

Vurdering af erhvervsgrunde – Kommentarer til L 107 A

Præsentation for Folketingets
Skatteudvalg den 20. januar
2021

Professor Peter Birch Sørensen
Økonomisk Institut
Københavns Universitet



UNIVERSITY OF COPENHAGEN

Kriterier for bedømmelse af L 107 A om ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme

- Samfundsøkonomisk effektivitet
- Rimelighed
 - Logik og konsistens
 - Rimelig overgang fra det nuværende system
- Retssikkerhed
 - Objektivitet og forudsigelighed
 - Klagemuligheder
- Administrativ forenkling

Baggrund: Behovet for grundvurdering

- Bredt politisk flertal for at bevare en særskilt grundværdibeskatning
- Samfundsøkonomisk velbegrundet:
 - En skat på bygningsværdier øger omkostningen ved at anvende bygningerne
 - En skat på grundværdien øger ikke omkostningerne ved at producere og bo, fordi skatten kapitaliseres i grundprisen

Den fordyrende virkning af skat på bygninger: Et taleksempel

- Ejendomsværdi: 50 mio.
- Bygningsværdi: 25 mio.
- Grundværdi: 25 mio.

- Scenarie 1: Ejendomsværdiskat på 1%
 - Provenu: 500.000 kr.
 - Fordyrelse af bygning = 1% af 25 mio. = 250.000 kr.

- Scenarie 2: Grundskyld på 2,04%
 - Provenu: 500.000 kr.
 - **Ingen** forøgelse af omkostningen ved at benytte ejendommen, da grundskylden kapitaliseres i grundprisen, som falder til 24,5 mio.

Samfundsøkonomiske fordele ved grundskylden: Opsummering

Grundskylden

- Hæmmer ikke arbejdsudbud, opsparing og investering
- Tilskynder til effektiv udnyttelse af arealerne, da grundvurderingen skal afspejle værdien af grunden i bedste økonomiske anvendelse
- Sikrer samfundet andel i samfundsskabte grundværdistigninger som følge af byudvikling, infrastrukturinvesteringer mm.
- Indbringer et betydeligt provenu (18 mia. for ejerboliger og ca. 12 mia. for erhvervsejendomme i 2020) som alternativt skulle skaffes ved langt mere forvridende skatter

Praktisk problem ved værdiansættelse af erhvervsejendomme og erhvervsgrunde

- **Svagt statistisk grundlag:**
 - Kun få handler med grunde og bebyggede erhvervsejendomme
 - Handelspriser er usystematisk og ufuldstændigt registreret, bl.a. fordi ejendomme undertiden handles i porteføljer
 - Observerede handelspriser afspejler ikke nødvendigvis grundværdien i bedste økonomiske anvendelse
- **Derfor** er der ikke et pålideligt datagrundlag for værdiansættelse baseret på direkte handelspriser
- **NB:** Dette gælder **både** for bebyggede erhvervs-ejendomme og for ubebyggede erhvervsgrunde, jf. bl.a. Engberg-udvalget (2014).

Det nuværende vurderingsprincip kan ikke bruges i praksis

Grundresidualmetoden:

- Grundværdi =
 - kontantværdi af ejendom med nyopført bebyggelse minus byggeprisen for den nyopførte bebyggelse
- Pga det svage datagrundlag, herunder vanskeligheder ved at fastsætte byggepriserne, kan grundresidualmetoden give utroværdigt høje eller utroværdigt lave (og endog negative) grundværdier

Den foreslåede vurderingsmetode i L 107 A

Alternativomkostningsmodellen:

- Værdien af erhvervsgrunde fastsættes med **udgangspunkt i handler med ejerboliger og boliggrunde** i samme område som erhvervsejendommen (grundværdikurven for ejerboliger i området)
- Der foretages derefter en **nedskalering** af værdien af erhvervsgrunde for at tage hensyn til moms og forskelle i bebyggelsesprocent og huslejeniveauer
- Grundværdier for udlejningsejendomme og andelsboligejendomme ansættes efter samme principper som for ejerlejligheder og énfamiliehuse
- **Konsekvens:** Værdiansættelsen af erhvervsgrunde og boliggrunde i et givet lokalområde vil udvikle sig parallelt, men værdiansættelsen af erhvervsgrunde vil ligge på et lavere niveau

Bedømmelse: Samfundsøkonomisk effektivitet

- Alternativomkostningsmodellen fastholder grundskyldens generelle effektivitetsfordele. Dertil kommer, at:
- Indenfor hver enkelt anvendelseskategori (bestemt af planlovgivning og lokalplaner) fastholdes princippet om grundvurdering efter bedste økonomiske anvendelse
- Modellen kan hjælpe lokalplanlæggerne til at foretage en effektiv prioritering af arealanvendelsen:
 - Hvis handelspriser på erhvervsejendomme halter efter vurderingerne, er arealet måske bedre anvendt til boligformål, og vice versa.

Bedømmelse:

Rimelighed (logik og konsistens)

- Alternativomkostningsmodellen udmønter konsekvent princippet om, at grundværdien skal ansættes efter bedste alternative anvendelse
- Den bedste alternative anvendelse af arealer til erhvervsformål vil typisk være anvendelse til boligformål
- Over tid er der en sammenhæng mellem markederne for de to typer af grunde:
 - Ved tilflytning af beboere stiger priserne på boligjord, og lokalplanlæggerne tilskyndes til at udlægge flere arealer til boligformål. Det skaber mere knaphed på erhvervsgrunde, hvorved deres priser stiger.
 - Tilflytning af beboere skaber også mere efterspørgsel efter arealer til erhvervsformål og dermed højere priser på erhvervsgrunde selv ved uændrede lokalplaner
- Modellen fastholder princippet om, at al boligjord skal vurderes efter samme metode, uanset om der er tale om enfamiliehuse, ejerlejligheder, lejelejligheder eller andelsboliger

Bedømmelse: Rimelighed (i overgang til det nye system)

Erhvervsejendomme vil tendere at blive opvurderet kraftigere end boligejendomme, **men**

- Nedskaleringen af værdiansættelsen af butiks- og kontorejendomme og industri- og lagerejendomme er større, end forskelle i huslejer umiddelbart tilsiger
- Skatterabat beskytter mod mærkbar skattestigning over en lang horisont

Bedømmelse:

Retssikkerhed (objektivitet og forudsigelighed)

- Alternativomkostningsmodellen er funderet i objektive data for ejerboligmarkedet
- Der benyttes endvidere objektive data for huslejer ved nedskaleringen
- De parametre, der indgår i værdiansættelsen, er veldefinerede og kendte, og beregningen af værdiansættelsen vil kunne efterprøves
- En alternativ vurderingsmodel, der tilsigter at ramme observerede direkte handelspriser, vil give mindre forudsigelighed pga de få og tilfældige data

Bedømmelse: Retssikkerhed (klagemuligheder)

Ejere af erhvervsejendomme vil kunne påklage grundværdiansættelsen, hvis de mener, at

- Ejendommen eller dele heraf er placeret i den forkerte ejendomskategori
- Vurderingsmyndighedens forudsætning om den tilladte grundudnyttelse er forkert
- Værdiansættelsen af den benyttede grundværdi for ejerboliger i området er forkert pga forkert datagrundlag

Bedømmelse: Administrativ forenkling

- L 107 A foreslår, at dækningsafgiften for erhvervsejendomme fremover skal beregnes af grundværdien frem for bygningsværdien
- Det er samfundsøkonomisk velbegrundet, og
- Det vil muliggøre en afskaffelse af fastsættelsen af ejendomsværdier for erhvervsejendomme, hvilket vil sikre en markant forenkling af vurderingssystemet

Konklusioner

- Et bredt flertal i Folketinget ønsker at bevare grundskylden, hvilket der er stærke samfundsøkonomiske argumenter for
- Det nuværende vurderingsprincip for værdiansættelse af erhvervsgrunde (grundresidualmetoden) kan ikke fungere i praksis pga et alt for skrøbeligt datagrundlag
- En vurderingsmodel, der direkte forsøger at ramme observerede handelspriser på erhvervsgrunde kan af samme grund heller ikke fungere
- Den foreslåede alternativomkostningsmodel bygger på konsistente principper og trækker på et større og mere robust datagrundlag
- Modellen giver større objektivitet og forudsigelighed i værdiansættelsen end de hidtil analyserede alternativer
- Modellens forslag til omlægning af dækningsafgiftens beregningsgrundlag muliggør endvidere en væsentlig forenkling