

Økonomi- og Indenrigsministeriet

Slotsholmsgade 10-12
DK-1216 København K

T +45 7228 2400

F +45 7228 2401

M im@im.dk

W oim.dk

Dato: 2. april 2012

Enhed: KOMOK

Sagsbeh.: DEPCBC

Sags nr.: 1203579

Dok nr.: 861865

Folketingets Kommunaludvalg

Folketingets Kommunaludvalg har den 9. marts 2012 stillet følgende spørgsmål nr. 106 (Alm. del) til økonomi- og indenrigsministeren, som hermed besvares. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikke medlem af udvalget Michael Aastrup Jensen (V).

Spørgsmål nr. 106:

"Ministeren bedes oplyse, i hvilket omfang en kommune skal indregne jordværdien til markedsværdi (dagspris), hvor markedsværdien defineres som den kontante sum, som ejendommen utvivlsomt vil kunne forventes omsat til i handel og vandel på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal, ubetinget handel mellem gensidigt uvildige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kynligt, fornuftigt og uden tvang, med udgangspunkt i en ejendom, hvor ejers nuværende brug som udgangspunkt er ophørt, men med respekt af både leje- og andre brugsaftaler indgået med tredjemand og nuværende planforhold, og ikke til oprindelig anskaffelsespris i anlægsregnskabet?"

Svar:

Reglerne gældende for kommuner vedrørende indregning og måling af aktiver fremgår af kapitel 8 i "Budget- og regnskabssystem for kommuner", der er bilag til *bekendtgørelse nr. 30 af 10. januar 2012 om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v.* Årsregnskabslovens bestemmelser vedrørende indregning og måling af aktiver finder således ikke i sin helhed anvendelse i kommuner. Ligeledes skal kommunale grunde og ejendomme ikke værdiansættes i overensstemmelse med selskabslovens bestemmelser om apportindskud, som spørgeren henviser til, jf. besvarelsen af spørgsmål 105.

Af afsnit 8.1.2 i "Budget- og regnskabssystem for kommuner" fremgår, at hovedreglen vedrørende måling af materielle aktiver er, at aktiver måles til kostprisen. Der er flere fordele ved at måle aktiverne til kostprisen. For det første er der tale om en objektiv værdi, som understøtter princippet om objektivitet i det kommunale budget- og regnskabssystem. For det andet er der tale om en værdi, som kommunen oftest kender eller umiddelbart kan finde frem til, og for det tredje er kostprisen også udgangspunktet i årsregnskabsloven.

Det følger dog af afsnit 8.3.1, at grunde anskaffet før 1. januar 1999 skal måles til den gældende offentlige ejendomsvurdering (grundværdi) pr. 1. januar 2004, mens grunde anskaffet efter den 1. januar 1999 skal måles til kostpris. Denne bestemmelse skal ses i lyset af, at det først blev obligatorisk for kommunerne at optage materielle anlægsaktiver, herunder grunde, i balancen fra regnskab 2004, og at der kunne være problemer med at fremskaffe historiske kostpriser for ældre bygninger og grunde.

I afsnit 8.3.3 vedrørende omsætningsaktiver fremgår det, at grunde og bygninger til videresalg altid indregnes i balancen. Det er endvidere en forudsætning for, at et aktiv kan optages som et omsætningsaktiv, at der er taget stilling til et fremtidigt videresalg. Grunde og bygninger, som ikke ejes med henblik på salg men til et ubestemt formål, betragtes som materielle anlægsaktiver. Grunde og bygninger til videresalg skal måles til kostprisen tillagt eventuelle forarbejdningssomkostninger. Såfremt kostprisen ikke er kendt, kan den gældende ejendomsvurdering pr. 1. januar 2004 anvendes.

Som et eksempel på måling til anskaffelsesprisen tillagt forarbejdningssomkostninger nævnes byggemodning af jord eller grunde. Kommunen ejer et stykke land, som den ønsker at byggemodne og herefter videresælge via udstykning til byggegrunde. Her vil forarbejdningssomkostningerne typisk udgøre udgifter til kloakering, anden rørlægning og andre udgifter forbundet med at byggemodne jorden. Disse forarbejdningssomkostninger skal tillægges kostprisen.

Hvis det konstateres, at værdien for grunde eller bygninger til videresalg uforudset er forringet betydeligt, og værdifaldet ikke anses for at være midlertidigt, skal aktivet nedskrives til denne lavere værdi. Det understreges, at det er vigtigt, at nedskrivningen foretages med forsigtighed. Der må kun foretages nedskrivning i de tilfælde, hvor aktivets værdi forringes betydeligt på grundlag af en faktisk hændelse, f.eks. konstatering af forurening på en grund. Nedskrivninger må ikke foretages på grundlag af subjektive vurderinger eller som følge af en generel prisudvikling.

Hvis værdien for grunde og bygninger til videresalg omvendt stiger betydeligt i forhold til kostprisen, og værdistigningen opfattes som værende permanent, kan kommunen vælge at opskrive disse aktivers værdi til denne højere værdi.

Forbigående værdiopgang berettiger ikke til opskrivning. Opskrivninger skal også alene ske på baggrund af en faktisk hændelse, der resulterer i en varig forøgelse af aktivets værdi, og kun hvis den kan foretages på et objektive grundlag. Det bemærkes, at der er tale om en 'kan' bestemmelse. Det understreges, at der skal udvises stor forsigtighed med opskrivninger, og en kommune kan således være meget tilbageholdende i denne praksis.

Med venlig hilsen

Margrethe Vestager