



Skatteministeriet

14. januar 2022
J.nr. 2022 - 22

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 186 af 17. december 2021 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Dennis Flydtkjær (DF).

Morten Bødskov

/ Uffe Mikkelsen

Spørgsmål

I Skatteøkonomisk Redegørelse fra oktober 2021 skriver Skatteministeriet: ”Hvis en boligkøber vælger at købe en mindre ejerlejlighed, der har den samme ejendomsværdi som et større hus, så er det udtryk for, at køberen har værdiansat lejlighedens grund højere end husets grund – vel at mærke forudsat at de to bygninger er af samme kvalitet og dermed, at bygningsværdien pr. m² boligareal er ens”. Vil ministeren bekræfte, at det ifølge økonomisk teori også kan skyldes, at der typisk er lavere vedligeholdelsesomkostninger forbundet med en etageejendom end et familiehuse? Vil ministeren redegøre for, hvorledes vurderingsmodellen tager hensyn til dette?

Svar

Hvis et enfamiliehuse og en ejerlejlighedsejendom er af samme bygningskvalitet, vedligeholdelsesstand og af samme alder, vil det ikke nødvendigvis være tilfældet, at vedligeholdelsesomkostningerne er lavere for en etageejendom. Endvidere kompliceres vedligeholdelse af etageejendomme af behovet for særlige udgifter til forsikringer og byggestyring.

Hvis det er tilfældet, at vedligeholdelsesomkostningerne pr. boligareal er lavere for ejerlejligheder end for enfamiliehuse, vil det umiddelbart indebære højere bygningsværdier pr. boligareal for ejerlejligheder end for enfamiliehuse. Det vil isoleret set medføre lavere grundvurderinger pr. boligareal for ejerlejligheder relativt til enfamiliehuse. Det gælder generelt, at der hverken i det gamle eller det nye vurderingssystem direkte tages højde forstanden af ejendomme/bygningskvaliteten, da der ikke er direkte, observerede data for bygningskvalitet/stand.

I det nye ejendomsvurderingssystem anvendes de implicitte bygningsværdier pr. boligareal for enfamiliehuse til ejerlejligheder, og eventuelle forskelle i ejendomsvurderingen pr. boligareal kan således henføres til forskelle i grundvurderingen pr. boligareal.