



Skatteministeriet

14. januar 2022

J.nr. 2022 - 22

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 187 af 17. december 2021 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Dennis Flydtkjær (DF).

Morten Bødskov

/ Uffe Mikkelsen



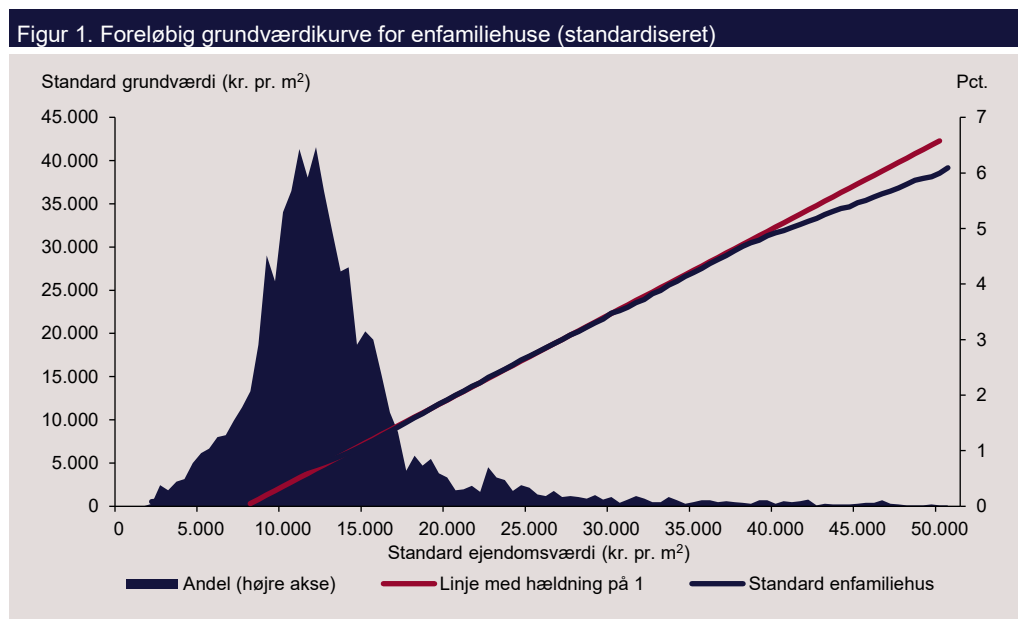
Spørgsmål

Af Skatteøkonomisk Redegørelse fremgår det på side 181, hvordan grundværdikurven udtrykker sammenhæng mellem handelspriser for grundsalg i hele landet (y-aksen) og ejendomsværdier for et standardhus (x-aksen). Det fremgår endvidere, at grundværdikurven bygger på en række observerede grundsalg samt vurderinger af grunde foretaget af ejendomsmæglere. Ministeren bedes forklare, hvorledes hældningen på grundværdikurven i toppen og bunden fastlægges.

Svar

Grundværdikurven er baseret på en estimeret (empirisk baseret) sammenhæng mellem på den ene side salgspriser fra grunde og en standardejendom – forstået ved en bygning med ensartede bygningskarakteristika, men hvor grundens placering og øvrige egenskaber varierer. Dermed er grundværdikurven en kurve estimeret på baggrund af faktiske grundsalgspriser og estimerede standardejendomsværdier (estimeret ud fra faktiske ejendomsværdier). En standardiseret ejendomsværdi er udtryk for et skøn over, hvad en grund med et standardhus med en given beliggenhed ville være værd. Standardhuset er et parcelhus fra 1970 på 140 kvadratmeter.

I et relativt bredt spænd af standardejendomsværdier er hældningen på grundværdikurven ca. 1, *jf. figur 1*. Såfremt datagrundlaget for standardiseringen er perfekt, dvs. at ejendomme kan standardiseres til perfekt ens bygninger, bør hældningen principielt være 1. I den praktiske verden er der dog ikke adgang til et perfekt datagrundlag, herunder for både udvendig og indvendig stand. Derfor kan det ikke i praksis forventes, at grundværdikurvens estimerede hældning er præcist 1. Endvidere gælder, at ved særligt lav efterspørgsel kan hældningen også blive lavere, *jf. nedenfor*.



Anm.: Andelene på højreaksen viser fordelingen af de observerede grundsalg, der udgør grundlaget for grundværdikurven.
Kilde: Skatteministeriet.

For standardejendomsværdier under et vist punkt er den estimerede hældning under 1. Hvis den ikke var det, ville det for en given standardejendomsværdi medføre meget lave og ofte negative grundværdier, hvor sidstnævnte naturligvis ikke er meningsfuldt. Det vil typisk være i yderområder, hvor det er muligt at købe 'brugte' huse til en pris, der er væsentligt under prisen på at opføre et nyt hus på samme beliggenhed. Derfor er incitamentet til vedligeholdelse i disse områder relativt lavt, hvilket afspejler sig i, at standen af bygningerne typisk er lavere, end hvad der gælder i gennemsnit på landsplan. Hvis den estimerede grundværdikurve ikke afspejlede dette (med andre ord hvis hældningen var 1), ville den standardiserede bygningsværdi være for høj, og den estimerede grundværdi bliver derfor for lav (og ofte negativ).

For standardejendomsværdier over et vist punkt, bliver hældningen ligeledes under 1. Der vil være tale om huse i dyre boligområder. Her er betalingsvilligheden for bygningskvalitet typisk høj, og derfor er incitamentet til vedligeholdelse og forbedringer i disse områder relativt højt. Det afspejler sig i, at standen af bygningerne typisk er væsentligt højere, end hvad der gælder i gennemsnit på landsplan. Hvis dette ikke var afspejlet i den estimerede grundværdikurve (dvs. hvis hældningen havde været 1), ville den standardiserede bygningsværdi være for lav, og den estimerede grundværdi dermed for høj.

Datagrundlaget for den estimerede sammenhæng er helt naturligt stærkest omkring de gennemsnitlige standardejendomsværdier og gennemsnitlige grundpriser, mens det er tyndere nederst og særligt øverst på kurven. Det vil typisk også være her, at uobserverede karakteristika som udvendig og indvendig stand afviger mest fra landsgennemsnittet, *jf. ovenfor*.

Grundværdikurvens form er således i videst muligt omfang baseret på den empirisk bestemte sammenhæng mellem standardejendomsværdier og observerede grundsalgspriser, herunder også for ejendomme med særligt lave og særligt høje standardejendomsværdier.