

## Ændret skatteprovenu fra ejendomsskat(grundskyld) og kommuneskat

En eventuel lukning af Gadevang skole og Kessers Hus må alt andet lige forventes at føre til faldende ejendomspriser i Gadevang.

Brancheforeningen for danske ejendomsmæglere – Dansk Ejendomsmæglerforening - spurgte i slutningen af 2013 bredt deres medlemmer om betydningen af en skolelukning.

Resultatet ses her<sup>1</sup>:

### **SPM: "Hvilke konsekvenser mener du, det har for huspriserne i dit område, hvis én af nedenstående begivenheder isoleret set indtræffer?"**

(%-kolonne)	Sælger du boliger i byer eller landdistrikter med under 3000 indbyggere?			
	Ja		Nej	
Skolen lukker				
Det er uden betydning	1%	1	15%	15
Det har mindre betydning	6%	12	16%	16
Det har stor betydning	93%	180	69%	69
Række total (Respondenter)	66%	193	34%	100

Som det fremgår, er der en klar opfattelse af, at det har stor betydning for prisdannelsen, hvis den lokale skole lukker. Desværre var der ikke et tilsvarende spørgsmål vedrørende fritidshjem/SFO, men man må formode, at der er en vis parallelitet. Bemærk også, at betydningen vurderes større for prisdannelsen for områder med under 3.000 indbyggere, end for områder med flere end 3.000 indbyggere. Undersøgelsen viser altså, at der er en meget stor sammenhæng mellem en evt. skolelukning og husprisernes vandring i nedadgående retning. Men undersøgelsen siger ikke noget om, hvor store prisfald, medlemmerne ville forvente. Kun at de ville forvente prisfald.

For at bringe spørgsmålet om selve det forventelige prisfalds størrelse nærmere en lokal kontekst, er en række lokale mæglere i Hillerød blevet spurgt om, hvilken betydning en evt. lukning af Gadevang skole og Kessers Hus vil have for ejendomspriserne i Gadevang. Svarene fremgår af den følgende tabel 1 nedenfor, der samtidig lister samtlige salg i Gadevang for perioden 2010-2014.

Som det fremgår, varierer buddene forståeligt nok. Men det er interessant, at jo flere ejendomme, man har solgt i Gadevang i de sidste 5 år - eller jo bedre man må formodes at kende markedet - desto kraftigere vurderes effekten på priserne at blive.

At det særligt er børnefamilier, der søger mod Gadevang underbygges ved at sammenholde data for de 49 bolighandler for perioden 2010-2014 med de samlede data for Gadevang.

Gadevang er (jf. bilag 1) søgt defineret. Der er således 404 boliger i Gadevang, og der er pt. 196 børn i Gadevang Asyl. Af de 196 børn er et antal ikke bosiddende i Gadevang. Derfor er der lige nu under 0,49 barn i Asylet pr. bolig i Gadevang. De 49 bolighandler i perioden 2010-2014 har bragt 38 "tilflytterbørn" til Gadevang Asyl – eller 0,78 barn pr. bolig. Selvom der selvfølgelig også indimellem flytter børnefamilier fra Gadevang, bidrager hver bolighandel altså med flere børn end det øjeblikkelige gennemsnit, hvilket reelt er endnu lavere end 0,49 på grund af søgningen udefra.

<sup>1</sup> Cheføkonom Troels Theill Eriksen, Dansk Ejendomsmæglerforening.

**Tabel 1** Lokale mæglers forventninger til prisfald i Gadevang ved en evt. lukning af Gadevang skole og Kessers Hus.

Mægler	Andel af de sidste 5 års handler i Gadevang (vurderet ud fra Boligas oplysninger)	Skøn over prisfald (%)	Kommentar
EDC	0	0	<b>Kenneth Kjær Nielsen, Indehaver, Ejendomsmægler, MDE:</b> "Tror ikke det isoleret vil have en negativ effekt på huspriserne. Tror primært områderne Gadevang og Nødebo søges grundet den dejlige placering ved skov og sø".
Lokalbolig	1	5	<b>Kim Andreasen, Indehaver, Ejendomsmægler &amp; valuar MDE:</b> "De børnefamilier, der søger mod Gadevang lægger vægt på et rigtigt trykt landsbymiljø. Asylet er "vildt populær" og betyder meget – også mere end skolen".
Pernille Sams	2		Ikke spurgt
Estate	5	Se kommentar	<b>Lars Kynne Frandsen, Ansvarlig indehaver MDE, Ejendomsmægler &amp; valuar:</b> "Det er rigtig svært at komme med et bud på en isoleret påvirkning af priserne, da området ikke alene henvender sig til børnefamilier der anvender skolerne mv., men samtidig er det naturligvis bedst rent salgsmæssigt hvis de fortsætter".
Auktion + Fam.salg	6		
Danbolig	6		Har ikke haft mulighed for at afsætte tid til en besvarelse.
Place2live	6	10	<b>Jakob Nissen, Indehaver &amp; Butikschef:</b> "Lukninger af den art fører ofte til forringede vilkår for børnefamilierne i lokalom-råderne. Gadevang er en af Hillerøds skønne oaser og har forsat god søgning af vores kunder. Det er dog utrolig svært at give et bud på, hvad det vil have af konsekvens, men Gadevang er trods alt børnefamiliernes foretrukne søgeområde, hvis du gerne vil bo i harmoni med naturen. Såfremt den påtænkte lukning af "Kessers Hus" og skolen gennemføres kunne jeg godt frygte, at vi taler om en reduktion op til 10 %".
Home	7	Se kommentar	<b>Jakob Høybye, Salgschef, Ejendomsmægler, MDE:</b> "Det er især børnefamilier, der søger mod Gadevang. Det har derfor bestemt en betydning, men det er meget svært at sige, hvor meget – om det er 5 %, 7 %, 10 % eller måske endnu mere".
Ikke oplyst	7		
Nybolig	9	10-20	<b>René Qvistgaard, Partner:</b> "Omkring skole/institutions lukning i Nødebo/Gadevang, er der ingen tvivl om, at dette vil få indflydelse på boligpriserne, idet børnefamilierne med mindre børn vil fravælge dette område. Ikke at de forsvinder helt, men en indflydelse vil det få. En anden ting det også vil medføre er, at områderne primært vil blive valgt af seniorer. Et godt homogent boligområde, er et varieret område inden for aldersgrupper og ikke så sårbart i markedssituationer.  Familier vil få behov for 2 biler (det har de fleste nu i dag).  Det er først og fremmest svært, at sætte tal på et eventuelt prisfald, men det kunne godt være op til 10-20 %".
I alt	49		

## Ejendomsværdiskat

De faldende ejendomspriser vil i et eller andet omfang slå igennem på ejendomsværdiskatten. Det er imidlertid en skat til staten, hvorfor den ikke skal behandles videre her.

## Ejendomsskat (grundskyld)

Anderledes forholder det sig med ejendomsskatten.

Begrundet i "behovet for et mere træfsikkert vurderingssystem" betales der til og med 2017 ganske vist grundskyld af en "2013-vurdering", som er en fastfrysning af 2011-vurderingen fratrukket 2,5 %. Så umiddelbart kan man hævde, at et prisfald for boligerne i Gadevang ikke vil få nogen effekt. Men det er imidlertid en noget kortsigtet betragtning. Og indtil indholdet af et nyt vurderingssystem er kendt, er det mest sobre grundlag nok at tage udgangspunkt i de kendte (for lave) vurderinger samt en simulering af, at prisfaldene rent faktisk vil slå igennem på vurderingerne.

Det kan være svært at beregne effekten eksakt, medmindre man har adgang til de præcise data om, hvem og hvor mange, der betaler ejendomsskat på baggrund af grundskatteloftværdien. Ifølge Skatteministeriet skønnes det, at afgiftsgrundlaget i 2013 er lig den aktuelle grundværdi for godt 10 pct. af enfamiliehusene, medens afgiftsgrundlaget er lig grundskatteloftet for de resterende knap 90 pct.<sup>2</sup>

I tabel 2 nedenfor er der jf. ovenstående regnet med, at 10 % af husstandene i Gadevang betaler på baggrund af grundværdien. Et prisfald på x % vil (eller bør) slå fuldt igennem for de grundejere, der betaler ejendomsskat på baggrund af grundværdien. For de grundejere, der betaler ejendomsskat på baggrund af grundskatteloftet, vil det være 0 – x % alt afhængig af, hvor tæt vurderingen ligger på loftet.

Intervalleret i tabellen fremkommer ved at lade de 90 % resterende grundejere indgå med henholdsvis 0 og 100 %. Der er set bort fra eventuelle fradrag i grundskylden eller særlige forhold ved eventuelt fredede bygninger. Det samme gælder for blandet bolig/erhverv. Den samlede grundværdi i Gadevang er (jf. bilag 1) ca. 475 mio. kr. Der er regnet med en sats for grundskylden på 20,65 %.

Et prisfald på f.eks. 5 % vil derfor alt andet lige betyde et mindsket ejendomsskatteprovenu fra Gadevang på ca. 50.000 – 500.000 kr. årligt. Ved et prisfald på 10 %, vil det mindskede ejendomsskatteprovenu være på ca. 100.000 - 1.000.000 årligt.

For alligevel at komme det faktiske tal nærmere, er der efterfølgende gjort et forsøg på at beregne de eksakte ejendomsskattebidrag for hver enkelt grund. Der er taget afsæt i basisår 2001 for de grunde, der har en oplyst grundværdi for 2001 – ellers er ældste grundværdi efter 2001 benyttet som basisår. Der er herefter reguleret med de årlige reguleringssatser. Resultatet fremgår af tabel 3.

Det fremgår at det årlige mistede provenu (i nutidsværdi) ved et prisfald på 5 % er små 150.000 kr. Ved et prisfald på 10 % er det mistede årlige provenu ca. ½ mio. kr. Endelig vil det mistede årlige provenu beløbe sig til små 950.000 kr. ved et prisfald på 15 %.

Bemærk at andelen, der betaler ejendomsskat på baggrund af grundskatteloftet i udgangspunktet (prisfald på 0 %) er 75 % sammenholdt med ministeriets skøn på 90 %. Det vil sige at ejendomsskatteprovenuet for Gadevang er lidt mere følsomt over for ændringer i grundvurderingerne end implicit skønnet af Skatteministeriet (på landsplan).

Det skal slutteligt bemærkes, at hvis man måtte vælge at ændre grundskyldspromillen, vil det stadig alt andet lige give et mindre provenu, end hvis grundværdierne var forblevet intakte.

---

<sup>2</sup> <http://www.skm.dk/aktuelt/temaer/boligskat-og-de-offentlige-ejendomsvurderinger/ejendomsvaerdiskat-og-ejendomsskat-grundskyld/>

Table 2 Årligt fald i ejendomsskatteprovenu fra 2018 og fremover ud fra Skatteministeriets antagelse om 90%-andel på grundskatteloftet.

Prisfald (%)	Samlet Grundværdi (kr.)	Ændret bidrag for de skønnede 10 % under grundskatteloftet (kr.)	Ændret maximumsbidrag for de skønnede 90 % på grundskatteloftet (kr.)	Minimum fald i ejendomsskat (kr.)	Maximum fald i ejendomsskat (kr.)
0	473.872.500				
2	464.395.050	19.571	176.138	19.571	195.709
5	450.178.875	48.927	440.346	48.927	489.273
10	426.485.250	97.855	880.692	97.855	978.547
15	402.791.625	146.782	1.321.038	146.782	1.467.820

Table 3 Årligt fald i ejendomsskatteprovenu fra 2018 og fremover - hvor der er taget afsæt i beregnede grundskatteloftværdier.

Prisfald (%)	Andel af grundejere, der betaler på baggrund af grundværdi (%)	Grundværdi for de grundejere, der betaler på baggrund af grundværdi (kr.)	Provenu fra de grundejere, der betaler på baggrund af grundværdien (kr.)	Andel af grundejere, der betaler på baggrund af grundskatteloftet (%)	Grundværdi for de grundejere, der betaler på baggrund af grundskatteloftet (kr.)	Provenu fra de grundejere, der betaler på baggrund af grundskatteloftet (kr.)	Samlet provenu (kr.)	Årlig forskel i provenu fra 2018 og fremover (kr.)
0	25	121.357.500	2.506.032	75	324.438.358	6.699.652	9.205.684	0
2	25	123.876.018	2.558.040	75	319.466.356	6.596.980	9.155.020	-50.664
5	28	130.600.205	2.696.894	72	308.688.750	6.374.423	9.071.317	-134.368
10	91	378.628.110	7.818.670	9	43.139.869	890.838	8.709.509	-496.176
15	96	379.732.145	7.841.469	4	20.466.700	422.637	8.264.106	-941.578

## Kommuneskat

Hvis huspriserne i Gadevang falder, vil de kommende boligejere ergo have brug for at tjene mindre for at kunne sidde i huset.

Et huskøb bør naturligvis altid tage udgangspunkt i konkrete beregninger over husstandens rådighedsbeløb. Men for at komme betydningen for kommuneskatten nærmere ved en evt. lukning af Gadevang skole og Kessers hus, skal her anvendes en almindelig brugt "tommelfingerregel".

Regelen går ud på, at man, for at skønne, hvilken bolig man har råd til at købe, skal gange husstandsindkomsten med en faktor på 3 – 3,5.<sup>3</sup> Hertil skal naturligvis lægges evt. frie midler.

Som for ejendomsskatten tages der igen afsæt i de faktiske ejendomsværdier for de 404 ejendomme i Gadevang. Den samlede ejendomsværdi i Gadevang er (jf. bilag 1) ca. 1.167 mio. kr. Der er taget udgangspunkt i de seneste vurderinger (i alt overvejende grad "2013-vurderingen, som igen er en fastfrysning af 2011-vurderingen"). Gennemsnitsværdien bliver herefter 2.887.168 kr.

For at komme den reelle gennemsnitlige salgsværdi nærmere ses nu på de faktiske gennemførte handler i 2014 (eksklusive et familiesalg). De faktiske salgspriser svinger på begge sider af ejendomsværdien, men samlet set er ejendommene handlet godt 13 % over vurderingen. Den justerede gennemsnitsværdi for husene i Gadevang udgør herefter 3.266.358 kr.

For at en familie skal kunne købe sådan et hus, skal der altså ved brug af faktoren 3 være en husstandsindkomst før arbejdsmarkedsbidrag på 1.088.786 kr. Det efterlader et kommunalt skattegrundlag på 1.001.683 kr.

Herefter er det enkelt at lave en oversigt over, hvilken isoleret effekt det vil have pr. omsat hus for kommuneskatten ved forskellige grader af prisfald og for henholdsvis faktoren 3 (tabel 4 nedenfor) og faktoren 3,5 (tabel 5 nedenfor). Endelig er der i tabel 6 lavet det samme regnestykke med faktoren 3,25. Det er afgørende at forstå, at provenutabene er uafhængige af, om der indgår en indgår frie midler i købet, da de vil være af samme størrelse uanset prisfaldets størrelse.

Tabel 4 Provenutab, kommuneskat pr. år pr. hus ved forskellige grader af prisfald og benyttelse af faktor 3.

	Uden prisfald	Prisfald 2 %	Prisfald 5 %	Prisfald 10 %	Prisfald 15 %
Gennemsnitsværdi	3.266.358	3.201.031	3.103.040	2.939.722	2.776.404
Før AMB	1.088.786	1.067.010	1.034.347	979.907	925.468
AMB-korrektion	-87.103	-85.361	-82.748	-78.393	-74.037
Skattegrundlag til kommuneskat	1.001.683	981.649	951.599	901.515	851.431
Provenu	256.431	251.302	243.609	230.788	217.966
<b>Mistet årligt provenu pr. handlet hus</b>	<b>0</b>	<b>-5.129</b>	<b>-12.822</b>	<b>-25.643</b>	<b>-38.465</b>

Tabel 5 Provenutab, kommuneskat pr. år pr. hus ved forskellige grader af prisfald og benyttelse af faktor 3,5.

	Uden prisfald	Prisfald 2 %	Prisfald 5 %	Prisfald 10 %	Prisfald 15 %
Gennemsnitsværdi	3.266.358	3.201.031	3.103.040	2.939.722	2.776.404
Før AMB	933.245	914.580	886.583	839.921	793.258
AMB-korrektion	-74.660	-73.166	-70.927	-67.194	-63.461
Skattegrundlag til kommuneskat	858.586	841.414	815.656	772.727	729.798
Provenu	219.798	215.402	208.808	197.818	186.828
<b>Mistet årligt provenu pr. handlet hus</b>	<b>0</b>	<b>-4.396</b>	<b>-10.990</b>	<b>-21.980</b>	<b>-32.970</b>

<sup>3</sup> F.eks. <https://www.vestjyskbank.dk/boliglaan.aspx>

Tabel 6 Provenutab, kommuneskat pr. år pr. hus ved forskellige grader af prisfald og benyttelse af faktor 3,25.

	Uden prisfald	Prisfald 2 %	Prisfald 5 %	Prisfald 10 %	Prisfald 15 %
Gennemsnitsværdi	3.266.358	3.201.031	3.103.040	2.939.722	2.776.404
Før AMB	1.005.033	984.933	954.782	904.530	854.278
AMB-korrektion	-80.403	-78.795	-76.383	-72.362	-68.342
Skattegrundlag til kommuneskat	924.631	906.138	878.399	832.168	785.936
Provenu	236.705	231.971	224.870	213.035	201.200
<b>Mistet årligt provenu pr. handlet hus</b>	<b>0</b>	<b>-4.734</b>	<b>-11.835</b>	<b>-23.671</b>	<b>-35.506</b>

Hvis vi tager afsæt i tabel 6 (faktor 3,25), er det enkelt at opstille det akkumulerede skatteprovenutab i årene fremover (i nutidsværdi). Hvis vi forudsætter, at husene omsættes med den nuværende hastighed på baggrund af tallene fra 2010-2014, er det i gennemsnit 9,8 pr. år. De forskellige provenutab fra tabel 6, skal derfor ganges med 9,8 pr. år og akkumuleres (i princippet frem til 2055, førend hele boligmassen har været omsat én gang). Her skal vi dog nøjes med at vise effekten 10 år frem. Tallene fremgår af tabel 7 nedenfor.

Af de 49 bolighandler i Gadevang i perioden 2010-2014, blev de 14 foretaget i 2014, hvilket meget godt afspejler, at det dybfrosne boligmarked, der har været herskende, er ved at tøj op. Hvis man lægger denne omsætningshastighed til grund, ser tallene ud som i tabel 8 nedenfor.

Tabel 7 Akkumuleret provenutab, kommuneskat for årene 2016-2025 ved forskellige grader af prisfald og med afsæt i omsætningshastighed 2010-2014.

Prisfald	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2 %	-46.394	-92.789	-139.183	-85.577	-231.971	-278.366	-324.760	-371.154	-417.548	-463.943
5 %	-115.986	-231.971	-347.957	-463.943	-579.928	-695.914	-811.900	-927.885	-1.043.871	-1.159.857
10 %	-231.971	-463.943	-695.914	-927.885	-1.159.857	-1.391.828	-1.623.799	-1.855.771	-2.087.742	-2.319.713
15 %	-347.957	-695.914	-1.043.871	-1.391.828	-1.739.785	-2.087.742	-2.435.699	-2.783.656	-3.131.613	-3.479.570

Tabel 8 Akkumuleret provenutab, kommuneskat for årene 2016-2025 ved forskellige grader af prisfald og med afsæt i omsætningshastigheden for 2014.

Prisfald	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2 %	-66.278	-132.555	-198.833	-265.110	-331.388	-397.665	-463.943	-530.220	-596.498	-662.775
5 %	-165.694	-331.388	-497.081	-662.775	-828.469	-994.163	-1.159.857	-1.325.550	-1.491.244	-1.656.938
10 %	-331.388	-662.775	-994.163	-1.325.550	-1.656.938	-1.988.326	-2.319.713	-2.651.101	-2.982.488	-3.313.876
15 %	-497.081	-994.163	-1.491.244	-1.988.326	-2.485.407	-2.982.488	-3.479.570	-3.976.651	-4.473.733	-4.970.814

## Den samlede effekt for ejendomsskat og kommuneskat

På baggrund af de tidligere oplyste tal (tabel 3 og tabel 7-8), kan man nu opremse det samlede forventede skatteprovenutab for Hillerød Kommune, der isoleret set må forventes at finde sted ved en lukning af Gadevang skole og Kessers Hus. Disse tal er angivet i tabellerne 9 og 10.

Af tabel 9 fremgår det, at der ved et prisfald på 5 % vil være nået et årligt provenutab på mere end 1 mio. kr. i 2023, hvis der tages afsæt i omsætningshastigheden for 2010-2014. Af tabel 10 fremgår, at når der tages afsæt i omsætningshastigheden i 2014, vil der ved et prisfald på 5 % omtrent være nået et milliontab i 2020. Uanset hvilken en af omsætningshastighederne, der lægges til grund, vil et prisfald på 10 % udløse et provenutab på mere end 1 mio. kr. allerede i 2018. Endelig vil der ved et prisfald på 15 % være nået et milliontab måske så tidligt som 2017. Effekten stopper som nævnt principielt først, når alle husene er omsat én gang, så det isolerede provenutab vil alt andet lige fortsætte med at stige – også efter 2025.

Og selvom huspriserne og skatteprovenuet rent faktisk måtte stige i Gadevang – f.eks. som følge af en større pristrend i det Storkøbenhavnske område, så er omdrejningspunktet her en isoleret negativ effekt, hvorfor der alt andet lige vil være tale om en mindre stigning, end der ellers ville have kunnet finde sted.

Der skal bemærkes, at der formodentlig kan gøres de eksakt samme overvejelser i relation til situationen i Nødebo.

## Forvaltningens kalkule med 1 mio. kr. i besparelsesmulighed ved de foreslåede lukninger i Gadevang.

Hvilken prisudvikling for ejendommene i Gadevang ved de foreslåede lukninger, er der kalkuleret med?

Hvis der bevidst er kalkuleret med, at der ingen prisfald vil opstå, hvor finder man da belæg for en sådan påstand?

Hvis der er kalkuleret med, at der vil opstå prisfald, er der så i forvaltningens oplæg med en forventet årlig besparelse på en million kroner taget højde for effekterne på ejendomsskatten?

Er der lavet beregninger, der tager udgangspunkt i de faktiske forskelle mellem grundværdierne og grundskatteloftværdierne, så det kan fastslås hvor mange, der måtte vandre fra en beskatning af grundskatteloftværdien til en beskatning af grundværdien ved forskellige prisfald og den samlede nettoeffekt heraf?

Er der i forvaltningens oplæg med en forventet årlig besparelse på en million kroner taget højde for effekterne på kommuneskatten?



Tabel 9 Akkumuleret samlet provenutab for årene 2016-2025 ved forskellige grader af prisfald og med afsæt i omsætningshastighed 2010-2014.

Prisfald		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2 %	Ejendomsskat	0	0	-50.664	-50.664	-50.664	-50.664	-50.664	-50.664	-50.664	-50.664
	Kommuneskat	-46.394	-92.789	-139.183	-85.577	-231.971	-278.366	-324.760	-371.154	-417.548	-463.943
	<b>I alt</b>	<b>-46.394</b>	<b>-92.789</b>	<b>-189.847</b>	<b>-136.241</b>	<b>-282.635</b>	<b>-329.030</b>	<b>-375.424</b>	<b>-421.818</b>	<b>-468.212</b>	<b>-514.607</b>
5 %	Ejendomsskat	0	0	-134.368	-134.368	-134.368	-134.368	-134.368	-134.368	-134.368	-134.368
	Kommuneskat	-115.986	-231.971	-347.957	-463.943	-579.928	-695.914	-811.900	-927.885	-1.043.871	-1.159.857
	<b>I alt</b>	<b>-115.986</b>	<b>-231.971</b>	<b>-482.325</b>	<b>-598.311</b>	<b>-714.296</b>	<b>-830.282</b>	<b>-946.268</b>	<b>-1.062.253</b>	<b>-1.178.239</b>	<b>-1.294.225</b>
10 %	Ejendomsskat	0	0	-496.176	-496.176	-496.176	-496.176	-496.176	-496.176	-496.176	-496.176
	Kommuneskat	-231.971	-463.943	-695.914	-927.885	-1.159.857	-1.391.828	-1.623.799	-1.855.771	-2.087.742	-2.319.713
	<b>I alt</b>	<b>-231.971</b>	<b>-463.943</b>	<b>-1.192.090</b>	<b>-1.424.061</b>	<b>-1.656.033</b>	<b>-1.888.004</b>	<b>-2.119.975</b>	<b>-2.351.947</b>	<b>-2.583.918</b>	<b>-2.815.889</b>
15 %	Ejendomsskat	0	0	-941.578	-941.578	-941.578	-941.578	-941.578	-941.578	-941.578	-941.578
	Kommuneskat	-347.957	-695.914	-1.043.871	-1.391.828	-1.739.785	-2.087.742	-2.435.699	-2.783.656	-3.131.613	-3.479.570
	<b>I alt</b>	<b>-347.957</b>	<b>-695.914</b>	<b>-1.985.449</b>	<b>-2.333.406</b>	<b>-2.681.363</b>	<b>-3.029.320</b>	<b>-3.377.277</b>	<b>-3.725.234</b>	<b>-4.073.191</b>	<b>-4.421.148</b>

Tabel 10 Akkumuleret samlet provenutab for årene 2016-2025 ved forskellige grader af prisfald og med afsæt i omsætningshastigheden for 2014.

Prisfald		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2 %	Ejendomsskat	0	0	-50.664	-50.664	-50.664	-50.664	-50.664	-50.664	-50.664	-50.664
	Kommuneskat	-66.278	-132.555	-198.833	-265.110	-331.388	-397.665	-463.943	-530.220	-596.498	-662.775
	<b>I alt</b>	<b>-66.278</b>	<b>-132.555</b>	<b>-249.497</b>	<b>-315.774</b>	<b>-382.052</b>	<b>-448.329</b>	<b>-514.607</b>	<b>-580.884</b>	<b>-647.162</b>	<b>-713.439</b>
5 %	Ejendomsskat	0	0	-134.368	-134.368	-134.368	-134.368	-134.368	-134.368	-134.368	-134.368
	Kommuneskat	-165.694	-331.388	-497.081	-662.775	-828.469	-994.163	-1.159.857	-1.325.550	-1.491.244	-1.656.938
	<b>I alt</b>	<b>-165.694</b>	<b>-331.388</b>	<b>-631.449</b>	<b>-797.143</b>	<b>-962.837</b>	<b>-1.128.531</b>	<b>-1.294.225</b>	<b>-1.459.918</b>	<b>-1.625.612</b>	<b>-1.791.306</b>
10 %	Ejendomsskat	0	0	-496.176	-496.176	-496.176	-496.176	-496.176	-496.176	-496.176	-496.176
	Kommuneskat	-331.388	-662.775	-994.163	-1.325.550	-1.656.938	-1.988.326	-2.319.713	-2.651.101	-2.982.488	-3.313.876
	<b>I alt</b>	<b>-331.388</b>	<b>-662.775</b>	<b>-1.490.339</b>	<b>-1.821.726</b>	<b>-2.153.114</b>	<b>-2.484.502</b>	<b>-2.815.889</b>	<b>-3.147.277</b>	<b>-3.478.664</b>	<b>-3.810.052</b>
15 %	Ejendomsskat	0	0	-941.578	-941.578	-941.578	-941.578	-941.578	-941.578	-941.578	-941.578
	Kommuneskat	-497.081	-994.163	-1.491.244	-1.988.326	-2.485.407	-2.982.488	-3.479.570	-3.976.651	-4.473.733	-4.970.814
	<b>I alt</b>	<b>-497.081</b>	<b>-994.163</b>	<b>-2.432.823</b>	<b>-2.929.904</b>	<b>-3.426.985</b>	<b>-3.924.067</b>	<b>-4.421.148</b>	<b>-4.918.230</b>	<b>-5.415.311</b>	<b>-5.912.392</b>

## Bilag 1 Definition af hvilke boliger, der hører til Gadevang

Det kan diskuteres, hvor den præcise grænse skal trækkes for, hvad der skal tælle med til Gadevang (måske især for så vidt angår Gadevangsvej), men i denne sammenhæng er der medtalt følgende adresser:

Bakkevej	Alle adresser
Birkevænget	Alle adresser
Bukkardalen	Alle adresser
Bøgekrogen	Alle adresser
Dalgaardsvej	Alle adresser
Egevænget	Alle adresser
Elmebakken	Alle adresser
Fyrrekrogen	Alle adresser
Gadeledsvej	Alle adresser på nær nr. 7, 36 og 61
Gadevang Huse	Alle adresser
Gadevangsvej	Alle adresser nord for Isterødvejen. Dog undtaget nr. 101, 115, 121, 145, 145A, 145B og 155
Gammelvej	Alle adresser
Gribskov Parkvej	Alle adresser på nær nr. 13
Gribskovvænget	Alle adresser
Hellebakkevej	Alle adresser
Helsingevej	Kun nr. 3 og 5
Hjortekæret	Alle adresser
Hovmosevej	Alle adresser
Kejserbakken	Alle adresser
Kildevej	Alle adresser
Kulsvier Huse	Alle adresser
Mosekrogen	Alle adresser
Nørresøvej	Alle adresser
Rankeskovvej	Kun nr. 2
Rosenhøj	Alle adresser
Skovkæret	Alle adresser
Skovlyet	Alle adresser
Skrænten	Alle adresser
Stenvænget	Alle adresser
Vandværksvej	Alle adresser

I alt 404 grunde/ejendomme med en aggregeret grundværdi på 473.872.500 kr. og en aggregeret ejendomsværdi på 1.166.415.800. "Blandede" boligtyper er medregnet.

Data er hentet fra <http://www.vurdering.skat.dk/Ejendomsvurdering>