



13. november 2023
J.nr. 2023 - 7249

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 393 af 20. september 2023 (alm. del).
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Pernille Vermund (NB).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel

Spørgsmål

Kan ministeren bekræfte, at de nye principper for ansættelsen af grundværdier for etageejendomme, der blev vedtaget med L 71 (2019-20) og L 107 A (2020-21) betyder, at grundværdien for etageejendomme ikke længere værdiansættes som: ”værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt”, men i stedet værdiansættes efter § 19 A i ejendomsvurderingsloven?

Svar

For ejendomme, der anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, blev vurderingsnormen for grundværdien ændret med vedtagelsen af L 71 A (2019-20). Vurderingsnormen for erhvervsejendomme, herunder anden etageboligbebyggelse end ejerlejligheder, blev ændret med vedtagelsen af L 107 A (2020-21).

Baggrunden for ændringen skal ses i lyset af, at det i forbindelse med implementeringen af det nye ejendomsvurderingssystem bl.a. viste sig, at grundresidualmetoden, der var forudsat anvendt for ejerlejligheder, for visse områder generelt gav resultater, der lå væsentligt over eller under de konstaterede handelspriser, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, side 24.

Fordi den enkelte ejerlejlighedsgrund ikke handles, tager beregningen udgangspunkt i ejendomsværdierne for handlede ejerlejligheder samt handler med grunde udlagt / til enfamiliehuse, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, side 64-65. Hermed er det muligt at ansætte grundværdier for ejerlejligheder og øvrig etageboligbebyggelse på baggrund af egentlige handelspriser.

Når empiri fra enfamiliehuse umiddelbart kan anvendes, skal det ses i lyset af, at ejerboligkøbere grundlæggende foretager de samme typer af afvejninger i forbindelse med boligkøbet, idet alle boligkøbere har et begrænset budget til rådighed.

Den typiske ejerboligkøber værdiansætter overordnet en ejendom ud fra kriterier om bygningsværdien (herunder kvaliteten) og værdien af beliggenheden (herunder beboelsesretten og eventuel egen grund) og afvejer således sammensætningen mellem bygnings-/boligværdi og beliggenhed/grundværdi i forbindelse med det konkrete boligkøb.

Der er tale om samme økonomiske afvejning uafhængigt af, hvorvidt det er et hus eller en ejerlejlighed, køberen er interesseret i, og nogle købere vil i samme købsituation kunne være interesseret i både en ejerlejlighed og et hus.

Der vil hermed for alle ejerboligkøbere altid være en ensartet fastsættelse af omkostningen ved fx tilvalg af øget boligareal, idet tilvalget af et større boligareal typisk vil ske på bekostning af fravalget af en mere attraktiv beliggenhed eller fravalget af egen have. Det lægges således til grund, at slutbrugeren tillægger det at bo i en ejerlejlighed og et hus samme bygningsværdi, hvis størrelsen og kvaliteten er den samme.

Da denne afvejning foretages af alle nuværende og potentielle ejere på boligmarkedet, er det derfor naturligt, at der vil være en høj grad af parallelitet i prisdannelsen mellem de

forskellige ejerboligsegmenter, herunder enfamiliehuse og ejerlejligheder, både i forhold til ejendomsværdi og grundværdi, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, side 25.

Metoden er også med til at sikre, at der fx tages højde for, at en penthouselejlighed typisk har en bedre og hermed mere værdifuld beliggenhed end en stuelejlighed i samme etageboligbebyggelse. Ved at fastsætte grundværdien individuelt for hver enkelt ejerlejlighed sikres det, at denne forskel også kommer til udtryk i grundværdien, hvilket ikke var tilfældet for ejerlejligheder før vedtagelsen af L 71 A.

Grundværdierne fastsættes med denne norm ud fra en almindelig slutbrugers værdiansættelse af grunden, dvs. hvad en endelig køber af ejerlejligheden vil værdisætte grunden/beliggenheden til. Det svarer til, hvordan grundværdien fastsættes for enfamilieshuse, hvor grundværdien også repræsenterer slutbrugerens værdiansættelse og altså ikke fx en investors.

For erhvervsejendomme, der anvendes til etageboligbebyggelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 1, fx boligudlejningsejendomme, skal grundværdien fastsættes efter samme principper som metoden til ansættelse af grundværdier for ejerlejligheder, jf. Folketingstidende 2020-21, A, L 107 som fremsat, side 11. Dette følger ligeledes af ejendomsvurderingslovens § 34 a, stk. 1.

Baggrunden herfor er, at grundværdien under beboelsesejendomme bør være den samme, uanset om der er tale om grunde til lejelejlighedsbeboelse eller ejerlejlighedsbeboelse. For slutbrugeren af en bolig, dvs. den (eller de) person(er), der bor i boligen, er der ikke forskel på værdien af beboelsesretten, uanset om der er tale om en lejebolig eller en ejerbolig, jf. Folketingstidende 2020-21, A, L 107 som fremsat, side 18.

Generelt er der en høj grad af samspil mellem prisfastsættelsen på markedet for erhvervsejendomme til beboelse og ejerboligmarkedet. Fordi priserne på ejerboliger- og lejeboligmarkedet er gensidigt afstemt, skal grundværdien i udgangspunktet være uafhængig af, om grunden faktisk anvendes til ejer- eller lejeboliger. Der skal for erhvervsejendomme, der anvendes til etageboligbebyggelse, fastsættes en samlet grundværdi for ejendommen med udgangspunkt i grundværdien pr. kvadratmeter boligareal for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed med samme beliggenhed som ejendommen, jf. ejendomsvurderingslovens § 34 a, stk. 1.

For øvrige etageejendomme, der anvendes til butik eller kontor i en etageejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 3, ansættes grundværdien på en tilsvarende måde ud fra en anvendelse til etageboligbebyggelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 34 b, stk. 1 og 2. Dog nedskaleres grundværdien med samlet set knap 50 pct., således at grundværdien ansættes ud fra godt 50 pct. af grundværdien pr. kvadratmeter etageareal for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed med samme beliggenhed som ejendommen. Uagtet at selve vurderingsnormen er ændret for etageboligbebyggelser, er det fortsat den anvendelse, der giver den højeste grundværdi, som bliver afgørende for den endelige

ansættelse af grundværdien, jf. ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2. Bliver grundværdien efter den nye vurderingsnorm for ejerlejligheder således højere end grundværdien som fx et enfamiliehus, fastsættes grundværdien ud fra værdien som ejerlejlighed – forudsat at plangrundlaget tillader begge boligformer.

Der er således ikke med vedtagelsen af L 71 A (2019-20) og L 107 A (2020-21) ændret ved, at for ejendomme – herunder for ejerlejligheder og andre ejendomme, hvor der må opføres etageboligbebyggelse – fastsættes grundværdien ud fra den bedste økonomiske anvendelse i ubebygget stand.