



## 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. 25 af 20. januar 2021. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Louise Schack Elholm (V).

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



## Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, om der er foretaget stikprøver på ejendomme, hvor den beregnede model sammenlignes med, hvordan den pågældende grund ville blive vurderet efter markedsnormen?

## Svar

Rigsrevisionen kom i 2013 med en markant kritik af ejendomsvurderingssystemet. Det medførte, at de offentlige ejendomsvurderinger blev suspenderet, og der blev igangsat udvikling af et helt nyt ejendomsvurderingssystem. De seneste grundvurderinger for erhversejendomme 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 erhversejendomme. 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 erhversejendomme og ejerboliger.

Eftersom der ikke er kommet nye vurderinger for erhversejendomme 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 erhversejendomme 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 erhversvurderinger end 2012-vurderingerne. Det er ikke muligt at foretage en valid kontrafaktisk beregning, da grundresidualmodellen som nævnt ikke kan implementeres.

Af samme grunde er det ikke muligt at foretage valide kontrafaktiske sammenligninger af grundværdier fra modellen indeholdt i lovforslag L 107 A med grundværdier ved at videreføre den nuværende direkte handelsprisnorm via stikprøver.

Handelspriser for ejerboliger udgør et langt mere solidt datagrundlag. Det er Skatteministeriets vurdering, at den foreslåede model, som tager udgangspunkt i ejerboligpriser, afspejler reelle værdier, og giver mere ensartede, og mere forudsigelige vurderinger end en model, der er baseret på direkte handelspriser for erhvervsgrunde.

Der henvises i øvrigt til svaret på SAU spm. 23, 24 og 30 til L 107 A.