



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. 31 af 21. januar 2021. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Louise Schack Elholm (V).

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Vil ministeren oplyse, hvordan man i bemærkningerne til forslaget kan gøre det til en præmis, at der er værdimæssig sammenhæng mellem ejerboliggrunde og erhvervsgrunde, når det er forskellige parametre, der har betydning for prisen?

Svar

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

Dermed tager erhvervsvurderinger afsæt i empiri fra et mere velfungerende og velregistreret marked med systematiske registreringer af handelspriser. Det betyder, at variationen i grundvurderinger fra ejerboliger – højere vurderinger i de større byer og højere vurderinger i bycentre – også indgår i erhvervsvurderingerne.

Samtidig gennemføres nedskaleringer, så erhvervsvurderingerne er afstemt med de relative huslejeniveauer og afkastgrader. Dermed vil erhvervsejendomme fortsat blive værdisat på et væsentligt lavere niveau end ejerboliger – både i dyre og billigere områder.

Samlet medfører den forenkledte model mere rimelige vurderinger på tværs af ejendoms typer og beliggenhed end i dag.

Modellen tager også højde for, at visse beliggenheder er mere attraktive til opførelse af ejerboliger frem for erhvervsejendomme. Således korrigeres grundværdien for erhvervsejendomme ikke efter afstand til vand, motorvej mv. i modsætning til grundværdimodellen for ejerboliger. Der gives således ikke et særskilt nedslag i grundværdien for en erhvervsejendom, hvis den fx ligger tæt ved en motorvej, mens der gives et sådan nedslag for ejerboliger.

Skatteministeriet har ikke kunnet identificere en anden model for erhvervsejendomme end den foreslåede, der kan implementeres, hvis modellen samtidig skal sikre systematiske grundvurderinger og dermed rimelighed i grundbeskatningen på tværs af ejendoms typer og beliggenhed.

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