



Skatteministeriet

11. december 2024
J.nr. 2024 - 8632

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 66 af 19. november 2024 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Steffen W. Frølund (LA).

Rasmus Stoklund

/ Rikke Kure Wendel



Spørgsmål

Vil ministeren kommentere artiklen ”Skatteministeren træder vande i sag om skæve grundvurderinger” (15. november 2024, finans.dk), hvoraf det fremgår, at erhvervsgrunde vil blive vurderet som boliggrunde selv i de tilfælde, hvor lokalplanen forbyder byggeri af boliger på grunden?

Svar

Vurderingen af erhvervsgrunde er baseret på en indirekte handelsprisnorm i form af en alternativomkostningsmodel, som blev vedtaget af Folketinget med virkning fra og med vurderingen pr. den 1. marts 2021. Anvendelsen af en indirekte handelsprisnorm skyldtes, at datagrundlaget ikke kunne tilvejebringes i tilstrækkeligt omfang til, at vurderingerne kunne baseres på en direkte handelsprisnorm. Når der ikke er tilstrækkelige markedsdata, vil et vurderingssystem baseret på en direkte handelsprisnorm skabe stor vilkårlighed i vurderingerne.

Alternativomkostningsmodellen indebærer, at grundværdien for en erhvervsjendom skal ansættes med udgangspunkt i handler med ejerboliger og ejerboliggrunde i samme område som erhvervsjendommen. Vurderingerne af erhvervsgrunde baseres dermed på handelsdata fra ejerboligmarkedet, hvor der er tilstrækkeligt data.

I modellen bliver vurderingerne af erhvervsgrunde efterfølgende nedskaleret, hvis grunden ikke kan anvendes til at opføre boliger, da grunde til boligformål generelt er dyrere end grunde til øvrigt erhverv. De anvendte nedskaleringer afspejler værditabet ved, at grundenes anvendelse er begrænset, fx hvis en lokalplan medfører, at grunden kun kan anvendes til at opføre kontorbygninger.

Indtil videre er der tale om foreløbige vurderinger af erhvervsgrunde baseret på en ny vurderingsmodel. Det er de første nye vurderinger af erhvervsjendomme siden 2012. Der er gennemført flere tiltag, der udglatter effekterne for ejendomsejerne. Grundskyldspromillerne er nedsat meget betydeligt fra ca. 27 promille i gennemsnit i 2023 til ca. 7,5 promille i 2024. Der er indført et forsigtighedsprincip, som sikrer, at der kun skal betales grundskyld af 80 pct. af vurderingen. Endelig er der indført stigningsbegrænsninger, som medfører, at grundskylden maksimalt kan stige 4,75 pct. af den fuldt indfasede grundskyld fra år til år. Tilsvarende kan dækningsafgiften maksimalt stige 10 pct. af den fuldt indfasede dækningsafgift fra år til år. Stigningsbegrænsningerne sikrer altså, at stigninger i grundskyld og dækningsafgift indfases gradvist.

Der skal være realisme i vurderingerne i forhold til, hvad grunden er reelt værd for slutbrugeren. Derfor er jeg glad for, at Vurderingsstyrelsen blandt meget andet også lægger en realismevurdering ind, når de endelige erhvervsvurderinger skal udarbejdes. Det betyder, at hvis plangrundlaget formelt giver mulighed for at udnytte grunden til mere, end hvad der umiddelbart synes at være (økonomisk) realistisk i det pågældende tilfælde, vil der blive justeret herfor i ejendomsvurderingen. Det kan fx være tilfælde, hvor der i plangrundlaget er mulighed for at opføre etagebyggeri, men det vurderes, at dette reelt ikke kan realiseres.