



Notat om rapporten fra arbejdsgruppen om vurdering af erhvervsgrunde

Til orientering af Finans-, Skatte- samt By- og Boligudvalget

Sammenfatning

Dette notat omhandler udfordringerne ved at opgøre grundlaget for grundskylden. Den gældende model til vurdering af grundlaget for grundskylden for erhvervsgrunde (herunder blandt andet leje- og andelsboliger) blev vedtaget af Folketinget i februar 2021. Med modellen er det ikke længere grundens handelsværdi i ubebygget stand, der beskattes. I stedet beskattes udkommet af en model, der stort set er fastlagt i lovtæksten.

24. februar 2025

Modellen bygger på en antagelse om, at det bedste alternativ til at anvende et areal til erhvervsformål er at anvende det til boligformål. Erhvervsgrunde grundværdiansættes derfor i første omgang som beboelse. Hvis grunden ikke kan anvendes til boligformål, fordi den er begrænset i sin anvendelse, f.eks. som følge af en specifik lokalplan, nedskales vurderingen på baggrund af lovfastsatte nedskaleringsfaktorer.

Kathrine Lange
Økonomisk
chefkonsulent
Kathrine.Lange@ft.dk
3337 3323

Arbejdsgruppen om vurdering af erhvervsgrunde blev nedsat i marts 2022 i forlængelse af det ovennævnte lovforslag fra 2021. Arbejdsgruppen afleverede deres [rapport](#) med anbefalinger den 8. november 2024.

Dette notat fokuserer på uenigheden i arbejdsgruppen. Flertallet i arbejdsgruppen anbefaler, at den gældende model for vurdering af erhvervsgrunde fastholdes, mens arbejdsgruppens mindretal, Thomas Booker, i stedet anbefaler en såkaldt hybridmodel¹.

Uenigheden i arbejdsgruppen afspejler i høj grad dette centrale dilemma:

For erhvervsgrunde betyder de nye regler, at beskatningsgrundlaget fastsættes af Skatteministeriet på baggrund af en række objektive kriterier, som indgår i en model, der delvist er fastlagt i lovtæksten. Det indebærer, at det ikke længere er muligt at klage med henvisning til, at grundvurderingen afviger væsentligt fra grundens markedsværdi. Til gengæld vil regelsættet (fremadrettet) ikke være så omkostningstungt at administrere, og hensigten er bl.a., at sagsbehandlingen skal være ensartet.

¹ Hele arbejdsgruppen anbefaler en justering af værdiansættelserne for butik og kontor samt en ny model for værdiansættelse af vedvarende energianlæg.



Hvis grundvurderinger derimod skal afspejle eller knyttes tæt til grundens markedsværdi, vil regelsættet sandsynligvis blive dyrere at administrere på længere sigt. Endvidere vil vurderingen blive mere subjektiv, idet den metode, der skal anvendes til at fastlægge grundens markedsværdi, vil afhænge af konteksten, herunder antallet af handler med grunde i området. Til gengæld får borgerne mulighed for at klage, hvis grundvurderingen i væsentlig grad afviger fra markedsværdien.

Nedenfor uddybes dilemmaet, og der præsenteres forslag til spørgsmål til skatteministeren.

Engbergudvalgets anbefalinger

Mange økonomer anser grundskylden for at være en »god skat«. Det skyldes grundlæggende, at skatteyderen ikke selv kan påvirke skattegrundlaget, idet udbuddet af jord stort set er upåvirkeligt. Dermed forvrider grundskylden – som udgangspunkt – ikke incitamentet til at foretage produktivetsfremmende investeringer i realkapital, uddannelse, innovation osv.²

Grundskyldens akilleshæl er imidlertid opgørelsen af grundlaget. I 2014 kom det såkaldte Engbergudvalg³ med rapporten »[Forbedring af ejendomsvurderingen](#)«, der netop påpegede, at der er store problemer med at opgøre grundlaget for grundskylden. På daværende tidspunkt⁴ skulle grundskylden afspejle den forventelige kontantpris på grunden i ubebygget stand. Engbergudvalget påpegede dog, at der for langt de fleste grunde imidlertid ikke eksisterer aktuelle markedsbestemte handelsdata for grunden i ubebygget stand. Dette gjaldt ifølge Engbergudvalget også for enfamiliehuse.⁵

Engbergudvalget opstillede en række modeller for vurdering af grunde til parcel- og rækkehuse m.v. Udvalget konkluderede imidlertid, at det lave antal salg af grunde samt salgenes begrænsede repræsentativitet medfører, at

² Jf. eksempelvis »[Det handler om Velstand og velfærd](#)« Slutrapport fra produktivitetskommissionen. Bemærk dog, at dette fordrer, at der – som det var tilfældet før 2013 – gives fradrag for grundforbedringer, se også senere.

³ I forlængelse af Rigsrevisionens kritik og suspenderingen af vurderingerne i 2013 blev der i oktober 2013 nedsat et Ekspertudvalg om ejendomsvurdering (også kendt som Engbergudvalget) med henblik på at udarbejde anbefalinger til, hvordan kvaliteten af ejendomsvurderingerne kunne forbedres.

⁴ Dvs. før [L71](#) (samling 2019-20) samt før [L107A \(Samling: 2020-21\)](#).

⁵ Jf. side 21 i Engbergudvalgets rapport. »Der handles generelt ikke mange ubebyggede grunde på frie vilkår mellem private, ligesom de solgte ubebyggede grunde ikke nødvendigvis er repræsentative. Fx sker udstykninger af nye grunde ofte i udkanten af byerne, mens der er et mere begrænset udbud af ubebyggede grunde tættere på de indre bykerner.«



modellerne i større eller mindre omfang hviler på antagelser, »*hvis gyldighed vanskeligt kan verificeres*«. ⁶

Udvalget konkluderede også, at metoder, »*der estimerer beskatningsværdier for grunde på baggrund af ejendomshandler, kan forsøges udviklet. Med de data, som er tilgængelige i dag, vil sådanne modeller dog bygge på administrative og vurderingsfaglige beslutninger om fordeling af værdien af bygninger og grund, som ikke kan verificeres, fordi der er meget få frie salg af ubebyggede grunde.*«

Udvalget bemærkede også, at en individuel skønsmæssig værdiansættelse af den enkelte grund heller ikke er vejen frem, idet udvalget konkluderede, »*at vurdering af grunde på baggrund af besigtigelse og skøn ikke vurderes at resultere i præcise eller gennemsigtige værdiansættelser.*«

Udvalget anbefalede på denne baggrund, at beskatningsværdien for grunde for parcel- og rækkehuse som alternativ fastsættes som en politisk eller administrativt fastsat andel af den samlede ejendomsværdi, jf. side 22 i »[Forbedring af ejendomsvurderingen](#)«. ⁷

Alligevel har man arbejdet videre med en grundværdikurve

På trods af anbefalingerne fra Engbergudvalget er der arbejdet videre med en model, der for enfamiliehuse stadig beskatter den forventelige kontantpris af grunden i ubebygget stand – metoden til at anslå værdien bygger på udledningen af en såkaldt grundværdikurve.

Ydermere lader man efter de nye regler grundlæggende denne grundværdikurve for enfamiliehuse danne udgangspunkt for beskatningen af alle andre ejendomme, dvs. også ejerlejligheder og erhvervsjendomme, ⁸ jf. senere.

Arbejdsgruppen om vurdering af erhvervsgrunde beskriver i [bilag 3 i deres af-rapporteringsrapport](#) fastlæggelsen af grundværdikurven: Grundværdikurven, beskriver en sammenhæng mellem grundværdier og standardiserede ejen-

⁶ Jf. side 21 i rapporten »[Forbedring af ejendomsvurderingen](#)«.

⁷ Med hensyn til erhvervsjendomme og ejerlejligheder konkluderede udvalget: »*at den model, der p.t. anvendes for vurdering af erhvervsgrunde, herunder for grunde til ejerlejligheder, svarer til den model, der anvendes af markedsaktører, hvorfor udvalget ikke har udarbejdet en ny model for, hvorledes erhvervsgrunde kan værdiansættes. Udvalget anbefaler dog, at data på området forbedres.*«

⁸ Mere præcist bygger grundværdikurven for etageejendomme grundlæggende på en grundværdikurve for nyopførte parcelhuse, mens grundværdikurven for enfamiliehuse dannes med udgangspunkt i et parcelhus fra 1970, bilag 2 i »[Vurdering af erhvervsgrunde](#)«.



domsværdier. Den standardiserede ejendomsværdi afspejler, hvad ejendomsværdien ville være, hvis grunden var bebygget med et "standardhus". Grundværdikurven estimeres med udgangspunkt i observerede handelspriser for ubebyggede grunde og den estimerede ejendomsværdimodel for ejerboliger. Som påpeget af Engbergudvalget fremgår det imidlertid af bilag 3 i rapporten, at grundværdikurven afhænger af de valgte specifikationer/de underliggende antagelser – specifikationer, der ikke er fastlagt politisk. På denne måde kan man fremføre, at den enkeltes skattegrundlag (delvist) er fastlagt/pålagt administrativt. Behovet for antagelser skyldes bl.a., at modellen »ikke nødvendigvis perfekt opfanger alle de forhold, der bestemmer bygningsværdierne.«⁹ Men det skyldes også manglen på data, se eventuelt også dette [folketingssvar](#).

En betragtning kunne imidlertid være, at det ikke er så problematisk, at den model, som myndighederne anvender til at anslå et beskatningsgrundlag, hviler på en række forudsætninger. Det vil sige, at myndighedernes vurdering af skattegrundlaget sker på baggrund af modeller og forudsætninger, der fastlægges administrativt. Det sker jo også i mange andre tilfælde, eksempelvis når myndighederne skal anslå værdien af noterede virksomheder¹⁰. Man kunne således have den betragtning, at det ikke er så problematisk, når blot skatteyderen efterfølgende kan løfte en klage, såfremt beskatningsværdien afviger for meget fra noget observerbart (den forventelige kontantpris på grunden i ubebygget stand). På denne måde vil skattegrundlaget ikke være rent administrativt fastsat, selv om myndighederne må anvende forudsætninger, når værdien skal vurderes.

For enfamiliehuse anvendt som ejerboliger er dette stadig tilfældet. Her kan skatteyder stadig få medhold, hvis det kan godtgøres, at grundværdien afviger for meget fra grundens handelsværdi.¹¹

Dilemmaet beskrevet i sammenfatningen til dette notat består imidlertid i, at det ikke længere er tilfældet for etageejendomme (lejeboliger, andelsboliger

⁹ Jf. bilag 3 i »[Vurdering af erhvervsgrunde](#)«

¹⁰ Bemærk, at Skatteministeriet sendte et lovforslag i høring den 28. juni 2024, der indfører et retskrav på en skematisk værdiansættelse ved opgørelsen af bo- og gaveafgiften ved generati- onsskifte af en erhvervsvirksomhed. Lovforslaget giver retskrav på en skematisk værdiansæt- telse, men det ændrer ikke på, at den pågældende skatteyder har mulighed for at løfte en klage, såfremt det kan godtgøres, at den skematiske værdi afviger fra virksomhedens handels- pris.

¹¹ Jf. side 107 i »[Vurdering af erhvervsgrunde](#)«. » For ejerboliger der ikke er ejerlejligheder følger det af hovedreglen i EVL § 15, stk. 1, og af den specifikke regulering i EVL §§ 24-27 a, at der gælder en direkte handelsværdinorm. Det gælder, uanset at der i lovbemærkningerne er anført metoder til værdiansættelsen af ejerboliger (grundværdikurve mv.). Hvis det kan påvises, at grundværdien (eller ejendomsværdien) afviger med mere end +/- 20 pct. fra handelsværdien, er ansættelsen at anse som »forkert«.



og ejerlejligheder) samt (andre) erhvervsejendomme. Ydermere bygger grundvurderingerne for denne type ejendomme også på en grundværdikurve, som ifølge Engbergudvalget nødvendigvis må bygge på forudsætninger, der ikke kan verificeres, jf. næste afsnit.

De nye vurderingsnormer bygger på et »slutbrugerperspektiv«

Som allerede nævnt beskattes erhvervsejendomme ikke længere af den forventelige kontantpris på grunden i ubebygget stand. I stedet for har Skatteministeriet introduceret begrebet slutbrugerperspektivet.

Ifølge Skatteministeriet svarer slutbrugerværdien for enfamiliehuse til grundens værdi i ubebygget stand, mens det – ifølge ministeriet og lovtæksten – ikke er tilfældet for etageejendomme.¹²

For etageejendomme anvendt til beboelse fastlægges slutbrugerværdien på baggrund af en forholdsvis kompliceret model, der grundlæggende bygger på en grundværdikurve for parcelhuse¹³. Med slutbrugerperspektivet ansættes grundskyldsbeskatningsværdien for etageejendomme anvendt til beboelse ud fra en række forudsætninger om bl.a. befolkningens præferencer for at bo i henholdsvis et parcelhus og en lejlighed med udgangspunkt i en grundværdikurve for parcelhuse,¹⁴ jf. bilag 1.

Andre erhvervsejendommers beskatningsværdi anslås efterfølgende ved (eventuelt) at nedjustere denne slutbrugerværdi¹⁵. For såvel etageejendomme anvendt til beboelse som for (andre) erhvervsejendomme indgår

¹² Jf. side 62 i [L71](#) (samling 2019-20) » På den baggrund må det samlet forventes, at slutbrugers værdiansættelse af grunden er væsentlig højere end den pris, investor oprindeligt gav for byggegrunden, og end de handelspriser, der kan observeres i forbindelse med faktiske salg af grunde udlagt til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder. De handelspriser, som bygherrerne opnår ved køb af byggegrunde, vil derfor efter forslaget ikke være relevante i forhold til grundværdiansættelserne, idet disse ikke afspejler værdien for den endelige slutbruger. «.

¹³ »Grundvurderingsmetoden for etageejerlejligheder benytter derfor en særlig grundværdikurve for parcelhuse til at estimere en bygningsværdi for den betragtede lejlighed, som så fratrækkes den samlede ejendomsværdi for at finde grundværdien. Der benyttes således en variant af grundresidualmodellen«, »Den særlige grundværdikurve for parcelhuse estimeres empirisk på samme måde som den almindelige grundværdikurve. Forskellen ift. den almindelige grundværdikurve er, at standardparcelhuset antages at være nyopført for at gøre det sammenligneligt med standardejerlejligheden, der ligeledes forudsættes nyopført. «, jf. side 139 i »Vurdering af erhvervsejendomme«.

¹⁴ Mere konkret forudsættes det, at grundskylden pr. kvadratmeter skal være den samme, hvis enfamiliehuset og lejligheden har samme karakteristika og boligareal, og lejligheden ville koste det samme pr. kvadratmeter boligareal som enfamiliehuset, såfremt lejligheden i stedet havde været en ejerlejlighed.

¹⁵ Det skal dog nævnes, at hvor grundvurderingen af ejerboliger tager højde for en række forskellige faktorer så som f.eks. afstand til sø, så slås en række af disse faktorer fra i forbindelse



grundværdikurven på denne måde som et vigtigt element i ansættelsen af skattegrundlaget.

Slutbrugerperspektivet har bl.a. til formål at sikre en ensartet beskatning af lejeboliger og ejerboliger¹⁶. Således har begrebet til formål at sikre, at grunde til boligformål beskattes ens uafhængigt af ejerformen¹⁷.

Det er den økonomiske konsulents forståelse af slutbrugerbegrebet, at det for etageejendomme ikke refererer til noget direkte observerbart, se eksempelvis [her](#) og [her](#).¹⁸ Arbejdsgruppens mindretal, Thomas Booker, påpeger behovet for at definere begrebet mere præcist: »I forhold til handelsværdi af grunden i ubebygget stand for slutbrugeren bør det i lovforslagene præciseres, hvad der skal forstås ved fx slutbrugerperspektivet«¹⁹.

Mindretallets kritik og alternative forslag

Som allerede nævnt fastlægges grundlaget for grundskylden ud fra den antagelse, at det bedste alternativ til at anvende et areal til erhvervsformål er at anvende det til boligformål. Derfor benævnes modellen alternativomkostningsmodellen (AOM). Erhvervsgrunde grundværdiansættes i første omgang som beboelse – i nogle tilfælde som etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, i andre tilfælde som parcelhuse – ud fra et slutbrugerperspektiv. Vurderingen tager som forklaret ovenfor i begge tilfælde udgangspunkt i en grundværdikurve for parcelhuse.

Hvis grunden ikke kan anvendes til boligformål, fordi den er begrænset i sin anvendelse, f.eks. som følge af en specifik lokalplan eller anden regulering, nedskaleres vurderingen som allerede nævnt. Nedskaleringen sker på baggrund af nogle i lovgivningen fastlagte skematiske nedskaleringsfaktorer, der er ens i hele landet. Arbejdsgruppens mindretal, Thomas Booker, fremhæver

med ansættelsen for erhvervsejendomme, der ikke anvendes til beboelse, jf. boks 4.6 i »Vurdering af erhvervsejendomme«.

¹⁶ Jf. side 111 i »Vurdering af erhvervsejendomme«.

¹⁷ Argumentet for slutbrugerperspektivet er også, at en beskatning, der er uafhængig af ejerformen, ikke vil være forvridende, se senere. Men den økonomiske konsulent vil gerne pointere, at det kræver, at skatteyderen ikke kan påvirke kategoriseringen og dermed beskatningen af ejendommen.

¹⁸ Når økonomer analyserer prisdannelsen på boligmarkedet og dermed nytteværdien af en bolig, sker dette sædvanligvis på baggrund af enten et såkaldt usercost nyttebegreb eller i andre tilfælde 1.-årsydelsen. Usercost vil ifølge økonomisk teori være lig med nettoomkostningen ved at besidde en given ejendom i en given periode, mens 1. årsydelsen er de likviditetsmæssige omkostninger 1 år. Begge begreber kan i modsætning til slutbrugerperspektivet observeres.

¹⁹ Jf. side 109 i »Vurdering af erhvervsejendomme«.



på side 105 til 106 i rapporten, at de ensartede nedskaleringer ikke er retvisende på et kommunalt niveau²⁰.

Endvidere fremhæver han, »at der er bemærkelsesværdige forskelle mellem værdien af grunde i ubebygget stand ud fra værdien i handel og vandel, som er ansat af fagpersonerne i Vurderingsankenævnene, og de grundværdier, som AOM kommer frem til«²¹, samt at »Blandt de mest opsigtvækkende eksempler er der en erhvervsejendom i Københavnsområdet, hvor de fagkyndige i Vurderingsankenævnet har ansat handelsværdien af grunden i ubebygget stand i 2019-niveau til ca. 14 pct. af den værdi, som ejendommen er blevet vurderet til i henhold til AOM i den foreløbige vurdering pr. 1. januar 2023.«²²

Mindretallet har således den betragtning, at problemet med slutbrugerperspektivet er, at der ikke kan rejses en klage med udgangspunkt i en faktisk handelspris for grunden, jævnfør boks 1.

²⁰ »De lovfæstede og landsdækkende nedskaleringer medfører, at grundværdiansættelserne for erhvervsgrunde vil afvige med mere end 20 pct. for erhvervsgrunde til industri og lager i mere end 80 pct. af alle kommunerne. Målt i forhold til data om værdiforskellen mellem en ejerbolig (altså den værdi, hvorfra der nedskaleres) og de respektive anvendelser til industri og lager samt kontor og butik. Endvidere vil de lovfæstede og landsdækkende nedskaleringer medføre, at grundværdiansættelserne vil afvige med mere end 20 pct. for erhvervsgrunde til kontor og butik i over 70 pct. af landets kommuner.« Jf. side 105 i rapporten. Flertallet kritiserer dog disse data side 11 i »Vurdering af erhvervsgrunde«.

²¹ Jf. side 51 i »Vurdering af erhvervsgrunde«.

²² Jf. side 106 i »Vurdering af erhvervsgrunde«.



Boks 1. Udtalelse fra mindretallet om problemer med klageadgangen

»Hvis en slutbruger lige op til vurderingsterminen har erhvervet en erhvervsgrund til 5 mio. kr. i en handel mellem uafhængige parter, kan den pågældende ikke anfægte grundværdien fastsat efter "AOM" på baggrund af handelsværdi, selvom AOM kommer frem til grundværdier på 50, 100 eller 200 mio. kr. Ejendomsejeren vil i så fald udelukkende kunne indgive en klage begrundet i indsigelser i forhold til den standardejerboligværdi og den standardejerboliggrundværdi, der er lagt til grund for vurderingen, herunder de af Vurderingsstyrelsen udvalgte referenceejendomme. Det er – efter mindretallets opfattelse – ikke hverken forudsigelighed eller gennemsigthed for ejendomsejeren, nærmest det modsatte«, jf. side 54 i rapporten.

Til denne indvending svarer flertallet, at det slet ikke er meningen, at værdien skal afspejle den faktiske handelspris, jf. nederst side 56 og frem i rapporten.

Problemet med slutbrugerperspektivet er således ifølge mindretallet, at skatteyderne i relation til grundværdier for erhvervsjendomme alene vil kunne rejse en klage over de eksogene oplysninger, der anvendes af ministeriet til at beregne grundværdien. Der vil derimod ikke kunne klages over Skatteministeriets metode/model. Den delvis administrativt fastsatte modelstruktur, der ligger til grund for koblingen mellem de eksogene oplysninger og udkommet af modellen (grundværdien), kan der således ikke klages over. Det skyldes grundlæggende, at modellen ikke længere søger at ramme noget observerbart/noget, der handles på et marked. Dermed vil modelstrukturen ikke kunne eftervises med udgangspunkt i noget observerbart.

Mindretallets forslag

Mindretallet, Thomas Booker, ønsker en såkaldt hybridmodel. Grundlæggende foreslår Thomas Booker, at der skal være en relation mellem skattegrundlaget og handelsprisen på grunden, og at denne relation skal fremgå af lovtæksten eller forarbejderne til denne.

Skattemyndighederne skal derefter have metodefrihed til at anslå grundværdien, så længe der kan argumenteres for, at de valgte metoder bedst sikrer et resultat, der falder inden for vurderingsnormen. Det kunne eksempelvis være tilfældet, hvis det kan eftervises, at den valgte metode grundlæggende er markedskonform, dvs. en metode, som generelt anvendes af private, når de skal anslå værdien i forbindelse med salg til en uafhængig part.

Den foreslåede model vil i modsætning til den nuværende sikre, at erhvervsjendomme opstår mulighed for en efterfølgende klage- eller domstolsbehandling af grundværdiansættelsen ud fra en overordnet handelsværdinorm.



Flertallets kritik af mindretallets løsning

Rapporten gennemgår en række metoder til at opgøre handelsværdien af grunde. Der er imidlertid problemer med alle metoderne, hvilket i høj grad skyldes, at man ikke kan komme uden om det grundlæggende problem: manglen på data, jf. bilag 2.

Skal vurderingen ske efter en hybridmodel, hvor Skattemyndighederne har metodefrihed, men hvor myndighederne skal argumentere for den valgte metode, vil det ifølge flertallet i stort omfang skulle foregå manuelt ved udstrakt brug af subjektive skøn fra den enkelte vurderingsfaglige medarbejder. Flertallet fremhæver, at det ikke blot vil mindske vurderingernes forudsigelighed, men også kræve omfattende ressourcer.

Endvidere argumenterer flertallet for, at en grundskyld knyttet til grundens handelsværdi er forvridende, mens den gældende model ikke er forvridende: *»For at undgå forvridninger af investeringsbeslutningerne i byggesektoren lægger arbejdsgruppen altså op til, at grundværdier ansættes ud fra et slutbrugersperspektiv, hvor grunde til boligformål anses for at have samme værdi uanset ejerformen. Princippet om, at vurderingen skal afspejle et slutbrugersperspektiv indebærer således en ensartet beskatning af værdien af grunde, der tilskynder til en samfundsøkonomisk hensigtsmæssig anvendelse af grunden.«²³*

Arbejdsgruppen skriver, at en grundskyld, der er knyttet til handelsværdien af grunden, vil beskatte byggemodning og dermed være forvridende. Det kan påpeges, at såfremt der er fradrag for grundforbedringer, som det var tilfældet før 1. januar 2013, se [her](#), så vil en grundskyld, der hviler på markedsværdien af grunden i ubebygget stand som udgangspunkt ikke være forvridende. Det skal dog anføres, at grundforbedringsfradraget blev fjernet, fordi der var store administrative omkostninger forbundet med at administrere fradraget.

Ydermere skal det fremhæves, at såfremt de nuværende regler ændres, så skatteyder – uanset handelsprisen på grunden – har mulighed for at påvirke den skattemæssige kategorisering af erhvervsejendommen, så kan de nuværende regler blive (overordentligt) forvridende.²⁴

²³ Jf. side 24 i rapporten.

²⁴ Den økonomiske konsulent ønsker at fremhæve, at dette hurtigt kan blive tilfældet, hvis man bevæger sig længere ned ad den vej, der er udstukket med praksisændringen i Vurderingsstyrelsens udkast til et nyt styresignal, som blev sendt i ekstern høring 25. september 2024. Her er der lagt op til en ændret praksis for, hvornår en anvendelse af en grund anses for mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering. Hvis skatteyderen – uagtet grundens handels-



Spørgsmål

Spørgsmål 1: Kan skatteministeren bekræfte, at såfremt grundvurderingerne skal afspejle grundens værdi i ubebygget stand, så vil den enkelte have mulighed for at løfte en klage, ud fra at grundvurderingen afviger (for meget) fra netop denne værdi? I forlængelse af dette kan ministeren yderligere bekræfte, at grundværdien for bl.a. lejeboliger i dette tilfælde til gengæld ikke vil kunne baseres på en på forhånd fastlagt model?

Spørgsmål 2: Arbejdsgruppen om vurdering af erhvervsgrunde skriver i boks 1.2 i deres rapport, at Engbergudvalget konkluderede, at grunde til ejerboliger fremadrettet burde værdiansættes som andel af ejendomsværdien. Kan skatteministeren bekræfte, at denne anbefaling omfattede parcel- og rækkehuse m.v.? Ministeren bedes videre bekræfte, at der på side 23 i Engbergudvalget rapport står, at udvalget anbefaler *»at vurdering af grunde til erhvervs-ejendomme og ejerlejligheder sker som vurdering af grundens gennemsnitlige handelsværdi og efter metode svarende til den, der anvendes i markedet.«*

Spørgsmål 3: Kan skatteministeren bekræfte, at de nuværende vurderinger af grundværdien for etageejendomme og erhvervs-ejendomme ikke lever op til Engbergudvalgets princip om, at vurderingerne så vidt muligt skal tilstræbes at ramme en gældende markedsnorm, dvs. noget, der handles på et marked?

Spørgsmål 4: Arbejdsgruppen skriver, at såfremt vurderingen i stedet blev fastsat ud fra et investorperspektiv, så vil investoren få en højere beskatning i takt med, at jorden udvikles, hvilket vil trække i retning af en ikkeoptimal udnyttelse af grunden. Kan skatteministeren imidlertid bekræfte, at såfremt grundværdien alene afspejler markedsværdien af grunden i ubebygget stand med fradrag for grundforbedringer, så er grundskylden ikke forvridende? Ministeren bedes i den forbindelse bekræfte, at fradrag for forbedringer af grunden er ophævet fra den 1. januar 2013, hvilket bl.a. mindskede tilskyndelsen til udbedring af jordforurening.

Spørgsmål 5: Arbejdsgruppen har selv lagt sig fast på et princip om, at vurderingen skal afspejle værdien for slutbrugeren. Vil skatteministeren bekræfte, at denne værdi ifølge ministeren kan observeres for enfamiliehuse som handelsprisen på grunden i ubebygget stand, men at værdien ifølge ministeriet ikke kan observeres direkte, når det drejer sig om etageejendomme?

pris – får indflydelse på dette, kan grundskylden blive mere forvridende på tværs af anvendelser, end det ville være tilfældet, såfremt grundskylden i stedet som tidligere var knyttet til grundens handelspris i ubebygget stand. Den økonomiske konsulent uddyber gerne dette.



Spørgsmål 6: Vil skatteministeren forholde sig til mindretallets kritik: »I forhold til handelsværdi af grunden i ubebygget stand for slutbrugeren bør det i lovforarbejderne præciseres, hvad der skal forstås ved fx »slutbrugerperspektivet««, jf. side 109 i »Vurdering af erhvervsejendomme«? Herunder bedes skatteministeren oplyse, om det er en etageejendoms bruttoareal eller det tinglyste(bolig)areal, der er centralt for beregningen af grundværdien?

Spørgsmål 7: Side 62 i »Vurdering af erhvervsejendomme« skriver arbejdsgruppen: »I analysen indgår grunde til boligudlejning ikke. Det skyldes, at der ikke er grundlag for, at værdien for en slutbruger af udlejnings-, andelsboliger eller almene boliger skulle adskille sig fra værdien for en slutbruger i en ejerlejlighed. Derfor bør grunde til boligudlejning ikke vurderes anderledes end grunde til ejerboliger, blot fordi ejerformen indebærer, at de anses som erhvervsejendomme«. Kan ministeren bekræfte, at dette betyder, at ministeren anser det forhold, at det kan påvirke handelsprisen på grunden, såfremt der eksempelvis alene må opføres almene boliger, som værende uden betydning for grundskyldsbeskatningen?

Spørgsmål 8: I afsnit 5.2.1 forklarer arbejdsgruppen, hvorledes der for erhvervsejendomme, der ikke anvendes til beboelse, ikke er tilstrækkelig med data til at basere grundværdien på en direkte handelsprisnorm. Vil ministeren foretage den samme analyse for erhvervsejendomme, der anvendes til boligformål og eventuelt indbefatte grunde anvendt til ejerlejligheder i analysen?

Spørgsmål 9: Vil ministeren bekræfte, at Engbergudvalget anbefalede, at beskatningsværdien for grunde for parcel- og rækkehuse fastsættes som en politisk eller administrativt fastsat andel af den samlede ejendomsværdi, jf. side 22 i »[Forbedring af ejendomsvurderingen](#)«. ²⁵ Vil ministeren redegøre for konsekvenserne af en model, hvor beskatningsværdien for grundskylden fastsættes som en politisk fastsat andel af den samlede ejendomsværdi pr. boligareal? Andelen skal fastsættes, så der opnås samme provenu som med gældende regler.

²⁵ Mht. til erhvervsejendomme og ejerlejligheder konkluderede udvalget: »at den model, der pt. anvendes for vurdering af erhvervsgrunde, herunder for grunde til ejerlejligheder, svarer til den model, der anvendes af markedsaktører, hvorfor udvalget ikke har udarbejdet en ny model for, hvorledes erhvervsgrunde kan værdiansættes. Udvalget anbefaler dog, at data på området forbedres.«



Bilag 1 En grov gennemgang af modellen til vurdering af grunde under etageejendomme til boligformål

Boligskattereformen indebærer både nye vurderinger og nye skatteregler. For etageejendommene betyder reformen, at selve den metode, hvormed grundværdien vurderes, ændres. Med den nye vurderingsmodel vurderes grunde under lejeboliger og andelsboliger efter samme metoder som ejerboliger.²⁶ Det betyder, at de nye grundværdier for lejeboliger og andelsboliger vil svare til grundværdierne for tilsvarende ejerboliger med samme beliggenhed og størrelse. Dermed er princippet for vurderingen af grundværdien under ejerlejligheder altså afgørende for alle etageejendomme anvendt til beboelse.

Af ejendomsvurderingslovens §19a. stk. 2 fremgår det, at grundværdien for ejerlejligheder fastlægges som følger »For ejendomme omfattet af stk. 1, der alene anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes en grundværdi for hver enkelt ejerlejlighed ved fra en standardiseret ejendomsværdi for ejerlejligheden at fratække ejerlejlighedens bygningsværdi. Bygningsværdien ansættes ud fra bygningsværdien pr. kvadratmeter boligareal for standardiserede enfamiliehus, der har samme standardiserede ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal som den standardiserede ejerlejlighed. Bygningsværdien for et standardiseret enfamiliehus opgøres som den standardiserede ejendomsværdi fratrukket grundværdien for en grund af standardstørrelse.« Mere konkret foregår ansættelsen af grundværdien for ejerlejligheder på følgende måde²⁷:

- 1) Først opgør Vurderingsstyrelsen ejendomsværdien af en given ejerlejlighed.
- 2) Derefter opgøres værdien af ejerlejligheden, hvis der i stedet for den faktiske ejerlejlighed var tale om en såkaldt nyopført standardejjerlejlighed.
- 3) Derefter beregnes værdien af selve bygningen i standardlejligheden. Den findes ud fra værdien af bygningen i et såkaldt standardenfamiliehus. Således forudsætter ministeriet, at værdien af bygningen i standardlejligheden pr. m² boligareal svarer til værdien af at benytte bygningen i et såkaldt standardenfamiliehus, hvis de to boliger har samme ejendomsværdier pr. m² boligareal.
- 4) Endelig fratækker man så den standardiserede lejligheds bygningsværdi fra ejendomsværdien af standardlejligheden. Dermed fremkommer grundværdien pr. m² boligareal. Dernæst kan den samlede grundværdi findes ved at gange dette beløb med antallet af m² boligareal.

²⁶ Det er en konsekvens af [L107A \(Samling: 2020-21\)](#).

²⁷ Bilag 2 i »Vurdering af erhvervsjendomme«. Dette er også beskrevet i kapitel 5 i »Skatteøkonomisk Redegørelse 2021«.



Bilag 2 De forskellige modeller til vurdering af grunde

Nedenfor følger et meget summarisk referat af udvalgets gennemgang af forskellige modeller til vurdering af grundværdien.

Grundværdi baseret på den direkte handelspris: Her viser arbejdsgruppen, at det grundlæggende problem er, at der er for få observerede handler med erhvervsgrunde. De viser det dog alene for grunde, der ikke anvendes til boligformål, jf. forslag til spørgsmål 8 sidst i notatet. Det stærkt begrænsede datagrundlag betyder, at det ikke vil være muligt at estimere en tilstrækkelig pålidelig statistisk model for værdiansættelsen af erhvervsgrunde. Vurderingen vil derfor i stort omfang skulle foregå manuelt ved udstrakt brug af subjektive skøn fra den enkelte vurderingsfaglige medarbejder.

Grundværdiresidualmodellen: Her anslås grundværdien på den måde, at man fratrækker en beregnet bygningsværdi fra en beregnet ejendomsværdi. Igen er problemet datagrundlaget: »*Denne konklusion gælder, selvom det datagrundlaget er opdateret og mere dækkende sammenlignet med de data, der har været tilgængelige for tidligere udvalg.*«²⁸ Hertil kommer, at denne metode indebærer, at to estimerede værdier (ejendomsværdi og bygningsværdien) trækkes fra hinanden, hvormed usikkerheden om selve grundværdien forøges. Det leder bl.a. til: »*at et stort antal erhvervsjendomme får en negativ ejendomsværdi og dermed også en negativ grundværdi, hvilket ikke er meningsfuldt. Dermed kan det ikke forventes, at grundresidualmodellen vil give forudsigelige vurderinger med det gældende tilgængelige datagrundlag.*«²⁹

En standardbyggeretsmodel: Modellen hviler på den betragtning, at en grunds værdi kan beregnes ud fra den del, der vedrører retten til at opføre en bygning, og en anden del, der afhænger af arealstørrelsen. Igen er der grundlæggende dataudfordringer.

En ensartet kvadratmeterpris inden for eksempelvis hver kommune:

Som alternativ til de gældende regler for vurdering af grunde til industri og lager undersøger arbejdsgruppen en model til værdiansættelse af grunde til industri og lager, som beregnes ud fra den gennemsnitlige vurdering af grunde til ejerboliger pr. kvadratmeter i kommunen med en efterfølgende nedskalering. I det modellen tager udgangspunkt i den nuværende alternativomkostningsmodels resultater, er der ikke stor forskel på denne og gældende regler. Modellen med ensartede kvadratmeter på kommuneniveau vil dog ikke tage

²⁸ Jf. side 89 i »Vurdering af erhvervsjendomme«.

²⁹ Jf. side 89 i »Vurdering af erhvervsjendomme«.



højde for, at beliggenheden inden for en kommune kan have væsentlig betydning for værdien af en industrigrund, hvilket ifølge arbejdsgruppen umiddelbart taler imod en model med samme kvadratmeterpris for alle industrigrunde i kommunen.

Dette dokument er udarbejdet af Folketingets Administration til brug for medlemmer af Folketinget. Efter ønske fra Folketingets Præsidium understøtter Folketingets Administration det parlamentariske arbejde i Folketinget, herunder lovgivningsarbejdet og den parlamentariske kontrol med regeringen ved at yde upartisk faglig bistand til medlemmerne. Faglige noter udarbejdet af Folketingets Administration er i udgangspunktet offentligt tilgængelige.