

# Hvorfor er min grundværdi højere end min ejendomsværdi?

De foreløbige ejendomsvurderinger og grundværdier har været genstand for mange spørgsmål og stor undren i medierne, der fortæller om ekstremt høje grundværdier på trods af lave ejendomsvurderinger. Selvom det kan virke ulogisk, kan en ejendoms grundværdi dog godt være højere end dens ejendomsværdi.



Grundværdien er den værdi skattemyndighederne opgør din grund til uden hensyn til eventuel bebyggelse. Det er grundværdien, som du betaler grundskyld af. Din ejendomsværdi er derimod værdien af hele din ejendom – altså både din grund og eventuel bebyggelse. Det er ejendomsværdien som du betaler ejendomsværdiskat af.

Grundværdien kan i nogle tilfælde overstige ejendomsværdien, fordi grundværdien vurderes ud fra grundens bedste økonomiske anvendelse og potentiale, hvorimod ejendomsværdien tager udgangspunkt i grunden, som den er.

Har du for eksempel mulighed for at opføre en stor etageejendom på din grund efter kommunens lokalplan, vil grundværdien være højere end for en grund i samme størrelse, hvor der alene må opføres et enfamilieshus. Et andet eksempel er, hvilke udstykningsmuligheder grunden har.

Årsagen til, at grundværdien ansættes efter den potentielle anvendelse, er, at skattemyndighederne har en formodning om, at mulighederne i praksis vil føre til en højere efterspørgsel efter grunden og dermed en højere handelspris. Ejeren af grunden opnår dermed en formuefordel, som påvirker beskatningen.

I tilfælde hvor en ejendom både tjener til bolig- og erhvervsmæssige formål, kan der være en lavere ejendomsværdi end grundværdi. I de tilfælde vil grundværdien afspejle hele ejendommens potentiale, mens ejendomsværdien kun vil afspejle den del af ejendommen, der bruges til boligformål.

Selvom det kan være berettiget, at skattemyndighederne opgør grundværdien til en højere værdi end ejendomsværdien, kan det være en god idé at underrette Vurderingsstyrelsen, hvis der er en meget stor forskel. Det kan være en fejl, som skattemyndighederne kan rette.

## Har du brug for hjælp?

Kontakt NJORD Law Firm, hvis du har spørgsmål til den skattemæssige behandling af den ejendom. Vi kan hjælpe dig med at vurdere eventuelle ændringer i dine skatteforhold samt bistå med en eventuel klage til skattemyndighederne.



**KASPAR BASTIAN**  
ADVOKAT (H), PARTNER

(+45) 77 40 10 19  
KAB@NJORDLAW.COM



**SEBASTIAN ARNBERG**  
ADVOKAT

(+45) 77 40 11 30  
SBA@NJORDLAW.COM