



Skatteministeriet

1. februar 2021
J.nr. 2020 - 5183

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 107 A - Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. (Ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 33 af 21. januar 2021. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Louise Schack Elholm (V).

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvordan man fagligt set kan vurdere erhvervsgrunde efter ”skalerede” ejerboliggrundværdier, når det ikke er lovligt at opføre ejerboliger i de fleste erhvervsområder?

Svar

I arbejdet med at implementere vurderingsforliget fra 2016 og ejendomsvurderingsloven fra 2017 har det vist sig, at den vurderingsmodel, der var lagt op til, ikke kan implementeres. Der er derfor behov for en forenkling af grundvurderingsmodellen for erhvervsjendomme. Dette fremgår også af *Aftale om Kompensation til boligejerne og fortsat tryk om boligbeskatningen* fra maj 2020.

Der foreslås derfor en forenklet vurderingsmodel, som tager afsæt i den model, der allerede er udviklet til grundvurdering af ejerboliger. Handelspriser for ejerboliger udgør et langt mere solidt datagrundlag, og det gør det muligt at udvikle en model, der i højere grad afspejler den lokale prisvariation og prisvariationen på tværs af landet. Samtidig skabes der en bedre sammenhæng mellem vurderingerne af erhvervsjendomme og ejerboliger. Det betyder, at variationen i grundvurderinger fra ejerboliger – højere vurderinger i de større byer og højere vurderinger i bycentre – også indgår i erhvervsvurderingerne.

Samtidig gennemføres nedskaleringer, så erhvervsvurderingerne er afstemt med de relative huslejeniveauer og afkastgrader. Dermed vil erhvervsjendomme fortsat blive værdisat på et væsentligt lavere niveau end ejerboliger – både i dyre og billigere områder.

Samlet medfører den forenkledte model mere rimelige vurderinger på tværs af ejendoms typer og beliggenhed end i dag.

Med den foreslåede alternativomkostningsmodel er der altså ikke tale om, at erhvervsgrunde vurderes *som om*, at der kan opføres ejerboliger.

Der er tale om, at erhvervsgrunde vurderes *med afsæt i værdien* som ejerboliggrund, men at grundværdierne nedskaleres væsentligt i forhold til ejerboliger. Det sker netop fordi man ikke umiddelbart har adgang til at anvende erhvervsgrunden til beboelse. Hvis plangrundlaget allerede tillader beboelse, vil grunden blive vurderet med denne anvendelse uden nedskaleringer, jf. princippet om bedste økonomiske anvendelse.

Et centralt formål med at fastsætte grundværdierne for erhvervsjendomme med afsæt i grundværdierne for ejerboliger er at skabe bedre sammenhæng mellem grundværdierne for erhvervsjendomme og ejerboliger. Da der betales kommunal grundskyld med samme grundskyldspromille for ejerboliger og erhvervsjendomme (ekskl. land- og skovbrug), er det nødvendigt, at der er en tilstrækkelig sammenhæng, for at beskatningen bliver rimelig på tværs af ejendoms typer.

Der henvises i øvrigt til svaret på SAU spm. 31 til L 107 A.