



J.nr. 13-5370498
Den 22. oktober 2013

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 736 af 26. september 2013 (alm. del).
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Jan E. Jørgensen(V).

Holger K. Nielsen / Lone Holm Munk

Spørgsmål

Hvordan har SKAT opgjort grundværdierne i Frederiksberg kommune til brug for beregningen af grundskyld, når der meget sjældent handles ubebyggede grunde i kommunen?

Svar

Jeg kan henholde mig til følgende, som jeg har modtaget fra SKAT:

”Det er korrekt, at der på Frederiksberg meget sjældent sælges ubebyggede grunde eller såkaldte nedrivningssalg, som kan være retningsgivende for den generelle grundværdiansættelse. Men ifølge vurderingsloven skal der for alle ejendomme ansættes en grundværdi i ubebygget stand, også i udbyggede områder som Frederiksberg kommune.

Grundværdiansættelsen i udbyggede områder – med få eller ingen salg af ubebyggede grunde – sker efter en veldefineret, statistisk metode.

Kort fortalt er princippet, at der tilvejebringes en sammenhæng mellem ejendomsværdi og grundværdi og dermed også mellem bygningsværdi og grundværdi ved en statistisk analyse. Sammenhængen er beregnet ud fra alle de områder i landet, hvor der statistisk forekommer tilstrækkelig mange salg af både bebyggede og ubebyggede grunde til, at der kan beregnes en værdi for ejendomme i pågældende område ud fra de konstaterede salg.

Når denne sammenhæng er tilvejebragt i en ”grundværdikurve”, som viser sammenhæng mellem ejendomsværdi og grundværdi for det såkaldte standardhus, kan SKAT ud fra salgspriserne i udbyggede områder finde de til salgspriserne hørende grundværdiniveauer. Den endelige ansættelse foretages herefter ved, at vurderingsmedarbejdere tager stilling til det statistiske materiale, som er udarbejdet centralt. Det sker for at sikre, at der også lokalt er et retvisende forhold mellem tilstødende geografiske områder og mellem ejendomsværdi og grundværdi.

En mere omfattende forklaring kan findes på www.skat.dk, Den juridiske vejledning, afsnit H.A.3.2.1. Grundværdisystemet.”