

4. no­vem­ber 2019

Hø­ring­ssvar ved­rø­ren­de for­slag til lov om æn­dring af ejen­doms­vur­derings­loven, ejen­doms­skat­te­loven, lov om kom­mu­nal ejen­doms­skat og skat­te­for­valtnings­loven (Fastsæt­tel­se af grund- og ejen­doms­værdier, af­græn­sn­ing af af­ledt virk­ning af klage- og rets­sa­ger og an­dre til­pas­ninger på vur­derings­om­rå­det m.v.)

Skat­te­minis­te­riet har den 11. ok­to­ber 2019 an­mo­det om eventuelle be­mær­k­ninger til for­slag til lov om æn­dring af ejen­doms­vur­derings­loven, ejen­doms­skat­te­loven, lov om kom­mu­nal ejen­doms­skat og skat­te­for­valtnings­loven (Fastsæt­tel­se af grund- og ejen­doms­værdier, af­græn­sn­ing af af­ledt virk­ning af klage- og rets­sa­ger og an­dre til­pas­ninger på vur­derings­om­rå­det m.v.).

BL har i hø­ring­ssvar af 20. april 2017 på­pe­get en grund­læ­gen­de be­kymring for, at æn­dringen af vur­derings­prin­cippet for etage­ejen­domme til beboelse over­går fra det gæl­den­de prin­cip om kon­tant­værdi under for­udsætning af alder, stør­relse, beliggenhed og øvrige karakteris­tika ved ejen­dommen til et nyt prin­cip om anvendelse og bedst mulige udnyttelse i øko­nomisk hen­seende.

Disse be­kymringer min­ds­kes ikke ved nærværen­de lov­for­slag, der i forhold til moms og værdi­ansæt­tel­se af bygge­grunde yderligere kan føre til betragtelige forø­gelser af huslejen for al­mene beboere.

Moms ved ansæt­tel­se af ejen­doms­værdi og grund­værdi

Den nuværen­de værdiansæt­tel­se af grund­værdien sker ekskl. moms, men i lovudkastet foreslås det, at det fremover skal ske med moms. Med en samlet be­tal­ing af ejen­doms­skatter i den al­mene sektor på 2,2 mia.kr. årligt vil lov­for­slaget så­ledes brutto in­de­bære, at ejen­doms­skatten forøges med 550 mill.kr. eller med godt 900 kr. pr. lejemål. Konsekvensen vil så­ledes være en ganske be­ty­delig huslejestigning.

Grund­re­si­du­al­me­to­den

Æn­dringen af værdiansæt­tel­ses­prin­cippet fører til, at grund­værdien for en almen etage­ejen­dom ikke læn­gere skal vur­deres ud fra karakteris­tika m.v. ved fortsat anvendelse som almen be­byg­gelse ba­seret på et non profit-prin­cip, men i stedet skal vur­deres ud fra bedst mulig øko­nomisk anvendelse, hvilket angiveligt vil være som ejer­boliger. Det er en helt afgøren­de prin­cipiel æn­dring, som på sigt vil øge ejen­doms­skatten for al­mene boliger.

Eksisterende boligaf­delinger

For­slaget til det nye vur­derings­system in­de­bærer det meget store paradoks, at grund­værdierne skal vur­deres ud fra den bedste (mest in­dtjenings­maksimeren­de) øko­nomiske anvendelse også i situationer, hvor det politisk netop er prioriteret ikke at op­føre boliger, som maksimerer leje­in­d­tægterne. Eksem­pel­vis al­mene boliger, som netop skal fungere som et kor­rek­tiv i forhold til den rene markedsleje.

Vur­derings­prin­cippet på­fø­rer dermed på sigt al­mene boliger en ejen­doms­beskatning, som hvis huslejen fast­settes på markeds­vil­kår. Den øko­nomiske tanke­gang bag er uden tvivl, at de al­mene boliger i en alternativ anvendelse kan in­drin­ge en markedsleje. Dette er imid­lertid ikke

formålet med de almene boliger og er i øvrigt i modstrid med de boligpolitiske målsætninger om blandede byer.

På den baggrund må opfordres til, at det hidtil gældende vurderingsprincip fastholdes. Alternativt må det fastslås, at almene boligers økonomiske anvendelse sker ud fra et non-profit princip.

Nybyggeri

Forslaget vil også være fordyrende for det almene nybyggeri. For det fremgår af forslaget, at byggegrunde ikke længere i byggeperioden kan vurderes med baggrund i en købspris, men skal værdiansættes ud fra den endelige anvendelse, som altså jf. ovenfor er den bedste økonomiske anvendelse.

Det betyder angiveligt, at en ny erhvervet byggegrund til byggeri af almene boliger skal værdiansættes ud fra bedste alternative økonomiske anvendelse, som fx kan være byggeri af ejerboliger. Det vil øge grundværdien markant i forhold til den faktiske købspris, og skattebetalingen ud fra denne grundværdi skal ifølge forslaget allerede ske fra det tidspunkt, hvor grunden erhverves. Konsekvensen vil være en fordyrelse af nybyggeriet af almene boliger.

Tryghed for lejere

BL henviser i øvrigt til forligsaftalen af den 2. maj 2017, hvor forligspartierne blev enige om at drøfte konsekvenserne af de nye ejendomsvurderinger for de almene boliger primo 2020, når konsekvenserne kan fastlægges med større sikkerhed med det formål at sikre en rimelig huslejeudvikling i den almene boligsektor, herunder med særlig fokus på almene boligafdelinger med store stigninger i beskattningen.

Det er i de foreløbige vurderinger antaget, at grundskyldsprovenuet fra almene boliger udgør ca. 2,5 mia. kr. i 2021 (2017-niveau), og at opkrævningen af grundskyld inklusiv en forventet skatterabat på 600 mio.kr. udgør 1,9 mia. kr. (2017-niveau). Grundskylden for de almene boligselskaber, der har fået en skatterabat, må i forlængelse heraf maksimalt stige med 600 mio. kr. (2017-niveau) frem til 2040 som direkte konsekvens af de nye ejendomsvurderinger. Der forventes en gennemsnitlig stigning i grundskylden for alle almene boliger, der svarer til ca. 55 kr. (2017-niveau) pr. måned frem mod 2040 i forhold til gældende regler.

Sammenfatning

Samlet set er BL ganske bekymret i forhold til forslagens virkninger, som på sigt kan føre til både mærkbare huslejestigninger og fordyrelse af nybyggeriet. Det ses også at modvirke regeringens egne ambitioner om at sikre lav husleje i almene boliger.

Det forekommer ikke gennemtænkt, at grundstykket under en almen boligafdeling skal vurderes ud fra et princip om markedsleje, når almene boliger netop er sat i verden for at drive boligudlejning ud fra et non-profit princip, hvor lavere husleje netop skal sikre mindre indkomster en god bolig og blandede byer.

På den kortere bane kan forhold ved indfasning af skattereformen modvirke nogle af effekterne af det nye vurderingsprincip, men på den længere bane vil det slå det igennem. I forhold til nybyggeriet vil elementerne i lovforslaget også på kortere sigt virke fordyrende.

BL står naturligvis til rådighed, såfremt der ønskes en uddybning af ovennævnte.

Med venlig hilsen



Bent Madsen