



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

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvorledes det begreb, som nu beskattes ”Den økonomiske værdi, som en potentiel slutbruger tillægger grunden” forholder sig til økonomisk teori? Herunder opstille relationen mellem dette begreb, som nu beskattes med grundskyld, og det såkaldte usercostbegreb? Ministeren bedes i den forbindelse opstille usercost fra omkostningssiden (dvs. som funktion af renten, skattesatserne, markedsværdierne af henholdsvis bygninger og grunde m.v.

Svar

I svaret på SAU L 107 A spm. 69 forklares det, hvordan begrebet ”den økonomiske værdi, som en potentiel slutbruger tillægges grunden” forholder sig til økonomisk teori.

Usercost-begrebet kan bruges til at beskrive de økonomiske byrder, der er forbundet ved at eje en ejendom, herunder en grund. I usercost-begrebet indgår afkast, herunder lejeindtægter og forventede værdistigninger, og omkostninger, herunder rente på en alternativ investering af samme størrelse samt grundskyld. Hvis afkastet stiger, falder usercost, og værdien af ejendommen stiger. Hvis omkostningerne stiger, stiger usercost, og værdien af ejendommen falder.

Da grunde skal værdiansættes efter bedste økonomiske anvendelse er det således usercost ved bedste økonomiske anvendelse der vil skulle tages afsæt i. Bedste økonomiske anvendelse for lejebeboelse svarer typisk till ejerbeboelse, hvilket grundværdimodellen i lovforslaget tager højde for.

For erhvervsejendomme, hvor beboelse ikke er tilladt, foretages en nedskalering, der er afstemt med den relative husleje. Husleje indgår som nævnt i usercost.

Dermed er der sammenhæng mellem metoden til grundværdiansættelse i lovforslaget og værdiansættelse ud fra usercost-begrebet.