



**Skatteministeriet**

3. november 2023  
J.nr. 2023 - 7690

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 7 af 4. oktober 2023 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Trine Pertou Mach (EL).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel

## Spørgsmål

Kan ministeren bekræfte, at det er muligt med de nye vurderingsprincipperne for grundværdier, at to identiske grunde, der ligger lige ved siden af hinanden i et boligkvarter, kan få ansat forskellige grundværdier alene på den baggrund, at der på den ene grund forefindes et enfamiliehus, og at der på den anden grund findes et flerfamiliehus? I det hypotetiske eksempel er grundene helt ens, men på grund 1 står en bygning A, som er et enfamiliehus (hvor der ikke må bygges højere etageejendom jf. planloven), og på den anden identiske grund 2 står en bygning B, som er et flerfamiliehus (dvs. lejligheder), men bygningen og grunden er i øvrigt identisk med bygning A.

## Svar

Det antages, at der med det opstillede hypotetiske eksempel med to identiske grunde, hvorpå der står to identiske bygninger, som anvendes til henholdsvis enfamiliehus og flerfamiliehus, skal forstås to identiske etplanshuse, som er indrettet med henholdsvis en og to boligenheder. I det følgende vil huset med to boligenheder blive benævnt tofamiliehus.

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 sættes på grundlag af den anvendelse og den udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering. Det fremgår dog af § 18, stk. 7, at i områder, hvor der ifølge plandataregisteret Plandata.dk kan opføres tofamilieshuse, tages der ved grundværdiansættelsen alene hensyn hertil, hvis der faktisk er opført et tofamilieshus på grunden.

Baggrunden for, at der netop i forhold til tofamilieshuse tages udgangspunkt i den faktiske anvendelse skyldes, at det i nogle tilfælde er usikkert, om plangrundlaget i alle tilfælde faktisk tillader opførelsen af tofamilieshuse, eller om det forudsætter en dispensation fra kommunen. Der kan således opstå situationer, hvor der ifølge plangrundlaget umiddelbart er mulighed for at opføre et tofamilieshus, men hvor denne mulighed reelt ikke er til stede, fordi kommunen i den konkrete sag ikke har givet dispensation.

I det af spørgeren opstillede eksempel vil grundvurderingen i de to situationer således være forskellig, da udnyttelsen af grunden er forskellig. Hvor der i det ene tilfælde er én boligenhed i huset på grunden, er der i det andet tilfælde to boligenheder i et identisk hus på en identisk grund.

En mere intensiv udnyttelse af en grund i form af flere boligenheder vil alt andet lige afspejle sig i en større samlet forventet ejendomsværdi, herunder også en højere grundværdi.