



**Skatteministeriet**

1. februar 2024  
J.nr. 2023 - 9179

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 207 af 18. januar 2024 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Hans Kristian Skibby (DD).

Jeppe Bruus

/ Uffe Mikkelsen



## Spørgsmål

Kan ministeren i forlængelse af sin besvarelse af SAU alm. del – spørgsmål 163 nærmere belyse, hvordan de i svaret nævnte ca. 1.000 vurderingspligtige, udlejede grunde er vurderet efter den gamle vurderingslov og den nye ejendomsvurderingslov, herunder ved oversendelse af oversigter, notater eller lignende, der kan belyse, hvordan de konkrete grunde er vurderet, herunder om de er vurderet ensartet?

## Svar

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 4, at ved ejerboliger forstås bl.a. følgende ejendomme, hvis de for bebyggede ejendomme vedkommende højst indeholder to boligheder:

- 1) Ejendomme til helårsbeboelse
- 2) Ejerlejligheder til helårsbeboelse
- 3) Sommerhuse og andre fritidshuse
- 4) Sommerhusejerlejligheder
- 5) Ejendomme som nævnt under nr. 1-4 på fremmed grund
- 6) Grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt under nr. 5.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 3, at ved vurderingen af bygninger på fremmed grund indgår kontraktforholdet mellem parterne alene i ansættelserne af ejendomsværdien, hvis ejendomsejeren i deklaraionsfasen eller ved partshøring godtgør, at kontraktforholdet påvirker vurderingen.

Af den dagældende vurderingslovs § 11 følger, at ejes bygningerne på en ejendom af en anden end grundens ejer, og der således foreligger to selvstændige ejendomme, vurderes bygningerne for sig og grunden for sig, og ved ansættelsen af ejendomsværdien tages der for begge ejendomme hensyn til kontraktforholdet mellem parterne. Det følger herefter af bemærkningerne til bestemmelsen, at der for så vidt angår ansættelsen af ejendomsværdien tages hensyn til en privatretlig kontrakt.

De grunde, som er nævnt i mit svar på SAU alm. del – spørgsmål 163, kategoriseres således både efter den gamle vurderingslov og efter ejendomsvurderingsloven som ejerboliger, og vurderes efter samme ensartede principper som gælder for andre grunde med ejerboliger. Kontraktforholdet imellem parterne indgår alene i ansættelsen af ejendomsværdien, og dermed ikke af grundværdien.

Uanset om der på en grund ligger en bygning, som har en anden ejer end ejeren af grunden, skal grunden vurderes efter bedste økonomiske anvendelse i ubebygget stand, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1.

Dette er en videreførelse af forståelsen af grundværdien i den gamle vurderingslov, hvor grunde blev vurderet ”i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse”. Af forarbejderne til ejendomsvurderingsloven fremgår det således, at der ud over en sproglig modernisering ikke ændres på

forståelsen af grundværdien, jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 211 som fremsat, side 24.

Forskelle i grundvurderinger vil dermed på lige fod med øvrige ejerboligvurderinger generelt være et udtryk for forskelle i de faktorer, der har betydning for vurderingen af værdien af en grund.