



Skatteministeriet

14. januar 2022
J.nr. 2022 - 22

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 176 af 17. december 2021 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Dennis Flydtkjær (DF).

Morten Bødskov

/ Uffe Mikkelsen

Spørgsmål

Ifølge Bolius er flere end 2.000 faldefærdige huse de senere år blevet revet ned i landdistrikter og mindre byer med støtte fra en statslig pulje til landsbyfornyelse, jf. ”Nedrivninger hjælper ikke Udkantsdanmark”, bolius.dk. Kan ministeren bekræfte, at det er udtryk for, at der er steder i landet, hvor markedsværdien af en ejerbolig er mindre end værdien af grunden i ubebygget stand, idet forskellen på de to beløb dækker over nedrivningsudgifterne? Vil ministeren videre bekræfte, at det betyder, at ligning (3) i Skatteøkonomisk Redegørelse 2021, side 182, dermed ikke altid gælder? Vil ministeren redegøre for, hvordan sådanne tilfælde håndteres i det nye ejendomsvurderingssystem?

Svar

For en ejerbolig udgøres den samlede markedsværdi som udgangspunkt af grundens værdi og bygningens værdi. I og omkring de større byer vil det typisk være grundens værdi, der udgør den største andel af markedsværdien, mens det i landdistrikter og mindre byer i udkanten typisk er bygningens værdi, der udgør den største andel af markedsværdien.

Hvis et enfamiliehus er beliggende i et landdistrikt, og standen af det pågældende hus er faldefærdigt/nedrivningsparat, kan huset isoleret set betragtes som en udgift for en potentiel boligkøber. Det skal ses i den sammenhæng, at det er omkostningsfyldt at rive et hus ned, og i sådan et tilfælde kan det forekomme, at udgiften ved en nedrivning svarer til – eller endda er større – end grundens værdi. Markedsværdien for det pågældende enfamiliehus kan således være lig nul eller endda negativ.

I ovenstående tilfælde vil det således ikke være meningsfyldt for en rationel boligkøber at købe det pågældende enfamiliehus, men andre faktorer som eksempelvis, at familie og/eller venner er bosat tæt på eller et særligt tilhørsforhold til nærområdet kan betyde, at enfamiliehuset af andre årsager kan have en positiv værdi for den enkelte boligkøber.

Ligning (3) i Skatteøkonomisk Redegørelse 2021, side 182, kan således være med til at forklare, hvorfor boligmarkedet kan have svære betingelser i landdistrikter og mindre byer i udkanten. I det konkrete tilfælde anvendes identiteten til at lave en grundvurdering med et *standardhus*, der afspejler et typisk enfamiliehus i Danmark, og som har en positiv bygningsværdi.

I det nye ejendomsvurderingssystem anvendes bl.a. nedrivningssalg til at estimere en statistisk sammenhæng mellem ejendomsvurderingen og grundvurderingen ved den såkaldte *grundværdikurve*. Med udgangspunkt i denne er det muligt at lave en grundvurdering, når den *standardiserede* ejendomsvurdering foreligger.