



Skatteministeriet

28. oktober 2015
J.nr. 15-2771362

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 131 af 21. september 2015 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Ole Birk Olesen (LA).

Karsten Lauritzen

/ Søren Schou



Spørgsmål 131

Hvis grundskyldsopkrævningen hæves med 10 procent, hvor stort et provenu giver det så til de offentlige finanser på langt sigt, når man indregner skattestigningens effekt på grundpriserne?

Svar

En permanent forhøjelse af den gennemsnitlige grundskyldpromille forøger grundskylden, men må samtidig forventes at medføre en reduktion af grund- og ejendomsværdierne. Det trækker isoleret set i retning af at mindske merprovenuet, i det omfang faldet i værdierne slår igennem i lavere offentlige grund- og ejendomsvurderinger. I øjeblikket er de offentlige vurderinger overvejende 2011-vurderinger, som videreføres frem til 2017, ligesom der er ejendomsværdiskattestop. En stigning i grundskyldpromillen vil derfor ikke på kort sigt påvirke grundlaget for grundskyld og ejendomsværdiskat i særligt omfang.

Med henblik på at illustrere effekten af kapitalisering er det i det følgende beregningsteknisk lagt til grund, at ejendoms- og grundvurderingerne følger udviklingen i markedsværdierne, ligesom der ses bort fra virkningen af ejendomsværdiskattestoppet og stigningsbegrænsningsreglen. Der er således tale om en modelberegning, som kan illustrerer nogle overordnede mere langsigtede mekanismer, *jf. tabel 1*.

Tabel 1. Langsigtet virkning på de offentlige finanser ved at øge den gennemsnitlige grundskyldpromille for ejerboliger med 10 pct. Mia. kr. (2016-niveau)

| Mia. kr. (2016-niveau) | Kapitalisering, pct. | | |
|--|----------------------|------|-----|
| | 100 | 80 | 0 |
| Umiddelbart merprovenu | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Merprovenu efter kapitalisering og ændret formue | 1,2 | 1,3 | 2,0 |
| - heraf grundskyld | 0,8 | 1,0 | 2,0 |
| - heraf ejendomsværdiskat | -0,2 | -0,2 | 0,0 |
| - heraf skat af nettokapitalindkomst af ændret formue | 0,6 | 0,5 | 0,0 |
| Merprovenu efter kapitalisering, ændret formue og tilbageløb | 0,9 | 1,1 | 1,5 |

Anm.: Der er antaget en inflation på 1,75 pct., nominel rente på 4,5 pct., marginal skattesats af personlig nettokapitalindkomst på 30 pct., effektiv ejendomsværdiskattesats på 0,5 pct., gennemsnitlig grundskyldpromille på 25,5 og en tilbageløbssats på 24,5 pct. Tilbageløb beregnes af den varige virkning, dvs. efter korrektion for at der gradvist opbygges yderligere finansiel formue svarende til reduktionen af grundpriserne.

Der tages udgangspunkt i to scenarier for kapitaliseringsgraden, nemlig 100 henholdsvis 80 pct. Desuden er vist effekten uden kapitalisering som et sammenligningsgrundlag¹.

Det fremgår, at det langsigtede umiddelbare merprovenu ved permanent at hæve den gennemsnitlige grundskyldpromille for ejerboliger med 10 pct. skønnes til ca. 2 mia. kr.

¹ I tilfældet med fuld kapitalisering er der taget udgangspunktet i, at grundværdierne er bestemt af grundskyld, ejendomsværdiskat og grundrente. Grundrenten er et udtryk for afkastet af en grund i form af byggeret, beliggenhedsværdi, brugsværdi af have mv. Grundrenten beregnes ved at antage, at grundpriserne tilpasser sig på en sådan måde, at afkastet efter skatter af at investere i en grund svarer til afkastet efter skat af at investere i en obligation.

Ved en antagelse om fuld kapitalisering falder grundværdierne i beregningen med knap 5½ pct. Fuld kapitalisering betyder, at de samlede brugeromkostninger ved at eje boligen er uændret for nye boligkøbere. Merprovenuet fra grundskylden falder herved til ca. 0,8 mia. kr., idet grundlaget for betaling af grundskyld antages at svare til grundværdien. De faldende grundværdier indebærer også, at provenuet fra ejendomsværdiskatten falder med ca. 0,2 mia. kr., idet det beregningsteknisk forudsættes, at grundlaget for ejendomsværdiskatten følger ejendomsværdierne efter 2020 (dvs. ejendomsværdiskattestoppet antages ikke at være gældende).

Det er i beregningen lagt til grund, at den samlede formue udgør en fast andel af den disponible indkomst. Faldet i grundværdierne betyder derfor, at nye boligejere alt andet lige skal optage mindre gæld for at købe huset, eller at de får flere midler til placering i andre finansielle aktiver. Det medfører, under de anvendte beregningstekniske antagelser, at skat af nettokapitalindkomst øges med ca. 0,6 mia. kr.

Merprovenuet efter kapitalisering og ændret formuesammensætning skønnes således til ca. 1,2 mia. kr., svarende til ca. 0,9 mia. kr. efter tilbageløb.

Graden af kapitalisering er forbundet med en vis usikkerhed. I de områder af landet, hvor udbuddet af grunde er nogenlunde fast, kapitaliseres skattestigningen stort set fuldt ud i grundpriserne. Uden for disse områder kan der være tale om mindre end fuld kapitalisering. I tabel 1 er derfor også vist et eksempel, hvor kapitalisering er på 80 pct. af fuld kapitalisering. Her skønnes merprovenuet efter kapitalisering og ændret formue til ca. 1,3 mia. kr., svarende til ca. 1,1 mia. kr. efter tilbageløb.

Ved beregningerne er der som nævnt ikke taget hensyn til virkningerne af skattestoppet for ejendomsværdiskatten og stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld (grundskatteloftet). Grundskatteloftet indebærer, at grundlaget for grundskylden maksimalt kan stige med 7 pct. om året, hvilket betyder, at skattegrundlaget for grundskyld for mange boligejere aktuelt ligger under grundværdien. Hertil kommer som nævnt, at de offentlige grund- og ejendomsvurderinger overvejende er videreførte 2011-vurderinger. Reduktionen af grundværdierne, som følge af kapitaliseringen, vil derfor først slå fuldt igennem på grundskylden på lidt længere sigt. Provenuvirkningen af grundskyldsforhøjelsen vil derfor på kort sigt være højere end de angivne tal.

Hvis en ændring af grundskyldpromillen i stedet er – og forventes at være – midlertidig, reduceres virkningerne på grundværdierne også betydeligt.