



SKATTEMINISTERIET

j.nr. 07-082736
Dato : 25. maj 2007

Til

Folketingets Skatteudvalg

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 248 og 249 af 14. maj 2007.
(Alm. del).

Kristian Jensen

/Tina R. Olsen

Spørgsmål 248:

”Ministeren anmodes om at redegøre for, hvordan SKAT foretager sin vurdering af andelsboligforeninger, herunder bedes der redegjort for, hvordan vurderingen er sammensat, og om der ved vurderingen bliver taget hensyn til enkelt ejendomes stand, eller om vurderinger sker for et helt område?”

Svar

Andelsboliger vurderes som alle andre ejendomme i henhold til reglerne i vurderingsloven, dvs. at ejendomsværdien ifølge § 9 skal svare til værdien i handel og vandel på vurderingstidspunktet. Der er ingen særlige bestemmelser i vurderingsloven for vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger. Ved vurderingen skal der ikke tages hensyn til ejerformen. Etageejendomme ejet af andelsboligforeninger vurderes efter samme retningslinier som gælder for etageejendomme til udlejning.

Vurderingsniveauet fastlægges ud fra et overordnet skøn over prisniveauet for udlejede etageejendomme og der tages her udgangspunkt i konstaterede salgspri- ser i et givet område.

Prisen for en udlejningsejendom er bestemt af det forventede afkast, dvs. der henses til lejeindtægter og udgifter til drift og vedligeholdelse samt renteniveau.

For udlejningsejendomme med mere end 8 lejligheder kan der konstateres et relativt fast forhold mellem salgspri- ser og bruttolejeindtægter. Dette forhold be- nævnes lejefaktoren. På grundlag af analyser af registrerede frie salg af sammen- lignelige ejendomme i et givet område, fastlægges der et niveau for såvel brutto- leje som for lejefaktor. Herefter skønnes der over en bruttoleje og en lejefaktor for den enkelte ejendom, som multipliceret med hinanden udtrykker ejendoms- værdien.

Da en ejendoms stand afspejler sig i såvel leje som faktor, er der som udgangs- punkt ved valg af leje og faktor, taget højde for den enkelte ejendoms stand. Der er således tale om individuelle vurderinger og ikke vurderinger fælles for et helt område.

Det bemærkes, at ovennævnte beskrivelse vedrører de andelsboliger, der vurde- res i lige år, hvilket er den største gruppe.

Der findes en mindre gruppe andelsboliger, der er opført efter 1981 med støtte fra stat eller kommune. Disse ejendomme vurderes i ulige år, og ved den første vurdering efter opførelsen med udgangspunkt i opførelsesomkostningerne. Som

udgangspunkt fremskrives de efterfølgende vurderinger for disse ejendomme med udviklingen i byggeomkostningsindekset. Herudover indgår en årlig afskrivning, afhængig af ejendommens alder. Der er således også for de støttede andelsboliger tale om individuelle vurderinger. Der er overvejelser om fremover at vurdere de støttede andelsboliger efter samme retningslinier, som for øvrige andelsboliger.

Spørgsmål 249:

"Ministeren anmodes om at redegøre for, hvad baggrunden er for den voldsomme stigning, der er sket i den offentlige vurdering af andelsboliger. Er måden at lave vurderingerne på ændret, er sammensætningen ændret, eller er der nogle parametre der har skiftet værdi?"

Svar:

Der er ved vurderingen pr. 1. oktober 2006 ikke sket ændringer i måden at vurdere andelsboliger på i forhold til tidligere vurderinger, herunder heller ikke i de parametre, der indgår i vurderingen. Derimod er parametrene værdi ændret, hvilket især gælder lejefaktoren, der er steget væsentligt.

Årsagen til stigningerne i vurderingerne skyldes dels et stigende prisniveau for udlejningsejendomme siden den sidste almindelige vurdering pr. 1. oktober 2004 (ansættelserne pr 1. oktober 2005 var en årsregulering), dels at vurderingerne pr. 1. oktober 2004 var væsentlig for lave sammenholdt med salgsprisniveauet, jf. nedenstående oversigt:

Salg af beboelsesejendomme med mere end 8 lejligheder, hele landet.

	Antal salg	Salgspris højere end vurdering, %
2. halvår 2004	111	66 % over vurdering 1. oktober 2004
2. halvår 2006	140	27 % over vurdering 1. oktober 2006

Det fremgår af oversigten, at i 2. halvår 2004 var salgspriserne 66 % over vurderingerne pr. 1. oktober 2004, medens salgspriserne i 2. halvår 2006 var 27 % over vurderingerne pr. 1. oktober 2006. Vurderingerne for denne type ejendomme ligger således fortsat noget under salgsprisniveauet.

Da der som beskrevet under besvarelsen af spørgsmål 248 ikke skelnes mellem etageejendomme til udlejning og etageejendomme tilhørende andelsboligforeninger (bortset fra ejendomme tilhørende støttede andelsboligforeninger), vides det ikke, hvor mange salg af andelsboliger, der indgår i oversigten. Det formodes dog kun at være ganske få.