

En hensigtsmæssig boligbeskatning

DØR seminar
17. august 2016

Morten Skak

Overordnede mål

- **ens beskatning af forskellige boligformer**

Overordnede mål

- **ens beskatning af forskellige boligformer**
- **ens beskatning af kapitalafkast**

Overordnede mål

- **ens beskatning af forskellige boligformer**
- **ens beskatning af kapitalafkast**
- **minimal forvridning (velfærdstab)**

Overordnede mål

- **ens beskatning af forskellige boligformer**
- **ens beskatning af kapitalafkast**
- **minimal forvridning (velfærdstab)**
- **enkel (billig) administration**

Overordnede mål

- ens beskatning af forskellige boligformer
- ens beskatning af kapitalafkast
- minimal forvridning (velfærdstab)
- enkel (billig) administration
- folkelig forståelse og accept

Ejerboligbeskatning

Ejendomsværdiskat

- én procent af ejendomsværdien, 3 % af værdi over godt 3 mio. **Fastlåst** på ca. 2002 niveau.

Grundskyld (ejendomsskat)

- en af kommunerne fastlagt promille (16 til 34) af grundværdien (med et loft på op til 7 % for den årlige stigning i beskatningsværdien), aktuelt **fastlåst** på 2015 niveau.

Grundskyld af produktionsjord: 1,2 til 7,2 promille

Argumenter for at have en procentvis ejendomsværdibeskatning

- **Den pris- og konjunkturdæmpende effekt**

Argumenter for at have en procentvis ejendomsværdibeskatning

- **Den pris- og konjunkturdæmpende effekt**
- **Der skal være ens beskatning af afkastet af investeringer, herunder investeringer i boligkapital**

Argumenter for at have en procentvis ejendomsværdibeskatning

- **Den pris- og konjunkturdæmpende effekt**
- **Der skal være ens beskatning af afkastet af investeringer, herunder investeringer i boligkapital**
- **Der skal være ens beskatning af leje (imputeret)**

Argumenter for at have en procentvis ejendomsværdibeskatning

- **Den pris- og konjunkturdæmpende effekt**
- **Der skal være ens beskatning af afkastet af investeringer, herunder investeringer i boligkapital**
- **Der skal være ens beskatning af leje (imputeret)**
- **Beskatning af ejendomsværdier er mindre forvridende end beskatning af indkomster** (skatten giver lidt mindre boligforbrug versus ”meget” mindre arbejde)

Mit synspunkt:

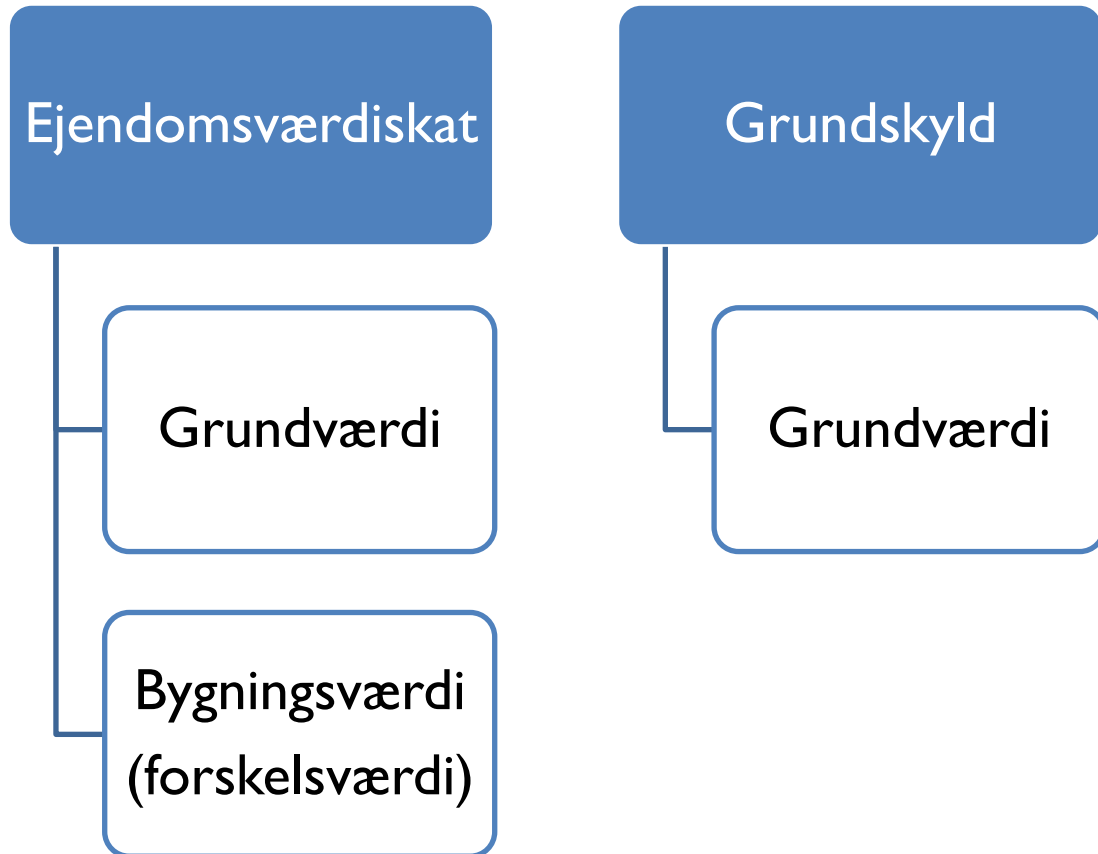
Ejendomsværdibeskatningen bør være en (fast) procent ejendomsværdierne

- og gerne på linje med beskatningen af afkastet på "lignende" investeringer

PS: Lejeværdi- eller ejendomsværdibeskatning?

Grundskylden (ejendomsskatten)

**Giver
dobbel-
beskatning
af grunden!**



Lidt om grundværdier, grundskatter og overvæltning i en monocentrisk bymodel

Modellens antagelser:

Lidt om grundværdier, grundskatter og overvæltning i en monocentrisk bymodel

Modellens antagelser:

- **Alle arbejdspladser ligger i byens centrale område**

Lidt om grundværdier, grundskatter og overvæltning i en monocentrisk bymodel

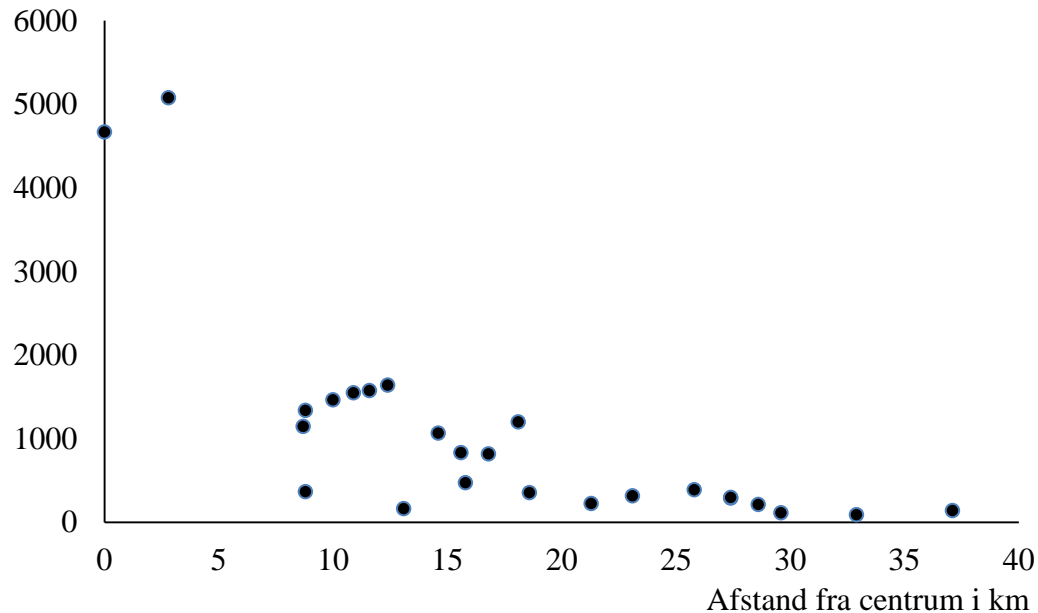
Modellens antagelser:

- **Alle arbejdspladser ligger i byens centrale område**
- **Pendling til arbejdsstedet giver omkostninger, der stiger med boligens afstand til centrum.**

Er modellen realistisk?

Hovedstadsområdet:

Antal arbejdspladser per km² og afstand til centrum

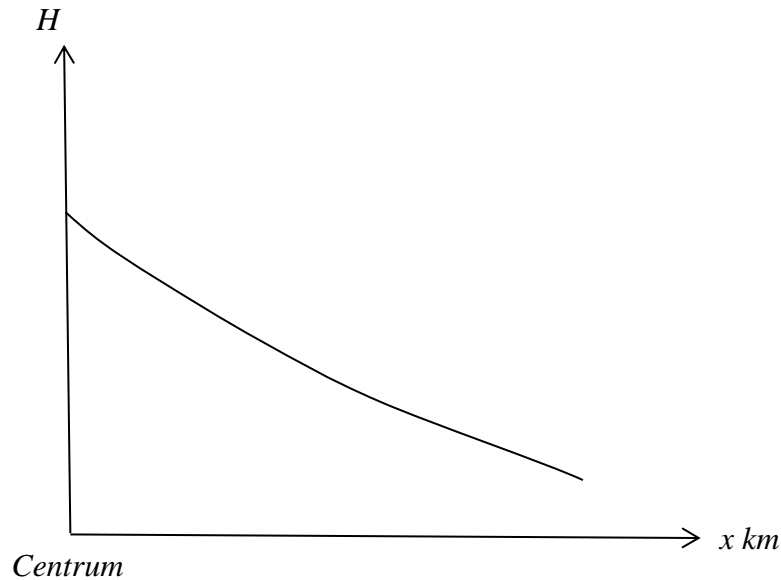


Note: Data fra år 2013.

Kilde: Danmarks Statistik Statistikbanken

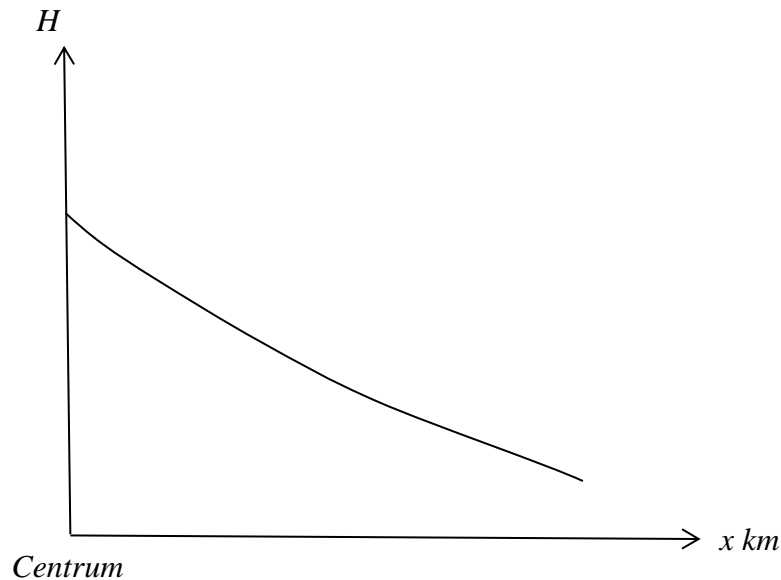
Modellens forudsigelser

Lokaliseringsmæssig ligevægt giver betalingskurven for boligservice (husleje H)



Modellens forudsigelser

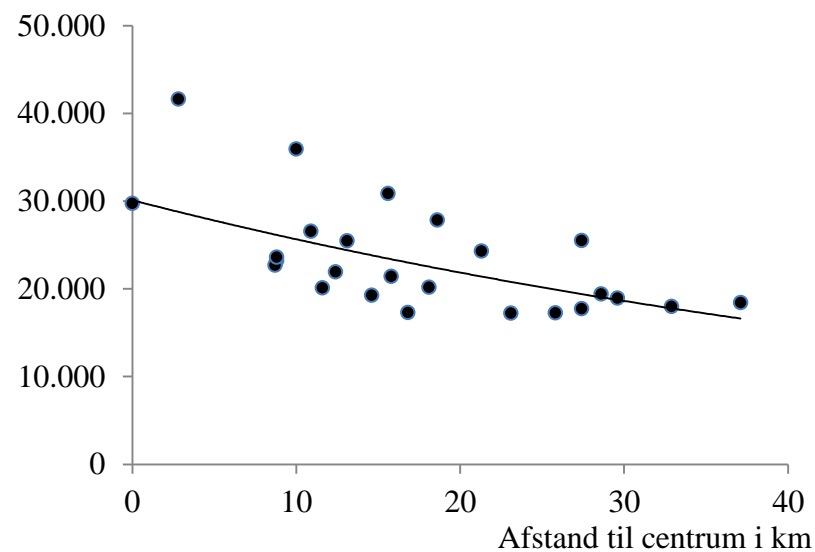
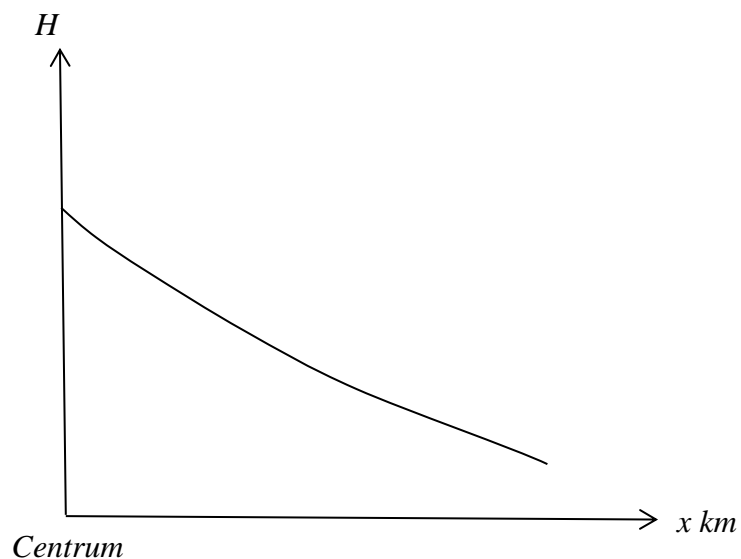
Lokaliseringsmæssig ligevægt giver betalingskurven for boligservice



En højere liggende kurve repræsenterer lavere velfærd

Modellens realisme

Boligpriser og afstand til centrum

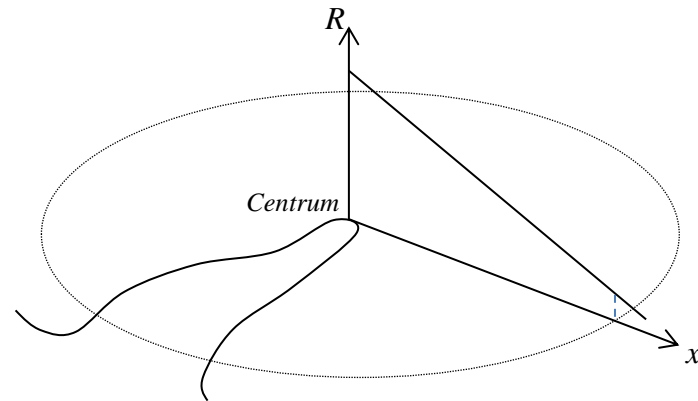
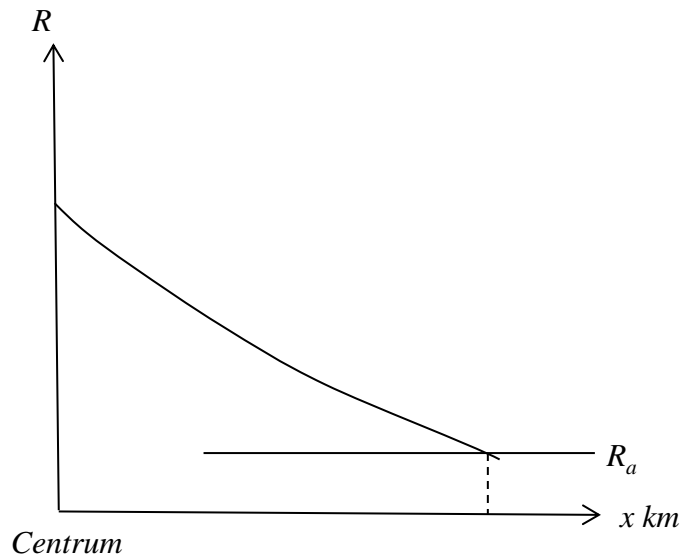


Note: Salgspriser i kroner per kvadratmeter for parcel- og rækkehuse 2015.

Kilde: Realkreditrådet og Realkreditforeningen.

Modellens forudsigelser

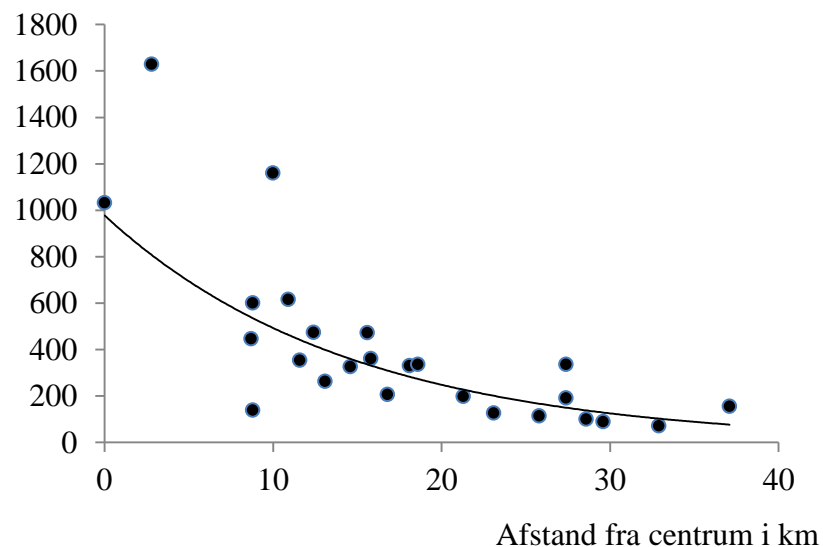
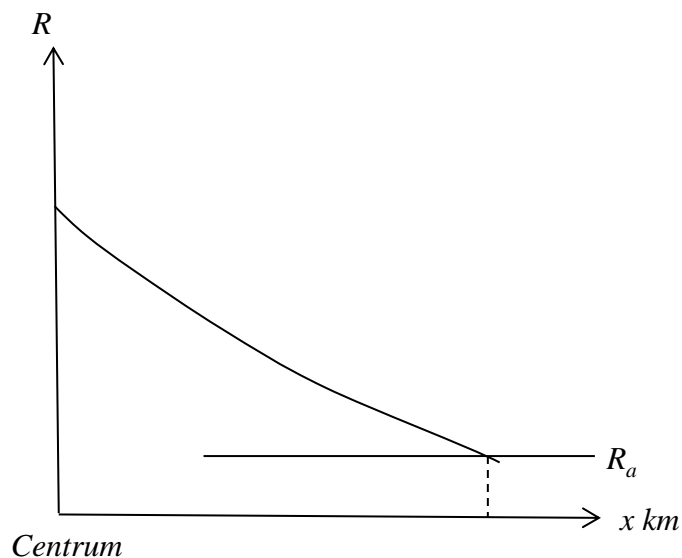
Lokaliseringsmæssig ligevægt giver betalingskurven for leje af **grunde** (R) til produktion af boligservice



En højere liggende kurve repræsenterer lavere velfærd

Modellens realisme

Jordværdier og afstand til centrum



Note: Værdier i kroner per kvadratmeter grund, vurderinger fra år 2011.

Kilde: Social- og Indenrigsministeriets Kommunale Nøgletal

Modellens forudsigelser

Mod centrum stiger husleje og -priser samt jordleje og -priser. Og

- **der forbruges relativt mindre boligservice (substitution i forbruget).**

Modellens forudsigelser

Mod centrum stiger husleje og -priser samt jordleje og -priser. Og

- **der forbruges relativt mindre boligservice (substitution i forbruget).**
- **der anvendes relativt mere kapital til produktion af boligservice (substitution i produktionen). Bygningerne bliver højere.**

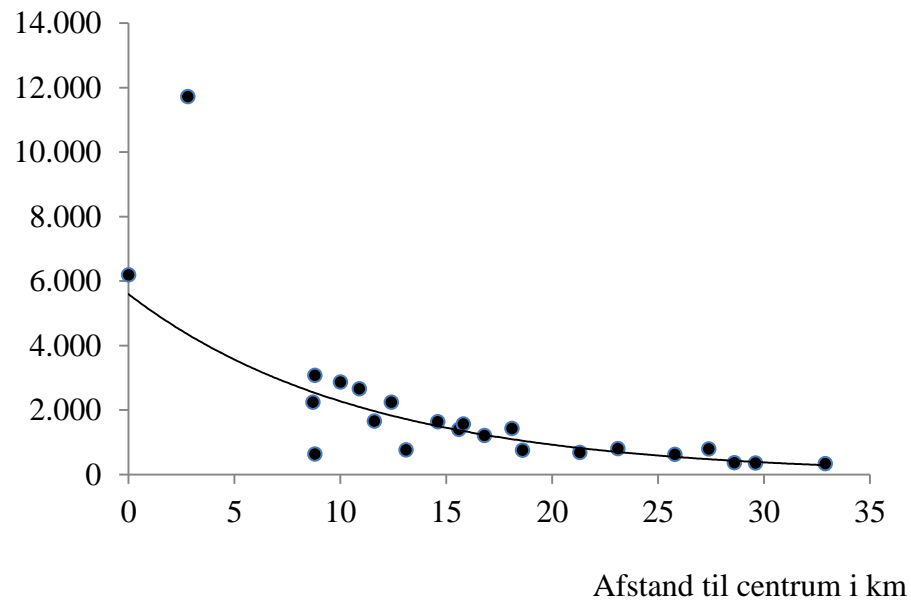
Modellens forudsigelser

Mod centrum stiger husleje og -priser samt jordleje og -priser. Og

- **der forbruges relativt mindre boligservice (substitution i forbruget).**
- **der anvendes relativt mere kapital til produktion af boligservice (substitution i produktionen). Bygningerne bliver højere.**
- **befolkningstætheden stiger**

Modellens realisme

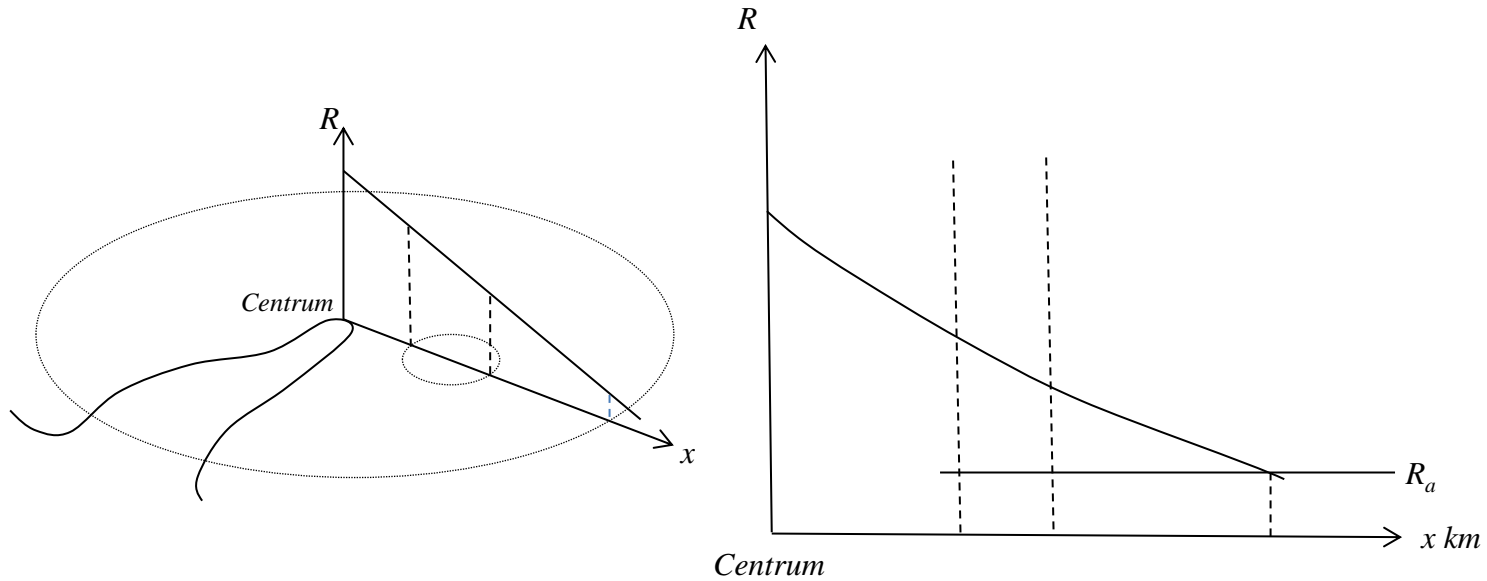
Befolkningstæthed og afstand til centrum



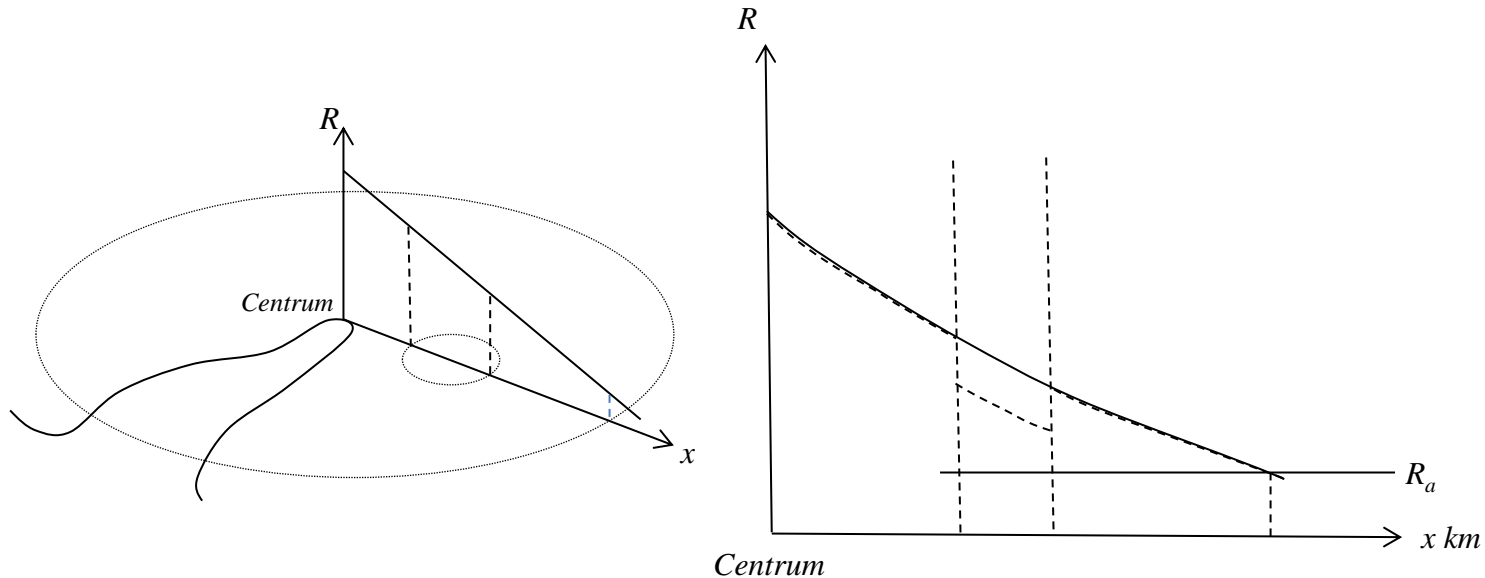
Note: Antal indbyggere per km², data fra år 2013.

Kilde: Social- og Indenrigsministeriets Kommunale Nøgletal

Én kommune indfører skat på jord til boligproduktion

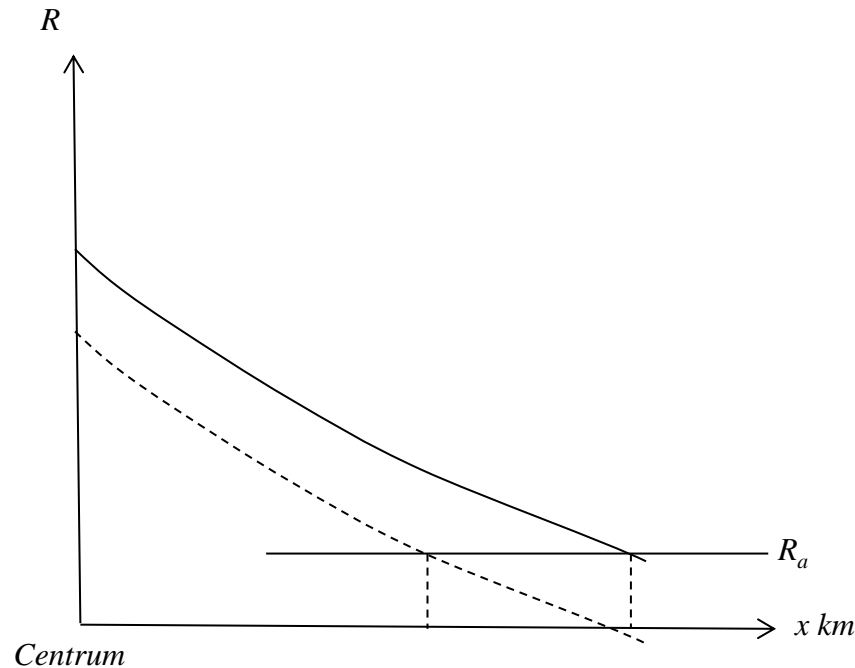


Én kommune indfører skat på jord til boligproduktion



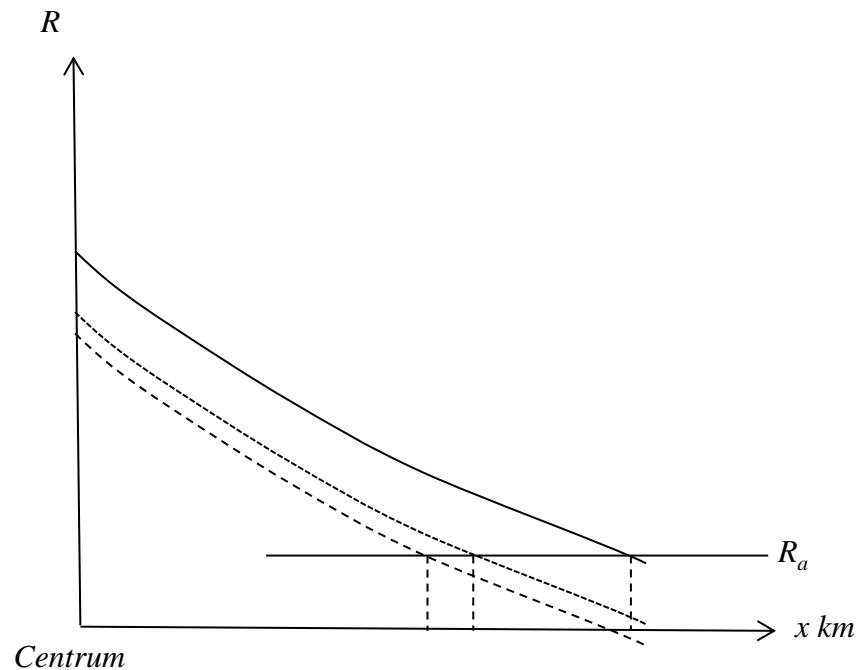
Jordlejen falder tilsvarende. Der er fuld nedvæltning i grundprisen. Velfærden er uændret. (Grundejerne i kommunen får provenuet?)

Et byområde indfører skat på jord til boligproduktion (lukket by)



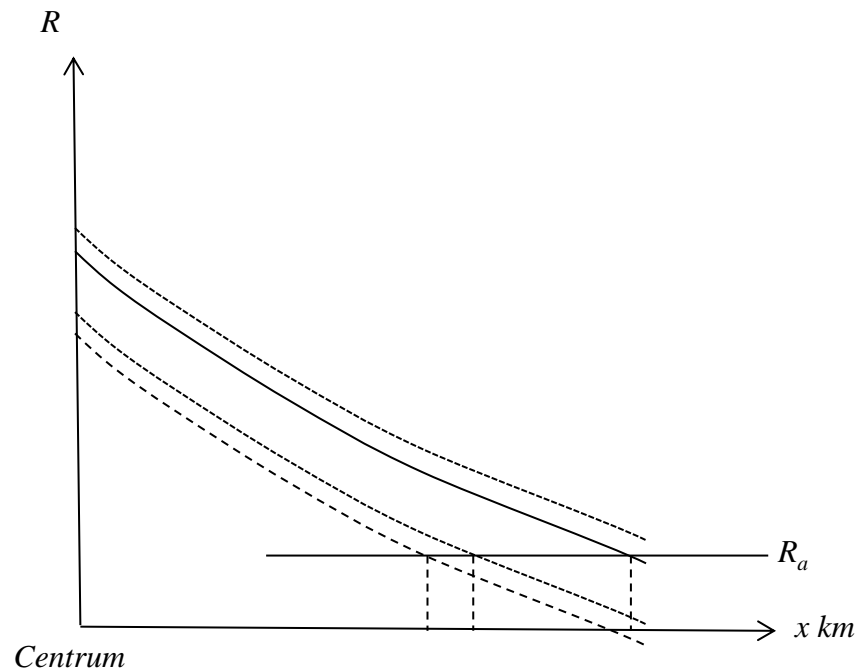
Da landbruget vil betale mere for jorden i periferien, reduceres byens udbredelse. (Det tager tid)

Et byområde indfører skat på jord til boligproduktion (lukket by)



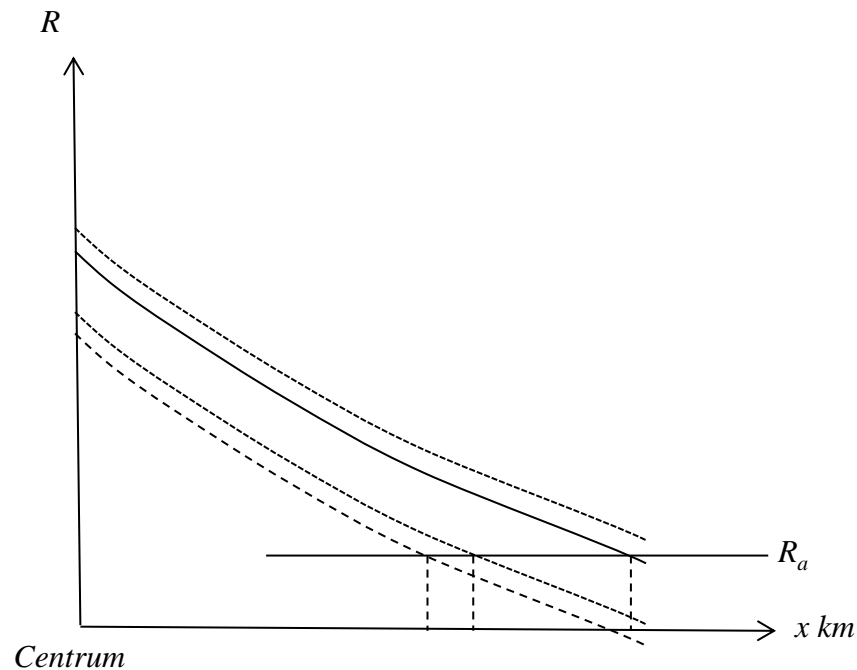
I den mindre by bliver der mere konkurrence om jord til boligproduktion. Det presser jordlejen op.

Et byområde indfører skat på jord til boligproduktion (lukket by)



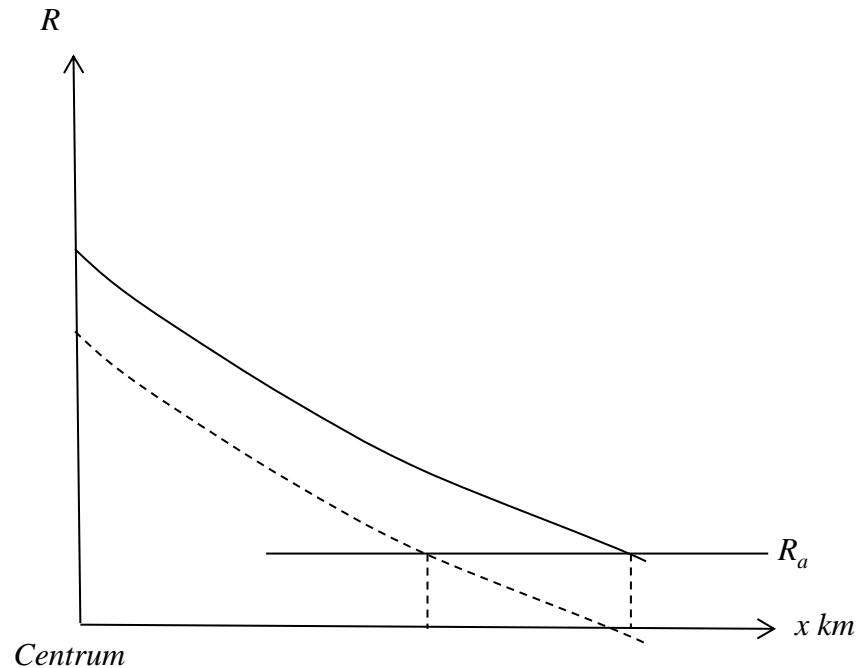
Der bliver ikke fuld nedvæltning i jordprisen, og velfærden reduceres.

Et byområde indfører skat på jord til boligproduktion (lukket by)



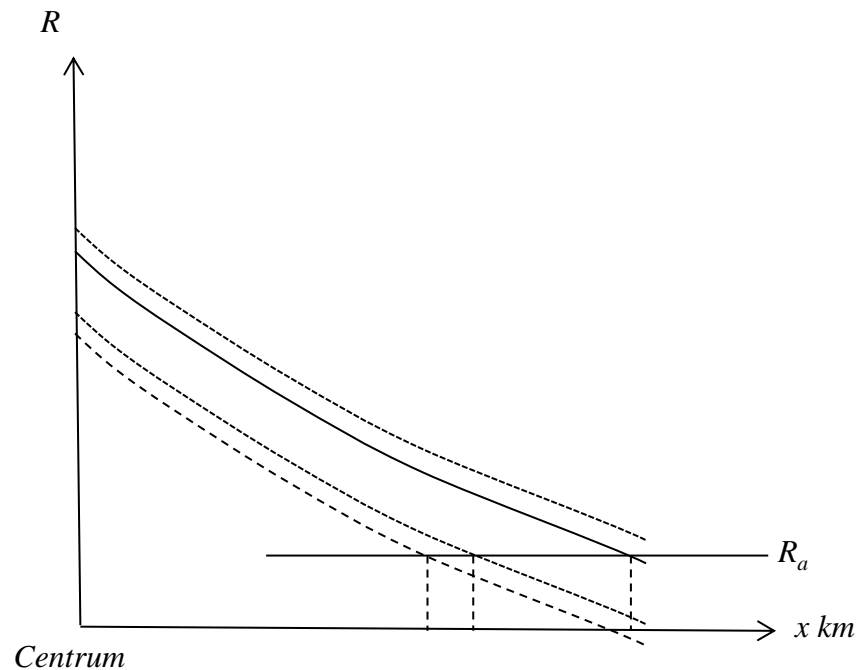
Husene i byen bliver højere (forvridding i produktionen), **og**
der forbruges mindre boligservice (forvridding i forbruget)

Et byområde indfører skat på jord til boligproduktion (åben by)



**Der flyttes fra byen, indtil velfærden er uændret.
Der bliver fuld nedvæltning i jordprisen.**

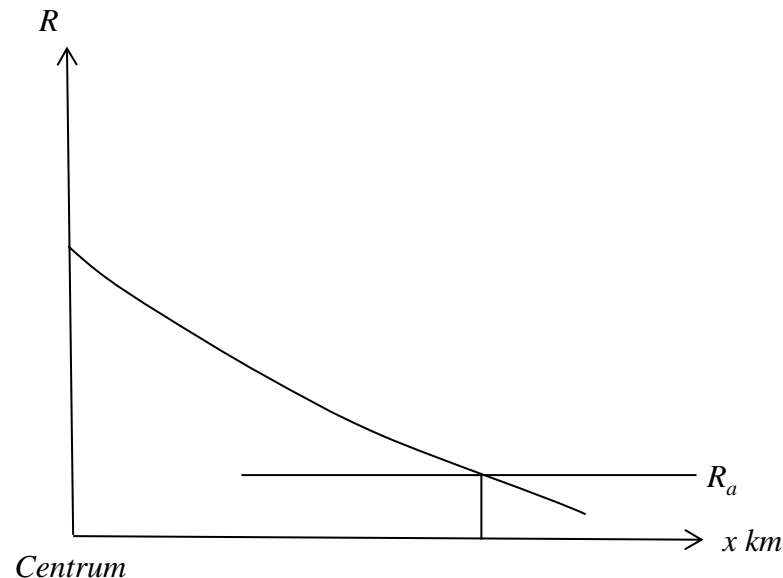
Alle byområder indfører skat på jord til boligproduktion (åbne byer)



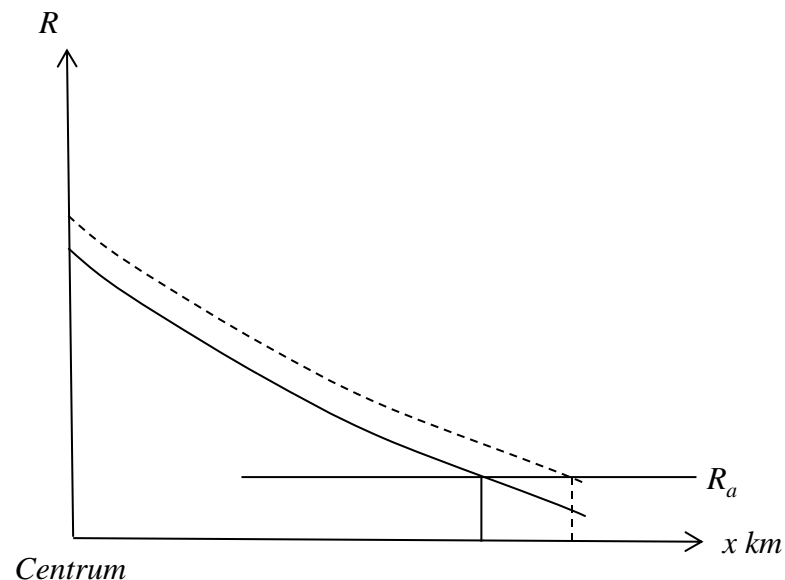
Som for ét byområde: Der bliver ikke fuld nedvæltning i jordprisen, og velfærden reduceres.

Hvorfor en ekstra skat på jord til produktion af boligservice?

Befolkningstilvækst og jordspekulation



Forventede reale kapitalgevinster på jord kan medføre, at for megen jord anvendes ved produktion af boligservice.



DØR (min udlægning):

En ekstra skat på jord (grundskyld) kan korrigere en forvridding i produktionen af boligservice, der skyldes jordspekulation i byområder med (særlig stærk) befolkningstilvækst

Problemer, der følger med en ekstra grundskat

- **Opgørelse af grundværdien er en ekstra komplikation** (i forhold til at bruge ejendomsværdien som beskatningsgrundlag)

Problemer, der følger med en ekstra grundskat

- **Opgørelse af grundværdien er en ekstra komplikation** (i forhold til at bruge ejendomsværdien som beskatningsgrundlag)
- **Beregning af den korrekte forventede kapitalgevinst på jord i hver krog af landet – og dermed den korrekte beskatningsprocent – er umuligt**

Problemer, der følger med en ekstra grundskat

- **Opgørelse af grundværdien er en ekstra komplikation** (i forhold til at bruge ejendomsværdien som beskatningsgrundlag)
- **Beregning af den korrekte forventede kapitalgevinst på jord i hver krog af landet – og dermed den korrekte beskatningsprocent – er umuligt**
- **En for høj beskatningssats skaber forvridninger**

Historiske kapitalgevinster og aktuelle grundskyldspromiller

Tabel IV.4 Nominel årlig kapitalgevinst for enfamiliehuse, 1993-2013

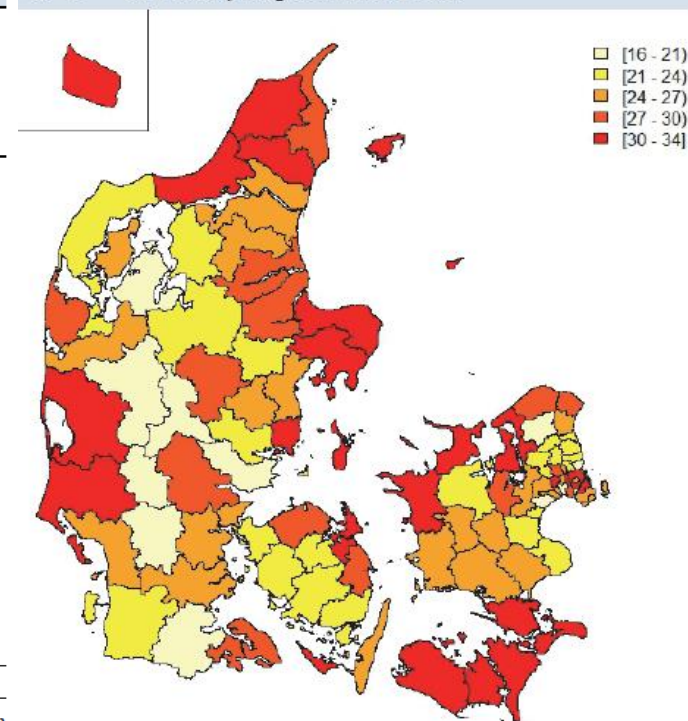
	Antal års ejerskab					
	5 år		10 år		15 år	
	Gns. ^{a)}	Andel med tab	Gns. ^{a)}	Andel med tab	Gns. ^{a)}	Andel med tab
	----- Pct. -----					
København og Frederiksberg	11,0	10,5	10,7	1,4	8,6	0,0
Københavns Amt	9,6	8,3	8,5	2,1	7,4	0,0
Frederiksborg	9,4	6,6	8,5	4,0	6,8	0,0
Roskilde	9,4	6,3	8,2	1,9	6,3	0,0
Vestsjælland	8,9	7,5	8,0	1,7	6,2	2,2
Storstrøm	8,5	6,4	8,1	3,0	6,1	2,5
Vejle	8,2	5,6	7,4	1,0	6,6	0,0
Århus	8,1	5,4	7,6	0,7	6,6	0,8
Fyn	7,9	5,6	7,0	1,0	6,5	0,0
Viborg	7,7	6,7	5,5	4,7	5,7	8,9
Nordjylland	7,5	6,9	6,3	0,9	5,8	0,8
Ringkøbing	6,7	7,7	6,0	1,1	4,6	1,4
Ribe	6,8	6,9	5,6	1,9	4,7	3,4
Sønderjylland	6,6	8,1	6,5	4,0	5,0	0,0
Hele landet	8,6	7,2	7,6	1,9	6,5	1,1

a) Gns. er den årlige gevinst, der er beregnet som salgsprisen i forhold til købsprisen i perioden omregnet som en årlig stigning.

Anm.: I beregningerne er ikke medtaget boliger, der har en salgsværdi, der er mindre end 60 pct. af eller over dobbelt så stor som den offentlige vurdering. Der er kun medtaget boliger, hvor hele boligen sælges. Den geografiske afgrænsning svarer til afgrænsningen af de tidligere amter.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata.

Tabel IV.3 Grundskyldspromille, 2016



www.noegletal.dk

Grundskylden er ofte høj, hvor kapitalgevinsterne har været små.

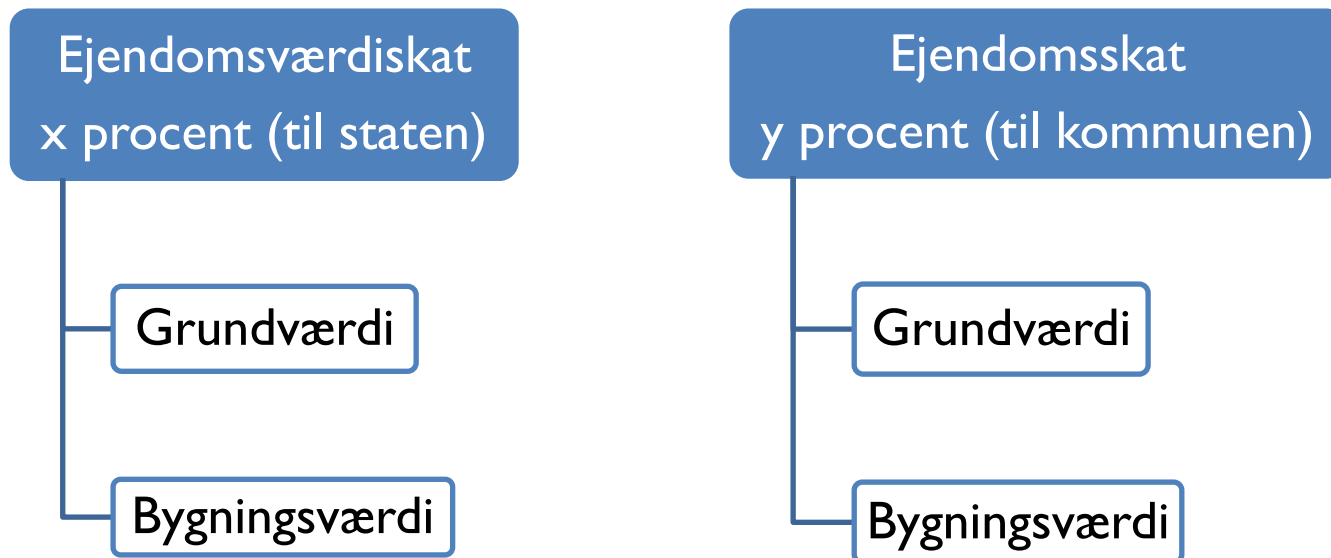
Mit forslag:

Drop grundskylden og beskat ud fra ejendomsværdierne. Staten med en procent og kommunerne med individuelt fastsatte procenter.

Grundskylden er ofte høj, hvor kapitalgevinsterne har været små.

Mit forslag:

Drop grundskylden og beskat ud fra ejendomsværdierne. Staten med en procent og kommunerne med individuelt fastsatte procenter.



Begrundelse:

- **Det er enklere (sikrere, mere retfærdigt) kun at bruge ejendomsværdien**

Begrundelse:

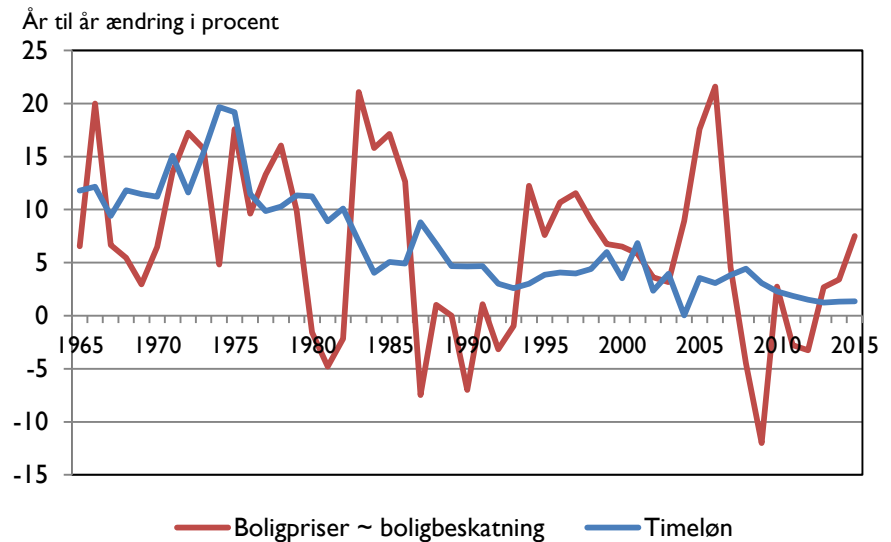
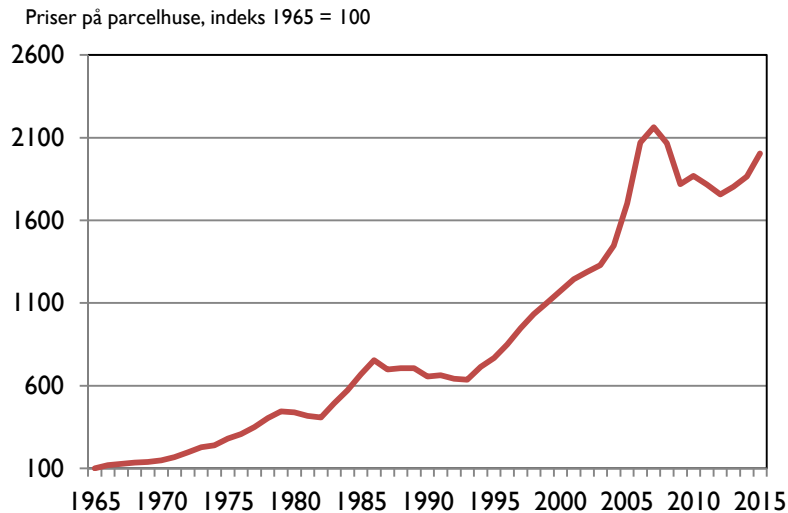
- **Det er enklere (sikrere, mere retfærdigt) kun at bruge ejendomsværdien**
- **En lavere sats (tættere på satsen for produktionsjord) kan give uændret provenu i kommunerne og samtidig give *mindre forvridding***

Begrundelse:

- **Det er enklere (sikrere, mere retfærdigt) kun at bruge ejendomsværdien**
- **En lavere sats (tættere på satsen for produktionsjord) kan give uændret provenu i kommunerne og samtidig give *mindre forvridding***
- **En kapitalgevinstbeskatning kan evt. dæmpe spekulation i de områder, hvor der er større kapitalgevinster**

Noget andet:

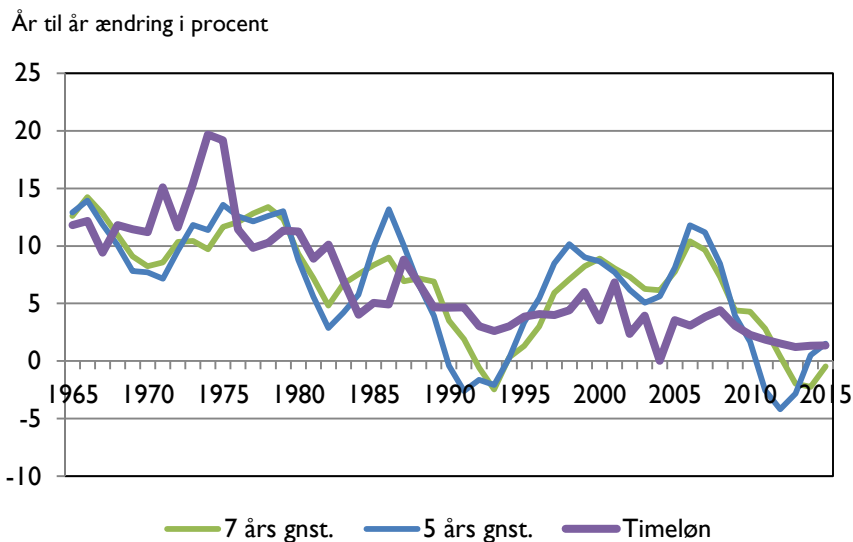
De u hensigtsmæssige udsving i den årlige skat (når den er en fast procent af værdierne)



Forslag:

Skatten beregnes af et gennemsnit af ejendomsværdierne over de år, man har ejet boligen (med et maksimalt antal år).

Købere betaler således skat på grundlag af den seneste ejendomsværdi.



Fordele og ulemper:

- **Reduceret udsving i den årlige beskatning.**

Fordele og ulemper:

- **Reduceret udsving i den årlige beskatning.**
- **Færre klager over vurderingen?**

Fordele og ulemper:

- **Reduceret udsving i den årlige beskatning.**
- **Færre klager over vurderingen?**
- **Købere betaler skat ud fra den seneste ejendomsværdi.**

Fordele og ulemper:

- **Reduceret udsving i den årlige beskatning.**
- **Færre klager over vurderingen?**
- **Købere betaler skat ud fra den seneste ejendomsværdi.**
- **Dyrere at flytte til (og i) områder med stigende priser (dæmper prisstigningerne).**

Fordele og ulemper:

- **Reduceret udsving i den årlige beskatning.**
- **Færre klager over vurderingen?**
- **Købere betaler skat ud fra den seneste ejendomsværdi.**
- **Dyrere at flytte til (og i) områder med stigende priser (dæmper prisstigningerne).**
- **Billigere at flytte til (og i) områder med faldende priser (dæmper prisfaldene).**

Fordele og ulemper:

- **Reduceret udsving i den årlige beskatning.**
- **Færre klager over vurderingen?**
- **Købere betaler skat ud fra den seneste ejendomsværdi.**
- **Dyrere at flytte til (og i) områder med stigende priser (dæmper prisstigningerne).**
- **Billigere at flytte til (og i) områder med faldende priser (dæmper prisfaldene).**
- **Generelt mobilitetshæmmende, når boligpriserne stiger.**

Slut

Tak for opmærksomheden!