

Boligbeskatningen bygger på fantasiværdier

Børsen den 5 februari 2026

Det offentlige vurderingssystem, som boligbeskatningen hviler på, bliver ved med at give ubehagelige overraskelser. Senest er boligejere blevet mødt med strafrenter på efterbetaling, de ikke kunne have vidst noget om, og myndighedernes trick med at lade alle vurderinger være 'foreløbige' indtil tidligst 2028 efterlader borgerne i et retssikkerhedsmæssigt limbo. Der er derfor god grund til at forstå problemerne og overveje alternativerne.

Et første problem, der i praksis er umuligt at løse i det nuværende system, er, at boligskatten er delt op i to: Man betaler grundskyld af, hvad ens grund ville være værd uden bygninger, og ejendomsskat af det hele. Den første er en kommuneskat, der opkræves på basis af en kommunal grundskyldpromille, mens den anden er en statslig skat af vurderingen. Men grunde handles næsten aldrig uden en ejendom på dem, hvilket betyder, at det reelt er umuligt at vurdere grunden uden resten af ejendommen. Det kan ikke lade sig gøre, men systemet kræver det alligevel.

Det andet problem er, at grundværdien derfor opgøres på basis af en fiktiv 'bedste økonomiske anvendelse' - et økonomisk analfabetisk koncept med absurde konsekvenser. Metoden bryder med princippet om, at borgerne beskattes af den værdi, deres grunde ville have, hvis de blev solgt i dag, og fører automatisk til overdrevne vurderinger. Borgerne beskattes af fantasiværdier, der aldrig kan realiseres økonomisk.

Et tredje problem er, at usikkerheden i et system, der aldrig kommer til at virke og derfor giver uforudsigelige vurderinger, har konsekvenser for, hvordan borgerne reagerer økonomisk. Argumentet for boligbeskatning i modsætning til indkomstbeskatning er, at der ikke er væsentlige dynamiske effekter: Man arbejder ikke mere eller mindre, hvis ens boligskat ændres. Det er bare ikke sandt, når vurderingerne er uforudsigelige.

Når de er det, ændrer borgerne investeringsadfærd for at afdække risikoen, hvilket kan have alvorlige samfundsøkonomiske konsekvenser på længere sigt. Overvejer man alternativerne, står problemerne med det nuværende system endda i vejen for at ændre det. Det politiske problem med at afskaffe opdelingen i grundværdi og ejendomsværdi er, at kommunerne vil miste en del af deres skattegrundlag. På kommunalt plan er der således grund til at kæmpe for det nuværende system. Men det værste problem er nok, at vejen til et bedre system er fyldt med faldgruber.

Det indlysende system, der løser vurderingsudfordringen, er, at skatten betales ved salg af boligen i stedet for hvert år baseret på en løbende vurdering. Men skifter man til det system, må man løse problemet med borgere, der allerede har betalt boligskat i årevis, og som nu også skal betale skat ved salg. De skal kompenseres for at undgå dobbeltbeskatning, men hvordan man gør det er økonomisk usikkert og politisk kontroversielt. Rækken af skatteministre bag systemet har virkelig malet borgernes økonomi op i et hjørne.

Christian Bjørnskov