

Kommunernes ejendomsvenlighed

Baggrundsnotat om årlig undersøgelse af kommunernes ejendomsvenlighed

EjendomDanmark 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 af nybyggeri og renoveringer af ejendomme for ca. 140 mia. kr. hvilket giver beskæftigelse for mere end 130.000 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.

Skat

Et vigtigt element 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 grundskyld og dækningsafgifter på 6,4 mia. kr. er der et betydeligt potentiale for at sænke skattebyrden og dermed stimulere den økonomiske aktivitet. Grundskyldspromillen og dækningsafgiftspromillen opgøres på baggrund af de senest tilgængelige tal fra Danmarks Statistik. I denne undersøgelse anvendes promillerne fra 2023.

Lejelovgivning

Desuden indgår kommunens regulering af lejeboliger. Ved siden af lejeloven kan kommunerne selv til- og fravælge lejelovens § 4 som definerer hvorvidt kommunen er en såkaldt reguleret kommune. Regulerede kommuner er kendetegnede ved meget komplicerede regler samt, at huslejen fastsættes og reguleres uden sammenhæng med lejeboligens egentlige værdi.

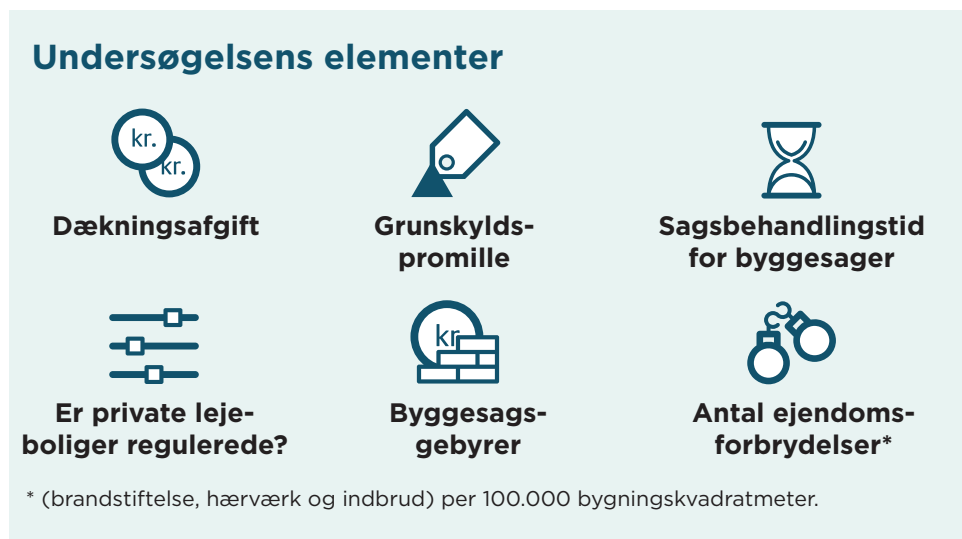
78 kommuner har valgt, at lejelovens §4 skal gælde. Dermed pålægges lokalsamfundet en betragtelig administrativ byrde, ligesom det gøres unødvendigt besværligt for private boligejere og ejendomsvirksomheder at stille ekstra plads til rådighed for lejemarkedet. Dette opgøres via huslejenævn.dk's oversigt

Sagsbehandling af byggesager

Det tredje element 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 1,7 mia. kr. årligt. Dette opgøres via Dansk Industris undersøgelse "Lokal Erhvervsvenlighed 2023." Datagrundlaget baserer sig på opgørelser for sagsbehandlingstiden og gebyrer som de var i 2022.

Endelig indgår ejendomsforbrydelser i form af brandstiftelse, hærværk og indbrud. Denne opgøres via Danmarks Statistiks registeroversigt over anmeldt kriminalitet. Data grundlaget er baseret på opgjorte tilfælde pr. 3. kvartal. 2023.



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 forretningsjendomme. De kommunale forskelle er meget markante idet 65 kommuner slet ikke opkræver dækningsafgift. De resterende 33 kommuner opkræver tilsammen omkring 2,2 mia. kr. fra forretningsejendomme – penge, der i stedet kunne være brugt på øgede investeringer eller moderniseringer i ejendomme i kommunen. I gennemsnit opkræver de 33 kommuner dækningsafgiften som 7,8 promille af bygningsværdien. Hvis alle kommuner fjernede deres dækningsafgift, så ville erhvervsjendommene altså spare 2,2 mia. kr.

Alle ejendomme er omfattet af grundskyld, der betales som en andel af grundværdien. Samlet betaler landets erhvervsjendomme omkring 4,2 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 omkring 510 mio. kr.

Direkte og indirekte omkostninger for byggesager

Der er mange omkostninger forbundet med ejendomsudvikling, hvad enten der er tale om nybyggeri eller renovering. 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 19 kommuner pålægges byggesager ikke et byggesagsgebyr. Det letter selvfølgelig omkostningerne i forhold til de resterende 79 kommuner, hvor kommunens sagsbehandling i gennemsnit faktureres med en timepris på 648 kr., og helt op til 1.124 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 fire dage i Odder, kan borgere og virksomheder forvente at skulle vente på en afklaring i hele 213 dage i Allerød. 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 potential tab i lejeindtægter på op mod 1,6 mia. kr. årligt, hvis alle kommuner behandlede sager lige så hurtigt som Odder. Hvis vi sætter barren lidt lavere, svarende til at ingen kommuner har en længere sagsbehandlingstid end kommunen med den 10. hurtigste sagsbehandlingstid – relativt uambitiøse 25 dage – vil den tilsvarende gevinst være på op mod 1,2 mia. kr.

26 kommuner har formået at sænke byggesagsbehandlingstiden siden 2022 med et gennemsnit på 15 dage. Det giver en kontant fordel for ejendomsejere på op mod 83 mio. kr. Sagsbehandlingstiden er dog steget i 71 kommuner, hvorfor det samlede provenutab fra sagsbehandlingstid i alle kommunerne er steget med op mod 312 mio. kr.

Unødvendigt besværlig og forhistorisk regulering

I 78 kommuner reguleres boliglejemål med lejelovens §4 (den forhenværende boligreguleringslov).

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.

Metode

Rangering af kommunerne

Kommunerne rangeres på de seks parametre på baggrund af både niveau, ændring i forhold til sidste år og ændring i forhold til for fire år siden af det pågældende parameter. Den endelige placering baserer sig på et vægtet gennemsnit af kommunens placering på de underliggende parametre.

For nogle af parametrene vil mange kommuner dele placeringer. Eksempelvis får alle kommuner, der ikke opkræver dækningsafgift placeringen 1 for dette parameter.

Omkostninger ved sagsbehandling

Omkostningerne fra kommunernes byggesagsbehandlingstid beregnes ud fra det opførte byggeri i 2022 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 kvadratmeterleje 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 erhvervsjendomme. 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.