



## Skatteministeriet

2. 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. 54 af 27. januar 2021. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Louise Schack Elholm (V).

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



## Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvordan man forestiller sig, at en erhvervsjendom, der betragtes som uhensigtsmæssig i forhold til beboelse, vil blive vurderet med den nye metode overfor den tidligere vurdering af samme ejendom?

## Svar

Det skal først slås fast, at den nye vurderingsmodel har som formål at fastsætte grundværdier efter bedste økonomiske anvendelse, ikke ejendomsværdier efter faktisk anvendelse.

Med den foreslående model vil erhvervsjendomme som kontor-, butiks-, industri-, lagerjendomme mv. blive vurderet ud fra grundværdien for en tilsvarende ejerbolig, (i et plan eller etagebyggeri), med samme beliggenhed og tilladte størrelse, *jf. lovforslag L 107 A*.

Denne værdi nedskaleres herefter, så værdien for kontorer og butikker udgør omkring halvdelen af værdien som ejerbolig, og værdien for industri- og lagerejendomme udgør 40 pct. af værdien som ejerbolig, *jf. lovforslag L 107 A*.

Nedskalering sker, når der ikke er tilladelse til at opføre en beboelsesejendom på grunden. Er der tilladelse til at opføre en beboelsesejendom på grunden, vil grunden få fastsat en grundværdi uden nedskalering – svarende til værdien for en tilsvarende ejerbolig samme beliggenhed og tilladte størrelse, *jf. princippet om bedste økonomiske anvendelse*.

Efter gældende ret skal erhvervsjendomme som kontor-, butiks-, industri-, lagerejendomme mv. vurderes efter den såkaldte grundresidualmodel. I grundresidualmodellen bliver en ejendomsværdi beregnet indirekte via oplysninger om lejepriser og afkastkrav, hvorfra der bliver fratrukket en skematisk bygningsværdi for at opnå en grundværdi. Et længere og intensivt udviklingsforløb har vist, at grundresidualmodellen ikke kan implementeres – og det gælder ligeledes den direkte vurderingsnorm.

For det første giver grundresidualmodellen i mange tilfælde ikke meningsfulde resultater (mange vurderinger er enten negative eller meget høje). For det andet kan det ikke forventes, at en grundresidualmodel, der er en indirekte handelsprismodel, vil ramme de direkte handelspriser for grunde. Dermed er modellen ikke forenelig med direkte markedsprismodel.

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