



Skatteministeriet

14. januar 2022
J.nr. 2022 - 22

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 172 af 17. december 2021 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Dennis Flydtkjær (DF).

Morten Bødskov

/ Uffe Mikkelsen

Spørgsmål

Vil ministeren i relation til udviklingen af et nyt ejendomsvurderingssystem redegøre for, hvordan det nye vurderingssystem fastsætter ejendomsværdien og grundskyldsskattegrundlaget for ejerboliger, der ligger i områder, hvor der er meget langt til de nærmeste såkaldte referenceejendomme? Med referenceejendomme menes ejendomme, der er handlet inden for de seneste seks år, jf. boks 5.1 Skatteøkonomisk Redegørelse 2021.

Svar

I november 2016 indgik et bredt flertal i Folketinget en aftale om rammerne for et nyt ejendomsvurderingssystem. Det nye ejendomsvurderingssystem er baseret på et bedre datagrundlag og en bedre statistisk model end det hidtidige vurderingssystem. Det skal være med til at sikre mere præcise, ensartede og gennemskuelige ejendomsvurderinger.

Med lovforslag nr. L 71 A (2019-20) er det vedtaget, hvordan værdien af grunden under en ejerlejlighed fastsættes. I forlængelse heraf blev en ny model for fastsættelsen af grundværdien for erhvervsejendomme vedtaget med lovforslag nr. L 107 A (2020-21).

De nye ejendomsvurderinger tager udgangspunkt i det lokale prisniveau i fastsættelsen af ejendomsværdien for en given ejerbolig. Mere konkret er det de nærmeste salg i nærområdet – inden for en referenceperiode på seks år – der anvendes til at skønne over en sammenvejet kvadratmeterpris pr. boligareal. Her er det afstanden fra de såkaldte *referenceejendomme* til *vurderingsejendommen*, der er afgørende for den enkelte referenceejendoms vægt i kvadratmeterprisen pr. boligareal. Dvs. hvis afstanden fra en referenceejendom til vurderingsejendommen er relativt stor, vil denne referenceejendom også få en lavere vægt end de referenceejendomme, der ligger tættere på vurderingsejendommen.

Hvis det er tilfældet, at den geografiske afstand er stor mellem referenceejendommene og vurderingsejendommen, vil det som udgangspunkt fortsat være de nærmeste referenceejendomme, der får størst vægtning i skønnet af kvadratmeterprisen pr. boligareal. I sådanne tilfælde, hvor der er langt til referenceejendommene, vil ejendommen typisk blive udtaget til manuel kontrol, hvorved ejendomsvurderingen vil blive efterprøvet.