

Vurderingssystemet ødelægger boligskatternes fordel

Børsen den 26 november 2025

KOLUMN: Økonomer er ofte mere begejstrede for boligskatter end almindelige mennesker. Grunden er, at skat på boliger er en særligt billig måde at opkræve skat på, fordi den i meget begrænset grad ændrer borgernes adfærd.

Men som statens udskældte vurderingssystem fungerer, er det ikke tilfældet med de danske bolig- og ejendomsskatter. Systemets problemer fordyrer ejendomsskatten unødvendigt meget.

Baggrunden for økonomers positive syn på bolig- og ejendomsskatter er den såkaldte "Ramsey-regel", der siger, at man bør tilrettelægge skattesystemet, så det har mindst negative konsekvenser at indkræve et givent provenu. En indkomstskat er for eksempel problematisk på grund af dens dynamiske effekter:

Højere marginalskat betyder, at folk vil arbejde mindre. For at få 1 pct. større indtægt til staten bliver man derfor nødt til at sætte indkomstskatten op med mere end 1 pct. Det samme gælder i endnu større grad for kapitalsskatter, hvor det berømte Chamley-Judd-teorem peger på, at den optimale skat er 0.

Kapitalsskatter fører simpelthen til langt lavere investeringer, så de dynamiske effekter ved højere kapitalsskat kan føre til decideret lavere indtægter i fremtiden.

Det er i den kontekst, problemerne med de danske ejendomsskatter skal ses. Rent teoretisk burde de være "gode" skatter, men det teoretiske forudsætter, at borgerne meget præcist kan forudse, hvad de skal betale i skat.

Den forudsætning holder bare ikke: Vurderingssystemets fundamentale uforudsigelighed skaber alvorlig usikkerhed for boligejerne, og usikkerheden virker som en ekstra skat på dem.

Usikkerheden kommer fra to separate problemer med systemet. For det første beregnes boligejeres grundskyld ud fra Skats idé om ejendommens "bedste økonomiske anvendelse". Begrebet giver ingen økonomisk mening, og hvordan myndighederne kommer frem til den vurdering, virker så tilfældigt, at mange ejendommers værdi er helt umulig at forudse for borgerne.

For det andet er det for nylig kommet frem, at borgerne ikke kan få indsigt i, hvordan myndighederne beregner grundværdi. En 49-årig projektleder fra Espergærde fik i år afslag fra Vurderingsstyrelsen på en anmodning om aktindsigt, så han kunne forstå beregningen.

Styrelsen noterer, at der ikke eksisterer et dokument med beregningerne, så i princippet ved dens medarbejdere heller ikke, hvordan vurderingerne af grundværdi foretages.

Det er derfor næppe et mysterium, hvorfor borgerne har svært ved at gætte deres ejendomsskat.

Problemet bliver, at med så stor usikkerhed vil langt de fleste være tvunget til at binde midler i en reserve til at forsikre sig mod skatteoverraskelser. Det er midler, der hverken bliver forbrugt normalt, eller der kan investeres produktivt.

Den usikkerhed, vurderingssystemet skaber for borgerne, kommer derfor til at virke som en kombineret skat på forbrug og investeringer. Det, der egentlig burde have været en effektiv skat, gør Skats inkompetence til en særdeles dyr skat.

Christian Bjørnskov