



Skatteministeriet

12. juni 2024
J.nr. 2024 - 4012

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 513 af 15. maj 2024 (alm. del).

Jeppe Bruus

/ Uffe Mikkelsen

Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 14. maj 2024 fra Wismann Property Consult A/S vedrørende plancher til foretræde den 15/5-24 om værdiansættelser af ejendomme, jf. SAU alm. del - bilag 252

Svar

Den nye vurderingsmetode for erhvervsejendommens grundværdi, herunder også udlejningsejendomme og ejendomme med andelsboliger, betyder, at grundværdien for en erhvervsejendom beregnes med udgangspunkt i, hvad grunden ville være værd, hvis der lå ejerboliger på grunden. Herefter nedjusteres grundværdien for nogle typer erhvervsejendomme, alt efter hvad grunden kan bruges til. For erhvervsejendomme til beboelse, herunder andelsboliger, nedskales grundværdien ikke.

Det er skatteøkonomisk velbegrunder, at grundværdien under beboelsesejendomme skal være den samme, uanset om der er tale om grunde til fx lejelejlighedsbeboelse eller ejerlejlighedsbeboelse. For slutbrugeren af en bolig, dvs. de personer, der bor i boligen, er der ikke forskel på værdien af beboelsesretten, uanset om der er tale om en lejebolig eller en ejerbolig.

I store træk kan metoden til fastsættelse af andelsboligers grundværdier opridses i nedenstående punkter.

- 1) Ejendommen kategoriseres som boligbebyggelse i 1 plan eller i etager. Hvis en ejendom bruges til forskellige formål, deles ejendommen op, og hver del kategoriserer for sig.
- 2) Kvadratmeterprisen beregnes som den ville være, hvis der var ejerboliger på grunden. Dette gøres pba. af referenceejendomme i området, hvor beregningsmodellen til ejerlejligheder benyttes.
- 3) Afhængigt af hvad ejendommen bruges til, justeres kvadratmeterprisen fra punkt 2 for nogle typer ejendomme. Kvadratmeterprisen nedjusteres ikke, når ejendommen bruges til boligformål eller kan bruges til boligformål ifølge plangrundlaget. Men hvis en del af ejendommen bruges til fx butik, foretages en nedskalering for butiksdelen.
- 4) Kvadratmeterprisen fra punkt 3 ganges med ejendommens faktiske antal kvadratmeter for at fastsætte grundværdien. Hvis ejendommen både har en boligdel og en butiksdelen, ganges boligarealet med kvadratmeterprisen uden nedskalering, mens butiksdelen ganges med en nedskaleret kvadratmeterpris. Hvis en grund kan udnyttes på andre måder, ganges den justerede kvadratmeterpris også med det mulige etageareal/boligareal. Den anvendelse og udnyttelse, der giver den højeste grundværdi, er den grundværdi, der fastsættes for ejendommen.

For mange andelsboliger i de større byer vil det være det faktiske areal i punkt 4, der benyttes og ikke det mulige alternativ, da den faktiske anvendelse giver den højeste grundværdi. Dette kan fx skyldes, at grunden er bebygget mere end det mulige alternativ tilsiger. Det betyder også, at to naboandelsboligejendomme typisk vil få grundværdier for

boligdelen, som pr. kvadratmeter boligareal er omtrent de samme. Dette sikrer, at to lejligheder med samme boligkvadratmeter i to naboejendomme betaler nogenlunde det samme i grundskyld. Men hvis bebyggelsesprocenterne af to nabogrunde er meget forskellige – fx fordi der på den ene ligger en etageejendom i 8 etager og der kun er 4 etager i den anden – vil grundværdien pr. kvadratmeter *grund* kunne være forskellig.

boligdelen, som pr. kvadratmeter boligareal er omtrent de samme. Dette sikrer, at to lejligheder med samme boligkvadratmeter i to naboejendomme betaler nogenlunde det samme i grundskyld. Men hvis bebyggelsesprocenterne af to nabogrunde er meget forskellige – fx fordi der på den ene ligger en etageejendom i 8 etager og der kun er 4 etager i den anden – vil grundværdien pr. kvadratmeter *grund* kunne være forskellig.

Endelig bemærkes det, at det allerede blev slået fast af ekspertudvalget om ejendomsvurdering (det såkaldte Engberg-udvalg) i 2014, at der ikke eksisterer et tilstrækkeligt solidt datagrundlag for salg af erhvervsgrunde til at opstille en model for værdiansættelse af erhvervsgrunde, der rammer de direkte handelspriser. Ifm. med vedtagelsen af L 107 A, der implementerede vurderingsmodellen for erhvervsjendomme, blev det besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe med eksterne eksperter, som skal analysere den vedtagne model og mulige alternative modeller til grundvurdering af erhvervsgrunde, herunder at der skal analyseres en model, der i højere grad afspejler en handelsprisnorm. I tillæg til arbejdsgruppen er der nedsat en følgegruppe bestående af diverse interessenter, der løbende får indsigt i arbejdsgruppens arbejde.