


Skatteministeriet

25. oktober 2018
J.nr. 2018 - 6092

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 562 af 26. september 2018 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Anders Johansson (KF).

Karsten Lauritzen

/ Camilla Christensen



Spørgsmål

Under henvisning til SAU alm. del – bilag 279 bedes ministeren redegøre for, om de nye vurderinger af grunde i projektbyggeriet i Nordhavnen skyldes det nye ejendomsvurderingssystem, og hvor ofte forskellen på den estimerede værdi af et projektbyggeris grund og den endelige vurdering er så stor, som tilfældet er i Nordhavnen i København?

Svar

Der er på nuværende tidspunkt ikke foretaget nye ejendomsvurderinger efter det nye ejendomsvurderingssystem. Indtil der kan udsendes nye og mere retvisende ejendomsvurderinger, er 2011-vurderingerne for ejerboliger videreført. Der foretages dog fortsat såkaldte årsvurderinger af nye og ændrede ejendomme, herunder projektbyggeri, så der for alle ejendomme er en ejendomsvurdering, der kan danne grundlag for beskatningen.

Den grundvurdering, der danner grundlag for beskatningen af den projektbolig i Nordhavn, der refereres til i SAU alm. del – bilag 279, er således en årsvurdering for værdien af grunden efter udstykning. Grundvurderinger skal generelt fastsættes til handelsværdien i ubebygget stand. Desuden fastsættes en værdi for den samlede ejendom, når byggeriet er færdigt, der danner grundlag for ejendomsværdiskatten, og som ligeledes skal afspejle handelsværdien. Omvurderingerne fastsættes i 2011-niveau, så alle ejendoms- og grundvurderinger er fastsat i samme niveau.

I tilfælde, hvor der på tidspunktet, hvor projektboliger udbydes til salg, ikke foreligger en ejendomsvurdering, har det daværende SKAT Ejendom og fra den 1. juli 2018 Vurderingsstyrelsen efter anmodning afgivet vejledende udtalelser – såkaldte normtal – til brug for ejendomsmæglernes beregning af et overslag over ejerudgifterne i salgsopstillinger mv. Udtalelserne er behæftet med betydelig usikkerhed og har *ikke* karakter af ejendomsvurderinger af de enkelte ejendomme, hvilket også er kommunikeret meget klart, da udtalelserne blev afgivet.

Der føres ikke statistik over forskellen mellem de vejledende udtalelser og efterfølgende ejendomsvurderinger, og det kan derfor ikke oplyses, hvor ofte forskellen på den estimerede værdi af et projektbyggeris grund og den endelige vurdering er så stor, som tilfældet er i den konkrete sag i Nordhavn i København. Ejendomsmæglerne vil imidlertid have mulighed for at anmode Vurderingsstyrelsen om en ny opdateret udtalelse, hvis der findes at være grundlag herfor, så udbudsmaterialet mv. for projekter, der endnu ikke er solgt, kan korrigeres efter behov. Denne mulighed vil Dansk Ejendomsmæglerforening nu gøre medlemmerne opmærksomme på.

Vurderingsstyrelsen vil samtidig styrke samarbejdet med ejendomsmæglerne om projekt-ejendomme. Det betyder blandt andet, at Vurderingsstyrelsen fremover i alle vejledende udtalelser vil gøre opmærksom på, at mæglerne kan bede om en ny udtalelse, hvis der eksempelvis går lang tid inden en projektejendom bliver solgt, og tilsvarende inden nye etaper af et projektsalg igangsættes.

Det skal samtidig bemærkes, at for projektbyggeri har et ejendomsudviklingsselskab generelt adgang til oplysninger, der *i projektfasen* kan anvendes til at fastlægge et skøn over de kommende vurderinger og dermed til at kunne forholde sig kvalificeret til evt. modtage vejledende udtalelser fra skatteforvaltningen. Det drejer sig om udbudspriser og opførelsesomkostninger. Da skatteforvaltningen ikke ligger inde med disse oplysninger, har ejendomsudviklingsselskabet *i projektfasen* bedre muligheder for at udarbejde et retvisende skøn over de kommende vurderinger end skatteforvaltningen.