



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. 52 af 27. januar 2021. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Louise Schack Elholm (V).

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Er ministeren enig i, at det giver god mening at sikre en sammenhængende løsning for den skattemæssige værdiansættelse af erhvervsejendomme, og at dette taler for, at vi viderefører 2012-vurderingerne f.eks. med pristalsregulering, indtil der er skabt en sådan sammenhængende løsning?

Svar

Nej, jeg mener ikke, at det vil være en god løsning af videreføre 2012-vurderingerne med pristalsregulering.

Der opkræves i 2020 ca. 11½ mia. kr. i grundskyld og dækningsafgift for erhvervsejendomme. Hvis der fortsat skal opkræves ejendomsskat for erhvervsejendomme på et rimeligt grundlag, kræver det nye og bedre erhvervsvurderinger. Det skyldes, at Rigsrevisionen i 2013 har udtalt, at forvaltningen af ejendomsvurderingerne var meget kritisabel. Som følge af Rigsrevisionens kritik har vurderingerne været suspenderet siden 2013.

Der har været overvejet en række forskellige løsninger til vurdering af erhvervsejendomme, men Skatteministeriet har ikke kunnet identificere andre mulige vurderingsmodeller for erhvervsejendomme end den foreslåede, hvis modellen samtidig skal sikre systematiske og ensartede grundvurderinger og dermed rimelighed i grundbeskatningen på tværs af ejendomstyper og beliggenhed.

Hverken handelspriser for erhvervsejendomme eller handelspriser for erhvervsgrunde vurderes at udgøre et tilstrækkeligt solidt datagrundlag. Handelspriser vurderes at være et problematisk datagrundlag, blandt andet fordi der sker relativt få erhvervssalg, og fordi erhvervsejendomme ofte handles i porteføljer. Det var også anbefaling fra *Ekspertudvalg om ejendomsvurdering* i 2013, at man ikke skulle anvende handelspriser for erhvervsejendomme som grundlag for en ny vurderingsmodel.

Ved indgåelsen af vurderingsforliget i 2016 og vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven i 2017 blev der lagt op til, at der skulle udvikles en indirekte metode for erhvervsvurderinger, den såkaldte 'grundresidualmetode', hvor grundværdier beregnes ved at opgøre indirekte ejendomsværdier (via huslejer) og fratække approksimerede bygningsværdier. Med denne model forlod man således ambitionen om en direkte markedsprismetode, da modellen ikke var baseret på handelspriser, men derimod på huslejer og estimerede byggeomkostninger.

På tidspunktet for indgåelsen af aftalen forelå der ingen data om virkningerne af grundresidualmodellen. Der har været arbejdet intensivt med at udvikle en grundresidualmodel, men de foreløbige resultater af modellen har vist, at modellen er uhensigtsmæssig, da grundværdier for mange ejendomme blev enten negative, meget lave eller meget høje. Problemerne skyldes blandt andet vanskeligheder ved at opgøre bygningsværdier, samt utilstrækkelige data i visse dele af landet. Grundresidualmodellen har således vist sig at være for kompliceret til at kunne implementeres.

Derfor er der behov for en mere enkel og gennemskuelig model, som det også er aftalt med *Aftale om kompensation til boligejere og fortsat tryghed om boligbeskatningen* (maj 2020).

Ligesom med grundresidualmodellen er den foreslåede model ikke udtryk for en *direkte* markedsmetode, da den ikke direkte anvender markedspriser for erhvervsgrunde, men derimod tager afsæt i ejerboligpriser. Vurderingerne fra modellen er dog fortsat udtryk for en indirekte markedsprisonorm. Det sikres ved, at de nedskaleringer, der lægges op til i modellen, er afstemt med de relative niveauer i huslejer og afkastkrav. Dermed sikres et slutbrugerperspektiv for erhvervsjendomme, som det allerede er sikret for ejerboliger.

Hvis man måtte ønske i stedet at indeksere 2012-vurderingerne, frem for at udvikle en ny model, skal man holde sig for øje, at hele bagtæppet for øvelsen er, at Rigsrevisionen i 2013 har udtalt, at forvaltningen af ejendomsvurderingerne var meget kritisabel.

Ved en indeksering af de nuværende vurderinger vil de eksisterende skævheder blive ført videre og forstærket yderligere over tid. Således varierer grundværdierne for erhvervsjendomme i dag meget mere end for enfamiliehuse, og på usystematisk vis.

Hertil kommer, at der vil være meget vanskeligt at fastlægge et indeks. Således består hele problemet i, at der ikke findes systematiske handelsdata for erhvervsgrunde. Endvidere vil en indekseringsmodel ikke kunne fange lokal variation. I øvrigt vil en indekseringsmodel ikke kunne håndtere, at nye ejendomme også skal have en grundværdi.

Det gælder for både grundresidualmodellen, en evt. indekseringsmodel og andre tænkelige vurderingsmodeller for erhverv, at de ville medføre betydeligt højere grundværdier, selv hvis de var mulige at implementere, da ejendomspriserne er steget betydeligt siden 2012.

Hvis en indekseringsmodel indebærer en mere lempelig model for erhvervsgrundvurderinger end lagt til grund, vil det betyde, at boligejerne kommer til at betale tilsvarende mere i grundskyld.