



Skatteministeriet

27. november 2023
J.nr. 2023 - 7249

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 397 af 20. september 2023 (alm. del).
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Pernille Vermund (NB).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre udførligt for, hvorledes en skatteyder skal kunne løfte en klage over ansættelsen af grundværdien for en etageejendom, når grundlaget for beskattningen ikke længere er relateret til en faktisk observerbar handelsprisnorm? Ministeren bedes i den forbindelse undlade blot at henvise til Den Juridiske Vejledning.

Svar

Med ejendomsvurderingslovens § 19 a er der indført en særlig vurderingsnorm for ejendomme, der anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, hvor empiri for enfamiliehuse anvendes til at værdiansætte grunde under ejerlejligheder.

Ved at tage afsæt i empiri for enfamiliehuse baseres grundvurderinger på et velregistreret marked og på priser, der tager afsæt i et slutbrugerperspektiv. Dermed sikres sammenhæng i vurderingen af ejerlejligheder og enfamiliehuse.

Normen er derfor ikke baseret på en direkte handelsprisnorm for grunde udlagt til etageboligbebyggelse. Klagemyndighedens prøvelse af grundværdier vil derfor heller ikke skulle basere sig på konstaterede handler for grunde udlagt til etageboligbebyggelse.

En ejerlejlighedsejer vil dog grundlæggende kunne klage over sin vurdering på samme måde som en parcelhusejer. Ejerlejlighedsejer vil fx kunne gøre følgende gældende over for klagemyndigheden:

- Datagrundlaget er fejlbehæftet (fx ejerlejlighedens boligareal eller plangrundlag).
- Den standardiserede ejendomsværdi for ejerlejligheden er fejlberegnet på grund af ikke sammenlignelige solgte referenceejendomme til etageejerlejligheden.
- Ejerlejligheden eller moderejendommen har særlige beliggenhedskarakteristika, som der ikke er taget tilstrækkeligt højde for i vurderingen af grundværdien.
- Den planmæssigt maksimalt tilladte anvendelse og udnyttelse af grunden efter plangrundlaget kan ikke realiseres på grund af servitutter, beskyttelseslinjer, grundform eller andre begrænsninger, hvorfor den ansatte m²-pris skal nedsættes.

Særligt den standardiserede ejendomsværdi er i denne sammenhæng relevant, da det er den, der danner udgangspunkt for, hvor på grundværdikurven den endelige grundværdi aflæses. En klage vil således kunne bygge på, at der i området findes nyere ejerlejligheder, der er handlet til en anden pris, end det, den standardiserede ejendomsværdi er fastsat til. Hvis boligejeren ikke mener, at ejendommene er identiske, vil boligejeren kunne gøre dette gældende i en eventuel klage.