SKATTE- OG VÆKSTMINISTERIET

30. oktober 2026
J.nr. 2026 - 6882

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 467 af 24. september 2026 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Marie Brixtofte (V).

Jakob Engel-Schmidt

/ Mads Prisum

Spørgsmål
Vil ministeren oplyse, om grundværdikurven er blevet justeret, herunder hvorfor en ændring måtte være foretaget og om konsekvenserne af disse ændringer for et gennemsnitligt parcelhus på 140 m2? Det bedes desuden oplyst, om disse eventuelle ændringer medfører en provenustigning. Dertil bedes det vurderet, i hvilket omfang en eventuel ændring stemmer overens med de oprindelige og eksisterende forlig og aftaler vedrørende ejendomsvurderinger og boligskat.

Svar
Grundværdikurven er et værktøj i vurderingsprocessen, der overordnet viser forholdet mellem en standardiseret ejendomsværdi og en standardiseret grundværdi for ejerboliger på et givet tidspunkt. Grundværdikurven er normalt konstrueret med udgangspunkt i handelspriser for hhv. bebyggede ejendomme, ubebyggede ejendomme og bebyggede ejendomme, der sælges med henblik på nedrivning. I vurderingssystemet udarbejdes grundværdikurver for enfamiliehuse og for sommerhuse. Grundværdikurverne for enfamiliehuse anvendes tillige i forbindelse med ansættelsen af grundværdier for ejerlejligheder og erhvervsejendomme mv.

Grundværdikurverne er ikke fastlagt én gang for alle, men genestimeres løbende. Ejendomsvurderingerne skal afspejle prisniveauet ved de forskellige vurderingsterminer. Ejerboliger vurderes i udgangspunktet i lige år og erhvervsejendomme i ulige år. Det indebærer, at der trækkes salgsdata til hver vurderingstermin – normalt hvert andet år. Som minimum estimeres der en grundværdikurve for hver af de to segmenter ved hver vurderingstermin, når de nye salgsdata indarbejdes. Forholdet mellem ejendomsværdi og grundværdi ændrer sig over tid, herunder når ejendomspriserne stiger, og værdierne vokser ikke med samme procentvise udvikling.

Med *Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem* (S, V, LA, KF, RV og DF) i 2016 og ejendomsvurderingsloven er det fastlagt, at grundværdien for fx et enfamiliehus skal afspejle værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende. Hverken forliget eller ejendomsvurderingsloven regulerer til fulde, hvilke metoder der skal anvendes til at finde grundværdien. Tværtimod er det i forliget og i forarbejderne til ejendomsvurderingsloven eksplicit forudsat, at vurderingsmetoden for ejerboliger løbende skal forbedres, hvis dette kan resultere i vurderinger, der ligger tættere på handelspriserne.

Vurderingsstyrelsen arbejder derfor løbende med at forbedre vurderingsmetoderne. I forbindelse hermed kan grundværdikurven blive ændret – netop med henblik på at sikre, at grundvurderingerne i videst muligt omfang afspejler handelspriserne.

Vurderingsstyrelsen beskriver en række af de foretagne ændringer mellem 2020 og 2022-vurderingen på Vurderingsportalen jf. https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/vurdering/forstaa-din-vurdering/2022-og-tidligere-vurderinger/

Af større metodeforbedringer kan fx nævnes indførelse af såkaldte kommunegrupper, som skal sikre, at vurderingsmodellen bedre tager højde for lokale forhold. Endvidere er datagrundlaget for grundværdikurven blevet udvidet, så nedrivningssalg fra og med de endelige 2021-vurderinger indgår som tilsigtet. Nedrivningssalgene indgik således ikke på den forudsatte måde i forbindelse med udarbejdelsen af 2020-vurderingerne. Dette forhold skønnes dog ikke at have medført utilsigtede forhøjelser af grundværdierne.

Fra 2020 til 2022 steg ejendomspriserne meget kraftigt i store dele af landet som følge af bl.a. lave renter. Denne prisstigning skønnes at have markant større betydning for grundværdierne i 2022-vurderingen, end de metodemæssige valg, der er truffet i forbindelse med grundværdikurven.

Det bemærkes, at stigningerne i grundværdierne fra 2020 til 2022 kun har begrænsede skattemæssige konsekvenser. Det kan henføres til, at grundskylden frem til 2024 var omfattet af stigningsbegrænsning, og at skatteomlægningen i 2024 indebar en provenuneutral omlægning i 2024 (før skatterabat).