



## Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer

ERHVERVSMINISTEREN

8. april 2019

### Besvarelse af spørgsmål 50 alm. del stillet af udvalget den 19. marts 2019 efter ønske fra Magnus Heunicke (S).

ERHVERVSMINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

#### Spørgsmål:

Ministeren bedes vurdere, hvad hvert af de syv forslag/initiativer koster i udspillet "Fortsat fremgang på ejendomsmarkedet i landdistrikterne", som blev lanceret af Finans Danmark og Landdistrikternes Fællesråd 18/3-19, jf. ULØ alm. del – bilag 72.

Tlf. 33 92 33 50  
Fax 33 12 37 78  
CVR-nr. 10 09 24 85  
EAN nr. 5798000026001  
em@em.dk  
www.em.dk

#### Svar:

Landdistrikternes Fællesråd og Finans Danmark har d. 18. marts 2019 offentliggjort udspillet "Fortsat fremgang på ejendomsmarkedet i landdistrikterne".

Tabel 1 indeholder en vurdering af hvert af de syv forslags økonomiske konsekvenser, forstået som direkte økonomiske konsekvenser for staten. Der er i flere tilfælde indhentet bidrag fra relevante ministerier.

Det bemærkes, at detaljeringsniveauet for de syv forslag har gjort det svært at foretage en vurdering af de økonomiske konsekvenser. Der har således i flere af vurderingerne været et behov for at lægge en række antagelser ind i beregningerne.

**Tabel 1: Oversigt over økonomiske konsekvenser for hvert af de syv forslag i udspillet "Fortsat fremgang på ejendomsmarkedet i landdistrikterne" fra marts 2019.**

Forslag/initiativ	Vurdering af økonomiske konsekvenser for staten
<b>1. Lavere omkostninger ved tvangsauktioner af "billige" ejendomme.</b> Det bør undersøges, om der kan skabes en bedre sammenhæng mellem omkostningerne og ejendommens værdi ved tvangsauktioner. I dag betyder en række faste betalinger, at der relativt	Til besvarelsen af dette spørgsmål, er der indhentet bidrag fra Skatteministeriet og Justitsministeriet. Skatteministeriet har oplyst at:  En mindre del af omkostningerne ved tvangsauktion kan henføres til tinglysningsafgift ved tinglysning af ejerskiftedokument (skøde).  Der er i udspillet "Fortsat fremgang på

<p>set er langt større omkostninger forbundet med tvangsauktioner af ”billige” ejendomme.</p>	<p>ejendomsmarkedet i landdistrikterne” ikke skitseret en nærmere model for lavere omkostninger ved tvangsauktioner af billige ejendomme, herunder taget stilling til, hvornår der er tale om billige ejendomme, og hvilke omkostninger der skal reduceres. Skatteministeriet er desuden ikke bekendt med en samlet statistik over antal tvangsauktioner og ejerskiftesummer. Der er således ikke grundlag for at foretage en egentlig provenuvurdering af forslaget.</p> <p>Tinglysningsafgiften på skøder består i dag af en fast afgift på 1.660 kr. samt en variabel afgift på 0,6 pct. af ejerskiftesummen. Størstedelen af tinglysningsafgiften er således variabel, og belastningen fra tinglysningsafgiften ved tvangsauktion er derfor ikke relativt set langt større for billigere ejendomme.</p> <p>Justitsministeriet har oplyst at:</p> <p>Reglerne om tvangsauktion over fast ejendom findes i bl.a. retsplejeloven og i Justitsministeriets bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom) med tilhørende bilag.</p> <p>Det følger af de nævnte regler, at ved auktionsmødets begyndelse skal auktionsrekvirenten – dvs. den, der begærer auktionen afholdt – oplyse størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbuddet.</p> <p>Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbuddet.</p> <p>Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbuddet, kan bl.a. nævnes auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, ejendomsskatte- stancer samt afgifter mv. til det offentlige i</p>
---	---

	<p>anledning af auktionen.</p> <p>Det fremgår af retsafgiftsloven, at der forud for auktionen skal betales en afgift på 800 kr. Efter auktionen skal der yderligere betales en afgift på ½ pct., som beregnes af budsummen med tillæg dels af de omkostninger, som det ifølge auktionsvilkårene påhviler køberen at udrede, dels af de privatretlige byrder og forpligtelser, restancer af skatter og afgifter til det offentlige mv., som køberen ifølge auktionsvilkårene skal betale eller overtage uden for budsummen.</p> <p>Justitsministeriet kan ikke umiddelbart vurdere, hvad en gennemførelse af initiativet om at skabe en bedre sammenhæng mellem omkostninger og ejendommens værdi ved tvangsauktioner vil koste. Det skyldes, at de nævnte omkostninger som beskrevet består af en række udgifter til såvel private som til det offentlige, og initiativet indeholder ikke en angivelse af, hvilke dele der i givet fald skal reduceres. En fastlæggelse heraf er imidlertid nødvendig for at kunne foretage en nærmere beregning.</p>
<p><b>2. Nedsættelse af den kommunale medfinansiering ved nedrivning.</b></p> <p>Det bør overvejes at nedsætte og evt. differentiere den kommunale medfinansiering, da det ofte er i økonomisk trængte kommuner, at nedrivningsbehovet er størst. Forslaget skal ses i lyset af, at der er mellem 10.000-22.000 nedrivningsparate boliger i hele landet.</p> <p>I tråd med anbefalingerne fra Udvalget for levedygtige landsbyer, som lægger op til at afsætte</p>	<p>Transport-, Bygnings-, og Boligministeriet har oplyst at:</p> <p>Den statslige refusion er i dag 60 pct. for kommunale aktiviteter finansieret under rammen til landsbyfornyelse, hvilket indebærer, at den kommunale medfinansiering udgør de resterende 40 pct. Da der på FL 2019 er afsat en statslig bevilling på 125,9 mio. kr. til landsbyfornyelse, vil den afledte kommunale medfinansiering udgøre 83,9 mio. kr.</p> <p>Refusionsprocenten var midlertidigt forhøjet til 70 pct. – og den kommunale medfinansiering sænket til 30 pct. – for tilsagn i perioden fra 1. juli 2016 til 1. marts 2019. Den midlertidige forhøjelse af refusionsprocenten blev gennemført med det formål at kickstarte en positiv udvikling i små</p>

<p>330 mio. kr. årligt i en tiårig periode til landsbyfornyelse, bør man desuden se på muligheden for at sætte endnu flere penge af til indsatsen. De nuværende ressourcer er ikke tilstrækkelige i forhold til at sikre fornyelse i landdistrikterne og dermed bedre forudsætninger for bosætning.</p>	<p>byer og det åbne land.</p> <p>Den umiddelbare konsekvens af en sænket kommunal medfinansiering og en forhøjet statslig refusion vil være et beløbsmæssigt højere træk af statslig udgiftsramme pr. sag, og dermed et reduceret antal sager, idet den statslige udgiftsramme ligger fast.</p> <p>En begrundelse for den statslige ramme til landsbyfornyelse er, at kommuner med mange forfaldne bygninger på landet hyppigt er økonomisk trængte, og derfor har særligt behov for det statslige tilskud. Det ventes, at den statslige ramme til landsbyfornyelse bliver udmeldt til 56 kommuner, hvoraf en del må betegnes som økonomisk pressede.</p> <p>Der kan argumenteres for, at jo højere den statslige refusion er, desto lettere vil det være for økonomisk pressede kommuner at finde den nødvendige kommunale medfinansiering i deres budgetter. På den anden side vil en forhøjet statslig refusion (for alle eller en del af kommunerne) bevirke, at færre sager bliver gennemført.</p> <p>Den nugældende statslige refusion på 60 pct. er fremkommet ved en afvejning af disse to hensyn, som trækker i hver sin retning. Det kan i den forbindelse nævnes, at man i en intern undersøgelse, hvor refusionen på 60 pct. blev sammenholdt med refusionen på 70 pct., ikke kunne påvise en tydelig sammenhæng mellem størrelsen af disse statslige refusioner og den hastighed, hvormed kommunerne udmønter de statslige midler til konkrete projekter.</p>
<p><b>3. Særlig fradrag til folk, der arbejder i yderkommunerne.</b>  Det bør overvejes, at også personer, der arbejder i yderkommuner, får et ekstra befordringsfradrag. Fx er der flere med en lang videregående</p>	<p>Skatteministeriet har oplyst at:</p> <p>Skatteministeriet ikke har oplysninger om, hvor mange personer der pendler mere end 120 km til yderkommunerne. Hvis det drejer sig om 10.000 personer, og disse personer i gennemsnit vil få et ekstra fradrag på 10.000 kr., så vil indførslen af ordningen medføre et umiddelbart mindreprovenu på</p>

<p>uddannelse, der pendler til yderkommunerne, end der pendler fra. Folk skal have mulighed for at få det højere fradrag i en begrænset periode, fx i halvandet år. I dag er der et forhøjet befordringsfradrag i yderkommunerne. Men fradraget gælder kun dem, der bor der.</p>	<p>ca. 25 mio. kr. Når ordningen er indfaset efter halvandet år, vil det være betydeligt færre personer, der vil kunne tage det ekstra fradrag, og mindreprovenuet vil derfor falde.</p> <p>Befordringsfradraget fortrykkes i dag på årsopgørelsen for personer, der bor i en yderkommune. Det vil umiddelbart ikke være muligt for personer omfattet af udvidelsen, bl.a. fordi udvidelsen også vil skulle gælde pendlere, der kommer fra andre EU/EØS-lande. Det vurderes bl.a. derfor, at de administrative omkostninger ved tiltaget vil være relativt høje, og at udvidelsen derfor vil være en uhensigtsmæssig måde at tilgodese yderområderne på.</p>
<p><b>4. Udvidelse af BoligJobordningen til nedrivning med ”grønt” incitament i landzoner.</b></p> <p>Det bør overvejes via BoligJobordningen at give folk fradrag, hvis de nedriver bygninger af en meget ”dårlig” energiklasse i landzonerne. Det bør desuden overvejes at udvide ordningen, så man kan få fradrag for ”grønne” håndværksydelser i forbindelse med nybyggeri i landzonerne.</p> <p>Forslaget skal ses i lyset af en anbefaling fra Udvalget for levedygtige landsbyer om at lade Boligjobordningen omfatte lønomkostninger til nedrivning af boliger beliggende i landzoner.</p>	<p>Skatteministeriet har oplyst at:</p> <p>Adgangen til fradrag efter BoligJobordningen kræver generelt, at borgene selv afholder udgifterne. Der vil derfor ikke være adgang til fradrag, såfremt der allerede er bevilget tilskud fx via midler fra nedrivningspuljen.</p> <p>Endvidere gælder det generelt, at størrelsen af det tilskud, som fradraget indebærer, vil være afhængig af borgerens øvrige anvendelse af BoligJobordningen.</p> <p><i>Nedrivning af huse i yderkommuner</i></p> <p>For en person, der udnytter hele fradraget, udgør den skattemæssige værdi godt 2 pct. af de samlede omkostninger forbundet med nedrivning. Derfor vurderes det, at fradraget i overvejende grad vil fungere som en skattelettelse på nedrivninger, der ville være foretaget alligevel.</p> <p>Hvis 3.000 personer årligt gør brug af et nedrivningsfradrag på 12.000 kr., og de i øvrigt ikke i forvejen gør brug af håndværksdelen i BoligJobordningen, vil det medføre et umiddelbart mindreprovenu på 10 mio. kr.</p>

	<p><i>Nybyggeri i yderkommuner</i>  Hvis 4.000 personer årligt gør brug af fradrag til grønne tiltag i forbindelse med nybyggeri på 12.000 kr., og i øvrigt ikke benytter sig af håndværksdelen i Boli-gJobordningen, vil det medføre et umiddelbart mindreprovenu på 12,5 mio. kr.</p>
<p><b>5. Fremme finansieringsmodeller til kultur og uddannelse.</b>  Værdiansættelsesreglerne for ejendomme til undervisningsmæssige og kulturelle formål beliggende i landsbyer og landdistrikter må ikke blokere for en realkreditfinansiering, der muliggør en tilfredsstillende finansiering i forhold til fx opførelsesomkostningerne. Det bør derfor undersøges, om der er reelle finansieringsudfordringer for denne type af ejendomme. Afhængig af problemets omfang bør det undersøges, om der kan udvikles finansieringsmodeller, der fremmer mulighederne for at etablere og udbygge fx uddannelsesinstitutioner uden for de større byer.</p>	<p>Det er uklart, hvad der konkret ligger i forslaget, og det er derfor ikke muligt på det foreliggende grundlag at vurdere, hvad forslaget koster. Det kan dog generelt oplyses, at det følger af værdiansættelsesreglerne for fast ejendom, at fast ejendom skal værdiansættes til markedsværdien. Hvis der lempes på værdiansættelsesreglerne for specifikke ejendomsstyper, således at værdiansættelsen til belåningsformål fastsættes højere end markedsværdien, må det forventes, at realkreditinstitutternes tab på disse ejendomsstyper vil stige.</p>

<p><b>6. Iværksættere skal kunne bruge tiloversblevne bygninger.</b> Kommunernes erhvervsfremme skal have fokus på, at de primært mindre virksomheder får mulighed for at etablere sig i tiloversblevne bygninger. Muligheden er der i dag i planlovens landzonestemmelser.</p>	<p>Spørgsmålet er blevet forelagt Erhvervsstyrelsen, der vurderer, at det formulerede forslag allerede er muligt inden for rammerne af planloven og i den henseende er uden omkostninger.</p> <p>Et fokus på at vejlede om nye muligheder i planloven som led i kommunernes eksisterende lokale erhvervsfremmeaktiviteter vurderes som udgangspunkt at være omkostningsfrit. Det udelukker dog ikke, at man kan forestille sig initiativer, der kan være forbundet med kommunaløkonomiske konsekvenser. Konsekvenserne vil i så fald afhænge af udformningen af konkrete initiativer, og kan ikke på det forelæggende grundlag vurderes.</p>
<p><b>7. Flexibilitet for virksomheder til nedrivning, nyopførelse eller udvidelse på egen grund.</b> Kommunalbestyrelserne bør have fleksibilitet til at give landzonetilladelser til nedrivning, nyopførelse og udvidelse på egen grund til ny anvendelse, når det er foreneligt med den ønskede udvikling i området samt nabohensyn mv.</p>	<p>Forslaget ønsker mere fleksibilitet til kommunalbestyrelserne, men de konkrete rammer er ikke nærmere beskrevet. Det er på den baggrund Erhvervsstyrelsens vurdering, at der ikke umiddelbart er økonomiske konsekvenser forbundet med forslaget.</p>

Med venlig hilsen

Rasmus Jarlov