



Skatteministeriet

19. december 2023

J.nr. 2023 - 9171

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 160 af 7. december 2023 (alm. del).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel

Spørgsmål

Vil ministeren i forlængelse af samrådet om utilsigtede konsekvenser af de nye ejendomsvurderinger den 7. december 2023 redegøre for, hvilken betydning det vil have for de nye grundværdivurderinger, hvis der er en tinglyst kontrakt på grunden, som er uopsigelig i f.eks. 75 år?

Svar

Vurderingsstyrelsen har oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

”Svaret er givet ud fra en forudsætning om, at spørgsmålet udelukkende vedrører lejekontrakter i tilknytning til bygninger på fremmed grund.

Ved en fremmed grund forstås det forhold, at grunden ejes af en anden end den, der ejer bygningen eller bygningerne. Er der tale om ejendomme i form af bygninger på fremmed grund, vil der i vurderingsmæssig henseende være tale om to selvstændige ejendomme, og bygningernes tilstedeværelse på den fremmede grund vil være baseret på et kontraktforhold mellem de to parter.

Det fremgår af ejendomsvurderingslovens § 16, stk. 3, 2. pkt., vedrørende ejendomsværdien, at kontraktforholdet mellem parterne alene indgår i ansættelsen, hvis ejendomsejer i deklarationsfasen eller ved partshøring godtgør, at kontraktforholdet påvirker vurderingen. Af bemærkningerne til bestemmelsen fremgår det, at der ikke tages hensyn til kontraktforholdet ved ansættelsen af grundværdien, da denne efter ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1, foretages på baggrund af grunden i ubebygget stand, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, side 97. Det bemærkes i forlængelse heraf, at lejekontrakten ikke ville eksistere, såfremt ejendommen var ubebygget.

Det følger af ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 4, at der ved vurderingen alene tages hensyn til tinglyste servitutter af privatretlig karakter, i det omfang en servitut er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom og disse ikke har samme ejer.

Det er Vurderingsstyrelsens opfattelse, at ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 4, som det klare udgangspunkt ikke vil finde anvendelse på lejekontrakter i tilknytning til bygninger på fremmed grund, da der ikke vil være tale om, at kontrakten er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom. Der er i stedet tale om en frivilligt indgået kontrakt mellem to parter, hvor begge har udbytte af kontraktforholdet. Hertil vil der fortsat ikke være tale om et forhold, som ville have betydning for ansættelsen af grundværdien, da denne ansættes i ubebygget stand, jf. afsnittet ovenfor.

Det bemærkes endvidere, at det af bemærkningerne til ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 4, fremgår, at det ikke skal være muligt at nedbringe sin vurdering og dermed sin skattebetaling ved at tinglyse værdipåvirkende servitutter, som ejeren selv vil kunne aflyse igen, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, side 96. Samme hensyn vurderes at gøre sig gældende ved kontraktforhold.”