



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

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Vil ministeren oplyse, om det kan være rigtigt, at tekniske- og udviklingsmæssige problemer og begrænsninger/udfordringer med at udvikle en ny model for vurdering af erhvervsejendomme skal betyde, at man afskaffer ejendomsværdien for erhvervsejendomme og samtidig ændrer en mere end 100-årig og velbegrundet vurderingsnorm, hvorefter grundværdien på erhvervsejendomme ansættes til handelsværdien?

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.

Et fravalg af den foreslåede model vil medføre en betydelig forsinkelse af ejendomsvurderingerne og dermed betydelige meromkostninger og en permanent svækkelse af de offentlige finanser, da der ikke foreligger en alternativ model.

Det fremgår i øvrigt af ejendomsvurderingsloven, at der kun skal udarbejdes ejendomsvurderinger, der udgør grundlag for løbende ejendomsskat, dog er der gjort en undtagelse for andelsboliger. Da beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften omlægges, er der ikke længere behov for ejendomsværdier for erhvervsejendomme til ejendomsbeskatning.

Hertil kommer, at det har vist sig, at ansættelse af ejendomsværdier for erhvervsejendomme ikke er en god trædesten til at opnå systematiske grundværdier. Da der kun findes grove approksimationer for bygningsværdier (approksimeret via gennemsnitlige byggeomkostninger) betyder det, at med grundresidualmetode, hvor grundværdien findes ved at trække bygningsværdien fra ejendomsværdien, vil variationen i ejendomsværdier blive ”overført” til grundværdierne, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. Derimod bør der være ensartethed i grundværdierne i samme område, og værdien skal ansættes uafhængigt af, hvad der faktisk er opført på grunden, jf. princippet om bedste økonomiske anvendelse.

Med den foreslåede grundværdimetode er det ikke længere nødvendigt at ansætte ejendomsværdier for erhvervsejendomme, da de hverken skal bruges til at fastsætte forskelsværdier (ifm. dækningsafgiften) eller som redskab til at ansætte grundværdier.

Omkring afvigelsen fra en direkte handelsprisnorm henvises der til svaret på SAU spm. 30 til L 107 A.