



Skatteministeriet

4. august 2016
J.nr. 16-0467769

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 301 af 21. marts 2016 (alm. del).

Karsten Lauritzen

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Vil ministeren oversende en oversigt over, hvad Radikale Venstres forslag om, at ejendomsværdiskatten og grundskylden efter år 2020 skal følge lønudviklingen, betyder for en gennemsnitlig husejer i meromkostninger fordelt på landets kommuner og regioner?

Svar

Der er en bred politisk aftale om, at skattestoppet for ejendomsværdiskat fastholdes frem til 2020. Samtidig er der loft over den årlige stigning i grundskylden for den enkelte ejendom i kraft af stigningsbegrænsningsreglen.

Der er endnu ikke taget politisk stilling til, hvordan ejendomsbeskatningen skal indrettes efter 2020, men i de mellemfristede fremskrivninger (2020-planen mv.) er det beregnings-teknisk forudsat, at provenuet fra ejendomsskatterne (ejendomsværdiskat og grundskyld mv.) følger udviklingen i nominelt BNP efter 2020.

Det baserer sig på en forudsætning om, at ejendoms- og grundværdierne (og dermed også bygningsværdierne) ligeledes udvikler sig i takt med nominelt BNP efter 2020. Udviklingen i ejendoms- og grundværdierne er en funktion af udviklingen i priserne på ejendomme (gennemsnitspris pr. m²) og priserne på grunde samt udviklingen i mængderne af grunde og ejendomme. Sidstnævnte dækker over udviklingen i gennemsnitlig kvalitet af ejendomme (herunder gennemsnitlig størrelse), antallet af ejendomme samt mængden af beboelsesgrunde (omlægning fra produktionsjord til boligbenyttelse), da beboelsesgrunde er væsentligt højere beskattet end produktionsjord.

Samlet set indebærer de beregningstekniske forudsætninger, at ejendomspriserne udvikler sig lidt langsommere end BNP, da priserne på bygninger forudsættes at følge udviklingen i byggeomkostningerne, der forudsættes at udvikle sig lidt langsommere end BNP. Endvidere forudsættes lønningerne at udvikle sig omtrent på linje med BNP pr. beskæftiget.

En nærmere vurdering af Radikale Venstres (RV) forslag er vanskelig, da forslaget er meget overordnet beskrevet. Det bemærkes desuden, at RV's forslag kun forholder sig til ejendomsskatten for boligejere og ikke til ejendomsskatten for andre typer af ejendomme, herunder erhvervsjendomme og lejeboliger. Følgende fremgår af radikale.dk:

*"Derfor foreslår vi nu, at vi efter 2020, hvor den nuværende boligskatteaftale udløber, lader boligskatte-
ne – både ejendomsværdiskat og grundskyld – følge lønudviklingen. Hverken mere eller mindre. Samtidig
skal vi selvfølgelig sikre et ordentligt ejendomsvurderingsystem, hvor klager bliver taget alvorligt og værdis-
er fastsat korrekt... Vi vil give boligejerne sikkerhed for, at de altid betaler samme andel af deres løn i
boligskat."*

Det lægges til grund for besvarelsen, at forslaget indebærer, at boligskatteerne maksimalt kan stige med lønudviklingen, men at boligskatteerne godt kan stige langsommere, hvis vurderingerne stiger langsommere end lønudviklingen.

Den samlede provenuvirkning af forslaget afhænger således af, i hvilket omfang (dele af) boligmarkedet oplever en udvikling i boligpriserne, der er langsommere end lønudviklingen. Fx hvis boligpriserne udvikler sig forskelligt i forskellige dele af landet.

Hvis boligpriserne for *alle* boligejere følger lønudviklingen, vil forslaget indebære et højere provenu end forudsat i de mellemfristende fremskrivninger, og dermed medføre en højere gennemsnitlig ejendomsbeskatning pr. boligejer end forudsat i den mellemfristede fremskrivning (idet de forudsatte mængdestigninger isoleret set øger provenuet). Det skyldes som nævnt, at ejendomsskatteprovenuet både kan henføres til prisudviklingen og mængdeudviklingen.

Hvis der omvendt er forskellig boligprisudvikling på tværs af landet, vil provenuet fra forslaget omvendt kunne udvikle sig langsommere end forudsat i de mellemfristede fremskrivninger, og dermed en lavere gennemsnitlig ejendomsbeskatning pr. boligejer end forudsat i den mellemfristede fremskrivning. Den konkrete vurdering besværliggøres af, at mængdestigningerne også her påvirker det samlede provenu.

Dertil kommer, at opdelingen af virkningerne på regioner og kommuner kræver beregningstekniske antagelser om den fremtidige udvikling i ejendoms- og grundpriser, herunder evt. regional divergens i ejendomspriserne, samt lønudviklingen på tværs af regioner. Afhængig af disse antagelser vil man kunne komme frem til forskellige vurderinger.

I nedenstående stiliseret regneeksempel illustreres betydningen af, at udviklingen i de regionale ejendomsvurderinger kan afvige fra den gennemsnitlige lønudvikling. Der er til beregningen anvendt følgende antagelser:

- Beskatningsgrundlaget for en bolig kan højst stige med den landsgennemsnitlige fremtidige lønstigningstakt, som er forudsat til ca. 3 pct. årligt.
- Der tages udgangspunkt i en ejendom med en ejendomsvurdering på 2 mio. kr. og en grundvurdering på 660.000 kr. (1/3 af ejendomsvurderingen) i år 0.
- Ejendoms- og grundværdier (og dermed vurderingerne) udvikler sig med samme procentvise stigningstakt, dvs. at bygningsværdierne også udvikler sig i samme takt.
- Det forudsættes endvidere, at der betales 1 pct. af ejendomsværdien i ejendomsværdiskat (den formelle sats i det nuværende beskatningssystem) og 25 promille af grundværdien i grundskyld (svarende til den aktuelle, formelle gennemsnitlige grundskyldspromille).
- Der er i den nedenstående vurdering set bort fra skattestop for ejendomsværdiskatten og stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld.

I områder af landet, hvor boligpriserne stiger langsommere end de landsgennemsnitlige lønninger, vil et system, hvor ejendomsskatterne stiger i takt med de konkrete vurderinger af ejendomme og grunde (under de givne forudsætninger), medføre samme ejendomsskatter. I områder af landet, hvor boligpriserne stiger hurtigere end de landsgennemsnitlige lønninger, vil et beskatningssystem, hvor beskatningen højst kan stige med lønudviklingen (under de givne forudsætninger) medføre lavere ejendomsskatter end et system,

hvor der sker beskatning på baggrund af konkrete vurderinger af ejendomme og grunde, jf. tabel 1.

Tabel 1. Regneeksempel: Forskel i ejendomsskatterne mellem de to beskatningsmodeller

	Region med lav værdi- stigning (1 pct. årligt)	Region med middel værdistig- ning (3 pct. årligt)	Region med høj værdi- stigning (5 pct. årligt)
	----- kr. -----		
Ejendomsvurderinger år 0	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Ejendomsvurderinger år 2	2.040.200	2.121.800	2.205.000
Ejendomsvurderinger år 6	2.123.000	2.388.100	2.680.200
Ejendomsskatter år 2 (ejendomsskatter følger ejendomsvurderingerne)	37.400	38.900	40.400
Ejendomsskatter år 2 (ejendomsskatter kan højst stige med lønudviklingen på forudsat 3 pct. årligt)	37.400	38.900	38.900
Besparelse på ejendomsskatter, år 2, hvis ejendomsskatterne højst kan stige med lønudviklingen	0	0	1.500
Ejendomsskatter år 6 (ejendomsskatter følger ejendomsvurderingerne)	74.300	83.600	93.800
Ejendomsskatter år 6 (ejendomsskatter kan højst stige med lønudviklingen på forudsat 3 pct. årligt)	74.300	83.600	83.600
Besparelse på ejendomsskatter, år 6, hvis ejendomsskatterne højst kan stige med lønudviklingen	0	0	10.200

Anm.: Der er set bort fra skattestop på ejendomsværdiskatten samt stigningsbegrænsning på grundskylden. Beløbene er opgjort i årets priser. Der udarbejdes nye vurderinger hvert andet år – derfor er virkningerne opgjort i år 2 og år 6.

Med ovenstående forudsætninger vil de samlede ejendomsskatter formentlig vokse langsommere end forudsat i de mellemfristede fremskrivninger, da det forudsættes, at ejendomsskatterne for den konkrete bolig godt kan stige langsommere end lønningerne (og nominelt BNP), men ikke hurtigere.