



**Skatteministeriet**

14. januar 2022  
J.nr. 2022 - 22

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 183 af 17. december 2021 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Dennis Flydtkjær (DF).

Morten Bødskov

/ Uffe Mikkelsen

## Spørgsmål

Vil ministeren bekræfte, at de nye ejendomsvurderinger indebærer, at grundlaget for grundskylden for etageejendomme ikke sigter mod at ramme værdien af grunden i ubebygget stand, og samtidig redegøre for, hvad grundlaget for grundskylden for etageejendomme i de nye ejendomsvurderinger afspejler?

## Svar

I november 2016 indgik et bredt flertal i Folketinget en aftale om rammerne for et nyt ejendomsvurderingssystem. Det nye ejendomsvurderingssystem er baseret på et bedre datagrundlag og en bedre statistisk model end det hidtidige vurderingssystem. Det skal være med til at sikre mere præcise, ensartede og gennemskuelige ejendomsvurderinger.

Med lovforslag nr. L 71 A (2019-20) er det vedtaget, hvordan værdien af grunden under en ejerlejlighed fastsættes. I forlængelse heraf blev en ny model for fastsættelsen af grundværdien for erhvervsjendomme vedtaget med lovforslag nr. L 107 A (2020-21).

Der er relativt få salg af ubebyggede grunde med henblik på opførelse af ejerlejligheder, og de salg, der trods alt er, foretages typisk af en investor ud fra en investeringskalkule med en forventning til risiko, konjunkturer, afkast mv. Således afspejler en investors prisfastsættelse af en grund under ejerlejligheder nødvendigvis ikke en boligkøbers vurdering af grundens værdi. Disse omstændigheder gør, at det empiriske datagrundlag for grundsalg til ejerlejligheder er udfordret.

I det nye ejendomsvurderingssystem betragtes enfamiliehuse og ejerlejligheder som substitutter for en potentiel boligkøber, hvor begge boligtyper kan opfylde samme boligbehov. Hvis en potentiel boligkøber foretrækker at købe en ejerlejlighed frem for et enfamiliehus – med samme bygningskarakteristika, samme boligareal og samme købspris – så skyldes det, at boligkøberen vurderer grunden under ejerlejligheden til at være mere værd. I det konkrete tilfælde vil det formentlig være den mere centrale beliggenhed, og de muligheder det giver, der har større værdi for boligkøberen end eksempelvis egen have.

Med udgangspunkt i overstående kan den statistiske viden om sammenhængen mellem grundværdi og ejendomsværdi for enfamiliehuse anvendes til værdiansættelsen af bygningsværdier for ejerlejligheder. Mere konkret anvendes de implicite bygningsværdier pr. boligareal for enfamiliehuse til ejerlejligheder, hvilket indebærer, at ejerlejligheder og enfamiliehuse med samme ejendomsvurdering pr. boligareal vil få omtrent samme grundvurdering pr. boligareal.