


Skatteministeriet

14. december 2016

J.nr. 16-0315436

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 92 - Forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme, lov om kommunal ejendomsskat og lov om finansiel virksomhed (Videreførelse af vurderingerne med ét år, fremrykning af beskatningsgrundlaget, bestemmelser om indsamling og registrering af data m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 6 af 13. december 2016. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra René Gade (ALT).

Karsten Lauritzen

/ Camilla Christensen

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for fordele og ulemper ved at lade ejendomsvurderingerne være reguleret af forbrugerprisindekset i Danmark, herunder oplyse, hvilke fordele der kunne være ved en regulering ud fra andre indeks.

Svar

2011-vurderingen for ejerboliger og 2012-vurderingen for erhvervsejendomme m.v. er i to omgange videreført som først vurderinger i 2013/2014 og dernæst som vurderinger i 2015/2016. Der er samtidig indført visse nedslag (rabatter). Med lovforslaget foreslås det, at 2011/2012-vurderingerne samt nedslagene videreføres yderligere ét år til 2017/2018.

Spørgsmålet forstås således, at den ønskede regulering af ejendomsvurderingerne med udviklingen i forbrugerpriserne alene vedrører den foreslåede videreførelse af vurderingerne, dvs. vurderingerne for 2017/2018. For ejerboliger betyder det, at vurderingen i 2015 videreføres som en 2017-vurdering, således at det er prisudviklingen fra 2015 til 2017, der skal reguleres for. Tilsvarende skal der for erhvervsejendomme m.v. reguleres for prisudviklingen i perioden 2016-2018.

Der kan ud fra en gennemsnitsbetragtning argumenteres for, at der med en prisregulering til en vis grad bliver taget højde for den samtidige udvikling i ejendomspriserne, således at der er større overensstemmelse mellem vurdering og ejendomspriser.

Det gælder dog kun for ejendommene under ét. Der er stor variation i ejendomsprisudviklingen både mellem kommunerne og inden for den enkelte kommune. En prisregulering, der gælder for alle ejendomme, vil i nogle tilfælde medføre en mindre forskel mellem aktuel ejendomspris og vurdering og i andre tilfælde medføre en større forskel mellem aktuel ejendomspris og vurdering.

Dertil kommer, at en prisregulering vil tage udgangspunkt i 2011/2012-vurderingerne, der som bekendt er blevet kritiseret for manglende træfsikkerhed.

På grund af den usikkerhed, der er knyttet til 2011/2012-vurderingerne, er der ikke foretaget nogen regulering af ejendomsvurderingerne, når de er videreført som vurderinger for senere år. Sammen med de indførte nedslag i ejendomsværdierne sikrer det en real nedsættelse af ejendomsvurderingen, så færre ejere får beregnet ejendomsværdiskat og grundskyld m.v. af en for høj vurdering.

Såfremt der ønskes en regulering af vurderingerne, er forbrugerprisindekset ikke oplagt. Ejendomspriserne er mere konjunkturfølsomme end forbrugerpriserne generelt, hvortil kommer, at forbrugerprisindekset på lang sigt formentlig vil undervurdere prisudviklingen på ejendomme.

Andre muligheder kunne være regulering i takt med lønudviklingen eller udviklingen i BNP. Disse må på sigt formodes at følge udviklingen i ejendomspriserne bedre end forbrugerpriserne, men vil som forbrugerprisindekset ikke være lige så konjunkturfølsomme

som ejendomspriserne. Endelig er en nærliggende mulighed at anvende en ejendomsprisstatistik, fx ved at tage udgangspunkt i Boligmarkedsstatistikken, der udarbejdes af Real-kreditrådet.

Statistik over forbrugerpriser, lønudvikling, BNP eller ejendomspriser foreligger i sagens natur først, når de perioder, statistikken vedrører, er forbi, og statistikken kan opgøres. I forhold til lovforslaget vil det være mere nærliggende at anvende et skøn for udviklingen i samme periode, som lovforslaget vedrører, hvorved der opnås større samtidighed mellem prisudviklingen og reguleringen.

Et konkret bud kunne være den skønnede udvikling i kontantprisen på enfamiliehuse, der skønnes at stige med 8,2 pct. fra 2015 til 2017 og tilsvarende med 8,2 pct. fra 2016 til 2018, jf. *Økonomisk Redegørelse, december 2016*. Til sammenligning er den skønnede udvikling i forbrugerpriserne på 1,4 pct. fra 2015 til 2017 og på 2,7 pct. fra 2016 til 2018.

Som det også fremgår af mit svar på spørgsmål 5, kan regeringen ikke støtte et ændringsforslag med ovennævnte indhold, der vil betyde, at flere ejere får beregnet ejendomsværdiskat af en for høj vurdering.