



Skatteministeriet

Samrådsspørgsmål S, stillet af Jan E. Jørgensen (V)

Tale

23. marts 2015
J.nr. 15-0377634

*Samrådsspørgsmål
S*

Hvordan forholder ministeren sig til den kritik, der blev rejst i debatindlægget ”Hvorfor skal en enlig mor i Brønshøj betale højere grundskyld end mange andre?” af Sanne Nygaard Christensen og Leika D. Jørgensen i Politiken den 5. januar 2015?

Tak for indkaldelsen og struktur på talen

Tak for indkaldelsen til dette samråd om grundskyld.

Jeg vil indledningsvis gerne sige, at jeg har tilladt mig, at strukturere min besvarelse således, at jeg i forbindelse med besvarelsen af det første spørgsmål S, giver en mere generel gennemgang af dagens emne og dernæst i direkte forlængelse heraf, besvarer de øvrige 4 samrådsspørgsmål T, U, V og W. Der er jo en naturlig indbyrdes sammenhæng mellem de 5 stillede samrådsspørgsmål.



Og lad mig starte med at slå en ting fast: Grunde er dyrere i København og på Frederiksberg end i Sønderjylland og på Lolland. Det siger sig selv. Derfor skal der også være forskel på, hvad der skal betales i grundskyld.

Og så vil jeg også gerne slå fast, at grundskyld er en vigtig skat. Grundskyld på ejerboliger indbringer ca. 15 mia. kr. i 2015. Hertil kommer grundskyld på andre grunde på omtrent 10 mia. kr. Og den samlede ejendomsbeskatning bidrager med i alt ca. 42 mia. kr. årligt.

Grundskylden er langt mindre skadelig fx for beskæftigelse og arbejdsudbud end andre skatter og afgifter. Og det vil medføre en stærk omfordeling til fordel for velstående grupper i Danmark, hvis vi fjerner den.

Gennem flere hundrede år – lige siden David Ricardos dage – har det faktisk været god latin blandt fagøkonomer, at en skat på jord er bedre end skatter fx på arbejde.

Det er mit grundlæggende udgangspunkt for den diskussion, vi skal have i dag.

[Og til dem der så spørger, hvem David Ricardo var, kan jeg fortælle, at han var en af 1800-tallets mest indflydelsesrige økonomer og ophavsmand til jordrente-teorien.]

Det overordnede perspektiv - grundskylden er en god skattekilde og det er en dårlig idé at fastfryse den

Der har været mange synspunkter fremme i debatten om grundskyld, og diskussionen har drejet sig meget om enkeltsager. Det er vigtigt, men vi må ikke glemme det overordnede perspektiv.

Sagen er, at vi har et højt skattetryk i Danmark. Det er nødvendigt, hvis vi skal finansiere vores udgifter, og hvis vi skal sikre en rimelig indkomstfordeling og lige muligheder. Det er en del af den danske model.

Men det stiller også det krav, at vi skal bestræbe os på at indrette skattesystemet på en måde, så de samfundsøkonomiske omkostninger ved beskatningen bliver så små, som det nu er muligt – givet de politiske

mål i øvrigt.

Og her er sagen altså, at grundskyld er en god skattekilde. Den skaber ikke – eller kun ret beskedne – samfundsøkonomiske forvridninger. Den svækker som udgangspunkt ikke beskæftigelsen, og forringer heller ikke opsparing og lysten til at investere fx hos borgere og virksomheder. Det er med andre ord en god skat.

Derfor er det – af hensyn til Danmark og dansk økonomi – en rigtig dårlig idé fx at fastfryse grundskylden, som De Konservative og LA har foreslået.

Men det vender jeg tilbage til, efter at jeg kort har redegjort for, hvad grundskyld egentlig er for en skat, og hvordan den opgøres.

*Ejendomsværdi-
skat og grundskyld*

Der findes to former for skat på ejerboliger; ejendomsværdiskat og kommunal grundskyld. Begge former for skat opkræves med udgangspunkt i ejendomsvurderingerne, henholdsvis ejendomsværdien og grundværdien. I begge tilfælde skal vurde-

ringen afspejle værdien i ”handel og vandel”, som der står i vurderingsloven.

Regeringen har fokus på at genoprette tilliden til ejendomsvurderingerne

Og hvis vi lige kort skal runde ejendomsvurderingerne.

For regeringen er det helt afgørende, at vi får genoprettet tilliden til ejendomsvurderingerne, så vi har et solidt grundlag for opkrævningen af ejendomsskatterne. Det gælder både ejendomsværdiskatten og grundskylden.

Det er en ret kompliceret øvelse, hvor det er klogt at investere den nødvendige tid. Derfor har vi igangsat et stort analyse- og implementeringsarbejde i ImplementeringsCentret for Ejendomsvurdering (ICE).

Fokus er på at sikre, at vi får et vurderingsystem med en bedre træfsikkerhed. Vi skal have et mere gennemsigtigt system, hvor danskerne forstår, hvad de betaler skat af og hvorfor.

Det er den opgave, regeringen arbejder

målrettet på at løse.

Kommunerne fastsætter og opkræver grundskylden

Og så tilbage til grundskylden.

Den kommunale grundskyld opkræves med en grundskyldspromille, der fastsættes af den enkelte kommune. Grundskyldspromillen skal ligge mellem 16 og 34. I 2015 er den gennemsnitlige grundskyldspromille for hele landet på godt 26.

Grundskylden historisk set

Grundskylden er en skat på jord. Jordskat har historisk set spillet en stor rolle i Danmark, og faktisk har man helt tilbage til 1100-tallet under forskellige former beskattet værdien af jord. Først i form af kirketiende og senere efter Reformationen i form af tiende til kongen. Så jordbeskatning er bestemt ikke et nyt fænomen.

Ejendomsskat i form af grundskyld til kommunen – som vi kender det i dag – har vi haft siden slutningen af 1960'erne.

Hvorfor er grundskyld en fornuftig skat?

Som nævnt er grundskylden en fornuftig skat, fordi den har væsentligt færre negati-

ve økonomiske virkninger – de såkaldte forvriddinger – set i forhold til stort set alle andre skatter.

Det skyldes, at udbuddet af jord er konstant – eller næsten i hvert fald – og langt mere upåvirkeligt end andre skatteobjekter.

Økonomerne taler om, at grundskylden i vidt omfang nedvælttes i prisen på grunden. Og hvad betyder så det?

Jo, det betyder, at når du køber en ejendom, hvor grundskylden eksempelvis er på 10.000 kr. årligt, så vil du faktisk få ejendommen – eller rettere grunden – billigere end i en situation uden grundskyld, og dette nedslag i prisen på grunden vil være så stort, at rentebelastningen ved at eje grunden mindskes med omtrent samme beløb, dvs. 10.000 kr. årligt.

Som køber bærer du så at sige ikke skattebyrden – eller kun en lille del af den. Økonomerne ville udtrykke det således, at grundskyldbetalingen er kapitaliseret i grundprisen, således at grundskylden ikke

påvirker omkostningerne ved at eje og bo i boligen.

Endvidere skal man huske, at hvis grundskylden stiger for en grund, fordi grunden bliver mere værd, så er det samtidig udtryk for, at man som boligejer får en værdistigning eller kapitalgevinst, som er skattefri, når man sælger ejendommen.

Hvis man i stedet for grundskylden skulle opkræve de samme penge via andre skatter på fx arbejdsindkomst eller fra virksomhederne, ville det reducere tilskyndelsen til at arbejde og investere, og dermed medføre et tab samfundsøkonomisk set.

Lad mig give et eksempel. Hvis man frem for at opkræve netto fx 5 mia. kr. i grundskyld vælger at opkræve mere i topskat, så vil det kræve omtrent en fordobling af topskatten for at opnå et merprovenu i størrelsesordenen 5 mia. kr. Der vil samtidig være forholdsvis kraftige adfærdsvirkninger herved i form af lavere arbejdsudbud og et mærkbart samfundsøkonomisk tab.

Omvendt ville nedsættelsen af grundskylden stort set ikke have betydning for beskæftigelsen og lysten til at arbejde mere.

Provenuet fra boligskatterne

Det samlede provenu fra ejendomsværdiskat og grundskyld fra ejerboliger skønnes at udgøre ca. 29 mia. kr. i 2015.

Den samlede ejendomsbeskatning udgør som nævnt et provenu på årligt ca. 42 mia. kr. Det svarer rundt regnet til, hvad det koster at drive hele den danske folkeskole. Vi taler altså om rigtig mange penge, der er med til at sikre, at vi fortsat kan have et ordentligt serviceniveau i den offentlige sektor.

Grundskatteloftet

Og så til et meget omdiskuteret emne – grundskatteloftet, der blev indført af VK-regeringen i 2003.

Grundskatteloftet indebærer, at der en begrænsning på, hvor meget grundskylden kan stige fra år til år.

Grundskatteloftet er et loft for det grund-

lag som grundskylden beregnes af, og det kan stige med op til 7 pct. fra år til år, men det kan aldrig være højere end den aktuelle grundværdi. Den årlige reguleringsprocent udgør for 2015 6,4 pct.

Årsagen til stigningerne i grundskylden

Når grundskylden stiger i disse år, er det udtryk for, at mange boligejere oplevede store kapitalgevinster under højkonjunkturen i 00'erne, og at de herefter ikke har betalt grundskyld af den fulde grundværdi, men kun af et mindre beløb. Stigningen i grundskylden er altså udtryk for, at det man kan kalde for boligejernes "rabat" på grundskylden, løbende bliver mindre.

Det vil eksempelvis i praksis betyde, at selvom en grund i Hørsholm er vurderet til 2 mio. kr., så skal der p.t. kun betales grundskyld af et mindre beløb, fx 1,5 mio. kr. Det beløb stiger fra år til år, og altså som nævnt med højst 7 pct. I eksemplet vil der derfor skulle betales grundskyld af ca. 1,6 mio. kr. året efter, hvis grundskatteloftet forhøjes med de fulde 7 pct.

Grundskatteloftet har bidraget til, at man-

ge boligejere har oplevet en stigning i den grundskyld, som de skulle betale, i en periode hvor boligpriserne var vigende.

Konsekvensen af grundskatteløftet geografisk set

Som følge af grundskatteløftet var det i 2014 i gennemsnit kun 20 pct. af danske enfamiliehuse, hvor ejerne betalte grundskyld af den aktuelle grundværdi. Og gennemsnitstallene dækker over en stor spredning.

I Sønderborg er det 60 pct. af enfamiliehuse, hvor boligejerne betaler grundskyld af den aktuelle vurdering. I Hjørring er det 59 pct., i Herning er det 14 pct. og i Århus er det 3 pct. Og på Frederiksberg findes der kun ganske få enfamiliehuse, hvor boligejeren betaler grundskyld af den aktuelle grundvurdering. Det skyldes, at der her har været meget store værdistigninger på grunde, som på grund af grundskatteløftet kun langsomt indfases i grundskyldsbetalingen.

Boligejerne har haft store værdistigninger i 00'erne

Stigningen i grundskylden i de seneste år afspejler altså, at mange boligejere har haft store værdistigninger på deres ejendomme

siden begyndelsen af 00'erne. Disse værdistigninger er skattefrie, når de realiseres ved salg af ejendommen.

Ser man på den samlede beskatning af afkastet på egen bolig, er den lav i forhold til skatten på afkastet af andre formueplaceringer, fx aktier og obligationer. Det gælder ikke mindst, når man medregner virkningen af modregning af formue og formueafkast i de offentlige ydelser til pensionister.

Forslag om fastfrysning af grundskyld fra K og LA

Den stigende grundskyld har fået De Konservative og Liberal Alliance, til at kræve en fastfrysning af grundskylden på det aktuelle niveau eller endda tilbage til niveauet i 2013. Argumentet er, at boligejere ikke skal tvinges til at gå fra hus og hjem pga. stigende boligskatte.

Fastfrysning er en rigtig dårlig idé

Jeg har stor forståelse for situationen for de boligejere, hvis økonomi er presset, men en fastfrysning af grundskylden er altså bare en rigtig dårlig idé. Jeg vil nærmest gå så langt som til at kalde det for økono-

misk uansvarlighed fra de borgerlige partiers side.

Risiko for ny boligboble

Forslaget om at fastfryse grundskylden, og dermed give skattelettelser til boligejerne, vil betyde, at boligpriserne vil stige.

Dette vil potentielt, blandt andet sammen med de ekstremt lave renter, kunne lægge fundamentet for en ny boligboble og føre til en farlig overophedning af dansk økonomi, som den vi så i årene op til finanskrisen.

En fastfrysning vil især forøge prisstigningerne i Københavnsområdet, hvor priserne i forvejen er steget relativt kraftigt.

Og senest kan jeg se, at også Nationalbanken og CEPOS har udtalt sig imod en fastfrysning af grundskylden. For en sjælden gangs skyld erklærer jeg mig enig med CEPOS.

Fastfrysning vil koste 3-4 mia. kr. i mistede skatteindtægter

Man skal heller ikke glemme, at det vil koste rigtig mange penge i form af mistede

skatteindtægter, hvis man fastfryser grundskylden.

Det drejer sig om ca. 3-4 mia. kr. årligt, som de borgerlige partier vil give som skattelettelse til boligejerne – og hovedsagligt dem med de dyreste ejendomme, og som også er de mest velstående.

Finansieringen har man ikke talt så meget om, men hvis jeg kender partierne ret, så handler det om at skære i offentlige ydelser og i den offentlige service.

Så på alle kriterier rammer forslaget galt. Det medfører omfordeling til de velstående, mens finansieringen vil ramme de svage. Uden at vi får en bedre skattestruktur ud af det, eller en større tilskyndelse til at arbejde.

Hvis vi kunne finde 3-4 mia. kr. til lavere skatter, så vil jeg hellere bruge pengene på skattenedsættelser, der ikke på den måde især tilfalder de mere velstående grupper, og som er mere til gavn for vækst og beskæftigelse i Danmark.

Hvordan fastsættes grundværdierne? (metode)

For så vidt angår fastsættelsen af selve grundværdierne, vil jeg ikke kaste mig ud i en lang forklaring om, hvordan disse rent teknisk ansættes. Det er heller ikke det, de stillede samrådsspørgsmål handler om. Men lad mig alligevel ridse nogle ting op.

Der foretages to selvstændige ansættelser

Når SKAT skal vurdere en ejendom, bliver der fastsat to forskellige værdier, nemlig en ejendomsværdi og en grundværdi.

Grunden vurderes som ubebygget og til bedst mulig anvendelse

Grunden skal vurderes, som om den havde været ubebygget, og under hensyn til en i økonomisk henseende god anvendelse.

En stor villagrund bliver ikke mindre værd, fordi ejeren vælger at bygge et lille hus på den i stedet for et stort. Grunden bliver som sådan heller ikke mindre værd, fordi ejeren måske lader den gro til, eller lader huset forfalde. Det kan måske have betydning for ejendomsværdien, men ikke for grundværdien.

Byggeomkostningerne er nogenlunde

Værdien af en ejendom vil som udgangs-

de de samme uanset hvor huset bygges

punkt bestå af værdien af grunden plus værdien af de bygninger, der står på den. Omkostningerne ved at opføre et hus er nogenlunde de samme, uanset om huset opføres i et attraktivt område eller i et mindre attraktivt område.

Forskel i ejendomspriser skyldes primært grundværdien

Forskellene i ejendomspriserne mellem attraktive og mindre attraktive områder må derfor hovedsagligt relatere sig til forskelle i priserne på grundene – eller med andre ord i grundværdien.

Spørgsmål S (om hvorfor den enlige mor fra Brønshøj skal betale mere i grundskyld end andre)

Lad mig så vende tilbage til spørgsmålet om den enlige mor fra Brønshøj.

Hun skal hverken betale mere eller mindre end andre boligejere med en tilsvarende grundværdi og med en tilsvarende grundskyldspromille.

Spørgsmålet bygger på en forkert præmis

Spørgsmålet bygger derfor for så vidt på en forkert præmis. Grundskyld betales jo netop ud fra værdien i ”handel og vandel” og ikke ud fra, hvem ejeren er. Om den pågældende er enlig eller gift, pensionist,

studerende, lønmodtager eller direktør, er derfor uden betydning. Og når en ejendom skifter ejer, så er grundskylden også uændret.

Den enlige mor i Brønshøj skal derfor ikke betale højere grundskyld end andre. Og sælger hun ejendommen, vil den nye køber komme til at betale den samme grundskyld, som hun skulle have betalt.