Skatteudvalget 2026-27
SAU Alm.del - Bilag 40
Offentligt

INTERN ANALYSE — RUDERSDAL KOMMUNE
Forfatter softwareingeniør Henrik Wiegand-Hansen

Beskatning i Rudersdal

Fra dyre til billige ejendomme

Analyse af det nye ejendomsvurderingssystems fordelingsvirkning på den kommunale grundskyld

Datagrundlag: Vurderingsstyrelsen, ejendomsvurderinger 2001–2022, BBR- og DAR-registrene

Hovedkonklusion

Det nye ejendomsvurderingssystem omfordeler i Rudersdal grundskyldsbyrden systematisk fra de dyreste til de billigste ejendomme. Tre selvstændige analyser peger samme vej:

1. **Grundværdikurven har en unik S-form.** Billige ejendomme har exceptionelt høje grundværdier (85 % af EV ved 2,5 mio. kr.); dyre ejendomme har relativt lavere grundværdier end sammenlignelige ejendomme i Region Hovedstaden.
2. **Systemskiftet i 2020 vendte rangordenen på hovedet.** Den billigste prisgruppe sprang fra laveste til højeste grundværdiandel — et lokalt fænomen, der ikke ses i Region Hovedstaden eller på landsplan.
3. **Konsekvensen er målbar i kroner.** Under et provenuneutralt korrekt system ville den typiske billige ejendom betale ca. 7.200 kr./år mindre, og den typiske dyre ejendom ca. 9.000 kr./år mere.

Analysens fire dele

1. **Grundværdikurven** — forholdet mellem ejendomsværdi og grundværdi viser en S-form, der ikke ligner mønstret i resten af landet.

2. **Tidsserien 2001–2022** — et regimeskift ved overgangen til det nye system inverterer rangordenen mellem prisgrupperne.

3. **Bygningsværdi pr. kvm** — residualen EV − GV afslører, at grundværdierne er fastsat skævt.

4. **Konsekvenser i kroner** — hvad skævheden betyder for grundskylden, pr. ejendom og pr. år.

SEKTION 1

Grundværdikurven

En S-form, der bryder med mønstret på landsplan og i Region Hovedstaden

Hvad er grundværdikurven?

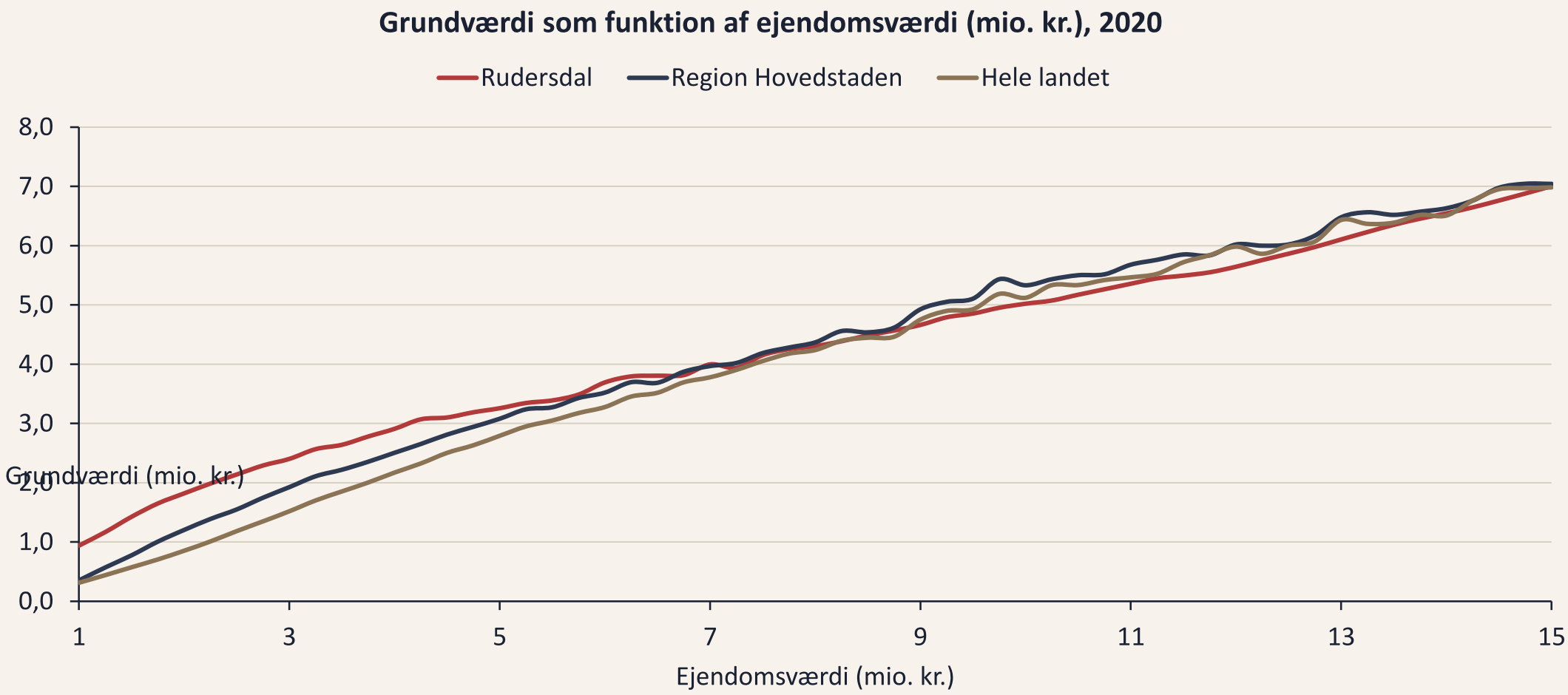
Vurderingsstyrelsens værktøj

Grundværdikurven viser forholdet mellem ejendomsværdi (EV) og grundværdi (GV) og bruges til at sikre, at grunde med samme beliggenhed vurderes ensartet — uanset hvad der er bygget på dem.

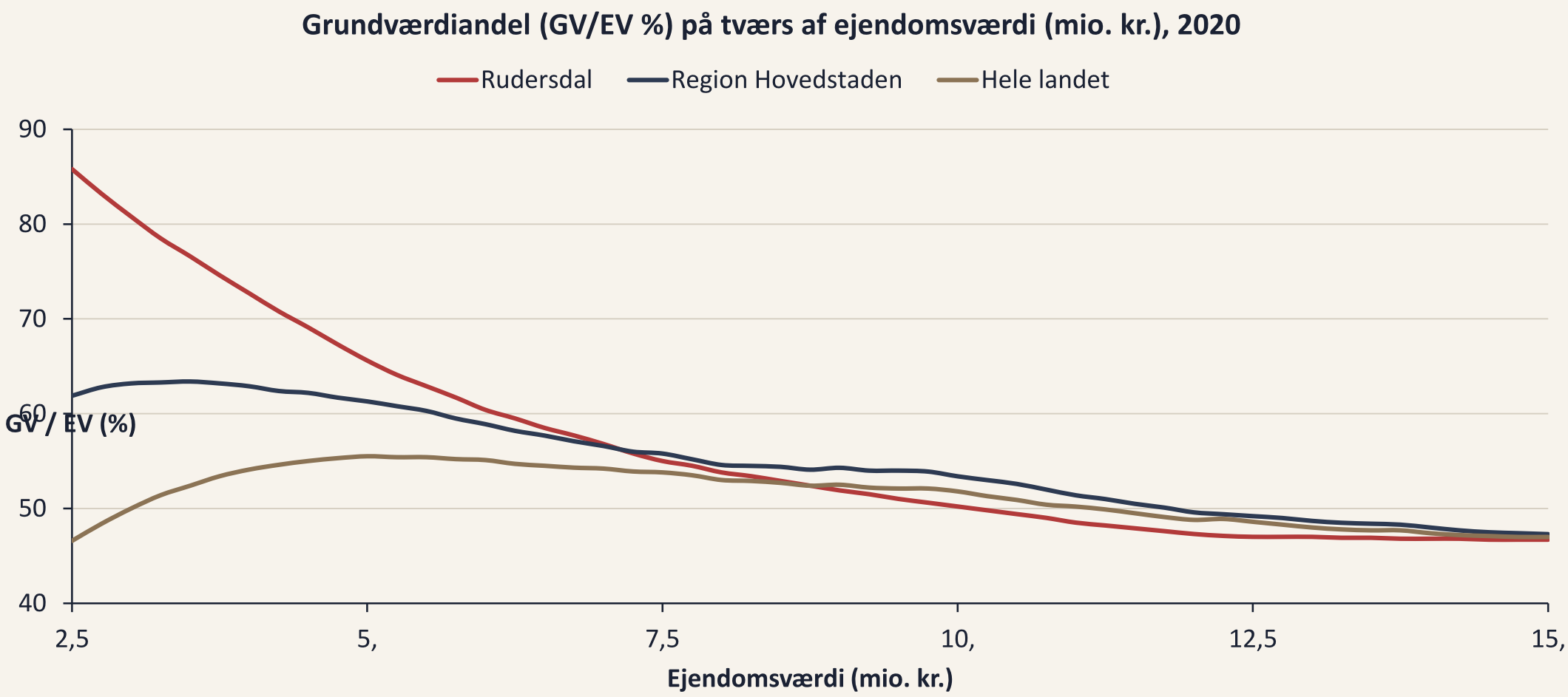
Vores datagrundlag

- Endelige ejendomsvurderinger 2020 samt BBR- og DAR-registrene.
- Parcel- og rækkehuse, anvendelseskode 120–132: **12.297** i Rudersdal, **229.717** i Region Hovedstaden, **1.160.758** på landsplan.
- Metode: lokal vægtet regression (LOESS-inspireret), tricube-vægtning, evalueringsgrid 50.000 kr., min. 500 naboer.
- *Forskel fra Vurderingsstyrelsens egen kurve: vi anvender faktiske EV i stedet for standardiseret EV — meningsfuldt på grund af det meget store datagrundlag.*

Grundværdikurven: Rudersdal afviger fundamentalt fra mønstret



Samme kurve som GV-andel: problemet træder tydeligere frem



Tre adskilte faser i kurvens forløb

Ejendomsværdi	Rudersdal	Region H	Hele landet	Reference	Fortolkning
3,7 mio. kr.	**75%**	63%	54%	*Billige (K1 median)*	Rudersdal markant højest — billige ejendomme bærer den største relative byrde
5,4 mio. kr.	**63%**	61%	57%	*Mellem (K3 median)*	Tæt på konvergens, men endnu ikke der — størstedelen af Rudersdal taber på skævheden
6,0 mio. kr.	**62%**	59%	55%	*Konvergenszone (5,5–6,5 mio.)*	Forskydning i GV svarer til prisniveauforskellen — systemet er neutralt her
7,0 mio. kr.	**57%**	57%	54%	*Krydser under Region H.*	Rudersdal krydser under Region Hovedstaden — dyre ejd. favoriseres relativt
8,2 mio. kr.	**53%**	55%	54%	*Krydser under landsplan*	Rudersdal nu lavest af de tre — favørbehandling af dyrt segment fuldt ud
9,0 mio. kr.	**52%**	55%	53%	*Dyre (K5 median)*	Den dyreste gruppe ligger konsistent under både region og landsplan

GV/EV-andel beregnet på baggrund af LOESS-estimerede grundværdikurver, 2020-vurderinger. Konvergenszonen (5,5–6,5 mio. kr.) markerer, hvor GV-forskellen svarer til det generelle prisniveaugap.

Sammenligner vi bare forskellige ejendomstyper?

Indvendingen

En ejendom til 3 mio. kr. i Rudersdal er noget andet end en ejendom til samme pris i en lavprisvurderet kommune. Sammenligningen sætter reelt forskellige ejendomme overfor hinanden.

Hvorfor det alligevel er meningsfuldt

- Region Hovedstaden vs. landsplan: kurven ligger **konsekvent over** landsplan i hele prisspektret — en jævn forskydning. Det er, hvad man forventer.
- Rudersdal afviger fra Region H. **mere** end Region H. afviger fra landsplan — på trods af kun moderat højere prisniveau.
- Afvigelsen er **ikke ensrettet**: kurven ligger langt over Region H. i bunden og krydser under i toppen. En simpel prisforskydning ville løfte hele kurven — ikke producere en S-form.

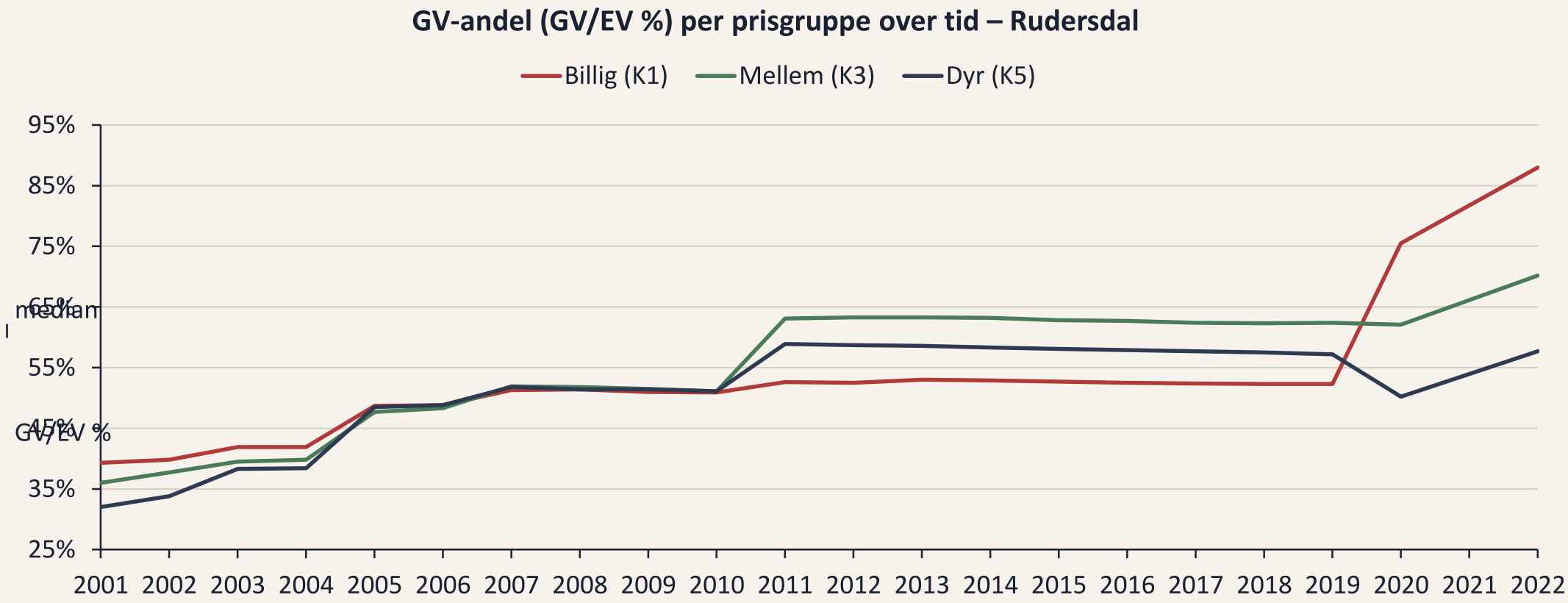
S-formen er strukturel — ikke en konsekvens af prisniveau.

SEKTION 2

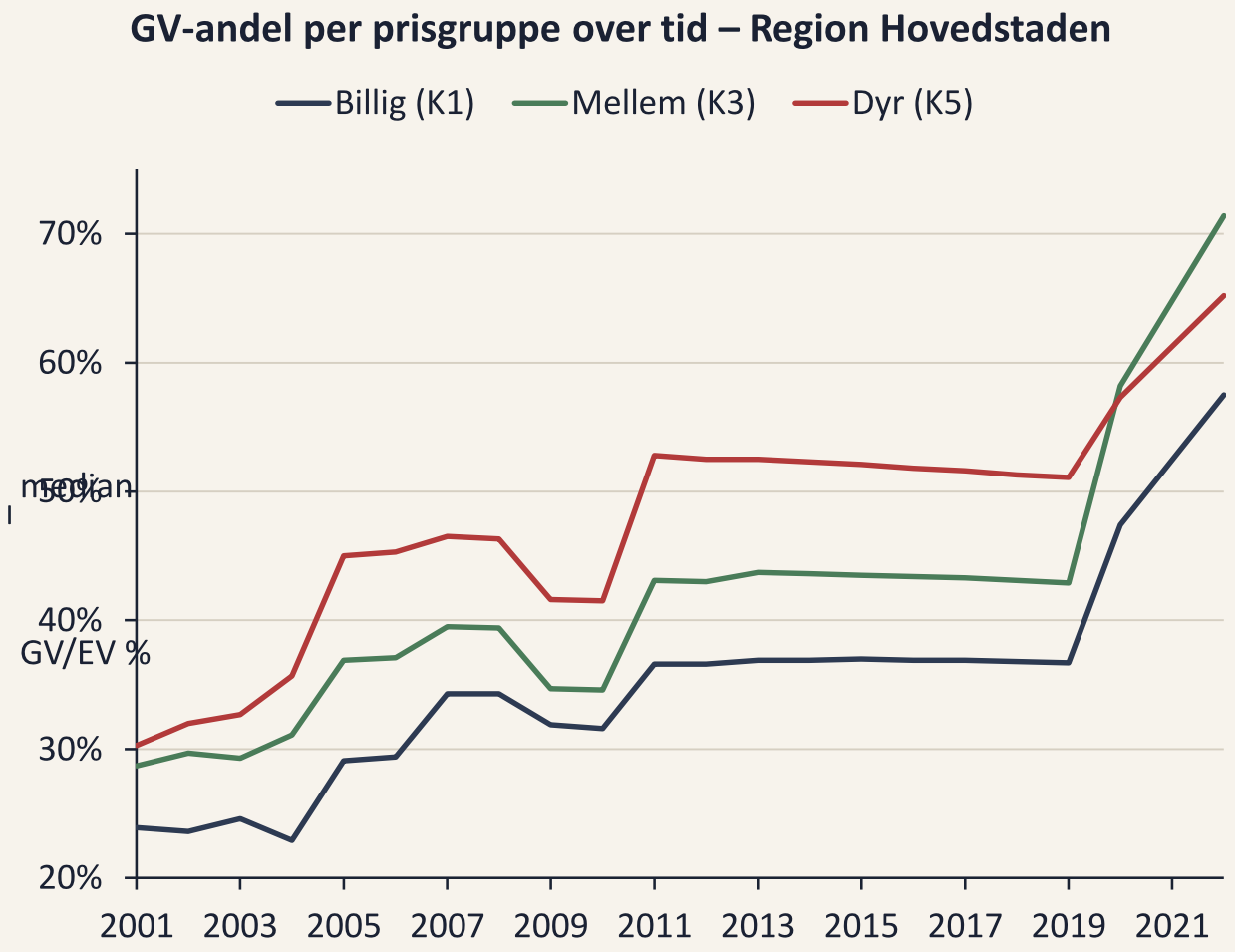
Regimeskiftet 2020

Den billigste og dyreste prisgruppe bytter plads

Rudersdal: rangordenen vendes på hovedet i 2020



Region Hovedstaden: alle grupper stiger — ingen inversion



2011 → 2020	RegH.	Rud.
K1 (billigste)	+30 %	**+44 %**
K3 (mellem)	+35 %	**−2 %**
K5 (dyreste)	+9 %	**−15 %**

Samme retning, langt mere afdæmpet

RegH. løfter billige mest og dyre mindst — ingen inversion. Rudersdal inverterer fuldstændigt: K1 stiger 44 %, K5 falder 15 %.

3. Bygningsværdien som bevis

BV/kvm = (EV − GV) / boligareal. Bør følge byggeprisindekset (+18,7 % fra 2010 til 2020).

Bygningsværdien som kanariefugl: hvorfor bygningsværdi kan afsløre fejl i grundværdi



EV = GV + BV

BV = EV – GV

BV afspejler bygningernes værdi

BV måler værdien af det, der er bygget på grunden. Den påvirkes af bygningens stand og byggeprisernes udvikling — ikke af markedsudsving i grundpriser.

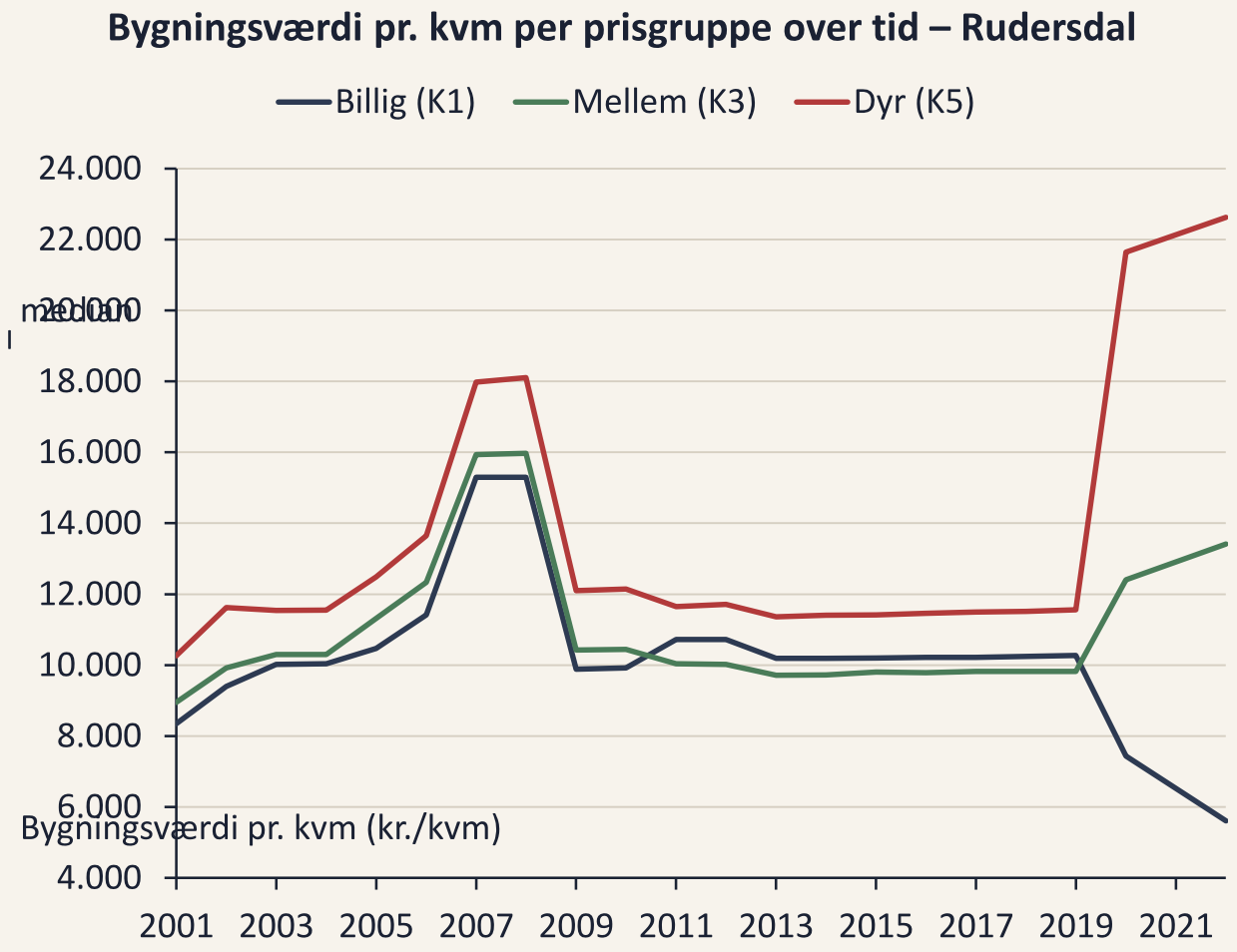
BV bør følge byggeprisindekset

Over et stort område som en kommune udjævnes individuelle forskelle. BV/kvm bør ændre sig i takt med de officielle byggeprisindeks — hverken mere eller mindre.

Afvigelse = fejl i GV

Fordi BV er en residual (EV minus GV), afslører store afvigelser fra byggeprisindekset, at GV er sat forkert. BV er kanariefuglen i kulminen.

BV/kvm i Rudersdal: billige falder 25 %, dyre stiger 78 %



Til sammenligning: BV/kvm-ændring 2010→2020

Geografi	K1	K3	K5
Rudersdal	**−25,0 %**	**+18,8 %**	**+78,2 %**
Region H	−10,9 %	−11,4 %	+20,9 %
Hele landet	−8,6 %	−6,0 %	+4,4 %

Konsekvensen i kroner: hvad koster skævheden?

Prisgruppe	Faktisk grundskyld	Difference vs. rimelig	Provenuneutral difference	Antal ejd.
K1 — billigste	21.500 kr./år	+4.393 kr. (+20,4 %)	+7.169 kr. (+27,7 %)	~2.578
K3 — mellemste	33.300 kr./år	−966 kr. (−2,9 %)	+1.810 kr. (+5,7 %)	~2.578
K5 — dyreste	56.700 kr./år	−11.755 kr. (−20,7 %)	−8.979 kr. (−19,9 %)	~2.579

Den typiske billige ejendom betaler ~7.200 kr./år for meget. Den typiske dyre ejendom betaler ~9.000 kr./år for lidt.

Metode: rimelig GV beregnet ved at fremskrive 2010-BV/kvm med byggeprisindekset (+18,7 %) til 2020. Grundskyldspromille 9,6. Provenuneutralt scenarie: gennemsnitlig difference (−2.776 kr./år) trækkes fra hver gruppe, så summen er nul — svarer til en provenuneutral promillesænkning under et korrekt vurderingssystem.

Hovedbudskaber

1. Det nye vurderingssystem omfordeler skat fra dyre til billige ejendomme i Rudersdal.

- Grundværdiandelen for billige ejendomme: 52 % (2019) → 88 % (2022). For dyre: 57 % → 58 % efter et fald til 50 % i 2020.

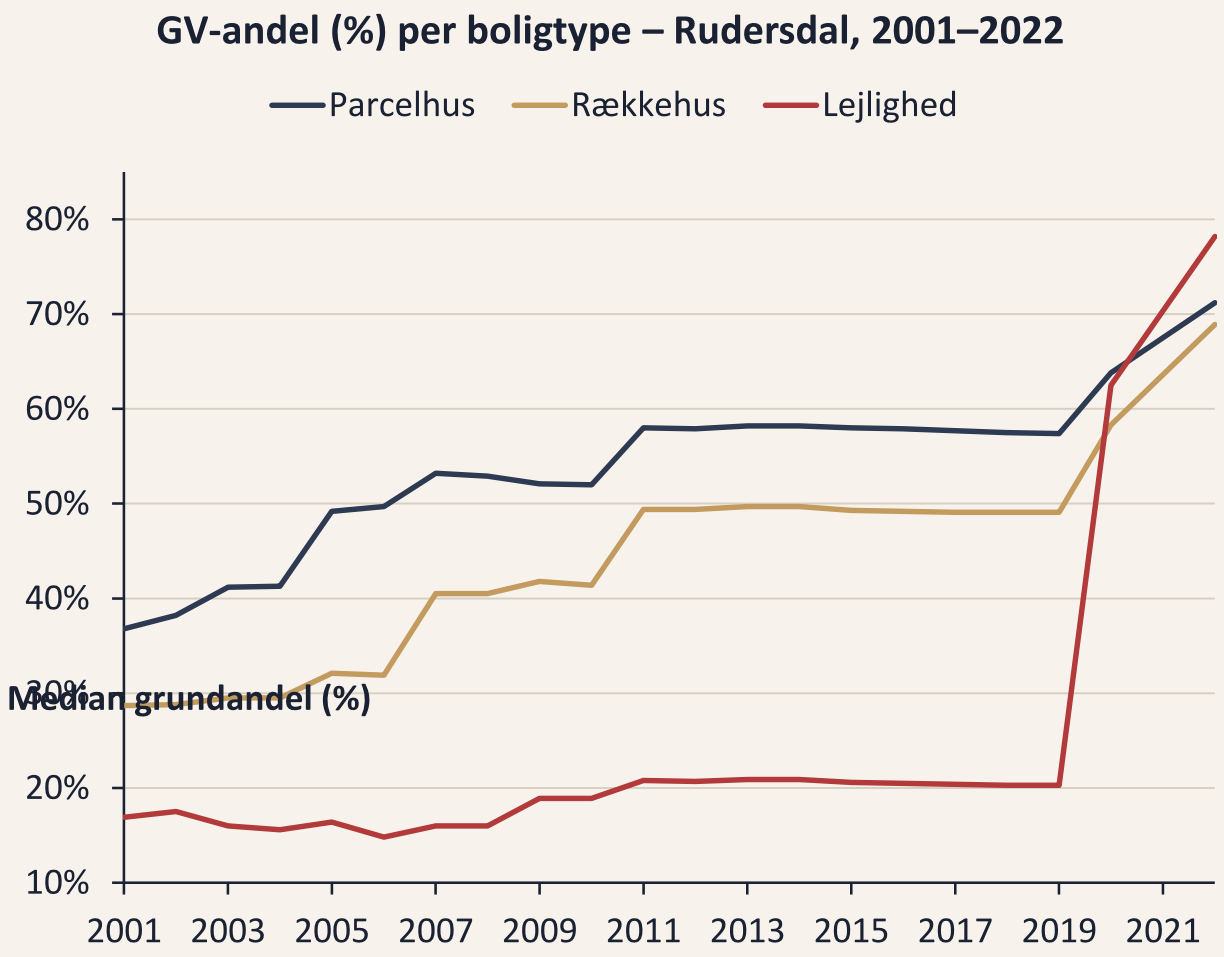
2. Mønstret findes ikke i Region H eller på landsplan — det er specifikt for Rudersdal.

- I Region H stiger alle prisgrupper jævnt, og rangordenen er uændret. I Rudersdal byttede billigst og dyrest plads i ét vurderingsår.

3. Bygningsværdien som residual afslører fejlen: BV/kvm bør følge byggepriserne — det gør den ikke i Rudersdal.

- Provenuneutralt: typisk billig ejer betaler ~7.200 kr./år for meget; typisk dyr ejer ~9.000 kr./år for lidt.

GV-andel efter boligtype over tid – Rudersdal



Relativ ændring 2010 → 2020

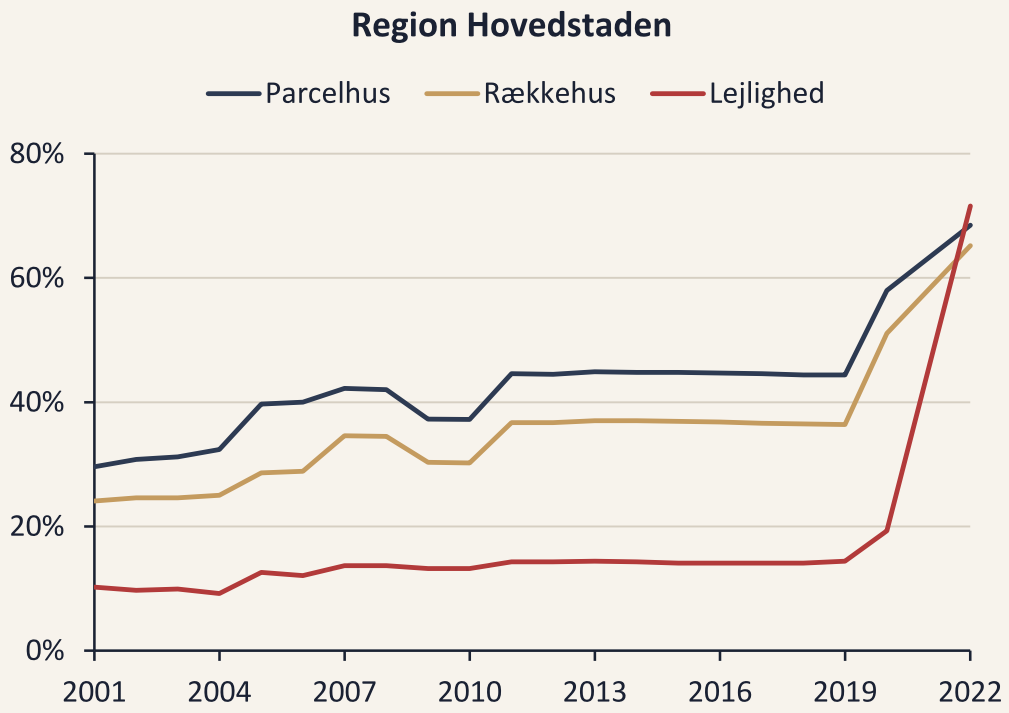
Parcelhus: **+23 %**
Rækkehus: **+41 %**
Lejlighed: **+231 %**

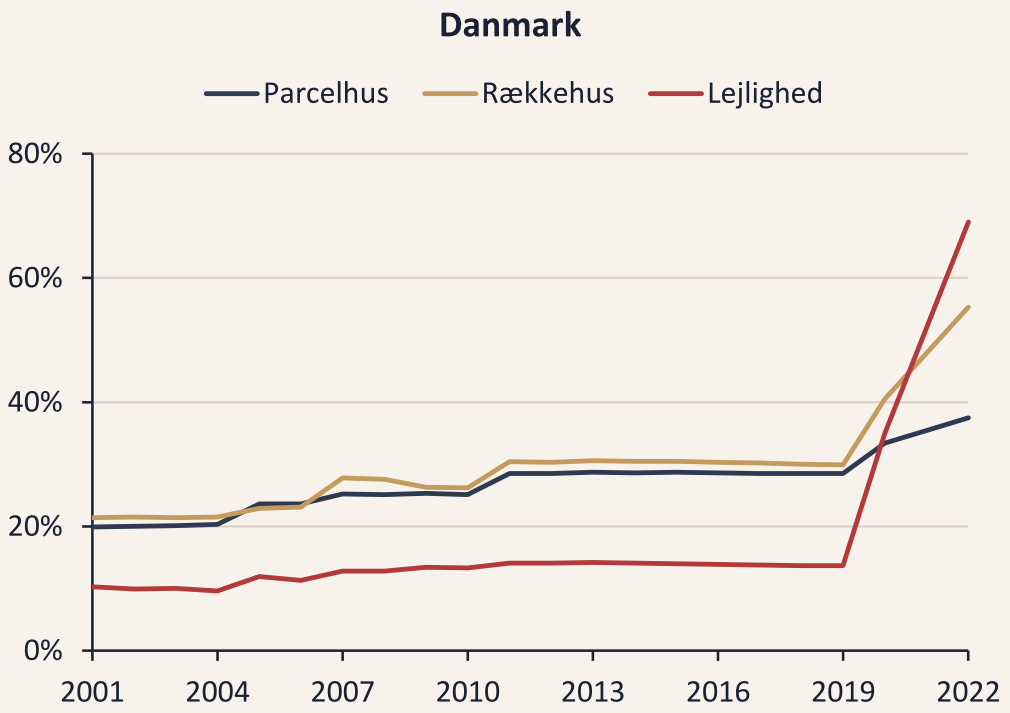
Rækkehus: GV-andel nærmer sig parcelhus

2010: parcelhus 52,0 % vs rækkehus 41,4 % (forskel −10,5 pp).
2020: forskel indsnævret til −5,5 pp. 2022: −2,3 pp.

Rækkehusejere betaler relativt mere i grundskyld for hvert år systemet kører.

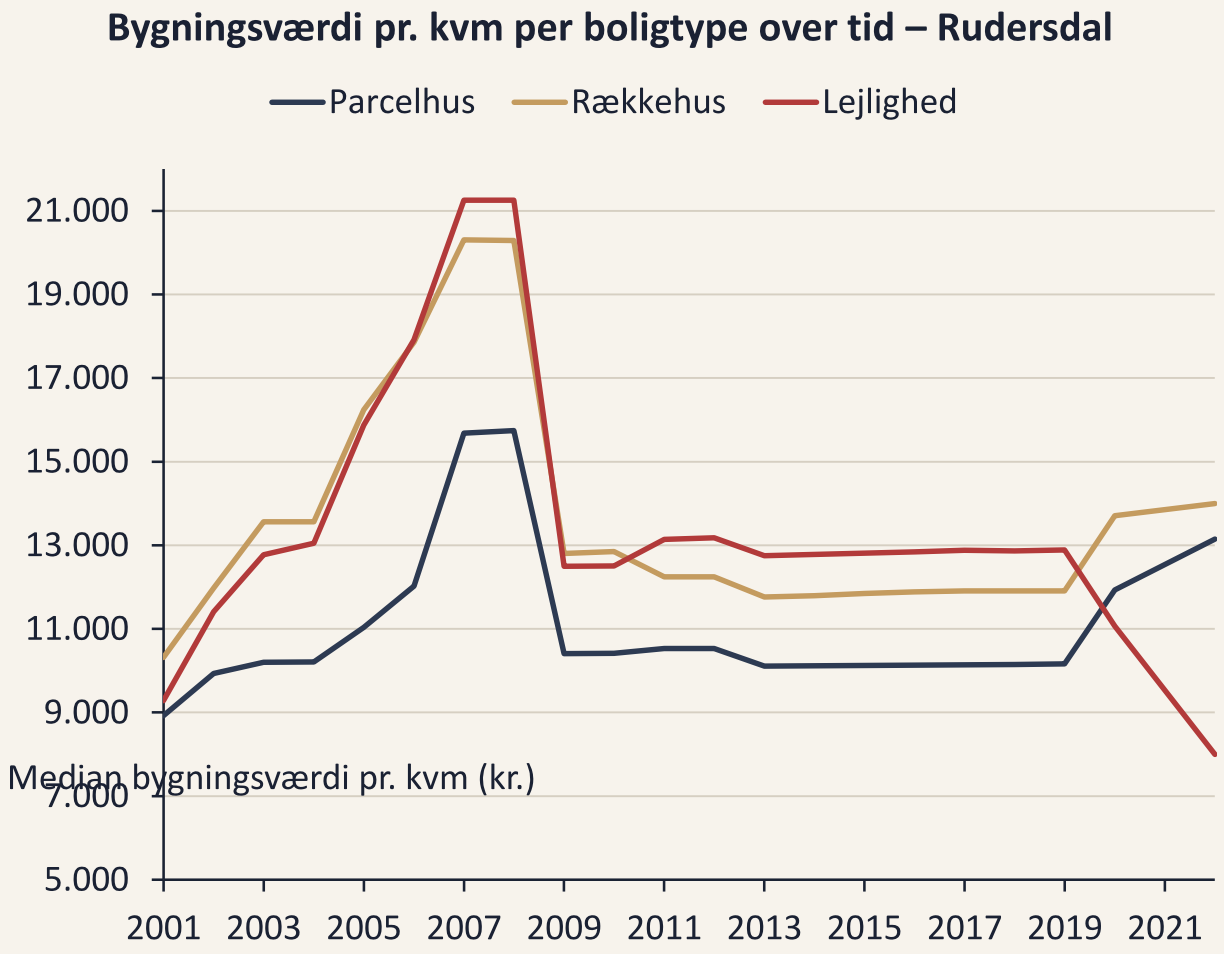
Boligtype og grundandel: rækkehuse opskrives kraftigt i alle geografier





Geografi	Parcelhus	Rækkehus	Lejlighed
Rudersdal	+23 %	+41 %	**+231 %**
Region H.	**+41 %**	+69 %	**+47 %**
Hele landet	+33 %	+54 %	**+162 %**

BV/kvm per boligtype – Rudersdal: rækkehus mister terræn relativt til parcelhus



BV/kvm – 2010→2020 (Rudersdal)

Parcelhus +15 % (10.415→11.929)
Rækkehus +7 % (12.846→13.707)
Lejlighed −12 % (12.502→11.064)

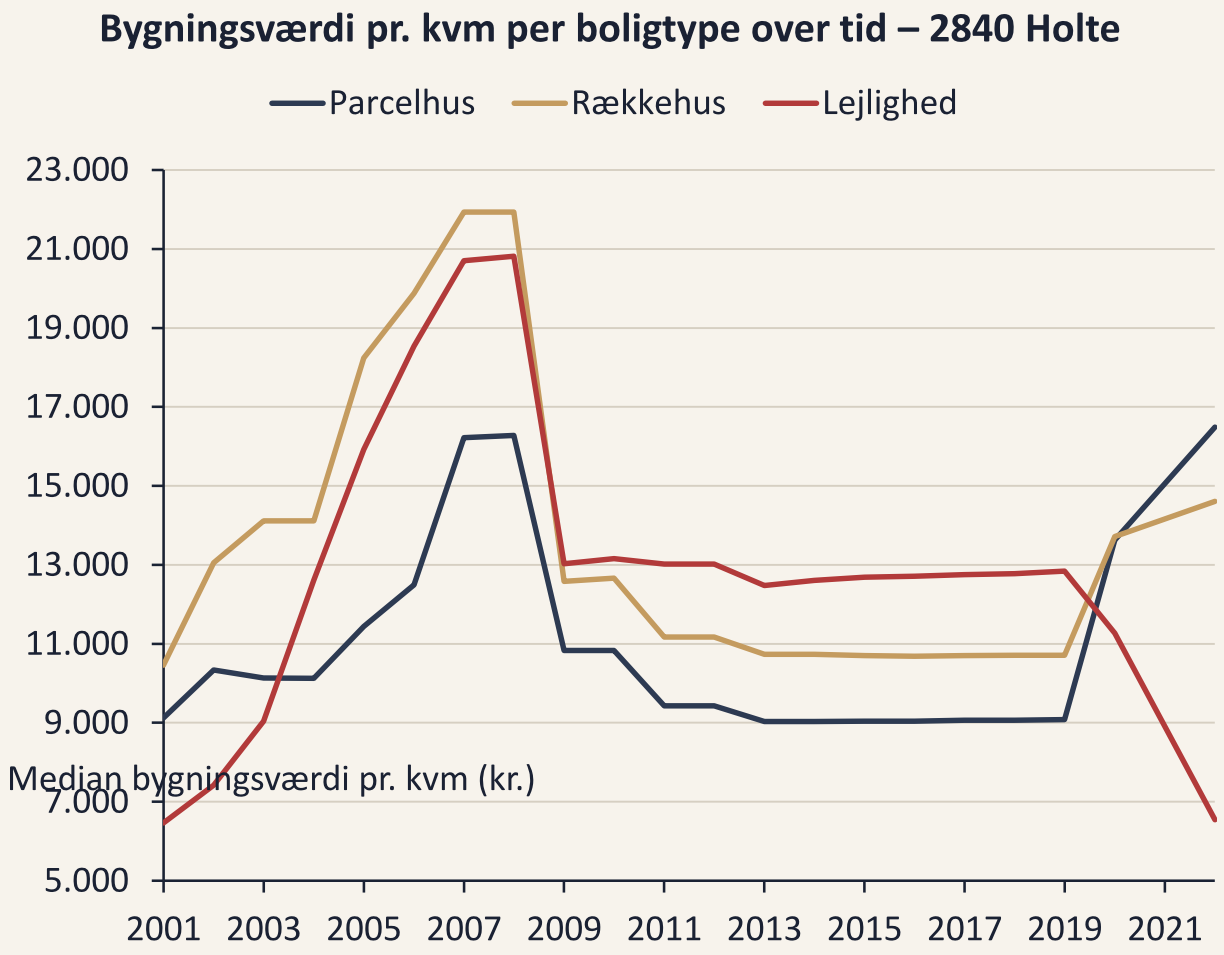
Rækkehus/parcelhus BV-ratio:

2010: 1,23 → 2020: 1,15 → 2022: 1,06

Rækkehuse har historisk højere BV/kvm end parcelhuse. Det relative forspring er ved at forsvinde — fordi rækkehusenes GV sættes højere end markedet tilsiger.

I 2840 Holte er ratioen allerede under 1,0 i 2022 — invertering.

BV/kvm – 2840 Holte: rækkehus overhaler parcelhus i 2020



BV/kvm Rækkehus vs Parcelhus – 2010→2020

Parcelhus +26 % (10.834→13.626 kr./kvm)
Rækkehus +8 % (12.661→13.717 kr./kvm)
Lejlighed −14 % (13.159→11.266 kr./kvm)

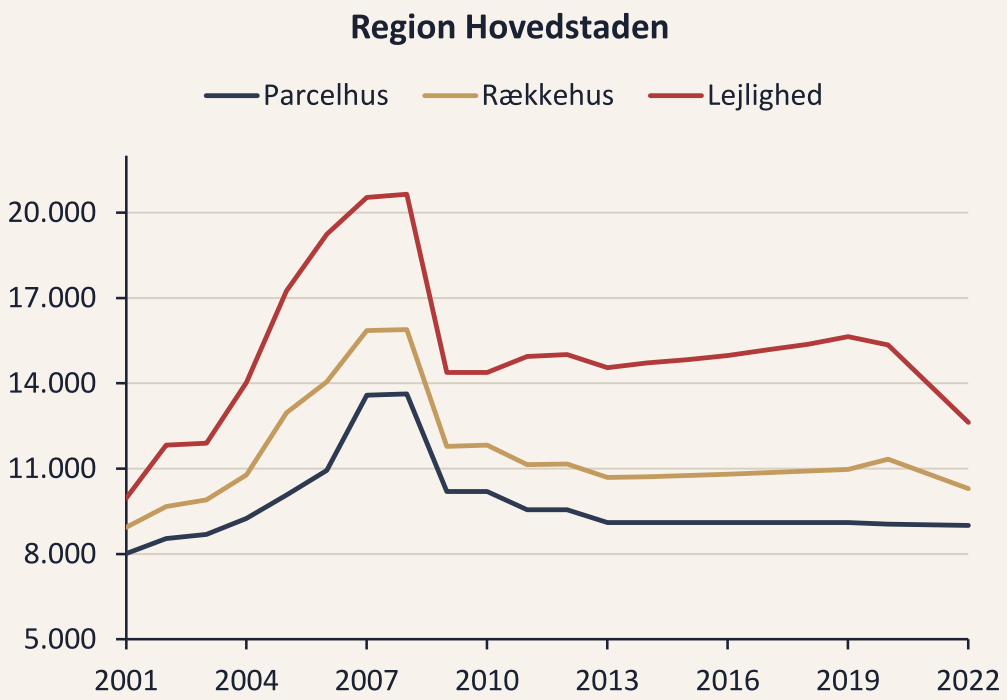
R/P-forhold (BV/kvm): 1,17 (2010) → 1,01 (2020)

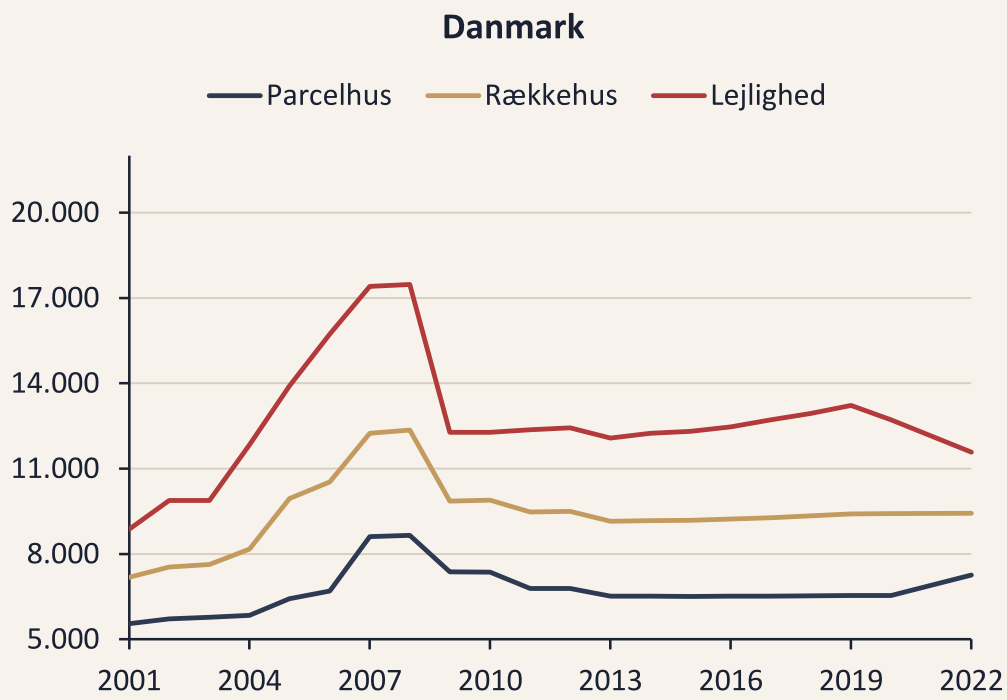
Rækkehus og parcelhus konvergerer fuldstændigt i 2020 — historisk set lå rækkehus 10–17 % højere.

GV-andel: Rækkehus (62,9 %) overhaler Parcelhus (62,6 %) i 2020

2022 (indikativ): R/P = 0,89 — rækkehus BV/kvm nu under parcelhus. Få obs.

BV/kvm efter boligtype: Rudersdal skiller sig ud – lejlighed i frit fald





Geografi	Parcelhus	Rækkehus	Lejlighed
Rudersdal	+15 %	+7 %	**–12 %**
Region H.	–11 %	–4 %	+7 %
Hele landet	–11 %	–5 %	+4 %

BV = EV – GV. Når GV øges kunstigt forøges residualen (BV) tilsvarende. Rudersdal lejlighed: 12.502 kr./kvm (2010) → 7.995 kr./kvm (2022). Region H. og Hele landet holder niveau.