



**Skatteministeriet**

17. december 2024  
J.nr. 2024 – 8718

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 80 af 26. november 2024 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Hans Kristian Skibby (DD).

Rasmus Stoklund

/ Lene Skov Henningsen

## Spørgsmål

Vil ministeren kommentere artiklen ”Købte kontorejendom for 41 mio. kr., men skattevæsenet vurderer grunden til 85 mio. kr.: ”Det er jo indlysende forkert”, Ejendomswatch.dk, den 14. november 2024, herunder besvare følgende spørgsmål:

- Er det tillidsvækkende, når Vurderingsstyrelsen vurderer en erhvervsjendom til mere end det dobbelte af, hvad køber betalte for grund og bygning tilsammen tidligere i år?
- Er det rimeligt, at erhvervsgrunde generelt vurderes, som var det en ubebygget grund, hvorpå der kan opføres boliger, når der samtidigt ikke tages højde for indlysende begrænsninger som f.eks., at grunden er forurenede og lokalplanen slet ikke tillader opførelser af boliger på grunden?
- Kan ministeren garantere, at der ved udsendelse af den endelige vurdering, som der kan klages over, tages højde for eventuelle begrænsninger i lokalplanen og i grundens reelle anvendelses mulighed?
- Finder ministeren det rimeligt, at ejere af erhvervsjendomme opkræves grundskyld og dækningsafgift med udgangspunkt i de foreløbige vurderinger, og er ministeren tryk ved om skattevæsenet efterfølgende på betryggende vis kan efterregulere for meget/for lidt betalt grundskyld og dækningsafgift i forhold til den endelige vurdering?
- Hvor mange ejere af erhvervsgrunde har hidtil modtaget en endelige/foreløbig vurdering, og hvor mange vurderinger udestår at blive sendt ud?
- Hvor mange ejere af erhvervsjendomme har klaget over den endelige vurdering?
- Er det stadig Vurderingsstyrelsens praksis, at kontorejendomme skal opgøres som omkring 53 pct. af værdien for en tilsvarende boliggrund i samme område, og er det industri eller lager opgøres værdien som 40 pct.?

## Svar

Som skatteminister kan jeg ikke kommentere på konkrete sager, men jeg kan udtale mig generelt om baggrunden for og formålet med de nye erhvervsvurderinger.

Jeg har bedt Vurderingsstyrelsen om, at der bliver set på de eksempler på foreløbige vurderinger af erhvervsjendomme, hvor den foreløbige vurdering giver anledning til spørgsmål, fx hvis en faktisk handelspris ligger langt fra den foreløbige vurdering.

Har man en erhvervsjendom med en foreløbig vurdering af grunden, der giver anledning til spørgsmål, kan man henvende sig til Vurderingsstyrelsen. Vurderingsstyrelsen har oprettet en taskforce, der håndterer henvendelser om foreløbige skæve vurderinger.

Hertil har Vurderingsstyrelsen også opmandet telefonbetjeningen, og der er lanceret en blanketformular, hvor ejendomsjerne kan henvende sig, hvis de oplever at have fået en skæv vurdering.

Når det så er sagt, er det er ikke uventet, at grundvurderingerne for erhvervsjendomme nogle steder vil se meget anderledes ud. Dels er de seneste vurderinger af erhvervsjendomme gennemført i 2012, hvor de var uensartede og strukturelt for lave. Dels

værdiansættes erhvervsgrunde i det nye ejendomsvurderingssystem ud fra et slutbrugerperspektiv – ikke en handelspris.

Det er altså ikke hensigten, at vurderinger af grunde for erhvervsejendomme skal ramme de direkte handelspriser.

Vurderinger for erhvervsgrunde er baseret på data fra ejerboligmarkedet, da der her eksisterer tilstrækkeligt solide data. Der gives forskellige nedslag for erhvervsbrug. Vurderingsmetoden er en konsekvens af, at der ikke eksisterer tilstrækkeligt solide handelsdata for erhvervsgrunde. Metoden skal sikre, at der for erhvervsejendomme kan udarbejdes ensartede beskatningsgrundlag, som det er muligt at administrere. Men der skal også være realisme i vurderingerne i forhold til, hvad grunden er værd for slutbrugeren.

Med realisme menes, at i nogle tilfælde giver plangrundlaget formel mulighed for at udnytte grunden til mere, end hvad der umiddelbart synes at være (økonomisk) realistisk i det pågældende tilfælde. Derudover har Vurderingsstyrelsen offentliggjort et styresignal, som fastlægger, at der indenfor gældende ret er mulighed for at slå en grunds anvendelse i kommuneplanrammen fra. På den måde kan der tages højde for urealistiske anvendelsesmuligheder i kommuneplanrammerne i de endelige vurderinger.

Vurderingsstyrelsen offentliggjorde i december sidste år foreløbige 2023-vurderinger for landets ca. 500.000 erhvervsejendomme, land- og skovbrug samt blandede ejendomme mv.

De foreløbige vurderinger udgør et foreløbigt beskatningsgrundlag for 2024 og 2025 og er som udgangspunkt udarbejdet maskinelt. Det er ikke muligt at klage over de foreløbige vurderinger, men ejere kan henvende sig til Vurderingsstyrelsen, hvis de oplever at have fået en foreløbig vurdering, som virker skæv.

Forud for, at ejerne af erhvervsejendomme modtager deres endelige vurdering, får de indsigt i data, der ligger til grund for vurderingen samt mulighed for at gøre indsigelse og i sidste ende klage over vurderingen, hvis man fortsat er uenig i denne. Vurderingsstyrelsen forventer at begynde udsendelsen af de endelige erhvervsvurderinger i løbet af andet halvår 2025.

Jeg havde gerne set, at de endelige vurderinger var udsendt forud for, at de udgør beskatningsgrundlag, men det har desværre ikke været muligt. Derfor tiltrådte et flertal i Folketinget i 2023, at overgangen til de nye boligskatteregler fra 2024 skete på baggrund af foreløbige vurderinger for både ejerboliger og erhvervsejendomme.

Vurderingsstyrelsen vil i forbindelse med udarbejdelsen af de endelige vurderinger af erhvervsgrunde gennemføre manuel sagsbehandling. I den manuelle sagsbehandling vil Vurderingsstyrelsen blandt andet undersøge, om den beregnede grundværdi er realistisk med udgangspunkt i plangrundlaget, samt andre faktorer der kan have betydning for anvendelsesmulighederne og dermed vurderingerne.

Derudover er der i de nye regler fra 2024 gennemført flere tiltag, som udglatter de beskatningsmæssige konsekvenser af de nye erhvervsvurderinger for ejendomssejerne. Grundskyldspromillerne er nedsat meget betydeligt fra ca. 27 promille i gennemsnit i 2023 til ca. 7,5 promille i gennemsnit i 2024. Der er indført et forsigtighedsprincip, som sikrer, at der kun skal betales grundskyld af 80 pct. af vurderingen. Derudover gælder, at grundskylden i 2024 maksimalt kan stige med 2,8 pct. ift. grundskylden i 2023. Og fra 2025 gælder en stigningsbegrænsning, så grundskylden årligt højst kan stige med 4,75 pct. af den fuldt indfasede grundskyld. Stigningsbegrænsningen sikrer, at stigninger i grundskylden indfases gradvist.

Når erhvervssejerne modtager den endelige vurdering, vil ejendomsskatterne blive efterreguleret. Skattesystemerne og skatteforvaltningen er indrettet til at kunne tage højde for, at der løbende sker ændringer i borgere og virksomheders skattebetaling. Jeg har derfor tillid til, at Skatteforvaltningen kan håndtere efterreguleringerne af erhvervssejernes grundskyld og dækningsafgift, når de endelige vurderinger udsendes.

Skaleringsfaktorerne af erhvervsgrunde i forskellige anvendelser er fastsat i ejendomsvurderingsloven. Ift. Vurderingsstyrelsens praksis for opgørelse af kontor- industri og lager- ejendomme kan jeg henholde mig til nedenstående bidrag fra Vurderingsstyrelsen:

”Vurderinger af erhvervsjendomme, der er kontor- eller butik, eller hvor denne ejendomstype er bedste anvendelse, nedskales til ca. 53 pct. af den underliggende ejerboligvurdering på den konkrete beliggenhed.

Erhvervsjendomme, der er industri-, lager- eller logistik, eller hvor denne ejendomstype er bedste anvendelse, nedskales vurderingen til 40 pct. af den underliggende ejerboligvurdering på den konkrete beliggenhed.

Herefter foretager Vurderingsstyrelsen en beregning ud fra den faktiske og den mulige udnyttelsesprocent af grunden. Frem mod de endelige vurderinger tjekker Vurderingsstyrelsen realismen ift. anvendelse og udnyttelse i plangrundlaget. Det vil kunne medføre ændringer af de foreløbige vurderinger. Vurderingsstyrelsen tjekker også egentlige fejl.”