

  
**Skatteministeriet**

22. maj 2017  
J.nr. 2017 - 1440

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 211 - Forslag til ejendomsvurderingsloven.

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 5 af 16. maj 2017. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra René Gade (ALT).

Karsten Lauritzen

/ Morten Jensen



## Spørgsmål

Ministeren bedes redegøre for grundlaget for, at der er valgt en usikkerhedsmargin på lige præcis +/- 20 pct. af de faktiske handelspriser. Da man kan forestille sig, at visse typer af ejendomme (f.eks. ejendomme i områder hvor boliger handles ofte) kan have en relativ lavere usikkerhedsmargin, mens andre (f.eks. herregårde eller ejendomme i områder med lav udskiftning) vil have en højere usikkerhedsmargin, bedes ministeren redegøre for, om en usikkerhedsmargin på +/- 20 pct. er relevant for alle typer af ejendomme, og hvorvidt lovforslaget tager højde for dette. I bekræftende fald bedes ministeren redegøre for, hvordan dette er indarbejdet i lovforslaget. I afkræftende fald, hvorvidt det er muligt at differentiere usikkerhedsmarginen.

## Svar

Det er et grundlæggende vilkår, at der ikke findes én ”rigtig” handelspris for en ejendom. En køber kan måske have en særlig interesse i lige netop denne ejendom – liebhaveri eller lignende – eller en sælger kan have en interesse i et hurtigt salg. Sådanne individuelle overvejelser og behov hos køber og sælger vil inden for visse grænser kunne påvirke den handelspris, der i sidste ende aftales. En anden køber og en anden sælger ville kunne nå frem til en anden pris for den samme ejendom.

Dette grundlæggende markedsvilkår kommer til udtryk i den vurderingsnorm, der er indeholdt i lovforslaget. Ved vurderingsnormen forstås den værdi eller det resultat, som vurderingsmyndigheden skal nå frem til ved vurderingen.

Ved vurderingen af en ejendom – bortset fra landbrugsejendomme og skovejendomme – skal vurderingsmyndigheden ansætte den forventelige kontantværdi af ejendommen i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. lovforslagets § 15, stk. 1. Det tilføjes i bestemmelsen, at vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom.

Det ligger i udgangspunktet om en ”forventelig kontantværdi i fri handel” og tilføjjelsen om, at vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris, at der altid vil være et vist spænd, inden for hvilket en køber og en sælger i en ejendomshandel vil kunne mødes. En vurdering inden for dette spænd vil ikke være ”forkert”, selvom den ikke rammer en konstateret handelspris.

Spændet er fastsat med udgangspunkt i de udviklede estimeringsmodeller, og som størstedelen af landets ejendomme kan vurderes inden for. Et spænd på +/- 20 pct. blev også anvendt af det tidligere Ekspertudvalg om ejendomsvurdering. Ligesom det også internationalt set vurderes at være et realistisk niveau for usikkerheden. Som det fremgår af lovforslagets bemærkninger, forslås det derfor, at en usikkerhedsmargin på +/- 20 pct. kan anvendes i det nye ejendomsvurderingssystem.

Usikkerhedsmarginen kan i nogle områder og for nogle typer af ejendomme være større end for andre, men en generel markedsusikkerhed vil altid være tilstede – også f.eks. i et

almindeligt parcelhuskvarter, hvor der er en forholdsvis høj salgsaktivitet, og hvor vurderingerne som udgangspunkt kan foretages i form af modelberegninger.

Er der tale om særlige atypiske ejendomme kan vurderingsopgaven være vanskeligere, hvilket også afspejler sig i lavere træfsikkerhed i de rene modelberegninger. I disse tilfælde er der derfor også lagt op til, at ca. 350.000 ejendomme udtages til en manuel kontrol med henblik på, at alle ejendomme kan få en retvisende vurdering.

Uanset ejendom og vurderingsmetode er det således et generelt markedsvilkår, at der altid vil være en vis usikkerhed ved vurderingen, og da det kun med stor usikkerhed kan forudsiges noget om den enkelte ejendoms usikkerhed, og da usikkerheden for den enkelte ejendom kan variere over tid, vurderes det ikke muligt at anvende et differentieret spænd, hvorfor det foreslås, at et generelt spænd på +/- 20 pct. kan anvendes i det nye ejendomsvurderingssystem.