

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

Lars Berg

ISRN/LUTVDG/TVLM/13/5284 SE

© Lars Berg

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle, Lunds Tekniska Högskola,
Lunds universitet, Ole Römers väg 3D, 221 00 LUND

ISRN/LUTVDG/TVLM/13/5284 SE

Skrifttype: Times New Roman, normal 11 p

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

Valuation and Taxation of Real Estate in Denmark and Sweden

Speciale af/Examensarbejde utført av/Master of Science Thesis by:

Lars Berg, Civilingenjörutbildning i Lantmäteri, LTH

Vejledere/Handlejdere/Supervisors:

Karin Haldrup, universitetsadjunkt, AAU-Cph. (Danmark)

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Censor/Examinator/Examiner:

Klas Borges, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Nøgleord:

Vurdering, beskatning, fast ejendom

Nyckelord:

Taxering, beskattning, fast egendom

Keywords:

Valuation, taxation, real estate

Abstract

This thesis examines problems within the existing system of valuation and taxation of real estate in Denmark.

In relation to these problems, the object of this thesis is to evaluate how the systems for the valuation and taxation of real estate in Sweden and Denmark are organized, and to collect data concerning the property mass and tax revenue in both countries in order to facilitate comparisons.

Additionally the thesis examines advantages and disadvantages of the existing Danish system and examines possibilities for change/adjustment.

Conclusively it is shown that tax revenue from real estate in Denmark has a greater total economic significance than in Sweden. There are also indications that the Danish real estate taxation system can be improved through adjustment.

Resumé

Problemstillingen vedrører problemer med det nuværende system for vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark.

Formålet med projektet er i denne sammenhæng at undersøge, hvordan systemerne for vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige er opbygget samt at indsamle data om ejendomsmassen og skatteprovenuerne i begge lande, så sammenligninger kan foretages.

Formålet er også at undersøge, hvilke fordele og ulemper der findes i det danske system, samt hvordan det kan udvikles.

Resultatet af undersøgelserne viser, at ejendomsskatterne i Danmark spiller en vigtigere rolle for den samlede økonomi end i Sverige. Resultatet er også, at det danske system kan forbedres gennem ændringer.

Forord

Projektet er udarbejdet på 4. semester af kandidatdelen af landinspektøruddannelsen inden for specialiseringen ejendomsøkonomi og –teknik (Property Economics) som led i dobbeltgradsaftalen mellem Aalborg University Copenhagen (AAU-Cph.) og Lunds Tekniska Högskola (LTH) i perioden 1. februar til 13. juni 2013.

Dette speciale består af en undersøgelse af fordele og ulemper i det danske vurderings- og beskatningssystem for fast ejendom som beskatningsgrundlag, samt en komparativ analyse af systemerne for vurdering og beskatning af fast ejendom som beskatningsgrundlag i Danmark og Sverige. Via denne komparative analyse fastlægges forskelle og ligheder mellem de to landes vurderings- og beskatningssystemer.

Desuden undersøges mulige udviklingstiltag/ændringsforslag for det danske vurderings- og beskatningssystem med henblik på at øge gennemsigtigheden og forudsigeligheden. Ved fastlæggelsen af mulige udviklingstiltag inddrages resultater fra den komparative analyse. Der fokuseres i projektet på løbende (årlige) ejendomsskatter.

Temaet *Fast ejendom som beskatningsgrundlag* er valgt, da det har relevans i forhold til forfatterens uddannelse og især kandidatdelen inden for ejendomsøkonomi og -teknik.

Indhold

LÆSEVEJLEDNING	15
SVENSK-DANSK ORDLISTE.....	16
DANSK-SVENSK ORDLISTE	17
INDLEDNING	19
METODE OG EMPIRI	21
PROBLEMIDENTIFIKATION	23
BEGREBER OG BAGGRUND	27
VURDERINGSBEGREBER I DANMARK.....	29
VURDERINGSBEGREBER I SVERIGE	31
EJENDOMSBEGREBET.....	33
VURDERINGSFORLØB.....	35
FORSLAGSMODELLEN I DANMARK.....	36
FORSLAGSMODELLEN I SVERIGE.....	38
VURDERINGSPRINCIPPER I DANMARK	41
VURDERINGSPRINCIPPER I SVERIGE.....	41
OPSUMMERING AF LANDENES FORSKELLE OG LIGHEDER FOR VURDERING.....	42
SKATTER.....	43
KONJUNKTURUDVIKLING OG STABILISERINGSPOLITIK	47
EJENDOMSBESKATNING I DANMARK.....	51
EJENDOMSBESKATNING I SVERIGE.....	57
EJENDOMSBESKATNING - OPSUMMERING.....	59
SKATTESTRUKTUR IFØLGE OECD.....	61
VURDERING OG BESKATNING AF FAST EJENDOM – OPSAMLLENDE PERSPEKTIV	63
EJENDOMSMASSEN I DANMARK.....	65
EJENDOMSMASSEN I SVERIGE.....	67
KOMPARATIV ANALYSE AF EJENDOMSMASSEN.....	69

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

SAMLET PROVENU FRA SKATTER OG AFGIFTER I DANMARK	73
SAMLET PROVENU FRA SKATTER OG AFGIFTER I SVERIGE	75
KOMPARATIV ANALYSE AF SAMLET SKATTEPROVENU	77
PROVENU FRA EJENDOMSSKATTER OG –AFGIFTER I DANMARK	79
PROVENU FRA EJENDOMSSKATTER OG –AFGIFTER I SVERIGE	87
KOMPARATIV ANALYSE AF PROVENU FRA EJENDOMSSKATTER OG -AFGIFTER	91
PROMILLESATSER FOR GRUNDSKYLD OG DÆKNINGSAFGIFT I HELE LANDET	93
EJENDOMSSKATTERS FREMTID OG UDFORMNING	97
HVEM BETALER SKATTERNE?	97
EJENDOMSSKATTER PÅ LOKALT NIVEAU OG GEOGRAFISKE FORSKELLE	97
EJENDOMSVÆRDISKATTENS FASTFRYSNING.....	102
AFSKAFFELSE AF GRUNDVÆRDIANSÆTTELSEN.....	103
EJENDOMSBESKATNING I FREMTIDEN - INTERVIEWS	106
FORSLAG	109
KONKLUSION	113
TAK	115
BIBLIOGRAFI	117
BILAG 1	129
BILAG 2	131
BILAG 3	133
BILAG 4	139
BILAG 5	141
BILAG 6	143
BILAG 7	147
BILAG 8	153
BILAG 9	155
BILAG 10	159

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

BILAG 11..... 161

Læsevejledning

Der findes følgende bilag efter rapporten og litteraturlisten:

- *Bilag 1* : Interviews med skatteeksperter
- *Bilag 2* : Interviewspørgsmål til Morten Skak
- *Bilag 3* : Interview med Morten Skak
- *Bilag 4* : Interviewspørgsmål til Mette Rosenbeck
- *Bilag 5* : Mail fra Mette Rosenbeck til Lars Berg
- *Bilag 6* : Interviewspørgsmål til Anders Müller
- *Bilag 7* : Interview med Anders Müller
- *Bilag 8* : Dataindsamling
- *Bilag 9* : Ejendomsregistre og dataindsamling i Danmark
- *Bilag 10* : Registerændringer
- *Bilag 11* : Beregning af marknadsværdi ud fra taxeringsværdi

Bilag findes til sidst efter litteraturlisten.

Der henvises jævnfør Chicago Fifteenth Edition. Henvisninger i rapporten fra et afsnit til et andet afsnit foretages med stort startbogstav og kursiv - eksempelvis ville henvisningen til dette afsnit være: *Læsevejledning*. Fodnoter anvendes undervejs til at uddybe forklaringen af begreber og lignende.

Data anvendt ved beregninger kan efter aftale rekvireres fra forfatteren.

Svensk-dansk ordliste

Svensk	Dansk
Betesmark	Græsningsjord
Biutrymme (BIA)	Sekundært areal
Boutrymme (BOA)	Boligareal
Detaljplan	Lokalplan
Ekonomibyggnad	Landbrugs-/avlsbygning
Exploater	En person som udnytter jord til bebyggelse
Fastighet	Ejendom
Fastighetstaxering	Ejendomsvurdering
Hyreshus	Udlejnings-/etageejendom
Hyreshusenhet	Enhed for udlejningsejendom
Industribyggnad	Industribygning
Industrienhet	Industrienhed
Kommunal fastighetsavgift	Kommunal ejendomsafgift
Kraftsverksbyggnad	Kraftværk
Lantbruksenhet	Landbrugsenhed
Produktiv skogsmark	Produktiv skovjord
Rikt värde	Områdeværdi
Skogligt impediment	Uproduktiv skov- og træ- og buskarealer
Småhus	Parcelhus og lignende
Småhusenhet	Enhed for parcelhuse og lignende
Specialbyggnad	Specialbygning
Specialbyggnad	Specialbygning
Standardpoäng	Standardpoint
Statlig fastighetsskatt	Statlig ejendomsskat
Taxeringsenhet	Vurderingsenhed
Taxeringsvärde	Ejendomsværdi
Taxeringsår	Vurderingsår
Tomtmark	Byggejord
Täktmark	Udvindingsjord
Värdetfaktorer	Vurderingsfaktor/-parameter
Värderingsenhet	Vurderingsenhed
Värdeår	Opførelsesår (beregningmæssigt)
Ägarlägenhet	Ejerlejlighed
Övervägandepincipen	Hovedanvendelsesprincippet
Övrig mark	Øvrig jord
Åkermark	Agerjord

Tabel 1: Egen svensk-dansk ordliste.

Dansk-svensk ordliste

Dansk	Svensk
Agerjord	Åkermark
Boligareal	Boutrymme (BOA)
Byggejord	Tomtmark
Ejendom	Fastighet
Ejendomsvurdering	Fastighetsaxering
Ejendomsværdi	Taxeringsvärde
Ejerlejlighed	Ågarlägenhet
En person som udnytter jord til bebyggelse	Exploator
Enhed for parcellhuse og lignende	Småhusenhet
Enhed for udlejningsejendom	Hyreshusenhet
Græsningsjord	Betesmark
Hovedanvendelsesprincippet	Övervägandepincipen
Industribygning	Industribyggnad
Industrienhed	Industrienhet
Kommunal ejendomsafgift	Kommunal fastighetavgift
Kraftværk	Kraftsverksbyggnad
Landbrugs-/avlsbygning	Ekonombyggnad
Landbrugsenhed	Lantbruksenhet
Lokalplan	Detaljplan
Områdeværdi	Riktvärde
Opførelsesår (beregningssigt)	Vårdeår
Parcelhus og lignende	Småhus
Produktiv skovjord	Produktiv skogsmark
Sekundært areal	Butrymme (BIA)
Specialbygning	Specialbyggnad
Specialbygning	Specialbyggnad
Standardpoint	Standardpoäng
Statlig ejendomsskat	Statlig fastighetsskatt
Udlejnings-/etageejendom	Hyreshus
Udvindingsjord	Täktmark
Uproduktiv skov- og træ- og buskarealer	Skogligt impediment
Vurderingsenhed	Taxeringsenhet
Vurderingsenhed	Värderingsenhet
Vurderingsfaktor/-parameter	Värdefaktorer
Vurderingsår	Taxeringsår
Øvrig jord	Övrig mark

Tabel 2: Egen dansk-svensk ordliste.

Indledning

Fast ejendom har siden gammel tid været anvendt som beskatningsobjekt og udgør også i nutidens skattesystem et vigtigt element indtægtskildemæssigt.

Skattestoppet som indførtes i 2001 har været genstand for stor debat omkring fast ejendom som beskatningsgrundlag. Regeringen måtte ikke hæve afgifter eller skatter. På landsplan er der loft for stigningerne for gennemsnitlig dækningsafgift, grundskyldspromille og udskrivningsprocent. (SKAT med kommentarer af Ib Kok Hansen og Maria Wegener-Petersen 2009, 26-27) Skattestoppet i 2001 var medvirkende til boligprisboblen, da det gjorde det mere lukrativt at være boligejer. (Muller, Almy og Engelschalk 2009, 7-10)

Boligprisboblen var katalysator for bankkriser i flere lande og et vigtigt element i forbindelse med finanskrisen. Boligboblen i USA startede den globale finanskrisen. Tyskland havde ingen boligboble, mens man i Danmark havde en tidlig og meget kraftig boble på boligmarkedet. (Muller, Almy og Engelschalk 2009, 1-2) I Danmark toppede boligpriserne på forskellige tidspunkter, og prisboblen var værst i hovedstadsområdet. I Danmark toppede indekset (indeksår 2000) for enfamiliehuse med 184 i tredje kvartal af 2007, mens indekset for landbrugsejendomme toppede i første halvdel af 2009 med indeks 230. Nye finansieringsmuligheder (afdragsfrie lån) og beskatningssystemet spillede en rolle for prisboblens fremkomst. Det fastslås, at fast ejendom spiller en vigtig samfundsøkonomisk rolle. (Muller, Almy og Engelschalk 2009, 7-10)

I februar 2013 beskrev en artikel i boligsektionen af *Berlingske Business*, hvordan voksende grundskyld presser huspriserne – især i hovedstadsområdet. Hvis ejendomsbeskatningssystemet fortsætter i sin nuværende form, vil denne udvikling føre til betydelige skattestigninger for boligejerne. (Juel, Frederik M. (I) 2013)

Artiklerne og skattestoppet har været inspirerende i forhold til en undersøgelse af, om der eksisterer et problem med det danske system for vurdering og især med beskatning af fast ejendom i forhold til gennemsigtighed og forudsigelighed. I afsnittet *Problemdentifikation* anvendes følgende lukkede spørgsmål til at belyse om der eksisterer problemer med gennemsigtigheden og forudsigeligheden:

Er der problemer med opbygningen af det danske system for vurdering og beskatning af fast ejendom i forhold til gennemsigtighed og forudsigelighed?

Metode og empiri

For at undersøge og besvare rapportens problemformuleringsspørgsmål er en analytisk metode baseret på kilder (empiri) generelt anvendt.

Først introduceres en undren og derefter foretages en problemidentifikation. Dette leder frem til problemformuleringsens tre spørgsmål vedrørende systemet for vurdering og beskatning af fast ejendom.

Undersøgelsen af første spørgsmål gennemføres generelt som et litteraturstudie ud fra materiale fra bøger, SKAT's hjemmeside og love.

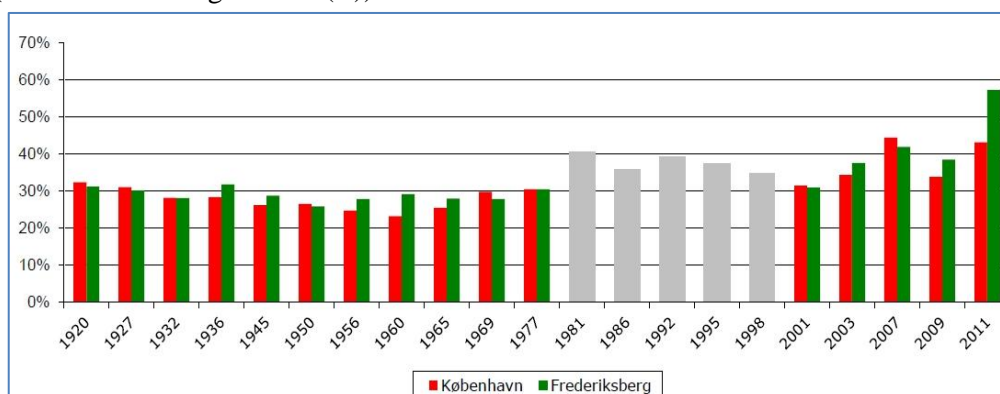
I undersøgelsen af andet spørgsmål anvendes relevant materiale fra Statistikbanken i Danmark og dens svenske pendant Statistiska centralbyrån, SCB, til beregninger af skatteprovenuier i landene. Desuden anvendes materiale fra SKAT i forbindelse med analyse af oplysninger om landenes ejendomsmasse.

I undersøgelse af andet og tredje spørgsmål anvendes interviews med tre danske skatteeksperter, anden faglitteratur i form af lærebøger, samt publikationer fra blandt andre OECD og De Økonomiske Råd.

En metodekritisk bemærkning er, at undersøgelserne af historie, data, love og regler – samt opstilling af egne grafer og figurer – tog længere tid end oprindeligt planlagt. Den afsluttende opsamling og forslag til fremtidig udvikling er blevet spinklere end planlagt. Hvor der kunne være skåret eller begrænset i emnet, så tiden slog til, er op til læseren at vurdere.

Problemidentifikation

Vedrørende forudsigeligheden af grundværdiernes udvikling fremhæver Karsten Beltoft fra Realkreditforeningen, at grundværdier i perioden fra cirka 1920'erne til 1970'erne i Frederiksberg og Københavns Kommuner var mere gennemskuelige end nu, idet de udgjorde cirka samme andel af den samlede ejendomsværdi. Siden er grundværdiens andel af den samlede ejendomsværdi steget, se figur 1 nedenfor. (Realkreditforeningen 2012 (II))



Figur 1: Grundværdis andel af ejendomsværdi over tid i Københavns og Frederiksberg Kommuner. (Realkreditforeningen 2012 (II))

I forlængelse af ovenstående problematik fremhæves det i en anden artikel fra Realkreditforeningen, at der er stor variation på grundskyldsniveauet i Danmark. Disse forskelle er ifølge foreningen problematisk, da boligskatten dermed skævvrides – især i Københavnsområdet. (Realkreditforeningen 2011)

I artiklen "*Boligskatten stiger – mere i vente trods faldende boligpriser*" findes i første tabel (tabel 3) oplysninger om grundskyldens og boligprisernes udvikling i perioden 2007-2011, sammenhæng mellem stigning i grundskyld og huspriser samt fremtidig skattestigning. (Realkreditforeningen 2012 (I))

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

Grundskyld og boligpriser fra 2007 og frem

	Grundskyld per ejendom i DKK ¹	Procentuel grund- skyldsstigning	Procentuel husprisstigning	Grundskyldssti- gning i ft. husprisstigning (%) ²	Ventende skattestigning for grundskyld (%)
	2011	2007-11	2007-11	2007-11	2012-
Hele landet	8.497	30	-14	52	35
Hovedstaden	18.242	27	-18	55	25
Sjælland	7.780	34	-25	79	44
Syddanmark	5.352	34	-8	45	36
Midtjylland	6.384	32	-7	42	47
Nordjylland	4.907	35	-4	40	34

Tabel 3: Grundskyld og boligpriser fra 2007 og frem. (Realkreditforeningen 2012 (I))

Det ses ovenfor i tabel 3, at grundskylden på landsplan i perioden 2007-11 steg med 30 procent, mens huspriserne i samme periode faldt med 14 procent. Grundskylden i perioden steg dermed 52 procent i forhold til huspriserne. Ifølge beregningerne forventer Realkreditforeningen, at grundskylden fra år 2012 og frem stiger yderligere 35 procent. Der er størst uoverensstemmelse mellem ændring i grundskyld og huspriser i Region Sjælland, 79 procent, og Region Hovedstaden, 55 procent, mens uoverensstemmelsen er mindst i Region Nordjylland. (Realkreditforeningen 2012 (I))

De ti danske kommuner med størst uoverensstemmelse mellem udvikling i boligpriser og grundskyld

	Grundskyld per ejendom i DKK	Procentuel grund- skyldsstigning	Procentuel husprisstigning	Grundskyldssti- gning i ft. husprisstigning	Ventende skattestigning for grundskyld (%)
	2011	2007-11	2007-11	2007-11	2012-
Halsnæs	9.318	25	-40	110	49
Køge	8.788	53	-26	108	46
Vordingborg	6.183	48	-28	107	79
Stevns	7.286	25	-39	105	53
Lejre	12.415	31	-36	104	17
Guldborgsund	3.905	55	-24	103	106
Fredensborg	17.442	54	-24	102	26
Frederikssund	13.626	46	-28	102	36
Ærø	3.245	57	-20	97	47
Ringsted	8.056	39	-28	93	45

Tabel 4: De ti danske kommuner med størst uoverensstemmelse i udvikling for boligpriser og grundskyld.

(Realkreditforeningen 2012 (I))

Ovenfor i tabel 4 ses det, at misforholdet mellem grundskyldens og husprisernes udvikling var på 110 procent i Halsnæs Kommune, kommunen med størst misforhold

¹ Parcel- og rækkehuse samt et mindre antal tofamiliehuse.

² Udvikling i grundskyldsbetaling per kronens ejendomsværdi. Mindre tal indikerer, at skatten har fulgt faktisk boligprisudvikling tættere i årene 2007-11.

på landsplan – 58 procentpoint højere end landsgennemsnittet i samme periode. (Realkreditforeningen 2012 (I))

Da der i årene 2007-2011 har været en uforudsigelig udvikling, vurderes det, at der er basis for nøjere at undersøge opbygningen af systemet for vurdering og beskatning af fast ejendom i forhold til gennemsigtighed og forudsigelighed. For at undersøge hvordan man sikrer gennemsigtighed og forudsigelighed i det danske vurderings- og beskatningssystem arbejdes der i rapporten med følgende **problemformulering**:

1. *Hvordan er systemerne for vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige opbygget?*
2. *Hvilke fordele og ulemper er der i det nuværende system for vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark i forhold til gennemsigtighed og forudsigelighed?*
3. *Hvordan kan systemet for vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark udvikles i forhold til at sikre gennemsigtighed og forudsigelighed?*

Fokus i analyserne er hovedsageligt på ejerbolig- og landbrugssektorerne.

Begreber og baggrund

For at forstå opgavens hovedtemaer, vurdering og beskatning af fast ejendom, er det essentielt at skrive om den historiske baggrund for systemet for vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark.

Beskatning og vurdering af samt registrering af faste ejendomme er tæt koblet sammen. For at kunne få ejendomsskatter begyndte man at registrere faste ejendomme i Matriklen. Desuden var det et vigtigt princip, at offentligheden skulle kende til aftaler vedrørende faste ejendomme samt vide, hvornår overdragelser af disse fandt sted. (Aalborg Universitet, Kort & Matrikelstyrelsen et al. 2006, 26)

Beskatning af fast ejendom indførtes i Danmark allerede i 1100-tallet med den såkaldte tiende-ordning. For at kunne beskatte jorden var det nødvendigt at vurdere den først. Tiende-ordning medførte, at en jordejer skulle betale kirken en tiendedel af sine afgrøder. (Skatteministeriet med flere (I), 14)

I 1200-tallet begyndte man på Fyn og i Jylland at anvende arealers handelsværdier som grundlag for skatteopkrævning, hvilket kaldtes guldvurderinger. I Skåne og på Sjælland anvendte man et andet skatteopkrævningssystem – nemlig de såkaldte skyldtaksationer, hvor udsæd per areal bestemte skattetaksten. (Skatteministeriet med flere (I), 14)

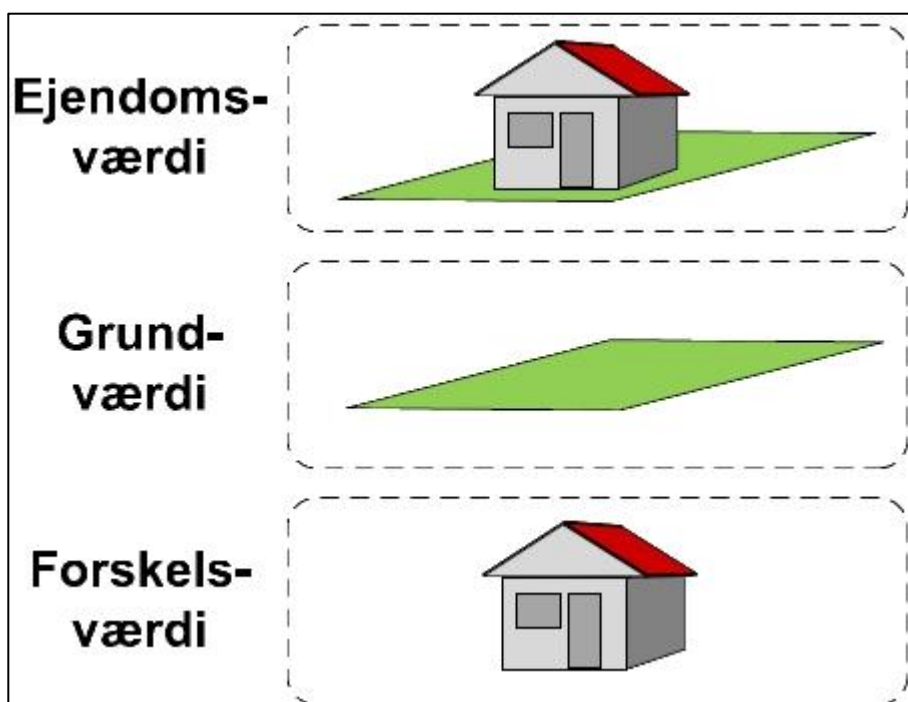
Danmark fik sin første matrikel i 1660, samtidig med enevældens indførelse. (Aalborg Universitet, Kort & Matrikelstyrelsen et al. 2006, 26) En ny matrikel afløste i 1688 den første. Oprettelsen af den nye matrikel medførte, at det var nødvendigt at anslå jordens bonitet forskellige steder i Danmark, fordi boniteten dannede grundlag for jordbeskatningen. (Aalborg Universitet, Kort & Matrikelstyrelsen et al. 2006, 26) (Skatteministeriet med flere (I), 14) Desuden begyndte man at anvende en bygningsafgift. Den gjaldt for bygninger og byejendomme. (Skatteministeriet med flere (I), 14) Næste og nu gældende matrikel blev taget i brug i 1844. (Aalborg Universitet, Kort & Matrikelstyrelsen et al. 2006, 26)

Systemet for vurdering og beskatning af fast ejendom påvirkedes kraftigt som følge af parlamentarismens indførelse i 1901. (Skatteministeriet med flere (I), 14) I 1903 indførtes *Lov om ejendomsskyld*, også kaldet *ejendomsskyldloven*, og her begyndte man at beskatte ejendommens handelsværdi – ejendomsskyldsværdien. (Aalborg Universitet, Kort & Matrikelstyrelsen et al. 2006, 26) (SKAT med kommentarer af Ib Kok Hansen og Maria Wegener-Petersen 2009, 15-16) Siden lovens indførelse har man gennemført offentlige vurderinger af ejendomme, og disse vurderinger har dannet grundlag for ejendomsbeskatningen. (Aalborg Universitet, Kort & Matrikelstyrelsen et al. 2006, 26) (Skatteministeriet med flere (I), 14) I løbet af 1900-tallet har principperne for og lovgivning, som regulerede vurdering og beskatning af fast ejendom, gennemgået flere ændringer. (Skatteministeriet med flere (I), 14-17) Gennem en ændring af *ejendomsskyldloven* i 1915 indførtes, at ejendoms- såvel som grundværdi skulle fastsættes. Grundværdien defineredes som et ubebygget stykke

jords værdi, hvor man tog højde for kvalitet og geografisk placering samt en ”... i økonomisk henseende god anvendelse”(SKAT med kommentarer af Ib Kok Hansen og Maria Wegener-Petersen 2009, 16). Ydermere ophævedes i 1922 *ejendomsskyldloven*. I samme forbindelse indførtes *lov om beskatning til staten af faste ejendomme*, og man begyndte at anvende begrebet grundskyld, hvilket medførte, at ejendoms- såvel som grundværdi skulle beskattes.(SKAT med kommentarer af Ib Kok Hansen og Maria Wegener-Petersen 2009, 16) Vurderingsloven blev indført i 1956. Fra 1956 og frem til kommuneaftalen i 1989 - mellem Kommunernes Landsforening, Københavns og Frederiksberg Kommuner samt den daværende regering - gennemførtes visse ændringer. En del større ændringer gennemførtes i 1990'erne i kølvandet på kommuneaftalen. (Skatteministeriet med flere (I), 14-15) Ejendomsværdiskat afløste fra år 2000 lejeværdibeskatningen og er en personskat, som betales til staten.(SKAT med kommentarer af Ib Kok Hansen og Maria Wegener-Petersen 2009, 16-17) Kommunalreformen, som trådte i kraft fra 2007, medførte en del ændringer med hensyn til beskatning af fast ejendom kommunalt, hvor en del skatter overgik fra amter til kommuner. (SKAT med kommentarer af Ib Kok Hansen og Maria Wegener-Petersen 2009, 13-14) Man er i disse år i gang med at ændre danske registre, hvilket i fremtiden vil påvirke vurderings- og beskatningssystemet (nærmere beskrivelse i *Bilag 10*).

Vurderingsbegreber i Danmark

Vurdering af fast ejendoms principper reguleres i *lov om vurdering af landets faste ejendomme*, også kaldet *vurderingsloven* (Skatteministeriet 2002). (SKAT 2013 (III), A.1) Der henvises i afsnittet *Vurderingsbegreber i Danmark* til *vurderingsloven* – medmindre andet angives. Formålet med ejendomsvurderinger er at beregne værdier til opkrævning af afgifter og skatter – jævnfør § 33, stk. 2. Jævnfør § 5, stk. 1 fastsættes tre værdier ved vurderingen – ejendomsværdien, grundværdien og eventuelt et fradrag for forbedringer (se figur 2 nedenfor).



Figur 2: Illustration af begreberne ejendoms-, grund- og forskelsværdi. (Kjær 2010)

Ejendomsværdien udgør ejendommens samlede værdi. Det er den handelsværdi, som en *"fornuftig køber"* (SKAT 2013 (III), A.1) vil give for ejendommen – jævnfør § 6, stk. 1. Ifølge SKAT vil denne køber betale den pris, som han vurderer, at han kan få for ejendommen, hvis han sælger den straks efter købet. (SKAT 2013 (I), A.1) I § 9, stk. 1 defineres, at ejendomsværdien er den faste ejendoms helhedsværdi. Ejendomsværdien omfatter også visse typer inventar (såsom opvaskemaskine, køleskab og lignende) – jævnfør § 9, stk. 2. (SKAT 2013 (I), A.1) Jævnfør § 10, stk. 1 tages der i ejendomsværdien hensyn til offentligretlige byrder for den faste ejendom. Desuden skal der i ejendomsværdien tages hensyn til herskende og tjenende privatretlige servitutter, som er pålagt en ejendom – jævnfør § 10, stk. 2. I tilfælde af at bygnings- og grundejer ikke er samme person, vurderes bygning(er) og grunde særskilt, og der skal tages hensyn til eventuel kontrakt mellem de to ejere – jævnfør § 11, stk. 1. I forbindelse med vurderingen af ejendomsværdien anvender SKAT

diverse registeroplysninger fra blandt Ejendomsstamregistret, Bygnings- og Boligregistret samt Salgs- og Vurderingsregistret. (SKAT (II))

Grundværdien anvendes som beregningsgrundlag for opkrævning af den kommunale ejendomsskat, grundskyld, som behandles nærmere i afsnittet *Ejendomsbeskatning i Danmark*. (SKAT 2013 (III), A.1) SKAT fastlægger en kvadratmeterpris inden for geografiske områder. Salg af ubebyggede grunde inden for området anvendes som hjælpemiddel ved grundværdibestemmelsen. Termen *byggeret* er i denne sammenhæng væsentlig. SKAT anvender termen byggeret til at tage højde for værdien af at kunne bebygge en grund, og grundens størrelse påvirker ikke denne. Hensyn til størrelse tages på den led, at store grunde kan tildeles to eller flere byggeretter. (SKAT (III)) En ubebygget grunds værdi med grundforbedringer under hensyntagen til beliggenhed og en økonomisk fornuftig brug udgør grundværdien - jævnfør § 13, stk. 1. For grundværdien skal der (som for ejendomsværdien) tages hensyn til offentligretlige byrder – jævnfør § 13, stk. 2. Desuden skal der i grundværdien tages hensyn til herskende og tjenende privatretlige servitutter, som er pålagt en ejendom – jævnfør § 13, stk. 3. Med hensyn til grundværdien for landbrugsejendomme (og de sidestillede ejendomme i § 33, stk. 1) skal ensartede jordforhold gives samme kvadratmeterpris – jævnfør § 14, stk. 1.

Forskelsværdien er differencen mellem ejendoms- og grundværdien – jævnfør § 5, stk. 2. **Bygningsværdien** udgør som regel denne differens. I særlige tilfælde – hvis et gammelt, faldefærdigt hus er placeret på en attraktiv grund – forholder det sig dog sådan, at huset har en lav eller ikke-eksisterende værdi, da huset ikke vil blive benyttet af en eventuel køber. (SKAT (I))

Fradrag for forbedringer er udgifter relateret til klargøring af en byggegrund. Dette fradrag er afskaffet fra 1. januar 2013 og særlige overgangsbestemmelser gælder nu. Frem til 1. januar gjaldt, at ens grund de seneste 30 år skulle være blevet udstykket og byggemodnet for at man kunne få fradraget. Man kunne kun få fradrag for investeringer uden for enkelte byggegrunde. Ejeren kunne kun få fradrag for forbedringer, som øger grundens handelsværdi. (SKAT (IV))

Vurderingsbegreber i Sverige

Af praktiske hensyn anvendes svenske begreber i dette afsnit. Oversættelse findes i afsnittet *Svensk-dansk ordliste*. Ejendomsvurderingen reguleres i *Fastighetstaxeringslag (1979:1152)*, også kaldet FTL³ (Fastighetstaxeringslag (1979:1152) 2013), og *Fastighetstaxeringsförordning (1993:1199)*, også kaldet FTF⁴ (Fastighetstaxeringsförordning (1993:1199) 2013). *Skatteverket*⁵ er ansvarlig myndighed for ejendomsvurderingerne bortset fra ved vurderingsspørgsmål, som afgøres i skattenævnet – jævnfør FTL, kapitel 17. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 171-173)

Inddeling i bygnings- og grundtype

Jævnfør FTL kapitel 2, § 2 kan en **bygning** inddeles i én af adskillige bygningstyper: Småhus, ägarlägenhet, hyreshus, ekonomibyggnad, kraftsverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad. Et småhus defineres som en bygning, der er indrettet som bolig for én eller to familier, til hvilken der hører garage eller lignende mindre bygning - jævnfør FTL, kapitel 2, § 2. En bygning indrettet som bolig for mellem tre og ti familier kan også udgøre et småhus – jævnfør FTL, kapitel 2, § 2. Jævnfør FTL, kapitel 2, § 3 bestemmes bygningstypen ud fra formålet, som bygningen hovedsageligt er indrettet og anvendes til. Såfremt en bygning anvendes til flere formål, tildeles den altså bygningstype ud fra sit hovedsagelige formål, jævnfør det såkaldte ”övervägandeprincipen”(Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 176).

Jævnfør FTL, kapitel 2, § 4 kan **grunden** inddeles i én af adskillige grundtyper: Tomtmark, täktmark, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment og övrig mark.

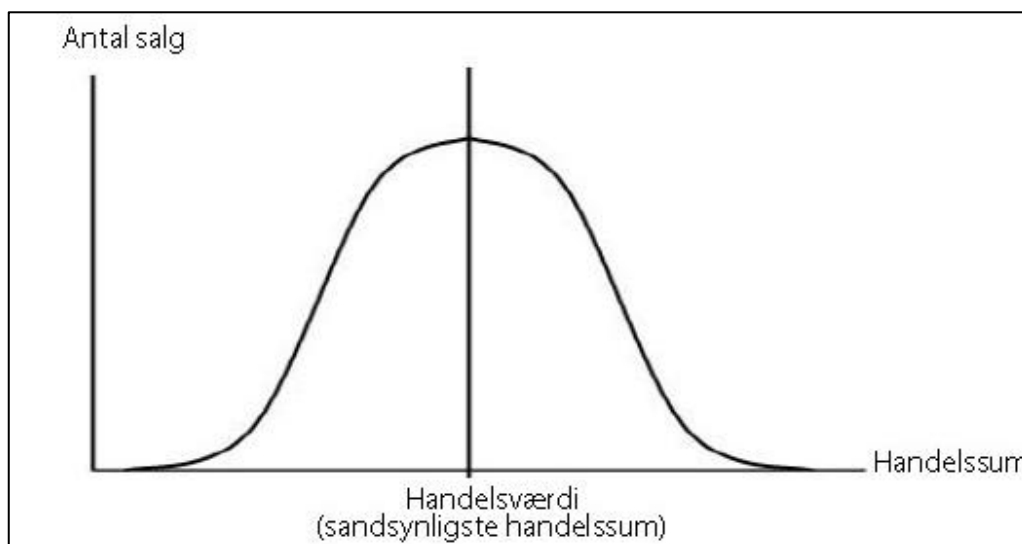
³ FTL (fastighetstaxeringslagen) = ejendoms vurderingsloven.

⁴ FTF (fastighetstaxeringsförordningen) = ejendoms vurderingsforordningen.

⁵ Den svenske pendant til SKAT. (Skatteverket (II))

En **taxeringsenhet** udgøres af det, der skal vurderes særskilt, og en ejendom udgør som udgangspunkt en taxeringsenhet – jævnfør FTL, kapitel 4, § 1. En taxeringsenhet skal tildeles én af otte mulige kombinationer af bygning og grund, medmindre andet angives – jævnfør FTL, kap. 4, § 5. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 177-178)

Et **taxeringsvärde** skal fastlægges for hver skatte- og afgiftspligtig taxeringsenhet – jævnfør FTL, kap. 5, § 1. Taxeringsvärdet fastlægges til 75 procent af den gennemsnitlige handelsvärde (se figur 3) to år inden vurderingsåret, og handelsvärdien defineres som den mest sandsynlige salgspris ved en transaktion på det åbne marked for en lignende ejendomstype – jævnfør FTL, kap. 5, §§ 2-3. Summen af forskellige taxeringsenheters delvärde udgør taxeringsvärdet – jævnfør FTL, kapitel 5, §§ 7-8.



Figur 3: Handelsvärde. (Sjödén 2011, 94)

En **värderingsenhet** omfatter udelukkende ejendom tilhørende en taxeringsenhet – jævnfør FTL, kapitel 6, § 1. Forskellige bygninger med en værdi på 50.000 SEK eller derover skal udgøre en värderingsenhet, og hvis der findes andre bygninger på grunden med en værdi under 50.000 SEK, indgår de i samme värderingsenhet som den mest værdifulde bygning - jævnfør FTL, kapitel 6, § 2. Värderingsenhet-inddeling kan ske på anden vis end reguleret i § 2 – jævnfør FTL, kapitel 6, §§ 3 og 5. Hver grund, som er bebygget eller må bebygges, udgør en värderingsenhet, medmindre andet angives – jævnfør FTL, kapitel 6, § 7.

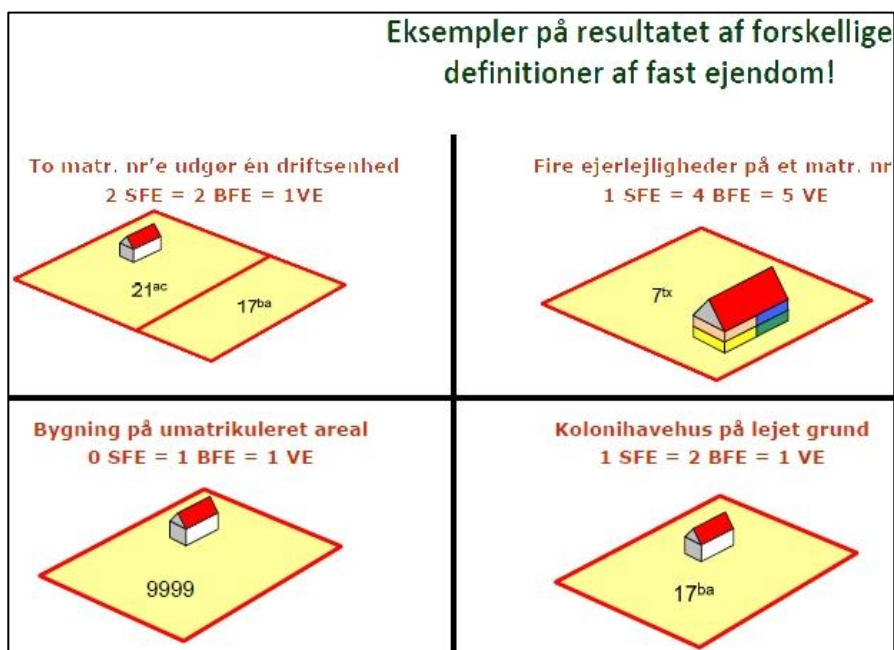
Et **riktvärde** anvendes som udgangspunkt til bestemmelse af taxeringsvärdet – jævnfør FTL, kapitel 7, § 3. Riktvärde reguleres for de forskellige taxeringsenheter i FTL, kapitel 8-15. (Fastighetstaxeringslag (1979:1152) 2013) Riktvärde for småhus reguleres i FTL, kap. 8. (Fastighetstaxeringslag (1979:1152) 2013) Bestemmelser for riktvärdet for et småhus' grund, reguleres i FTL, kap. 12. (Fastighetstaxeringslag (1979:1152) 2013)

Ejendomsbegrebet

	<u>Ejendomsretligt</u>	<u>Ejendomsretligt</u>	<u>Administrativt</u>
	Matrikel	Tingbogen	ESR
Ejendomsbegreb	Samlet fast ejendom	Bestemt fast ejendom	Vurderingsejendom
Lovhjemmel	Udstykningsloven	Tinglysningsloven	Vurderingsloven
Kan bestå af	Ét matrikelnummer To eller flere matrikelnumre	Samlet fast ejendom Umatrikuleret ejendom Ejerlejlighed Bygning på lejet grund Bygning på søterritorium Fraskilt andel i fælleslod	Samlet fast ejendom Umatrikuleret ejendom Ejerlejlighed Bygning på lejet grund Bygning på søterritorium Fraskilt andel i fælleslod
Ejendomsidentifikation	Matrikelnummer	Matrikelnummer Matrikelnummer/ejerlejlighedsnummer	Ejendomsnummer

Tabel 5: forskellige ejendomstyper. (Jensen 2011)

I tabel 5 ovenfor ses det, at fast ejendom i Danmark defineres forskelligt i forskellige love. (Aalborg Universitet, Kort & Matrikelstyrelsen et al. 2006, 32)



Figur 4: Illustration af forskellige registres definitioner af begrebet fast ejendom. (Larsen 2012, 5)

I figur 4 ovenfor illustreres definitions-mæssige forskelle for begreberne samlet fast ejendom, bestemt fast ejendom og vurderingsejendom. Det spiller en rolle, hvilken definition som anvendes. Ejendomsbegrebet "vurderingsejendom" anvendes i rapporten.

Den igangværende reform af geodata medfører, at kun begrebet ”bestemt fast ejendom” anvendes fra 2016. (Regeringen/KL 2012, 30-31)

I Sverige afgrænses begrebet *fastighet* horisontalt eller horisont og vertikalt – jævnfør § 1 i Jordabalken (Jordabalk (1970:994) 2013). En fastighet omfatter bygninger og lignende til permanent brug – jævnfør Jordabalken, kapitel 2, § 1.

Vurderingsforløb

I **Danmark** gennemfører SKAT årlige ejendomsvurderinger. I ulige år den 1. oktober vurderer SKAT ejerboliger, og i lige år vurderer SKAT erhvervsejendomme, landbrugsejendomme og lignende – jævnfør § 1, stk. 1 og § 2, stk. 1. I visse tilfælde kan omvurderinger finde sted året efter den almindelige ejendomsvurdering. Ejere får vurderingerne med årsopgørelser i marts eller april det følgende år. SKAT gennemfører vurderinger af samtlige private ejendomme i Danmark, og når en ejendom kan anvendes som bolig, skal den vurderes. (SKAT 2013 (III), A.1)(SKAT (I))

I **Sverige** vurderes ejendomme vurderes ved henholdsvis *AFT*⁶-, *FFT*⁷- og *SFT*⁸-vurderinger - jævnfør FTL, § 1. AFT-vurderinger skal gennemføres hvert andet år (i ulige år) for: Lantbruksenheter (L), småhusenheter (S), hyreshusheter (H) og industrienheter (I) – jævnfør FTL, kapitel 1, § 7. Vurderingsenheterne gives forskellige koder i overensstemmelse med Skatteverkets foreskrifter. (Skatteverket (I)) FFT-vurderinger gennemføres overordnet set hvert andet år (i lige år) og hvert sjette år for hver af de førnævnte vurderingsenheder – jævnfør FTL kapitel 1, § 7 a. SFT-vurderinger gennemføres årligt for de vurderingsenheder, som ikke gennemgår en AFT- eller FFT-vurdering i det pågældende år – jævnfør FTL kapitel 1, § 8. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 172-173)

⁶ AFT (allmän fastighetstaxering) = almen ejendomsvurdering.

⁷ FFT (förenklad fastighetstaxering) = forenklet ejendomsvurdering.

⁸ SFT (särskild fastighetstaxering) = speciel ejendomsvurdering.

Forslagsmodellen i Danmark

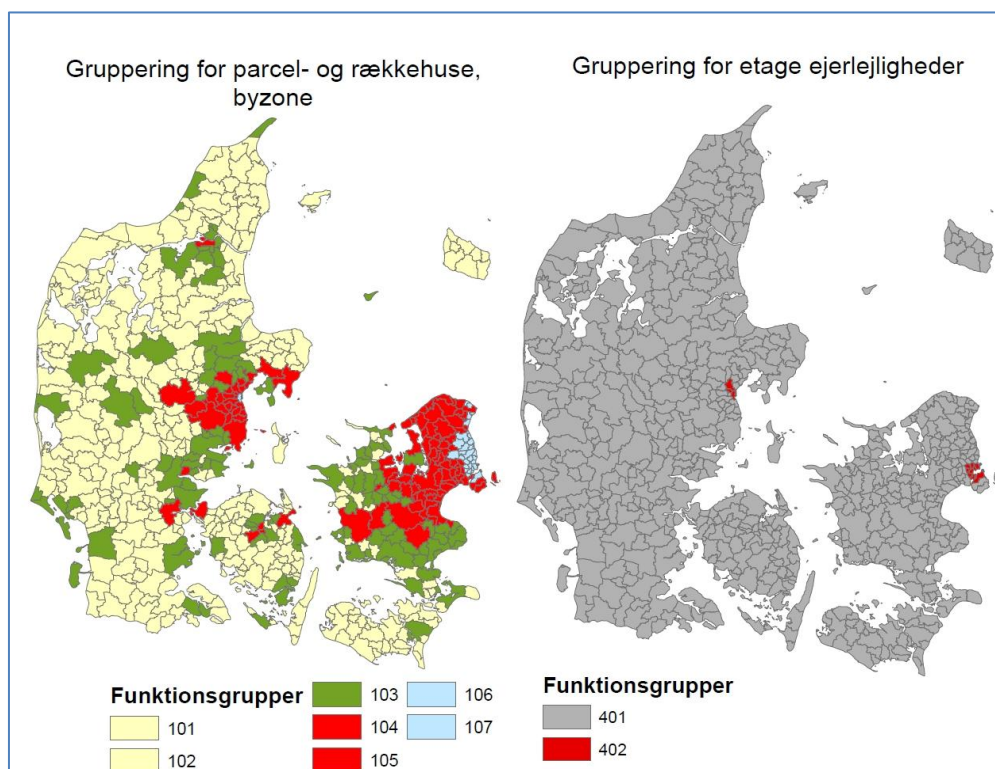
Forslagssystemet anvendes i Danmark til bestemmelse af ejendomsværdierne for sommer-, parcel- og rækkehuse. Det baseres på registeroplysninger fra SVUR, ESR og BBR (se *Bilag 9*). (SKAT 2013 (III), A.1) SKAT anvender multipel regressionsanalyse til konstruktion af forslagsmodeller. Ejendommens seneste bygningsværdi ved salg anvendes ved beregningerne. Via forslagsmodellerne tages højde for forskellige faktorer. (SKAT 2013 (III), B.1.1)

Forslags-/beregningmodellerne beregnes i følgende fem-trins rækkefølge (SKAT 2013 (III), B.1.1):

1. Vægtet etageareal beregnes
2. Generelt normtal beregnes
3. Lokalt normtal beregnes
4. Bygningsværdi beregnes
5. Grund- og bygningsværdis sum beregnes (SKAT 2013 (III), B.1.1)

Forslagsmodellen konstrueres som en forberedelse til vurderingen. Modellen udarbejdes ud fra analyser af vurderingsniveauer inden for geografiske områder. Vurderingsniveauet i disse analyser konstrueres ud fra frie salg ”... i perioden fra begyndelsen af oktober 4 år forud for vurderingsåret til og med første halvår i vurderingsåret” (SKAT 2013 (III), B.1.1) For at kunne sammenligne salgsoplysninger omregner man salgspriser fra en nominel til en kontant værdi. Salgsprisernes niveau sættes til det indeks, som findes ved udløbet af perioden for dataindhentning om salg. Til slut er det nødvendigt at fremskrive prisniveauet til 1. oktober i vurderingsåret. (SKAT 2013 (III), B.1.1)

I første trin beregnes det vægtede etageareal. Med det vægtede etageareal etablerer man inden for ejendoms kategorier et forhold mellem forskellige typer af areal – fx mellem stue- og kælderetage. Siden 2007 har en ejendoms postnummer spillet en rolle for modellen. Funktionsgrupper er dannet ud fra postnumre. Der findes to funktionsgrupper for ejerlejligheder og syv for række- og parcelhuse. (SKAT 2013 (III), B.1.1.1) Inden for de forskellige funktionsgrupper findes der forskellige procentsatser mellem ejendomsetager. (SKAT (VI)) Zonestatus - hvorvidt ejendommen ligger i landzone, byzone eller sommerhusområde - har også spillet en rolle for række- og parcelhuse. (SKAT 2013 (III), B.1.1) Funktionsgrupperne for parcel- og rækkehuse byzone samt etage ejerlejligheder ses nedenfor i figur 5.



Figur 5: Funktionsgrupper for parcel- og rækkehuse samt etage ejerlejligheder. (SKAT (VII)) (SKAT (VIII))

I andet trin fastlægges et normtal for forskellige ejendoms kategorier såsom rækkehuse og enfamiliehuse. Det kobles til "et standardhus" (SKAT 2013 (III), B.1.1.2) og angives "... i kroner af bygningsværdien pr. kvadratmeter vægtet etageareal" (SKAT 2013 (III), B.1.1.2). Et standardhus anvendes som en målestok og muliggør sammenligning af ejendomme i forskellige dele af landet. (SKAT 2013 (III), B.1.1.2) Hvis en ejendoms bygninger afviger fra standardhuset med hensyn til eksempelvis kvalitet, størrelse eller alder, korrigerer man ejendomsværdien ved en forøgelse eller sænkning. Oplysninger om parametrene fra BBR anvendes. Med trin to er første beregningsdel færdiggjort, og i de efterfølgende trin anslår man vurderingsniveauer på lokalt plan. (SKAT 2013 (III), B.1.1.2)

I anden fase, fra trin tre, fastsættes korrektionsgraden ud fra beliggenhedshensyn, som skal anvendes for at komme fra generel til lokal vurdering. Derved kan grund- og bygningsværdi for lokalområdet beregnes. Det generelle normtal, som hører til standardhuset, skal omregnes til et normtal for et lokalområde. I dette normtal tager man hensyn til individuelle egenskaber såsom materialeanvendelse. Denne lokalkorrektion udgøres af forskellen mellem kvadratmeter-salgpris for vægtet etageareal og de beregnede normtal for et standardhus i lokalområdet. Flere salg i et område medfører en mere præcis lokalkorrektion. (SKAT 2013 (III), B.1.1.3)

Forslagsmodellen i Sverige

For alle ejendomsstyper foregår vurderingen i Sverige også efter en fem-trins model (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 179):

1. Inddeling i värderingsenheter – hvor man inddeler de dele som skal vurderes selvstændigt.
2. Fastlæggelse af vurderingsfaktorer i overensstemmelse med FTL.
3. Beregning af forskellige værdier for värderingsenheter.
4. Forskellige værdier lægges sammen for samtlige värderingsenheter til grund- og bygningsværdi samt taxeringsværdi.
5. Justering for særlige forhold. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 179)

Inden AFT- og FFT-vurderingerne fastlægges handelsværdien ud fra de seneste års hussalg. Skatteverket tager hensyn til beliggenhedsrelaterede prisforskelle ved inddeling af landet i et antal vurderingsområder⁹. I hvert vurderingsområde fastlægger man et vurderingsniveau, et riktvärde, for at kunne sammenligne områdets ejendomme. (Skatteverket (III))(Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 178-179)

I første trin inddeles i värderingsenheter. Grund og bygning inddeles som regel i hver sin enhed. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 182)

I andet trin fastlægges vurderingsfaktorer som anvendes til at fastlægge riktvärden for grund og bygning. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 179)

I tredje trin fastlægges riktvärden for bygning og grund. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 179) Et *normhus*¹⁰ anvendes ved vurderingen af bygningen. (Skatteverket (III)) Et småhus' riktvärde udgøres af et småhus med garage og lignende bygninger – jævnfør FTL, kapitel 8, § 1. Värdefaktorer er størrelse, bygningskategori og alder, ejendomsretlige forhold, standard og vurderingsrækkefølge - jævnfør FTL, kap. 8, § 3. Størrelsen (arealet) i m² bestemmes ud fra boutrykningen (BOA), hvis fladeareal tæller 100 procent, og biutrykningen (BIA), hvis fladeareal tæller 20 procent, men maksimalt må udgøre 20 m² - jævnfør FTL, kap. 8, § 3. Et småhus' tildeles én af tre bygningskategorier: Parcel-, dobbelt- eller rækkehus - jævnfør FTL, kap. 8, § 3. Standard bestemmes ud fra anvendte materialers kvalitet og lignende, og et enfamiliehus' standard angives via standardpoäng – jævnfør FTL, kap. 8, § 4. Ejendomsretlige forhold vedrører, om vurderingsenheden for grunden, hvorpå enfamiliehuset ligger, udgør en selvstændig ejendom eller ej - jævnfør FTL, kap. 8, § 3. Ejendomsretlige forhold kan inddeles i tre klasser, hvis

⁹ I 2012 var der ved vurderingen for enfamiliehus 9.180 vurderingsområder. (Skatteverket (III))

¹⁰ Svensk pendant til standardhuset. (Skatteverket (III))

enfamiliehuset ikke ligger i et gruppeområde¹¹ med andre lignende enfamiliehuse. Vurderingsrækkefølge vedrører bygningens vurderingsrækkefølge i vurderingshenseende på grunden og kan inddeles i to klasser:

1. Mest værdifulde enfamiliehus på grunden.
2. Andre huse.(Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 183)

Alderen angives via et såkaldt värdeår og kendetegner også bygningens sandsynlige tilbageværende levetid. Värdeåret kan ved tilbygninger ændres. Til beregning af et småhus' værdi anvendes tabeller, via hvilke der tages hensyn til de forskellige vurderingsfaktorer. Via SV-tabellen tages hensyn til størrelse og standard, via SO-tabellen tages hensyn til alder og standard, og via FV-tabellen tages hensyn til ejendomsretlige forhold samt vurderingsrækkefølge. Afslutningsvis kan man beregne enfamiliehusets værdi ud fra følgende formel (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 182-184):

$$R = V * S * \text{\AA} * N^{12}(\text{Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011,183})$$

Riktværdet for et småhus' grund skal have værdien som en värderingsenhet beregnet som grund for et småhus har, eller ved særlige forhold have samme værdi som en kvadratmeter jord – jævnfør FTL, kap. 12, § 1.Riktværdet bestemmes ud fra den præmis, at grunden kan bebygges – jævnfør FTL, kap. 12, § 2.

For at kunne vurdere grunden og få riktiværdet frem danner man inden for vurderingsområdet en såkaldt normalgrund. For hver enkelt grund ændres grundværdien ud fra, hvordan grunden adskiller sig i forhold til normalgrunden. (Skatteverket (III))(Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 184-186)

Vurderingsfaktorer for et småhus' grund bestemmes – jævnfør FTL, kap. 12, § 3 - inden for et vurderingsområde under hensyntagen til: Størrelse, vand og kloak, ejendomsretlige forhold, bebyggelsestype, strandnærhed. Størrelse vedrører grundens areal – jævnfør FTL, kap. 12, § 3. Vand og afløb vedrører grundens tilslutning til vand- og kloaknettet – jævnfør FTL, kap. 12, § 3. Ejendomsretlige forhold vedrører samme forhold som for bygningens riktiværde (beskrevet tidligere i afsnittet). Bebyggelsestype vedrører hvilken bebyggelsestype, der eventuelt er på grunden, eller hvilken bebyggelsestype grunden er beregnet for – jævnfør FTL, kap. 12, § 3. Strandnærhed vedrører grundens afstand til strand og kan inddeles i fire klasser – jævnfør FTL, kap. 12, § 3:

1. (strand) højst 75 meter, egen strand.

¹¹ Et gruppeområde defineres som et via en *detaljplan* inddelt område med minimum seks huse, som har en lignende udformning og inden for en treårsperiode er opført af en *exploator*. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 183)

¹² R = Vurderingsenhedens værdi, riktiværdet; V = Relativ værdi jævnfør gældende SV-tabel; S = Niveaufaktor for vurderingsområdet; \AA = Aldersfaktor jævnfør gældende SO-tabel; N = Omregningsfaktor, FV-tabel. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011,183)

2. (strandnær) højst 75 meter, ej egen strand.
3. (strandnær) mere end 75 og højst 150 meter.
4. (ej strand eller strandnær) Mere end 150 meter. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 184)

Grundens værdi beregnes efter en fire-trins-model (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 185):

1. Kvadratmeter-korrektion af eventuel arealafvigelse (i m²) mellem normalgrund og den vurderede grund. Der kan korrigeres til mellem en halv og to gange normalgrundens størrelse.
2. Korrektion af strandnærhed.
3. Korrektion af vand- og kloakforhold.
4. Korrektion af om vurderingsenhed er registerejendom eller ej. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 185)

Riktværde-beregningen illustreres i nedenstående formel (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 185):

$$RV = \{[RN + M * (AV - AN)] * B + V * (KN - KV)\}$$

* F¹³ (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 185)

I fjerde trin lægges riktværdien for bygning og grund sammen til en ny værdi, taxeringsværdet. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 179)

I femte trin justeres der om nødvendigt for særlige forhold – jævnfør FTL, kap. 7, §§ 5-6.

¹³ RV = riktværdet for vurderingsejendommen; RN = normalgrundens værdi; M = korrektionsbeløb for størrelsesafvigelse i SEK per m²; AV = vurderingsenhedens størrelse (minimum 0,5 gange AN og maksimum 2 gange AN); AN = normalgrundens størrelse; B = beliggenhedsfaktor; V = Kronemæssigt korrektionsbeløb for afvigelse i vand- og afløbsklassifikation; KN = Normalgrundens vand- og afløbsklassifikation; KV = vurderingsenhedens vand- og afløbsklassifikation; F = nedregningsfaktor for vurderingsenhedens ejendomsretlige forhold. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 185)

Vurderingsprincipper i Danmark

Jævnfør § 7, stk. 1 i *vurderingsloven* vurderes nogle ejendomme ikke – heriblandt kirker og statslige, regionale og kommunale veje og parkanlæg, som ikke udnyttes erhvervsmæssigt.

For ejendomme, der ikke omfattes af vurderingsfritagelsen i § 7, stk. 1, kan SKAT vælge ikke at fastsætte grund- og ejendomsværdi, såfremt disse værdier er unødvendige med hensyn til opkrævning af grundskyld eller ejendomsværdiskat - jævnfør § 7, stk. 2 i *vurderingsloven*. Med hensyn til fritagelsesmuligheden i § 7, stk. 2 skal man dog tage hensyn til § 23, stk. 4, § 23 A, stk. 5 og § 23 C omhandlende kommunal dækningsafgift i *Lov om kommunal ejendomsskat*, også kaldet *ejendomsbeskatningsloven* (Indenrigs- og Socialministeriet (I) 2009) - nærmere beskrevet i afsnittet *Ejendomsbeskatning i Danmark*. I overensstemmelse med praksis behøver bygninger på lejet grund ikke vurderes, hvis bygningsværdien er mindre end 100.000 DKK. (SKAT 2013 (III), A.2.3)

Vurderingsfritagne ejendomme	Skal fritages	Kan fritages
Kirker og kirkegårde	Kongeslotte.	Biblioteker.
Offentlige anlæg såsom parker og veje.	Ambassader.	Hospitaler.
Forsvarsanlæg.	Fredede ejendomme.	Skoler.
Fyrtåne.	Forsamlingshuse.	Museer.
Luft havne, havne og jernbaner.		Fjernvarme-, gas- og vandværker.
Bygninger, hvis værdi understiger 100.000 DKK, på lejet grund.		

Tabel 6: Ejendomme som kan fritages fra vurdering. (Skatteministeriet 2002)

Arealer, som tilsammen udgør en samlet fast ejendom tilsammen, skal samvurderes – jævnfør § 8, stk. 1.

Vurderingsprincipper i Sverige

Jævnfør FTL, § 1 skal ejendomstyper, som jævnfør FTL, kap. 3 er skatte- og afgiftsfritagne, ikke vurderes (se tabel 7 nedenfor). (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 171-173)

Skatte- og vurderingsfritagne ejendomme

Bygning under opførelse og tilhørende grund	Landbrugsbygninger som ikke bebos – såsom stalde
Agerjord	Nationalparker
Græsningsareal	Skovjord
Kirker og kirkegårde	Visse foreninger

Tabel 7: Ejendomme som kan fritages fra vurdering. (Fastighetstaxeringslag (1979:1152) 2013)

Opsummering af landenes forskelle og ligheder for vurdering

	Danmark	Sverige
Ligheder	Anvendelse af forslagsmodeller ved vurdering ud fra analyser af frie hussalg	
	Hensyntagen til geografiske forskelle i landene - i Danmark ud fra funktionsgrupper, i Sverige ud fra vurderingsområder	
	Et standardhus anvendes i forslagsmodelleme	
	Registeroplysninger anvendes ved vurdering	
	Inddeling af bygninger og grunde i forskellige typer, som vurderes forskelligt	
	Forskellige vurderingsfaktorer påvirker bygnings- og grundværdi	
	Visse ejendoms typer undtagne fra vurdering	
	Forskellige typer areal vægtes forskelligt	
Forskelle	Vurderinger gennemføres hvert år	
	I Danmark sættes ejendomsværdien til 1. oktober i vurderingsåret. Den udgør også hele prisen som " <i>en fornuftig køber</i> " (SKAT 2013 (III), A.1) kontant ville betale.	I Sverige udgør ejendomsværdien ved vurdering 75 procent af handelsværdien to år inden vurderingsåret.

Tabel 8: Forskelle og ligheder vedrørende vurdering. Tabel opstillet ud fra allerede gennemgåede oplysninger.

Der er mange ligheder mellem landenes systemer (se tabel 8 ovenfor). Der er forskelle for ejendomsværdien (se tabel 8). I Sverige sættes den til 75 procent af handelsværdien to år inden vurderingsåret. I Danmark sættes den derimod til 100 procent af handelsværdien fremskrevet til 1. oktober. Derved udgør ejendomsværdien i Danmark en større andel af den gennemsnitlige handelsværdi. Det medfører et højere beskatningsgrundlag.

Skatter

Her gennemgås basale skattebegreber og –terminologi med udgangspunkt i Kjeld Philips værk *"Skattepolitik"* fra 1965. Om end værket er af ældre dato, bruges det, da indholdet om begrebet skattepolitik er væsentligt. For også at inddrage det moderne danske skattesystem anvendes Danmarks Statistiks publikation *"Skatter og afgifter 2012"*.

Skatters funktion har i samfund varieret over tid.(Philip 1965, 3-7) Skatter defineres som *"... ydelser (1), som det offentlige (2) pålægger borgerne (3) at udrede til offentlige institutioner (4), uden at der til erlæggelsen af ydelserne svarer nogen specielt dertil (5) knyttet modydelse"*(Philip 1965, 7). Man kan kun ved lov befale, at skatter skal opkræves - jævnfør Grundlovens § 43. (Den Store Danske 2013 (I)) Skatter betales i penge- eller naturalform, kaldet henholdsvis penge- og naturalieskatter. Staten indkræver ofte skatterne. Dog kan staten give andre offentlige myndigheder, såsom kommuner, mulighed for at indkræve skatter. Definitionen af eventuelt skattepligtige borgere inkluderer såvel fysiske som juridiske personer. Myndigheden, som fastlægger retningslinjer for skatten, modtager ikke nødvendigvis skatteprovenuet. Borgeres frivillige eller ufrivillige betaling til eksempelvis postvæsenets ydelser betragtes ikke som skatter. (Philip 1965, 7)

Det er da fastlagt, at Folketinget¹⁴ kan lovgive, at skatter skal opkræves, og at disse skatter i visse tilfælde indkræves på ikke-statsligt (kommunalt) niveau.

Vedrørende skatter er begrebet offentlig forvaltning og service relateret til nationalregnskabets samfundsmæssige sektorinddeling. Offentlig service og forvaltning kan inddeles i følgende fire delsektorer (se tabel 9 nedenfor).(Danmarks Statistik 2012 (II), 20-22)

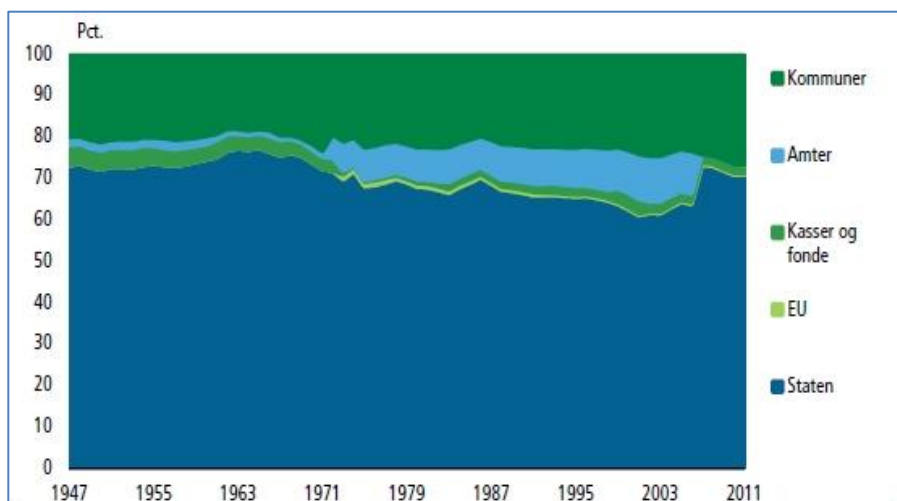
¹⁴ Folketinget udgør den lovgivende magt og regeringen den udøvende. (Den Store Danske 2013 (IV)) (Den Store Danske 2013 (V))

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

	Delsektor 1: Statslig forvaltning og service	Delsektor 2: Sociale kasser og fonde	Delsektor 3: Regionerne¹⁵	Delsektor 4: Kommunal forvaltning og service
Omfang	Hovedsageligt offentlige institutioner og myndigheder	Institutioner finansieret på basis af arbejdsgiver- og medlemsbidrag - eksempelvis a-kasser.	Hovedsagelig administration af sygehuse.	Offentlige institutioner på kommuneregnskaber og tilsyneladende kommunale institutioner (såsom KL)

Tabel 9: De fire af fem delsektorer af offentlig forvaltning og service. (Danmarks Statistik 2012 (II), 20-22)

Desuden findes en femte delsektor, som kaldes overnational myndighed (EU). (Danmarks Statistik 2012 (II), 31-32) Fordelingen i 2011 for de fem delsektorer ses nedenfor i figur 6. (Danmarks Statistik 2012 (II), 31-33)



Figur 6: Den samlede beskatning til delsektorerne. (Danmarks Statistik 2012 (II), 32)

For at kunne foretage analyser klassificeres skatterne i fire skattetyper med forskellige egenskaber (se tabel 10 nedenfor) (Danmarks Statistik 2012 (II), 24-25).

¹⁵ Indtil 2006 kaldet "amtskommunal forvaltning og service" (Danmarks Statistik 2012 (II), 21).

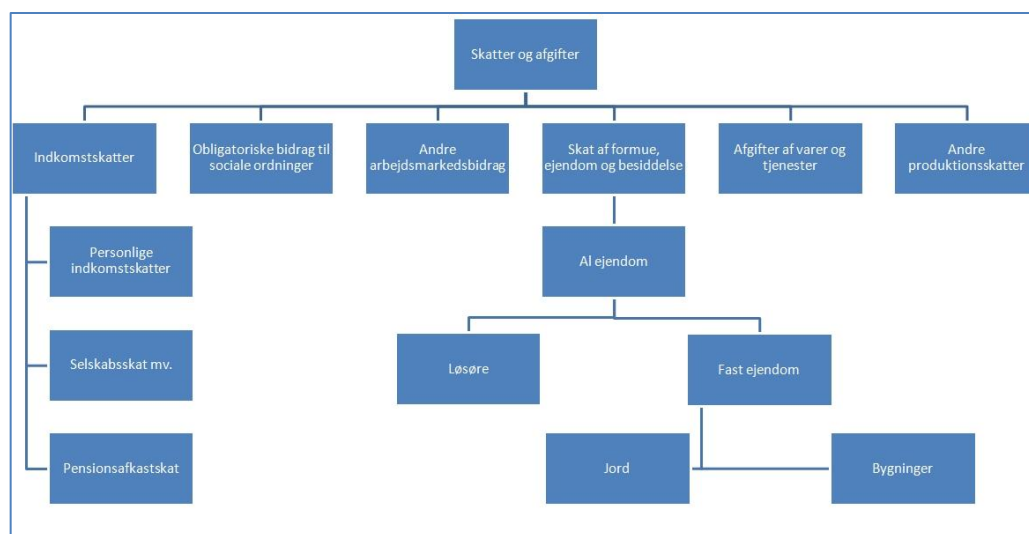
Vurdering og beskating af fast ejendom i Danmark og Sverige

	Specifikt opkrævnings-system	Specifikt udskrivnings-grundlag	Specifikke udskrivnings-regler	Specifik henføring til provenue modtager
Selvstændig skat	Ja	Ja	Ja	Ja
Sammenkoblet skat	Nej	Ja	Ja	Ja
Sammensat skat	Nej	Nej	Ja	Ja
Delt skat	Nej	Nej	Nej	Ja

Tabel 10: Angivelse af skattetype og dertilhørende funktioner. (Danmarks Statistik 2012 (II), 24-25)

Ovenfor ses det, at opkrævning af en selvstændig skat sker med eget opkrævningssystem i modsætning til de tre øvrige skatter. Den har også eget udskrivningsgrundlag og –regler samt specifik henføring til én bestemt provenue modtager, og disse tre funktioner placeres som regel hos provenue modtageren. For de tre andre skattetyper er funktionerne ofte adskilte, da opkrævning er fælles. Der er sædvanen for fælles opkrævning, hvis flere myndigheder modtager skatteprovenu. (Danmarks Statistik 2012 (II), 24-25)

Der findes forskellige skattearter (se figur 7 nedenfor). (Danmarks Statistik 2012 (II), 33)



Figur 7: Egen illustration af udvalgte skattearter. (Danmarks Statistik 2012 (II), 33) (Philip 1965, 13)

Ejendoms- og formueskatter (tredje firkant fra højre) baseres på en formues eller ejendoms værdi på et bestemt tidspunkt. I modsætning hertil baseres de øvrige skattearter på pengestrøm over tid. Skatter vedrørende fast ejendom kan yderligere kategoriseres i skatter på jord og bygninger. (Danmarks Statistik 2012 (II), 33-35)

Konjunkturudvikling og stabiliseringspolitik

Økonomi varierer også over tid. I lavkonjunkturer opleves velfærdstab som følge af høj arbejdsløshed og dårlig ressourceudnyttelse. I højkonjunkturer opleves af modsatte grunde velfærdsgevinster. Makroøkonomisk teori har dog påvist, at velfærdsniveauet gennemsnitligt er højest, hvis konjunkturudsving stabiliseres. (Det Økonomiske Råd 2007 (II), 1) Disse udsving påvirker lønmodtagere, husholdninger og virksomheder. (Det Økonomiske Råd 2007 (I), 133) Via stabiliseringspolitik forsøger man at undgå dybe lavkonjunkturer såvel som for voldsom højkonjunktur, da erfaringer indikerer ”... at stærke højkonjunkturer med lav ledighed kan fremkalde høje løn- og prisstigninger, der svækker konkurrenceevnen og i sidste ende fører til langvarige lavkonjunkturer” (Det Økonomiske Råd 2007 (I), 133).

Formålet med stabiliseringspolitik (konjunkturpolitik) kan være at sikre en stabil økonomisk udvikling samt lav arbejdsløshed og inflation. Penge- og finanspolitikken hører til stabiliseringspolitikken. (Den Store Danske 2013 (VII))

Vedrørende pengepolitikken er der udbredt enighed blandt eksperter om, at en centralbank kan hæve og sænke renten og dermed påvirke konjunkturudviklingen. Ved at hæve renten kan centralbanken reducere inflationstakten og den økonomiske udvikling, så økonomien ikke overophedes. Der hersker dog uenighed om, i hvilket tempo og med hvilken intensitet pengepolitikken kan anvendes til konjunkturpåvirkninger. (Det Økonomiske Råd 2007 (II), 2) I Danmark anvender man dog ikke pengepolitikken som stabiliseringspolitisk virkemiddel, idet man har bundet kursforholdet mellem kronen og euroen. (Det Økonomiske Råd 2007 (I), 134-136)

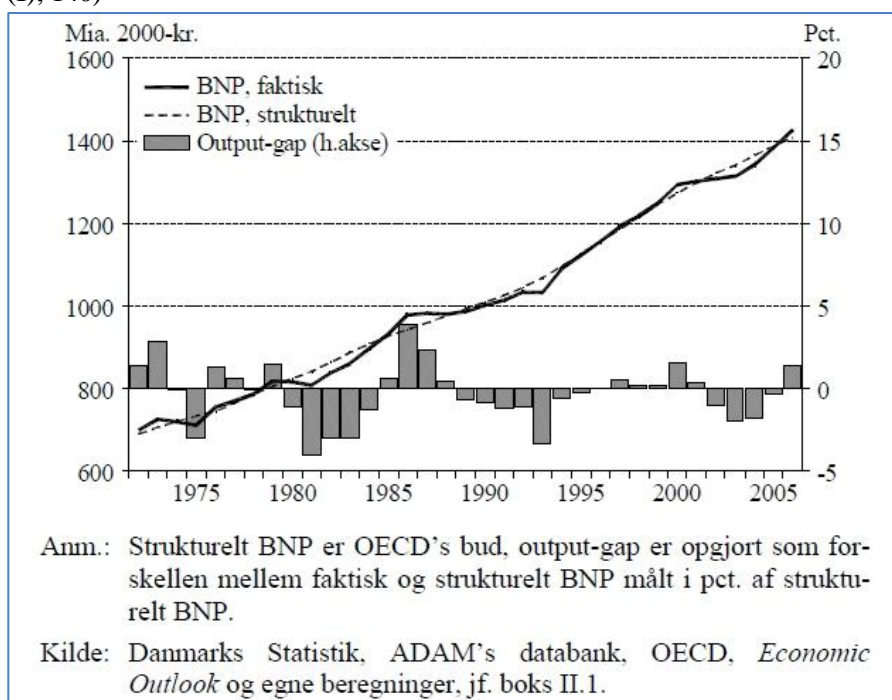
Finanspolitikken anvendes til at regulere eksempelvis aktivitetsniveauet. Den regulerer økonomiske strukturer på længere sigt. (Det Økonomiske Råd 2007 (I), 134-136) Aktiv finanspolitik anvendes til at opnå prædefinerede økonomiske mål, mens konjunkturafhængige offentlige indtægter og udgifter fremavler automatiske finanspolitiske virkninger. Efterspørgsel kan via offentlige indtægter og udgifter påvirkes på statsligt niveau. Eksempelvis kan man nedsætte skatterne og forøge efterspørgsel. Denne politik kaldes ekspansiv. Man kan også føre kontraktiv finanspolitik, hvor efterspørgslen reduceres via øgede skatter eller eventuelt offentlige besparelser. (Den Store Danske 2013 (VI))

Som udgangspunkt er der i Danmark kraftige automatiske stabilisatorer. Dette medfører, at der i højkonjunkturer udbetales mindre overførselsindkomstbeløb, og skattetrykket øges. Dog er denne stabiliseringsmekanisme blevet svagere som følge af skattestoppet – især qua boligmarkedsudviklingen. (Det Økonomiske Råd 2007 (I), 134) Konjunktursituationen påvirker også det offentlige budget, da den påvirker de automatiske stabilisatorer. Generelt er det sådan, at skattetrykket i perioder med lavkonjunktur undergår et fald, og at skattetrykkets udvikling er modsatrettet i forhold til udgiftstrykkets. (Det Økonomiske Råd 2007 (I), 141-143) Aktiv finanspolitik kan gennemføres regelbaseret – baseret på økonomiske nøgletal – eller via såkaldte diskretionære indgreb – ud fra et subjektivt syn på det aktuelle konjurniveau.

En fordel ved en diskretionær tilgang er fleksibiliteten, mens en ulempe er, at fastholdelse af forventninger om lav inflation er vanskelige. Enhver konjunktursituation er forskellig fra tidligere konjunktursituationer, hvilket medfører, at det i realiteten er svært at føre en fuldstændig regelbaseret finanspolitik. For på ordentlig vis at føre finanspolitik er det nødvendigt at kende til en given konjunktursituation samt have kendskab til fremtidsprognoser. Økonomiske begivenheder og pludselige omstændighedsændringer, "stød" (Det Økonomiske Råd 2007 (I), 136), relateret til enten udbud eller efterspørgsel, fører til økonomiske svingninger. (Det Økonomiske Råd 2007 (I), 134-136) En måde at måle en konjunktursituation ud fra er via et output-gap, gennem hvilket man måler forholdet mellem det faktiske BNP i en periode og et normalt niveau (se ligning nedenfor) (Det Økonomiske Råd 2007 (I), 137-138):

$$\text{output} - \text{gap} = \frac{Y - Y^*}{Y^*} * 100^{16} \text{ (Det Økonomiske Råd 2007 (I), 138)}$$

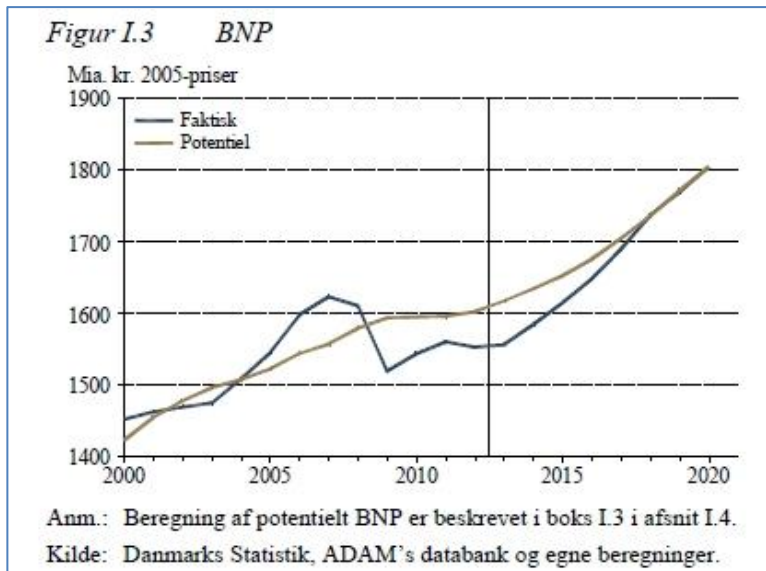
I højkonjunkturer er output-gap positivt, mens det i lavkonjunkturer er negativt. I perioder med højkonjunktur oplever produktionsfaktorer – såsom kapital og arbejde - pres, mens det modsatte gør sig gældende i perioder med lavkonjunktur. (Det Økonomiske Råd 2007 (I), 138) Fra 1980 har der i Danmark været tre lavkonjunkturperioder frem til udgivelsen i 2007, hvoraf den med længst varighed fandt sted fra slut-80'erne til start-90'erne (se figur 8). (Det Økonomiske Råd 2007 (I), 140)



Figur 8: Output-gap for Danmarks BNP. (Det Økonomiske Råd 2007 (I), 140)

¹⁶ $Y =$ faktisk BNP; $Y^* =$ strukturelt BNP (Det Økonomiske Råd 2007 (I), 138)

Siden publikationen fra 2007 har finanskrisen dog påvirket Danmark, som nu befinder sig i en periode med lavkonjunktur (se figur 9 nedenfor) (De Økonomiske Råds formandskab 2013, 14-20).



Figur 9: Faktisk og potentielt BNP i Danmark i 2012. (De Økonomiske Råd 2013, 18)

I ovenstående figur ses, at denne lavkonjunktur i øvrigt forventes at fortsætte i flere år.

Ejendomsbeskatning i Danmark

Medmindre andet angives, henvises der ved gennemgang af ejendomsværdiskat til *Lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat*, også kaldet *ejendomsværdiskatteloven* (Skatteministeriet 2008). Der henvises ved gennemgang for grundskyld og dækningsafgift til *Lov om kommunal ejendomsskat*, også kaldet *ejendomsbeskatningsloven* (Indenrigs- og Socialministeriet (I) 2009), medmindre andet angives.

Ejendomsværdiskatten er personskat, som betales til staten.¹⁷(SKAT med kommentarer af Ib Kok Hansen og Maria Wegener-Petersen 2009, 16-17)

Adskillige ejendomstyper er omfattet af loven – jævnfør § 4, stk. 1 – mens erhvervsmæssigt udlejede ejendomme ikke er omfattet af loven – jævnfør § 1, stk. 1. Ejendomsværdiskatteløftet betyder, at man skal betale ejendomsværdiskat af den laveste af følgende værdier: 1) Ejendomsværdien den 1. januar 2001 hvortil der lægges 5 procent, 2) ejendomsværdien den 1. januar 2002 eller 3) ejendomsværdien 1. oktober dette år – jævnfør § 4a, stk. 1. (SKAT (V)) (SKAT 2011, 3) For ejendomsværdiskatten skal man betale en procent af ejendomsværdien op til 3.040.000 kr. og tre procent af beløb derover – jævnfør § 5, stk. 1. Hvis man har købt sin ejendom senest den 1. juli 1998, kan man få yderligere nedsættelser. Eksempelvis kan man - jævnfør lovens § 6, stk. 1 - få nedsat skatten med to promille af beregningsgrundlaget i §§ 4 a og 4 b. Desuden kan man for visse ejendomstyper få en nedsættelse på yderligere fire promille – jævnfør § 7, stk. 1. Dette andet beløb må for hver bolig være maksimalt på 1.200 DKK – jævnfør § 7, stk. 2. Jævnfør § 8,stk. 1 nedsættes ejendomsværdiskatten desuden med fire promille for folkepensionister. Dette beløb må dog for hver bolig maksimalt udgøre 6.000 DKK. (SKAT 2011, 3)

¹⁷ I projektet kategoriseres den dog som en ejendomsskat ved beregning af provenu.

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

Nedenfor i tabel 11 ses forskellige beløbsgrænser for ejendomsværdiskatten.

Udgangsbetrag er <i>kursiverede</i>			Ejendom anskaffet senest den 1. juli 1998 ¹⁸
	Værdi op til 3.040.000 DKK	10 promille	8 promille
	Værdi over 3.040.000 DKK	30 promille	28 promille
Minimumsbetrag for folkepensionister ¹⁹	Værdi op til 3.040.000 DKK	6 promille	4 promille
	Værdi over 3.040.000 DKK	26 promille	24 promille

Tabel 11: Ejendomsværdiskatten. (Skatteministeriet 2008)

Som udgangspunkt skal man betale ejendomsværdiskat for et helt år – jævnfør § 11, stk. 1. Man kan dog få nedsat skatten, hvis man eksempelvis kun bebor ejendommen visse perioder af året – jævnfør § 11, stk. 1.

Grundskyld opkræves kommunalt for de faste ejendomme, som ligger i kommunen – jævnfør § 1, stk. 2.

Jævnfør § 1, stk. 2 beregnes grundskylden ud fra en kommunalt fastsat promille multipliceret med den afgiftspligtige grundværdi, som er den laveste af følgende to værdier:

- 1) *"Ejendommens grundværdi efter fradrag for forbedringer, således som disse beløb er fastsat ved de i afsnit C og D i lov om vurdering af landets faste ejendomme omhandlede ansættelser, og reduktion for fritagelser for grundskyld efter §§ 7 og 8.*
- 2) *Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld det foregående skatteår, forhøjet med en reguleringsprocent."*(Indenrigs- og Socialministeriet (I) 2009, § 1, stk. 2)

Reguleringsprocenten er den forventede stigning i kommunalt udskrivningsgrundlag plus tre procent, og den må maksimalt være på syv procent – jævnfør § 1, stk. 3. Grundskyldspromillen fastsættes kommunalt og skal ligge mellem 16 og 34 – jævnfør § 2, stk. 1. Jævnfør § 2, stk. 1 forholder det sig også sådan, at promillen nedsættes med 14,8 for ejendomme, som jævnfør *vurderingslovens* § 33, stk. 1 anvendes til gartneri, landbrug og lignende, og at promillen for disse ejendomme maksimalt må være på 7,2.

Nedenfor i tabel 12 ses en oversigt over minimal og maksimal grundskyldspromille i Danmark.

¹⁸ Reduktionen på to promille må maksimalt udgøre 1.200 DKK.

¹⁹ Reduktionen på fire promille må maksimalt udgøre 6.000 DKK.

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

	Minimum	Maksimum
Til kommune	16	34

Tabel 12: Grundskyldspromilles minimum og maksimum. (Indenrigs- og Socialministeriet (I) 2009)

Hvis én vurderet ejendom ligger i flere kommuner, vurderer SKAT andelen af grundværdi og eventuelle forbedringsfradrag, som hører til hvilken af kommunerne – jævnfør § 22.

Paragraf 7 regulerer, hvilke ejendomsstyper som er obligatorisk grundskyldsfritagne. (SKAT med kommentarer af Ib Kok Hansen og Maria Wegener-Petersen 2009, 113-129) Herunder hører blandt andre kongelige palæer, statslige, regionale og kommunale ejendomme samt ambassaders ejendomme – jævnfør § 7, stk. 1, litra a, b og c. I en kommenteret udgave af lovens § 7, stk. 1, litra c påpeges det dog, at en ambassade skal være tinglyst ejer af ambassadeejendommen for at kunne fritages for grundskyld. (SKAT med kommentarer af Ib Kok Hansen og Maria Wegener-Petersen 2009, 119-121) Det bør også nævnes, at de statslige og kommunale ejendomme - som er grundskyldsfritagne jævnfør § 7, stk. 1, litra b – mister deres fritagelse ved erhvervsmæssig anvendelse (landbrug med mere) af ejendommen – også jævnfør § 7, stk. 1, litra b. Paragraf 8 regulerer, hvilke ejendomsstyper som kommunalbestyrelserne kan vælge at grundskyldsfritage. (SKAT med kommentarer af Ib Kok Hansen og Maria Wegener-Petersen 2009, 130-140) Blandt andre kan hospitaler, skoler og idrætsforeningers anlæg grundskyldsfritages – jævnfør § 8, stk. 1, litra a og b. For en ejendom, som kun delvist arealmæssigt opfylder betingelser for grundskyldsfritagelse i § 8, stk. 1, kan delen som opfylder betingelserne grundskyldsfritages - jævnfør § 8, stk. 2. Desuden kan eksempelvis en skov, der på grund af en brand har lidt bestandsmæssig skade, også grundskyldsfritages – jævnfør § 8, stk. 3

Nedenfor i tabel 13 ses det, at en ejendom kan fritages for opkrævning af grundskyld og dækningsafgift, hvis den:

1. er fritaget for vurdering jævnfør § 7 i *vurderingsloven* og praksis i SKAT's *Vurderingsvejledning 2013-1*
2. fritages for grundskyld og dækningsafgift jævnfør §§ 7 og 23 i *ejendomsbeskatningsloven*
3. fritages for grundskyld og dækningsafgift jævnfør §§ 8 og 23 A i *ejendomsbeskatningsloven*

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

Vurderingsfritagne ejendomme	Skal fritages	Kan fritages
Kirker og kirkegårde	Kongeslotte.	Biblioteker.
Offentlige anlæg såsom parker og veje.	Ambassader.	Hospitaler.
Forsvarsanlæg.	Fredede ejendomme.	Skoler.
Fyrtårne.	Forsamlingshuse.	Museer.
Lufthavne, havne og jernbaner.		Fjernvarme-, gas- og vandværker.
Bygninger, hvis værdi understiger 100.000 DKK, på lejet grund.		

Tabel 13: Udvalg af ejendomme, som kan fritages for grundskyld og dækningsafgift. (Skatteministeriet 2002) (Skatteministeriet 2008)

Dækningsafgift kan jævnfør § 23 opkræves for nogle offentlige ejendomme samt jævnfør § 23 A opkræves for nogle erhvervsjendomme. (SKAT med kommentarer af Ib Kok Hansen og Maria Wegener-Petersen 2009, 145) Med hensyn til § 23 kan kommunalbestyrelsen nærmere bestemt pålægge, at der for ejendomme - som jævnfør § 7, stk. 1, litra b eller § 7, stk. 3, er grundskyldsfritagne - skal betales dækningsafgift af forskelsværdien samt af grundværdien fratrukket fradrag for forbedringer.

I henhold til § 23, stk. 1 udgør dækningsafgiften for grundværdien halvdelen af kommunens grundskyldspromille (men maksimalt 15 promille), og for forskelsværdien fastsættes en promillesats af kommunalbestyrelsen (dog maksimalt på 8,75).

Promillesatser ses i tabel 14 nedenfor.

		Til kommuner
Offentlige ejendomme (§ 23)	Maksimum (forskelsværdi)	8,75
	Maksimum (grundværdi)	15
Visse erhvervsjendomme (§ 23 A)	Maksimum (forskelsværdi)	10

Tabel 14: Maksimale promillesatser for dækningsafgiften for offentlige ejendomme og visse erhvervsjendomme. (Indenrigs- og Socialministeriet (I) 2009)

I § 23 A, stk. 1 reguleres, at kommunalbestyrelsen kan opkræve en tillægsafgift for adskillige erhvervsjendomstyper, og at denne tillægsafgift opkræves af en ejendoms forskelsværdi.

Den såkaldte halvdelsregel gør sig gældende med hensyn til dækningsafgiften og reguleres i § 23 A, stk. 1, 2. pkt. Halvdelsreglen foreskriver, at der kun betales dækningsafgift for dækningsafgiftspligtige ejendomme, såfremt over halvdelen af ejendommens forskelsværdi udgøres af den dækningsafgiftspligtige del. Jævnfør § 23 A, stk. 2 opkræves en af kommunalbestyrelsen fastsat promillesats på maksimalt 10 for del af forskelsværdi over 50.000 DKK.

Skatteåret for grundskyld og dækningsafgift løber i perioden 1. januar til 31. december – jævnfør § 26. Skatterne opkræves i minimum to lige store rater i overensstemmelse med kommunalbestyrelsens forskrifter - jævnfør § 27, stk. 1. Hvis beløbet årligt er under 200 DKK, opkræves det ikke – jævnfør § 27, stk. 1. Reelt set opkræver kommunerne ejendomsskatterne én gang årligt ved at udsende

opkrævning og tilhørende girokort for hele årets ejendomsskatteopkrævning. Samtidig opkræver kommunen også andre afgifter. (SKAT med kommentarer af Ib Kok Hansen og Maria Wegener-Petersen 2009, 172-174)

Skat af grund- og ejendomsværdistigninger beskattes som udgangspunkt i dag, såfremt stigninger sker for en erhvervsjendom. Dog kan man som ejendomsejer også opleve at blive beskattet af ikke-erhvervsrelaterede værdistigninger. I *lov om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom* reguleres, at afgift af ejendomsstigning skal betales for en ejendom, som går fra landzone til byzone eller sommerhusområde. (SKAT med kommentarer af Ib Kok Hansen og Maria Wegener-Petersen 2009, 17-18)

Ejendomsavanceskat og ejendomsavancebeskatning vedrører fortjeneste og tab ved afståelse af fast ejendom og reguleres i (Porsfelt 2008, 235):

- Lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (Lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse 891 af 17-08-2006, og senere ændringer 2006), også kaldet *ejendomsavancebeskatningsloven*
- Lov om Indkomst- og Formueskat til Staten (Lov om Indkomst- og Formueskat til Staten, jf. lov 149 af 10-04-1922, og senere ændringer 1922), også kaldet *statsskatteoven*

Fortjeneste medregnes til skattepligtig indkomst ved fortjeneste – jævnfør ejendomsavancebeskatningsloven, § 1, stk. 1. Fortjeneste eller tab ved afståelse af fast ejendom, som er anskaffet i virksomhedssammenhæng, omfattes ikke af loven – jævnfør ejendomsavancebeskatningsloven, § 1, stk. 2. Virksomhedsrelateret afståelse af fast ejendom omfattes i stedet af statsskatteovens §§ 4-6. (Porsfelt 2008, 235-236) En- og tofamiliehuse, ejerlejligheder, der har tjent som bolig for ejeren, samt sommerhuse og lignende, der af ejeren er blevet benyttet til private formål, omfattes ikke af lovens bestemmelser – jævnfør ejendomsavancebeskatningsloven, § 8, stk. 1-2. Jævnfør ejendomsavancebeskatningsloven, § 8, stk. 1 forholder det sig dog sådan, at privatboliger og sommerhuse kun omfattes af undtagelsesbestemmelserne i § 8, hvis:

1. *"ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m² eller*
2. *der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse eller*
3. *udstyknings ifølge erklæring fra told- og skatteforvaltningen vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse."*
(2006§ 8, stk. 1)

Tinglysningsafgiften er en engangsskat, som betales ved tinglysning af forskellige dokumenter. Tinglysningsafgiften for ejerskifte for fast ejendom er på 1.400 DKK plus 0,6 procent af købesummen. (SKAT 2013 (I), E.B.3.1)

Ejendomsbeskatning i Sverige

Man har i Sverige fra vurderingen i 1986 og frem indkrævet ejendomsskatter jævnfør *Lag (1984:1052) om statlig fastighetskatt* (Lag (1984:1052) om statlig fastighetskatt 2012), også kaldet FSL. En reform af ejendomsbeskatningssystemet medførte, at boliger fra den 1. januar 2008 beskattedes med en kommunal ejendomsafgift frem for en statslig ejendomsskat. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 226) Der henvises ved gennemgang af statslig ejendomsskat til FSL, medmindre andet angives.

Der henvises ved gennemgang af kommunal ejendomsafgift til *Lag (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift* (Lag (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift 2013), medmindre andet angives. Der henvises ved gennemgang af skatte- og afgiftspligtige ejendomme til *Fastighetstaxeringslag (1979:1152)*, FTL, medmindre andet angives.

Statslig ejendomsskat skal jævnfør FSL, § 1 betales for følgende ejendomstyper, som ikke indeholder færdigbyggede boliger: parcelhusenheder; landbrugsenhed med grund; ejerlejlighedsenhed; udlejningsenhed; industrienhed; elproduktionsenhed. (Skatteverket 2012, 2)

Ejendomsskattens beløb reguleres i paragraf 3. For et småhus, vurderet som under opførelse, samt ubebygget småhusgrund udgør den statslige ejendomsskat 1 procent af seneste ejendomsvurdering – jævnfør FSL, § 3, litra a.

Ejendomsskatten betales på helårsbasis af ejeren ved kalenderårets påbegyndelse – jævnfør § 2. Man skal betale ejendomsskat i Sverige, uanset om man bor i eller uden for landet. (Skatteverket 2012, 2-3).

Kommunal ejendomsafgift betales af ejere af enfamiliehus, ejerlejligheder, udlejningsejendomme, eller landbrugsejendomme (med enfamiliehus eller grund beregnet til enfamiliehus) – jævnfør § 1.

Satsen varierer for forskellige ejendomstyper. (Skatteverket 2012) Nærmere bestemt er afgiften for et småhus i kalenderåret 2013 den laveste af følgende to værdier:

- 6.825 SEK.
- 0,75 procent af ejendomsvurderingen, taxeringsværdet. (Skatteverket 2012, 3)

For en grund til et småhus med bygning uden værdi gælder samme beløbsregler.

For bygning på lejet grund er afgiften for et småhus i kalenderåret 2013 den laveste af følgende værdier:

- 3.412 SEK.
- 0,75 procent af bygningsværdien. (Skatteverket 2012, 3)

Det maksimale beløb, man skal betale, er bundet til prisudviklingen, og regeringen bestemmer her prisændringerne – jævnfør § 3. (Skatteverket 2012, 6)

Pensionister kan få skattereduktion - jævnfør *Inkomstskattelag (1999:1229)* (Inkomstskattelag (1999:1229) 2013), kap. 67, § 2. Derved skal pensionister maksimalt betale 4 procent af deres indkomst i skat for deres bolig, og hvis afgiften

overstiger 3.004 SEK, er det muligt at få reduceret den kommunale ejendomsafgift. (Skatteverket 2012, 7) (Skatteverket 2013)

Man skal betale ejendomsskat eller –afgift i Sverige, uanset om man bor i eller uden for landet. (Skatteverket 2012, 2-3) Afgiften betales på helårsbasis af ejeren ved kalenderårets påbegyndelse – jævnfør § 2.

Skatte- og afgiftspligt er der som udgangspunkt for en ejendom – jævnfør FTL, kap. 3, § 1. Visse ejendomme er dog jævnfør §§ 2-4 skatte- og afgiftsfritagne. Blandt andre ejendomme er kirker samt visse landbrugsbygninger og typer jord skatte- og afgiftsfritagne. (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 176-177)

Ved nybyggeri er man de første fem år efter opførelse fritaget for at skulle betale den kommunale ejendomsafgift. De følgende fem år skal man betale halv afgift. (Skatteverket 2012, 16)

Ejendomsbeskatning - opsummering

Ejendomsskatterne i Danmark kan opkræves som engangsskatter (se tabel 15) og løbende (årlige) skatter (se tabel 16).

	Ejendomsavanceskat	Tinglysningsafgift ved ejerskifte
Skat eller afgift skal betales når man	Sælger fast ejendom	Køber og sælger fast ejendom
Betales	Ved salg	Ved køb og salg af fast ejendom
Betales af	Ejere af erhvervmæssigt solgte ejendomme	Køber og sælger
Dækning	Erhvervmæssige ejendomssalg	Køb og salg
Skattebase	Differencen mellem salgs- og købspris	1.400 DKK + 0,6 procent af købesummen
Modtagende myndighed	Kommune	Stat

Tabel 15: Engangs-ejendomsskatter i Danmark. (SKAT 2013 (I), E.B.3.1)

	Grundskyld	Dækningsafgift jf. § 23	Dækningsafgift jf. § 23 A	Ejendomsværdiskat
Skat eller afgift skal betales når man	Ejer fast ejendom	Ejer fast ejendom	Ejer fast ejendom	Ejer fast ejendom
Betales	Årligt	Årligt	Årligt	Årligt
Betales af	Private grundejere	Stat og kommune	Erhvervs-ejendomsjere	Bolig- og sommerhusejere
Dækning	Alle grunde	Visse § 7-fritagne offentlige ejendomme	Visse erhvervs-ejendomme	Ejerboliger og sommerhuse
Skattebase	Grundværdi (promille på mellem 16 og 34)	Grund- og forskelsværdi	Forskelsværdi	Ejendomsværdi
Modtagende myndighed	Kommune	Kommune	Kommune	Stat

Tabel 16: Løbende ejendomsskatter i Danmark. Tabel opstillet ud fra allerede gennemgåede oplysninger.

Nedenfor i tabel 17 ses løbende (årlige) ejendomsskatter i Sverige.

	Kommunal ejendomsafgift	Statslige ejendomsskat
Skat eller afgift skal betales når man	Ejer beboelsesejendomme i småhus, ejerlejligheder og udlejnings-/etageejendomme	Ejer ikke-færdigbyggede beboelsesejendomme samt industrienhed og elproduktionsenhed.
Betales	Årligt	Årligt
Betales af	Ejendomsjere	Ejere af omfattede ejendomme
Dækning	Beboelsesejendomme	Ikke-færdigbyggede beboelsesejendomme
Skattebase	Ejendomsværdi (0,75 procent af ejendomsværdien, max. 6.825 SEK)	Ejendomsværdi (1 procent af seneste vurdering)
Modtagende myndighed	Kommune	Stat

Tabel 17: Løbende ejendomsskatter i Sverige. Opstillet ud fra allerede gennemgåede oplysninger.

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

Der findes i Danmark tre løbende ejendomsskatter – den statslige, ejendomsværdiskat, og de to kommunale, grundskyld og dækningsafgift²⁰. Der er ingen maksimalbeløb for betaling af grundskyld, dækningsafgift eller ejendomsværdiskat.

Satsen for ejendomsværdiskat sættes på statsligt niveau. Den er progressiv, da beløb under 3.040.000 DKK beskattes med én procent, mens beløb over beskattes med tre procent.

Formentlig beskattes værdierne over 3.040.000 DKK hårdere, da det vurderes, at personer, som har råd til ejendomme med så høje værdier, også har råd til højere skatter. Ved budgetlægning i forbindelse med boligkøb kan en potentiel huskøber med fordel tage højde for dette faktum. Visse boligejere – heriblandt pensionister og folk som har købt ejendom senest den 1. juli 1998 – kan få nedsat promillen og derved få skattelettelser. Dette tiltag er formentlig foretaget for at tage hensyn til pensionisters gennemsnitligt lavere *indkomst i alt* i forhold til selvstændige og lønmodtagere (se tabel 18 nedenfor).

	Selvstændige	Lønmodtagere	Pensionister
Indkomst i alt (i1000 DKK)	448,9	379,1	197,6

Tabel 18: Gennemsnitlig *indkomst i alt* for tre socioøkonomiske grupper i 2010. (Danmarks Statistik 2012 (I), 43)

Styringen af de kommunale ejendomsskatter er decentral, idet kommunerne kan sætte promillesatserne mellem 16-34. Inden for én kommune er der samme skattepromille for ejendomme, men mellem kommuner er der forskellige promillesatser. En boligejer kan nedsætte sine ejendomsskatteudgifter ved at bosætte sig i en kommune med lav grundskyldspromille frem for en kommune med høj grundskyldspromille.

I Sverige sættes procentsatsen for både den kommunale ejendomsafgift og statslige ejendomsskat på centralt plan. Den svenske ejendomsafgift er på 1 procent uanset ejendomsværdiens størrelse. I Sveriges kommuner er der ikke mulighed for decentralt at vælge en lavere eller højere procentsats end den statsligt angivne. Dog er der for den kommunale ejendomsafgift forskellige procentsatser for forskellige ejendomstyper.

Formentlig kan dette medvirke til, at man ved opførelse af bestemte boligtyper med en tilhørende skattesats kan tiltrække bestemte befolkningssegmenter. I Sverige fritages man ved nybyggeri for afgift de første fem år og betaler halv afgift de næste fem år, hvilket kan virke befordrende for nybyggeri.

²⁰ Forudsat at de to dækningsafgifter kategoriseres som én skat.

Skattestruktur ifølge OECD

OECD har behandlet brugen af BNP og skattestruktur i publikationen "*Tax and Economic Growth*" (OECD 2008). Her behandles forskellige skatters effekt på økonomisk vækst (målt i BNP per indbygger).

Selskabsskatter er mest skadelige for økonomisk vækst, mens løbende skatter på fast ejendom grangiveligt er mindst skadelige for vækst. For at fremskynde økonomisk vækst kan man derfor med fordel flytte en del af skattebasen fra indkomstskatter hen på de mindre skævvridende skatter, såsom løbende skatter på fast ejendom eller forbrugsafgifter. (OECD 2008, 2)

På trods af, at det er mest fordelagtigt at flytte skattebasen over til fast ejendom, er muligheden i mange lande begrænset, da der i en del OECD-lande er en udbredt uvilje mod beskatning af fast ejendom og at de opkræves på under-statsligt niveau (eksempelvis i kommuner). Dette medfører, at kun få lande opnår ønskværdigt store provenuer fra skatter på fast ejendom. (OECD 2008, 7)

Ejendomsskatter for fast og løs ejendom er i visse OECD-lande en vigtig indtægtskilde. Især er de vigtige på under-statsligt niveau, hvor de kan udgøre op til omtrent halvdelen af skatteprovenuet. (OECD 2008, 12) I OECD-landene har ejendomsskatter i perioden 1975-2005 typisk udgjort mellem cirka 1,5-1,8 procent af BNP. (OECD 2008, 12, 61)

Selvom økonomisk teori indikerer, at et skattesystems struktur kan påvirke antal arbejdstimer, og hvad der produceres over tid og derigennem påvirke et lands BNP per indbygger, er det svært at vurdere den samlede effekt af en eventuel skattereform. (OECD 2008, 17) Ved en eventuel reform af systemet for beskatning af fast ejendom er dette naturligvis nødvendigt at tage højde for.

Hovedformålet med de fire typer ejendomsskatter – løbende ejendomsskatter på jord og bygninger, skatter på finansielle transaktioner, formueskatter og skatter på gaver og arv – er at beskatte de velhavende og at mindske ulighed. Fordelene ved at beskatte jord og bygninger er, at de påvirker fordelingen af ressourcer i samfundet mindre, da de ikke påvirker aktørers incitamenter til at hyre arbejdskraft, producere og investere i lige så høj grad som andre skatter. Desuden er det en stor fordel, at skatten er en sikker, stabil og forudsigelig skatteindtægtskilde. Da jord og bygninger har en fast placering er det svært at undgå at betale skatterne. Desuden kan man bruge ejendomsskatterne til at påvirke, hvordan jord udvikles og bruges. (OECD 2008, 20-21)

I mange OECD-lande er især ejerboliger godt stillet skattemæssigt. Der findes fordele ved at give ejerboligsektoren gode skattemæssige betingelser. Dog findes der også ulemper, da personer tilskyndes til at investere i ejendom frem for andre investeringer. Ejendomsskatter og andre investeringer bør ligestilles for at fjerne skævvridning i valg af investering – altså, at der investeres uhensigtsmæssigt meget i

ejendomme frem for andre investeringstyper. At beskatte ejendomstransaktioner højt afholder folk fra lige så ofte at gennemføre ejendomstransaktioner som ellers på grund af transaktionsomkostningerne. I forlængelse heraf er folk mindre villige til at skifte ejendom og flytte efter jobs. (OECD 2008, 20-21)

Vurdering og beskatning af fast ejendom – opsamlende perspektiv

Efter undersøgelse af de danske og svenske systemer for vurdering og beskatning af fast ejendomme er det hensigtsmæssigt at sætte dette ind i en overordnet ramme ved at inddrage Anders Müllers publikationer ”Valuation”(Müller, Valuation 2001) og ”Importance of the Recurrent Property Tax in Public Finance, Tax Policy & Fiscal Decentralisation”(Müller, Importance of the Recurrent Property Tax in Public Finance, Tax Policy & Fiscal Decentralisation 2003)

Der er forskellige typer ejendomsskatter – både løbende og årlige ejendomsskatter. For at kunne opkræve visse af skatterne skal ejendomme vurderes. I udviklingslande og industrialiserede lande baseres ejendomsskatter som regel på en ejendoms handelsværdi. I en del lande under omvæltning er de løbende ejendomsskatter også områdebaserede (se forskellene i tabel 19 nedenfor).(Müller, Valuation 2001, 1-2)

	Skattebase	Dækning	
		Ejendom	Land
Handelsværdi	Kapitalværdi	USA	Danmark
		Storbritannien (beboelse)	Australien
		Holland	Estland
		Danmark	Belize
		Indonesien	
		Chile	
Andet værdikoncept	Årlig værdi	Storbritannien (kommercielle)	
		Indien	
		Rusland	
Områdebaseret	Anskaffelsum	Califomien	
		Israel	Nepal
		Polen	
		Tjekkiet	

Tabel 19: Skattebase og dækning for forskellige typer årlige ejendomsskatter. (Müller, Valuation 2001, 2)

Der er i forskellige lande en sammenhæng mellem vurderingssystemerne, og hvor let det er at indkræve skatteindtægter fra ejendomsskatterne. Dette påvirker, hvor rimeligt skattebyrden fordeles. (Müller, Valuation 2001, 3) I industrialiserede lande, som har velfungerende computerbaserede forslagsmodeller og som regel kun har små problemer med vurderingerne, er det nemt at inddrive ejendomsskatter. (Müller, Valuation 2001, 3) I overgangslande, som er i gang med at gå fra områdebaserede systemer til forslagsmodeller, er der flere skatteopkrævningsproblemer. (Müller, Valuation 2001, 3) I udviklingslandene hvor der kan være mangel på information om handelsværdien og metoder, og hvor skatteyderen kan påvirke ejendomsværdien, er der ofte store problemer med skatteopkrævning.(Müller, Valuation 2001, 3)

Ved fastlæggelse af handelsværdier i industrilandene anvendes såkaldte "mass appraisal methods" (Müller, Valuation 2001, 4) da omkostningerne per udført vurdering dermed bliver lavere. (Müller, Valuation 2001, 4-5) Afhængigt af ejendommstypen udføres individuelle vurderinger og mass appraisal-vurderinger ud fra: 1) sammenligninger af hussalg samt en model; 2) ud fra lejeindtægter og kapitaliseringsfaktor; 3) ud fra hvad ejendommen ville koste at genopføre. (Müller, Valuation 2001, 4-5) Vedrørende punkt 2 i mass appraisal-vurderingerne kan nævnes, at man ved vurdering af især kommercielle ejendomme anvender nettonutidssmetoden for at beregne den nuværende værdi af det forventede fremtidige afkast for vurderingsobjektet (se ligning nedenfor)(Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 309-312):

$$Ejendomsværdi = \frac{\text{overskud efter betaling af leje og vedligeholdelse}}{\text{udbytte i \%}}^{21}$$

Vedrørende punkt 3 i mass appraisal-vurderingerne bemærkes, at man for at beregne, hvad ejendommen ville koste at genopføre, tager højde for parametre såsom alder, funktionalitet og anvendelse.(Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 333-336)

Pointen er, at vurderinger gennemføres forskelligt afhængigt af formålet og vurderingsobjektet, og at det er nødvendigt at være bevidst herom ved udarbejdelse af forslag til udvikling af vurderings- og beskatningssystemet for fast ejendom.

Jo mere udviklet et samfund er og jo bedre registre det har, desto større sandsynlighed er der for, at det er hensigtsmæssigt at anvende mass appraisal metoder til fastlæggelse af ejendomsværdier. For at mass appraisal-metoderne kan anvendes til på så retfærdig vis som muligt at foretage vurderinger, er det nødvendigt at have så gode registeroplysninger som muligt. Derfor er det hensigtsmæssigt og vigtigt at give folk incitament til at give korrekte og opdaterede oplysninger om deres ejendom til registre.

Dette kan kædes sammen med, at Müller i interview kommer ind på, at en del personer udnytter klagesystemet uhensigtsmæssigt. (Bilag 7 - Interview med Anders Müller 2013)

²¹ (Institutet för värdering av fastigheter och SFF 2011, 310)

Ejendomsmassen i Danmark

Nedenfor i tabel 20 ses information fra 2012 om ejendoms- og grundværdi, procentuel ejendoms- og grundværdistigning i forhold til 2011 for den samlede faste ejendomsmasse, enfamilie- og rækkehuse og bebygget landbrug.

	Samtlige (2012)	vurderinger	Enfamilie- og rækkehuse	Bebygget landbrug
Antal	2.126.723		1.203.193	83.338
Ejendomsværdi (i 1000 DKK)	5.154.063.696		1.932.153.015	483.152.414
Ejendomsværdi (per ejendom i 1000 DKK)	2.423		1.605	5.797
Ejendomsværdi – procentuel stigning 2011-2012	0		0	-3
Grundværdi (i 1000 DKK)	1.429.849.092		644.161.218	116.006.194
Grundværdi – procentuel stigning 2011-2012	0		0	-11

Tabel 20: Oplysninger om den danske ejendomsmasse i 2012. (SKAT 2013 (II))

BNP (i 1000 DKK) 1.820.200.000

Tabel 21: Danmarks bruttonationalprodukt (BNP) i løbende priser fra år 2012. (Danmarks Statistik 2013 (II))

Ovenfor i tabel 21 ses Danmarks BNP fra 2012. Nedenfor i tabel 22 opstilles forholdet mellem ejendoms- og grundværdier samt BNP – beregnet på grundlag af oplysningerne i tabel 20 og 21.

	Samtlige (2012)	vurderinger	Enfamilie- og rækkehuse	Bebygget landbrug
Forholdet mellem gns. ejendomsværdi for ejendomsstypen og gns. ejendomsværdi for samtlige vurderinger i hele landet	1,00		0,66	2,39
Forholdet mellem ejendomsværdi og BNP	2,83		1,06	0,27
Forholdet mellem ejendoms- og grundværdi	3,60		3,00	4,16
Andel af den samlede ejendomsmasse	1		0,57	0,04

Tabel 22: Egne beregninger af forholdet mellem ejendoms- og grundværdierne, BNPs samt det samlede antal ejendomme og antal ejendomme i hver kategori. Beregninger udført ud fra oplysninger i tabel 20 og 21.

I tabel 20 ses det, at der i 2012 var over to millioner vurderede ejendomme i Danmark. Hver ejendoms gennemsnitsværdi var på cirka 2,42 millioner DKK. Den samlede ejendomsmasse blev dermed vurderet til lige over 5.150 milliarder DKK. Grundværdien for den samlede ejendomsmasse udgjorde cirka 1.430 milliarder DKK. (SKAT 2013 (II)) For bedre at kunne relatere til beløbenes størrelse kan det til sammenligning nævnes, at Danmarks bruttonationalprodukt (BNP) i 2012 i årets priser var på cirka 1.820 milliarder DKK. (Danmarks Statistik 2013 (II)) Ejendomsmassens samlede værdi i 2012 var da cirka 2,8 gange så stor som Danmarks BNP (se tabel 22).

I tabel 22 ses det, at enfamilie- og rækkehuse med cirka 1,2 millioner enheder udgjorde lidt over halvdelen, cirka 57 %, af den samlede ejendomsmasse. Den samlede ejendomsværdi for enfamilie- og rækkehuse var på cirka 1.930 milliarder DKK og altså lidt større end BNP for år 2012. Den gennemsnitlige værdi for enfamilie- og rækkehuse var på cirka 1,6 millioner DKK og dermed cirka 800.000 DKK lavere end den gennemsnitlige værdi for samtlige vurderinger. Dermed udgjorde den gennemsnitlige værdi for et enfamilie- og rækkehus cirka 66 procent af den gennemsnitlige værdi for samtlige vurderinger. Af den samlede værdi udgjorde grundværdien cirka 640 milliarder DKK. Dermed var forholdet mellem ejendoms- og grundværdi på cirka 3. Gennemsnitligt steg hverken ejendoms- eller grundværdien i perioden 2011-2012 for enfamilie- og rækkehuse.

I tabel 22 ses det, at de cirka 80.000 bebyggede landbrug i 2012 udgjorde cirka 4 procent af den samlede ejendomsmasse. Deres samlede ejendomsværdi var på cirka 480 milliarder DKK, cirka en fjerdedel af BNP. Den gennemsnitlige ejendomsværdi for bebygget landbrug var på cirka 5,8 millioner DKK, cirka 2,4 gange den gennemsnitlige ejendomsværdi. Forholdet var lidt større end 4 mellem ejendoms- og grundværdien, som samlet vurderedes til lidt over 110 milliarder DKK. Begge værdier var altså væsentligt mindre end BNP. Procentuelt faldt ejendomsværdien 3 procent og grundværdien 11 procent i perioden 2011-2012.

Ejendomsmassen i Sverige

Seneste taxeringsværdi udgør (som nævnt i afsnittet *Vurderingsbegreber i Sverige*) 75 % af marknadsværdet (handelsværdien) to år inden. Derfor omregnes der fra taxeringsværdi i seneste taxeringsår til marknadsværdi i 2012 (mere herom i *Bilag 11*). Marknadsværdet anvendes ved beregning af ejendomsmassens andel af BNP. Marknadsværdet anvendes også ved sammenligningen af den danske og svenske ejendomsmasse, hvor det sammenlignes med den danske ejendomsværdi. Nedenfor i tabel 23 ses det beregnede marknadsværdi samt korrigeret markværdi (grundværdi) for samtlige vurderinger, enfamilie- og rækkehuse samt bebyggede landbrug.

	Samtlige vurderinger (2012)	Enfamilie- og rækkehuse ²²	Bebygget landbrug ²³
Antal vurderingsenheder	3.038.583	1.688.049	226.084
Marknadsværdi (i 1000 SEK)	9.730.047.061	3.343.060.533	1.043.971.038
Marknadsværdi per ejendom (i 1000 SEK)	3.202	1.980	4.618
Korrigeret markværdi, 2012 (i 1000 SEK)	3.130.622.640	1.398.873.185	-

Tabel 23: Oplysninger om den samlede svenske ejendomsmasse anno 2012. (SCB 2013)(SCB 2012 (I))

BNP (i 1000 SEK) 3.555.339.000

Tabel 24: Sveriges BNP i løbende priser fra år 2012. (SCB 2013)

I tabel 24 ovenfor angives Sverige bruttonationalprodukt (BNP) i løbende priser fra år 2012.

²² Helårsbostad, 1-2 familjer (typkod 220) (SCB 2012 (I))

²³ Lantbruksenheter – bebygget (typekode 120) (SCB 2012 (I))

For bebyggede landbrug var det kun muligt at finde oplysninger om taxeringsværdien. Ideelt set skulle man have haft taxerings- og markværdien for på hensigtsmæssig vis at kunne analysere ejendomsmassen for bebyggede landbrug i Sverige og sammenligne denne med ejendomsmassen i Danmark.

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

Nedenfor i tabel 25 opstilles forholdet mellem marknadsværde- og korrigerede grundværdier samt BNP – beregnet på grundlag af oplysningerne i tabel 23 og 24.

	Samtlige vurderinger (2012)	Enfamilie- og rækkehuse	Bebygget landbrug
Forholdet mellem gns. ejendomsværdi for ejendomsstypen og gns. ejendomsværdi i hele landet	1,00	0,62	1,44
Forholdet mellem ejendomsværdi og BNP	2,74	0,94	0,29
Forholdet mellem ejendoms- og grundværdi	3,11	2,39	-
Andel af den samlede ejendomsmasse	1,00	0,56	0,07

Tabel 25: Egne beregninger af forholdet mellem ejendoms- og grundværdierne, BNPs samt det samlede antal ejendomme og antal ejendomme i hver kategori. Beregninger udført ud fra oplysninger i tabel 23 og 24.

Det ses i tabel 23, at der var lidt over 3 millioner vurderede ejendomme i Sverige. Desuden ses det, at hver ejendom gennemsnitligt havde en værdi på cirka 3,20 millioner SEK. Den samlede svenske ejendomsmasse havde dermed en værdi på cirka 9.730 milliarder SEK. Heraf udgjorde den korrigerede grundværdi cirka 3.130 milliarder SEK. Sveriges BNP i løbende priser i 2012 var på cirka 3.560 milliarder SEK. Ejendomsmassens samlede værdi var i 2012 dermed cirka 2,74 gange så stor som Sveriges BNP (se tabel 25).

I tabel 25 ses det, at enfamilie- og rækkehuse med sine cirka 1,69 millioner enheder udgjorde lidt over halvdelen af enhederne, cirka 56 %. Den samlede værdi for enfamilie- og rækkehuse var på cirka 3.340 milliarder SEK og udgjorde dermed cirka 94 % af BNP. Gennemsnitsværdien for enfamilie- og rækkehuse var på cirka 1,98 millioner SEK og dermed over 1,2 millioner SEK under gennemsnitsværdien for samtlige ejendomme. Hermed udgjorde gennemsnitsværdien for enfamilie- og rækkehuse cirka 62 % af gennemsnitsværdien for samtlige vurderinger. Grundværdien udgjorde cirka 1.400 milliarder SEK. Dermed var forholdet mellem ejendoms- og grundværdien på cirka 2,4.

I tabel 25 ses det, at de cirka 230.000 vurderede bebyggede landbrug i 2012 udgjorde cirka 7 procent af den samlede svenske ejendomsmasse. Bebyggede landbrug havde en samlet værdi på cirka 1.040 milliarder SEK, cirka 30 procent af BNP. Gennemsnitsværdien for bebyggede landbrug var på cirka 4,62 millioner SEK, cirka 1,4 gange gennemsnitsværdien for samtlige ejendomme.

Komparativ analyse af ejendomsmassen

	DKK	SEK
Valutakurs (2012)	85,62	100

Tabel 26: Årsgennemsnit i 2012 for valutakursen mellem DKK og SEK. (Danmarks Nationalbank 2013)

	Danmark (BNP)	Sverige (BNP)
2011 – købekraftkorrigeret BNP	114	116
2012 - BNP (i 1000 DKK) ²⁴	1.820.200.000	3.044.184.357

Tabel 27: Købekraftkorrigeret BNP i Danmark og Sverige fra år 2011 (indeks EU-15=100) samt egen sammenligning af landenes BNP i løbende priser i DKK ud fra egne beregninger. (Danmarks Statistik 2013 (II))

I tabel 26 ses årsgennemsnittet for valutakursen mellem DKK og SEK i 2012. I tabel 27 ovenfor ses det ud fra købekraftkorrigeret BNP²⁵, at købekraften per indbygger var højere i Sverige end Danmark i år 2011. Desuden sammenlignes BNP i DKK i år 2012 for Danmark og Sverige ved at omregne svensk BNP fra SEK til DKK. Det ses, at BNP i DKK er større i Sverige end Danmark.

	Danmark (år 2012)	Sverige (2012)	Forskel
Boligbestand ²⁶	2.745.000	4.508.373	-1.763.373
Antal vurderingsenheder	2.126.723	3.038.583	-911.860
Ejendomsværdi (i 1000 DKK) ²⁷	5.154.063.696	8.330.866.294	-3.176.802.598
Ejendomsværdi per ejendom (i 1000 DKK)	2.423	2.742	-319
Grundværdi (i 1000 DKK)	1.429.849.092	2.680.439.104	-1.250.590.012
BNP (i 1000 DKK)	1.820.200.000	3.044.081.252	-1.223.881.252
Forholdet mellem ejendomsværdi og BNP	2,83	2,74	0,09
Forholdet mellem ejendoms- og grundværdi	3,6	3,11	0,49
Areal (i km ²)	42.959	449.960	-407.001
Befolkningstal (2013)	5.602.628	9.561.254	-3.958.626

Tabel 28: Egne beregninger for den samlede ejendomsmasse i Danmark og Sverige. Beløb i DKK. Den danske "ejendomsværdi" og det svenske af forfatteren beregnede "marknadsvärde" sammenlignes. (Danmarks Nationalbank 2013)(Danmarks Statistik 2013 (II))(Den Store Danske 2013 (II))(Den Store Danske 2013 (III))(SCB 2012 (II), 15, 32)

²⁴ Omregning fra SEK til DKK via gennemsnitlig valutakurs for år 2012 i tabel 26. (Danmarks Nationalbank 2013)

²⁵ Ved at anvende det købekraftkorrigerede BNP per indbygger tages der både hensyn til eventuelt fluktuerende valutakurser imellem landene i løbet af året, indbyggerantallet samt forskellige varepriser. (Jochumzen 2006, 24-37)

²⁶ Per 31. december 2010 i Sverige og i 2011 i Danmark. (SCB 2012 (II), 15, 32)

²⁷ Omregning fra SEK til DKK via gennemsnitlig valutakurs for år 2012 i tabel 26. (Danmarks Nationalbank 2013)

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

I tabel 28 ovenfor ses det, at der findes cirka 900.000 flere vurderingsenheder i Sverige end Danmark. Desuden ses det, at gennemsnitlig ejendomsværdi er cirka 320.000 DKK større i Sverige end Danmark. Det ses, at ejendomsmassens samlede værdi er cirka 3.180 milliarder DKK større i Sverige end Danmark. Dog ses det, at den samlede ejendomsmasse i Danmark er lidt større i forhold til BNP end ejendomsmassen i Sverige – 2,83 kontra 2,74.

Dette indikerer, at den danske ejendomsmasse spiller en vigtigere faktor for Danmarks økonomi end den svenske for Sveriges.

Den samlede grundværdi er i Sverige på cirka 2.680 milliarder DKK og cirka 1.250 milliarder DKK større end i Danmark. I Sverige er grundværdiens andel af den samlede ejendomsværdi større end i Danmark. Dette er naturligt, da Sveriges areal er over 10 gange så stort som Danmarks, og der findes da mere areal per bygning. Det ses også, at der findes cirka 1,7 gange så mange indbyggere i Sverige som i Danmark. BNP i Sverige i DKK er cirka 1,67 gange så stort som i Danmark. Der er dermed cirka samme forhold mellem landenes indbyggertal og BNP i løbende priser i DKK.

	Danmark (2012)	Sverige (2012)	Forskel
Antal vurderingsenheder	1.203.193	1.688.049	-484.856
Ejendomsværdi (i 1000 DKK²⁸)	1.932.153.015	2.862.328.428	-930.175.413
Ejendomsværdi (per ejendom i 1000 DKK)	1.605	1.695	-90
Grundværdi (i 1000 DKK)	644.161.218	1.197.715.221	-553.554.003
BNP (i 1000 DKK)	1.820.200.000	3.044.081.252	-1.223.881.252
Forholdet mellem gns. ejendomsværdi for ejendomsstypen og samtlige vurderinger gns. ejendomsværdi i hele landet	0,66	0,62	0,04
Forholdet mellem ejendomsværdi og BNP	1,06	0,94	0,12
Forholdet mellem ejendoms- og grundværdi	3	2,39	0,61
Andel af den samlede ejendomsmasse	0,57	0,56	0,01

Tabel 29: Enfamilie- og rækkehuse i Danmark og Sverige. Den danske "ejendomsværdi" og det svenske af forfatteren beregnede "marknadsvärde". sammenlignes. Beløbi DKK. Tabel opstillet ud fra alle rede gennemgaaede oplysninger.

I tabel 29 ovenfor ses det, at der findes flere vurderingsenheder kategoriseret som enfamilie- og rækkehuse i Sverige end i Danmark, og deres samlede ejendomsværdi er større end værdien for enfamilie- og rækkehuse i Danmark. Gennemsnitsværdien for enfamilie- og rækkehuse er på cirka 1,7 millioner DKK i Sverige og dermed næsten 100.000 DKK højere end i Danmark. I både Danmark og Sverige udgør værdien af enfamilie- og rækkehuse omkring 2/3 af værdien for den samlede ejendomsmasse.

Desuden udgør antallet af enfamilie- og rækkehuse i Danmark og Sverige henholdsvis 57 og 56 procent af det samlede antal vurderingsenheder. Enfamilie- og rækkehuse udgør da i Danmark og Sverige næsten samme andel af den samlede ejendomsmasses

²⁸ Omregning fra SEK til DKK via gennemsnitlig valutakurs for år 2012 i tabel 26, s. 69.

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

værdi samt samme andel af det samlede antal vurderingsenheder. Derimod udgør værdien for enfamilie- og rækkehuse i Danmark en lidt større andel af BNP end i Sverige (1,06 kontra 0,94). I Sverige forholder det sig også for enfamilie- og rækkehuse sådan, at grundværdien udgør en større andel af ejendomsværdien end i Danmark, hvor forholdet mellem ejendoms- og grundværdi er 2,39 kontra 3. Dette kan skyldes Sveriges væsentligt større areal.

	Danmark (år 2012)	Sverige (2012)	Forskel
Antal vurderingsenheder	83.338	226.084	-142.746
Ejendomsværdi (i 1000 DKK²⁹)	483.152.414	893.848.003	-410.695.589
Ejendomsværdi (per ejendom i 1000 DKK)	5.797	3.954	1.843
Grundværdi (i 1000 DKK)	116.006.194	-	-
BNP (i 1000 DKK)	1.820.200.000	3.044.081.252	-1.223.881.252
Forholdet mellem gns. ejendomsværdi og gns. ejendomsværdi i hele landet	2,39	1,44	0,95
Forholdet mellem ejendomsværdi og BNP	0,27	0,29	-0,02
Forholdet mellem ejendoms- og grundværdi	4,16	-	-
Andel af den samlede ejendomsmasse	0,04	0,07	-0,03

Tabel 30: Bebyggede landbrug i Danmark og Sverige. Den danske "ejendomsværdi" og det svenske af forfatteren beregnede "marknadsværdi" sammenlignes. Beløb i DKK. Tabel opstillet ud fra allerede gennemgængede oplysninger.

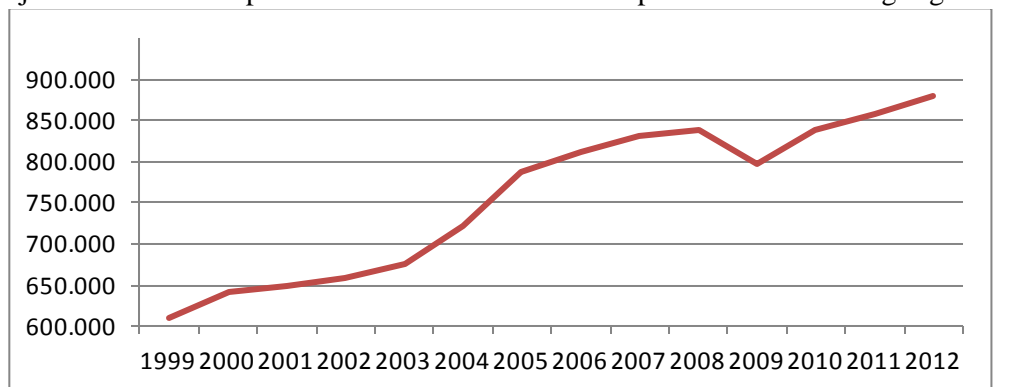
I tabel 30 ovenfor ses det, at der findes flere bebyggede landbrug i Sverige end i Danmark. I Sverige udgør bebyggede landbrug også en større andel af den samlede ejendomsmasse end i Danmark (7 kontra 4 procent). I Danmark er gennemsnitsværdien for et bebygget landbrug dog højere end i Sverige – cirka 5,8 millioner kontra 3,95 millioner DKK. I Sverige udgør bebyggede landbrugs samlede ejendomsværdi også en lidt større andel af BNP end i Danmark (0,29 kontra 0,27). Desuden er forholdet mellem den gennemsnitlige ejendomsværdi for bebyggede landbrug og gennemsnitlig ejendomsværdi i hele landet større i Danmark end i Sverige (2,39 kontra 1,44).

Det var ikke muligt at sammenligne grundværdiens andel af den samlede ejendomsværdi, da data om grundværdien for bebyggede landbrug i Sverige ikke blev fundet. Måske spiller dette faktum også en rolle ved ejendomsværdien per bebygget landbrug, som i undersøgelsen er næsten halvanden gang så stor i Danmark som Sverige.

²⁹ Omregning fra SEK til DKK via gennemsnitlig valutakurs for år 2012 i tabel 26, s.69.

Samlet provenu fra skatter og afgifter i Danmark

Det er relevant først at gennemgå det samlede provenu fra skatter og afgifter. Grunden er, at læseren får en forståelse for de samlede skatters størrelse og kan sætte ejendomsskatternes provenu i relation til det samlede provenu fra skatter og afgifter.



År	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Beløb	610	641	649	659	675	721	788	812	832	840	798	839	858	880
Ændring (kr.)		30,7	8,7	9,5	15,8	46,3	67,1	24,2	19,4	8,0	-41,5	40,8	19,6	21,8
Ændring (%)		5,0	1,4	1,5	2,4	6,9	9,3	3,1	2,4	1,0	-4,9	5,1	2,3	2,5

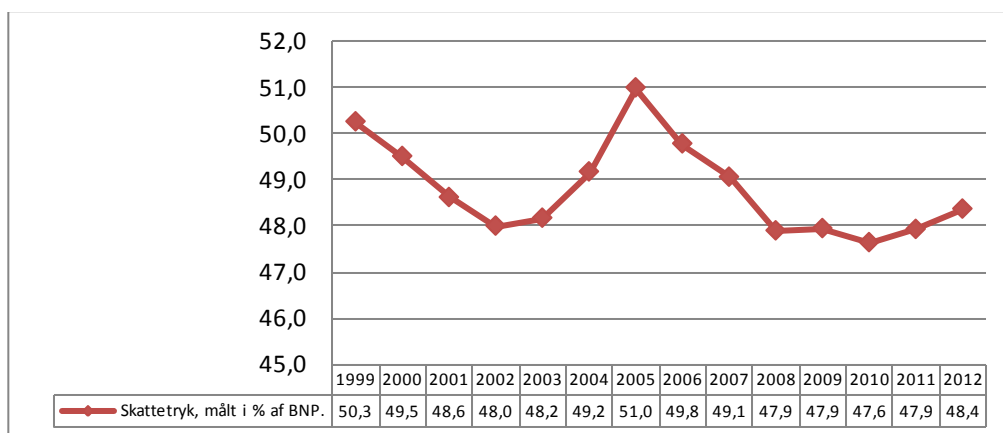
Tabel 31: Årligt provenu fra de samlede danske skatter og afgifter i perioden 1999-2012. Beløb angives i millioner DKK i figur og milliarder DKK i tabel. (Danmarks Statistik 2013 (II))

I tabel 31 ovenfor ses det, at de samlede skatter og afgifter steg fra 1999-2008. De faldt i 2009 og er frem til 2012 steget. (Danmarks Statistik 2013 (II))

Jævnfør nationalregnskabsopgørelsen regner man med samlet at opkræve skatter for cirka 905 milliarder DKK i 2013. (Skatteministeriet 2013) De samlede skatter og afgifter forventes da også at stige i 2013.

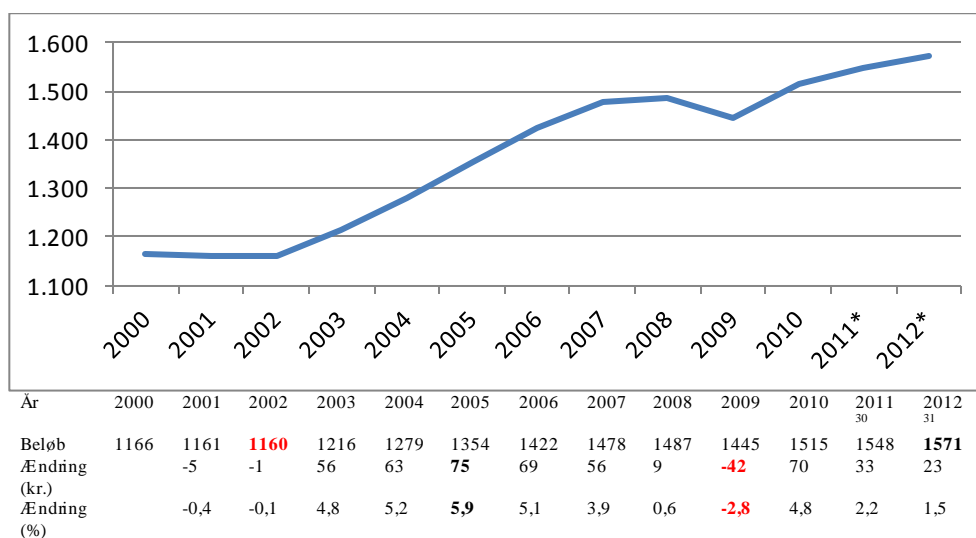
I tabel 32 nedenfor ses det, at det samlede skattetryk i perioden har ligget mellem cirka 47,5 og 51 procent af BNP. Det faldt i perioden fra 1999-2002 og steg herefter frem til 2005. Siden er det kommet ned på niveauet i 2012 på 48,4 procent af BNP. (Danmarks Statistik 2013 (II))

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige



Tabel 32: Danmarks skattetryk i BNP perioden 1999-2012. (Danmarks Statistik 2013 (II))

Samlet provenu fra skatter og afgifter i Sverige



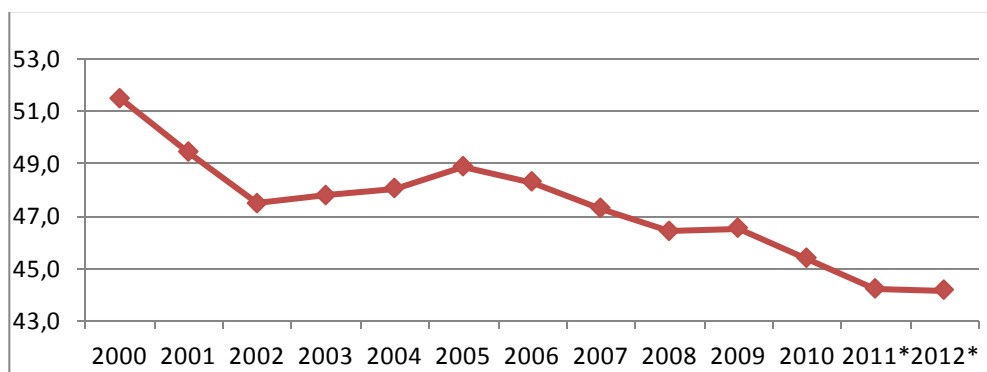
Tabel 33: Årligt provenu fra de samlede svenske skatter og afgifter i perioden 2000-2012. Fe de markeringer med henholdsvis sort og rød indikerer højeste og laveste værdi samt største og mindre ændring. Beløb angives i milliarder SEK. (SCB 2013)

I tabel 33 ovenfor ses det, at de samlede skatter og afgifter i Sverige faldt lidt i perioden 2000-2002. Derefter steg de i perioden 2002-2008 og oplevede kraftigste fald mellem 2008 og 2009. Siden er de steget. Inden for perioden toppede skatetrykket i år 2000 og nåede sit laveste niveau i 2011 og 2012 – ud fra de foreløbige oplysninger (se figur 10 nedenfor). (SCB 2013)

³⁰ Foreløbig årsopgørelse.

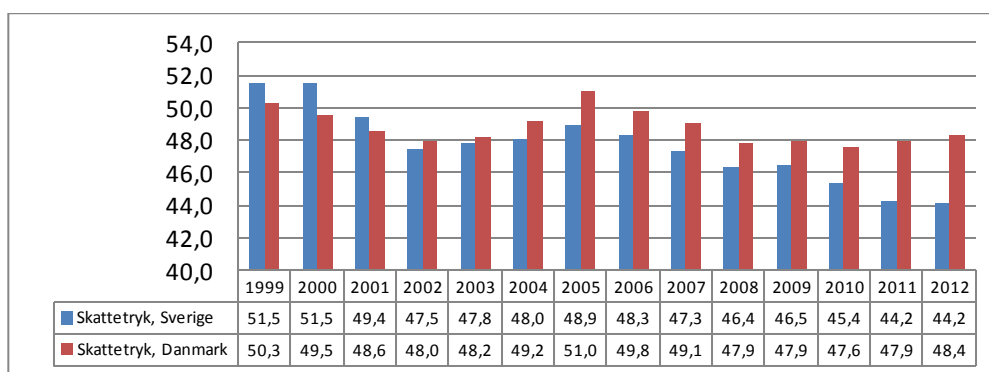
³¹ Foreløbig årsopgørelse.

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige



Figur 10: Sveriges skattetryk i procent af BNP I perioden 2000-2012. Årsoplysninger for 2011 og 2012 er foreløbige. (SCB 2013)

Komparativ analyse af samlet skatteprovenu



Figur 11: Skattetrykket i Danmark og Sverige i perioden 1999-2012. (SCB 2013) (Danmarks Statistik 2013 (II))

Figur 11 ovenfor viser, at det svenske skattetryk var højere end det danske i perioden 1999-2001. Det svenske skattetryk var størst i forhold til det danske i år 2000, da det var to procentpoint højere end det danske – 51,5 kontra 49,5 procent. Fra 2002 har det danske skattetryk alle år været højere end det svenske. Det danske skattetryk var i perioden 2004-2010 cirka to procentpoint højere end det svenske. I 2011 og 2012 øgedes forskellen mellem Danmark og Sveriges skattetryk yderligere. I 2011 og 2012 var det danske større henholdsvis 3,7 og 4,2 procentpoint større end det svenske skattetryk.

Nedenfor sammenlignes skatteprovenuet samt skatteprovenuet per indbygger i landene i DKK i 2012 i tabel 34.

	Danmark	Sverige	Forskel	Forhold (Danmark/Sverige)
Skatteprovenu (i milliarder DKK)	880	1345	-465	0,65
Skatteprovenu per indbygger (i DKK)	157.000	141.000	16.000	1,11

Tabel 34: Egne beregninger af landenes samlede skatteprovenu samt skatteprovenu per indbygger i 2012 i DKK.³²

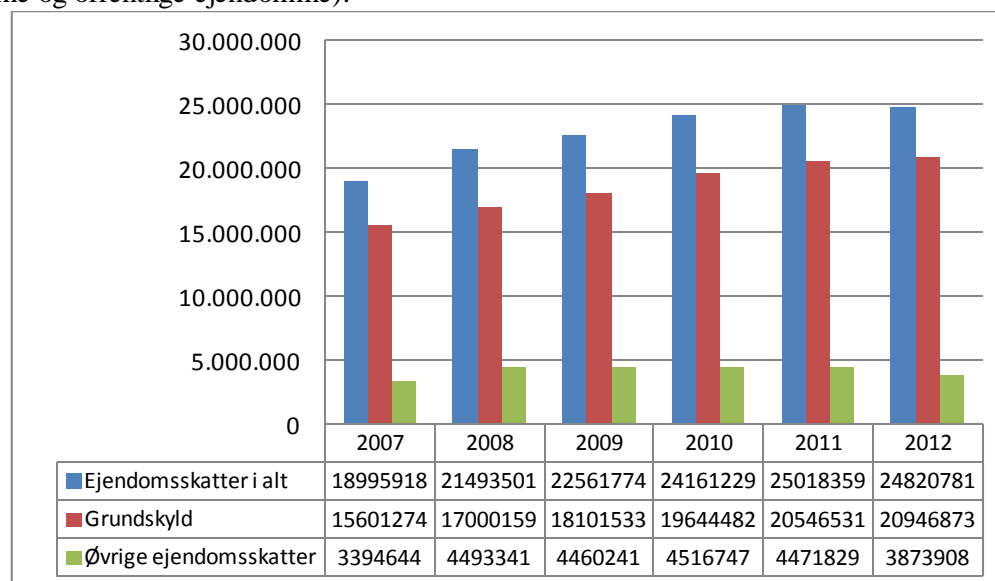
I tabel 34 ovenfor ses det, at skatteprovenuet i 2012 i milliarder DKK var på cirka 880 i Danmark og 1345 i Sverige, og det danske skatteprovenu udgjorde dermed cirka 65 % af det svenske. Dog er skatteprovenuet per indbygger større i Danmark (cirka 1,1 gange så stort). Selvom provenuet i absolutte tal er mindre i Danmark end Sverige, opkræves der da større skatteprovenu per indbygger, og skattetrykket er større.

³² Omregning fra SEK til DKK via gennemsnitlig valutakurs for år 2012 i tabel 26, s. 69.

Oplysninger om skatteprovenuer findes i tabel 31 og 33, s. 73 og 75, og beregning af skatteprovenu per indbygger ud fra oplysninger i tabel 28, s. 69.

Provenu fra ejendomsskatter og -afgifter i Danmark

Grundskyld samt dækningsafgift hører til kategorien ejendomsskatter. (Skatteministeriet 2013) I samtlige tabeller om de kommunale ejendomsskatters provenu henviser øvrige ejendomsskatter til dækningsafgifter på forretningsejendomme og offentlige ejendomme).



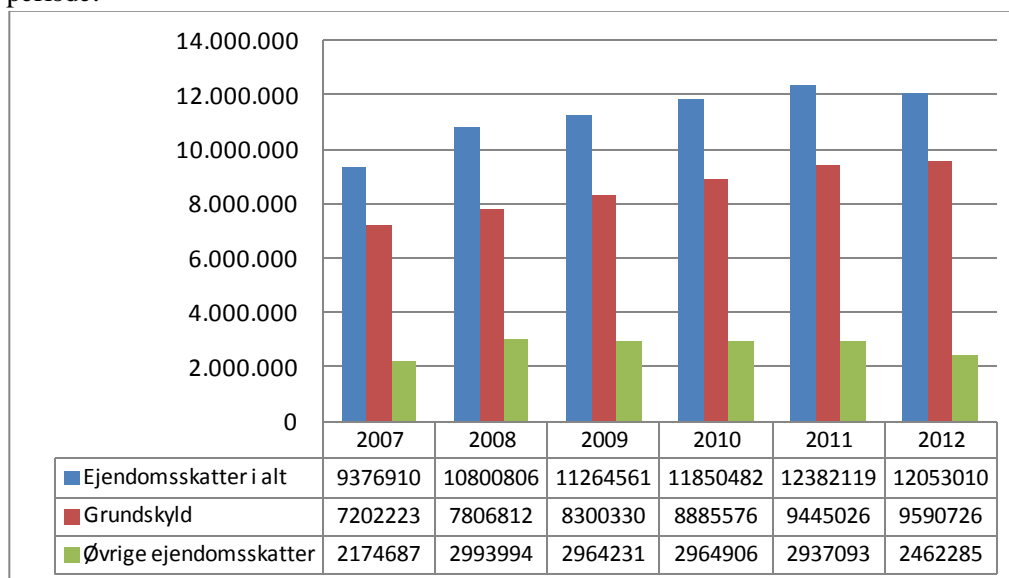
Tabel 35: Kommunale ejendomsskatteres udvikling i Danmark i årene 2007-2012. Beløb i 1000 DKK.

(Danmarks Statistik 2013 (II))

Ovenfor i tabel 35 ses det, at det samlede provenu fra de kommunale ejendomsskatter steg fra cirka 19 milliarder DKK i 2007 til lige over 25 milliarder DKK i 2011. 2011-2012 faldt dette provenu med cirka 200 millioner DKK til cirka 24,8 milliarder DKK. Det ses også, at grundskylden med cirka 84 procent udgjorde størstedelen af de samlede kommunale ejendomsskatter i 2012. De samlede kommunale ejendomsskatter forventes at stige fra cirka 24,8 milliarder DKK i 2012 til 26,1 milliarder DKK i 2013. Grundskylden er steget hvert år i perioden 2007-2012 og forventes fra 2012 til 2013 at stige fra cirka 21 til 22,4 milliarder – en stigning på rundt regnet syv procent. Fra 2007 frem til 2008 steg de øvrige kommunale ejendomsskatter lidt. Fra 2008 til 2011 lå de på dette nye niveau, hvorefter de faldt frem til 2012. De forventes fra 2012 til 2013 at stige fra 664 til 666 millioner DKK. (Danmarks Statistik 2013 (I))

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

I dette afsnit gennemgås udviklingen for de kommunale ejendomsskatter i landets fem regioner i perioden fra 2007, hvor regionerne dannedes, frem til 2012. Dette gøres for at få et overblik over de kommunale ejendomsskatters udvikling og for eventuelt at kunne sætte dem i relation til de samlede skatter og afgifters udvikling i tilsvarende periode.

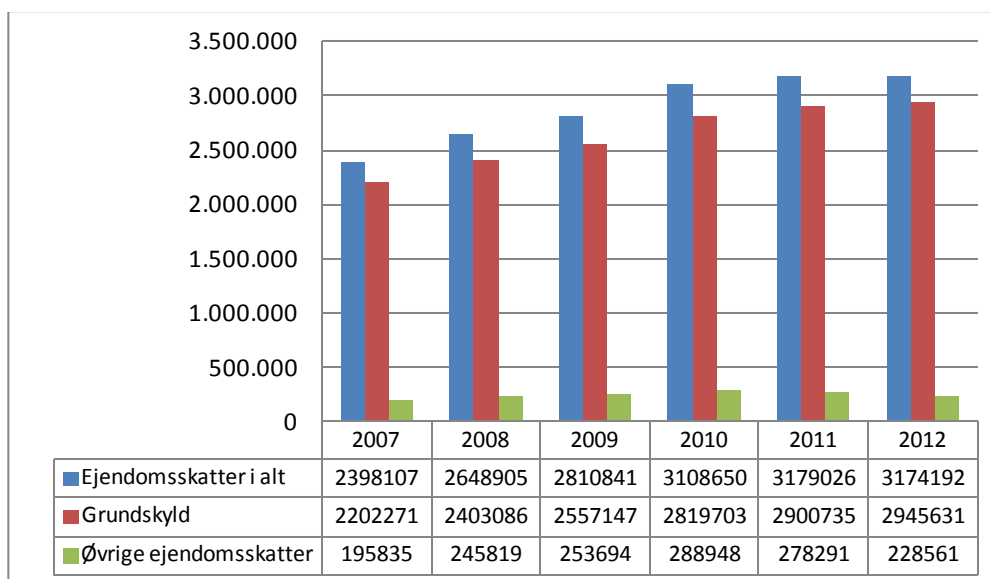


Tabel 36: Kommunale ejendomsskatter i perioden 2007-2012 i Region Hovedstaden. Beløb i 1000 DKK.
(Danmarks Statistik 2013 (II))

Ovenfor i tabel 36 ses det, at de samlede ejendomsskatter i Region Hovedstaden hvert år voksede fra 2007 frem til 2011, hvor de nåede deres højeste værdi inden for tidsperioden.

Grundskylden steg hvert år og nåede dermed højeste værdi i 2012. De øvrige ejendomsskatter nåede deres højeste værdi i 2008 og nåede i 2012 deres laveste siden 2007. Faldet i de øvrige ejendomsskatter i perioden 2011-2012 var større end grundskyldsstigningen, hvilket forårsagede et fald i de samlede ejendomsskatter.

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige



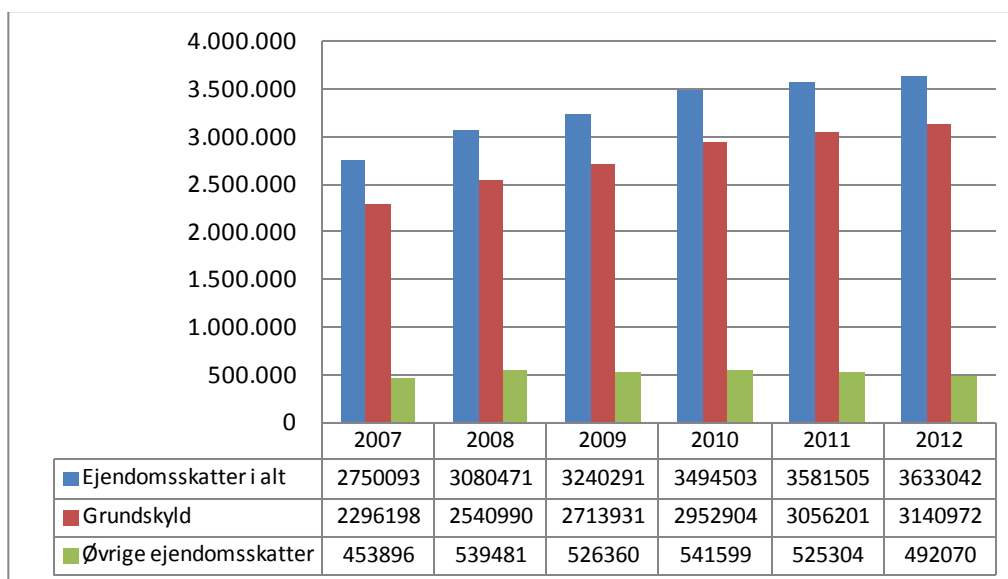
Tabel 37: Kommunale ejendomsskatter i perioden 2007-2012 i Region Sjælland. Beløb angives i 1000 DKK. (Danmarks Statistik 2013 (II))

Ovenfor i tabel 37 ses det, at de samlede ejendomsskatter også i Region Sjælland hvert år voksede fra 2007 frem til 2011, hvor de nåede deres højeste værdi inden for tidsperioden.

De faldt derefter i perioden 2011-2012. Grundskylden er i hvert år vokset og nåede dermed højeste værdi i 2012. De øvrige ejendomsskatter voksede i perioden fra 2007 frem til 2010, hvor de nåede deres højeste værdi i perioden. Hvert år siden da er de faldet.

Faldet i de øvrige ejendomsskatter i perioden 2011-2012 var større end grundskyldsstigningen, hvilket forårsagede, at de samlede ejendomsskatter faldt.

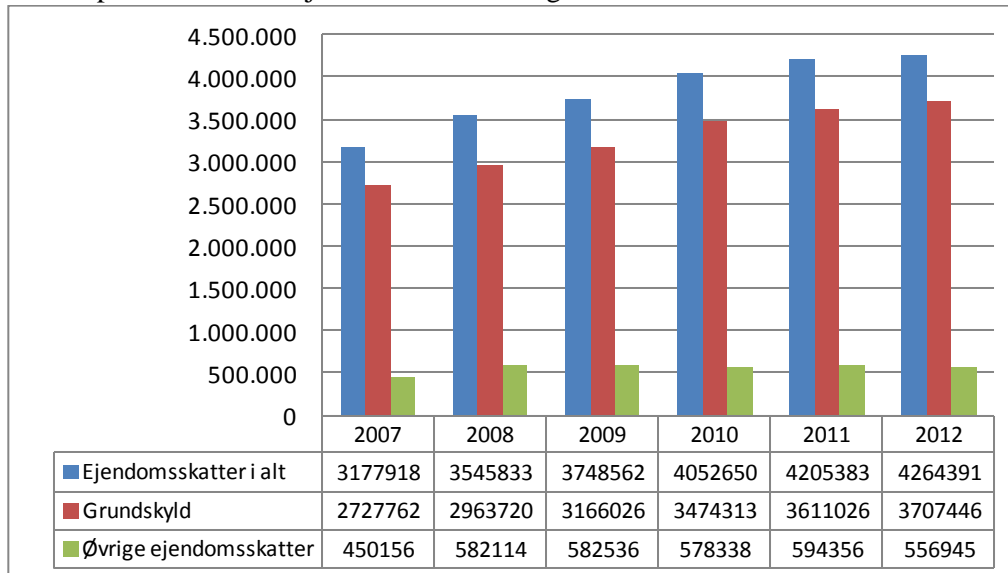
Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige



Tabel 38: Kommunale ejendomsskatter i perioden 2007-2012 i Region Syddanmark. Beløb i 1000 DKK.

(Danmarks Statistik 2013 (II))

Ovenfor i tabel 38 ses det, at de samlede ejendomsskatter i perioden 2007-2012 steg hvert år. Grundskylden steg også hvert år i perioden. De øvrige ejendomsskatter nåede i perioden deres højeste niveau i 2010 og er siden faldet hvert år.

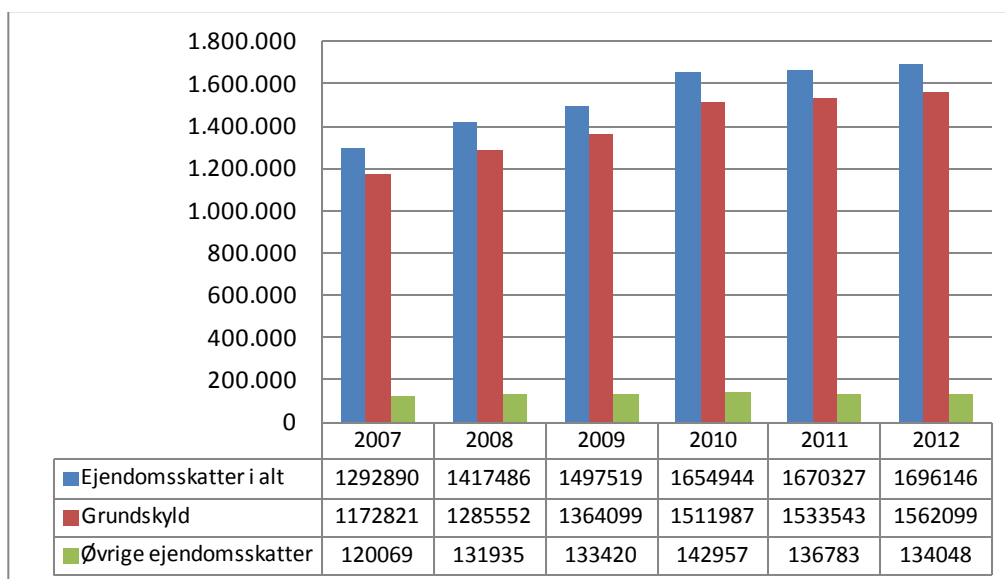


Tabel 39: Kommunale ejendomsskatter i perioden 2007-2012 i Region Midtjylland. Beløb i 1000 DKK.

(Danmarks Statistik 2013 (II))

Ovenfor i tabel 39 ses det, at de samlede ejendomsskatter og grundskylden i Region Midtjylland steg hvert år i perioden 2007-2012. De øvrige ejendomsskatter steg kraftigt 2007-2008 og nåede deres højeste niveau i 2011. De er siden faldet.

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige



Tabel 40: Kommunale ejendomsskatter i perioden 2007-2012 i Region Nordjylland. Beløbi 1000 DKK.

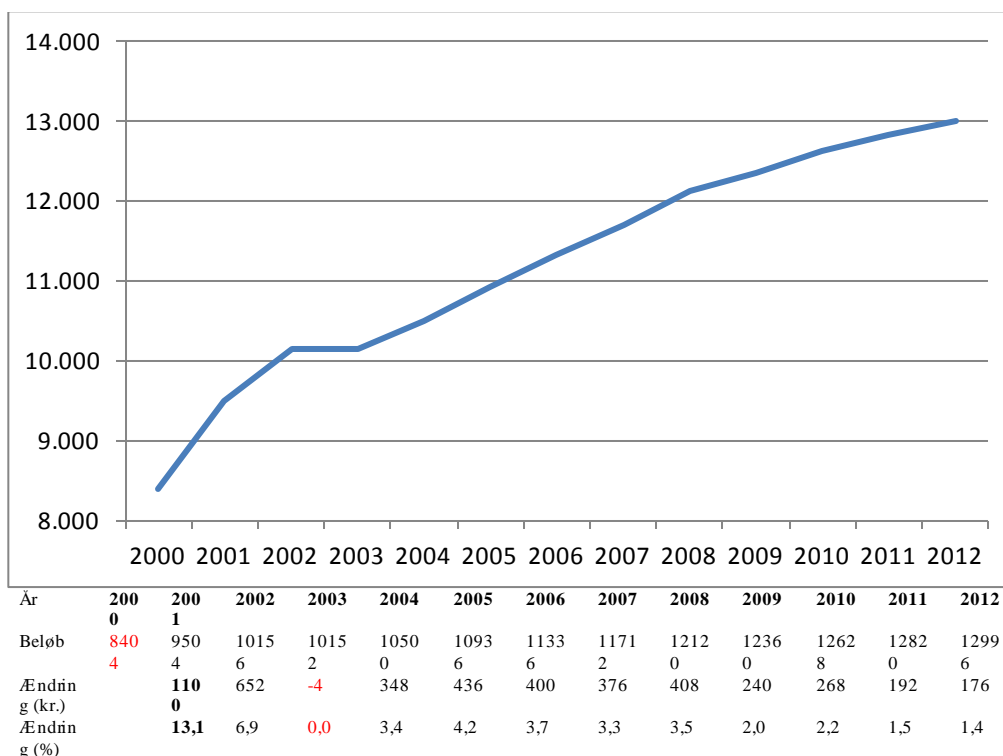
(Danmarks Statistik 2013 (II))

Ovenfor i tabel 40 ses det, at de samlede ejendomsskatter og grundskylden i Region Nordjylland steg hvert år i perioden 2007-2012. De øvrige ejendomsskatter voksede frem til 2010, hvor de nåede deres højeste niveau. De er siden faldet.

Ejendomsværdiskatten er en personskat. (Skatteministeriet 2013) I projektet kategoriseres den dog som en ejendomsskat af beregningsmæssige grunde. I 2012 udgjorde personskatternes andel af de samlede skatter på 50,6 procent – cirka 446 milliarder ud af samlet cirka 880 milliarder DKK. (Danmarks Statistik 2013 (II)) De personlige skatter er dermed en stor indtægtskilde.

I 2013 forventes personskatterne at udgøre cirka 52,4 procent af de samlede skatter – 476 ud af 905 milliarder DKK. (Skatteministeriet 2013)

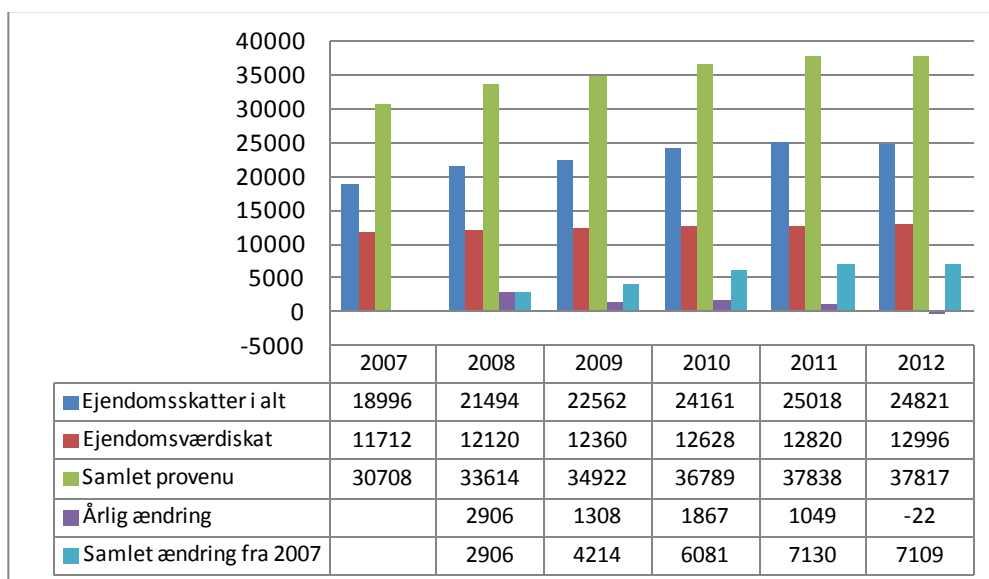
Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige



Tabel 41: Provenu fra ejendomsværdiskatten i perioden 2000-2012. Beløb i millioner DKK. (Danmarks Statistik 2013 (II))

Ovenfor i tabel 41 ses det, at ejendomsværdiskatteprovenuet hvert år steg siden indførelsen i 2000 – som tidligere nævnt – frem til 2012, bortset fra 2002-2003 hvor det faldt med fire milliarder DKK (et lille fald). Provenuet forventes i 2013 at stige fra cirka 13 til 13,1 milliarder DKK. (Skatteministeriet 2013)

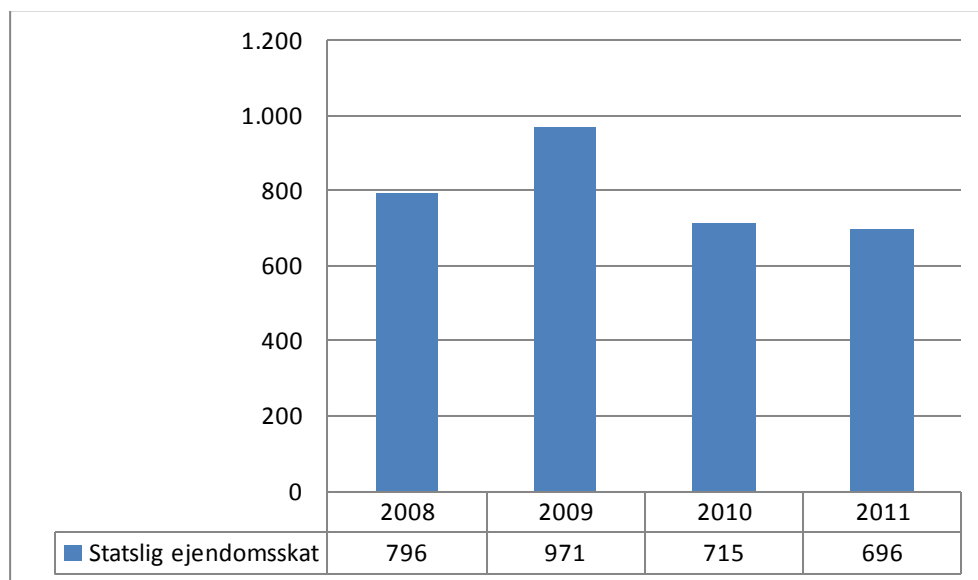
Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige



Tabel 42: Kommunale ejendomsskatter, ejendomsværdiskat, de res sum samt sammens årlige ændring 2007-2012 og forskellen mellem hvert års provenu og provenuet i 2007. Beløb i 1.000.000 DKK.

I tabel 42 ses det, at provenuet fra de kommunale ejendomsskatter og ejendomsværdiskatten steg hvert år i årene 2007-2011. Største årlige ændring inden for hele perioden fandt sted 2007-2008, hvor det samlede provenu steg med cirka 2,9 milliarder DKK. I 2008-2011 steg det med mellem cirka 1,05 og 1,87 milliarder DKK, mens det i 2011-2012 faldt med cirka 21,5 millioner DKK. Et svagt fald, som skyldtes et fald i de øvrige kommunale ejendomsskatter, som tidligere nævnt. Samlet medførte dette, at det samlede provenu i årene 2007-2012 gik fra cirka 30,7 til 37,8 milliarder DKK.

Provenu fra ejendomsskatter og -afgifter i Sverige



Ændring (kr.)

175

-255

-19

Ændring (%)

22%

-26%

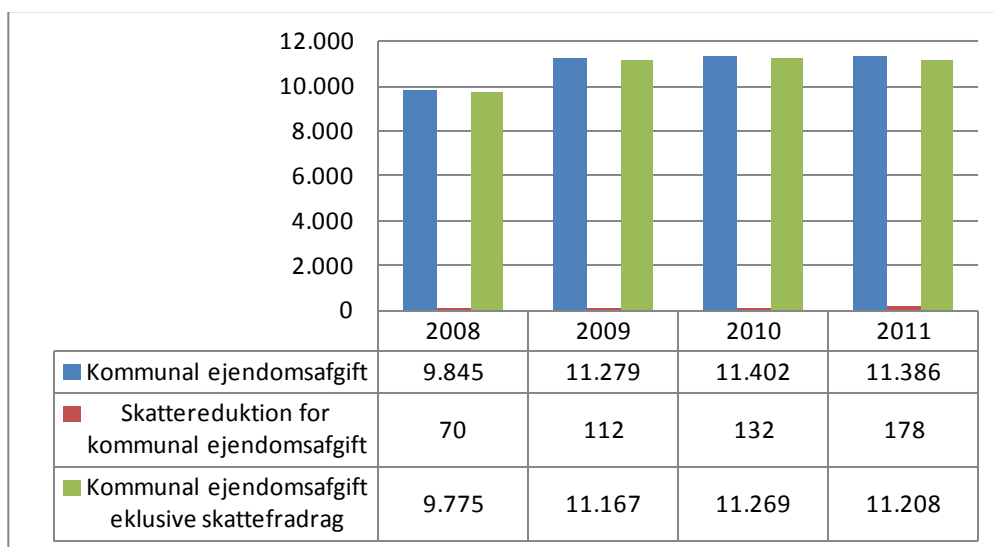
-3%

Tabel 43: Provenu fra den statslige ejendomsskat i perioden 2008-2011. Beløb angives i millioner SEK. ³³(SCB 2013)

I tabel 43 ses det, at provenuet fra den statslige ejendomsskat steg fra 796 til 971 millioner SEK fra 2008-2009 - en stigning på 175 millioner SEK, svarende til 22 procent. Siden faldt den fra 2009-2011 med cirka 270 millioner SEK og var i 2011 på cirka 700 millioner SEK.

³³ Statslig ejendomsskat indeholder også personer med skattefradrag.

Vurdering og beskating af fast ejendom i Danmark og Sverige



Ændring (kr.)

1.392 102

-61

Ændring (%)

14,2 0,9

-0,5

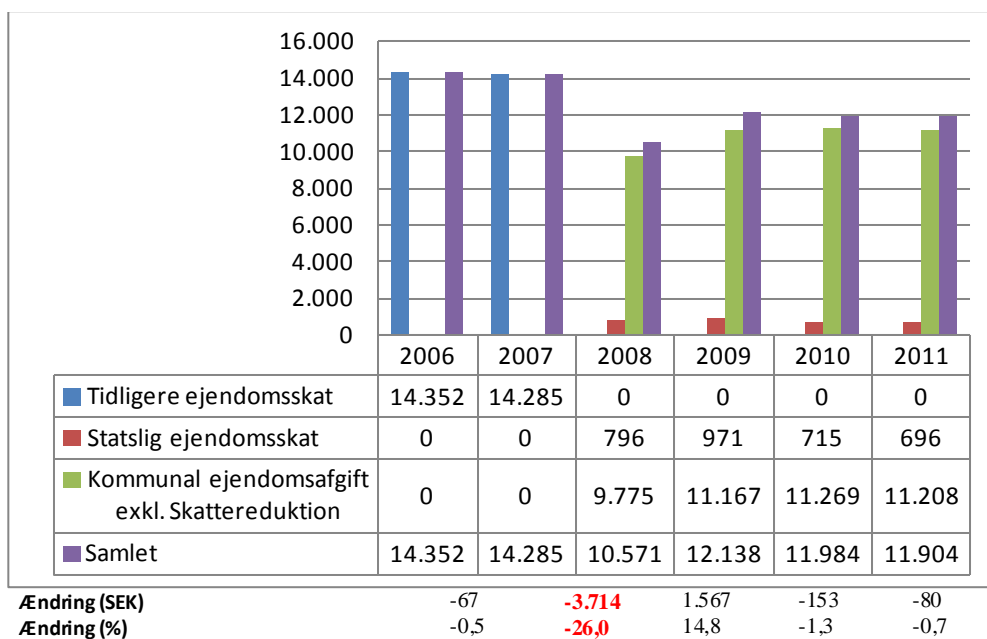
Tabel 44: Egne beregninger af provenu fra den kommunale ejendomsafgift i perioden 2008-2011. Beløb angives i millioner SEK.³⁴ (SCB 2013)

Tabel 44 ovenfor viser, at den kommunale ejendomsafgifts provenu var lavest i første leveår, 2008, hvor det var på cirka 9,78 milliarder SEK. Fra 2008-2009 steg det til cirka 11,17 milliarder SEK – en stigning på cirka 14 procent. Siden steg og faldt den til sit niveau i 2011 på cirka 11,2 milliarder SEK.

Gennemgang for provenuer fra den gældende statslige ejendomsskat og den kommunale ejendomsafgift er nu gennemgået. I forlængelse heraf er det relevant at undersøge størrelsen af det samlede provenu fra den gamle ejendomsskat (fra før 2008) henholdsvis den nye ejendomsskat og –afgift i perioden 2006-2011.

³⁴ Kommunal ejendomsafgift indeholder også personer med skattefradrag.

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

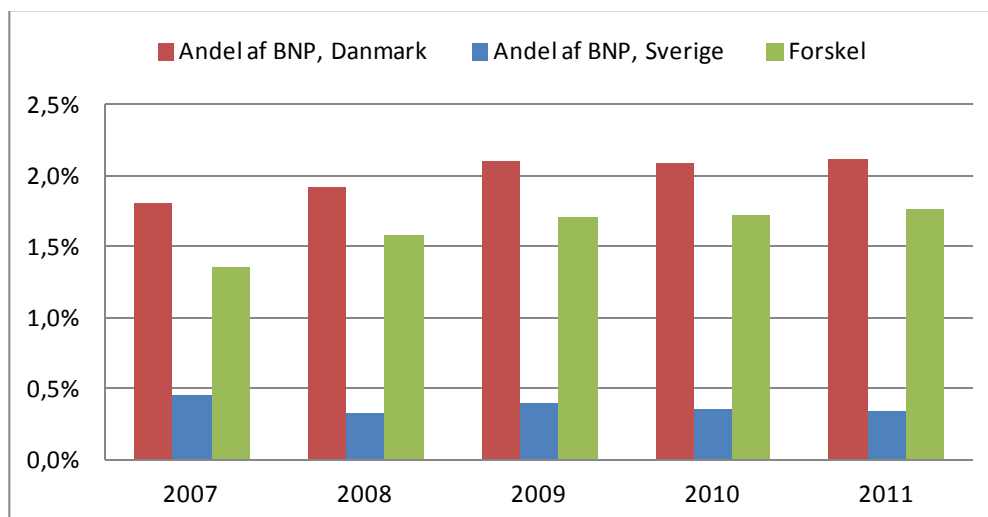


Tabel 45: Provenuer fra ejendomsskatter i perioden 2006-2011. Beløb angives i millioner SEK.³⁵ (SCB 2013)

Tabel 45 viser, at den kommunale ejendomsafgifts indførelse i 2008 førte til et fald i det samlede provenu fra ejendomsskatterne på cirka 3,7 milliarder SEK, et markant fald på 26 procent fra cirka 14,29 til 10,58 milliarder SEK, i forhold til år 2007. Fra 2009-2011 har det samlede provenu ligget på cirka 12 milliarder SEK.

³⁵ Tidligere ejendomsskat indeholder også personer med skattefradrag.

Komparativ analyse af provenu fra ejendomsskatter og -afgifter



	2007	2008	2009	2010	2011
Samlet ejendomsskatteprovenu, Danmark (milliarder DKK)	30,71	33,61	34,92	36,79	37,84
Samlet ejendomsskatteprovenu, Sverige (milliarder SEK)	14,28	10,57	12,14	11,98	11,90
BNP, Danmark (milliarder DKK)	1695,30	1753,20	1664,80	1761,10	1791,50
BNP, Sverige (milliarder SEK)	3126,02	3204,32	3105,79	3337,53	3499,91
Andel af BNP, Danmark	1,81 %	1,92 %	2,10 %	2,09 %	2,11 %
Andel af BNP, Sverige	0,46 %	0,33 %	0,39 %	0,36 %	0,34 %
Forskel (%)	1,35	1,59	1,71	1,73	1,77

Tabel 46: Sammenligning af samlet ejendomsskatteprovenu i 2012 og andel af BNP i procent i Danmark og Sverige ud fra egne beregninger. Beløb angives i milliarder DKK for Danmark og SEK for Sverige.

Tabel 46 viser, at det samlede provenu fra ejendomsskatter i perioden har udgjort en større andel af BNP i Danmark end Sverige.

I Danmark voksede andelen af BNP fra 1,81 til 2,11 procent i perioden 2007-2011- en stigning på 0,3 procentpoint. I Sverige faldt andelen fra 0,46 til 0,34 procent – et fald på 0,12 procentpoint. Forskellen mellem ejendomsskatternes andel af BNP i de to lande øgedes dermed i perioden fra 1,35 til 1,77 procentpoint. Dette indikerer, at ejendomsskatterne gennem hele i årene 2007-2011 har spillet en vigtigere rolle for den danske økonomi. Det indikerer også, at deres rolle er øget i perioden.

	DKK	SEK
Valutakurs (2011)	82,52	100

Tabel 47: Årsgennemsnit i 2011 for valutakursen mellem DKK og SEK. (Danmarks Nationalbank 2013)

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

Årsgennemsnittet for valutakursen for 2011 anvendes til at omregne fra SEK til DKK (se tabel 47 ovenfor).

	Danmark	Sverige	Forskel (Danmark-Sverige)	Forhold (Danmark/Sverige)
Skatteprovenu i millioner DKK 2011	858.459	1.277.182	-418.723	0,67
Ejendomsskatteprovenu 2011 i millioner DKK	37.838	9.823	28.015	3,85
Ejendomsskattes provenu af samlet skatteprovenu	4,41 %	0,77 %	3,64 %	5,73
Skatteprovenu per indbygger i millioner DKK 2011	153.224	133.578	19.645	1,15
Ejendomsskatteprovenu per indbygger 2011 og 13 i DKK	6.754	1.027	5.726	6,57

Tabel 48: Egne beregninger af landenes samlede skatteprovenu samt skatteprovenu per indbygger i 2011 i DKK.³⁶

Det ses ovenfor i tabel 48, at det samlede ejendomsskatteprovenu i DKK i Danmark i 2011 var på cirka 37,84 milliarder og dermed 28,02 milliarder større end i Sverige. Dermed var det danske ejendomsskatteprovenu i absolut værdi cirka 3,85 gange større end det svenske.

De danske ejendomsskatter udgjorde cirka 4,4 % af de samlede indtægter fra skatter og afgifter, mens det svenske ejendomsskatteprovenu udgjorde cirka 0,8 %. Dermed udgjorde det danske ejendomsskatteprovenu cirka 5,7 gange så meget af de samlede skatter og afgifter i forhold til det svenske. Dette indikerer, hvor vigtigt ejendomsskatteprovenuet er i Danmark i forhold til i Sverige.

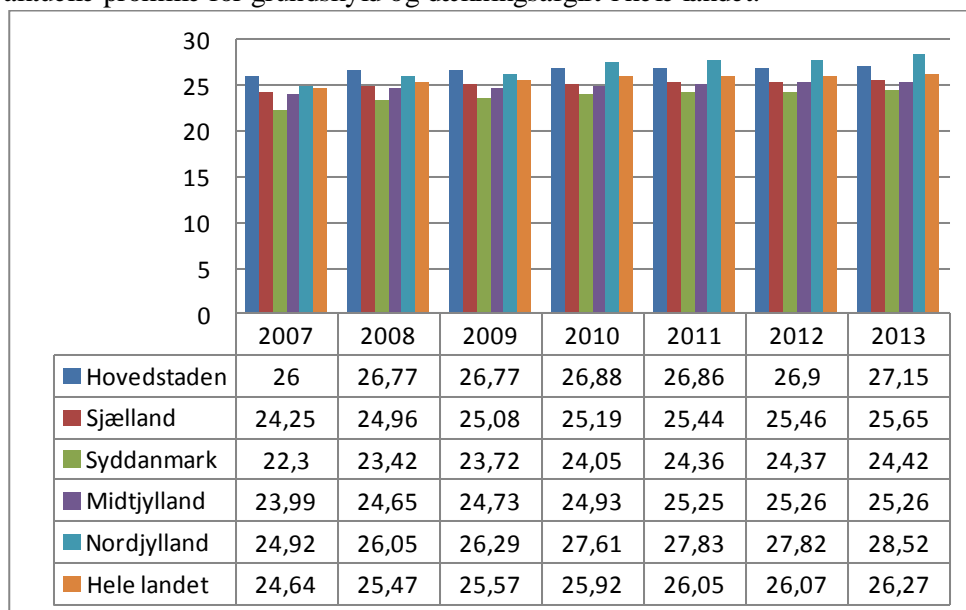
Hvor stor andel det samlede ejendomsskatteprovenu udgør i Danmark i forhold til i Sverige, træder også tydeligt frem ved ejendomsskatteprovenuet per indbygger, som i Danmark var på cirka 7.000 DKK, mens det i Sverige var på cirka 1.000 DKK.³⁷

³⁶ Omregning fra SEK til DKK via gennemsnitlig valutakurs for år 2011 i tabel 47, s. 91. Beregning af skatteprovenu per indbygger ud fra oplysninger om landenes indbyggertal i tabel 28, s. 69.

³⁷ Her kan man selvfølgelig indvende, at der i disse beregninger beregnes ud fra landenes indbyggertal i 2013 og skatteprovenuerne i 2011, samt at der i beregningen ikke tages højde for, at visse indbyggere ikke betaler ejendomsskat. Disse beregninger søges forbedret, så de bliver mere valide. Desuden kan man indvende, at forfatterens skattekategorisering – at ejendomsværdiskatten kategoriseres som en ejendomsskat frem for en personlig skat – påvirker resultatet.

Promillesatser for grundskyld og dækningsafgift i hele landet

Tidligere i rapporten er minimum- og maksimumsatser for henholdsvis grundskyld og dækningsafgift gennemgået. I forlængelse heraf er det aktuelt at analysere den aktuelle promille for grundskyld og dækningsafgift i hele landet.

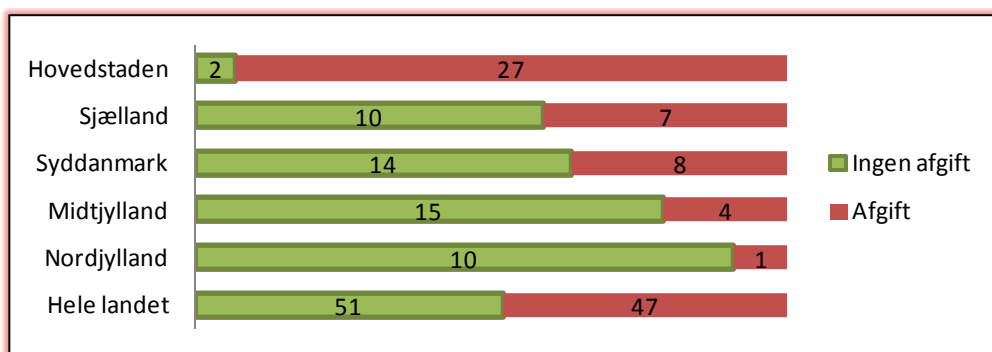


Tabel 49: Gennemsnitlig grundskyldspromille i Danmark samt de fem regioner i perioden 2007-2013. (Danmarks Statistik 2013 (II))

Tabel 49 viser grundskyldspromillens udvikling på lands- og regionplan i årene 2007-2013. Den var dermed både på landsplan og i de fem regioner lavest i 2007 og højest i 2013. For Region Midtjylland forholder det sig dog sådan, at grundskyldspromillen i 2012 og 2013 havde samme værdi (25,26).

I 2013 var grundskyldspromillen på landsplan på 26,27. Regionalt var grundskyldspromillen højest i Region Nordjylland (28,52) og lavest i Region Syddanmark (24,42).

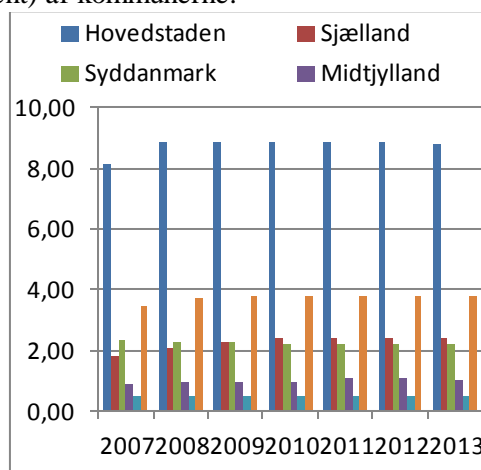
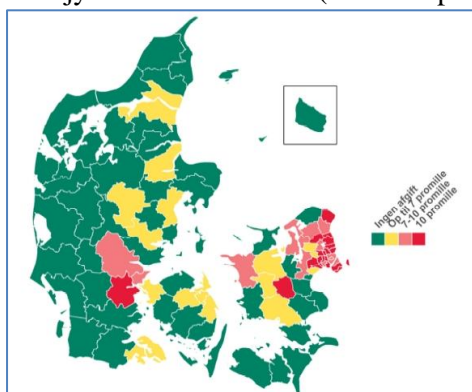
Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige



Tabel 50: Antal kommuner som opkræver dækningsafgift på lands- og regionsplan. (Dansk Byggeri 2013, 2)

I tabel 50 ovenfor ses det, at der i både 2012 og i 2013 opkræves dækningsafgift³⁸ i 47 ud af landets 98 kommuner.

I 2013 opkræves der hyppigst dækningsafgift i Region Hovedstaden – i 27 ud af 29 (over 90 %) af kommunerne – mens dækningsafgiften opkræves sjældnest i Region Nordjylland – i 1 ud af 11 (under 10 procent) af kommunerne.



	2007	2008	2009	2010	2011
Hele landet	3,48	3,73	3,76	3,78	3,81
Hovedstaden	8,14	8,87	8,87	8,87	8,87
Sjælland	1,81	2,05	2,25	2,43	2,43
Syddanmark	2,35	2,30	2,26	2,22	2,19
Midtjylland	0,88	0,93	0,93	0,93	1,09
Nordjylland	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49

Tabel 51: Gennemsnitlig dækningsafgift for erhvervsjendomme i Danmark samt de fem regioner i perioden 2007-2013. Fedmarkerede værdier indikerer højeste niveau inden for det geografiske område, mens rød skrift indikerer laveste niveau. (Danmarks Statistik 2013 (II)) (Dansk Byggeri 2013, 3)

³⁸Forskelsværdien for visse erhvervsjendomme jævnfør *ejendomsbeskatningslovens* § 23 A.

Tabel 51 ovenfor viser, at gennemsnitspromillen for dækningsafgiften i 2013 er højere i Region Hovedstaden end de øvrige regioner. Det ses, at kun Region Hovedstaden overstiger landsgennemsnittet for dækningsafgiften.

Maksimalsatser for dækningsafgiften opkræves i 20 ud af 47 kommuner. Heraf ligger 18 i Region Hovedstaden.

Ringsted og Kolding er de to andre kommuner, som opkræver maksimalsatser for dækningsafgiften. For Kolding illustreres det også, at dækningsafgiften, udover især Region Hovedstaden (og til dels Sjælland), også rammer trekantsområdet. (Dansk Byggeri 2013, 3) (Danmarks Statistik 2013 (II))

Ejendomsskatters fremtid og udformning

Hvem betaler skatterne?

Det er væsentligt, hvem der betaler de tre ejendomsskatter, samt hvem der modtager dem. Müller mener, at ejendomsværdiskatten formelt går til staten og opkræves af staten, da den opkræves sammen med indkomstkatten³⁹. (Bilag 7 - Interview med Anders Müller 2013)

Reelt går ejendomsværdiskatten dog ubegrænset videre til kommunerne. Derfor er alle tre skatter i Müllers optik reelt kommunale skatter. Forskellen mellem ejendomsværdiskatten og de kommunale ejendomsskatter er, at for ejendomsværdiskattens procentsats vedtages af Folketinget, mens kommunerne bestemmer promiller for de to kommunale ejendomsskatter. (Bilag 7 - Interview med Anders Müller 2013)

Grundværdistigningerne gavner stat, ikke kommune, da stigningerne medfører, at balancetilskuddet fra staten til kommunerne sænkes. (Rosenbeck 2013)

Der er en holdningsforskel mellem Müller og Rosenbeck. Ifølge Müller er de tre skatter reelt kommunale, mens Rosenbeck fastslår, at grundværdistigningerne gavner staten og ikke kommunerne. Dette kan tolkes sådan, at Rosenbeck mener, at de kommunale ejendomsskatter de facto er statslige. Forskellene kan illustreres i tabel 52:

	Ejendomsværdiskat	Grundskyld	Dækningsafgift (§ 23 A)
Formel modtager	Staten	Kommuneme	Kommuneme
Reel modtager, Rosenbeck	Staten	Staten	Staten
Reel modtager, Müller	Kommuneme	Kommuneme	Kommuneme

Tabel 52: Reel modtager samt min tolkning af Rosenbeck og Müllers holdninger om formel modtager. (Rosenbeck 2013) (Bilag 7 - Interview med Anders Müller 2013)

Ejendomsskatter på lokalt niveau og geografiske forskelle

Om en skat er egnet til at være lokal afhænger af, om det er muligt på uproblematisk vis at variere beskatningsniveauet i forskellige kommuner. (Philip 1965, 87)

Dette kan man gøre med ejendomsskatterne, da man i hver enkelt kommune sætter en promillesats.

Ejendomsskatterne er ifølge Philip velegnede som lokale skatter, da fast ejendoms placering er fast. I løbet af 1900-tallet har finansieringen gået i retning af, at staten finansierer stadig større dele af de kommunale udgifter via statstilskud. Herigennem kan staten forsøge at få kommunerne til at udføre bestemte opgaver. I denne forbindelse er udligning mellem kommunerne via statstilskud relevant. Derigennem kan man sikre, at kommuner med dårligt skattegrundlag ikke behøver opkræve en

³⁹ Müller mener nok, at ejendomsværdiskatten går ubegrænset videre fra stat til kommune.

ekstremt høj skatteprocent for at balancere indtægter og udgifter. (Philip 1965, 89-91) Philip påpeger også, at ejendomsskatterne for kommunerne udgør en ret stabil indtægtskilde. (Philip 1965, 470)

Vedrørende kommunale ejendomsskatter og indkomstskatter er det i øvrigt ofte sådan, at en kommune med høje ejendomsskatter har lave indkomstskatter eller eventuelt et højt serviceniveau. Det høje serviceniveau kan virke tiltrækkende på nye borgere, hvilket kan medvirke til at forøge grundpriserne. Muligheden for at foretage denne differentiering kan også medføre, at visse kommuner tiltrækker personer, som driver virksomheder, der optager store arealer. (Philip 1965, 474)

Dette kan medvirke til, at visse kommuner er karakteriseret ved et vist udbud af diverse ydelser, en bestemt befolkningssammensætning (personer med høj, middel eller lav indkomst), mens andre har anderledes karakteristika. (O'Sullivan 2009, 196-225)

Anders Müller påpeger også, at den løbende ejendomsskat er særligt velegnet som en lokal skat. Vedrørende opkrævningen af denne skat er det vigtigt, at der er mulighed for lokalt at sætte skattesatsen, da politikerne er ansvarlige over for lokalbefolkningen. En årsag til, at vurderinger ofte gennemføres på regionalt eller statsligt niveau er, at det økonomisk bedre kan svare sig, og at det giver en retfærdig behandling af forskellige typer skatteydere. Alternativt kan vurderinger gennemføres på lavere niveauer. Visse steder træffes dette valg, da bevillinger fra staten afhænger af at vurderingerne gennemføres ordentligt. (Müller, Importance of the Recurrent Property Tax in Public Finance, Tax Policy & Fiscal Decentralisation 2003, 2-3)

Hvor vigtig en ejendomsskat er, bestemmes af:

- 1) ejendomsskatteprovenuets andel i procent af det samlede skatteprovenu;
- 2) ejendomsskatteprovenuets andel i procent af BNP;
- 3) Lokalt ejendomsskatteprovenus andel i procent af de samlede lokale skatteindtægter (Müller, Importance of the Recurrent Property Tax in Public Finance, Tax Policy & Fiscal Decentralisation 2003, 5).

Punkt 1 er bedst til anvendelse af skattens betydning for det samlede skattesystem og hensigtsmæssig at anvende ved eksempelvis sammenligninger af skatter i forskellige lande. (Müller, Importance of the Recurrent Property Tax in Public Finance, Tax Policy & Fiscal Decentralisation 2003, 5) Metoden i punkt 1 var derfor hensigtsmæssig at anvende ved sammenligning af provenuet fra ejendomsskatterne i Danmark og Sverige.

Punkt 2 anvendes til at bestemme en ejendomsskats betydning for samfundsøkonomien, hvor den opkræves. Punkt 3 er aktuelt at anvende ved undersøgelse af, hvor vigtig en lokal ejendomsskat for en bestemt kommune. Dog er den mest anvendelig i et land og ikke til sammenligninger mellem lande. (Müller, Importance of the Recurrent Property Tax in Public Finance, Tax Policy & Fiscal Decentralisation 2003, 5)

Ud fra Anders Müllers beregninger i undersøgelsen, udgjorde de løbende ejendomsskatter i 1997 gennemsnitligt 2,9 procent af de samlede skatteindtægter i OECD-landene. De var vigtigst i USA (hvor de udgjorde 9,2 procent), i Danmark (2,1

procent), mens laveste værdi i Belgien var på blot 0,1 procent af de samlede skatteindtægter. Der var også stor forskel på, hvor stor en andel af ejendomsskatteprovenuet de løbende ejendomsskatter udgjorde på lokalt plan. (Müller, Importance of the Recurrent Property Tax in Public Finance, Tax Policy & Fiscal Decentralisation 2003, 5-6)

Disse tal er formentlig anderledes i dag. Sådant en undersøgelse gennemføres ikke i rapporten. Pointen er, at der i undersøgelser for OECD-landene har været store forskelle på, hvilken rolle ejendomsskatterne spiller for den samlede økonomi samt på lokalt plan. I forbindelse med argumentation for forslag til udvikling af systemet for vurdering og beskatning af fast ejendom er det hensigtsmæssigt at være bevidst om, hvor forskellig rolle vurdering og beskatning af fast ejendom spiller i forskellige lande samt hvorfor. Ved argumentationen for hvorfor systemet eventuelt kan udvikles, er det teoretiske fundament hensigtsmæssigt at holde in mente.

I undersøgelsen fastslås det dog, at variationer mellem landene i høj grad skyldes, hvordan de vælger at beskatte ejendom. I lande med lave skatteprovenuer fra de løbende ejendomsskatter er der store provenuer fra andre ejendomsskatter – eksempelvis tinglysningsafgiften. (Müller, Importance of the Recurrent Property Tax in Public Finance, Tax Policy & Fiscal Decentralisation 2003, 6-8) I de fleste OECD-lande var de løbende ejendomsskatter hovedsageligt lokale. Derfor var de også en vigtig indtægtskilde på lokalt plan. (Müller, Importance of the Recurrent Property Tax in Public Finance, Tax Policy & Fiscal Decentralisation 2003, 10)

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

Fra 1994 til 1999 øgedes den andel, som de løbende ejendomsskatter udgjorde af de samlede skatteindtægter, i de såkaldte overgangslande (en del tidligere østbloklande). Müller opsummerer i en tabel styrker og svagheder ved forskellige skattetyper (se tabel 53 nedenfor). (Müller, *Importance of the Recurrent Property Tax in Public Finance, Tax Policy & Fiscal Decentralisation 2003*, 11-12)

	Løbende ejendomsskat (4100)	Indkomstskat (del af 1000)	Afgifter på varer og tjenester (5000)	Transaktionsskatter på fast ejendom (en del af 4400)	Kapitalgevinster på fast ejendom (en del af 1000)
Potentielt provenu	++	++++	++++	+	++
Økonomisk neutralitet	+++	-	-	-	-
Egenkapital og fairness	++	+++	+	+	++
Effektiv håndhævelse mulig	++++	+	+	-	-
Enkelhed for skatteydere	+++	+	++	+	++
Enkelhed for skatteforvaltning	++	++	++	+	+
Modstandskraft over for international skattekonkurrence	++++	++	+	++++	+++
Egnethed som lokal skat	+++	++	+	++	+
Andre politiske spørgsmål/agendaer:					
Miljø			(+)		
Helbred			(+)		
Jordpolitik	(+)				
Markedet for jordudvikling	(+)				
Pris for tilbagelevering af ejendomsrettigheder	+				

Tabel 53: Fordele og ulemper ved forskellige skatter. Stærkeste skatter inden for en kategori har sort baggrund og hvid skrift. Værdier markeret med rød, fed skrift indikerer, hvilke som er svagest. Hvis flere er markeret inden for en kategori, er de lige stærke eller svage. Ved kun en skat inden for en kategori anvendes ingen visuelle hjælpemidler. (Müller, *Importance of the Recurrent Property Tax in Public Finance, Tax Policy & Fiscal Decentralisation 2003*, 12)

Ovenfor i tabel 53 ses det, at løbende ejendomsskatter i seks ud otte kategorier, hvor flere skatter bedømtes, fik højeste antal plusser. Det bør dog nævnes, at i kategorierne *enkelhed for skatteforvaltning* og *modstandskraft over for international skattekonkurrence* fik andre skatter lige høje karakterer.

Løbende ejendomsskat er den eneste skattekategori som i sammenligningen af skatternes svagheder og styrker undgår at få bundkarakter i nogen af kategorierne. Det potentielle provenu for den løbende ejendomsskat er ikke lige så højt som det potentielle provenu fra indkomstskatten og afgifter på varer og tjenester. Dog står den stærkt inden for kategorien *økonomisk neutralitet*.

Vedrørende *egenkapital og fairness* er indkomstskatten stærkere, men to skatte kategorier, *afgifter på varer og tjenester* samt *transaktionsskatter på fast ejendom*, står også svagere.

I kategorien *effektiv håndhævelse mulig* står den ret stærkt i forhold til de øvrige skatte kategorier, hvilket indikerer, at det er muligt effektivt at opkræve den.

For virkelig effektivt at kunne opkræve den er det dog som påpeget hensigtsmæssigt med effektive, organiserede vurderingsapparater samt en ordentlig registersystem over den faste ejendomsmasse som beskatningsobjekter, hvilket der er i industrialiserede lande kontra især udviklingslandene.

Den er også vurderet som værende stærkest i kategorien *enkelhed for skatteydere*. Sammen med indkomst og afgifter på varer og tjenester står den stærkest i kategorien *enkelhed for skatteforvaltning*.

Den og transaktionsskatter er vurderet stærkest i kategorien *modstandskraft over for international skattekonkurrence*. Dette må formodes at hænge sammen med, at fast ejendom som beskatningsobjekt har en stationær placering, og at man derfor ikke lige så let kan søge skattely som med eksempelvis afgifter på varer og tjenester. I kategorien *egnethed som lokal skat* står den løbende ejendomsskat også stærkest.

Ejendomsskattesystemet i Danmark er som fastslået mere decentralt end i Sverige. Desuden er det fastslået, at ejendomsskatter tilsyneladende spiller en vigtigere rolle i Danmark end i Sverige, idet ejendomsmassen udgør en større andel af BNP. Ejendomsskatteprovenuet udgør også en større andel af det samlede skatteprovenu i Danmark end Sverige.

Kommunale ejendomsskatter er en naturlig lokal skattekilde i kommuner qua fast beliggenhed og tilhørsforhold. Kommunerne tager ved budgettering hensyn til grundskyldsprovenu og mulige ændringer i grundskyldspromillen. Provenuet fra de kommunale ejendomsskatter er betydeligt. Der er betydelige forskelle på, hvilken andel ejendomsskatterne udgør i kommunalbudgetterne. Kommunerne har forskellige promillesatser for grundskyld og dækningsafgifter, og grund- og ejendomsværdier (afgiftsgrundlaget) varierer. (Rosenbeck 2013)

Forskelle i afgiftsgrundlaget kommunerne imellem udjævnes af den **økonomiske udligning**. Regeringen og KL⁴⁰ indgår årligt aftaler om balanceringen af de kommunale indtægter og udgifter i det kommende budgetår. Kommunale ejendomsskatter indgår som en indtægt for kommunerne, og ændringen af disse påvirker **balance tilskuddet**. En vigtig parameter er kommunernes beskatningsgrundlag, som beregnes ud fra udskrivningsgrundlaget for den kommunale indkomstskat samt de afgiftspligtige grundværdier. (Rosenbeck 2013)

Ud fra disse teoretiske betragtninger kan kommuner dermed have interesse i at konkurrere indbyrdes om at tiltrække bestemte befolkningssegmenter. Man giver dermed også forskellige personer mulighed for at vælge, om det er i deres bedste interesse at bo i en kommune med høje ejendomsskatter og lave indkomstskatter og vice versa.

Det medtages for at pointere, at kommuner via skatte- og serviceniveau kan konkurrere med hinanden om at tiltrække de borgere de ønsker at tiltrække og dermed være med til at udvikle kommunen i den retning de ønsker. Når kommunerne selv kan sætte deres ejendomsskatters niveau, må de antages i højere grad at kunne påvirke

⁴⁰ KL repræsenterer og forhandler på vegne af kommunerne.

udviklingen i lokalområdet. Derfor må kommunerne antages at have interesse i at kunne fastsætte promillesatserne for ejendomsskatterne decentralt. Dette kan desuden antages at være i borgernes interesser – såfremt kommunerne på fornuftig vis fastlægger ejendomsskatternes niveau.

Når ejendomsmassen spiller en vigtigere rolle for Danmarks økonomi end i Sverige, vil der fra politisk hold måske også være en større villighed til at lade ejendomsværdier stige og at anvende dem som beskatningsgrundlag i Danmark.

Ejendomsværdiskattens fastfrysning

Nuværende system med fastlåsning af ejendomsværdiskatten dæmper ikke prisudsving på boligmarkedet. Det medfører velfærdstab og modvirker stabil udvikling. Skatten kan dermed ikke anvendes lige så godt som stabilisator ved konjunkturudsving. Balancerede skatter dæmper prisstigninger og prisfald og virker velfærdsfremmende. (Bilag 3 - Interview med Morten Skak 2013)

Også Müller mener at ejendomsværdiskattens fastlåsning bør ophæves, da den er et misforstået forsøg på at tilgodese bolig- og sommerhusejere. Det rammer øvrige boligejere, da provenuet fra ejendomsværdiskatten er lavere. (Bilag 7 - Interview med Anders Müller 2013)

Begge er enige om, at ejendomsværdiskattens fastlåsning bør ophæves. De anfører dog forskellige grunde.

Ejendomsværdiskattens fastfrysning har desuden forbedret ejerboligers stilling som investeringsobjekt kontra andre investeringer og reduceret den effektive beskatning af ejerboliger. Desuden presses de offentlige finanser af, at fastfrysningen har nedsat den effektive skattesats for ejendomsværdiskatten. Fastfrysningen har bidraget til store prisudsving de seneste ti år. (De Økonomiske Råds formandskab 2011, 12-13)

Afskaffelse af grundværdiansættelsen

I betænkningen "*Vurdering af fast ejendom*" (Skatteministeriet med flere (I)) undersøgte et udvalg nedsat i 1996 muligheden for at gennemføre forskellige tiltag vedrørende ejendomsvurderingsområdet - herunder afskaffelse af grundværdiansættelsen. (Skatteministeriet med flere (I), 2,5-6)

Grundværdiansættelsen kan være svær for folk at forstå af flere grunde. For det første er det nødvendigt at forstå, at den fastsættes ud fra "*... grundens værdi i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og en i økonomisk henseende god anvendelse*" (Skatteministeriet med flere (I), 53). (Skatteministeriet med flere (I), 53) I mange byer sælges ingen ubebyggede grunde, og man er nødt til på indirekte vis at beregne grundværdien. Dette er svært for borgere at forstå, og det er sværere for beskatningsmyndighederne i en klagesag at underbygge argumentationen for grundværdien end ved en klagesag om ejendomsværdien. Dette medfører nok flere klager over beskatning af grundværdier end ejendomsværdier. Medhold i en klage vil også ofte påvirke grundværdierne for andre grunde i området. (Skatteministeriet med flere (I), 70) Ved en overgang foreslås indførelse af begrænsningsregler for den årlige skattestigning i en periode. Fradraget for forbedringer foresloges også afskaffet⁴¹. Dækningsafgiften skulle også ændres. (Skatteministeriet med flere (I), 5-6) Ifølge udvalget ville det være hensigtsmæssigt at afskaffe grundværdibeskatning. (Skatteministeriet med flere (I), 71)

KL's repræsentant finder også grundværdiansættelsen uhensigtsmæssig. Dog mener repræsentanten, at der er for store vanskeligheder forbundet med overgangen fra beskatning af grundværdi til ejendomsværdi omkring byrdefordelinger mellem landets kommuner. (Skatteministeriet med flere (I), 71)

Ved en eventuel afskaffelse vil kommunerne med høje grundværdier være nødt til at opkræve højere ejendomsskyld end visse andre for at kunne opnå samme provenu efter afskaffelsen. På landsbasis udgør grundværdien cirka 1/4 af ejendomsværdien. Dette påvirker både grundejere og kommuner at afskaffe grundværdiansættelsen og gå fra grund- til ejendomsskyld. Afskaffelsen vil medvirke, at skattebyrden øges for ejendomme, hvor grundværdien udgør en mindre andel af ejendomsværdien (fx ejerlejligheder), mens den mindskes, jo større andel grundværdien udgør af ejendomsværdien (helt udtalt på ubebyggede grunde). Kommuner med høje grundværdier – eksempelvis i urbane områder med tæt bebyggelse – er nødsaget til at opkræve en højere ejendomsskyldspromille, end hvis den havde haft lave grundværdier for at opnå samme skatteprovenu som inden denne eventuelle afskaffelse. (Skatteministeriet med flere (I), 72-76)

Overgangen fra grund- til ejendomsskyld vil også påvirke det kommunale tilskuds- og udligningssystem. Overgangen fra grund- til ejendomsskyld vil medføre, at kommuner, hvor grundværdiens andel af den samlede ejendomsværdi er lav, efter omlægningen får højere beskatningsgrundlag og dermed skal bidrage mere til

⁴¹ Her bemærkes, at fradraget for forbedringer er blevet afskaffet jævnfør afsnittet *Vurderingsbegreber i Danmark*.

kommunale udligningsordninger end før. Kommuner, hvor grundværdierne udgør en stor andel af ejendomsværdierne, vil omvendt få et lavere beskatningsgrundlag og dermed skulle bidrage mindre til udligningsordningerne. En omlægning vil da gavne en del hovedstadskommuner, mens landkommuner påvirkes negativt. (Skatteministeriet med flere (I), 76-77)

Ifølge repræsentanten for Grundejernes Landsorganisation skal grundværdiansættelsen fastholdes, da ”... grundværdier udmærket vil kunne fastsættes på grundlag af standardiserede beliggenheds- og anvendelseskriterier” (Skatteministeriet med flere (I), 6). Personers incitament til at renovere deres boliger vil også mindskes, da de vil blive beskattet qua den højere ejendomsværdi. Desuden vil store skattestigninger ramme centralt beliggende ejendomme, medmindre man samtidig med grundværdiansættelsens afskaffelse også beskatter forskellige ejendomskategorier forskelligt. Ændringen vil ikke påvirke enfamilie- og kæde-rækkehuse meget, mens sommerhuse og beboelsesejendomme vil opleve fald. Dog vil forretningsejendomme opleve væsentlige stigninger, mens ejerlejligheder og landbrug vil opleve mindre skattestigninger. (Skatteministeriet med flere (I), 71)

Et andet forslag i betænkningen er at anvende købesummen som vurderingsgrundlag. En effekt af dette vil også være en afskaffelse af grundværdiansættelsen. En stor ulempe med dette forslag er dog, at kun cirka 1/20 af ejendomsmassen årligt sælges. Hvis der går lang tid mellem salg, vil der kunne opstå en skævvridning mellem værdien for henholdsvis solgte og usolgte ejendomme. Forslaget anbefales derfor ikke. (Skatteministeriet med flere (I), 6-7)

Med skattestoppet øges den samlede skattebetaling, mens ejendomsværdierne falder. Dette medfører et **misforhold** mellem grundskylden og husprisernes udvikling. I de centrale byområder, fx i København, er dette udtalt og skyldes, at der i vurderingerne har været en tendens til at fordele ejendomsværdistigning på henholdsvis grund og bygninger. Den eneste fordel ved det nuværende system er skatteprovenuet. I perioden 2007-2011 er grundværdierne steget mest – især som følge af ”beliggenhedspræmien”⁴² (Bilag 3 - Interview med Morten Skak 2013).

Ulempen er da, at misforholdet mellem ejendomsskattens og husprisernes udvikling virker konjunkturførstærkende. En anden ulempe er, at beskatning baseret på grundværdi er mere usikker end beskatning baseret på ejendomsværdi, da der især nær bykernerne kun sælges få grunde. Dette medfører mangelfuldt statistisk beregningsgrundlag, hvilket kan føre til ”tilfældighed eller uretfærdighed” (Bilag 3 - Interview med Morten Skak 2013) i beskatning. (Bilag 3 - Interview med Morten Skak 2013)

⁴² Grundens placering.

Det er svært for boligejere at forstå et system, hvor ejendomsværdien går ned, mens grundværdibeskatning øges. Kommunalt findes begrænsning for maksimal kommuneskattestigning med basis i grundværdien. Skatter baseret på grundværdien stiger, hvis afgiftspligtig grundværdi ikke er oppe på niveau med reel grundværdi. (Bilag 3 - Interview med Morten Skak 2013) Fordele og ulemper ifølge Skak ses nedenfor i tabel 54:

Fordele	Ulemper
Skatteprovenu opnås.	Det nuværende system virker konjunkturførstærkende, da den samlede ejendomsbeskatning stiger, samtidig med at boligprisene falder. Det statistiske grundlag for beregning af grundværdi er mangelfuldt, da kun få grunde sælges. Da beregningsgrundlaget for beregning af grundværdien er dårligt, kan beskatning med dette system være <i>"tilfældig og uretfærdig"</i> . Systemet er svært for boligejere at forstå, da ejendomsværdien går ned, samtidig med at de i stigende grad skal betale højere grundskyld.

Tabel 54: Fordele og ulemper ved systemet ifølge Morten Skak. (Bilag 3 - Interview med Morten Skak 2013)

Müller er uenig med Skak i at værdifordelingen på bygning og grund er tilfældig og pointerer, at grundværdierne i forslagssystemet fastsættes ud fra ejendomssalg. (Bilag 7 - Interview med Anders Müller 2013)

Måske har Müller misforstået Skaks pointer om nuværende grundværdiansættelse. Forslagssystemet er i Müllers optik *"... noget af det bedste der findes"* (Bilag 7 - Interview med Anders Müller 2013), og i flere lande – eksempelvis Sverige og Holland – har man ladet sig inspirere af systemet. Forslagssystemet er et godt værktøj til fastsættelse af grundværdierne ud fra salg af bebyggede ejendomme. Müller medgiver, at der dog kan være usikkerhed omkring systemet, og at det er svært at forklare, at man anvender salg af bebyggede grunde til at beregne grundværdierne. (Bilag 7 - Interview med Anders Müller 2013)

Både synspunkterne om, hvorfor en grundværdiansættelse med fordel bør eller ikke bør afskaffes, er også aktuelle nu. Med hensyn til opgavens tredje problemformuleringsspørgsmål om at undersøge, hvordan systemet for vurdering og beskatning af fast ejendom kan udvikles i forhold til at sikre gennemsigtig og forudsigelighed, må det siges at veje tungt, at afskaffelsen ifølge både udvalget, Skak og Müller ville forenkles ejendomsvurderingsområdet og medføre, at skatteyderne bedre kunne forstå vurderingerne.

Dog påpegede KL's repræsentant i betænkningen også, at der ville være for store vanskeligheder forbundet med at afskaffe grundværdiansættelsen i forhold til udligningsordningerne. Også i dag virker denne problematik vedrørende en eventuel afskaffelse aktuell med hensyn til KL's interesser.

Der er forskellige holdninger til, hvorvidt man bør afskaffe grundværdiansættelsen og gå fra grund- til ejendomsskyld. Ud fra betænkningen at dømme var i der 1990'erne ikke belæg nok for at reformere systemet ved at afskaffe grundværdiansættelsen og gå fra grund- til ejendomsskyld.

Konklusionen er i alt fald, at på trods af, at der kunne være fordele forbundet med at afskaffe grundværdien som beskatningsgrundlag, er der ikke stærkt nok belæg for at anbefale afskaffelsen til at udvikle systemet for vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark. Ulemperne og besværlighederne forbundet med afskaffelsen må antages at være større.

Dog kunne man eventuelt forestille, at et betænkingsudvalg i dag med fordel kunne gennemføre en undersøgelse af systemet for vurdering og beskatning af fast ejendom for at fastlægge, om der i dag er belæg for blandt andet at afskaffe grundværdiansættelsen for at forbedre systemets forudsigelighed og gennemsigtighed.

Ejendomsbeskatning i fremtiden - interviews

Ejendomsbeskatning i fremtiden kunne foregå med udgangspunkt i ejendomsværdierne. Man kan afskaffe kommunalskatter med udgangspunkt i grundværdien og eventuelt udfase ejendomsværdiskatten. Man bør udelukkende beskatte ejendomsværdien, og der skal ikke være et loft på beskatningen. Man kan lave en fordelingsnøgle for skatteprovenuet mellem stat og kommune. Indførelsen kan blive problematisk.

En del kommuner baserer sandsynligvis i det nuværende system kommunalbudgetterne på, at beskatning stiger i en fast takt – uanset størrelsen af ejendoms- og grundværdierne. I et fremtidigt beskatningssystem udelukkende baseret på ejendomsværdien vil kommunernes provenuer ikke stige i samme takt som nu, da ejendomsværdierne ikke stiger i samme takt, som grundskylden i mange kommuner kommer til (altså, med reguleringsprocenten). En del kommuner vil formentlig ”... føle sig snydt” (Bilag 3 - Interview med Morten Skak 2013) ved denne ændring. (Bilag 3 - Interview med Morten Skak 2013)

Ejendomsbeskatning i fremtiden kunne også foregå ved, at grundskylden, den egentlige ejendomsskat, ændres til en ejendomsskyld baseret på ejendomsværdierne. Idéen er at inddrive samme provenu som nu. Der er dog forhindringer forbundet med en eventuel systemreform, og reformen ville ikke ændre status quo. Skaks forslag med et fordelingsnøglesystem ville heller ikke fungere. (Bilag 7 - Interview med Anders Müller 2013)

Der bruges for mange ressourcer på klagebehandlinger vedrørende ejendommens handelsværdi, og der er smuthuller i systemet. Eksempelvis køber en del personer huse som såkaldte håndværkertilbud⁴³, klager over husets dårlige stand, får værdinedslag for dårlig stand, hvorefter de istandsætter huset, men undlader at informere BBR efter istandsættelsen. (Bilag 7 - Interview med Anders Müller 2013)

Værdien bør fastsættes ud fra en gennemsnitlig vedligeholdelsesstandard.

Det er underordnet, om ejendomsskatterne retter sig præcis efter handelsværdien. Når folk køber hus, tager de i budgettet hensyn til forventede ejendomsskatteudgifter. Her er det vigtigt med forudsigelig skatteudvikling. Ejendomsværdien kan fastfryses og vokse med en bestemt årlig takt – relateret til inflationen. Ved ombygninger og

⁴³ Altså, huse i dårlig stand, som for at være bekvemt beboelige skal istandsættes.

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

nybyggeri skulle ejendomme revurderes. I dette hypotetiske system kan man ikke klage. (Bilag 7 - Interview med Anders Müller 2013)

Nedenfor i tabel 55 illustreres Skak og Müllers forslag til mulige forbedringstiltag.

Skak

Ejendomsbeskatning baseret på grundværdien (de kommunale ejendomsskatter) afskaffes.

Ejendomsbeskatning baseret på ejendomsværdien anvendes, og denne beskatning skal være uden loft.

En fordelingsnøgle anvendes til fordeling mellem stat og kommuner af skatteprovenu fra denne fremtidige ejendomsskat.

Müller

Fastfrys ejendomsværdier og lad dem vokse med en bestemt takt årligt – eksempelvis to eller tre gange inflationstakten.

Sikr en forudsigelig skatteudvikling.

Vurdér ejendomme ved nybyggeri og revurdér ejendomme ved ombygning.

Brug færre ressourcer på klagebehandlinger vedrørende ejendommens handelsværdier.

Fastsæt bygningsværdi værdi ud fra en gennemsnitlig vedligeholdelsestand, der ikke kan klages over.

Tabel 55: Skak og Müllers forslag til tiltagsmuligheder. (Bilag 3 - Interview med Morten Skak 2013)(Bilag 7 - Interview med Anders Müller 2013)

Forslag

Ekspertter har naturligvis forskellige indfaldsvinkler og motiver for deres holdninger og meninger. Deres udtalelser præges af deres erfaring, alder og arbejde og reglerne for hvad de vil og må udtale sig om. Rosenbeck fra KL udtaler sig ikke om bestemte områder, da hun er repræsentant for KL og henviser politiske spørgsmål til politikere. Müller er præget af sin baggrund og sit arbejde hos SKAT og er måske derfor skeptisk over for alt for omfattende ændringer af systemet.

Der er uenighed om, hvem der reelt modtager provenuet fra ejendomsskatterne, og hvordan systemet kan udvikles.

Det er uklart, hvem der reelt modtager skatterne. For at kunne fastlægge modtageren bør økonomiaftalerne mellem regeringen og KL samt en oversigt over henholdsvis statslige og kommunale skatteindtægter og -udgifter analyseres.

Der vil være mange fordele forbundet med udelukkende at beskatte ud fra ejendomsværdien. Der er uenighed om, hvorvidt denne eventuelle reform af beskatningsgrundlaget kan og bør gennemføres.

Der er enighed om, at beskatning ud fra ejendomsværdi er fornuftig, men uenighed om, hvorvidt det kan gennemføres.

I Sverige er procentsatser for ejendomsbeskatning mere **centralt reguleret** end i Danmark. Dog har undersøgelserne vist, at der ifølge flere kilder er en del fordele forbundet med, at de enkelte kommuner kan anvende de løbende ejendomsskatter som indtægtsskatter.

Derfor må denne decentralisering i det danske beskatningssystem vurderes som værende positiv. Den kan, som nævnt, naturligvis også bruges/misbruges til at tiltrække bestemte befolkningsgrupper og derved danne eksempelvis velhaverkvarterer. Om muligheden for denne anvendelse er positiv eller negativ, må være op til det enkelte individ at vurdere. For at vurdere hvor vigtig de løbende ejendomsskatter er i de danske kommuner nu, er det dog nødvendigt at undersøge nærmere, hvilken andel i procent de udgør af de samlede skatteindtægter på kommunalt plan. Dette er der ikke tid og ressourcer til at undersøge i projektet. Derfor vil der ikke blive taget yderligere stilling til, hvorvidt man bør reformere systemet med hensyn til centralisering eller decentralisering.

Ifølge Müller kunne man ændre **klagesystemet** for ejendomsvurderingerne i Danmark. Da denne mulige ændring af klagesystemet ikke er blevet undersøgt, vil forfatteren ikke komme med et forslag til, om man med fordel kunne ændre klagesystemet til at forøge gennemsigtigheden og forudsigeligheden for systemet for vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark.

Vedrørende **budgetlægning ved boligkøb** ville det være nærliggende at oprette en uvildig instans, som kunne vejlede potentielle boligkøbere bedre og gøre reglerne for ejendomsbeskatning mere forståelige. Det er bedre at forebygge en finanskriser end at afhjælpe skaderne fra samme. Denne instans kan også yde rådgivning til kommende

pensionister med henblik på beregninger af deres rådighedsbeløb og derved, om de har råd til at blive boende i deres nuværende bolig.

Det kunne også være en opgave for kommunerne helt i tråd med digitaliseringen, som i disse år finder sted, at gøre vanskeligt lovstof enkelt og forståeligt for menigmand. Der er potentielle problemer med bankernes såkaldte kunderådgivning omkring låntagning (især aktuelt ved køb af fast ejendom), da de ikke nødvendigvis er uvildige. Man må huske, at banker er forretninger, og at der i visse banker har været store bonushonorarer for ansatte, som får bankkunder til at gøre brug af bestemte typer lån.

Det er gennem undersøgelserne påvist, at **grundværdiansættelsen** er svær for folk at forstå, og derved mindsker gennemsigtigheden og forudsigeligheden i systemet for ejendomsvurdering og -beskatning. Dog er der ikke belæg nok for at afskaffe grundværdiansættelsen på nuværende tidspunkt.

Både Skak, Müller og De Økonomiske Råd er enige om, at **ejendomsværdiskattens fastfrysning er u hensigtsmæssig og bør ophæves**. Skak og De Økonomiske Råd angiver begge, at fastlåsningsen svækker skattens evne som stabilisator, mens Müller nævner, at den er et misforstået forsøg på at tilgodese visse bolig- og sommerhusejere. Set i lyset af undersøgelserne i rapporten er der hermed belæg for at foreslå, at ejendomsværdiskattens fastfrysning afskaffes.

I 2009 kom De Økonomiske Råds formandskab med konkrete **forslag** til en boligskattereform vedrørende ejendomsværdiskatten og beskatning af realiserede boligkapitalgevinster. Det har været fordelagtigt at investere i ejendomme frem for andre investeringer. Boligkapitalgevinster skal derfor beskattes på samme måde som anden kapitalindkomst. Ved at indføre beskatning af boligkapitalgevinster mindskes fordelene ved at investere i ejendomme. (De Økonomiske Råds formandsskab 2009) Både OECD og De Økonomiske Råd er hermed enige om, at det er fordelagtigt at hæve boligskatterne og sænke indkomstskatterne (se afsnittet *Skattestruktur ifølge OECD*). Ved at hæve boligskatterne og sænke skatterne på arbejdsindkomst gives antageligvis et større incitament til at arbejde mere.

Det foreslås også i rapporten, at boligskatten hæves i form af at ejendomsværdiskattens fastfrysning ophæves, og at indkomstskatten sænkes. Hvordan indkomstskatten præcis sænkes, kommer forfatteren ikke med nærmere bud på.

For at sikre mobilitet trods denne beskatning af boligbeskatningsgevinster blev det foreslået, at ingen skat skulle betales af gevinsten af salget, hvis gevinsten anvendtes til køb af anden ejerbolig. Gevinsten skulle heller ikke beskattes, hvis man flyttede i lejebolig og placerede gevinsten på en speciel bankkonto eller eventuelt i en pensionsopsparing. Til støtte for dette forslag henvistes til Sveriges boligbeskatningssystem, hvor man igennem flere år havde beskattet reale boligkapitalgevinster. (De Økonomiske Råds formandsskab 2009)

Også OECD kommer ind på, at hvis man beskatter ejendomstransaktioner højt, afholder det folk fra at flytte lige så ofte, som hvis de blev beskattet lavere, hvilket ville mindske folks mobilitet (se afsnittet *Skattestruktur ifølge OECD*).

Ved at skattefritage boligkapitalgevinster, såfremt der investeres i anden ejerbolig, eller man flytter i lejebolig og sætter gevinsten i en særlig bank- eller pensionsopsparing, må det formodes, at folks mobilitet ikke mindskes. I systemets opbygning ligger også en indbygget tilskyndelse til, at folk sætter denne gevinst i en særlig bank- eller pensionsopsparing for at undgå beskatning. At gevinsten dermed bindes, sikrer, at personer ikke kan anvende gevinsten på andre forbrugsgoder. Når den er i denne særlige bank- eller pensionsopsparing, antages det, at individet, som har oplevet gevinsten, kan klare sig i længere tid i tilfælde af en eventuel økonomisk krise.

Forslaget om beskatning af boligkapitalgevinster og muligheden for fritagelse foreslås også gennemført ved en reform af systemet for vurdering og beskatning af fast ejendom.

De Økonomiske Råds formandskabs forslag var at reformere boligbeskatningssystemet, så ejendomsværdiskatten skulle udgøre 1 procent af gældende ejendomsværdi. At ejendomsværdiskatten opkræves på grundlag af aktuelle priser, medfører, at den kan virke som stabilisator ved konjunkturudsving. Ved gennemførelsen af denne reform skal en skatterabat i samme ombæring indføres for ejerboliger. Rabatten modvirker konsekvenserne af, at reformen omtrentlig vil fordoble ejendomsværdiskattebetalingen. Rabatten udgøres af differensen mellem en ejendomsværdiskat på 1 procent af den gældende vurdering og ejendomsværdiskatten, som i det nuværende system skulle betales. Idéen er at lade rabatten eksistere i nogle år og gradvist afskaffe den. Ved straks at indføre denne reform vil ejendomsværdiskatten kunne medvirke til at sikre en stabil konjunkturudvikling og påvirke offentlige finanser positivt. (De Økonomiske Råds formandskab 2011, 12-13) I 2011 var den effektive ejendomsværdibeskatning på cirka 0,5 procent. (De Økonomiske Råds formandskab 2011, 21) Finansieringen af denne reform vil i høj grad komme til at ligge på velstillede personer. På længere sigt vil reformen også medvirke til sænkning af beskatningen af arbejdsindkomster. (De Økonomiske Råds formandskab 2009)

Denne reform, som vil medføre, at ejendomsværdiskatten opkræves på grundlag af aktuelle ejendomspriser, og dermed kan virke som stabilisator, foreslås hermed også gennemført.

Måske kunne grundskylden samtidig blive reformeret. Dog har forfatteren ikke belæg for at foreslå, hvordan denne reform kunne gennemføres.

Konklusion

Rapportens analyser tog udgangspunkt i de tre problemformulerings spørgsmål:

1. *Hvordan er systemerne for vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige opbygget?*
2. *Hvilke fordele og ulemper er der i det nuværende system for vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark i forhold til gennemsigtighed og forudsigelighed?*
3. *Hvordan kan systemet for vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark udvikles i forhold til at sikre gennemsigtighed og forudsigelighed?*

Besvarelsen af spørgsmål 1 var springbræt for besvarelsen af de efterfølgende to. Først undersøgte det første spørgsmål. I begge lande har man en historisk tradition for at anvende fast ejendom som beskatningsgrundlag. I Danmark har man tre indtægtskilder - ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift - mens man i Sverige har to - den statslige ejendomsskat og kommunale ejendomsafgift. Der er mange ligheder mellem de to landes systemer.

Derefter undersøgte andet og tredje spørgsmål med hovedvægten på det danske system. Via komparative konstateres det, at ejendomsskatterne i Danmark udgør en større andel af det samlede skatteprovenu end i Sverige. Fast ejendom er dermed vigtigere som skattegrundlag i Danmark end Sverige.

Mere tid og lettere dataadgang havde muliggjort flere brugbare beregninger. Denne udfordring beskrives i *Bilag 8*.

Via beregninger og illustrationer illustreres forskellene imellem Danmarks fem regioner. Det har været interessant at interviewe de tre danske skatteeksperter. Med mere tid til rådighed kunne også svenske skatteeksperter være inddraget.

Det konstateres, at der findes delte meninger om fordelene og ulemperne ved det nuværende ejendomsbeskatningssystem.

For stat og kommune er fast ejendom en sikker indtægtskilde, især via grundskyldsstigningerne.

De uhensigtsmæssige økonomiske udfordringer for den enkelte husejer var grund til valg af emnet.

Rapportens undersøgelser har vist, at der hersker stor enighed om, at ejendomsværdiskattens fastfrysning bør ophæves, da den dermed bedre kan virke som stabilisator ved konjunkturudsving. Derfor opstilles et forslag om dens ophævelse. Et konkret forslag til reformering af grundskylden opstilles ikke.

Det ville have været godt at opstille en fremtidig ejendomsbeskatningsmodel ud fra forslaget, beregnet dette systems fremtidige ejendomsskatteprovenu og sammenlignet

dette provenu med det nuværende systems fremtidige ejendomsskatteprovenu. Det kunne være en spændende fremtidig opgave.

Kandidatprojektet har givet større indsigt i, hvor mange forskellige aktører og aspekter man skal tage hensyn til ved udformning af skattesystemer. Det er umuligt at finde det perfekte system. Gennem århundreder har man løbende kunnet ændre og tilpasse love og regler for ejendomsbeskatning.

I to stabile, velfungerende og gennemregulerede samfund som Danmark - og Sverige - er det også i fremtiden oplagt løbende at ændre og udvikle ejendomsbeskatnings-systemerne. En landinspektør varetager statens love og regler og servicerer den enkelte boligejer. Også derfor er tidssvarende, retfærdige love og regler vigtige.

Tak

Tak til læseren, som er nået så langt som til denne side, samt alle, der har hjulpet mig ved udarbejdelsen af denne opgave – mine tre interviewpersoner, Morten Skak fra SDU, Anders Müller, pensioneret medarbejder hos SKAT, Mette Rosenbeck fra KL, mine vejledere, Karin Haldrup, AAU-Cph., Ingemar Bengtsson, LTH, Hans Christian Gabriel fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter for tilsendelse af xml-filer, Per Svensson, Danmarks Statistik, Inger Lauridsen og Karen Bruunsgaard, begge Vordingborg Kommune, for datasøgningshjælp samt Morten Nielsen fra SKAT for udførlig mailbesvarelse vedrørende det danske vurderingssystem - samt min hjælpsomme familie for mad, drikke, sparring og husly.

Bibliografi

BBR. »BBR-instruks.« *BBR-instruks*. BBR, 18. februar 2011 (I).

BBR. *Systembeskrivelse version 9.0*. Systembeskrivelse, BBR, 2012 (II).

—. *www.bbr.dk*. 18. februar 2011 (II). <http://www.bbr.dk/instruks/0/31> (senest hentet eller vist den 23. januar 2013).

—. *www.bbr.dk*. 27. januar 2012 (I).

<http://www.bbr.dk/energioplysninger> (senest hentet eller vist den januar. 23 2013).

»Bilag 3 - Interview med Morten Skak.« Lars Christian Berg, 22. april 2013.

»Bilag 3 - Interview med Morten Skak.« Lars Christian Berg, 22. april 2013.

»Bilag 7 - Interview med Anders Müller.« Lars Christian Berg, 10. maj 2013.

Danmarks Nationalbank. *www.nationalbanken.dk*. 2013.

<http://nationalbanken.statistikbank.dk/statbank5a/default.asp?w=1376> (senest hentet eller vist den maj 2013).

Danmarks Statistik. »Indkomster 2010.« *Indkomster 2010*. København: Danmarks Statistik, september 2012 (I).

—. »Skatter og afgifter 2012.« *Skatter og afgifter 2012*. København: Danmarks Statistik, oktober 2012 (II).

—. »www.dst.dk.« 24. januar 2013 (I).

<http://www.dst.dk/pukora/epub/Nyt/2013/NR034.pdf> (senest hentet eller vist den 27. februar 2013).

—. *www.statistikbanken.dk*. 2013 (II).

Dansk Byggeri. »www.danskbyggeri.dk.« 29. januar 2013.

<http://www.danskbyggeri.dk/files/Filbibliotek/Nyheder%20og%20presse/235845.D%C3%A6kningsafgifter%202013.pdf> (senest hentet eller vist den marts. 21 2013).

De Økonomiske Råds formandskab. »Dansk Økonomi, efterår 2011.« *Dansk Økonomi, efterår 2011*. De Økonomiske Råds formandskab, 2011.

—. »Dansk Økonomi, forår 2013.« *Dansk Økonomi, forår 2013*. De Økonomiske Råds formandskab, maj 2013.

De Økonomiske Råds formandsskab. »Investeringer til gavn for alle (Boligskattereform).« *Investeringer til gavn for alle (Boligskattereform)*. Weekend-avisen, 9. januar 2009.

Den Store Danske. *www.denstoredanske.dk*. 2013 (I).

http://www.denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/%C3%98kono mi/Finanspolitik/skatter_og_afgifter (senest hentet eller vist den 24. maj 2013).

—. *www.denstoredanske.dk*. 2013 (VII).

http://www.denstoredanske.dk/Samfund%2c_jura_og_politik/%C3%98k onomi/Konjunkturteori_og_inflation/stabiliseringspolitik (senest hentet eller vist den juni 2013).

—. *www.denstoredanske.dk*. 2013 (VI).

http://www.denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/%C3%98kono mi/Finanspolitik/finanspolitik (senest hentet eller vist den juni 2013).

—. *www.denstoredanske.dk*. 2013 (II).

http://www.denstoredanske.dk/Danmarks_geografi_og_historie/Danma rks_geografi/Danmark_generelt/Danmark (senest hentet eller vist den maj 2013).

—. *www.denstoredanske.dk*. 2013 (III).

http://www.denstoredanske.dk/Geografi_og_historie/Norge_og_Sverige /Sverige_generelt/Sverige_%28Landeartikel%29 (senest hentet eller vist den maj 2013).

—. *www.denstoredanske.dk*. 2013 (IV).

http://www.denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/Jura/Danmark s_statsforfatning/lovgivende_magt (senest hentet eller vist den maj 2013).

—. *www.denstoredanske.dk*. 2013 (V).

http://www.denstoredanske.dk/Samfund%2c_jura_og_politik/Samfund/ Moderne_demokrati_og_konstitutionelt_monarki/den_ud%C3%B8vend e_magt (senest hentet eller vist den maj 2013).

Det Økonomiske Råd. »Dansk Økonomi, forår 2007.« *Dansk Økonomi, forår 2007*. Det Økonomiske Råd, 2007 (I).

—. »Finanspolitik og konjunkturer.« *Finanspolitik og konjunkturer*. Det Økonomiske Råd, 2007 (II).

»Fastighetstaxeringsförordning (1993:1199).« maj 2013.

»Fastighetstaxeringslag (1979:1152).« *Fastighetstaxeringslag (1979:1152)*. 12. marts 2013.

Folketinget. <http://www.ft.dk>. 2012.

http://www.ft.dk/Rlpdf/samling/20121/lovforslag/L71/20121_L71_som_v edtaget.pdf (senest hentet eller vist den 27. marts 2013).

Indenrigs- og Socialministeriet (I). »Lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse 1006 af 26-10-2009, og senere ændringer.« *Lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse 1006 af 26-10-2009, og senere ændringer*. Indenrigs- og Socialministeriet, Oktober 2009.

»Inkomstskattelag (1999:1229).« *Inkomstskattelag (1999:1229)*. marts 2013.

Institutet för värdering av fastigheter och SFF. *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*. Stockholm: SIS - Bygg och anläggning, 2011.

Jensen, Bent Hulegaard. »De ejendomsrelaterede datasamlinger - 2.« *De ejendomsrelaterede datasamlinger - 2*. Aalborg Universitet København, Januar 2011.

Jochumzen, Peter. »Lär lätt! Makroekonomi - Kompendium.« *Lär lätt! Makroekonomi - Kompendium*. 2006.

»Jordabalk (1970:994).« *Jordabalk (1970:994)*. 27. marts 2013.

Juel, Frederik M. (I). www.business.dk. 16. februar 2013.

<http://www.business.dk/bolig/voksende-grundskyld-er-en-bombe-under-boligejerne> (senest hentet eller vist den 16. februar 2013).

Kjær, Finn. »Omsætning af fast ejendom 1.« *Omsætning af fast ejendom 1*. Aalborg Universitet, marts 2010.

Kort & Matrikelstyrelsen. »Ejendomsdata.« 2000.

»Lag (1984:1052) om statlig fastighedsskatt.« *Lag (1984:1052) om statlig fastighedsskatt*. januar 2012.

»Lag (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift.« *Lag (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift*. marts 2013.

Larsen, Peter Lindbo. »www.kortdage.dk.« 2012.

<http://www.kortdage.dk/11---Den-F%C3%A6llesoffentlige-Digitaliseringsstrategi-10000.aspx> (senest hentet eller vist den 21. februar 2013).

»Lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse 891 af 17-08-2006, og senere ændringer.« *Lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse 891 af 17-08-2006, og senere ændringer*. Skatteministeriet, august 2006.

»Lov om Indkomst- og Formueskat til Staten, jf. lov 149 af 10-04-1922, og senere ændringer.« *Lov om Indkomst- og Formueskat til Staten, jf. lov 149 af 10-04-1922, og senere ændringer*. Skatteministeriet, april 1922.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter med flere. www.boligejer.dk. 3. oktober 2012. <http://www.boligejer.dk/ejendomsstamregisteret> (senest hentet eller vist den 23. januar 2013).

—. *www.boligejer.dk*. 3. oktober 2012. <http://www.boligejer.dk/statens-salgs-og-vurderingsregister> (senest hentet eller vist den 23. januar 2013).

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. *www.mbbi.dk*. 22. november 2012. <http://mbbi.dk/ejendomsdata/gode-grunddata-til-alle-en-kilde-til-vaekst-og-effektivisering> (senest hentet eller vist den 17. januar 2013).

Muller, Anders, Richard Almy, og Michael Engelschalk. *Real Estate Bubbles and the Economic Crises: The Role of Credit Standards and the Impact of Tax Policy*. Forskningsartikel, *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, 2009.

Müller, Anders. »Importance of the Recurrent Property Tax in Public Finance, Tax Policy & Fiscal Decentralisation.« *Importance of the Recurrent Property Tax in Public Finance, Tax Policy & Fiscal Decentralisation*. 2003.

—. »Valuation.« *Valuation*. januar 2001.

OECD. »www.oecd.org.« 11. juli 2008. <http://www.oecd.org/tax/tax-policy/41000592.pdf> (senest hentet eller vist den 3. juni 2013).

O'Sullivan, Arthur. *Urban Economics*. New York: McGraw-Hill, 2009.

Philip, Kjeld. *Skattepolitik*. 2. udgave. København: Gyldendal, 1965.

Porsfelt, Helle. *Ejendomsbeskatning - afskrivning og afståelse i praksis*. København: Forlaget Thomson A/S, 2008.

Realkreditforeningen. <http://www.realkreditforeningen.dk>. 20. februar 2012 (III).

<http://www.realkreditforeningen.dk/nyheder/nyt/2012/februar/boligskatte>

n-stiger-%E2%80%93-mere-i-vente-trods-faldende-boligpriser (senest hentet eller vist den 27. februar 2013).

—. *www.realkreditforeningen.dk*. 3. december 2012 (II).

<http://www.realkreditforeningen.dk/nyheder/nyt/2012/december/afskaf-grundvaerdien-som-skattegrundlag> (senest hentet eller vist den 27. februar 2013).

—. *www.realkreditforeningen.dk*. 10. oktober 2011.

<http://www.realkreditforeningen.dk/nyheder/nyt/2011/oktober/grundskyl-d-og-skattestop-har-skaevvredet-boligskatten> (senest hentet eller vist den 27. februar 2013).

—. *www.realkreditforeningen.dk*. 20. februar 2012 (I).

<http://www.realkreditforeningen.dk/nyheder/nyt/2012/februar/boligskatten-stiger-%E2%80%93-mere-i-vente-trods-faldende-boligpriser> (senest hentet eller vist den 27. februar 2013).

Regeringen/KL. *Gode grunddata til alle – en kilde til vækst og effektivisering*. Regeringen/KL, 2012.

Rosenbeck, Mette. »Bilag 5 - Mail fra Mette Rosenbeck til Lars Berg.« Lars Christian Berg, 7. maj 2013.

SCB. *Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2012*. Statistisk årsbog, SCB, 2012 (II).

SCB. *Rikets fastigheter 2012*. SCB, 2012 (I).

—. *www.scb.se*. 2013.

—. *www.scb.se*. 2013 (I).

—. *www.scb.se*. 24. maj 2013 (II).

http://www.scb.se/Pages/TableAndChart____74160.aspx (senest hentet eller vist den juni 2013).

Sjödin, Eije et al. *Markåtkomst och ersättning : för bebyggelse och infrastruktur*. Stockholm: Nordstedts Juridik AB, 2011.

SKAT. »Den juridiske vejledning 2013-1.« *Den juridiske vejledning 2013-1*. SKAT, 24. januar 2013 (I).

—. »Ejendoms- og grundværdier 2012 for alle typer ejendomme landsniveau.« *Ejendoms- og grundværdier 2012 for alle typer ejendomme landsniveau*. København: SKAT, februar 2013 (II).

SKAT. »Ejendomsværdiskat 2012.« 2011.

SKAT med kommentarer af Ib Kok Hansen og Maria Wegener-Petersen. *De kommunale skattelove med kommentarer*. København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2009.

SKAT. »Vurderingsvejledning 2013-1.« *Vurderingsvejledning 2013-1*. SKAT, 24. januar 2013 (III).

—. *www.skat.dk*. (II). <http://skat.dk/SKAT.aspx?old=1648102&vld=0> (senest hentet eller vist den 11. januar 2013).

—. *www.skat.dk*. (III). <http://skat.dk/SKAT.aspx?old=1648103&vld=0> (senest hentet eller vist den 11. januar 2013).

—. *www.skat.dk*. (I). <http://skat.dk/SKAT.aspx?old=1823729&vld=0> (senest hentet eller vist den 11. januar 2013).

—. *www.skat.dk*. (IV).

<http://www.skat.dk/SKAT.aspx?old=1941673&vld=0&lang=DA> (senest hentet eller vist den 11. januar 2013).

—. *www.skat.dk*. (VI). <http://skat.dk/SKAT.aspx?old=2039854> (senest hentet eller vist den 11. januar 2013).

—. *www.skat.dk*. (V). <http://skat.dk/SKAT.aspx?old=1648101&vld=0> (senest hentet eller vist den 11. januar 2013).

—. »*www.skat.dk*.« (VII). <http://www.skat.dk/getFile.aspx?ld=29200> (senest hentet eller vist den juni 2013).

—. »*www.skat.dk*.« (VIII). <http://www.skat.dk/getFile.aspx?ld=29205> (senest hentet eller vist den juni 2013).

Skatteministeriet. »Lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat, jf. lovbekendtgørelse 912 af 22-08-2008, og senere ændringer.« *Lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat, jf. lovbekendtgørelse 912 af 22-08-2008, og senere ændringer*. Skatteministeriet, august 2008.

—. »Lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse 740 af 03-09-2002, og senere ændringer.« *Lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse 740 af 03-09-2002, og senere ændringer*. Skatteministeriet, September 2002.

Skatteministeriet med flere. »*www.skm.dk*.« (I).

<http://www.skm.dk/public/dokumenter/publikationer/vurdering%20af%20ofast%20ejendom.pdf> (senest hentet eller vist den 18. januar 2013).

Skatteministeriet. *www.skm.dk*. 8. februar 2013.

<http://www.skm.dk/skatteomraadet/talogstatistik/menu/462.html> (senest hentet eller vist den 11. april 2013).

Skatteverket. »Fastighetsskatt och fastighetsavgift Deklarationen 2013 och framåt.« *Fastighetsskatt och fastighetsavgift Deklarationen 2013 och framåt*. Skatteverket, december 2012.

—. <http://www.skatteverket.se>. 7. januar 2013.

http://www.skatteverket.se/download/18.2b543913a42158acf800025824/Kommunal+fastighetsavgift+kalender%C3%A5ren+2008-2013_ver.1.3_2013-01-07_Extern.pdf (senest hentet eller vist den 19. januar 2013).

—. *www.skatteverket.se*. (I).

<http://www.skatteverket.se/privat/skatter/fastigheterbostad/fastighetstaxering/typkoder.4.2b543913a42158acf800022661.html> (senest hentet eller vist den 19. januar 2013).

—. *www.skatteverket.se*. (III).

<http://www.skatteverket.se/privat/skatter/fastigheterbostad/fastighetstaxering/smahus/taxeringsvardetsuppbyggnad.4.76a43be412206334b89800042837.html> (senest hentet eller vist den 19. januar 2013).

—. *www.skatteverket.se*. (II).

<http://www.skatteverket.se/omskatteverket/omoss.4.65fc817e1077c25b832800015922.html> (senest hentet eller vist den maj 2013).

Tinglysningsretten. <http://www.tinglysningsretten.dk>. 9. maj 2011.

<http://www.tinglysningsretten.dk/hvad/Tingbogen/Pages/default.aspx> (senest hentet eller vist den 27. marts 2013).

Økonomi- og Erhvervsministeriet. »Lov om bygnings- og boligregistrering, jf. lovbekendtgørelse 160 af 08-02-2010 og senere ændringer.« *Lov om bygnings- og boligregistrering, jf. lovbekendtgørelse 160 af 08-02-2010 og senere ændringer.* Økonomi- og Erhvervsministeriet, februar 2010.

Aalborg Universitet, Kort & Matrikelstyrelsen et al.

»Ejendomsregistrering i de nordiske lande.« 2006.

Bilag 1

Interviews med skatteeksperter

Tre skatteeksperter blev interviewet:

- Morten Skak⁴⁴, lektor ved SDU.
- Mette Rosenbeck, skatteekspert hos KL.
- Anders Müller⁴⁵, tidligere SKAT-ansat og omrejsende vurderings- og ejendomsskatteekspert.

Formålet med at interviewe de tre var at inddrage deres ekspertise til at analysere og belyse eventuelle fordele og ulemper ved det danske ejendomsbeskatningssystem nuværende konstruktion. Desuden var formålet at undersøge, hvordan man fremover i fremtidens Danmark kunne/burde ejendomsbeskatte.

Interviewet med Morten Skak blev gennemført på telefon mandag den 22. april 2013 og blev med hans tilladelse optaget. Interviewet tog udgangspunkt i skriftlige spørgsmål, som var sendt per mail, se *Bilag 2*. Interviewuddrag findes i *Bilag 3*.

Svar fra KL-fuldmægtig Mette Rosenbeck er fra e-mail-udveksling. Efter aftale sendtes et PDF-dokument med spørgsmål, se *Bilag 4*. Ud fra dette tog hun stilling til, om hun som KL's repræsentant kunne og ville medvirke i et telefoninterview. Nogle af spørgsmålene var for politiske for en KL-repræsentant. E-mail-svar fra Rosenbeck er i *Bilag 5*.

Interviewet med Anders Müller blev også gennemført på telefon fredag den 10. maj 2013 og blev med hans tilladelse optaget. Også dette interview tog udgangspunkt i spørgsmål, som på forhånd var sendt i en e-mail, se *Bilag 6*. Yderligere spørgsmål blev stillet under samtalen. Uddrag af interviewet er i *Bilag 7*.

⁴⁴ <http://www.sdu.dk/ansat/mos.aspx>

⁴⁵ <http://www.proptax.eu/#home>

Bilag 2

Interviewspørgsmål til Morten Skak

Du har i artiklen ”**Derfor betaler du ejendomsskat**” fra den 15. januar 2011 påpeget, at fastlåsningen af ejendomsværdiskatten var et forkert tiltag. Du skrev også at du foretrækker det tidligere udtryk ”**skat af boligens lejeværdi**”. Du skrev, at skatten ud fra det gamle udtryk var lettere forståelig. I artiklen skrev du, at boligmarkedet stadig var meget nervøst og derfor burde man dengang vente med at skræmme boligejere om højere beskatning.

Synes du stadig, at man i dag bør ophæve fastlåsningen af ejendomsværdiskatten, som var en effekt af skattestoppet – i så fald hvorfor?

Flere steder i aviser – blandt andre artiklen ”*Voksende grundskyld presser huspriserne*” – er det blevet påpeget, at en del boligejere (især i og nær København) kommer til at opleve voldsomme grundskyldsstigninger i de kommende år. Grunden er, at man enten skal betale grundskyldspromille for den laveste af følgende to værdier:

1. Sidste afgiftspligtige grundværdi plus reguleringsprocenten
2. Grundværdi ved seneste vurdering (for ejerboliger år 2011).

Hvis det nuværende system ikke ændres, vil mange boligejeres grundskyld også de kommende år stige.

Realkreditforeningen har gennemført beregninger af udviklingen i grundskylden og boligpriserne i perioden 2007-2011. Beregningerne er udført for parcel- og rækkehuse samt et mindre antal tofamiliehuse.

Ifølge Realkreditforeningens beregninger var udviklingen i perioden 2007-2011 i hele landet som følger: Grundskylden er steget 30 procent; huspriserne faldt 14 procent; grundskylden steg 52 procent i forhold til husprisudviklingen. I artiklen påpeges det, at ejendomsbeskatning bør være konjunkturdæmpende. Det er den ikke for tiden, hvor ejendomsværdiskatten er fastfrosset og grundskylden stiger trods faldende huspriser.

I 2011 var grundskylden per ejendom da på 8.497. Ud fra ejendomsvurderingerne på daværende tidspunkt var der en skattestigning på 35 procent i vente på landsbasis.

Hvilke fordele og ulemper er der ved at opkræve grundskylden som i dag?

Hvilke udfordringer er der for boligejere ved at skulle skelne mellem en ”kunstig” (afgiftspligtig) og reel grundværdi?

I en undersøgelse fra 2012 – udført af Realkreditforeningen – om grundværdiens andel af den samlede ejendomsværdi i Frederiksberg og Københavns Kommuner blev følgende påpeget: Fra 1920'erne til cirka 1970'erne var grundværdier mere gennemskuelige end nu, da grundværdien udgjorde cirka samme andel af ejendomsværdien, cirka 25-30 %. I 2011 udgjorde grundværdien lidt over 40 % af ejendomsværdien i København Kommune, mens grundværdien udgjorde lidt over 55 % af ejendomsværdien i Frederiksberg Kommune.

Hvad er efter din mening effekten af, at grundværdien udgør en større andel af den samlede ejendomsværdi nu og i forhold til tidligere?

Jeg ønsker at opstille mulige scenarier for hvordan man kunne ændre ejendomsbeskatningssystemet fremover. Ud fra disse scenarier ønsker jeg at beregne fremtidige provenuer. Provenuer fra disse fremtidsscenarier vil jeg gerne sammenligne med provenuerne hvis systemet ikke ændres (jeg regner i disse scenarier med at fastfryse nuværende grund- og ejendomsværdi, da det kan være svært at forudsige præcist hvordan værdierne ellers udvikler sig).

Har du forslag til - gerne så konkrete som muligt - hvordan man fremover kunne/burde beskatte fast ejendom?

Hvordan ville det påvirke systemet for fast ejendom som beskatningsgrundlag hvis man fx kun opkrævede ejendomsværdiskat, og ejendomsværdiskatten ikke var omfattet af ejendomsværdiskatteløftet?

PS: Hvis det er muligt, vil jeg gerne vende tilbage, når jeg har lavet egne beregninger af grundskyld per ejendom i 2012, procentuel stigning i grundskyld i årene 2007-2012, stigning i huspriser i årene 2007-2012, grundskyldsstigning i forhold til husprisstigning i årene 2007-2012 og fremtidige skattestigninger for grundskylden (for det nuværende system).

Bilag 3

Interview med Morten Skak

[Lars Christian Berg]:

Synes du stadig, at man i dag bør ophæve fastlåsnings af ejendomsværdiskatten, som var en effekt af skattestoppet – i så fald hvorfor?

[Morten Skak]:

Som det fungerer i dag, er det ikke konjunkturuddæmpende. Det dæmper ikke udsving i ejendomspriserne. Det er velfærdsfremmende med en rolig og stabil udvikling. Der er velfærdstab i de voldsomme udsving, selvom det kan være svært at forstå, når det går opad.

I almindelighed vil folk helst ikke have, at der er for store udsving i bevægelserne. Nogle af effekterne er også arbejdsløshed. Selvom man har meget at lave, opvejer det ikke, at folk går arbejdsløse på andre tidspunkter. Så der er en velfærdsgevinst i en mere stabil udvikling, og det medvirker det ikke til – snarere tværtimod her for tiden.

Balancerede skatter dæmper stigninger og fald i priserne.

Lang intro om grundskyld og at jeg anvender realkreditforeningens beregninger i stedet for mine egne på grund af problemer med data

[Lars Christian Berg]:

Realkreditforeningen har gennemført beregninger af udviklingen i grundskylden og boligpriserne i perioden 2007-2011. Beregningerne er udført for parcel- og rækkehuse samt et mindre antal tofamiliehuse. Ifølge Realkreditforeningens beregninger var udviklingen i perioden 2007-2011 i hele landet som følger: Grundskylden er steget 30 procent; huspriserne faldt 14 procent; grundskylden steg 52 procent i forhold til husprisudviklingen.

Hvilke fordele og ulemper er der ved at opkræve grundskylden som i dag?

[Morten Skak]:

Fordelen er, at man får skatteprovenu ind.

Ulemperne er mest værd at tale om.

Problemet – som Realkreditforeningen også gør opmærksom på – er, at dette skattestop jo faktisk giver stigende skattebetaling i tider, hvor ejendomsværdierne falder. Det skyldes nok til dels, at man i vurderingerne har haft en tendens til i de centrale byområder – specielt i København – at smøre en stigning i ejendomsværdierne sådan lidt jævnt ud på bygningerne og grundene. Og det, der faktisk er steget mest, er grundene.

Beliggenhedspræmien er fortrinsvis steget, og det har man så efterfølgende rettet lidt ind på. Det, der altså sker i de større, mere centrale byer – København er supereksemplet – er, at beliggenhedspræmierne (som slår ud i grundværdierne) stiger, og så får du den effekt, som ikke er hensigtsmæssig, når det skal være sådan, at ejendomsværdierne falder.

Ulempen i dag er den konjunkturførstærkende effekt, og den forstærker her, når priserne har været faldende.

En anden ulempe ved systemet er, at en beskatning, der baserer sig på grundværdien, er mere usikker end en, som baserer sig på ejendomsværdien. Det skyldes, at især når du kommer ind omkring bykernerne, sælges der ikke så mange grunde. Det vil sige, at vi ikke har så stort statistisk grundlag. Vi får efterhånden et tyndere og tyndere statistisk grundlag for at fastsætte grundværdierne korrekt. Dermed kan der blive noget tilfældighed eller uretfærdighed i en skat, som hænger alene på grundværdierne.

Når du sælger en ejendom, som er et hus og en grund, betaler du én pris for det hele. For med sikkerhed at kunne sige ”*hvad er grundværdien*”, skal du

faktisk helst også sælge nogle jomfruelige byggegrunde, hvor kun grunden omsættes. I bykernerne findes kun få ledige byggegrunde.

Det vil sige, at det statistiske grundlag for at få fat i grundværdien er af en ejendom, der sælges med bygninger på. Det statistiske grundlag for at fastsætte bygnings-, grundværdi og restværdi bliver sværere, når du ikke har så mange fri grunde, der omsættes. Dermed opstår der større tilfældighed. Det er et forkert grundlag i forhold til ejendomsværdien at opkræve skat på. Den forkerte udvikling med mere og mere ejendomsskat, som hænger på grundværdien, og mindre og mindre, fordi den nu er låst fast i kroner og øre, der faktisk refererer til ejendomsværdien, og jo i virkeligheden den gamle ejendomsværdi, som efterhånden ligger mere end ti år tilbage.

Det er en uheldig udvikling i beskatningen af ejendom. Så der er både ulempen, som det er indrettet pt., hvor det kører skævt i forhold til konjunkturerne, som den ene, og den anden er så, at vi faktisk har en udvikling i den samlede ejendomsbeskatning, som går mod, at vi beskatter mere og mere ud fra et grundlag, som er svært at få fat i – altså, som er mere løst, usikkert og giver flere uretfærdigheder, sådan kan vi også sige det, end hvis vi refererede til den samlede ejendomsværdi.

Det er sværere for boligejerne at forstå det – specielt her, når de har set ejendomsværdier, der er gået ned, og samtidig får de at vide, at de skal betale mere for grundværdierne, som er gået op. Det er faktisk lidt forkert, fordi det hænger sammen med, at beskatningen af grundværdierne blev holdt nede af skattestoppet. Nu får det så lov til at køre op.

Man lavede jo en begrænsning i, hvor meget kommuneskatten måtte stige med basis i grundværdien, men så længe den ikke er oppe på fuld grundværdibeskatning, vil den stadigvæk stige.

[Lars Christian Berg]:

Jeg ønsker at opstille mulige scenarier for, hvordan man kunne ændre ejendomsbeskatningssystemet fremover. Ud fra disse scenarier ønsker jeg at beregne fremtidige provenuer. Provenuer fra disse fremtidsscenarier vil jeg gerne sammenligne med provenuerne, hvis systemet ikke ændres (jeg regner i disse scenarier med at fastfryse nuværende grund- og ejendomsværdi, da det kan være svært at forudsige præcist, hvordan værdierne ellers udvikler sig).

Har du forslag til - gerne så konkrete som muligt - hvordan man fremover kunne/burde beskatte fast ejendom?

[Morten Skak]:

Man kan sige, at der er lidt flere problematikker, som man jo siger på nydansk. Min idé er, at man skal beskatte med udgangspunkt i ejendomsværdierne – det er dét, vi har bedst styr på. Så kan man selvfølgelig kalde det forskellige ting – man kan sige, at nu ændrer vi kommunebeskatningen til, sådan at vi hænger den op på ejendomsværdierne, og så kunne man for min skyld gerne udfase det, man kalder ejendomsværdiskatten med, at nu laver vi en fordelingsnøgle mellem stat og kommuner, men vi beskatter alene ud fra ejendomsværdierne. Man kan selvfølgelig også sige det på en anden måde, at nogle vil måske sige, at nu fjerner vi kommuneskatten ud fra grundværdien, og så ophæver vi stoppet for ejendomsværdiskatten, og så beskatter vi alene med den, og den bliver så højere sat, og så fordeler vi den mellem stat og kommune. Problemet er lidt, at der bliver nogle provenuovervejelser ved det, men efter min opfattelse er det helt klart, at vi skal have ejendomsskatten til at hænge på ejendomsværdierne og ikke, som det nu kører, efterhånden mere og mere på grundværdierne.

Målsætningen er, at det kommer til at hænge på ejendomsværdierne, og at grundværdierne skubbes ud af systemet. [...] Dét er det bedste system.

Der er jo lidt et provenuproblem, fordi, som det er nu, så har kommunerne udsigt til, og kalkulerer vel også noget med, at deres beskatning stiger i fast takt – så at sige – uanset hvad ejendoms- og grundværdier er.

Der er jo det problem, at hvis du siger, at nu kører vi efter ejendomsværdier, så vil de jo ikke stige på samme måde.

Du kunne i princippet sige, at vi har et samlet provenu i dag for ejendomsværdiskatten og for kommunernes ejendomsskat eller grundskyld. Så kunne du sige *”nu vil vi gerne have det provenu ind igen, det skal bare tages alene fra ejendomsværdierne”* – sådan en beregning kan man jo lave.

Mange kommuner er sikret, at provenuet fra grundværdien stiger fremover, og det har de formentlig inde i deres budgetter, kunne jeg forestille mig, og de vil selvfølgelig føle sig snydt, hvis vi siger *”nu lægger vi det fast, som det er i dag, og så stiger det kun med stigningen i ejendomsværdierne”*. Så der bliver et politisk spil dér omkring provenuerne, men det forhindrer ikke, at jeg synes, at det rigtige er at beskatte i forhold til ejendomsværdien. Så må det være et slagsmål mellem staten og kommunerne, hvordan vi skal fordele det.

[...]

[Lars Christian Berg]:

Mange tak fordi jeg måtte interviewe dig, ha' en god dag.

Bilag 4

Interviewspørgsmål til Mette Rosenbeck

Flere steder i aviser – blandt andre artiklen *”Voksende grundskyld presser huspriserne”* – er det blevet påpeget, at en del boligejere (især i og nær København) kommer til at opleve grundskyldsstigninger i de kommende år. Grunden er, at man enten skal betale grundskyldspromille for den laveste af følgende to værdier:

1. Sidste afgiftspligtige grundværdi plus reguleringsprocenten
2. Grundværdi ved seneste vurdering (for ejerboliger år 2011).

Hvis det nuværende system ikke ændres, vil mange boligejeres grundskyld også de kommende år stige.

Hvilke fordele og ulemper er der for kommunerne med de nuværende ejendomsskatteregler – især vedrørende grundskyldsoptæring?

Hvilke udfordringer er der for boligejere ved at skulle skelne mellem en ”kunstig” (afgiftspligtig) og reel grundværdi?

I hvor høj grad indregner kommunerne indtægter fra kommunale ejendomsskatter – hovedsageligt grundskyld – i deres budgetter?

Hvilke forskelle er der mellem kommuner med en tæt og koncentreret boligmasse (især København og Frederiksberg) og landdistriktskommuner vedrørende ejendoms- og indkomstskat?

I en undersøgelse fra 2012 – udført af Realkreditforeningen – om grundværdiens andel af den samlede ejendomsværdi i Frederiksberg og Københavns Kommuner blev følgende påpeget: Fra 1920’erne til cirka 1970’erne var grundværdier mere gennemskuelige end nu, da grundværdien udgjorde cirka samme andel af ejendomsværdien, cirka 25-30 %. I 2011 udgjorde grundværdien lidt over 40 % af ejendomsværdien i København Kommune, mens grundværdien udgjorde lidt over 55 % af ejendomsværdien i Frederiksberg Kommune.

Hvad er efter KL’s mening effekten af, at grundværdien udgør en større andel af den samlede ejendomsværdi nu og i forhold til tidligere?

Lektor og skatteekspert ved SDU Morten Skak har i et interview med mig foreslået, at man ændrer systemet for beskatning af fast ejendom på følgende vis:

- Beskat udelukkede med udgangspunkt i ejendomsværdierne, da der er bedst styr på disse (de bliver solgt).

- Lav i dette system en fordelingsnøgle mellem stat og kommuner via hvilken det bestemmes hvilken andel af skatteprovenuet som henholdsvis stat og kommuner skal have.

Skak mener dog, at vil være en del provenuovervejelser med en sådan eventuel ændring af systemet, da kommunerne har udsigt til og nok også kalkulerer med at deres beskatning stiger i fast takt – uanset hvad ejendoms- og grundværdier er.

Hvordan ville et system fungere, der udelukkende er baseret på en fordelingsnøgle mellem stat og kommune, hvor man udelukkende opkræver ejendomsskatter ud fra ejendomsværdien – i KL's optik?

Har KL forslag til, hvordan fordelingsnøglen mellem stat og kommuner i et sådant hypotetisk system kunne udformes?

Bilag 5

Mail fra Mette Rosenbeck til Lars Berg

Mange af dine spørgsmål er politiske spørgsmål for KL. Kernen er, at ændringer i ejendomsskattesystemet vil have betydelige fordelingsmæssige konsekvenser for KL's medlemmer, kommunerne. Jeg kan derfor ikke udtale mig på KL's vegne om fordele og ulemper ved de nuværende regler, eller hvad KL mener om forskellige andre modeller for, hvordan man kunne indrette ejendomsbeskatningen.

Det jeg kan sige, er

1. Ejendomsskat er en naturlig lokal skattekilde, idet beliggenheden af en ejendom ikke kan diskuteres. Modsat andre skattekilder er tilhørsforholdet for hver ejendom helt klart defineret.
2. Kommunerne budgetterer naturligvis med deres indtægter fra grundskyld, ligesom ændringer i grundskyldspromillen kan være en del af kommunens overvejelser ifm. budgetlægningen. Grundskyld udgjorde i budgettet for 2013 9 pct. af kommunernes samlede skatteindtægter, som igen udgør lidt over halvdelen af kommunernes samlede indtægter. Dækningsafgifter udgør andre 2 pct. af de kommunale skatteindtægter. Der er altså tale om en betydelig indtægtspost.
3. Der er store forskelle kommunerne imellem på, hvor stor en andel af kommunens budget som ejendomsskatterne dækker. Både fordi kommunerne har fastsat forskellige promillesatser for grundskyld og dækningsafgifter, og fordi afgiftsgrundlaget i form af grund- og ejendomsværdier er ganske forskelligt kommunerne imellem.
4. Den økonomiske udligning mellem kommunerne udjævner forskellene i afgiftsgrundlaget. Kommunernes beskatningsgrundlag, som beregnes på baggrund af hver kommunes afgiftspligtige grundværdier og udskrivningsgrundlaget for kommunal indkomstskat, indgår som et centralt parameter i udligningen. Dette bidrager også til at udjævne den indtægtsmæssige konsekvens af de forskelle i udviklingen i grundværdierne, som du nævner.
5. Staten sikrer, at kommunernes indtægter og udgifter samlet set balancerer. Det er det centrale princip bag de økonomiaftaler, som KL typisk indgår med regeringen på kommunernes vegne i juni måned. De samlede kommunale ejendomsskatter indgår i dette regnestykke på indtægtssiden. Om de samlet set vokser mere eller mindre modsvares i fastsættelsen af det balancetilskud, som sikrer balancen mellem udgifter og indtægter. Pointen er, at det ikke er kommunerne men staten, der scorer en fed gevinst, når grundværdierne stiger. Stigningerne er forudsat i en økonomiaftale og afspejles i et lavere statsligt balancetilskud.

Da mange af dine spørgsmål som forklaret ikke er noget, jeg kan gå nærmere ind i, og da jeg i øjeblikket er travlt beskæftiget med ovennævnte økonomiaftale, synes jeg, at

et interview er en dårlig idé. Jeg håber du kan bruge ovenstående og held og lykke med din opgave.

Bilag 6

Interviewspørgsmål til Anders Müller

Flere – blandt andre Morten Skak – mener, at man bør ophæve fastlåsnings af ejendomsværdiskatten.

Morten Skak påpeger, at:

- en fastlåsning gør, at skatten ikke kan være med til at dæmpe konjunkturudsving – altså, at når priser stiger, så stiger ejendomsskatter også, hvilket medvirker til at falder igen osv.
- denne manglende dæmpning i ejendomsprisernes udsving medfører velfærdstab (og arbejdsløshed)
- der er en velfærdsgevinst ved en mere stabil udvikling (en udvikling som ejendomsværdiskatten pt. ikke medvirker til)

Mener du også, at man bør ophæve fastlåsnings af ejendomsværdiskatten, som var en effekt af skattestoppet – i så fald hvorfor?

Flere steder i aviser – blandt andre artiklen *”Voksende grundskyld presser huspriserne”* – er det blevet påpeget, at en del boligejere (især i og nær København) kommer til at opleve voldsomme grundskyldstigninger i de kommende år. Grunden er, at man enten skal betale grundskyldspromille for den laveste af følgende to værdier:

1. Sidste afgiftspligtige grundværdi plus reguleringsprocenten
2. Grundværdi ved seneste vurdering (for ejerboliger år 2011).

Hvis det nuværende system ikke ændres, vil mange boligejeres grundskyld også de kommende år stige.

Realkreditforeningen har gennemført beregninger af udviklingen i grundskylden og boligpriserne i perioden 2007-2011. Beregningerne er udført for parcel- og rækkehuse samt et mindre antal tofamiliehuse. Ifølge Realkreditforeningens beregninger var udviklingen i perioden 2007-2011 i hele landet som følger: Grundskylden er steget 30 procent; huspriserne faldt 14 procent; grundskylden steg 52 procent i forhold til husprisudviklingen.

I artiklen påpeges det, at ejendomsbeskatning bør være konjunkturdæmpende. Det er den ikke for tiden, hvor ejendomsværdiskatten er fastfrosset og grundskylden stiger trods faldende huspriser.

I 2011 var grundskylden per ejendom da på 8.497. Ud fra ejendomsvurderingerne på daværende tidspunkt var der en skattestigning på 35 procent i vente på landsbasis.

Hvilke fordele og ulemper er der ved at opkræve grundskylden som i dag?

Hvilke udfordringer er der for boligejere ved at skulle skelne mellem en "kunstig" (afgiftspligtig) og reel grundværdi?

Morten Skak har i interview med mig påpeget, at det er problematisk med den nuværende udformning af ejendomsbeskatningssystemet, da skattestoppet jo giver stigende skattebetaling i tider, hvor ejendomsværdierne falder. Skak mener, at der har været en tendens til at fordele en stigning i ejendomsværdierne jævnt ud på bygninger og grunde, hvilket har givet en beliggenhedspræmie (især i København) på grundværdierne. Skak mener også, at det er problematisk at beskatte på grundlag af grundværdierne, da det er uhensigtsmæssigt at beskatte med udgangspunkt i grundværdien, da det er sværere på fornuftig vis at fastsætte en grundværdi. Dette skyldes, at der ikke sælges synderligt mange rene byggegrunde nær bykernerne. Derved kan der være en vis tilfældighed i de fastsatte grundværdier.

Er du enig eller uenig med Morten Skak i, at det er uhensigtsmæssigt at anvende grundværdien som beskatningsgrundlag – i så fald hvorfor?

I en undersøgelse fra 2012 – udført af Realkreditforeningen – om grundværdiens andel af den samlede ejendomsværdi i Frederiksberg og Københavns Kommuner blev følgende påpeget: Fra 1920'erne til cirka 1970'erne var grundværdier mere gennemskuelige end nu, da grundværdien udgjorde cirka samme andel af ejendomsværdien, cirka 25-30 %. I 2011 udgjorde grundværdien lidt over 40 % af ejendomsværdien i København Kommune, mens grundværdien udgjorde lidt over 55 % af ejendomsværdien i Frederiksberg Kommune.

Hvad er efter din mening effekten af, at grundværdien udgør en større andel af den samlede ejendomsværdi nu og i forhold til tidligere?

Jeg ønsker at opstille mulige scenarier for hvordan man kunne ændre ejendomsbeskatningssystemet fremover. Ud fra disse scenarier ønsker jeg at beregne fremtidige provenuer. Provenuer fra disse fremtidsscenarier vil jeg gerne sammenligne med provenuerne hvis systemet ikke ændres (jeg regner i disse scenarier med at fastfryse nuværende grund- og ejendomsværdi, da det kan være svært at forudsige præcist hvordan værdierne ellers udvikler sig).

Har du andre forslag til - gerne så konkrete som muligt - hvordan man fremover kunne/burde beskatte fast ejendom?

Lektor og skatteekspert ved SDU Morten Skak har i et interview med mig foreslået, at man ændrer systemet for beskatning af fast ejendom på følgende vis:

- Beskat udelukkede med udgangspunkt i ejendomsværdierne, da der er bedst styr på disse (de bliver solgt).

- Lav i dette system en fordelingsnøgle mellem stat og kommuner via hvilken det bestemmes hvilken andel af skatteprovenuet som henholdsvis stat og kommuner skal have.

Skak mener dog, at vil være en del provenuovervejelser med en sådan eventuel ændring af systemet, da kommunerne har udsigt til og nok også kalkulerer med, at deres beskatning stiger i fast takt – uanset hvad ejendoms- og grundværdier er.

Hvordan tror du, et system baseret på en fordelingsnøgle ville fungere?

Har du forslag til, hvordan fordelingsnøglen mellem stat og kommuner kunne udformes?

Bilag 7

Interview med Anders Müller

[Anders Müller]:

Nu skal du høre, jeg har to ting til at starte med. Det er jo meget vigtigt hvem der betaler de tre ejendomsskatter: Altså, grundskyld det er alle, ejendomsværdiskat det er kun boligejere og sommerhusejere og dækningsafgift er kun virksomheder. Og det næste der er vigtigt at tænke på, er hvem der får pengene. Jeg mener at de alle sammen går til kommunerne. [...] Hvis det sidste passer - at alle pengene går til kommunerne - så er det jo noget vrøvl det dér Skak siger med fordelingsnøgler og sådan.

[Lars Christian Berg]:

Så vidt jeg forstår, går ejendomsværdiskatten til staten.

[Anders Müller]:

Ja, det gør den formelt, men den går videre til kommunerne - altså, ubeskåret. Den bliver opkrævet sammen med indkomstskatten. Derfor er det staten der opkræver den. Men den går ubeskåret videre, sidste gang jeg kiggede på det, til kommunerne. Så de er sådan set alle tre kommunale skatter. Forskellen er at for ejendomsværdiskatten vedtager Folketinget procentsatsen, men for de to andre bestemmer kommunerne selv. Men det var det første – nu skal vi så se.

[Lars Christian Berg]:

Mener du også, at man bør ophæve fastlåsningsen af ejendomsværdiskatten, som var en effekt af skattestoppet – i så fald hvorfor?

[Anders Müller]:

Ja, det mener jeg bestemt, fordi det er simpelthen bare en fortsættelse af at prøve at være flink ved dem der ejer deres bolig eller sommerhus. Og det går jo så ud over dem, der ikke gør det, fordi så kommer der de færre penge ind. Så det mener jeg bestemt: Det skal man gøre. Det er især det dér punkt Nationalbanken har været lidt inde på. [...] Det er også Nationalbanken, der kommer frem til at vores husbobleproblemer i høj grad var udløst af netop den dér del af skattestoppet – og så indførelsen af afgiftsfri lån.

[Lars Christian Berg]:

Hvilke fordele og ulemper er der ved at opkræve grundskylden som i dag?

[Anders Müller]:

Altså, for det første er det jo grundskylden, der er vores ejendomsskat. De andre to: altså, ejendomsværdiskatten var det der tidligere hed lejeværdi af egen bolig og en del af indkomstkatten, og det er også derfor, den stadig bliver opkrævet sammen med indkomstkatten – og dækningsafgift det var noget man så også lavede senere for ligesom at, man tænkte på de kommuner der havde meget erhverv hvor ejerne ikke boede i kommunen, og så lavede man den dér ekstra på bygningsværdierne for erhvervsejendomme.

Så det er den grundlæggende jo, og derudover kunne man tænke sig, at man lavede den om til at man sagde, at nu laver vi grundskylden om, vi vil have de samme penge men nu er det på ejendomsværdierne i stedet for. Det er dét, der er spørgsmålet.

[Lars Christian Berg]:

Ville det så fungere sådan, at man afskaffede de to andre?

[Anders Müller]:

Man sagde at nu er grundskylden lavet om til en ejendomsskyld.[...]

[Lars Christian Berg]:

Hvilke udfordringer er der for boligejere ved at skulle skelne mellem en "kunstig" (afgiftspligtig) og reel grundværdi?

[Anders Müller]:

Det er klart, at der er nogle problemer med det, men det er jo så et resultat af de folketingsbeslutninger om, at nu måtte det altså ikke stige for hurtigt. Nogle steder er man kommet op på de nuværende grundværdier og andre steder er man ikke. Så det er klart, det er lidt et problem. [...]

[Lars Christian Berg]:

Er du enig eller uenig med Morten Skak i, at det er u hensigtsmæssigt at anvende grundværdien som beskatningsgrundlag – i så fald hvorfor? [...]

[Anders Müller]:

Går man i en nyere betænkning end den fra 1979 om vurdering af fast ejendom ikke ind i spørgsmålet om, hvorvidt man kunne afskaffe grundværdiansættelsen og lave en ejendomsskat?

[Lars Christian Berg]:

Jo de går faktisk lidt ind på det.

[Anders Müller]:

Ja, og det kan også godt være, man lidt senere har undersøgt det endnu en gang. Den sidste konklusion jeg husker, det er, at jamen det ville jo være rart, fordi det er så svært at forklare folk, hvorfor grundværdien er sådan og sådan i byområder, men der ville gå fuldstændig kage i forhold til udligningen mellem kommunerne og statens hjælp til forskellige kommuner. Det var den egentlige begrundelse for at sige nej. Selvom der kan være nogle fordele ved det, så vil det skabe kaos i det dér system. Så derfor lagde man det væk igen.

[Lars Christian Berg]:

Jeg har læst en artikel, hvor Liberal Alliance har fremsat et forslag om at de vil udfase grundskyldsprovenuet fra den kommunale udligning. Det var mere når vi var inde på det. Altså, afskaffe at man minimum skal opkræve 16 promilles grundskyld og så også udfase grundskylden fra den kommunale udligning. [...]

[Anders Müller]:

Den nederste grænse for grundskyldspromillen har også været væk før, hvor der så var nogen der slet ikke opkrævede noget. Men den er så kommet tilbage. Der er mange ting i det. Der er også det dér med, at grundskyldspromillen er ekstremt høj dér, hvor der er mange sommerhusejere – de stemmer jo ikke på borgmesteren, vel. Så kan man jo hente nogle skattepenge hos dem. [...]
Derfor vil du også finde, hvis du går igennem dér, hvilke kommuner der har meget høj grundskyld - nu er København selvfølgelig en af dem - men du kan også finde nogle meget høje i sommerhuskommuner. Det kan også godt være, at den sidste kommunalreform har afskaffet de dér, som vi i gamle dage kaldte sommerhuskommuner. [...]

[Lars Christian Berg]:

Hvad er efter din mening effekten af, at grundværdien udgør en større andel af den samlede ejendomsværdi nu og i forhold til tidligere?

[Anders Müller]:

Altså, jeg mener også, at det er noget vrøvl Morten Skak siger dér med at man jo prøver ... sådan så der er lige meget til bygninger og lige meget til grunden – det mener jeg jo ikke - fordi grundværdierne bliver altså fastsat ud fra et system, hvor man ser på salgene af de bebyggede enfamiliehuse, for eksempel, eller sommerhuse. Og ud fra det kommer man frem til nogen - altså, resultat kan jo ikke være, at det koster fire gange så meget at bygge det samme hus i København som ovre i Vestjylland, vel. Resultatet er godt nok, at det ser ud, som om det koster lidt mere at

bygge et hus her end i Vestjylland, men det er måske også rigtigt, fordi, hvad ved jeg – altså, for det første er der ikke nogen der bygger hus i Vestjylland, fordi der er så mange tomme osv., sådan så det er rigtigt nok at bygningsværdierne er lidt lavere, men man laver jo ikke grundværdierne på den måde at man siger ”nå, nu skal vi se, ejendomsværdierne er sådan og sådan, og vi plejer jo at sætte grundværdierne til den procent af ejendomsværdien”.

[Lars Christian Berg]:

Nej, men jeg tror, at han mente at det var svært at ansætte grundværdierne lige så godt, fordi man sælger ikke lige så mange.

[Anders Müller]:

Men på den anden side så har man altså hele det, der hedder forslagssystemet som blev indført i 1981 og som jeg var så heldig at være med til at lave. De få ubebyggede grunde der er i storbyerne, de priser kan heller ikke bruges, vel, fordi – det hænger sammen med alt muligt andet. Og derfor laves grundværdierne, altså [...]

Forslagssystemet anvender altså statistik, multipel regressionsanalyse, og samtidig med at vi indførte det, da var jeg til en konference i Amsterdam og forberedte en lille smule om det, og så var der en af foredragsholderne, der ikke kom, og så fortalte jeg om det dér, og på det øjeblik blev det altså verdensberømt, og Sverige og Holland har efterlignet os og studeret vores ting meget nøje, og det er altså noget af det bedste der findes. [...]

Selvfølgelig er der stadigvæk noget usikkerhed omkring det, og pædagogisk er det svært at forklare til folk, men den måde man laver det på, er altså ud fra salg af bebyggede ejendomme. [...] Det er ikke fordi jeg vil kritisere Morten Skak [...]

[Lars Christian Berg]:

Har du andre forslag til - gerne så konkrete som muligt - hvordan man fremover kunne/burde beskatte fast ejendom?

[Anders Müller]:

Altså, der er den med: Beskat udelukkende med udgangspunkt i ejendomsværdierne. Det er dét, vi har snakket om. Det er rigtig nok, det ville på mange måder være en fordel, men der går kage i det mellem kommunerne, fordi deres skatteindtægter vil pludselig være anderledes. Der vil ligge to kommuner ved siden af hinanden hvor i den falder skatteindtægterne og i den anden stiger de.

Så skal man til at lave om på støtten til dem, og de betaler også noget til hinanden. Men altså, først og fremmest vil skatteprovenuet danse op og ned hvis du satte kommunerne hen i en række. I nogle ville det stige 20 procent, i andre vil det falde 20

procent - skatteprovenuet fra grundskylden som bliver erstattet af en ejendomsskyld. [...]

[Lars Christian Berg]:

Jeg snakkede med KL - en fuldmægtig hos KL. Hun mente, at staten scorer gevinsterne fra de kommunale skatter, fordi når der er stigninger i de kommunale skatter, sænker staten bloktilskuddet til kommunerne via de aftaler, som KL og staten typisk indgår i juni.

[Anders Müller]:

Altså, hvis du ser kommunerne som én blok, så det dér med at grundskylden stiger osv., det bliver så bare trukket fra i tilskud fra staten. Men sådan er det jo. Det ville jo også være det samme hvis man lavede om på ejendomsskatterne. [...]

[Lars Christian Berg]:

Hvordan tror du, et system baseret på en fordelingsnøgle ville fungere?

[Anders Müller]:

Så er der det dér med fordelingsnøglerne som jeg mener, er noget vrøvl.

[Lars Christian Berg]:

Har du andre forslag til - gerne så konkrete som muligt - hvordan man fremover kunne/burde beskatte fast ejendom?

[Anders Müller]:

Det har jeg sådan set. Spørgsmålet er om det egentlig er så nødvendigt at bruge så meget energi og klage og alt muligt på at det skal være handelsværdien af ejendommen. [...]

Lad os tage et eksempel. Hvorfor skulle man kunne klage over, at ens hus er rigtig dårligt vedligeholdt? Da kunne man ligeså godt sige, at jamen det vi fastsætter, det er gennemsnitlig vedligeholdelse og det kan man ikke klage over. Og i øvrigt er det jo sådan, at dem, der klager over, at vedligeholdelsen er meget dårlig, det er fordi de lige har købt et håndværkertilbud, og så skynder de sig at klage, så der kan komme nogen ud og se hvor dårligt det er, og så laver de det i fuld stand bagefter, og det fortæller de ikke. [...]

Men i det hele taget – det vil altså sige, at jeg mener, at man kunne. Der kommer også noget, som hedder – jeg tror Kjeld Philip kaldte det overvæltning - men man snakker også om kapitalisering: Altså, at når nu nogen skal overveje at købe et nyt hus, så laver de jo et budget, og i det budget indgår hvad de tror ejendomsskatterne er. [...]

På den måde er det sådan set ligegyldigt, altså på længere sigt, om ejendomsskatterne præcis retter sig efter handelsværdien. Det vigtigste er sådan set at det er forudsigeligt hvad man skal betale skat af. Altså, en bestemt skat og så må man regne med at det

stiger måske det dobbelte af inflationen eller tre gange inflationen - sådan et eller andet halløjsa.

[Lars Christian Berg]:

Men hvad ville man så skulle gå ind og se på? Altså, nogen de køber et hus til en købesum – vil man så gå ind og kigge på den købesum og så ligesom lade den vokse med to eller tre gange inflationen per år?

[Anders Müller]:

Altså, jeg ved ikke hvordan man skulle gøre det – altså, man skulle snarere sige, at nu fryser vi hele lortet. De værdier der er nu, de vil kun stige med en bestemt procent eller en procent der er lidt afhængig af inflationen, og så er det kun når der bliver bygget om eller nybyggeri at man overhovedet kigger på det. [...] Men det vil jo så igen blive vurderet til så det svarer til de fastfrosne ejendomsværdier.

[Lars Christian Berg]:

Lad os antage at personer ikke informerer om, at de har renoveret deres hus, skulle der så være strafgebyrer for at man kunne se, hvor meget man er gået glip af?

[Anders Müller]:

I forvejen er det jo sådan, at det skal meldes til Bygnings- og Boligregistret, og det er vist ikke nogen særlig høj bøde, man får for ikke at gøre. Ejendomsvurdering bygger på Bygnings- og Boligregistret, så hvis der er nogen, der ikke har opgivet til dem, at de har lavet huset dobbelt så stort, så er det ikke sikkert, det bliver opdaget. Du skal også huske på, at der bliver stort set næsten ikke anvendt nogen menneskelige ressourcer på at gå og kigge på, hvordan det går i det her kvarter, ”Gud, han har bygget ud”, det er der ikke nogen der gør. [...] Det der bliver brugt menneskelige ressourcer på, det er sådan set måske mest klagesagerne. Dem ville man jo kunne skære en hel del ned på, hvis man fastfrøs lidt i den retning, som jeg nævner dér. Men det er ikke noget som jeg har fået skrevet ned eller noget. [...] Det er meget ud fra mine erfaringer, især i Østeuropa, hvor nogle lande har været helt fanatiske med: ”vi skal sørme have fastsat handelsværdierne, for sådan gør man i USA, og vi har endda fået hjælp fra USA til at gøre det og alt sådan noget”. Og de har brugt millioner og millioner og millioner, og så når de skal til at vedtage det endeligt i parlamentet, så bliver det alligevel ikke vedtaget osv. For eksempel i Polen er der ikke blevet noget ud af det, og det er det østeuropæiske land der har flest skatteindtægter fra ejendomsskatterne og det er bare blevet fastlagt engang dér lige efter Berlinmuren og så kører det videre og bliver sikkert sat lidt op med inflationen og sådan noget. Men alle husejere ved jo at det er sådan så det har de taget med i deres beregninger. [...]

[Lars Christian Berg]:

Mange tak fordi du ville medvirke.

[Anders Müller]:

Det var så lidt, du.

Bilag 8

Dataindsamling

I forbindelse med dette projekt har det været nødvendigt at indsamle og bearbejde data fra forskellige kilder.

Undervejs opstod der besværligheder i forbindelse med dataindsamlingen. I afsnittet *Nærmere analyse af grundskylden og dens stigninger* var planen oprindeligt at indsamle oplysninger om antallet af parcelluse og landbrugsboliger. Derigennem var planen at beregne grundskyldsbeløbet per ejendom i 2013 for de to sektorer i Danmark samt de fem regioner. Derudfra kunne den ventende grundskyldsstigning beregnes, som vil finde sted, såfremt ejendomsbeskatningssystemet fortsætter i sin nuværende form.

Denne stigning, som boligejerne inden for disse to sektorer vil opleve, skyldes, at den afgiftspligtige grundværdi flere steder i disse nævnte kommuner ikke er nået op på samme niveau som den reelle grundværdi.⁴⁶ Ved denne beregning ville det være hensigtsmæssigt at fastfryse grundskyldspromillerne i samtlige af landets kommuner og anvendt en årlig reguleringsprocent på 7 procent.

Det var hverken muligt umiddelbart at finde de data i Statistikbanken, SKAT eller på Skatteministeriets hjemmeside, som var hensigtsmæssige at anvende til at foretage beregningerne af den nuværende grundskyld per ejendom, ud fra hvilken de ventende grundskyldsprovenustigninger derefter kunne beregnes.

Den umiddelbare antagelse var, at ønskede data kunne findes hos Danmarks Statistik, da beregninger foretaget af Realkreditforeningen⁴⁷ ifølge deres kildehenvisning var baseret på data fra Danmarks Statistik og egne beregninger.

I lyset heraf sendtes mail-forespørgsler til steder, som kunne have de ønskede data, for at høre, om de havde oplysninger (fra ESR) med oplysninger om antallet af ejendomme og fordelingen på ejendomstyper i Danmarks Regioner fra årene 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 og 2012, og om disse oplysninger i så fald kunne tilsendes.

Mette Rosenbecks (fra KL) svar på forespørgsel var, at KL anvendte data fra Danmarks Statistik.

SKAT og Esben Clemens fra Geodatabiblioteket kontaktedes også. I skrivende stund har de endnu ikke besvaret forespørgslerne.

Derefter kontaktedes den dataansvarlige for *Skatter og afgifter* hos Danmarks Statistik Per Svensson.

At få tilsendt ønskede data fra Danmarks Statistik ville koste 2.500 DKK plus moms (altså, 3.125 DKK). Det var for dyrt.

Endelig kontaktedes Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Efter at have udfyldt en rekvirentkontrakt om dataanvendelsen - at data udelukkende ville blive anvendt i

⁴⁶ Begreberne beskrives nærmere i afsnittet *Grundskyld*.

⁴⁷ Disse undersøgelser blev foretaget i "*Boligskatten stiger - mere i vente trods faldende boligpriser*" (Realkreditforeningen 2012 (III)).

projektet, til ikke-kommercielle formål og lignende – opnåedes adgang til data fra henholdsvis BBR og ESR Data blev uploadet af MBBL til en Google Drive-konto, hvor dataene kunne hentes som zip-filer, der skulle udpakkes.

Efter udpakningen fremkom xml-filer, som indeholdt data fra BBR- og ESR-registrene. Disse xml-filer fyldte henholdsvis cirka 15,6 GB og 23,2 GB. Det var muligt manuelt at overføre dele af xml-filerne med de originale registerdata og oprette nye xml-filer med uddrag af de originale data. Derefter konverteredes disse xml-filer med uddrag af registerdata til xls-filer, som kunne åbnes og sorteres i programmet Microsoft Excel. Dog tog det – sandsynligvis hovedsageligt på grund af både filernes størrelse og computerens ydeevne – u hensigtsmæssigt lang tid at lave blot nogle få xml-filer med uddrag, som siden kunne konverteres til xls-filer og behandles i Excel. Formentlig kunne ideelle beregninger være blevet gennemført ud fra BBR- og ESR-registerdataene.

Man skulle have:

- oprettet mange størrelsesmæssigt (i byte) mindre xml-filer ud fra de originale filer.
- Sorteret disse nye xml-filer med henholdsvis BBR- og ESR-data og sammensatte nye xls-filer i Excel.
- Sorteret tabellerne i disse xls-filer ud fra kommunenumre og sat data fra disse mange xls-filer ind i nyoprettede xls-filer, som hver havde data om kun ét kommunenummer (én kommune).
- Sorteret tabellerne så kun de ejendomstyper (fra parcelhus- og landbrugssektoren) i de forskellige kommuner var tilbage, for hvilke beregninger skulle foretages.
- Beregnet de tilbageværendes ejendomstypers grundværdier.
- Beregnet disse ejendommers tilhørende afgiftspligtige grundværdier.
- Beregnet den procentuelt ventende stigning for grundskyldsprovenuet for ejendomstyperne ud fra forskellen mellem den afgiftspligtige grundværdi i 2013 og den reelle grundværdi.

Derudfra den ventende skattestigning i procent være blevet beregnet. Forudsat at førnævnte fastfrysninger af grundværdierne havde fundet sted og at lovgivningen, som danner rammeværket for systemet for ejendomsvurdering og -beskatning, ikke blev ændret, kunne man også have beregnet, hvor mange år det med den nuværende lovgivning for ejendomsbeskatningssystemet ville tage, før de ventende skattestigninger ville være fuldt indfasede.

Konklusionen er, at de ønskede konsekvensanalyser ikke var teknisk/praktisk mulige under de givne forudsætninger.

Bilag 9

Ejendomsregistre og dataindsamling i Danmark

I forbindelse med indhentning af data om ejendomme og registre er det relevant at beskrive forskellige registre i Danmark, samt disse registres historiske baggrund, udvikling og nuværende indhold.

Matriklen

Matriklens bestanddele er et kort med måledokumentation vedrørende skel samt et register over faste ejendomme i Danmark. Registret er det eneste ejendomsregister med tilhørende kort, som illustrerer matrikelnumres indbyrdes placering. Oplysninger findes om eksempelvis arealstørrelse og jordarealer. (Kort & Matrikelstyrelsen 2000, 16-19)

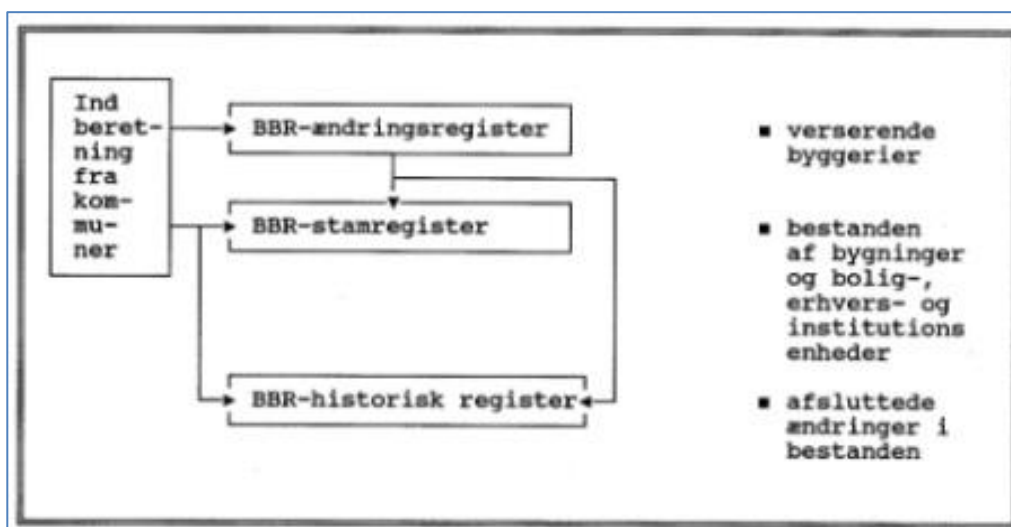
Matriklens historiske baggrund beskrives nærmere i afsnittet *Begreber og baggrund*.

Bygnings- og boligregistret (BBR)

I forbindelse med ejendomsvurdering og –beskatning er det også relevant at skrive om BBR's opbygning.

Det er i *lov om bygnings- og boligregistrering* (Økonomi- og Erhvervsministeriet 2010), også kaldet BBR-loven, reguleret, at hver kommune skal føre register vedrørende bygnings- og boligforhold. Loven stammer oprindeligt fra 1976, og registret blev taget i brug i 1977. BBR har ifølge loven til formål at:

- ”indeholde grunddata om bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg m.v.
- indeholde en entydig registrering af alle bygninger, bolig- og erhvervsenheder samt de i registret optagne tekniske anlæg og tekniske enheder m.v. samt de dertil knyttede adressebetegnelser
- stille data til rådighed for offentlige myndigheder, koncessionerede selskaber, personer og virksomheder.” (BBR 2011 (I))



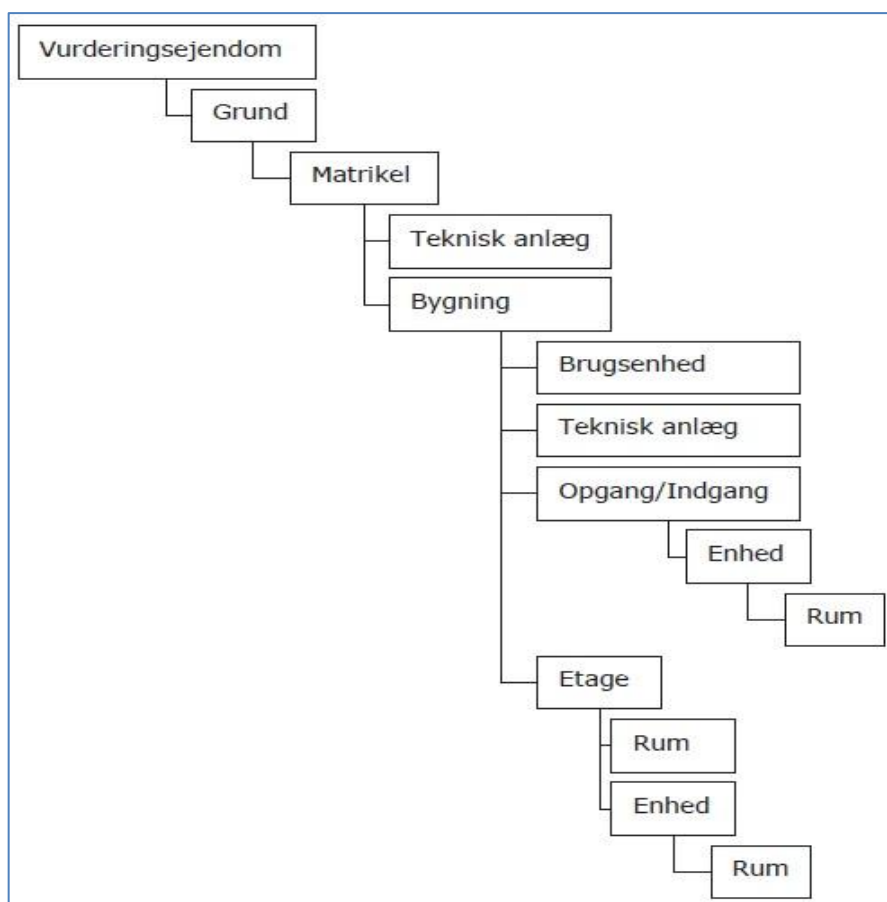
Figur 12: Diagram over BBR's delregistres indbyrdes forhold. (BBR 2011 (II))

Ovenfor i figur 12 ses det, at det samlede BBR består af flere delregistre. I stamregistret findes oplysninger om antal bygninger, boliger samt institutions- og erhvervsenheder. Man ajourfører ved at indberette til stamregistret, og når man ved byggesagers afslutning overfører information fra ændringsregistret. (BBR 2011 (II))

I ændringsregistret findes oplysninger om igangværende byggesager. Dette inkluderer til- og ombygninger, nybyggeri samt nedrivninger. Disse processer indberettes til registret i forbindelse med kommunal byggesagsbehandling. (BBR 2011 (II))

I det historiske register findes oplysninger om fuldbyrdede bolig- og bygningsændringer. Ajourføring af dette register sker ikke kommunalt, men maskinelt ud fra indberetninger til stam- og ændringsregistret. (BBR 2011 (II))

Et nyt BBR blev indført i 2009 for at fremtidssikre registret. Udfasningen af det gamle BBR skete over tid, men er nu helt gennemført. Oplysninger i BBR er niveauinddelte (se figur 13 nedenfor). (BBR 2012 (II))



Figur 13: BBR's struktur. (BBR 2012 (II), 132)

Væsentlige, nævneværdige ændringer i det nye BBR er, at energioplysninger nu indsamles i registret. Med denne ændring får man nu bedre overblik over, hvilket energiforbrug forskellige bygningstyper har. (BBR 2012 (I))

Ejendomsstamregistret (ESR)

Registret blev i 1970'erne oprettet kommunalt. Vurderingsejendomme registreres i ESR. Vurderingsejendomme kan bestå af ejerlejlighed, bygning på lejet grund eller én eller flere samlede faste ejendomme. I registret findes information om blandt andet vurderingsenheder, ejendomsnumre og arealstørrelser.

Registret anvendes som beskatningsgrundlag og virker sammen med de øvrige kommunale registre. I registret identificerer man en vurderingsejendom ved hjælp af et 10-cifret ejendomsnummer. (Aalborg Universitet, Kort & Matrikelstyrelsen et al. 2006, 50-51) Kommunerne er dataansvarlige for registret og driver og opdaterer det i samarbejde med Geodatastyrelsen, tidligere kaldet KMS⁴⁸. (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter med flere 2012) I overensstemmelse den nye datastruktur skal ESR dog nedlægges i 2016. (Regeringen/KL 2012, 30-31)

⁴⁸ KMS skiftede navn til Geodatastyrelsen den 1. januar 2013 (Folketinget 2012)

Tingbogen

I Tingbogen findes oplysninger om ejerforhold, ejendommen, pantsætning samt servitutter og byrder. Oplysninger tinglyses digitalt hos Tinglysningsretten. (Tinglysningsretten 2011)

Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR)

SVUR anvendes ved skatteberegning og –opkrævning. På kommunalt plan anvendes registeroplysninger til beregning af ejendomsskat, og SKAT anvender oplysninger statistisk og i ejendomsvurderingsøjemed. SKAT er dataansvarlig og oplysninger fra digital tinglysning og ESR anvendes ved ajourføring af registret. SVUR indeholder grund- og ejendomsværdioplysninger, som er baseret på BBR-oplysninger. (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter med flere 2012)

Bilag 10

Registerændringer

Et initiativ, kaldet Grunddataprogrammet, skal være med til at revolutionere og forbedre diverse registres opbygning. Grunddataprogrammet er indgået mellem regeringen og KL. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter er implementeringsansvarligt for to ud af syv initiativer. Essensen er, at mange oplysninger registreres. Grunddata hører hertil og registreres i forskellige registre og er vigtige ved løsning af forskellige opgaver inden for både den private og offentlige sektor. (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 2012)

Med Grunddataprogrammet vil man forbedre grunddataregistreringen og –registre ved hjælp af flere initiativer. Man har fem overordnede mål, som skal medvirke til at gøre grunddata frie og lettilgængelige. For det første vil man undgå dobbeltregistrering, kopiregistre og samtidig genbruge data ved at frikøbe blandt andet landkortdata og matrikelkort, så både den offentlige og private sektor kvit og frit kan anvende disse data. For det andet vil man forbedre datakvaliteten ved at udbygge blandt andre ejendoms- og adresseregistre. I denne forbindelse vil man også udfase visse overflødige registre. Tredje mål er en teknisk harmonisering, som skal sikre mulig datakombination. Desuden skal en fælles datainfrastruktur etableres, som medvirker til et distributionskvalitetsløft. Femte mål er at oprette en tværoffentlig grunddatabestyrelse, som skal medvirke til, at grunddata udvikles og anvendes fornuftigt. (Regeringen/KL 2012, 4)

Denne grunddataindsats er en del af den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi 2011-15. (Regeringen/KL 2012, 5) Ved at gøre grunddata gratis for alle regner man med i det lange løb at spare store summer inden for både den offentlige og private sektor. Når programmet er indfaset fuldt ud år 2020, regner man med, at initiativet samfundsmæssigt er 800 millioner DKK værd.

Frikøbet af grunddata fjerner en barriere for anvendelse af disse data, hvilket kan medvirke til, at data i højere grad anvendes og kan forbedre vækst og effektivitet. Grunddata-arbejdet finansieres ved hjælp af myndighedernes bloktilskud. (Regeringen/KL 2012, 7) Der findes en tidsplan for, hvornår de forskellige dele af grunddataprogrammets initiativer skal træde i kraft. (Regeringen/KL 2012, 8-9)

Programmet kommer også til at påvirke ejendomsdata. Det forholder sig sådan, at ejendomsinformation om boliger, bygninger og grunde registreres forskelligt. Dette har medført, at dataanvendelse volder besvær. Ejendomsgrunddata af høj kvalitet vil medvirke til, at myndighederne ikke behøver tjekke registrene lige så meget som i dag, hvilket letter arbejdsbyrden og ventetiden.

Desuden fører man skyggeregistre, og eksempelvis er kommuner og SKAT tvunget til at anvende og registrere ejendomsdata fra ESR. I forbindelse med grunddataprogrammets indførelse vil man eksempelvis i forbindelse til Tingbogen etablere den nye Ejerfortegnelse. Man vil også have, at ejendomsdata kommer under et fælles ejendomsbegreb, kaldet ”Bestemt Fast Ejendom”. Dette begreb skal registreres i Matriklen. (Regeringen/KL 2012, 30-31)

Bilag 11

Beregning af marknadsværdi ud fra taxeringsværdi

I publikationen "Rikets fastigheter 2012" som oplysningerne om den svenske ejendomsmasse stammer fra, står, at for landbrugsenheder udgjorde taxeringsværdet (ejendomsværdien) i 2011 75 % af marknadsværdet (handelsværdien) i 2009, for småhusenheder udgjorde taxeringsværdet i 2012 75 % af marknadsværdet i 2010, for hyreshuseenheder udgjorde taxeringsværdet i 2010 75 % af marknadsværdet i 2008, og for industri- og specialenheder udgjorde taxeringsværdet i 2007 75 % af marknadsværdet i 2005. (SCB 2012 (I), 33)

For at få handelsværdien for henholdsvis den samlede ejendom og grunden i vurderingsåret for den samlede svenske ejendomsmasse anvendes et fastighedsprisindex (FPI) for ejendoms-kategorierne til at beregne handelsværdien i 2012 (se tabel 56 nedenfor).

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
FPI - landbrug	-	-	-	-	298	316	325	331
FPI - småhus	-	-	-	-	501	538	542	535
FPI - hyreshuseenhed	-	-	-	622	643	733	751	755
FPI - industri- og specialenhed	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabel 56: FPI for landbrug, småhus der fungerer som helårsbolig og hyreshus i hele Sverige. (SCB 2013 (I)) (SCB 2013 (II))

For de øvrige ejendoms-kategorier, hvor det ikke var muligt for forfatteren at finde FPI, multipliceres seneste taxeringsværdi med 4/3. Dette er naturligvis ikke ideelt, men valgt ud fra omstændighederne.

Nedenstående ligning anvendes for landbrug til ud fra taxeringsværdet i 2012 at beregne marknadsværdet i 2012.

$$MV_{2012\text{landbrug}} = TV_{2011\text{landbrug}} * \frac{4}{3} * \frac{FPI_{2012}}{FPI_{2009}}$$

Nedenstående ligning anvendes for småhusenheder til ud fra taxeringsværdet i 2012 at beregne marknadsværdet i 2012.

$$MV_{2012\text{småhus}} = TV_{2012\text{småhus}} * \frac{4}{3} * \frac{FPI_{2012}}{FPI_{2010}}$$

Nedenstående ligning anvendes for hyreshuseenheder til ud fra taxeringsværdet i 2008 at beregne marknadsværdet i 2012.

$$MV_{2012\text{hyreshus}} = TV_{2010\text{hyreshus}} * \frac{4}{3} * \frac{FPI_{2012}}{FPI_{2008}}$$

Vurdering og beskatning af fast ejendom i Danmark og Sverige

I tabel 57 nedenfor illustreres for de forskellige ejendoms kategorier taxeringsværdien i publikationen ”Rikets fastigheter 2012” og beregnede marknadsværdien.

	Totalt taxeringsværdi, tusen kroner (2012)	Totalt marknadsværdi, tusen kroner (2012)
Lantbruksenheter	974.401.000	1.443.072.622
Lantbruksenheter (120)	704.917.000	1.043.971.038
Småhusenheter	3.092.796.000	4.100.733.234
Småhusenheter (220)	2.521.355.000	3.343.060.533
Hyreshusenhet	2.199.602.000	3.559.913.205
Industrienhet	284.047.000	378.729.333
Ägarlägenheter	406.000	541.333
Täktenhet	2.149.000	2.865.333
Elproduktionsenhet	183.144.000	244.192.000
Totalt	6.736.545.000	9.730.047.061

Tabel 57: Totalt taxeringsværdi og beregnet marknadsværdi. *Lantbruksenheter (120)* og *småhusenheter (220)* er underkategorier til henholdsvis kategorien *lantbruksenheter* og *småhusenheter*. (SCB 2013) (SCB 2012 (I))

Nedenfor i tabel 58 illustreres markværdien fra ”Rikets fastigheter 2012” samt korrigerede markværdien. Disse korrigerede markværdien er beregnet ud fra andelen som markværdet udgjorde taxeringsværdet fra ”Rikets fastigheter 2012” multipliceret med det af forfatteren beregnede marknadsværdi.

	Totalt markværdi, i 1000 SEK (2012)	Korrigeret markværdi, i 1000 SEK (2012)
Lantbruksenheter	-	-
Lantbruksenheter (120)	-	-
Småhusenheter	1.411.527.000	1.871.541.375
Småhusenheter (220)	1.055.038.000	1.398.873.185
Hyreshusenhet	687.422.000	1.112.547.931
Industrienhet	62.056.000	82.741.333
Ägarlägenheter	76.000	101.333
Täktenhet	2.110.000	2.813.333
Elproduktionsenhet	45.658.000	60.877.333
Totalt	2.208.849.000	3.130.622.640

Tabel 58: Totalt markværdi og beregnet/korrigeret markværdi. *Lantbruksenheter (120)* og *småhusenheter (220)* er underkategorier til henholdsvis kategorien *lantbruksenheter* og *småhusenheter*. (SCB 2013) (SCB 2012 (I))