



## Skatteministeriet

1. februar 2021  
J.nr. 2020 - 5183

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 107 A - Forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. (Ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 23 af 20. januar 2021. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Louise Schack Elholm (V).

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



## Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvordan fastsættelse af værdien af erhvervsgrunde i den nye model afviger fra den nuværende vurdering af erhvervsgrunde?

## Svar

Rigsrevisionen kom i 2013 med en markant kritik af ejendomsvurderingssystemet. Det medførte, at de offentlige ejendomsvurderinger blev suspenderede, og der blev igangsat udvikling af et helt nyt ejendomsvurderingssystem. De seneste grundvurderinger for erhvervsjendomme er derfor fra 2012.

I arbejdet med at implementere vurderingsforliget fra 2016 og ejendomsvurderingsloven fra 2017 har det vist sig, at den vurderingsmodel, der var lagt op til, den såkaldte grundresidualmodel, ikke kan implementeres. Der er derfor behov for en forenkling af grundvurderingsmodellen for erhvervsjendomme. Dette fremgår også af *Aftale om Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* fra maj 2020.

Der foreslås derfor en forenklet vurderingsmodel, som tager afsæt i den model, der allerede er udviklet til grundvurdering af ejerboliger. Handelspriser for ejerboliger udgør et langt mere solidt datagrundlag, og det gør det muligt at udvikle en model, der i højere grad afspejler den lokale prisvariation og prisvariationen på tværs af landet. Samtidig skabes der en bedre sammenhæng mellem vurderingerne af erhvervsjendomme og ejerboliger.

I forhold til spørgsmålet er det afgørende, at der skelnes mellem:

1. De vurderingsmetoder, der blev anvendt til ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme i de gældende vurderinger fra 2012.
2. Den vurderingsmetode, der blev aftalt med *Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem* fra 2016, og som følger af den gældende ejendomsvurderingslov fra 2017.
3. Den vurderingsmetode, der foreslås med L 107 A.

Eftersom der ikke er kommet nye vurderinger for erhvervsjendomme siden 2012 er vurderingerne løbende kommet mere og mere ud af trit med de reelle værdier.

Det må derfor forventes, at de nye grundværdier for erhvervsjendomme med den foreslåede vurderingsmodel vil være betydeligt højere end de nuværende grundværdier. Hvis grundresidualmodellen, der følger af de gældende regler, kunne implementeres, ville den også have medført højere erhvervsvurderinger end 2012-vurderingerne. Det er ikke muligt at foretage en kontrafaktisk beregning, da grundresidualmodellen som nævnt ikke kan implementeres.

Provenuet fra grundskylden er i 2021-2024 stigningsbegrænset ud fra det konkret aftalte med *Aftale om Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* fra maj 2020.

Grundskyldsprovenuet i 2024 og frem er ligeledes aftalt med *Aftale om Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen* fra maj 2020. Her blev det aftalt, at provenuet fra grundskylden i hver enkelt kommune i 2024 med nye vurderinger og nye promiller skal svare til, hvad grundskylden i 2024 ville udgøre med de skatteregler, der er gældende i

2023. Med skatteomlægning i 2024 sænkes grundskyldspromillerne markant, og der tildeles rabatter til ejendomsjere, som får en stigning i grundskylden på baggrund af de nye vurderinger. Skatterabatten for erhvervsjendomme afvikles som aftalt via en moderniseret stigningsbegrænsningsregel, der indebærer, at væsentlige skatterabatter afvikles over en lang årrække.

Samtidig aflyses der i 2024 betydelige fremadrettede stigninger i grundskylden sammenlignet med videreførelse af gældende regler, hvilket kommer både boligejere og ejere af erhvervsjendomme til gavn. Samlet skønnes det at skatten lempes med ca. 19 mia. kr. før tilbageløb, når der sammenlignes med en videreførelse af de skatteregler, der var gældende ved indgåelse af boligskatteforliget, *jf. Aftale om Kompensation til boligejerne og fortsat tryk om boligbeskatningen.*

Der henvises i øvrigt til svaret på SAU spm. 30 til L 107 A.