



Skatteministeriet

11. december 2024
J.nr. 2024 - 8632

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 67 af 19. november 2024 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Steffen W. Frølund (LA).

Rasmus Stoklund

/ Rikke Kure Wendel



Spørgsmål

Er ministeren enig i, at hvis en vurdering af en erhvervsgrund når frem til en væsentligt anden værdiansættelse end det beløb, grunden faktisk kan handles til, så er vurderingen forkert?

Svar

Der skal være realisme i en vurdering i forhold til, hvad grunden er reelt er værd for slutbrugeren. Derfor er jeg glad for, at Vurderingsstyrelsen blandet meget andet også lægger en realismevurdering ind, når de endelige erhvervsvurderinger skal udarbejdes, jf. mit svar på SAU alm. del - spørgsmål 66.

Med *forliget om et nyt ejendomsvurderingsystem* (S, V, LA, K, RV og DF) fra 2016 blev det aftalt, at vurderingen af bl.a. erhvervsejendomme skulle afspejle ”den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika”. I forliget blev det præciseret, at ”en ejendomsvurdering kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom”. Endelig blev det pointeret, at det var en forudsætning for vurderingen af erhvervsejendomme, at der kunne tilvejebringes markedsdata for erhvervsejendomme.

Imidlertid viste det sig, at dette datagrundlag ikke kunne tilvejebringes i tilstrækkeligt omfang til, at vurderingerne kunne baseres herpå. Når der ikke er tilstrækkelige markedsdata, vil et vurderingssystem baseret på en direkte handelsprisonorm skabe stor vilkårlighed i vurderingerne.

Som konsekvens heraf vedtog Folketinget at ændre vurderingsnormen. Fra og med vurderingen pr. den 1. marts 2021 skal erhvervsgrunde vurderes med udgangspunkt i den såkaldte alternativomkostningsmodel, som er en indirekte handelsprisonorm. Alternativomkostningsmodellen indebærer, at grundværdien for en erhvervsejendom skal ansættes med udgangspunkt i handler med ejerboliger og ejerboliggrunde i samme område som erhvervsejendommen ud i fra et slutbrugerperspektiv.

Med slutbrugerperspektivet menes den værdi, som grunden har for den endelige bruger af grunden. Fx indebærer slutbrugerperspektivet, at grundens værdi ikke ansættes forskelligt alt efter, om en boligejendom anvendes til ejer- eller lejebolig. Dermed sikrer slutbrugerperspektivet bl.a., at grundskylden ikke ændres, hvis ejerforholdet ændres, og bidrager dermed til at sikre, at skatten ikke forvrider beslutning om ejerforhold.

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.

I forlængelse af Folketingsarbejdet blev der nedsat *en arbejdsgruppe om vurdering af erhvervsgrunde*, der skulle analysere den vedtagne model til grundvurderinger og andre mulige

modeller til vurdering af erhvervsgrunde. Arbejdsgruppen afrapporterede i november 2024. Arbejdsgruppen konkluderede, at vurdering efter en direkte handelsprismetode ikke er en anvendelig og tilfredsstillende model for vurdering af erhvervsgrunde. Engbergudvalget nåede i 2014 til samme konklusion.

Det er således igennem en lang årrække blevet undersøgt, om vurdering af erhvervsgrunde kan baseres på markedsdata, herunder handelspriser, og det er konkluderet, at det ikke er muligt. Hvis ikke der kan udvikles en vurderingsmetode, der sigter mod at ramme de direkte handelspriser for erhvervsgrunde, giver det heller ikke mening at sammenligne en vurdering op mod en konstateret handelspris.