



FOLKETINGET

Grundlaget for grundskylden

Uenigheden i "Arbejdsgruppen om vurdering af erhvervsgrunde"

Økonomisk chefkonsulent Kathrine Lange

Boligskattereformen rejser mange spørgsmål

Det kræver jo nærmest en ph.d.-afhandling at forstå "det postfaktuelle boligskattesystem"

Vejle Amts Folkeblad, Maj 2017

Hvordan påvirkes fordeling mellem land og by, ejere og lejere mv.?

Hvornår og hvordan kan der klages?

Hvilke incitamenter giver det nye system?

Hvordan påvirkes prisdannelsen?

Hvad med retssikkerheden?

Overgangsordninger og indlåsningseffekter



Fokus på uenigheden i arbejdsgruppen

Et dilemma om grundvurderingerne skal afspejle:

- 1) Noget observerbart (eksempelvis handelsprisen på en grund)
- 2) Eller fastsættes af Skatteministeriet ved hjælp af objektive parametre, som indgår i en model.



Dagsorden

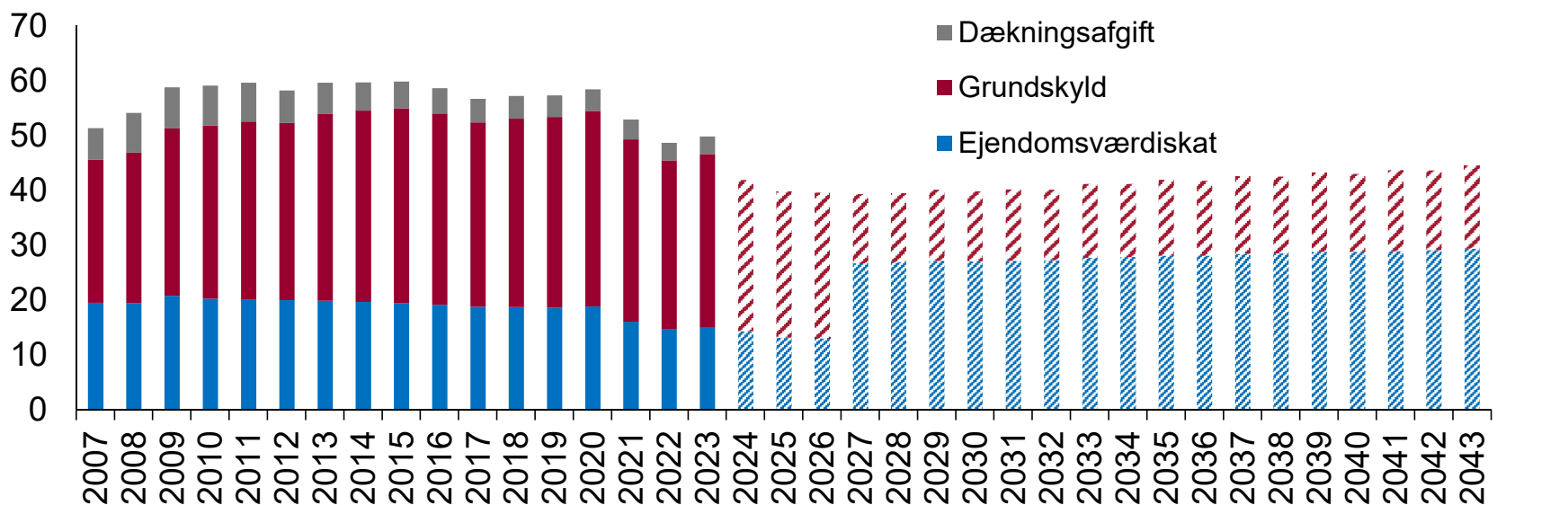
1. Ejendoms- og boligskattereformen i grove træk
2. De nye grundværdier
3. Uenigheden i arbejdsgruppen



Bolig- og ejendomsskatter indbringer omkring 40 mia. kr. i 2025

Indtægterne fra ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift

Mia. kr. 2024-niveau



Kilde: : Egne beregninger foretaget på baggrund af oplysninger fra Økonomisk Redegørelse December 2024, Økonomiministeriet og 2030-planforløb: Grundlag for udgiftslofter 2028, Finansministeriet.



Helt overordnet om skattestrukturen

Ejendomsværdiskat ca. 14 mia. kr.:

- Tilfalder staten
- Betales alene af ejerboliger
- Betales af ejendomsværdien.



Grundskyld ca. 24 mia. kr.:

- Tilfalder kommunen, der også fastlægger satsen
- Betales af alle ejendomme
- Betales af grundværdien.

Dækningsafgift ca. 3 mia. kr.:

- Betales af visse erhvervsjendomme f.eks. lager, kontor, butik, hotel, fabrik eller værksted
- 33 kommuner opkræver dækningsafgift
- Beregnes på baggrund af grundværdien.



Politiske forlig og aftaler på ejendomsområdet

Forlig om Et nyt ejendomsvurderingssystem

Den daværende regering (V), S, K, DF, RV og LA indgik i november 2016 forlig om Et nyt ejendomsvurderingssystem.

En række initiativer skal sikre genopretningen af ejendomsområdet gennem udviklingen af et nyt ejendomsvurderingssystem. De nye vurderinger bygger på statistiske modeller og bedre data.

Som en del af forliget gennemføres en tilbagebetalingsordning for ejerboliger, der har til formål at kompensere de boligejere, der siden 2011 har betalt skat af en for høj vurdering.

Forlig om Tryghed om boligbeskatningen

Den daværende regering (V, LA, K), S, DF og RV indgik i maj 2017 forliget om boligbeskatningen (boligskatteforliget).

Forliget skal sikre tryghed om boligskatten ved overgangen til de nye ejendomsvurderinger.

Forliget indeholder en række principper for en forbedret boligbeskatning, som skal sikre, at boligejerne ikke kommer til at betale mere i skat ved overgangen til de nye ejendomsvurdering.

Aftale om Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen

Implementeringen af boligskatteforliget blev i efteråret 2019 udskudt til 2024. På den baggrund indgik regeringen (S), V, RV, DF, K og LA Aftale om Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen i maj 2020.

Kompensationsaftalen giver ro om boligskatterne og tryghed for boligejerne som følge af udskydelsen af de nye boligskatteregler til 2024.

Med aftalen lettes ejendomsværdiskatten desuden med godt 1 mia. kr. med virkning fra 2021.



Reformen i meget grove træk

- Med de nye ejendomsvurderinger stiger grundlaget
- Til gengæld nedsættes satserne, så der for ejendomsværdiskatten på landsplan og for grundskylden på kommunalt plan ikke skal betales mere i skat.
- Der vil være fordelingseffekter på tværs af skatteyderne eksempelvis forskydes byrden fra land til by samt fra enfamiliehuse til etageboliger
- Overgangsordninger, indefrysings- og stigningsbegrænsningsregler skal imidlertid begrænse fordelingseffekterne af dette.



Dagsorden

1. Ejendoms- og boligskattereformen i grove træk
2. De nye grundværdier
3. Uenigheden i arbejdsgruppen



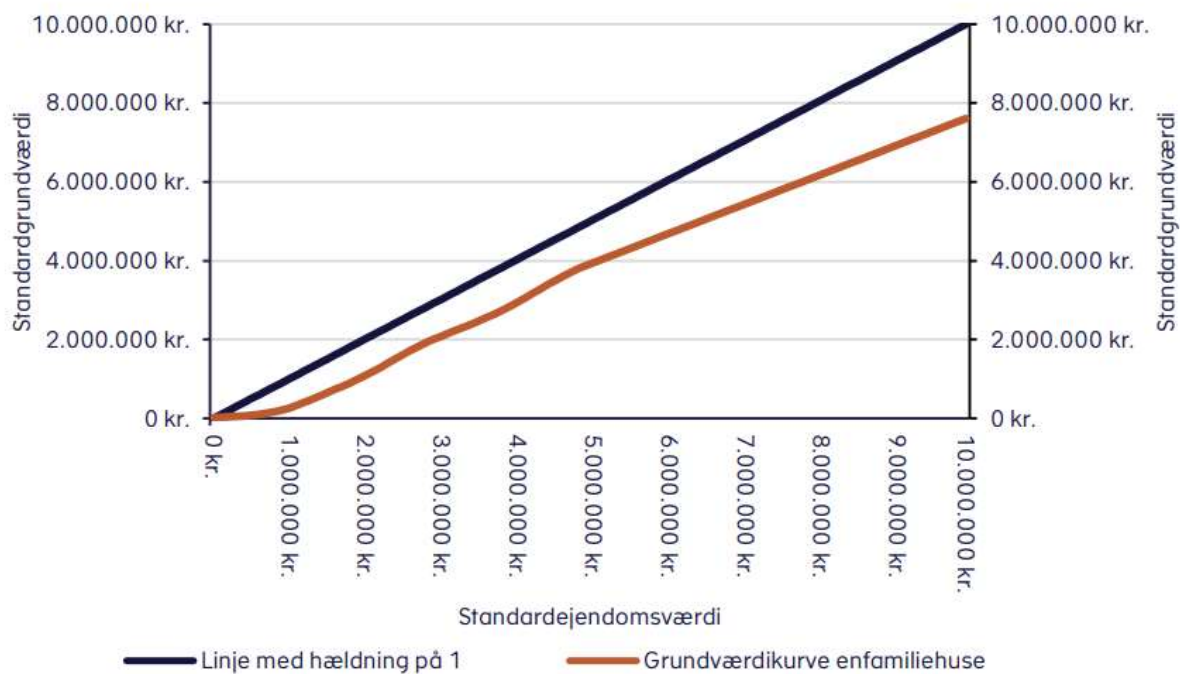
Principperne for enfamiliehuse er ikke ændret

- Grundlaget for grundskylden er stadig værdien af grunden i ubebygget stand
- Man kan stadig få medhold, hvis det kan godtgøres, at grundværdien afviger for meget fra grundens handelsværdi



Grundværdikuren for enfamiliehuse

Figur 4.3. Grundværdikurven for parcelhuse (2020)



Engbergudvalgets konklusioner

»Der handles generelt ikke mange ubebyggede grunde på frie vilkår mellem private, ligesom de solgte ubebyggede grunde ikke nødvendigvis er repræsentative. Fx sker udstykninger af nye grunde ofte i udkanten af byerne, mens der er et mere begrænset udbud af ubebyggede grunde tættere på de indre bykerner. «

Udvalget konkluderede blandt andet, at metoder ”der estimerer beskatningsværdier for grunde på baggrund af ejendomshandler, kan forsøges udviklet. Med de data, som er tilgængelige i dag, vil sådanne modeller dog bygge på administrative og vurderingsfaglige beslutninger om fordeling af værdien af bygninger og grund, som ikke kan verificeres, fordi der er meget få frie salg af ubebyggede grunde«



Principperne for ejerligheder og erhvervs-ejendomme er ændret

Grundlaget for grundskylden 

Handelsværdien af grunden i ubebygget stand



Kraftig opjustering af grundværdien for etageejendomme

Før:



Nu: Ved samme ejendomspris pr. m² og bygningskvalitet vil grundværdien udgøre stort set det samme pr. m²



Folketinget

Kilde: Skatteøkonomisk Redegørelse 2021

Grundværdien for etageejendomme afspejler ikke længere handelsværdien

Ejendom Danmark skriver i et [hørringsvar](#): ”Den manglende gennemsigtighed i den foreslåede model vil endvidere have stor betydning for mulighederne for at klage, idet hverken myndigheder eller ejendomsejere har en norm (markedsværdien) at sammenligne den beregnede skatteværdi med.

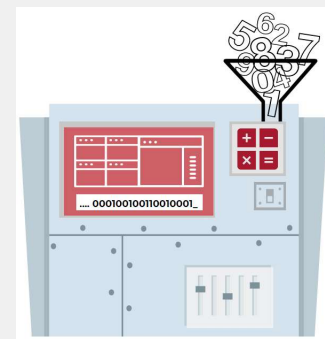
Grundværdien for etageejendomme anvendt til beboelse

- Først opgør Vurderingsstyrelsen ejendomsværdien, givet det var en ejerlighed.
- Derefter opgøres værdien af ejerlejligheden, hvis der i stedet for den faktiske ejerlejlighed var tale om en såkaldt nyopført standard ejerlejlighed.
- Derefter beregnes værdien af selve bygningen i standardlejligheden. Den findes ud fra grundværdikurven for et nybygget parcelhus. Således forudsætter ministeriet, at værdien af bygningen i standard lejligheden pr. m² boligareal svarer til værdien af at benytte bygningen i et såkaldt standard enfamiliehus, hvis de to boliger har samme ejendomsværdier pr. m² boligareal.
- Endelig fratrækker man så den standardiserede lejligheds bygningsværdi fra ejendomsværdien af standardlejligheden.
- Dermed fremkommer grundværdien.

Kilde: Ejendomsvurderingslovens §19a. stk. 2



Folketinget



Grundværdi for etageejendomme

”Sigtet med den foreslåede vurderingsnorm for grundværdien for en ejerlejlighed er ikke investors værdifastsættelse af en ubebygget grund, men derimod den potentielle slutbrugers værdiansættelse af grunden”

”De handelspriser, som bygherrerne opnår ved køb af byggegrunde, vil derfor efter forslaget ikke være relevante i forhold til grundværdiansættelserne, idet disse ikke afspejler værdien for den endelige slutbruger”

Kilde: Lovforslag nr. L 71 Folketinget 2019-20

Grundværdi for erhvervsejendomme

- Erhvervsgrunde grundværdiansættes i første omgang som beboelse (ejerlejligheder eller parcelhuse)
- Hvis grunden ikke kan anvendes til boligformål, fordi den er begrænset i sin anvendelse, f.eks. som følge af en specifik lokalplan eller anden regulering, nedskales vurderingen.



Folketinget

Nedskaleringsfaktorer

§ 34 Kategori	Alternativ	Arealopgørelse (relevant beregningsenhed)	Nedskalering
1) Etageboligbebyggelse	Etagebolig	Etageareal	-
2) Boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1.	Parcelhus	Etageareal	-
3) Butik og kontor i etagebebyggelse, helt eller delvist i byzone	Etagebolig	Etageareal	$\frac{2}{3} \times \frac{4}{5}$
4) Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3	Parcelhus	Etageareal	$\frac{2}{3} \times \frac{4}{5}$
5) Lager, logistik og industri	Parcelhus	Grundareal	$\frac{1}{2} \times \frac{4}{5}$
6) Solcelleanlæg	Ikke omfattet af AOM	-	-
7) Vindmølle	Ikke omfattet af AOM	-	-
8) Rekreativt areal	Parcelhus	Grundareal	$\frac{1}{10}$

Kilde: »Vurdering af erhvervsejendomme«

Dagsorden

1. Ejendoms- og boligskattereformen i grove træk
2. De nye grundværdier
3. Uenigheden i arbejdsgruppen



Uenigheden i arbejdsgruppen

Det grundlæggende dilemma

Skal grundvurderingerne afspejle:

- 1) Noget observerbart (eksempelvis handelsprisen på en grund)
- 2) Eller fastsættes af Skatteministeriet på baggrund af en række objektive forhold.

Mindretallet: Der er ikke længere en sammenhæng til handelsværdien af grunden

Flertallet: Det er heller ikke hensigten



Pressen den seneste tid

16 Erhverv | EJENDOMSVURDERINGER

AVK-arving er målløs over grundvurderinger

8 Erhverv | ERHVERVSEJENDOMME



4 EJENDOMME

Grundværdi på erhvervsejendom er steget med 156 mio. kr.: "Det har jo ingen hold i virkeligheden"

Skatteministerum beskattes som virksomhedspladsen i København

10 Erhverv | EJENDOMSVURDERINGER

EJENDOMME | 5

Styrelse afslører problemer med skæve erhvervsvurderinger

26 BØRSSEN. OPINION

Urimelig beskattning af erhvervsejendomme

KRONIK

Skal vi virkelig leve med, at de offentlige vurderinger – og dermed skattebetalingen – i mange tilfælde er fuldstændig vilkårlig?

Peter Winther, uanset aktier og aktiver, Carlsberg

De offentlige vurderinger har ikke kun vidt problemer for private vurderingerne ofte præget af lige så store – hvis ikke større – skævheder.

lever op til et af dem fornemste formål: at give rimelige vurderinger på tværs af ejendoms- og boligtyper.

ADM-modellen fundament er en fejlagtig antagelse af, at der er en sammenhang mellem værdierne på arealer til boligudlejning og arealer til erhvervsbygning. Med andre ord, hvis boligene i et område er offentligt ejet, følger det automatisk, at arealer til erhvervsformål i det pågældende område ligeledes er offentligt.

Der er naturligvis et element af usikkerhed i antagelsen. Dog er typisk dyrt i store byer end i landdistrikter, og det samme gælder for erhvervs-ejendomme. Desværre er der så mange undtagelser, at vurderingsvurderingerne og skattebetalingerne i nogle tilfælde bliver aldeles urimelige.

Virksomheder straffes

I København er både boliger og erhvervs-ejendomme typisk offentligt ejet. Det samme gælder i et vist omfang i de aller fleste kommuner med undtagelse af Lyngby-Taarbæk.



"Det kan undgå, at to helt forskellige bygninger skal beskattes ens," siger Peter Winther. Aktiefoto: Mikkel Østergaard

nu betales den mest høje værdi af grundværdi. Det betyder, at skattebetalingen på et område grundlæggende er et spørgsmål om, da skal

“ Hvis staten stand til at kvalificere værdiansættelse af erhvervsbygninger, burde de afsløre ”

I et stykke betales skattebetalingen som et spørgsmål om, da skal



Skatteministeriet

Hvornår er en vurdering retvisende?

- Når den ikke kan evalueres på baggrund af noget observerbart

- Vurderingsstyrelsens direktør, Anne-Sofie Jensen, udtaler i en skriftlig kommentar til Finans:
- »Vi er helt opmærksomme på, at der er nogle af de foreløbige erhvervsvurderinger, som er skæve. Derfor har vi nedsat en taskforce, som vil foretage manuel kvalitetssikring af vurderinger, som ejerne henvender sig til os med fordi de oplever deres vurdering som meget skæve. Når vi udsender de endelige erhvervsvurderinger, vil de være blevet kvalitetssikret og dermed være mere retvisende.«
- Også skatteminister Rasmus Stoklund har sendt en skriftlig kommentar. Han peger ligeledes på, at de nuværende vurderinger kun er foreløbige, og at de endelige ventes at blive mere retvisende.

Kilde: Jyllands Posten den 20. december 2024





FOLKETINGET

Tak for ordet

Kathrine Lange

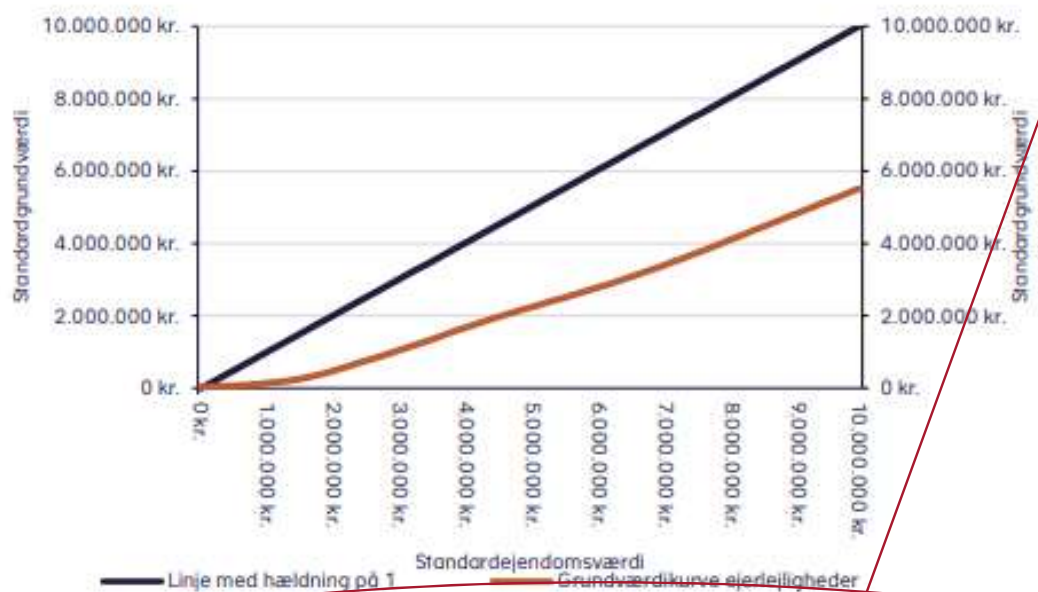
Det Internationale Sekretariat

Tlf. 3323

E-mail: Kathrine.Lange@ft.dk

Grundværdikuren for ejerlejligheder

Figur 4.4. Grundværdikurven for ejerlejligheder (2020)



Sammenhængen mellem standardejendomsværdier og standardgrundværdier er ekstrapoleret for standardejendomsværdier over ca. 5 mio. kr. på grund af usikkerhed i data

Anm.: Sammenhængen mellem standardejendomsværdier og standardgrundværdier er ekstrapoleret for standardejendomsværdier over ca. 5 mio. kr. på grund af usikkerhed i data.

Kilde: Vurderingsstyrelsen.

