



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

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvad status er på Engberg-udvalgets forslag om at tilvejebringe bedre data?

Svar

I forbindelse med udarbejdelsen af nye ejendomsvurderinger blev der, blandt andet på baggrund af anbefalinger fra Engberg-udvalget, igangsat flere initiativer til at forbedre datakvaliteten og udvide datagrundlaget for de nye ejendomsvurderinger. Konkret er der igangsat eller videreført en række projekter omkring fx BBR-data, data om lejepriser for erhvervsjendomme, skråfoto, geodata og plandata, markedsdata i regi af Danmark Statistik. Det mest omfangsrige projekt er et BBR-program på henblik på at forbedre BBR-oplysningerne.

BBR-program

I 2016 blev der igangsat et BBR-program efter forberedelse i 2015. BBR-programmet har haft til formål at understøtte de nye ejendomsvurderinger med bedre data om bygninger, boliger, erhvervsenheder og tekniske anlæg samt tilpasning af arbejdsgange. Programmet har bidraget til forbedring af datagrundlag og har medvirket til at udvikle og vedligeholde en række effektive arbejdsgange ifm. ajourføring af ejendomsdata. Indsatsen har samtidigt bidraget til at understøtte den fællesoffentlig indsats på grunddataområdet.

Programmets aktiviteter blev afsluttet i december 2019, og programmet blev formelt lukket ned i juni 2020. Ved programmets afslutning manglede der nyregistrering af omkring 55.000 erhvervsjendomme, hvoraf størstedelen er landbrugs- og skovejendomme. Arbejdet med nyregistrering af disse ejendomme forsætter i et samarbejde mellem Vurderingsstyrelsen og Udviklings- og Forenklingsstyrelsen.

Data om lejepriser fra erhvervsjendomme

Med henblik på implementeringen af Ejendomsvurderingsloven fra 2017 har der i samarbejde med Ejendom Danmark og andre været indsamlet oplysningerne omkring lejepriser for erhvervsjendomme. Lejepriserne er indsamlet med henblik på fastsættelse af en ejendomsværdi for erhvervsjendommene, hvorfra der skulle fratrækkes byggeomkostninger for at ansætte grundværdien i den såkaldte grundresidualmodel.

Det har dog vist sig, at grundresidualmodellen, der var forudsat i ejendomsvurderingsloven fra 2017, ikke kunne implementeres. Fx gav modellen negative eller meget høje grundværdier for mange ejendomme. Derfor, og for at reducere risici i udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, blev det med *Aftale om Kompensation til boligejerne og fortsat tryk om boligbeskatningen* fra maj 2020 aftalt, at der skal udvikles mere enkle og gennemskuelige vurderingsmodeller for erhvervsjendomme.

Lejeoplysningerne er efterfølgende blevet anvendt i forbindelse med den såkaldte alternativomkostningsmodel, som er foreslået med Lovforslag L 107. Lejeoplysningerne er blevet anvendt til at fastsætte skaleringsfaktorer til nedskalering af grundværdien for erhvervsjendomme.

Skråfoto-projekt

Skråfoto-projektet er afsluttet i 2018 og har tilvejebragt billedmateriale til skråfotos som visuel standsindikator. Skråfoto-projektet er vigtigt, da det bidrager til at sikre højere træfsikkerhed, fordi ejendommens stand kun indgår indirekte i vurderingsmodellerne. Billedmaterialet vil således blive brugt af sagsbehandlerne i Vurderingsstyrelsen mhp. at foretage manuelle vurderinger af ejendommens stand i henhold til billedmaterialet, men indgår ikke i automatiserede vurderinger, der generelt danner grundlag for beskatningen. Erfaringer viser, at skråfotos kan anvendes til at give en indikation af ejendommens beskaffenhed, men at anvendeligheden til en detaljeret standsvurdering i praksis er begrænset som følge af den valgte opløsning, hvorfor det vurderes, at der kan være behov for en højere opløsning ved næste indsamling. Der anvendes 'street-view'-fotos som supplement til skråfotos.

Plandata

Erhvervsstyrelsen har udviklet helt nyt it-system, Plandata.dk, som understøtter de nye ejendomsvurderinger med nye og forbedrede oplysninger fra kommunernes planlægning om anvendelses- og udnyttelsesmuligheder på matrikelniveau for samtlige ejendomme i Danmark. Plandata.dk er færdigudviklet og implementeret. Der pågår et løbende arbejde med at forbedre datakvaliteten i tæt samarbejde mellem kommunerne, Indenrigs- og Boligministeriet og Skatteforvaltningen.

Geodata

Nye og mere præcise geodata vil gøre det lettere at tage højde for lokale forhold som motorveje, jernbaner, kystlinjer mv., der kan have væsentlig indflydelse på ejendomsvurderingerne. Arbejdet med at tilvejebringe de forbedrede geodata er afsluttet i 2018.