

hjælpemiddelområdet vil kunne foreligge i løbet af december måned i år.

Spm. nr. S 450

Til skatteministeren (10/11 95) af:

Gitte Seeberg (KF):

»Vil ministeren uddybe sine synspunkter om, hvorfor der ikke skal gælde samme regler for offentlige vurderinger af henholdsvis ejerboliger og erhvervsejendomme?«

Begrundelse

Der henvises til ministerens debatindlæg i Børsen den 24. oktober 1995, hvor ministeren giver udtryk for, at når det gælder ejerboliger, skal vurderingerne sigte på at ramme den pris, ejeren kan opnå ved et salg. Derimod har ministeren i en udtalelse til Børsen den 2. november 1995 givet udtryk for, at når det gælder erhvervsejendomme, kan værdiansættelse ikke ske efter samme retningslinjer.

Svar (23/11 95)

Skatteministeren (Carsten Koch):

Der skal ikke herske tvivl om, at der gælder samme regler for vurdering af ejerboliger og erhvervsejendomme.

Dette udgangspunkt forrykkes ikke ved, at jeg i forskellige sammenhænge har givet udtryk for, at vurderingen af erhvervsejendomme i praksis er overordentlig vanskelig og betydelig mere kompliceret end for ejerboligers vedkommende. Det er med andre ord sværere af fastslå markedsprisen for erhvervsejendomme. Der er f.eks. langt færre handler, og der er slet ikke samme grad af ensartethed i forholdene vedrørende ejendommene, som det er tilfældet ved vurdering af f.eks. parcelhuse og ejerlejligheder.

Hovedprincippet for ejendomsvurderingen er for alle typer af ejendomme, at værdierne skal fastsættes til handelsværdien, dvs. den sum, som en fornuftig køber og sælger ville kunne blive enige om ved et frit salg. Det er med vurderingslovens ord værdien i handel og vandel, der er grundlaget for vurderingen, og det er

prisforholdene på vurderingstidspunktet, der er afgørende.

I mange salg af erhvervsejendomme vil helt individuelle forhold, som den offentlige vurdering ikke skal tage hensyn til, imidlertid påvirke salgspriserne i både op- og nedadgående retning. Derfor er henvisninger til konkrete handler ikke i sig selv bevis for, at de generelle vurderinger er forkerte.

Det er ikke salg på frie markedsvilkår, når en erhvervsejendom handles mellem forbundne parter, eller når en nødlidende virksomhed er tvunget til hurtigt at afhænde en erhvervsejendom. Eksempelvis vil sådanne »tvangssalg« derfor oftest ske til en handelspris, som er under den markedspris, sælger ville kunne opnå i en situation, hvor han kan vente på den rette køber med et behov, der svarer til den pågældende ejendom. Dette vil nødvendigvis afspejle sig i salgsprisen.

Man kan også forestille sig den modsatte situation, hvor en ejendom handles til priser langt over vurderingen og dermed over den gængse markedspris. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor en køber har særlig interesse for en ejendom, f.eks. fordi netop dennes beliggenhed eller indretning svarer til køberens helt specielle behov.

Endelig kan også skattemæssige interesser hos køber eller sælger indvirke på priserne i både op- og nedadgående retning. Dette kan f.eks. være tilfældet, når der handles mellem forbundne parter eller i en sale and lease back-situation.

Spm. nr. S 451

Til skatteministeren (10/11 95) af:

Gitte Seeberg (KF):

»Vil ministeren redegøre for udviklingen i ejendomsvurderingerne fra 1981 og frem til 1994 for henholdsvis private erhvervsejendomme og offentlige erhvervsejendomme?«

Begrundelse

I en artikel i Børsen den 2. november 1995 har direktør Jens Friisberg, Københavns Grundejerforening, udtalt, at en analyse af dækningsafgiften viser, at denne siden 1981 på offentlige ejendomme er steget med 75 pct., hvorimod dæk-