



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

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Deler ministeren de teoretisk funderede betragtninger om borgernes boligmæssige præferencer, der gøres i bemærkningerne til lovforslaget, som det har været i høring?

Svar

Det antages, at der med spørgsmålet refereres til de bemærkninger i lovforslaget, der begrundes, hvorfor grundværdierne for lejeboliger ansættes efter samme metode som for ejerboliger.

Som det fremgår af lovforslaget, er det skatteøkonomisk velbegrunder, at grundværdien under beboelsejendomme skal være den samme, uanset om der er tale om beboelsesgrunde til lejeboliger eller ejerboliger.

Det er også indbygget i de vurderingsmetoder, der anvendes i de aktuelle vurderinger (videreførte 2011- og 2012-vurderinger), at vurderingen af beboelsejendomme ikke afhænger af ejerformen.

Baggrunden er, at grundskylden er en skat på forbruget af eller råderetten over grunden (her til bolig), som både boligejere og lejere betaler (sidstnævnte via overvæltning i huslejen), og ejer- og lejeboliger er perfekte substitutter i forhold til selve forbruget af grunden til bolig. Dermed bliver grunden vurderet ud fra et slutbrugerperspektiv.

Denne grundvurderingsmetode skyldes også, at grundens værdi generelt skal ansættes ud fra, hvad der er tilladt at opføre (princippet om bedste økonomiske anvendelse) – ikke hvad der konkret er opført på grunden.

Forskellen mellem ejerboliger og lejeboliger er primært, at værdistigninger for lejeboliger ikke tilfalder beboeren, som det er tilfældet for ejerboliger. Det er derfor, at en boligejer betaler ejendomsværdiskat, mens en lejer ikke gør. Derfor betaler boligejere også mere i samlet boligskat end lejere gør (over huslejen).