

Retfærdige ejendomskatter

- Det nuværende beskatningsgrundlag er uigennemsigtigt og uretfærdigt
- Der er udemokratisk, når der er en åbenlys vilkårlighed i beskatningsgrundlaget
- Der er tale om modelfejl opbygget igennem mange årtier – fejl ingen vil erkende
- Jeg har et forslag til en nem, billig, let løsning, der kan indføres i morgen!

Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

Historisk forløb om retfærdige ejendomskatter

- 2013/09 Folketingsudvalg nedsattes
- 2014/09 **Peter Engberg Jensen** udvalget kom med betænkning
- 2014/09 Skatteminister **Benny Engelbrecht** erkendte problemet
- 2016/02 Løsning udskydes til 2019/2020
- 2016/04 kr. 837 mio. er søgt til en ny IT baseret løsning

Provenu ejendomskatter

Grundskyld kr. 30 mia.

Ejendomsværdiskat kr. 14 mia.

Tabel 1. Forventede provenu fra ejendomsværdiskat og ejendomsskat

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mia. kr. (årets niveau)							
Ejendomsværdiskat	13,3	13,5	13,9	14,2	14,4	14,6	14,9
Ejendomsskatter (grundskyld mv.)	27,2	28,4	29,7	31,3	32,8	34,6	36,3
I alt	40,6	41,9	43,6	45,5	47,2	49,2	51,1
Pct. af BNP							
Ejendomsværdiskat	0,7	0,68	0,68	0,67	0,65	0,63	0,62
Ejendomsskatter (grundskyld mv.)	1,43	1,44	1,45	1,47	1,48	1,5	1,51
I alt	2,13	2,13	2,13	2,14	2,13	2,13	2,13

Kilde: Tekniske fremskrivningsforudsætninger i Økonomisk Redegørelse, august 2014.

Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

Krav til ejendomsskatterne

- Regelret beregningsgrundlag
- Let forståelige
- Retfærdige, regelrette
- Samme beskatningsgrundlag for sammenlignelige ejendomme
- Bør følge markedspriserne på de ejendomme, der beskattes

Ejendomskatter bygger på off. vurderinger og skattestop 2001

- Grundskyld beregnes i dag ud fra den off. grundværdi
- Grundskyldspromillen varierer fra minimum 16 til maksimum 34
- Grundværdien er i byer med grundskyldskatteloft reduceret til typisk 70%
- Ejendomsværdiskatten betales alene af ejerboliger, fastlåst til 2001-niveau

De off. grundværdier er helt vilkårlige -> vilkårlige skatter

- 5 ejendomme på Vesterbro
- Off. grundværdier pr. kvadratmeter varierer fra kr. 3.510 - 13.680/m²
- Grundskat pr. boligkvadratmeter varierer fra kr. 35 - 138/m²

Vesterbrogade 108

skat kr. 35/bolig kvadratmeter



Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

Vesterbrogade 110

skat kr. 138/bolig kvadratmeter



Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

Vesterbrogade 108 og Vesterbrogade 110

hjørnet af Vesterbrogade/Kingosgade



Fælles gårdmiljø

Vesterbrogade 108
Skat kr. 35/m²

Vesterbrogade 110
Skat kr. 138/m²

Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

Enghavevej 28 A

skat kr. 107/bolig kvadratmeter



Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

Enghavevej 28 A-B



Fælles gårdmiljø

Grundareal	300 m ²
Bebygget areal	178 m ²
Boligareal	926 m ²
Erhvervsareal	178 m ²

Off. Vurdering	kr. 20.700.000
Heraf Grund	kr. 4.001.000
Grund pr. m ²	kr. 13.336

Ejendomsskat	kr. 117.895
Skat/m ² bolig	kr. 107

Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

Godsbanegade 2

skat kr. 128/bolig kvadratmeter



Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

Godsbanegade 4

skat kr. 44/bolig kvadratmeter



Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

Godsbanegade 2 og Godsbanegade 4

karré Sønder Boulevard, Godsbanegade og Dybbølsgade



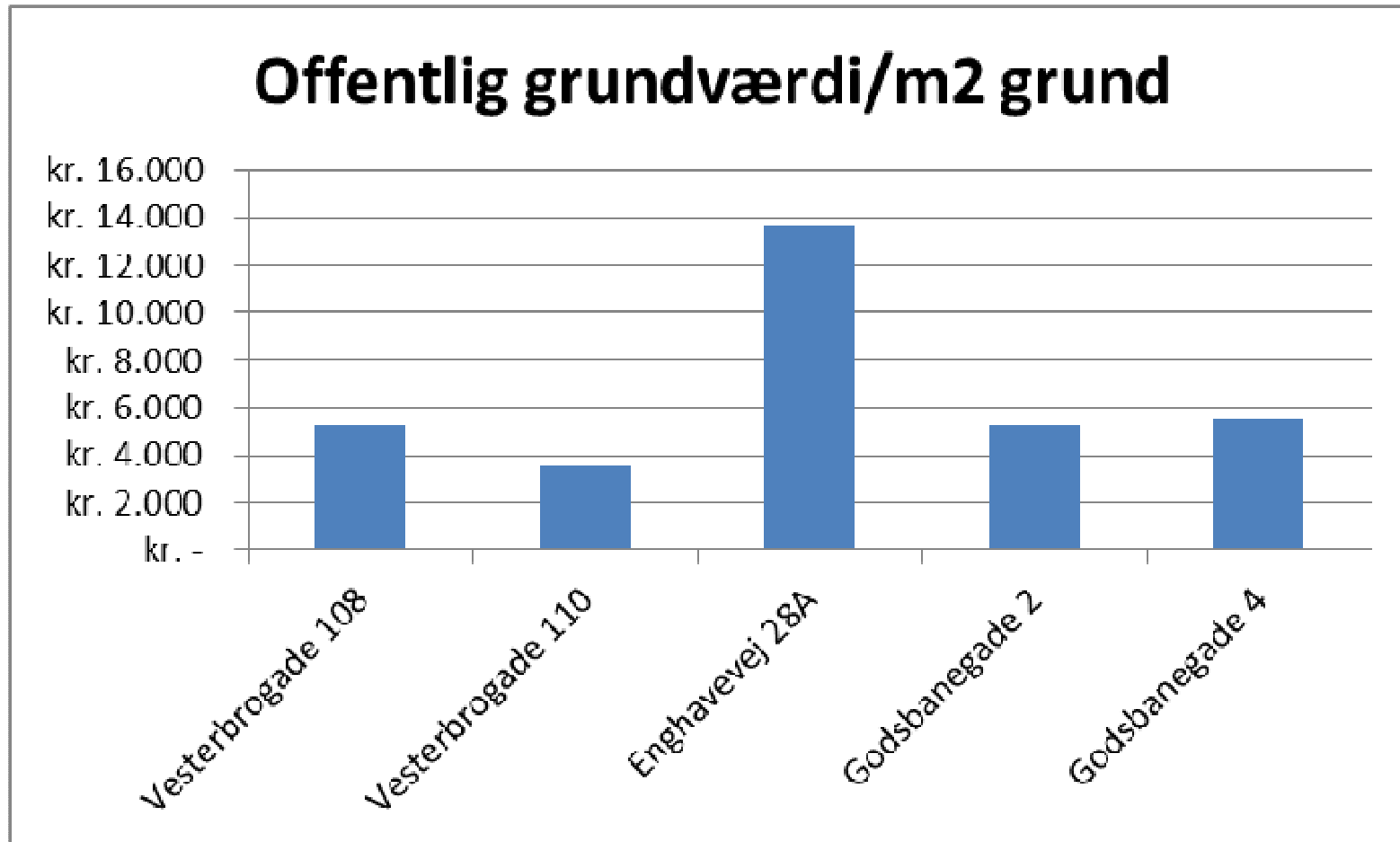
Godsbanegade 2
Skat kr. 128/m²

Godsbanegade 4
Skat kr. 44/m²

Fælles gårdmiljø

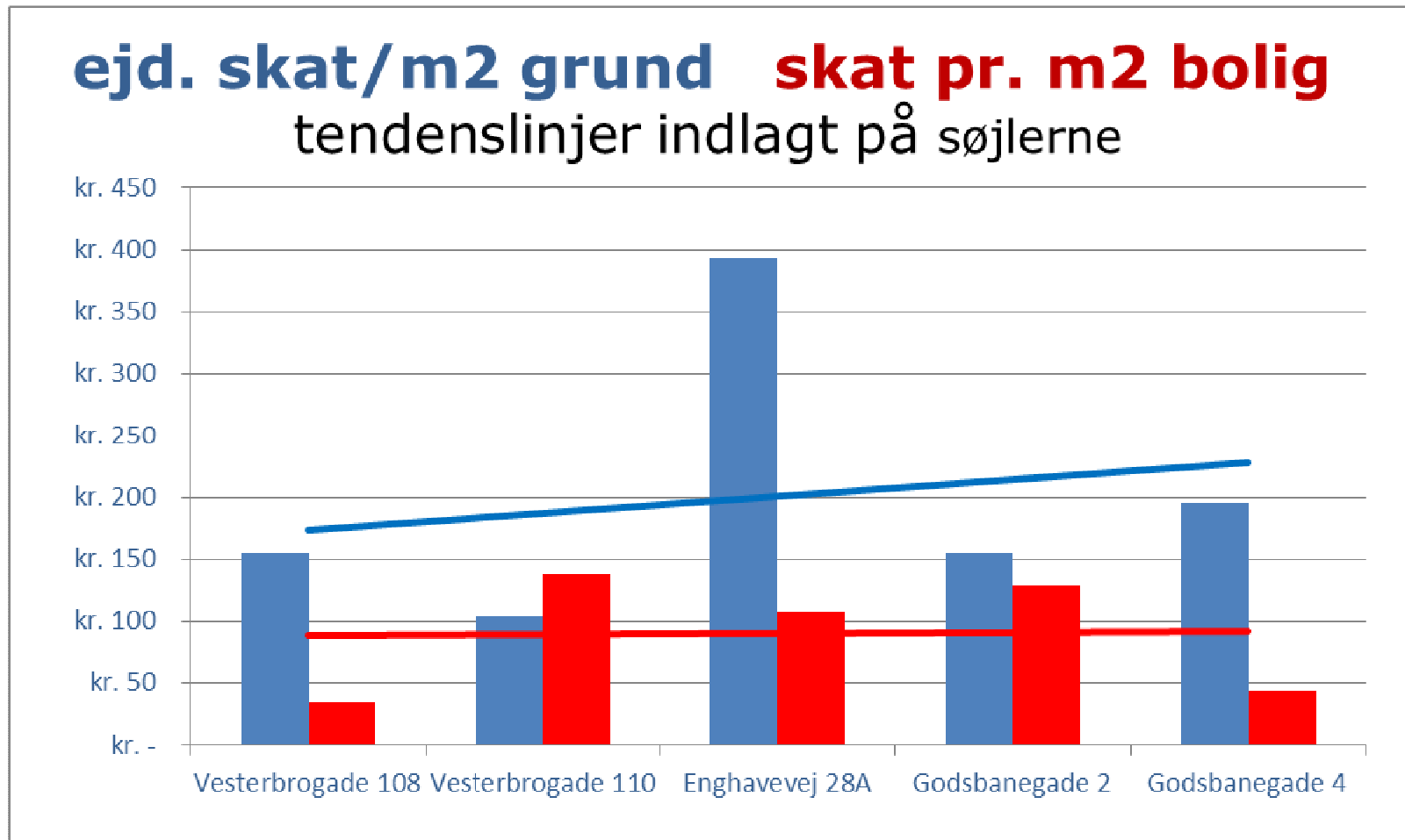
Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

Off. grundværdi på 5 nær identiske Kbh. V. ejendomme



Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

Ejd. skat pr. m² grund på 5 nær identiske Kbh. V. ejendomme



Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

A/B Herberts Hjørne – 2770 Tårnby

Offentlig grundværdi kr. 120/m²

Grundskat pr. bolig kvadratmeter kr. 4,43



Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

A/B Tordenskjoldsgade 26-28, Kbh. K.

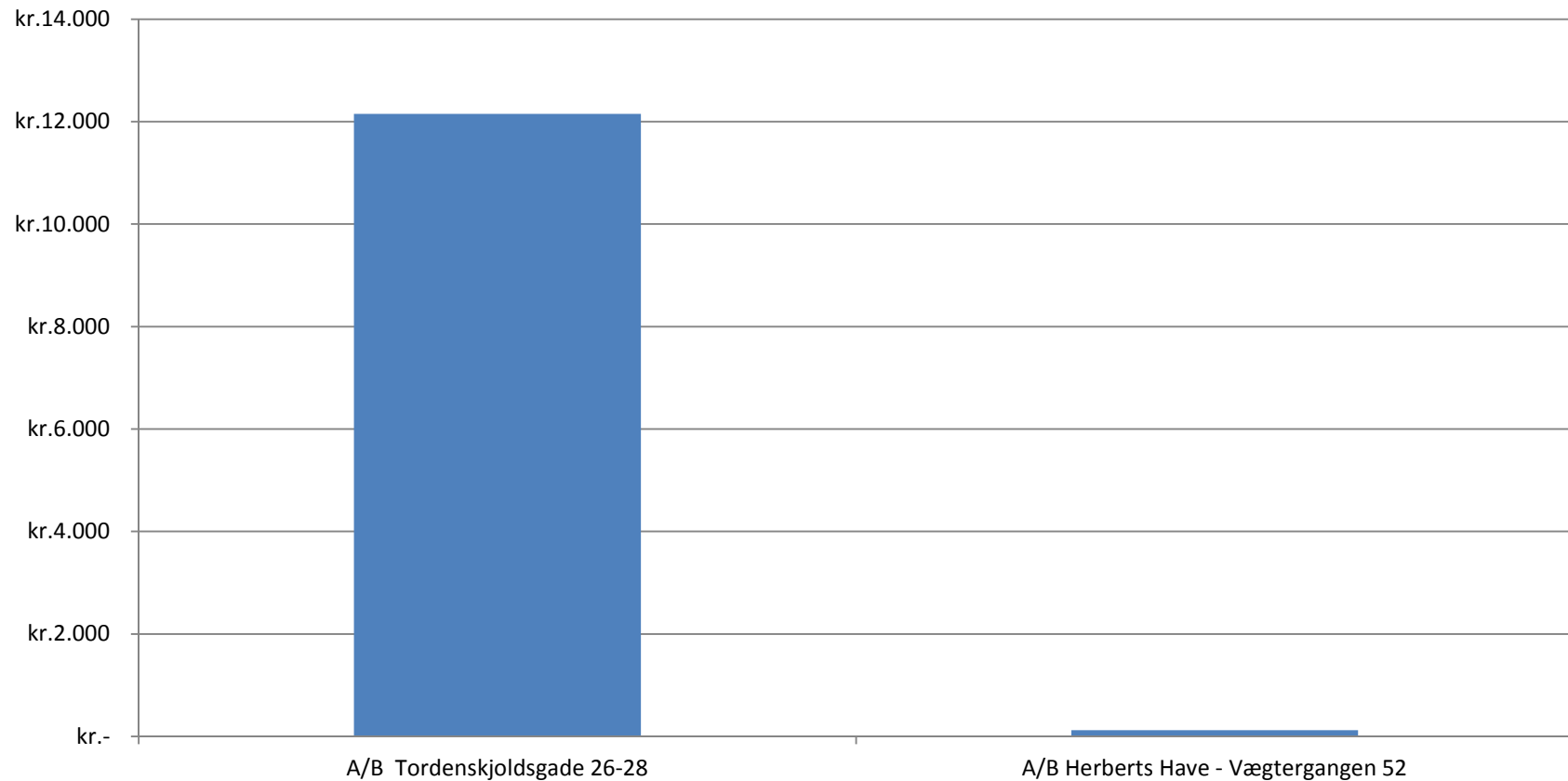
Offentlig grundværdi kr. 12.150/m²
Grundskat pr. bolig kvadratmeter kr. 185



Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

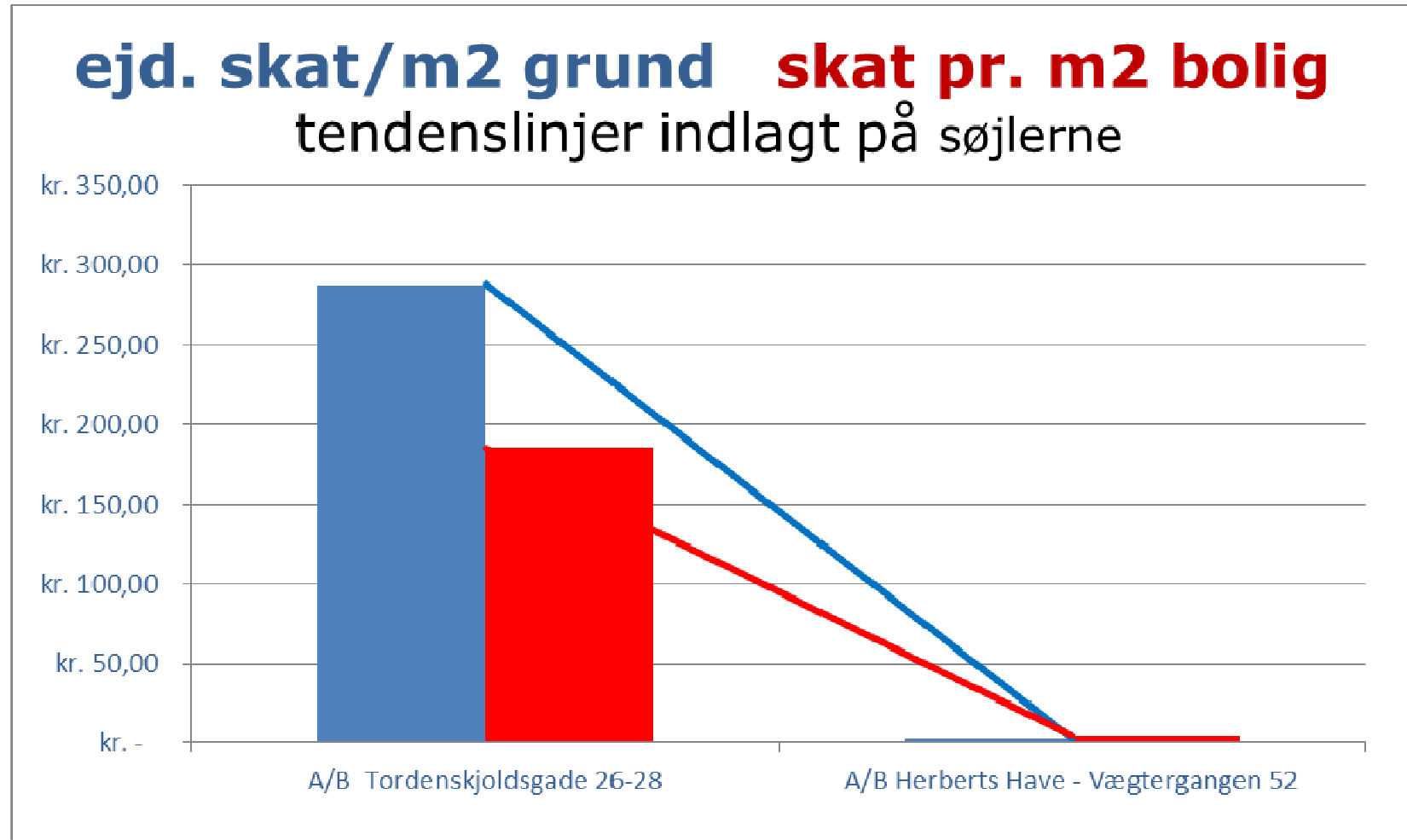
Off. grundværdi på 2 Københavnerejendomme

Offentlig grundværdi/m² grund



Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

Ejd. skat pr. m² grund på to Københavnerejendomme



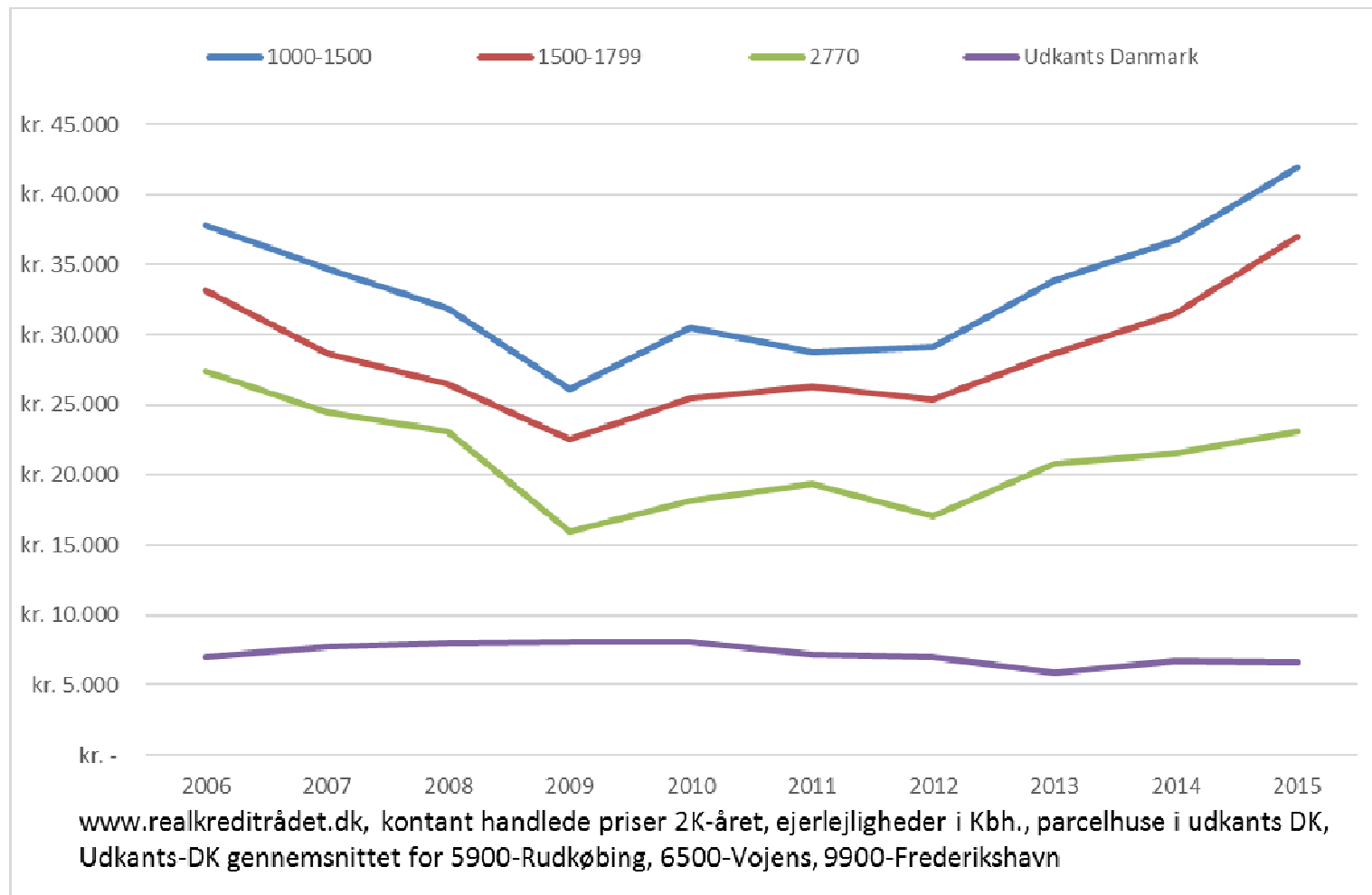
Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

Retfærdige ejendomskatter

- Det nuværende beskatningssystem, der tager udgangspunkt i de off. grundværdier, har spillet fallit
- Vi har i dag data, der er umiddelbart anvendelige til en regelret beskatning?
- Realkreditrådet offentliggør hvert kvartal handelspriser på boliger pr. m² for alle landets postnumre

www-realkreditrådet.dk

Boligpriser pr. kvadratmeter



Lars Wismann, projektchef & direktør,
cand. merc., ejendomsmægler og valuar

Forslag til retfærdige ejendomsskatter

- Afskaf den off. grundværdi som beregningsgrundlaget for grundskyld kaldet ejendomsskat
- Søg åbenhed, enkelhed og gennemsigtighed
- Glem embedsmændenes plan til kr. 837 mio. med mange måleparametre, der giver risiko for potentielle IT-modelfejl og tager årevis at indføre
- Undgå risikoen for et stort antal klagesager

En løsning til retfærdige ejendomsskatter

- Brug statistikken fra www.realkreditrådet.dk ud fra de handlede priser/m² efter postnr.
- Giv alle boliger en ejendomsskat på f.eks. mellem 0,1%-0,2% af de handlede bolig m²-priser med årlige reguleringer, hvilket giver samme provenu som i dag
- Giv en 10-årig trinvis overgangsordning
- Glem alt om tilbagebetaling af tidligere skat