



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 erhvervsjendomme m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 30 af 21. januar 2021. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Louise Schack Elholm (V).

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Finder ministeren, at det er sagligt/fagligt forsvarligt at ændre det beskatningssystem, der indbringer staten i underkanten af 50 mia. kr. årligt på værdier og begreber, der i langt højere grad end den hidtidige handelsprisonorm også fra grundværdiansættelsen, er rent arbitrær, som forslaget indførelse af begrebet alternativomkostningsmodel og skalering af værdier, der reelt er uden relation til ejendommens og grundens realiserede handelspriser i et givet område?

Svar

Det har ikke været den initiale intention at forlade en direkte markedsprisonorm, men det har undervejs i arbejdet med at implementere vurderingsforliget fra 2016 og ejendomsvurderingsloven fra 2017 vist sig, at det ikke er muligt at sikre systematiske og ensartede vurderinger, hvis den direkte markedsprisonorm fastholdes. Det skyldes blandt andet et utilstrækkeligt datagrundlag. Endvidere vil det ikke med en uændret vurderingsnorm være muligt at sikre den ønskede sammenhæng i vurderingerne på tværs af ejerboliger og erhvervsjendomme.

Hverken handelspriser for erhvervsjendomme eller handelspriser for erhvervsgrunde vurderes at udgøre et tilstrækkeligt solidt datagrundlag. Handelspriser for erhverv vurderes at være et problematisk datagrundlag, blandt andet fordi der sker relativt få erhvervsalg, og fordi erhvervsjendomme ofte handles i porteføljer.

Der har derfor været arbejdet intensivt med en indirekte metode, den såkaldte grundresidualmetode, hvor grundværdier beregnes ved at opgøre indirekte ejendomsværdier (via huslejer) og fratække approksimerede bygningsværdier. Denne metode fremgår af ejendomsvurderingsforliget fra 2016. På tidspunktet for indgåelsen af aftalen forelå der ingen data om virkningerne af grundresidualmodellen.

Grundresidualmetoden har vist sig at være uhensigtsmæssig, da metoden i nogle dele af landet gav meget lave eller negative grundværdier og meget høje grundværdier i andre dele. Mange af vurderingerne ville dermed skulle fanges op af arbitrære top- og bundgrænser. Grundresidualmodellen har derfor vist sig ikke at kunne implementeres.

Handelspriser for ejerboliger udgør et langt mere solidt datagrundlag, som gør det muligt at udvikle en model, der i større grad afspejler den lokale prisvariation og prisvariationen på tværs af landet. Ved at tage afsæt i markedspriser for ejerboliger baseres grundvurderingerne på et velregistreret marked og på priser, der tager afsæt i et slutbrugerperspektiv. Det skaber samtidig en bedre sammenhæng mellem vurderingerne af erhvervsjendomme og ejerboliger. Det er afgørende, da grundskyldspromillerne er ens på tværs af ejendoms typerne og justeres på baggrund af de totale grundværdier pr. kommune på tværs ejendomstyperne.

Derfor foreslås en markant forenkling af modellen til grundvurdering af erhvervsjendomme (en såkaldt alternativomkostningsmodel). Erhvervsmodellen foreslås således at basere sig på den model, der allerede er udviklet til grundvurdering af ejerboliger. Derfor

medfører erhvervsmodellen en markant reduktion af udviklingsomkostninger og -risici, og modellen vil også lette den efterfølgende sagsbehandling betydeligt.

Samtidig medfører den forenklede model mere rimelige vurderinger på tværs af ejendomsstyper og beliggenhed.

Selvom den foreslåede model ikke er udtryk for en direkte handelsprismetode, er den fortsat udtryk for reelle værdier på erhvervsgrunde og er således udtryk for en indirekte handelsprismetode. Således indebærer de anvendte nedskaleringer, at erhvervsvurderingerne er afstemt med de relative huslejeniveauer og afkastgrader.

Et fravalg af den foreslåede model vil medføre en betydelig forsinkelse og fordyrelse af hele vurderingsprojektet, da der ikke foreligger en alternativ model.

Hvis grundresidualmodellen kunne implementeres, ville den have medført højere erhvervsvurderinger end 2012-vurderingerne. Det vil ligeledes være tilfældet med alternativomkostningsmodellen.