



**Skatteministeriet**

5. december 2023  
J.nr. 2023 - 8550

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 84 af 10. november 2023 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Christina Olumeko (ALT).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel



## Spørgsmål

Vil ministeren på baggrund af ministerens mundtlige besvarelse af spørgsmål S 76 om ejendomsvurderingsloven den 25. oktober 2023 uddybe sit svar på spørgsmålet om:

”...det er korrekt forstået, at ministeren mener, at vurderingen og dermed også etageejendommens grundværdi med det her nye system i højere grad er baseret på virkeligheden, altså markedsværdien, i forhold til det gamle system.”, hvor ministerens svar lyder, ” ... at det nye system er i bedre overensstemmelse med de faktiske handelspriser end det gamle system.”? Vil ministeren herudover især uddybe, hvorledes denne bedre sammenhæng med de faktiske handelspriser hænger sammen med indførelsen af en ny vurdering i ejendomsvurderingsloven § 19 a, hvor det i bemærkningerne til lovforslaget L 71 (folketingsåret 2019-20) på side 60 og 61 fremgår, at ”Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at grundværdien, der for ejerlejligheder skal afspejle slutbrugerens værdifastsættelse af grunden, vil skulle fastsættes ved, at bygningsværdien som nyopført trækkes fra ejendomsværdien som nyopført”, og ”For ejerlejligheder eksisterer der ikke empiri om den endelige slutbrugers værdiansættelse af bygnings- eller grundværdien.”?

## Svar

Baggrunden for implementeringen af vurderingsnormen for etageboligbebyggelse til ejerlejlighed skal ses i lyset af, at det i forbindelse med implementeringen af det nye ejendomsvurderingssystem bl.a. viste sig, at grundresidualmetoden, der var forudsat anvendt for ejerlejligheder, for visse områder generelt gav resultater, der lå væsentligt over eller under de konstaterede handelspriser, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, side 24.

Vurderingsnormen for etageboligbebyggelse til ejerlejligheder blev derfor ændret med vedtagelsen af L 71 A (2019-20), så beregningen af grundværdien tager udgangspunkt i ejendomsværdierne for handlede ejerlejligheder samt handler med grunde udlagt til enfamiliehuse, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, side 64-65. Hermed er det muligt at ansætte grundværdier for ejerlejligheder og øvrig etageboligbebyggelse på baggrund af egentlige handelspriser, hvorfor vurderingsnormen i ejendomsvurderingslovens § 19 a er i bedre overensstemmelse med de faktiske handelspriser.

Det er korrekt, når det anføres, at der for ejerlejligheder ikke eksisterer empiri om den endelige slutbrugers værdiansættelse af henholdsvis bygnings- eller grundværdien adskilt. Den empiri, der eksisterer, er slutbrugerens ansættelse af ejendomsværdien for en ejerlejlighed; det vil sige bygnings- og grundværdien under ét, som er afspejlet i handelspriserne for sammenlignelige ejerlejligheder.

Vurderingsnormen i ejendomsvurderingslovens § 19 a afspejler derfor, at den typiske ejerboligkøber overordnet værdiansætter en ejendom ud fra kriterier om bygningsværdien (herunder kvaliteten) og værdien af beliggenheden (herunder beboelsesretten og eventuel egen grund) og således afvejer sammensætningen mellem bygnings-/boligværdi og beliggenhed/grundværdi i forbindelse med det konkrete boligkøb.

Der vil hermed for alle ejerboligkøbere være en ensartet fastsættelse af omkostningen ved fx tilvalg af øget boligareal, idet tilvalget af et større boligareal typisk vil indebære et fravalg af en mere attraktiv beliggenhed og omvendt. Det lægges således til grund, at slutbrugeren tillægger det at bo i en ejerlejlighed og et hus samme bygningsværdi, hvis størrelsen og kvaliteten er den samme.

Da denne afvejning foretages af både nuværende og potentielle ejere på boligmarkedet, er det derfor naturligt, at der vil være en høj grad af parallelitet i prisdannelsen mellem de forskellige ejerboligsegmenter, herunder enfamiliehuse og ejerlejligheder, både i forhold til ejendomsværdi og grundværdi, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, side 25.

Der er derfor tale om samme økonomiske afvejning uafhængigt af, hvorvidt det er et hus eller en ejerlejlighed, køberen er interesseret i. Nogle købere vil i samme købsituation kunne være interesseret i både en ejerlejlighed og et hus.

Metoden er også med til at sikre, at der fx tages højde for, at en penthouselejlighed typisk har en bedre og hermed mere værdifuld beliggenhed end en stuelejlighed i samme etageboligbebyggelse. Ved at fastsætte grundværdien individuelt for hver enkelt ejerlejlighed sikres det, at denne forskel også kommer til udtryk i grundværdien, hvilket ikke var tilfældet for ejerlejligheder før vedtagelsen af L 71 A, hvorfor der sikres en bedre sammenhæng med de faktiske handelspriser.