

덴마크의 재산세제(II)

김 서 영

행정자치부 세제담당관실 행정사무관

11. 평가

평가가 도입되었다.

평가주기

1903년부터 모든 부동산에 대한 재평가가 4년마다 실시되어왔다. 토지나 건물의 소유자가 바뀐 경우에 대하여는 정기평가 사이에 매년 초 연례평가가 이루어진다. 소유자는 평가비용을 지불하면 언제라도 평가를 요청할 수 있으며, 정기평가 사이에 이루어지는 평가들은 직전 정기평가에서의 가격수준에 따라 정해진다.

1981년에는 매년 별 변동이 없는 주거용 부동산에 대한 전산화된 연례평가가 소개되었다. 업데이트 되는 요소들은 각 지역의 부동산 유형에 따른 시세변동에 기초하고 있으며, 업데이트는 정기평가 사이의 3년동안 매년 이루어지는데 평가결과에 대해서는 불복할 수 없다.

1998년 이후 모든 부동산에 대하여 연례

평가가치 및 용도코드

평가를 통해 다음 사항들을 측정한다

- 토지가치(Land value)
- 재산가치(또는 전체가치, Property value)
- 재산용도코드(Property use code)

토지가치는 토지만의 시장가치를 의미하며, 토지세를 부과하는 기준이 된다. 재산가치(전체가치)는 토지와 건물 모두의 시장가치를 의미하며 재산가치세 및 기타 부동산 관련 제세를 부과하는데 이용된다. 서비스세는 전체가치와 토지가치의 차이에 근거하여 과세되며, 대부분의 경우 이러한 차이는 건물가치와 일치한다.

어떤 경우에는 전체가치와 토지가치를 구분하여 측정할 필요가 있다. 소유주가 사용하는 주택을 포함하고 있는 상업용 부동산

의 경우 주거용 부동산의 가치가 별도로 산정될 필요가 있으며, 소유주가 사용하고 있는 주택이 1가구 주택인지 또는 다가구 주택인지도 구분되어야 한다. 부동산의 일부가 서비스세 부과대상에 포함되었다면 평가시 고려되어야 하며, 부동산의 일부에 대하여 비과세 되는 경우에는 과세대상인 부분에 대한 평가가 이루어져야 한다.

재산용도코드(Property use code)에 대한 결정은 평가과정에서 대단히 중요한 부분이다. 용도코드는 부동산의 용도를 나타내는데, 부동산의 용도는 당해 부동산의 시장가치를 평가하는 기준이 되기 때문이다. 이는 어떤 경우에는 용도코드와 현재 용도가 다를 수 있음을 의미한다. 용도코드는 토지대장상의 공식적인 기록과는 별개이며, 또한 건축물대장상의 용도코드와도 별개이다. 건물용도코드는 각각의 건물의 실제 용도를 나타낸다.

평가 원칙

평가는 평가법(valuation law)에 근거하여 이루어진다. 각각의 부동산에 대하여는 두 개의 기준으로 평가되는데, ① 전체가치

(토지와 건물 모두)와 ② 토지가치로 나뉜다.

덴마크에서 부동산 가치평가의 주요 원칙은 가치는 반드시 “완전한 시장가치” 즉 “가치평가가 행해지는 시점에서 합리적인 구매자가 해당 부동산에 대해 지불하고자 하는 가격” 이라는 것이다.

토지가치의 평가는 그 실제 사용을 고려하지 않고 토지의 최선의 경제적인 사용에 기초하고 있어야 한다. 모든 공공목적의 규제들 - 지구지정 등 계획에 따른 규제들, 건물이나 자연의 보존, 임대료 제한(rent control) 등 - 은 반드시 고려되어야 한다.

각각 분리된 부동산이 평가대상이 된다. 개개의 부동산은 하나 이상의 등록대장상의 단위로 구성되어 있는데, 여러 건물 하나의 부동산으로 평가하기 위해서는 전체가 하나의 경제적 단위로 사용되어야 한다. 자가공동주택(소유주가 사용하든 임대중이든)의 경우에는 등록대장상 분리된 단위가 아니더라도 개개의 재산으로 평가된다.

덴마크 부동산의 대부분은 m²당 매매가격 통계에 근거한 매매가격기준평가법(sales price method)에 의해서 평가된다. 이것은 1가구 주택, 2-3가구 주택, 콘도미니엄 그리

〈표 10〉 덴마크의 평가기관

구 제	지도·감독
국립조세심판소(National Tax Tribunal)	국립조세청(National Tax Board)
⇕	중앙관세및세무행정청
감독원(Supervisory Board)	(Central Customs and Tax Administration)
⇕	⇕
평가위원회(Valuation Committee)	지방사무소(Regional Office)

고 별장을 포함한다. 중앙관세및세무행정청(Central Customs and Tax Administration)은 통계적 분석을 통해 도출된 모형을 이용해서 전체가치를 제안하는 제안서를 산정한다. 평가위원회(Valuation Committee)는 이 대략적으로 추정된 가치들을 검토하고 필요한 경우 그 내용을 바꾸기도 한다. 매매가격기준평가법은 가장 선호되는 방법으로서, 공개시장에서 충분한 거래가 이루어지는 유형의 부동산에 대하여 적용된다.

매매가 자주 이루어지지 않는 임대재산에 대하여 추정 연간 임대수입이 시가로 계산되는 경우에는 소득기준평가법(income approach)을 적용하고, 기타 매매가를 알 수 없는 특별한 경우에 한하여 원가기준평가법(cost method)을 적용하며 이때 평가기준은 건축비용이 된다.

평가위원회

평가위원회(Valuation Committee)는 한 명의 위원장과 두 명의 위원으로 구성된다. 위원회의 모든 구성원은 주의회의 추천에 기초하여 조세부 장관(Minister of Taxation)에 의해 임명되며, 중앙관세및세무행정청(Central Customs and Tax Administration)이 지도·감독하고 보수를 지급한다.

평가위원이 되는 데는 어떠한 정규교육도 필요치 않으며, 1주일간 평가에 대한 교육을 받으면 된다. 평가위원회는 아마추어로 구성된 기관의 전형적인 모습을 가지며, 임시적이다.

평가위원회는 해당 구역의 평가에 대해 책임을 진다. 총 224개의 구역이 있으며, 각각 큰 시의 일부 혹은 하나 이상의 작은 시를 담당하고 있다. 모든 평가 및 기초자료에 대한 입증책임은 위원회에 있다. 자료들은 등록대장 및 실사를 통해서 수집되며, 위원회의 결정은 회의를 통해 이루어진다.

각각의 위원회는 기초단체를 통해서 도움을 받는다. 기초단체에서 보내진 실무자들은 위원회의 결정을 위한 기초자료들을 생산하고 평가에 필요한 부동산 자료들을 최신으로 업데이트하는 역할을 수행하지만, 평가에 대한 조언만 할 수 있을 뿐 최종적인 결정은 평가위원회의 몫이다.

지도·감독, 불복 및 정정

평가에 대한 불복은 평가위원회(Valuation Committee)의 위원장들로 구성된 감독원(Supervisory Board)에 상정될 수 있으며, 총 27개의 감독원이 존재하고 있다. 그러나, 불복하는 경우에는 반드시 각 평가위원회를 경유하여야 하며, 위원회는 소유자의 요구에 부합하도록 평가내용을 정정할 수 있다.

납세고지서에는 납세자가 평가결과에 불복할 수 있다는 사실이 고지되어 있으며, 불복하는 경우에는 자세한 불복사유를 첨부하여야 한다. 기초단체는 평가결과 목록을 공개하며, 2000년부터는 평가결과를 인터넷에서 확인할 수 있다.

감독원(Supervisory Board)의 결정에 불복하는 경우, 다시 국립조세심판소(National

Tax Tribunal)에 항소할 수 있다. 국립조세심판소에 항소하고자 하는 경우 납세자는 승소할 경우 환불받을 수 있는 보증금 600 DKK를 지불하여야 한다.

1988년과 1992년의 평가에서 불복건수는 10만건에 이르렀으며 전체 부동산의 5% 이상이 이의를 제기했으나, 1998년 연례평가를 도입한 이후 평가위원회 신청하는 불복건수는 3만건(1.5%) 정도로 줄었다. 이 중 약 6,000건(0.3%)은 감독원에 회부되었으며, 약 500건(0.03%)이 국립조세심판소에 항소하였다.

국립조세청(National Tax Board)은 정당과 주요기관들로부터 지명된 대표들로 이루어져 있으며, 평가에 대한 지침을 내려주는 것을 그 임무로 삼고 있다. 국립조세청의 보조적인 역할을 맡고 있는 중앙관세및세무행정청(Central Customs and Tax Administration)은 다양한 유형의 부동산에 대한 평가방법과 평가원칙에 대한 지침을 제공한다.

국립조세청과 중앙관세및세무행정청은 지방의 평가위원회의 활동을 감독하고 평가의 정확성과 형평성을 보장한다. 중앙관세및세무행정청 산하의 지방사무소(Regional Office)는 이와 관련하여 실무를 수행한다. 지방사무소는 평가위원회의 결정에 대하여 변경을 요청할 수 있으며, 중앙관세및세무행정청은 평가위원회의 결정을 변경할 수 있다.

평가 결과

〈표 11〉은 부동산 유형에 따른 평균 토

지가치와 재산가치(전체가치)를 보여준다.

전체가치는 대개 매매가, 즉 시장가치와 근접하다. 중앙관세및세무행정청과 평가위원회는 평가일인 1월 1일을 기준으로 평균 전체가치를 매매가보다 5% 낮게 책정(현실 화율)하는 것을 목표로 하고 있다. 그러나 8월에 이루어지는 매매가격이 최종적으로 평가위원회에 신고되는 가격이며, 따라서 중앙관세및세무행정청은 8월부터 1월까지의 전체가치 추이를 추정해야만 한다. 수년간 이러한 추정은 부동산 가격상승을 평가절하한 것으로 평가되어, 전체가치가 매매가보다 현저히 낮은 것으로 나타났다. 예를 들면, 1999년 평가에서 1가구주택의 전체가치는 매매가보다 13%, 별장은 18%, 자가공동주택은 21% 낮은 것으로 나타났다. 그러나 2000년 평가는 보다 정확하게 이루어진 결과, 1가구주택은 8%, 별장은 11%, 자가공동주택은 11% 낮은 것으로 나타났다.

12. 전산화된 평가시스템

1960-1980년 토지와 건물, 매매가, 평가 결과 및 납세자 신원에 대한 상세한 자료를 포함하는 컴퓨터 대장이 구축되었다.

1981년에는 매우 공신력 있는 두 개의 평가시스템, 즉 토지가치시스템(Land Value System)과 재산가치시스템(또는 전체가치 시스템, Property Value System)이 마련되었다. 두 시스템은 성격이 매우 상이하며, 서로 다른 측면에서 평가위원회를 보조해준다.

〈표 11〉 평가결과 1998 (DKK)

	부동산 수	평균 전체가치	평균 토지가치
1가구 주택	1,068,000	797,000	193,000
2-3가구 주택	27,800	902,000	231,000
다가구 주택 및 상업용 부동산	96,200	4,455,000	1,029,000
자가공동주택	174,900	476,000	79,000
자가별장	177,000	408,000	132,000
공장 및 창고용 부동산	17,700	6,275,000	1,247,000
농업용 부동산	112,600	1,865,000	403,000
원예용 부동산	2,500	2,080,000	212,000
임업용, 농장 부동산	5,000	2,290,000	637,000
고층건물지역	98,700	258,000	226,000
공용 부동산	14,107	10,882,000	2,217,000
기타 부동산	121,100	1,522,000	302,000
계	1,915,600	1,128,000	266,000

토지가치시스템은 위원회가 보고한 가격에 기초해서 토지가치를 산출한다. 따라서 토지가치시스템은 위원회가 방대한 양의 계산을 하지 않아도 되도록 도와주고, 토지가치의 평가가 정해진 토지용도에 기초하고 있음을 보여주며, 만약 어떤 지역이 다른 지역보다 훨씬 선호된다면 각각의 지역들에 다른 가격이 적용될 수 있음을 보여준다.

재산가치시스템(또는 전체가치시스템)은 미국의 컴퓨터대량평가시스템(Computer Assisted Mass Appraisal)과 유사하다. 매매가에 대한 통계분석에 기초하여 전체가치를 계산하기 위한 모형을 수립한다.

재산가치시스템(또는 전체가치시스템)은 컴퓨터로 측정된 가치가 최종 가치가 아니

며, 평가위원회가 사용하는 도구 중 하나임을 나타내기 위해 덴마크어로 제안시스템(Proposal System)으로 불린다.

토지가치시스템에 의해 산출된 토지가치는 재산가치시스템(또는 전체가치시스템)에도 필요하며, 따라서 평가는 다음과 같이 이루어진다.

- 토지가치시스템을 위한 대략적인 가격 측정 및 토지가치지역에 대한 평가
- 토지가치시스템을 이용한 토지가치 산출 및 토지가치에 대한 개별적인 조정
- 전체가치시스템을 이용한 전체가치의 측정
- 평가위원회의 전체가치와 토지가치에 대한 최종 결정

토지가치시스템

토지가치시스템은 모든 부동산에 적용된다.

토지가치시스템은 보고되는 가격 혹은 업데이트 되는 요소들을 바탕으로 토지가치를 산출한다. 각각의 평가구(valuation circle)는 허가된 토지용도에 따라 토지가치지역(land value area)으로 나뉘어진다. 허가된 토지용도에 관한 정보는 정부계획에 대한 기록(Planning Register)으로부터 토지가치시스템으로 전해지며, 각각의 토지가치지역에는 하나의 가격이 적용된다.

각 토지가치지역에서 개별 부동산에 대한 토지가치는 네 개의 토지가치모형(land value model) 중 하나에 의해 산출된다. 네 개의 다른 모형을 사용하는 이유는 다른 유형의 토지에 대해서는 시장 메커니즘이 다르게 작동되기 때문이다. 네가지 모형은 다음과 같다.

- 산업용/공용 모형
- 1가구주택 모형
- 공동주택 모형
- 농지 모형

산업용/공용 토지에는 단순한 모형이 적용된다. 보고된 가격은 m^2 당 토지가치이며, 각 건의 토지가치는 토지면적 곱하기 가격이다.

- 산업(산업용/공용) 모형 : 가격 x 토지면적

1가구, 2가구, 다가구 또는 별장 시장은 각각 다르기 때문에 더욱 정교한 모형이 필

요하다. 토지가치를 결정하는 주요 요소는 보통크기의 집 한 채를 지을 수 있느냐 하는 것이다. 만약 이보다 더 크다면 더 큰집을 짓기 위해서, 그리고 더 큰 정원을 갖기 위해서 더 많은 돈을 지불해야 한다. 그러나 추가비용이 토지의 면적에 비례해서 달라지지는 않는다. 왜냐하면 산업모형 같은 단순한 모형은 작은 토지에 대해서는 너무 낮은 가치를, 그리고 큰 토지에 대해서는 너무 높은 가치를 산출해내기 때문에 사용될 수 없다.

덴마크에서의 분석결과는 표준크기(대개 $800m^2$) 토지 경우 토지가치의 절반정도는 크기에 영향을 받지 않으며, 나머지 절반은 크기에 의해 결정된다는 것을 보여준다. 크기와 관계없는 토지가치 부분은 건물권리에 대한 가치(value of the building right)라고 불린다. 만약 토지가 두 개로 분할될 만큼 크다면 건물권리에 대한 가치는 두배가 될 것이다. 보고된 가격은 표준크기 토지 $1m^2$ 의 가치가 될 것이다.

- 1가구주택 모형(분할이 불가능한 경우) : $((\text{가격}/2) \times 800) + ((\text{가격}/2) \times \text{토지면적})$
- 1가구주택 모형(두 구획으로 분할 가능한 경우) :

$$(((\text{가격}/2) \times 800) \times 2) + ((\text{가격}/2) \times \text{토지면적}) - \text{분할에 따른 비용(Costs of subdivision)}$$

만약 토지가 너무 작아서 보통크기의 집을 지을 수 없을 정도라면 토지가치가 줄어들 수 있다. 주택의 경우 $75m^2$, 별장의 경우 $35m^2$ 이하가 그 기준이다.

공동주택 또는 상업용 토지의 경우 토지 가치를 결정하는 요소는 허가된 건물/토지 비율이다. 보고된 가격은 허가된 건물면적의 m²당 토지가치이다.

- 공동주택모형 : 가격 × 토지면적 × 건물/토지 비율

농지의 경우 종종 농장에 따라 토질이 다르다. 따라서 서로 다른 토지에는 서로 다른 ha당 토지가치가 적용된다. 토지가치시스템에서는 하나 혹은 몇몇의 업데이트된 요소들이 보고되고, 새로운 ha당 가치들이 이전 평가에서 사용되었던 가치로부터 산출된다.

- 농지모형 : 업데이트된 요소 1 × 이전 평가시 가격 1 × 토지면적 1
+ 업데이트된 요소 2 × 이전 평가시 가격 2 × 토지면적 2
+ 업데이트된 요소 3 × 이전 평가시 가격 3 × 토지면적 3 등

평가위원회는 토지가치시스템에 가격을 입력한다. 가격은 건물이 없는 상태의 토지 매매가 분석에 근거하여 계산된다. 또한 건물을 포함하는 토지 매매가 분석도 토지가치시스템에 제공된다. 1-3가구주택 및 별장에 대한 해당 토지가치지역의 가격을 정하기 위해 전체가치시스템을 사전에 반복하여 시행한다.

토지가치는 현재의 토지 이용이 아니라 토지용도허가에 따라 평가된다. 예를 들면 실제로 1가구주택에 사용되더라도 허가된 토지용도가 공동주택일 경우 공동주택모형에 의해 평가되어야 한다. 또한 규모가 큰 1가구주택의 토지는 현재의 건물을 분할할 수 없는 경우라도 구획분할이 가능한 것으

로 간주해야 한다. 모든 부동산의 분할가능성은 기록되어야한다. 이는 종종 토지의 크기만으로 결정될 수 없고, 토지의 모양과 자치단체의 실제사용 또한 중요하기 때문에 개별적인 조사를 필요로 한다.

평가위원회는 개인 소유의 부동산에 대하여 토지가치시스템에 의해 산출된 토지가치를 조정할 수 있다. 이러한 조정은 차기 정기평가에 앞서 이루어지며, 토지가치시스템에 보고된 업데이트된 요소들에 의해 다양화될 것이다.

재산가치시스템(또는 전체가치시스템, Property Value System)

전체가치시스템은 전체의 75%를 차지하는 1-3가구주택, 자가공동주택 및 별장에 적용되며, 또한 농장내 주택의 가치를 측정하는 데도 이용된다.

1-3가구 주택과 별장의 경우 사정된 토지가치는 전체가치의 산정에서 이용되며, 토지가치는 매매가를 바탕으로 산출된다. 토지가치와 매매가의 차이는 건물의 매매가를 의미하며 건물가치를 측정하는 모형에 이용된다. 건축물대장에 기록된 건물에 대한 상세한 설명 역시 사용된다. 통계적 분석은 선형 다중회귀분석(linear multiple regression analysis)에 의해 이루어진다.

회귀분석은 건물면적의 m²당 건물가치를 평가한다. 지하의 1m²가 지상의 1m²보다 가치가 낮게 평가되기 때문에 가중치를 고려하여 당해 건물의 총 유효 연면적(total weighed floor area)을 산출한다.

m²당 건물가치를 평가하기 위해 표준주택 방법(base home approach)을 사용한다. 우

선 “표준주택”이 정의되면 표준주택의 m²당 가치를 측정하고, 특정주택이 표준주택과 다른 경우 m²당 가치가 어떻게 증가되거나 감소되는지 평가한다.

또한 m²당 건물가치는 토지가치가 위치에 따라 달라지는 것과 마찬가지로 건물의 위치에 따라서 달라진다. 건물이 빈번하게 재건축되는 지역에서는 이러한 현상이 없을 테지만, 덴마크에서는 건물이 100-200년 정도 유지되며 인기지역에는 비어있는 토지가 없다. 따라서 인기지역에서는 높은 토지가치와 높은 건물가치 모두 높은 가격의 원인이 된다.

전체가치시스템에서 m²당 건물가치는 위치를 고려하여 조정한 가치를 의미한다. 평가위원회는 어떤 지역에서 위치에 따른 건물가치의 정정이 필요한지를 결정한다. 정정을 요하는 지역(correction area)은 토지가치지역의 수에 따라 정해진다. 대부분의 평가구(valuation circle)는 5-10개의 정정지역으로 나뉘어진다. 대략 각 정정지역에는 최소 25가지의 판매유형이 존재한다.

건물의 유형에 따라 서로 다른 모형이 사용된다. 다음 모형들은 최근 있었던 2000년 평가에서 이용되었다.

- 1가구 단독주택 모형
- 베란다가 있는 1가구주택 모형
- 2-3가구 주택 모형
- 별장 모형
- 지구내 자가공동주택 모형
- 기타 자가공동주택 모형
- 농가주택 모형

각각의 건물유형에 대하여는 전국적으로 동일한 모형이 적용된다. 지역에 따라 m²당 위치가치(local value)는 달라지겠지만, 건물유형에 따라 적용하는 모형은 동일하다.

각 모형들은 다음 4가지 단계를 거쳐 가치를 평가한다.

- 총 유효 연면적
- m²당 일반 건물가치
- m²당 지역 건물가치
- 전체가치(총 유효 연면적 × m²당 지역 건물가치 + 토지가치)

이것은 자가공동주택에는 적용되지 않는다. 자가공동주택의 경우 토지가치는 통계분석 혹은 전체가치의 산출에 이용되지 않는다. 자가공동주택 모형은 직접 연면적의 m²당 전체가치를 측정하는데, 이 경우 세 단계를 거친다.

- m²당 일반 재산가치(전체가치)
- m²당 지역 재산가치(전체가치)
- 전체가치(m²당 지역 재산가치 × 연면적)

〈참고 1〉은 1가구 단독주택 모형을 보여준다.

모형들은 평가위원회와 납세자들이 보다 쉽게 이해하도록 하기 위한 것으로서, 복잡한 수학적 용어를 사용하지 않는다. 2페이지에 걸쳐 모형에 의해 이루어지는 산출과정을 기술하여 확인할 수 있도록 하고 있는데, 이러한 형식은 평가위원회가 모형을 친숙하게 느끼도록 하는 중요한 부분이었다. 1996년부터는 납세고지서에 전체가치의 평가와 관련한 세부사항을 적시하였으며, 이는 매우 호평 받았고 궁극적으로 불복 건수를 줄이

<참고 1> 전산화된 재산가치(전체가치) 제안서: 일가구 단독주택 모형(2000)

표준가구	
<ul style="list-style-type: none"> · 건축년도 : 1965 · 재건축 사실 없음 · 화장실 1 · 욕실 1 · 주방 있음 · 중앙난방 또는 지역난방 · 외벽 : 벽돌, 목재, PVC, 유리, 기타 · 지붕 : 타일 · 1층 면적 : 80~140 m² 	
1단계	<p>총 유효면적(Total weighed floor area)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1층 면적의 100% + 사용하는 다락방 면적의 60% + 2층 면적의 60% + 지하실의 25% + 차고 및 창고의 20%
2단계	<p>유효면적 m²당 일반건물가치</p> <p>5025 DKK 표준가구의 유효면적 m²당 일반건물가치</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 DKK 1965년 이전에 건축된 경우 매 1년마다(1850년 한) + 69 DKK 1965년 이후에 건축된 경우 매 1년마다 + 34 DKK 1975년 이후에 건축된 경우 매 1년마다 + 44 DKK 1980년 이후에 건축된 경우 매 1년마다 - 85 DKK 1990년 이후에 건축된 경우 매 1년마다(증가율을 낮추기 위해) + 22 DKK 건축년도(1965년 한)와 재건축년도 차이 매 1년마다 + 30 DKK 1층면적이 80m²보다 작은 경우 1m²당 - 8 DKK 1층면적이 140m²보다 큰 경우 1m²당(230m² 한) - 300 DKK 화장실이 없는 경우 + 300 DKK 화장실이 2개인 경우 + 450 DKK 화장실이 3개 이상인 경우 - 550 DKK 욕실이 없는 경우 + 150 DKK 욕실이 2개 이상인 경우 - 425 DKK 난방시설이 없거나 가스 또는 스토브로 난방하는 경우 - 100 DKK 전기로 난방하는 경우 + 100 DKK 보조난방시설이 있는 경우 - 400 DKK 주방이 없는 경우 - 450 DKK 외벽이 콘크리트, 금속 등으로 된 경우 + 550 DKK 초가지붕인 경우 - 300 DKK 시멘트지붕인 경우 - 400 DKK 금속, PVC, 유리, 기타 지붕인 경우 - 450 DKK 조립식 지붕인 경우 - 675 DKK roofing felt인 경우
3단계	<p>유효면적 m²당 지역건물가치</p> <p>유효면적 m²당 일반건물가치 +/- 지역 조정</p>
4단계	<p>제안 재산가치(전체가치)</p> <p>건물가치(총 유효면적 x 유효면적 m²당 지역건물가치) + 토지가치</p>
<p>표준가구의 m²당 지역건물가치는 Greater Copenhagen의 가장 인기있는 지역에서 11,000 DKK 부터 가장 멀리 떨어진 지역에서 2,500DKK에 이르기까지 다양하다.</p>	

는 결과를 가져왔다.

모형의 안정성은 매우 중요하다. 매매가에 대한 통계분석 결과 표준주택의 m²당 가치와 기타 여러 요소들이 수정되기는 했지만, 모형의 구조는 1981년 이래로 거의 변하지 않았다.

평가위원회는 전체가치시스템에 의해 산출된 개별 부동산에 대한 전체가치를 검토한다. 시장가치가 산출된 가치와 다르다고 판단되는 경우에는 평가결과를 변경하여야 하며, 변경사유에 대하여 상세히 설명하는 코드를 보고하여야 한다. 약 100개의 코드가 존재한다. 전체가치에 대한 개별적인 변경은 차기 정기평가에 앞서 이루어진다. 예를 들어 보존상태 좋지 않아서 전체가치가 15% 감소했다면, 정기평가에서 역시 전체가치는 15% 감소할 것이다. 코드는 가치하락의 이유가 불량한 보존상태임을 표시하며, 평가위원회는 여전히 건물의 보존상태가 불량한지, 전체가치의 하향조정이 필요한지에 대해 판단해야 한다.

비용절감 및 정확성 증가

평가시스템은 평가과정에서 사람의 판단을 대체하지는 않는다. 그러나 이전에는 평가위원들에 의해 수작업으로 이루어졌던 방대한 양의 계산과 기록을 대신한다. 따라서 1981년 컴퓨터 시스템이 도입된 이래 평가위원의 수는 3840명에서 672명으로 줄었으며, 이는 현저한 비용절감을 가져왔다.

동시에 컴퓨터 시스템은 평가의 정확성을 높였다. 오늘날 산출된 가치들은 이전보다

시장가치에 가까우며, 지역간 형평성도 제고되었다.

납세고지서

평가정보에 대한 고지범위를 확대하는 것은 소유주가 평가가 어떻게 이루어졌는지에 대해 보다 명확하게 이해하게 되고 평가결과에 수궁할 수 있기 때문에 불복을 줄이기 위한 하나의 방안이 된다. 소유주가 평가결과에 동의하지 않는 경우 평가과정에 대해 평가위원회 또는 감독원과 대화할 수 있다.

기존의 고지서들은 평가과정에 대한 상세한 설명 없이 오직 전체가치만이 표시되어 있었기 때문에 소유주가 평가결과에 대한 판단을 내리기가 힘들었다. 다수의 소유주들이 평가결과가 개연성이 없다는 사실을 발견하기도 했다.

1996년 평가시 도입된 정보제공적 납세고지서는 예상보다 훨씬 만족스러웠다. 소유주들과 언론으로부터 호평 받았으며, 중앙관세 및세무행정청 역시 다른 평가기관들로부터 좋은 반응을 얻었다.

불복과정은 소유주와의 대화가 가능해졌기 때문에 훨씬 더 매끄러워졌다. 이러한 결과는 불복신청 중 60%가 감독원에 회부되지 않고 해결되었다는 데서 잘 나타난다. 평가위원회는 소유주와의 토론을 통해서 평가방법상의 변화와 관련한 동의를 얻어냈다.

〈참고 2〉는 전형적인 1가구주택에 대한 납세고지서를 보여주고 있다.

〈참고 2〉 1가구주택에 대한 납세고지서

<p>보내는이 : 평가위원회</p> <p>소유자 : Hans Larsen</p>	<p>번호 : 00654-3</p> <p>면적 : 1,182m²</p> <p>소재지 : Svendborgvej 11</p> <p>평가區 : Nyborg</p> <p>연락처 : 000-0000</p>
<p>1996년 정기평가</p> <p>부동산 유형 : 01 - 1가구주택</p> <p>전체가치(Total value) 930,000kr 토지가치(Land value) 148,700kr</p> <ul style="list-style-type: none"> · 이 평가는 평가법에 근거하여 이루어졌다. 전체가치는 1996. 1. 1. 평가일 현재 시가를 의미하여, 토지가치는 건물가치를 배제하고 평가된다. · 부동산의 평가는 지역내 매매가에 기초한다. · 구체적인 토지가치, 전체가치 및 그 평가과정은 2페이지에 표시되어 있다. · 토지가치는 공식 부동산 등록기관의 정보에 근거하며, 기타 토지 용도제한 등 공공목적에 의한 규제가 고려된다. · 전체가치는 건축물대장(Building and Dwelling Register)에 등재된 정보에 기초한다. 이 정보가 신뢰할 만한 것인지 확인해볼 것을 권한다. 만약 정보의 신뢰성이 없다면 우리 위원회에 알려줄 것을 요청한다. · 전산화된 재산가치(전체가치)제안서는 타 1가구주택에 대한 매매가 분석에 기초하여 이루어진다. · 부동산 가치는 등록정보(property register)에 부가하여 당신의 부동산에만 해당되는 특정 요인들에 의해서 영향을 받을 수 있다. 만약 이러한 요소들이 고려되지 않았다면 우리 위원회에 알려주기 바란다. · 이 납세고지서와 관련한 문의사항이 있는 경우 위 번호로 전화하기 바란다. · 평가결과에 대하여 불복할 수 있으며, 불복하는 경우 납세고지서를 받은 후 4주 이내에 평가위원회에 신청서를 제출하여야 한다. 신청서에 자세한 불복사유를 기술하여야 하며, 평가위원회가 동의하지 않는 경우 감독원에 상정될 것이다. 	

사용한다.

토지가치(Land value)			
	본래적 토지가치	1,182m ² ×74kr	
	건물권리가치	1개동	
	총 토지가치		
	최종 토지가치(반올림)		
건물가치(Building value)			
연면적	1층면적	183m ² ×100%	183m ²
	지하실	135m ² × 25%	34m ²
	차고 및 창고 등	30m ² × 20%	6m ²
	유효면적		223m ²
건물가치의 계산			
	m ² 당 지역표준가격(Local standard price)		3,350kr
	건축년도 : 1960		-20kr
	재건축 년도 : 1979		252kr
	1층 면적 : 183		-301kr
	화장실 : 2		175kr
	지붕 : 시멘트		-275kr
	m ² 당 건물가치		3,181kr
	건물가치	223m ² ×3,181kr	709,363kr
전체가치(Total value)			
	토지가치	148,700kr	
	건물가치	709,363kr	
	총 제안가치	858,063kr	858,063kr
	개별고려사항:		
	지하실의 주거용도 사용가능성 (지하실 상태 양호)		80,000kr
	조정 전체가치		938,063kr
	최종 전체가치(버림)		930,000kr

고유번호의 사용

컴퓨터 시스템은 각각의 부동산 및 납세자에 대해서 고유번호(Identity Number)를

토지세, 서비스세, 재산가치세의 납세자인 개인들은 주민등록번호(Civil Registration Number)에 의해서 신원이 확인된다. 주민등록번호는 출생 또는 이민 시 부여되는데,

주민등록은 개인이 주소를 옮길 때마다 지속적으로 업데이트되며 평가기록 및 징수 기록은 주민등록에 따라 자동적으로 업데이트 되기 때문에 납세자는 주소변동을 세무 관서에 신고할 필요가 없다.

토지세 및 서비스세를 납부하는 회사, 기타 법인 납세자들은 세무관서에 의해 부여된 고유번호에 의해 신원이 확인된다.

기초단체의 재산세청(Property Tax Office)은 하나의 단위로서 평가되는 개별 부동산에 대해 번호(property number)를 부여한다. 부동산은 하나 또는 수개의 토지대장상의 구획과 그 위에 세워진 건물로 구성된다. 또한 토지대장상 분리되지 않은 자가 공동주택 또는 토지와는 별건으로 분리되는 건물이 될 수도 있다. 부동산번호를 부여하는 것은 평가와 과세를 위해 제일 먼저 필요한 작업이다.

토지대장번호(cadastral number)는 국립측량및토지대장원(National Survey and Cadastre)에 의해 구획 확정시 부여된다. 토지대장번호는 부동산 소유권이 이전되어 등기소(Land Registry)에 등록될 때 확인을 위해 사용된다.

모든 주택 및 기타 부동산 역시 100% 확실한 확인작업을 위해 고유한 주소를 가진다. 모든 도로에는 이름이 있어야 하고, 모든 주택에는 번호가 있어야 하며, 단일건물 내의 공동주택들은 구분되어야 한다.

지리정보시스템(GIS)과 무관

지리정보시스템(Geographical Informa-

tion System)은 평가과정에서는 사용되지 않으며, 토지가치가 아닌 지리학적 지역을 정의하기 위해 사용된다. 토지대장번호는 토지대장상의 구획을 찾는 데 이용된다. 1997년에는 국립측량및토지대장원(National Survey and Cadastre)에서 전국의 디지털 토지대장 지도를 완성했으나, 사용하는데 9만 DKK가 소요되기 때문에, 이를 활용할 즉각적인 계획은 없다. 매매가를 열람할 수 있도록 비용이 많이 들지 않는 디지털 지도를 실험적으로 사용할 계획이다.

13. 시장정보의 수집과 분석

매매가는 부동산의 시장가치의 유일한 직접증거이다. 따라서 매매가를 분석하고 수집하는 것은 부동산의 시장가치를 측정하는 기초가 된다. 임대료는 시장가치에 대한 주요 간접증거가 되며, 따라서 반드시 수집하고 분석되어야 한다. 매매가나 임대료에 대한 정보를 얻기 어려운 부동산에 대해서는 건축비와 감가상각에 대한 정보가 수집되어야만 한다.

매매가는 매매신고서(sales report forms)에 의해서 수집된다. 대개 소유권 이전을 담당하는 변호사가 서식에 따라 작성하면, 매매 당사자가 서명을 한다. 등기소(Land Registry)에서 이러한 소유권 이전을 등록하기 전에는 권리관계가 기초단체에 의해 나타나야만 한다. 기초단체는 농업, 분할, 자유보유 공동주택과 관련된 다양한 법적 규율들이 지켜졌다는 사실을 보증하고, 가장

최근의 거래에서 나타난 재산가치를 기록한다. 변호사가 기초단체에 매매신고서를 제출하면 기초단체는 이 보고서의 내용이 실제와 일치하는지를 체크하고 매매신고서에 적힌 부동산 번호, 재산가치(전체가치) 및 토지가치를 기록할 것이다.

기초단체는 평가및징수대장(Valuation and Collection Register)에 이름, 주소, 새로운 소유주의 고유번호를 업데이트하기 위해 매매신고서를 이용할 것이다. 고유번호는 개인의 경우에는 주민등록번호일 것이며, 법인의 경우에는 세무 고유번호일 것이다.

매매보고서는 중앙관세및세무행정청에 보내지며, 중앙관세및세무행정청은 이 정보를 매매가대장(Register of Sales Prices)에 입력시킬 것이다. 현금 매매가는 공시 매매가와 계약시 작성된 매매신고서에 나타난 정보에 기초해서 산출될 것이다. 만약 매매가 공개시장에서 이루어졌다면 매매가가 그대로 기록된다. 계약 당사자가 이에 대해 표시해놓지 않았다면 그 거래는 가족 구성원들끼리 이루어진 거래이거나 경매, 상속 또는 증여에 의해서 이루어진 거래라고 볼 수 있다. 법인이 당사자가 되는 주택 매매 역시 많은 경우 개인과 유관회사 사이의 거래이기 때문에 공개시장에서 이루어진 거래라고 보지 않는다. 임대 부동산의 경우 매매가대장(Register of Sales Prices)은 연간 임대료에 대한 정보(소유주 추정 임대료 포함)를 포함하고 있으며, 임대료에 대한 정보는 매매신고서에 나타난다.

매매가대장상의 정보는 다음에 이용된다.

- 매매 통계

- 매매 목록
- 개별 부동산에 대한 데이터 카드
- 재산가치시스템에 대한 분석

매매 통계(sales statistics)는 일년에 두 번 출판되는 100페이지 짜리 책으로서, 평가위원회와 대중에게 부동산 가격동향 정보를 제공하기 위해 제작된다. 공개시장에서 이루어진 매매만을 포함하며, 거래 건수, 평균 재산가치, 평균 매매가 및 매매가와 재산가치 사이의 평균적인 편차를 보여준다. 중요한 것은 백분율로 표시된 매매가와 재산가치간 격차이다. 이 수치는 재산가치가 매매가에 상응하는 정도를 보여주며, 또한 두 정기평가 간의 수치를 비교함으로써 부동산 가격동향을 알 수 있다. 매매 통계는 또한 유형별 부동산 가격동향을 표와 그래프를 통해 보여준다.

매매 목록은 평가구 내에서 거래된 모든 부동산에 대한 정보를 보여주며, 시장가치의 측정을 보조하기 위해서 평가위원회에 보내진다.

거래 정보는 평가시 모든 부동산에 대하여 작성되는 데이터 카드에 포함되어 있다. 데이터 카드는 토지와 건물에 대한 묘사, 이전 평가결과, 토지가치시스템 및 재산가치시스템에 의해 산출된 가치뿐만 아니라 거래 정보를 포함한다.

마지막으로 매매가는 재산가치시스템의 통계분석을 위해 사용된다. 평가일에 맞춰 조사된 부동산 가격동향에 근거하여 매매가가 조정된다.

주택도시부(Ministry of Housing and Urban Affairs)에서는 4년마다 모든 임대용

부동산 소유주들이 연간 임대료(소유주 추정 임대료 포함)를 보고하도록 한다. 임대료 정보는 건축물대장에 기록되고 평가, 기타 통계적인 목적으로 이용된다.

14. 보유 및 규제

대부분의 부동산은 개인 소유이다. 공용 부동산은 전체 부동산 수의 0.7%, 전체 부동산 가치의 7.1%를 차지한다.

1967년에는 새로운 법에 의해 실제로 다세대가 거주하는 주택의 경우 자가공동주택으로 분할할 수 있도록 했다. 이는 소유주가 사용하는 주택의 수를 급격히 증가시키는 결과를 초래하였다.

특정 형태의 부동산에는 보유에 따른 제약이 존재한다. 농장은 법인이 아닌 개인에 의해서만 소유 가능하다. 소유주는 반드시

그 농장을 경영하고 거기에 거주해야만 한다. 30ha가 넘는 농장의 소유주는 반드시 농업교육을 받아야 한다. 덴마크에 거주하는 사람만이 별장을 소유할 수 있다.

주거지 또한 제한된다. 오직 하나의 거소만이 허용되며, 주택을 소유하면서 사용하지 않을 경우에는 반드시 임대해야만 한다. 대도시에서는 주택 임대에 대한 규제가 존재한다.

지구 지정 등 공공목적에 의한 규제는 더욱 엄격하다. 시골에서는 농업 기타 유사한 목적이 아니라면 새로운 건물을 지을 수 없다. 별장은 오직 지정된 여가 지역(recreational zone) 내에만 지을 수 있고, 해변에 가까워서 안된다. 거주, 산업 또는 상업적 목적, 기타 도시적 활동을 위한 건물들은 정해진 도시 지역(urban zone) 내에만 신축할 수 있다. 🏡

