

Kommunernes ejendomsvenlighed

Baggrundsnotat om årlig undersøgelse af kommunernes ejendomsvenlighed

Ejendomsforeningen Danmark måler og rangerer hvert år kommunernes ejendomsvenlighed. Det gør vi for at synliggøre, at kommunerne har mange muligheder og konkrete redskaber for at påvirke lokale vilkår for investeringer i ejendomme, og dermed mulighed for at understøtte en øget økonomisk aktivitet til fordel for kommunens borgere og virksomheder.

Ejendomme udgør et helt centralt element i samfundet og samfundsøkonomien. Årligt investeres der i udvikling og vedligehold i form nybyggeri og renoveringer af ejendomme for cirka 200 mia. kr., hvilket giver beskæftigelse for mere end 175.000 personer.

Undersøgelsen tager udgangspunkt i en række objektive kriterier, der måler konkrete vilkår, som ejere af fast ejendom møder hver dag. Og som kommunerne har fuld kontrol over.

Undersøgelsens parametre

 Dækningsafgift	 Grundskyld	 Sagsbehandlingstid for byggesager
 Er private lejeboliger regulerede?	 Byggesagsgebyr	 Antal ejendomsforbrydelser*

* (brandstiftelse, hærværk og indbrud) per 100.000 bygningskvadratmeter.

Skat

Et vigtigt parameter i undersøgelsen er de kommunale grundskyldspromiller og dækningsafgifter, som kommunalbestyrelsen fastsætter årligt. Mange kommuner opkræver maksimale satser, og har således særdeles gode muligheder for at nedsætte disse skatter på ejendom. Med en samlet skatteregning til erhvervsjendommene på 6,4 mia. kr. er der et betydeligt potentiale for at sænke skattebyrden og dermed stimulere den økonomiske aktivitet. Fokuseres der alene på kommunerne med de højeste satser, er potentialet på 800 mio. kr. ved at nedbringe dækningsafgiften til maksimalt fem pro-

mille – mod det nuværende maksimum på 10 promille – og mere end 500 mio. kr. ved at nedbringe grundskyldssatsen til niveauet for den midterste kommune.

Lejelovgivning

Desuden indgår kommunens regulering af lejeboliger. Ved siden af lejeloven kan kommunerne selv til- og fravælge boligreguleringsloven, som er kendetegnet ved meget komplicerede regler samt, at huslejen fastsættes og reguleres uden sammenhæng med lejeboligens egentlige værdi.

77 kommuner har valgt, at boligreguleringsloven skal gælde. Dermed pålægges lokalsamfundet en betragtelig administrativ byrde, ligesom det gøres unødvendigt besværligt for private boligejere og ejendomsvirksomheder at stille ekstra plads til rådighed for lejemarkedet.

Sagsbehandling af byggesager

Det tredje parameter i undersøgelsen er kommunernes håndtering af byggesager. Borgere og virksomheder i forskellige kommuner oplever store forskelle på gebyrer og sagsbehandlingstid i forbindelse med byggesager. Også her er der tale om et betragteligt potentiale. Tabt leje som følge af sagsbehandlingstid udgør således et tab på op til 800 mio. kr. årligt.

Endelig indgår ejendomsforbrydelser i form af brandstiftelse, hærværk og indbrud.

Uddybning af undersøgelsens hovedparametre

Særskatter på erhvervsjendomme hæmmer vækst og beskæftigelse

Kommunerne bestemmer selv skattesatsen for de to kommunale ejendomsskatter grundskyld og dækningsafgift. Dækningsafgiften er en ejendomsskat på kontor- og forretningsejendomme. De kommunale forskelle er meget markante, idet 59 kommuner slet ikke opkræver dækningsafgift. De resterende 39 kommuner opkræver tilsammen 2,3 mia. kr. fra forretningsejendomme – penge, der i stedet kunne være brugt på øgede investeringer eller moderniseringer i ejendomme i kommunen. I gennemsnit opkræver de 39 kommuner dækningsafgiften som 7,3 promille af bygningsværdien – ikke langt fra de maksimale 10 promille. Hvis de 39 kommuner nøjedes med 5 promille, ville skattebyrden falde med 800 mio. kr.

Alle ejendomme er omfattet af grundskyld, der betales som en andel af grundværdien. Samlet betaler landets erhvervsjendomme mere end 4 mia. kr. i grundskyld. Hvis kommunerne med de højeste grundskyldssatser nedsatte grundskylden til samme niveau som den midterste kommune, ville regningen til erhvervsjendomme lattes med mere end 500 mio. kr.

Direkte og indirekte omkostninger for byggesager

Der er mange omkostninger forbundet med ejendomsudvikling, hvad enten der er tale om nybyggeri eller reovering. Ved at have en smidig og effektiv sagsbehandling kan kommunerne medvirke til, at disse ikke bliver overflødig store og projekterne ikke forsinkes og dermed fordyres.

I 25 kommuner pålægges byggesager ikke et timegebyr. Det letter selvfølgelig omkostningerne i forhold til de resterende 73 kommuner, hvor kommunens sagsbehandling i gennemsnit faktureres med en timepris på 629 kr., og helt op til 919 kr. i timen i den dyreste kommune.

En yderligere omkostning er den tid, kommunen bruger på sagsbehandling. Mens en byggesag i gennemsnit er færdigbehandlet på bare fem dage i Vallensbæk, kan borgere og virksomheder forvente at skulle vente på en afklaring i hele 149 dage i Dragør. I yderste instans betyder den forlængede sagsbehandling forsinkede byggeprojekter og dermed tabt vækst og beskæftigelse for kommune og samfund. Dette tab kan opgøres som et potentiale på op mod 700 mio. kr. årligt, hvis alle kommuner behandlede sager lige så hurtigt som Vallensbæk. Hvis vi sætter barren lidt lavere svarende til, at ingen kommuner har en længere sagsbehandlingstid end kommunen med den 10. hurtigste sagsbehandlingstid – relativt uambitiøse 21 dage – vil den tilsvarende gevinst være på op mod 400 mio. kr.

38 kommuner har formået at sænke byggesagsbehandlingstiden siden 2017 med et gennemsnit på 10 dage. Det giver en kontant fordel for ejendommejerere på op mod 80 mio. kr. Sagsbehandlingstiden er dog steget i 59 kommuner, hvorfor det samlede provenutab fra sagsbehandlingstid i alle kommunerne er steget med op mod 50 mio. kr.

Unødvendigt besværlig og forhistorisk regulering

I 77 kommuner reguleres boliglejemål med boligreguleringsloven.

For mange kommuner vil en mindre regulering ikke føre til betydelige ændringer i huslejeniveauet, idet der er tilstrækkeligt med boliger til at dække efterspørgslen. For disse kommuner er der altså alene tale om en unødvendig administrativ byrde.

For kommunerne med de store byer, holdes lejeniveauet i de ældre ejendomme kunstigt nede med boligreguleringen. Det medfører, at nogle heldige lejere får en gevinst, som de typisk holder fast i så længe som muligt. De regulerede lejligheder kommer altså i en unaturlig lav rotation og låser familier fast i store lejligheder, selv længe efter de måske ikke behøver pladsen længere. Børnefamilien på den modsatte side af gaden, der ikke har en reguleret lejlighed, må nøjes med at se misundeligt til fra deres mindre og dyrere lejlighed.

For både små og store regulerede kommuner gælder det, at udbuddet af lejemål mindskes af reguleringen. For mange familier, der overvejer at leje et ekstra værelse ud, vil det simpelthen ikke kunne betale sig at udleje til en reguleret husleje.

Med den stadig stigende udbredelse af ureguleret korttidsudlejning gennem fx Airbnb, er problemerne med et reguleret huslejeniveau blevet yderligere forstærket. Gennemsnitsprisen for en Airbnb-overnatning i et værelse på Vesterbro ligger fx på 950 kr. Det kræver dermed ikke mange dagsudlejninger at overstige den tilladte månedlige husleje ved indgåelse af et regulært lejemål. Denne skævvridning medfører et øget udbud af ferielejligheder og et formindsket udbud af regulære lejemål.

Metode

Rangering af kommunerne

Kommunerne rangeres på de seks parametre på baggrund af både niveau og ændring af det pågældende parameter. Den endelige placering baserer sig på et vægtet gennemsnit af kommunens placering på de seks underliggende parametre.

For nogle af parametrene vil mange kommuner dele placeringer. Eksempelvis får alle kommuner, der ikke opkræver dækningsafgift placeringen 1 for dette parameter, mens de ti kommuner, der opkræver de maksimale ti procent alle får placeringen 89. Ligeledes for huslejeregulering, hvor Lemvig får førstepladsen, da de har fjernet reguleringen i 2018. De 19 øvrige uregulerede kommuner deler andenpladsen, mens alle regulerede kommuner får en delt 21.-plads.

Omkostninger ved sagsbehandling

Omkostningerne fra kommunernes byggesagsbehandlingstid beregnes ud fra det gennemsnitligt årlige opførte byggeri i perioden 2006-2017 for hver af kommunerne. Denne mængde kvadratmeter ganges med sagsbehandlingstidens andel af et år (36,5 dage giver 0,1 år) og estimatet for omkostningen fås ved at gange en kvadratmeterpris på 1.000 kr. herpå.

Omkostningen for kommune k fås ved:

$$\text{Omkostning}_k = M2_k * \frac{\text{Sagsbehandling dage}_k}{365} * 1.000$$

Når der benchmarkes i forhold til specifikt niveau, såsom 21 dage, benyttes samme metode, men i stedet for at medtage den samlede sagsbehandlingstid, indsættes forskellen ned til benchmarkniveauet. For kommuner, der ligger under dette, beregnes ikke et negativt potentiale.

Grundskyld

Der tages udgangspunkt i kommunernes provenu fra grundskyld til erhvervs-ejendomme. Til beregning af skattelempelser ved ændringer i grundskyldssatsen, tages der udgangspunkt i kommunernes fastlagte satser. Der tages ikke højde for skattestoppets stigningsbegrænsningsregler, der medfører, at den effektive beskatning ikke alle steder er identisk med den benyttede skattesats.