



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. 72 af 27. januar 2021. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Louise Schack Elholm (V).

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Af bemærkningerne til lovforslag nr. L 107 fremgår: ”Det lægges således til grund, at slutbrugeren tillægger det samme bygningsværdi at bo i en lejlighed, et rækkehus og et hus, hvis størrelsen og kvaliteten er den samme”. Vil ministeren bekræfte, at dette afspejler, at Skatteministeriet ikke mener, at den enkelte (markedet) tillægger det, at bo i et enfamiliehus med adgang til have og uden hverken underboer og overboer en selvstændig værdi?

Svar

Spørgsmålet retter sig mod modellen til fastsættelse af grundværdien for ejerlejligheder og besvares derfor med udgangspunkt i beregningen af grundværdien for ejerlejligheder.

Den grundværdimodel for ejerlejligheder, som blev vedtaget med lovforslag L71 i efteråret 2019, bygger på en forudsætning om, at ejerlejligheder og enfamiliehuse er substitutter for en potentiel boligkøber. En boligkøber, der fx har 4 mio. kr. til rådighed i sit budget, og som ønsker at købe en bolig på 100 m², kan både finde ejerlejligheder og enfamiliehuse, der opfylder disse betingelser.

Hvis boligkøberen vælger at købe en mindre ejerlejlighed, der har den samme ejendomsværdi som et større hus, er det et udtryk for, at ejerlejlighedens grund er værdiansat højere end enfamiliehusets grund. Med andre ord er tilvalget af – fx en bedre beliggenhed (højere grundværdi) – sket på bekostning af boligarealet (lavere bygningsværdi).

Køberen afslører dermed sine præferencer i salget for fx areal, beliggenhed, adgang til have, underboer mv. Skatteministeriet mener derfor at en køber tillægger karakteristika ved ejendommen en værdi (fx beliggenhed, bygningskvalitet, have mv.), og dette indgår i beregningen af grundværdien.

Der henvises i øvrigt til svar på SAU L 107 A spm. 69 og 71.