



Skatteministeriet

4. december 2023
J.nr. 2023 - 7249

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 395 af 20. september 2023 (alm. del).
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Pernille Vermund (NB).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel



Spørgsmål

Vil ministeren bekræfte, at grundværdien for enfamiliehuse, herunder visse landejendomme, vil blive ansat til grundens handelspris i ubebygget stand, såfremt planloven ikke tillader andre former for bygninger på grunden? Er det derimod muligt at bygge en etageejendom på grunden, og vurderer Vurderingsstyrelsen, at det vil være den bedste økonomiske anvendelse af grunden, så vil grundværdien i stedet blive ansat efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 19 A, der fastsætter vurderingsprincipperne for grundværdier for etageejendomme? Ministeren bedes videre bekræfte, at grundværdien for etageejendomme i mange tilfælde vil være højere end den pris, som en investor vil være villig til at give for byggegrunden i ubebygget stand, jf. bemærkningerne til L 71 (2019-2020). Det vil sige, at grundværdien er højere end den pris, som sælger kan få for grunden (i ubebygget stand). Vil ministeren videre bekræfte, at dette forhold i sig selv kan lede til, at de nye grundvurderinger overstiger ejendomsværdien for enfamiliehuse og landejendomme, hvor det er muligt at opføre etageejendomme på grunden?

Svar

Grundværdien for et enfamiliehus, herunder stuehuse beliggende på land- og skovejendomme, vil som udgangspunkt blive ansat ud fra ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1, dvs. til den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika.

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.

Det vil således være den af de foreliggende muligheder, der giver den højeste grundværdi, der skal lægges til grund ved ansættelsen af grundværdien, jf. ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2.

Der vil være situationer, hvor der kan være behov for at tage højde for, at den anvendelse, som i henhold til plangrundlaget giver den højeste grundværdi, ikke forekommer at være en realistisk mulighed.

Hvis det derudover i forbindelse med de endelige ejendomsvurderinger skulle vise sig, at det i et generelt omfang opleves, at grundværdier fastsættes ud fra urealistiske

forudsætninger i plangrundlaget, vil der blive taget stilling til, hvordan der systematisk kan rettes op herpå.

I et tilfælde, hvor der på en grund er opført et enfamiliehus, men hvor der i henhold til plangrundlaget kan opføres etageejendomme (ejerlejligheder), må det antages, at grunden i henhold til plangrundlaget både kan anvendes til enfamiliehuse og ejerlejligheder.

I dette tilfælde vil der blive beregnet en grundværdi for anvendelse og udnyttelse af grunden til et enfamiliehus, og en grundværdi for anvendelse og udnyttelse af grunden til ejerlejligheder. Det vil sige, at der både beregnes en grundværdi på baggrund af den almindelige vurderingsnorm for enfamiliehuse og efter vurderingsnormen for ejerlejligheder i ejendomsvurderingslovens § 19 a. Grundværdien vil herefter blive ansat ud fra den anvendelse og udnyttelse, der giver den højeste grundværdi, jf. princippet i ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2.

I praksis vil en grundværdi ansat efter ejendomsvurderingslovens § 19 a i langt de fleste tilfælde overstige grundværdien ansat efter den almindelige vurderingsnorm, hvorfor den mulige anvendelse af grunden til etageejendomme (ejerlejlighed) ofte vil være den bedste økonomiske anvendelse.

Der vil dog ved ansættelsen af grundværdien efter ejendomsvurderingslovens § 19 a, stk. 1, være mulighed for at tage hensyn til ”andre forhold, der vurderes at have en væsentlig betydning for grundværdien”. Det afgørende for, om der kan tages hensyn til sådanne forhold vil være, om der foreligger en tilstrækkelig påvirkning af opgørelsen af ejendomsværdien for ejendommen som nyopført, jf. L 71 som fremsat, side 62.

Vurderingsstyrelsen vil i forbindelse med fastlæggelsen af det endelige administrationsgrundlag tage stilling til, hvilke konkrete forhold, der skal tages højde for ved fastlæggelse af grundværdien for grunde, der ikke i dag anvendes til etageejerlejligheder, men hvor det i henhold til plangrundlaget er muligt at opføre etageejerlejligheder.

I forhold til slutbrugerprincippet henvises til mit svar på SAU alm. del - spørgsmål 394 (2023-24).