



Skatteministeriet

8. februar 2021
J.nr. 2020 - 5183

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 107 A - Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. (Ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 93 af 3. februar 2021. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Louise Schack Elholm (V).

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Kan ministeren bekræfte, at det forhold, at en boligejer er villig til at betale det samme beløb (ejendomsværdi) for et enfamiliehus og en ejerlejlighed af samme størrelse, ikke betyder at betyde, at man tillægger ejendommen samme økonomisk værdi, idet det såkaldte usercost-begreb, der er forbundet med henholdsvis enfamiliehuset og ejerlejligheden, kan afvige, selvom ejendomsværdien er den samme?

Svar

Hvis en potentiel boligejer er villig til at betale den samme pris for et enfamiliehus og en ejerlejlighed, så tillægger denne potentielle boligejer de to boliger samme værdi.

Boligprisen afhænger af forholdet mellem den værdi, en køber tillægger boligen, og de omkostninger, der er forbundet med at eje den, jf. boks 1. Der tages udgangspunkt i, at boligprisen er fastsat ud fra efterspørgslen, da udbuddet på kortere sigt er relativt fast.

Boks 1. Hvordan ansætter en potentiel boligkøber værdien på en bolig

Boligprisen afhænger overordnet set af forholdet mellem den værdi, en køber tillægger boligen, og de omkostninger, der er forbundet med at eje den. Der tages udgangspunkt i, at boligprisen er fastsat ud fra efterspørgslen, idet udbuddet på kortere sigt er relativt fast. Skatteministeriet har udviklet en registerbaseret model, der kan give et bud på, hvordan boligpriserne påvirkes, når boligbeskatningen ændres. Modellen er baseret på veletableret økonomisk teori og i overensstemmelse med empiriske resultater.

Det centrale i modellen er en stiliseret *ligevægtsbetingelse* på boligmarkedet givet ved, at boligkøberens boligomkostninger svarer til boligkøberens forventede boligafkast:

$$u_t V_t = B_t + g_t V_t \quad (a)$$

Hvor u_t er boligomkostningsraten (også benævnt brugeromkostningerne), V_t er boligens værdi på tidspunkt t , B_t er det løbende afkast i form af lejeværdien af boligen¹, og g_t er de (forventede) fremtidige prisstigninger på boligen. Ud fra betingelsen i ligning (a) kan boligens værdi i ligevægt udledes som forholdet mellem lejeværdien af boligen og brugeromkostningerne korrigeret for den forventede fremtidige prisvækst:

$$V_t = \frac{B_t}{u_t - g_t} \quad (b)$$

Boligbeskatningen er en central del af boligomkostningerne, og ændringer i boligskatterne vil derfor isoleret set ændre boligens pris (via såkaldte kapitaliseringseffekter) givet ligning (b) ovenfor. Udtrykket for boligomkostningsraten kan skrives på følgende måde:

$$u_t = (1 - \tau_t)r + a + s_t + q \quad (c)$$

hvor τ_t er skatteværdien af rentefradraget, r er boligrenten (inkl. bidragssats), a er afskrivningsraten (kun relevant for bygningsdelen), s_t er den effektive ejendomsskattesats, og q kan fortolkes som øvrige omkostninger, herunder en eventuel risikopræmie ved at eje en bolig.

1) Den økonomiske lejeværdi af at have brugsret til boligen (herunder fx herlighedsværdien af boligen) må ikke forveksles med den lejeværdi af egen bolig, som dannede grundlag for boligbeskatningen før 2000, om end ideen bag de to er den samme.

Kilde: Skatteministeriet, *Skatteøkonomisk Redegørelse 2018*, kapitel 4: Boligforligets virkninger på boligmarkedet

Værdien af boligen bestemmes af det løbende afkast i form af leje-/brugsværdien af boligen, boligomkostningerne (usercost) og de forventede værdistigninger, jf. boks 1. Således kan værdien af en bolig være den samme, selvom om boligomkostningerne varierer. Det kræver blot, at leje-/brugsværdien og/eller de forventede værdistigninger varierer tilsvarende.