



**Skatteministeriet**

17. november 2023  
J.nr. 2023 - 7249

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 399 af 20. september 2023 (alm. del).  
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Pernille Vermund (NB).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel

## Spørgsmål

Ministeren har til udvalgets orientering sendt materialet fra forligskredsmøde på ejendomsområdet, som blev afholdt i Skatteministeriet den 19. september 2023 (SAU alm. del – bilag 249). På plancherne side 11 står der: ”Af forligsteksten fremgår det, at ”grunde skal vurderes til en forventelig handelsværdi i ubebygget stand og til den bedste økonomiske anvendelse””.

Kan ministeren forklare, hvorledes dette hænger sammen med, at det af L 71 (2019-20) fremgår, at princippet for vurderingsnormen for ejerlejligheders grundværdi er blevet ændret fra at udgøre den forventelige kontantværdi i fri handel til begrebet slutbrugers værdiansættelse af grundværdien, jf. pkt. 2.10.2 i bemærkningerne til L 71 (2019-20)?

Ministeren bedes i den forbindelse bekræfte, at det af bemærkningerne til L 71 (2019-20) fremgår, at der ikke eksisterer empiri om en endelig slutbrugers værdiansættelse af grundværdien, samt at de grundhandler, som foretages af en investor/developer, ikke indgår i værdiansættelsen af grunde under ejerlejligheder.

Ministeren bedes videre bekræfte, at grundvurderingsprincipperne for ejerlejligheder blev udvidet til at gælde for alle etageejendomme med L 107 A (2020-21).

## Svar

Den generelle vurderingsnorm, der skal anvendes ved vurdering af fast ejendom, er fastsat i ejendomsvurderingslovens § 15. Ved vurderingsnormen forstås den værdi eller det resultat, som Vurderingsstyrelsen skal nå frem til ved vurderingen. Ifølge ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, skal der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel.

Ved grundværdi forstås efter ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende. Dette overordnede princip er ikke fraveget med reglerne for ansættelse af grundværdier for ejerlejligheder. Det er selve vurderingsnormen for ansættelsen af grundværdien under etageejerlejligheder til beboelse, der med reglerne i ejendomsvurderingslovens § 19 a er blevet justeret, så der ved »bedst mulige økonomiske henseende« skal forstås den økonomiske værdi, som en almindelig slutbruger (boligejeren) tillægger grunden/beliggenheden.

Udover en faktisk grundværdi for hver enkelt ejerlejlighed, skal der ifølge ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 3, også ansættes en fælles moderejendomsgrundværdi efter ejendomsvurderingslovens § 21, som fordeles ud til hver af moderejendommens ejerlejligheder, hvis der efter plangrundlaget kan bygges mere end det faktisk opførte. Hermed sikres det, at der fortsat tages højde for et eventuelt uudnyttet potentiale i ejendommen.

Det er korrekt, at det af bemærkningerne til L 71 A (2019-20) fremgår, at der ikke eksisterer empiri om en endelig slutbrugers værdiansættelse af grundværdien, samt at de

grundhandler, som foretages af en investor, ikke indgår i værdiansættelsen af grunde under ejerlejligheder, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, side 25-26.

Beregningen vil derfor ske ud fra empiri for enfamiliehuse, da ejendoms- og grundværdi og dermed bygningsværdi er baseret på empiri bestående af både handelspriser for bebyggede ejendomme og ubebyggede grunde købt direkte af den forventede slutbruger. Der henvises til besvarelsen af SAU alm. del, spørgsmål 393 (2023-24), hvor sammenhængen imellem enfamiliehuse og ejerlejligheder er uddybet.

Det fremgår også af bemærkningerne til L 71 A (2019-20), at sigtet med den justerede vurderingsnorm for grundværdien for en ejerlejlighed ikke er investors værdifastsættelse af en ubebygget grund, men derimod den potentielle slutbrugers værdiansættelse af grunden, så grundens værdi afspejler værdien af ejendommens beliggenhed for slutbrugeren. Det fremgår herudover, at der således vil kunne være betydelige forskelle mellem slutbrugers værdiansættelse af etageejendomsgrunde og de handelspriser, der kan observeres i forbindelse med faktiske salg af grunde udlagt til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, side 62.

Det er ligeledes korrekt, at det følger af bemærkningerne til L 107 A (2020-21), at grundvurderingsprincipperne for ejerlejligheder ved vedtagelsen af lovforslaget blev udvidet til at gælde for alle etageejendomme.

Det fremgår bl.a. af bemærkningerne til L 107 A (2020-21), at vedtagelsen af lovforslaget ville medføre, at grundværdier for boligudlejningsejendomme fastsættes efter samme principper som for ejerlejligheder, jf. Folketingstidende 2020-21, A, L 107 som fremsat, side 11. Dette er beskrevet nærmere i bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 31, jf. Folketingstidende 2020-21, A, L 107 som fremsat, side 48-49, som omhandler den foreslåede bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 34 a, der indeholder regler om fastsættelse af grundværdier for etageboligbebyggelse efter § 34, stk. 1, nr. 1.