



29. august 2025
J.nr. 2025 - 5411

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 444 af 7. juli 2025 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Hans Kristian Skibby (DD).

Rasmus Stoklund

/ Rikke Kure Wendel

Spørgsmål

Vil ministeren kommentere artiklen ”Henrik Damgaard hænger på regninger for 12 naboers fælles græsplæne”, Jyllands-Posten den 7. juli 2025, lederen ”Er der ingen grænser for Vurderingsstyrelsens uduelighed?”, Jyllands-Posten den 4. juli 2025, samt artiklen ”De fik et chok, da de så vurderingen af søen: ”Nu bliver vi beskattet af værdien to gange””, Jyllands-Posten den 30. juni 2025, herunder oplyse, hvor mange lignende tilfælde med beskatning af fællesarealer, som Vurderingsstyrelsen ikke har styr på og som giver store problemer for borgerne, samt oplyse om ministeren vil bede Vurderingsstyrelsen om at sætte sager om beskatning af fællesarealer i bero, indtil Vurderingsstyrelsen kan håndtere sådanne sager professionelt?

Svar

Jeg kan godt forstå, at man som borger er utilfreds, hvis man får en vurdering, der virker uforståelig eller urimeligt høj. Som minister kan jeg ikke gå ind i de konkrete sager, som fremhæves i de omhandlende artikler. Jeg vil derfor opfordre til at tage fat i Vurderingsstyrelsen, som arbejder på højtryk på at hjælpe de borgere, der henvender sig.

Jeg kan generelt oplyse, at al jord i Danmark som udgangspunkt har en værdi. Det gælder også fællesarealer. Hvis et areal i et plangrundlag er udlagt som rekreativt areal, der ikke må bebygges, vurderes det dog til en lavere kvadratmeterpris end tilsvarende parcelhusgrunde. Grundværdien af rekreative arealer, herunder fællesarealer, ansættes til en tiendedel af værdien af en parcelhusgrund. I vurderingen af rekreative arealer er der således taget højde for, at arealerne har en lavere værdi end en parcelhusgrund.

Det nye ejendomsvurderingssystem gør op med, at rekreative arealer, herunder fællesarealer, blev vurderet uens i det gamle vurderingssystem. Der var således eksempler på, at nogle fællesarealer fik en selvstændig vurdering med deraf følgende grundskyldsbetaling, mens andre fællesarealer har været vurderet til 0 kr. Med det nye ejendomsvurderingssystem vurderes og beskattes fællesarealer, der er udpeget som et sådant i plangrundlaget, ens.

Til det anførte om, at beskatning af fællesarealer i visse tilfælde medfører dobbeltbeskatning – med henvisning til, at værdien af et fællesareal er afspejlet i de omkringliggende boliger, og grundværdien for boligerne dermed allerede indeholder værdien af fællesarealet – kan jeg oplyse, at værdien af den enkelte bolig fastsættes på baggrund af kvadratmeterprisen for 15 lignende ejendomme med samme beliggenhed (referenceejendomme). Disse referenceejendomme er ikke nødvendigvis i umiddelbar nærhed af eller har adgang til et fællesareal. Værdien af et fællesareal er dermed som hovedregel ikke afspejlet i boligens grundværdi – uanset om en boligejer har tillagt et fællesareal betydning ved købet af sin bolig.

Ved opkrævning af ejendomsskatter af fællesarealer i grundejerforeninger eller lignende, er det administratoren – som fx kan være en af grundejerne – der er registreret i Ejerfortegnelsen, som modtager opkrævningen på vegne af foreningen. Det er sædvanlig praksis.

Det er dog forsat grundejerforeningen, der er skattepligtig, og som hæfter for skatteopkrævningen.

I forhold til Vurderingsstyrelsens håndtering kan jeg oplyse, at styrelsen i foråret 2024 blev opmærksom på, at der har været udfordringer med plandata for rekreative arealer, herunder fællesarealer, som har gjort, at de foreløbige vurderinger for rekreative arealer i en række tilfælde har været for høje.

Vurderingsstyrelsen har på den baggrund gennemgået og rettet den foreløbige vurdering for en række fællesarealer. Der er dog tilfælde, hvor Vurderingsstyrelsen ikke har alle væsentlige oplysninger om en ejendoms plandata til rådighed. Det kan fx være oplysninger om en sø på en ejendom. Dette kan medføre, at ejendommens foreløbige vurdering bliver for høj, men frem mod udsendelse af de endelige vurderinger – og dermed den endelige beskatning – vil Vurderingsstyrelsen foretage yderligere manuel kontrol, og det vil være muligt for grundejere og andre ejendomsejere at gøre indsigelse, hvis fx et fællesareal er fejlregistreret. Grundejere af et fællesareal, som har modtaget en opkrævning med en væsentlig stigning i grundskyldsbetalingen, er desuden blevet opfordret til at kontakte Vurderingsstyrelsen.