

  
Skatteministeriet

Klik og vælg dato  
J.nr. 14-4860750

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 76 - Forslag til Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 4 af 3. december 2014. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Dennis Flydtkjær (DF).

Benny Engelbrecht

/ Camilla Christensen



## Spørgsmål

Vil ministeren være indstillet på, at der åbnes for adgang til § 4-vurderinger, så vurderinger også kan korrigeres på ejerens foranledning, hvis der konstateres større forskelle mellem en ejendoms markedspris og den offentlige vurdering?

## Svar

Ønsket om at få adgang til § 4-vurderinger er fremkommet fra erhvervsside, hvor det er blevet anført, at behovet bl.a. opstår i forbindelse med generationsskifte og behandling af dødsboer, jf. de modtagne høringssvar.

Der består ikke nogen pligt til at anvende de offentlige vurderinger ved generationsskifte og bobehandling. Kravet er alene, at aktiverne ansættes til deres værdi i handel og vandel, og her kan der indhentes en sagkyndig vurdering, hvis dette ønskes. Andelsboligforeninger vil kunne anvende valuarvurderinger ved ansættelse af værdien af "andelskronen", hvis man ikke ønsker at anvende den offentlige vurdering.

En markedspris i form af konstateret salgspris, der er lavere end SKATs ejendomsvurdering, er ikke i sig selv ensbetydende med, at ejendomsvurderingen er for høj. Salg mellem familiemedlemmer eller andre uden modstående interesser kan bevirke, at en konkret handelspris ikke er udtryk for handelsværdien (værdien i en fri handel mellem uafhængige parter).

Selv i en handel mellem uafhængige rationelle aktører vil den aftalte pris afhænge af konkret forhandlingsevne/-vilje og købers og sælgers individuelle præferencer og privatøkonomiske situation. Sælgers personlige forhold kan således bevirke, at sælger er villig til at sælge til en pris væsentligt under en almindelig markedspris, eller købers forhandlingsevne kan være bedre end sælgers.

En adgang til nedsættelse af ejendomsvurderingen vil desuden indbyde til handler, som foretages alene med det formål at få en lavere vurdering. Det vil være meget vanskeligt at kontrollere, om der i de konkrete tilfælde reelt er tale om frie handler, og der vil potentielt kunne opstå mange sager mellem borgere og SKAT om, hvorvidt dette kriterium er opfyldt.

Endelig vil en handelspris ikke i sig selv give et grundlag for at fastsætte grundværdien. Grundværdien er en selvstændig ansættelse, hvor SKAT skal vurdere, hvad grunden ville være værd, hvis den henlå ubebygget og ville kunne anvendes til det bedst mulige formål. Dette beløb vil ikke kunne udledes af en konstateret handelspris for en bebygget ejendom, og vil således bero på en særskilt vurdering fra SKATs side.

Jeg er på denne baggrund ikke indstillet på at åbne for adgangen til at få foretaget § 4-vurderinger.