



## Skatteministeriet

13. december 2020  
J.nr. 2020-10381

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 107 - Forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld, ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet samt ændring af beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift og indførelse af særordning for godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 3 af 27. november 2020. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Carl Valentin (SF).

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



## Spørgsmål

Vil ministeren oplyse, hvilken betydning lovforslaget forventes at have for prissætningen af de berørte andelsboligforeninger, dvs. de andelsboligforeninger, der tvinges til at gå væk fra værdifastsættelse ud fra den offentlige ejendomsværdi? Endvidere bedes oplyst, hvordan dette vurderes at påvirke andelsboligsektoren og boligmarkedet generelt?

## Svar

Med det fremsatte lovforslag foreslås det, at der ikke længere skal udarbejdes ejendoms-vurderinger, der ikke skal anvendes til den løbende ejendomsbeskatning (grundskyld og dækningsafgift). For andelsboliger betyder det, at der ikke længere skal fastsættes offentlige ejendomsværdier, da der ikke betales ejendomsværdiskat for andelsboliger, men alene grundskyld.

Andelsboligforeninger kan i dag fastsætte maksimalprisen ud fra tre principper: Anskaffelsesprisen tillagt værdien af forbedringer på ejendommen, den offentlige ejendoms-vurdering eller en valuarvurdering. Ved at afskaffe de offentlige ejendomsværdier vil andelsforeningerne have et redskab mindre til at fastsætte andelskronen ud fra.

Ca. 40 pct. af andelsboligforeningerne (55 pct. af andelsboligerne) skønnes i dag at være værdisat efter en valuarvurdering. Ca. 35 pct. af landets andelsboligforeninger skønnes at benytte den offentlige ejendoms-vurdering som værdiansættelsesmetode, og de resterende 25 pct. skønnes at benytte ejendommens anskaffelsessum. Det skal understreges, at der er tale om metoder til at fastsætte maksimalprisen ud fra.

Da mange andelsforeninger allerede i dag værdisætter andelsboligforeningen ud fra en valuarvurdering, og da de forskellige værdiansættelsesmetoder fastsætter en maksimalværdi, ventes forslaget om at afskaffe offentlige ejendomsværdier for andelsboliger ikke at have væsentlig betydning for prissætningen på andelsboliger samlet set eller på boligmarkedet generelt. Hertil kommer, at det er de offentlige ejendomsværdier, der bør afspejle værdierne på andelsboliger, ikke værdierne på andelsboliger der skal afspejle de offentlige ejendomsværdier. Det taler også for, at en afskaffelse af offentlige ejendomsværdier ikke har væsentlig betydning for prissætningen på andelsboliger samlet set.

Regeringen vil, som det ligeledes fremgår af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, nedsætte et udvalg, der – med inddragelse af interessenter på områder – skal se på værdiansættelse af andelsboligforeninger i lyset af en afskaffelse af ansættelsen af ejendomsværdier.

Udvalget skal fremlægge mulige løsningsforslag, så aftalepartierne kan drøfte og fastlægge en ny model i god tid, inden de nye offentlige vurderinger, der foreslås afskaffet, ellers skulle være udsendt.