



## Skatteministeriet

3. 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. 75 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. 107 fremgår det, at: ”Alternativomkostningsmodel er dog fortsat udtryk for reelle værdier for erhvervsgrunde og er således udtryk for en skematisk handelsprismodell. Således indebærer de anvendte nedskaleringer, at erhvervs-vurderingerne er afstemt med de relative huslejeniveauer og afkastgrader.” Endvidere fremgår: ”Forslaget om halvering af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse sikrer endvidere, at det relative forhold mellem grundværdierne for industriejendomme og enfamilieshuse er afstemt med det relative forhold mellem lejenniveauet og afkastgraderne for industriejendomme og lejeboliger med samme etageareal”.

Vil ministeren bekræfte, at forholdet mellem afkastgraderne og huslejeniveauerne bl.a. afhænger af grundskyldsbeskatningen, og at nedskaleringerne dermed ikke nødvendigvis vil afspejle forholdet mellem afkastgraderne og huslejeniveauerne, efter at det nye vurderingssystem er trådt i kraft? Det skal ses i sammenhæng med, at boligskatteformen forventes at forskyde grundskyldsbetalingerne fra enfamiliehuse til etageejendomme, jf. Skatteøkonomisk Redegørelse 2018.

## Svar

Grunde værdiansættes ud fra bedste økonomiske anvendelse. Derfor bør værdien afspejle det potentielle afkast (ved bedste økonomiske anvendelse) fratrukket relevante omkostninger, herunder grundskylden.

Jo højere afkast, herunder jo højere potentielle indtægter fra udlejning, jo højere grundværdi. Samtidig medfører en højere grundværdi isoleret set også højere grundskyld, hvilket kan reducere værdien af grunden. Ofte vil der dog i lejekontrakten være adgang til at overvælte grundskyldsstigninger på lejerens. Det fremgår således af erhvervslejelovens § 10, stk. 1, *at forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejerens forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de lokaler, som skatten vedrører.* I så fald påvirker grundskylden ikke umiddelbart ejerens afkast på grunden og dermed heller ikke umiddelbart værdien af grunden. For erhvervslejemål kan parterne aftale sig uden om § 10.

I tilfælde, hvor lejeindtægten allerede svarer til det maksimalt mulige på markedet, vil der være grænser for, hvor store ekstraomkostninger, der kan overvæltes på lejerens. I den situation nedvæltes evt. højere grundskyld i værdien af grunden.

Det forhold, at grundskylden kapitaliseres i værdien af grunden, hvis grundskylden ikke kan overvæltes på lejerens, er ikke et argument imod, at den ansatte grundværdi bør afspejle den potentielle værdi/det potentielle afkast, herunder potentielle indtægter fra udlejning.