



**Skatteministeriet**

16. maj 2023  
J.nr. 2022 - 13058

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 113 - Forslag til ejendomskattelov.

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 15 af 11. maj 2023. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Sigurd Agersnap (SF).

Jeppe Bruus

/ Uffe Mikkelsen

## Spørgsmål

Af Skatteøkonomisk Redegørelse fra 2021 fremgår det på side 181, hvordan grundværdikurven udtrykker sammenhæng mellem handelspriser for grundsalg i hele landet (y-aksen) og ejendomsværdier for et standardhus (x-aksen). Af svar på spørgsmål nr. 187 af 17. december 2021 fremgår det, at grundværdikurvens form i videst muligt omfang er baseret på den empirisk bestemte sammenhæng mellem standardejendomsværdier og observerede grundsalgspriser, herunder også for ejendomme med særligt lave og særligt høje standardejendomsværdier. Vil ministeren redegøre for, om det betyder, at grundværdikurvens form for ejendomme med særligt lave og særligt høje standardejendomsværdier ikke alene er baseret på empirisk bestemte sammenhænge, men derimod i høj grad også er fastlagt af Skatteministeriets embedsmænd, hvormed der ikke anvendes en stringent beregning af grundværdikurven, der er ens for alle ejendomme?

## Svar

Jeg kan henholde mig til følgende, som jeg har modtaget fra Vurderingsstyrelsen:

”Datagrundlaget for den estimerede sammenhæng mellem standardejendomsværdier og standardgrundværdier (grundværdikurven) er statistisk stærkest ved de gennemsnitlige standardejendomsværdier og gennemsnitlige grundpriser, mens det er svagere nederst og særligt øverst på kurven, *jf. svar på SAU spørgsmål nr. 187 af 17. december 2021*. Det vil typisk også være her, at uobserverede karakteristika som udvendig og indvendig stand afviger mest fra landsgennemsnittet.

Nederst på kurven er datadækningen tilstrækkelig til, at grundværdikurven kan baseres alene på den estimerede sammenhæng mellem standardejendomsværdien og grundværdien. Denne sammenhæng forlænges for standardejendomsværdier under knap 350.000 kr., hvor der ikke er datadækning. Der er tale om en ekstrapolation over et kort interval af standardejendomsværdier.

Øverst på kurven, for standardejendomsværdier over ca. 5 mio. kr. (2020-niveau), er datadækningen ikke tilstrækkelig til, at en rent estimeret sammenhæng mellem standardejendomsværdien og grundværdien er tilstrækkelig sikker. Usikkerheden om hældningen på kurven er stigende i takt med, at ejendomsværdien stiger. Der er derfor behov for at ekstrapolere grundværdikurven over dette punkt. Det middelrette skøn for kurvens hældning over punktet er estimeret til ca. 0,7. Ca. 4 pct. af parcel- og rækkehusene har standardejendomsværdier over dette punkt.

Ekstrapolationen sker med udgangspunkt i den såkaldte vurderingsnorm, der foreskriver at værdiansættelsen skal foretages på baggrund af den forventede kontantværdi i fri handel. Denne vurderingsnorm gælder for alle ejendomme, herunder også for ejendomme, der har en meget lav eller en meget høj standardejendomsværdi. Det skal endvidere bemærkes, at særligt usikre vurderinger kvalitetssikres gennem manuel sagsbehandling.”