



Skatteministeriet

19. august 2024
J.nr. 2024 – 5475

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 621 af 29. juli 2024 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Steffen W. Frølund (LA).

Jeppe Bruus

/ Lene Skov Henningsen

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvilket lovgrundlag Vurderingsstyrelsen anvender ved fastlæggelsen af grundværdien for ejerlejligheder?

Svar

Jeg kan henholde mig til følgende, som jeg har modtaget af Vurderingsstyrelsen:

”Ved vurderingen af ejerlejligheder til helårsbeboelse i etageejendomme fastsættes en ejendomsværdi og en grundværdi. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2.

Grundværdien er i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, defineret som værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende. Grundværdien fastsættes inklusive moms, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 2.

Ved fastsættelsen af værdien tages der hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering (plangrundlaget), jf. ejendomsvurderingslovens §§ 17, stk. 3, og 18.

Dette er de overordnede hjemler til fastsættelsen af grundværdien. Der er herudover i ejendomsvurderingslovens § 19 a fastsat mere detaljerede regler for, hvordan grundværdien skal ansættes for ejerlejligheder til helårsbeboelse i etageejendomme.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 19 a skal der fastsættes en grundværdi for hver lejlighed ud fra en beregningsmetode, der inddrager en standardiseret ejendomsværdi, bygningsværdien, ejerlejlighedens boligareal og andre forhold, der har betydning for grundværdien, jf. ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 1 og 2.

Hvis det er muligt at opføre mere etageboligbebyggelse til ejerlejligheder på grunden, hvor ejerlejligheden ligger, vil grundværdien derudover bestå af en andel af grundværdien for de ekstra kvadratmeter, det er muligt at bygge, jf. ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 3. I så fald vil værdien af denne yderligere udnyttelsesmulighed blive fordelt på ejerlejlighederne efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 21, dvs. som udgangspunkt på de enkelte lejligheder efter det fordelingstal, der er tinglyst for ejendommen.”