



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

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Af bemærkningerne til lovforslag nr. L 107 fremgår: ”For ejerlejligheder er enfamiliehuset standardiseret, så det standardiserede enfamiliehus og den standardiserede ejerlejlighed har bygningskarakteristika, så der opnås lighed mellem grundværdien pr. boligareal for enfamiliehuset og ejerlejligheden med samme ejendomsværdi pr. boligareal.” Ministeren bedes forklare denne passage, herunder oplyse om det betyder, at Skatteministeriet som udgangspunkt forudsætter, at grundværdiens andel af ejendomsværdien er ens for henholdsvis et enfamiliehus og ejerlejligheder?

Svar

Det skal indledningsvist bemærkes, at det afsnit i bemærkningerne til lovforslaget, der refereres til i spørgsmålet, vedrører gældende ret, *jf. lov nr. 1580 af 27. december 2019, § 19a*, der som L 71 A er vedtaget af S, V, DF, RV, SF, EL, K, ALT og LA den 20. december 2019.

Standardisering er den omregning, der sker som led i vurderingsprocessen, for at kunne sammenligne enfamiliehuse med forskellige karakteristika. Standardiseringen muliggør anvendelsen af grundværdikurven, der giver sammenhængen mellem værdien af en standardenfamiliehus og værdien af en standardgrund. Metoden er nærmere forklaret i bemærkningerne til ejendomsvurderingsloven.

Grundværdien for ejerlejligheder ansættes med udgangspunkt i den standardiserede grundværdien for standardiserede enfamiliehuse med tilsvarende standardiserede ejendomsværdi, *jf. lov nr. 1580 af 27. december 2019, § 19a*. Af bemærkningerne hertil fremgår: *Bygningsværdien for ejerlejligheden pr. kvadratmeter boligareal skal ansættes svarende til bygningsværdien for standardiserede enfamiliehuse pr. kvadratmeter boligareal, der har samme standardiserede ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal som den standardiserede ejerlejlighed, samt at bygningsværdien for et standardiseret enfamiliehus skal opgøres som den standardiserede ejendomsværdi fratrukket grundværdien for en standardstørrelse grund.*

Metoden indebærer ikke nødvendigvis, at grundværdiens andel af ejendomsværdien er ens for enfamiliehuse og ejerlejligheder. Men hvis ejendomsværdien er ens, boligstørrelsen er den samme og bygningskarakteristika i øvrigt er ensartede, vil grundværdien også blive ens, *jf. svaret på spm. 69 til L 107 A*. I dette tilfælde vil grundværdiandelen blive den samme.