



Skatteministeriet

8. marts 2024
J.nr. 2024 - 1531

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 322 af 9. februar 2024 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Nick Zimmermann (DF).

Jeppe Bruus

/ Uffe Mikkelsen

Spørgsmål

Grundvurderingerne for erhvervsejendomme bliver beregnet på baggrund af enten den faktiske benyttelse eller en alternativ benyttelse af grunden. Vil ministeren oplyse, hvor stor en andel af de udsendte foreløbige grundvurderinger af erhvervsejendomme, der er baseret på henholdsvis den faktiske benyttelse og en alternativ benyttelse? Opgørelsen bedes foretaget, så det fremgår, hvor ofte det er ejendomstypen, der adskiller sig, og hvor ofte det er etagearealet.

Svar

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, at ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Det fremgår af § 18, stk. 1, at grundværdien ansættes på grundlag af den anvendelse og den udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering.

Det fremgår herefter af § 18, stk. 2, at hvis det efter forskrifter som nævnt i stk. 1 er muligt at anvende og udnytte grunden til flere forskellige formål, anses det bedste formål i økonomisk henseende for at være den af de foreliggende muligheder, der giver den højeste grundværdi.

Der udarbejdes således typisk en grundvurdering på baggrund af både den faktiske anvendelse og udnyttelse samt den eller de alternative anvendelser og udnyttelser, der er mulige i henhold til plangrundlaget eller andre offentlige forskrifter. Den af de foreliggende muligheder, der giver den højeste grundværdi, vil herefter som udgangspunkt blive lagt til grund ved ansættelsen af den endelige grundværdi.

Der er udarbejdet foreløbige ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme pr. vurderingsterminen 1. januar 2023, som blev offentliggjort den 11. december 2023. De foreløbige vurderinger er som udgangspunkt udarbejdet maskinelt på baggrund af autoritative kildedata, herunder information om grundens mulige anvendelse og udnyttelse som afspejlet i plangrundlaget, fx en lokalplan. I forbindelse med udarbejdelsen af endelige 2023-vurderinger vil ejendommene generelt være omfattet af manuel sagsbehandling, ligesom det vil være muligt at gøre indsigelse og klage over vurderingerne, herunder hvis informationer om den mulige anvendelse og udnyttelse, der ligger til grund for vurderingen, er fejlbehæftede.

Tablet 1 viser en opgørelse af erhvervsejendommene, som er opdelt ud fra, om det er henholdsvis den faktiske eller den planmæssige anvendelse, der danner grundlag for grundvurderingen. For ca. 95.200 ejendomme er det den faktiske anvendelse af grunden, der er den anvendte – dvs. denne er for disse ejendomme højere end vurderingen efter planlagt anvendelse. For ca. 68.400 ejendomme er det vurderingen efter den planmæssige anvendelse, der giver den højeste værdi, og dermed er lagt til grund for vurderingen.

Endelig viser opgørelsen, at der er ca. 6.200 ejendomme, hvor såvel den faktiske anvendelse som den planmæssige danner grundlag for grundvurderingen for ejendommen. Dette er muligt, når en ejendom er opdelt i delgrunde, og den faktiske anvendelse er den

højeste for en eller flere af delgrundene, imens den planmæssig anvendelse er den højeste for andre.

Opgørelsen indeholder alene ejendomme, hvor der foreligger en værdi for vurderingen efter den faktiske anvendelse for mindst én delgrund. Det betyder, at ejendomme med fx tomme grunde – hvor der alene findes en planmæssig anvendelse – ikke indgår i opgørelsen. Opgørelsen indeholder endvidere ikke ejendomme, hvor der ikke skal udarbejdes en grundværdi.

Tabel 1. Opgørelse af ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme på baggrund af anvendelse

	Faktisk	Planmæssig	Begge
Antal ejendomme	95.200	68.400	6.200

Anm.: Datagrundlaget udgøres af de foreløbige 2023-vurderinger af erhvervsejendomme pr. vurderingsterminen 1. januar 2023. Opgørelsen er foretaget på vurderingsejendomsniveau. Tallene er afrundet til nærmeste 100 ejendomme.

Kilde: Vurderingsstyrelsen.

Tabel 2 viser, hvor stor en andel af ejendomme fra *tabel 1*, hvor det er ejendomsstypen, dvs. fx ejerbolig, etageejendom mv., der er forskellig i hhv. den faktiske og den planmæssige anvendelse og hvor stor en andel, hvor det er etagearealet. Dvs. af tabellen fremgår, at for 75 pct. af de 68.400 vurderinger, hvor den planmæssige anvendelse er større end den faktiske, skyldes det forskelle i ejendomsstype, mens det for de resterende 25 pct. skyldes, at arealet giver anledning til en højere vurdering, dvs. at det planmæssige areal er højere end det, der faktisk er udnyttet.

Tilsvarende er der 36 pct. af de 95.200 ejendomme, hvor vurderingen efter faktisk anvendelse er højest, hvor dette skyldes, at det faktisk udnyttede areal er højere end det mulige areal efter plangrundlaget.

Tabel 2. Opgørelsen af ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme på baggrund af anvendelse og opdelt på, om der er forskel i ejendomsstype og areal (pct.)

	Faktisk	Planmæssigt	Begge
Andel med forskel på ejendomsstype	64	75	94
Andel med forskel i areal	36	25	6

Anm.: Se anmærkning til tabel 1. For en konkret vurderingsejendom kan der være en række faktiske anvendelser på grunden. Såfremt værdien efter faktisk og planlagt anvendelse ikke er beregnet med udgangspunkt i samme beregningsmetode henføres forskellen til forskel i ejendomsstyper. Hvis beregningsmetoden er den samme, henføres en forskel i værdien mellem faktisk og planlagt anvendelse til en forskel mellem de relevante arealer.

Kilde: Vurderingsstyrelsen.