



Skatteministeriet

17. november 2023
J.nr. 2023 - 7249

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 394 af 20. september 2023 (alm. del).
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Pernille Vermund (NB).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel



Spørgsmål

Vil ministeren bekræfte, at de nye grundvurderingsprincipper ikke længere sigter mod, at etageejendomme skal beskattes af værdien af grunden under ejendommen (i ubebygget stand), men derimod af et ikke observerbart forhold, som Skatteministeriet i bemærkningerne til L 71 (2019-2020) benævner ”slutbrugerens værdiansættelse af grunden”? Vil ministeren videre bekræfte, at de nye principper for vurderingen af grunde under etageejendomme eller grunde, hvorpå der kan opføres etageejendomme, kan lede til, at grundværdien ansættes til en væsentligt højere værdi end den pris, som en investor er villig til at give for byggegrunden i ubebygget stand? Det vil for eksempel være tilfældet, såfremt investor skal påtage sig omkostninger i form af etablering af infrastruktur som veje og regnvandsafledning i forbindelse med etableringen af etageejendommen på grunden, eller såfremt en investor forlanger et særligt højt afkast (en risikopræmie) for at udvikle etagebyggeriet.

Svar

Der henvises til svar på SAU alm. del – spm. 393 (2023-24), hvoraf det fremgår, at vedtagelsen af L 71 A (2019-20) og L 107 A (2020-21) ikke har ændret ved, at grundværdien for ejendomme – herunder for ejerlejligheder og andre ejendomme, hvor der må opføres etageboligbebyggelse – fastsættes ud fra den bedste økonomiske anvendelse i ubebygget stand.

Som det fremgår af bemærkningerne til L 71 A (2019-20), betyder indførelsen af slutbrugerprincippet, at fastsættelsen af grundværdien under etageboligbyggeri til ejerlejligheder forventes at være væsentlig højere end den pris, en investor oprindeligt gav for byggegrunden, og dermed også de handelspriser, der faktisk kan observeres i forbindelse med faktiske salg af grunde udlagt til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 71 som fremsat, side 62.

Det skyldes, at grundværdien for ejerlejligheder skal afspejle slutbrugerens værdifastsættelse af grunden, dvs. ejendomsværdien (den samlede værdi for grund og bygning) fratrukket bygningsværdien.

Med denne metode sikres ensartede grundværdier for enfamiliehuse og ejerlejligheder, hvor ejendomsværdien er den samme, og hvor størrelsen og øvrige bygningskarakteristika er ensartede – og dermed også en ensartet grundskyld. Med de tidligere regler var det typisk sådan, at grundskylden var væsentligt højere for enfamiliehuse end for ejerlejligheder i samme kommune, selvom ejendomsværdien og størrelsen samt øvrige bygningskarakteristika var ensartede.