Vurdering af erhvervsejendomme og realismekontrol

Skrevet af tekstforfatter, Susanne Holm, susanneholm.dk

Vurderingsstyrelsen søger en tæt kommunikation med interessenter ift. ejendomsvurderinger i denne tid. Senest har FDR deltaget i et møde om vurdering af erhvervsejendomme.

Sidste ejendomsvurderinger af erhvervsejendomme i Danmark er foretaget i 2012. Der har derfor ikke været foretaget ejendomsvurderinger af erhvervsejendomme i over ti år, og ejendomme er blevet beskattet af videreførte historiske vurderinger. De historiske erhvervsvurderinger har strukturelt været lave og uensartede. En ny model for erhvervsvurderinger baseres på ejerboligpriser, og erhvervsejendomme værdiansættes nu mere ensartet.

For ca. halvdelen af erhvervsejendommene forventes grundskylden at falde i 2024 som følge af nye vurderinger og lavere skattesatser. For ca. halvdelen af erhvervsejendommene forventes grundskylden at stige i 2024.

Grundskyld er stigningsbegrænset, men for nogle erhvervsejendomme vil grundskylden alligevel over tid kunne stige en del. De enkelte kommuner kan oveni dette beslutte, at ejere af erhvervsejendomme også skal betale dækningsafgift, som også er stigningsbegrænset.

Ny model til erhvervsvurderinger

Den gamle model

Tidligere blev den offentlige vurdering baseret på en markedsværdi. Markedet for erhvervsejendomme er kendetegnet ved få handler og komplekse forhold. Resultatet var forskelligartede og uhensigtsmæssige metoder til vurdering af erhvervsejendomme. Som følge heraf blev erhvervsgrunde vurderet uensartet og ubalanceret i forhold til, hvor meget de private boligejere betalte i ejendomsskatter.

Den nye model

Da der er meget få handler med erhvervsgrunde, er det ikke muligt at basere erhvervsvurderinger på en direkte handelsprisnorm. For ejerboliger derimod er der et solidt datagrundlag i form af mange handler.

Desuden følger markedet for erhvervsejendomme privatbolig-markedet set over længere perioder.

Derfor tager den vedtagne model for vurdering af erhvervsgrunde udgangspunkt i ejerboligmarkedet, hvor datagrundlaget er mere solidt. Herefter nedskaleres værdien under hensyntagen til grundens anvendelsesmuligheder. Dermed opnås en bred datadækning på ejendomsområdet, som sikrer mere ensartethed i beskatningen af erhvervsejendomme.

Det er vigtigt at sikre en kobling til ejerboligmarkedet for at understøtte markedsdynamikken, og fordi erhvervsejendomme og ejerboliger er omfattet af samme grundbeskatning.

Vurdering af erhvervsejendomme

Vurderingsstyrelsen fastsætter kun en grundværdi for langt de fleste erhvervsejendomme. For ejerboliger fastsættes to værdier. Grundværdien er en beregnet værdi til brug for beskatningen.

Vurderingsstyrelsen bruger en beregningsmetode, der sikrer, at beskatningen af forskellige typer erhvervsejendomme sker på et ensartet grundlag.

Grundværdien vil ikke nødvendigvis svare til en handelspris, men fastsættes med en metode, der tager udgangspunkt i salgspriser og beregningsmodeller for ejerboliger. Der handles nemlig for få erhvervsejendomme til at tilvejebringe et solidt datagrundlag. Vurderingsstyrelsen nedskalerer grundværdien, hvis en grund ikke kan anvendes til boligformål.

Vurderingsstyrelsen vurderer, hvordan grunden anvendes og udnyttes bedst muligt økonomisk set. De undersøger derfor, hvad der faktisk er bygget på grunden, og hvordan det er muligt at anvende og udnytte den ifølge plangrundlaget.

Når de vurderer den **mulige** anvendelse og udnyttelse, lægger de vægt på:

- at den er **reelt mulig,** dvs. at en ejer har eller kan få ret til at bruge de muligheder, plangrundlaget giver.
- at den er **realistisk (realismekontrol)**, dvs. at det er sandsynligt ud fra markedsforholdene, at grunden anvendes og udnyttes, som det er muligt.

En stor del af beregningen foregår automatisk, men Vurderingsstyrelsen foretager også manuel kontrol og korrektion.

Vurderingsmetoden i detaljer

Vurderingsstyrelsen kategoriserer en erhvervsejendom ud fra, hvad den bruges til. De ser også på, hvad det er muligt at bruge ejendommen til ifølge plangrundlaget.

Vurderingsstyrelsen beregner, hvad kvadratmeterprisen ville være, hvis der var ejerboliger på grunden, og justerer kvadratmeterprisen for nogle typer erhvervsejendomme (både for den faktiske anvendelse og den mulige anvendelse). Vurderingsstyrelsen fastsætter grundværdien ud fra ejendommens areal og den justerede kvadratmeterpris. De laver både en beregning ud fra det faktiske areal og det mulige areal.

For at sikre ensartede vurderinger for ens ejendomme sker der en styring af de alternativer og nedskaleringer, som skal bruges ved vurderingen af erhvervsejendomme. Styringen sker i form af den kategorisering, som foretages af ejendommene jf. EVL § 34. Når hele eller de enkelte delelementer af ejendommen er tildelt en kategori, følger det af lovgivningen:

- Hvilken ejerboligmodel der udgør udgangspunktet for beregningen.
- Om beregningen skal ske med udgangspunkt i etageareal eller grundareal.
- I hvilket omfang der skal ske nedskaleringer.

Der er i alt 13 kategorier.

Fokus på kvalitetssikring af foreløbige erhvervsvurderinger - realismekontrol

Vurderingsstyrelsen offentliggjorde i 2023 foreløbige 2023-vurderinger for erhvervsejendomme. De foreløbige 2023-vurderinger udgør et foreløbigt beskatningsgrundlag for erhvervsejendomme i skatteårene 2024 og 2025.

Vurderingsstyrelsen har iværksat en række tiltag, som skal forbedre kvaliteten af de foreløbige beskatningsgrundlag. Tiltagene har både fokus på sagsbehandling af konkrete skæve vurderinger og maskinelle justeringer af modellen, der kan imødekomme mere generelle udfordringer.

Man kan henvende sig til Vurderingsstyrelsen og ansøge om at få ens foreløbige vurdering ændret, hvis man som ejendomsejer oplever, at den er skæv.

Realismekontrol

Vurderingsstyrelsen er desuden påbegyndt arbejdet med **realismekontrol**, hvor grundens planlagte anvendelse og udnyttelse undersøges på baggrund af hvilken anvendelse og/eller udnyttelse, der er mulig ifølge plangrundlaget, og om denne er realistisk. Arbejdet tager udgangspunkt i de foreløbige vurderinger og implementeres bredt i forbindelse med de endelige vurderinger.

Størstedelen af ændringerne i forbindelse med realismekontrollen er relateret til anvendelsesmulighederne. Ændringer foretaget ift. udnyttelse er hovedsageligt relateret til udstykninger, hvor udnyttelse ikke er realistisk.

Udsøgning af realismeopgaver

For relevante anvendelseskategorier vil der blive foretaget en udsøgning af områder, hvor der er risiko for, at den planlagte anvendelse og/eller udnyttelse ikke er realistisk. Udsøgningen sker på baggrund af datakriterier for mængden af en given faktisk anvendelse målt f.eks. i areal, antal ejendomme, samt for faktiske udnyttelser og bebyggelsesprocenter, som holdes op imod det planlagte. Derudover tages der stilling til realisme af det gældende plangrundlag i forhold til alderen af plangrundlaget.

Samme statistik udarbejdes for omkringliggende områder, der er relevante for at kortlægge et samlet billede af, om anvendelsen/udnyttelsen er realistisk.

Når et område er udsøgt til realismekontrol, går det videre til manuel behandling.

Kriterierne for udsøgningen fastsættes igennem test, som udføres på hver af de relevante anvendelseskategorier. Målet er så præcist som muligt at udtage relevante områder til manuel realismekontrol således, at vurderingerne bliver retvisende uden, at der bruges unødigt mange manuelle ressourcer.

Udsendelse af 2021-vurderinger

Vurderingsstyrelsen forventer at sende erhvervsvurderingerne ud her i 4. kvartal 2025.

Først modtager man en deklaration. Deklarationen indeholder en **forventet afgørelse**. Man kan dermed se alle oplysninger og beregninger, der bruges i vurderingen. Hvis man er uenig i de oplysninger, der bruges i vurderingen, er det en fordel at sende en indsigelse allerede i deklarationsperioden. Så skal man hverken betale klagegebyr eller opfylde kravet om, at grundværdien påvirkes med mere end 20 %.

Deklarationsperioden er 4 uger. Derefter kommer afgørelsesperioden, som er 6 uger, hvorefter vurderingen fremsendes. Der fremsendes ligeledes et klagebrev, og så har man 3 mdr. til at klage over 2021-vurderingen. Herefter sker en eventuel efterregulering.