



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

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Vil ministeren bekræfte, at Skatteministeriet hverken vil kunne be- eller afkræfte, om den statistiske model, ministeriet anvender til at estimere ”den økonomiske værdi, som en potentiel slutbruger tillægger grunden” er hensigtsmæssig for etageejendomme, idet begrebet ikke henviser til økonomisk teori og dermed på ingen måde refererer til observerbare størrelser, så som eksempelvis grundens handelsværdi?

Svar

Efter gældende ret skal grundværdien for ejerlejligheder fastsættes på baggrund af den såkaldte grundværdikurve, som er en relation mellem standardiserede ejendomsværdier og standardiserede grundværdier for enfamiliehuse, som baserer sig på observerede grundhandelspriser for enfamiliehuse. Der opnås derigennem en sammenhæng mellem grundværdierne for enfamiliehusene og ejerlejlighederne pr. boligareal.

Gældende ret medfører således, at et enfamiliehus og en ejerlejlighed, der har samme ejendomsværdi, samme boligstørrelse og i øvrigt ensartede bygningskarakteristika får samme grundværdi. Baggrunden er, at hvis en boligejer er villig til at betale det samme beløb for et enfamiliehus og en ejerlejlighed af samme størrelse, så tillægger boligejeren også grunden/beliggenheden for enfamiliehuset og ejerlejligheden samme værdi. På denne vis opnås en sammenhængende metode til at fastsætte grundværdier for enfamiliehuse og ejerlejligheder, hvor enfamiliehuse ofte ligger i periferien af en by, men ofte har en have, mens ejerlejligheder ofte ligger i centrum af en by, men ofte ikke har en have (eller har en mindre have, der er fælles).

Dermed ansættes grunde for både enfamiliehuse og ejerlejligheder til den økonomiske værdi, en potentiel slutbruger tillægger grunden, og denne værdi kvantificeres ved at anvende handelsdata.

Med lovforslaget fastsættes grundværdier for erhvervsejendomme ud fra tilsvarende ejerboliger med tilsvarende størrelse og beliggenhed.

Grundværdien for erhvervsejendomme til beboelse (lejeboliger) fastsættes *svarende til* grundværdien for tilsvarende ejerboliger med samme beliggenhed og tilladte størrelse. Det gælder både lejeboliger i et plan og i etageejendomme. Der foretages ikke en nedskalering, da grunde til ejerboliger og lejeboliger er perfekte substitutter i forhold til forbrug af råderetten over grunden til beboelse. I 2011-/2012-vurderingerne ansættes grunde under beboelsesejendomme ligeledes efter samme metode uafhængig af ejerformen.

Grundværdier for erhvervsejendomme, der ikke er til beboelse, fastsættes *ud fra* grundværdien for tilsvarende ejerboliger med samme beliggenhed og tilladte størrelse. Det gælder både erhvervsejendomme i et plan eller i etageejendomme. Der foretages en nedskalering, da beboelse ikke er tilladt på grunden. Havde beboelse været tilladt vil grundværdien allerede efter gældende regler skulle ansættes som beboelse (såfremt det er bedste økonomiske anvendelse, hvilket det oftest er). Nedskaleringen er afstemt med de relative huslejeniveauer.

Dermed opnås et slutbrugerperspektiv for erhvervsejendomme, som det allerede gælder for ejerboliger med gældende lovgivning, og det sikres, at samfundsskabte værdier afspejles i grundværdien.

Med modellen i lovforslaget opnås dermed en sammenhæng i værdiansættelsesmetoderne mellem ejerboliger og erhvervsejendomme og mellem ejendomme i et plan og etageejendomme. Det er vigtigt, da der betales grundskyld med samme promille for alle ejendomme i en given kommune (ekskl. land- og skovbrug).

Det er Skatteministeriets vurdering, at grundværdimodellen i lovforslag L 107 A dermed medfører en hensigtsmæssig grundværdifastsættelse for erhvervsejendomme, herunder i etagebyggeri. For ejerboliger sker der ingen ændringer af gældende ret i forhold til modellen for ansættelse af grundværdien.