

Skatteministeriet

3. februar 2021
J.nr. 2020 - 5183

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 107 A - Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. (Ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 88 af 28. januar 2021. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Louise Schack Elholm (V).

Morten Bødskov

/ Camilla Christensen

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvordan en klagemulighed op mod handelsværdien kan se ud?

Svar

Som det ligeledes fremgår af svaret på SAU L 107 A – spørgsmål 68, vil grundværdierne med den metode, der er forudsat i den nuværende lov (grundresidualmetoden), i mange tilfælde blive negative eller meget høje. Det er en erkendelse, der er kommet til undervejs i arbejdet med at implementere vurderingsforliget fra 2016 og ejendomsvurderingsloven fra 2017.

Derfor foreslås det med lovforslaget, at grundværdien for erhvervsejendomme skal ansættes ud fra ejerbolighandelspriser. Ved at tage afsæt i markedspriser for ejerboliger baseres grundvurderingerne på et velregistreret marked og på priser, der tager afsæt i et slutbrugerperspektiv. Dermed sikres sammenhæng til ejerboliger, og den lokale prisvariation på tværs af landet kan gennemskues. Hertil kommer, at erhvervsgrundvurderinger for butiks-, kontor-, industri- og lagerejendomme nedskaleres, så de bliver afstemt med relative huslejeniveauer.

Modellen er dermed ikke baseret på en direkte handelsprisnorm for erhvervsgrunde, da en sådan model ikke kan implementeres. Klagemyndighedens prøvelse af grundværdierne vil derfor heller ikke skulle baseres på konstaterede handler med erhvervsgrunde. Det er således en grundlæggende præmis for et klagesystem, at retsgrundlaget/vurderingsnormen skal være ens for første instans (vurderingsmyndigheden) og anden instans (klagemyndigheden).

En udvidelse af klageadgangen kunne imidlertid ske ved at tilpasse lovforslaget, så ejere af erhvervsejendomme vil kunne klage over den underliggende ejerboliggrundværdi på tilsvarende måde som ejere af en sammenlignelige ejerbolig.

Hermed vil ejere af erhvervsejendomme i et plan kunne sammenholde den underliggende ejerboliggrundværdi med grundhandelspriser for enfamilieshuse i området. Er der solgt en ejerboliggrund i nærheden, vil ejeren i forbindelse med en klagesag hermed kunne påberåbe sig denne handelspris til støtte for en nedsættelse af standardgrundværdien.

Det vil desuden i forbindelse med en eventuel domstolsprøvelse være muligt at anmode om syn og skøn og dermed få skønsmandens vurdering af, hvad et enfamilieshus med den pågældende beliggenhed ville have været værd.