



Grundvurderinger af erhvervsejendomme

*Behov for et langtidsholdbart system med
markedsgenkendelige offentlige vurderinger*



Morten Marott Larsen
Underdirektør

Politisk aftale om vurderingssystemet

- Hvad skal det måles på?

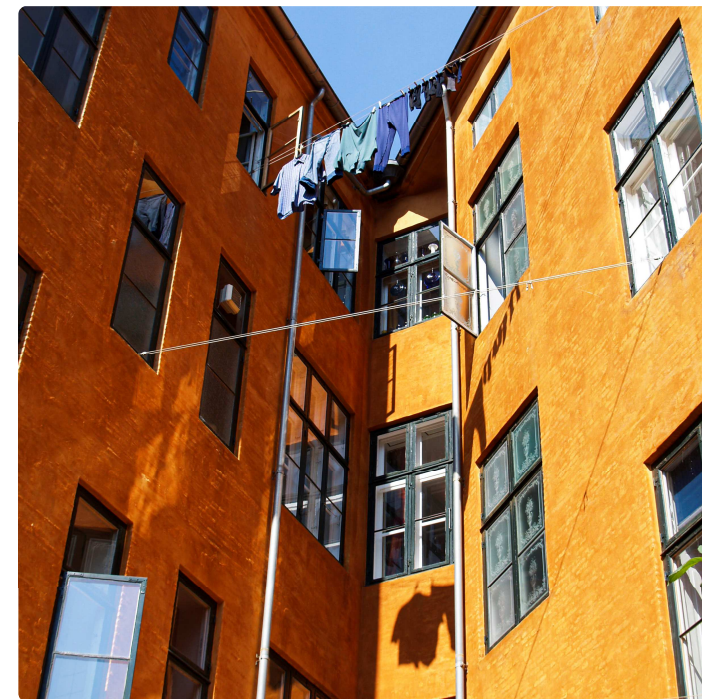


Aftaleteksten fra 2016

”Tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger skal genoprettes. Vurderingerne har været for upræcise, uensartede og uigennemskuelige. Ejendomsejerne og boligejere skal have bedre og mere retvisende vurderinger”.

EjendomDanmarks bekymring

- Lovforslaget indeholder en sidste øjeblikks **udregningsmodel**, som reelt **ikke harmonerer** med **markedet eller grundværdien**
- Den individuelle **klageadgang** ved uoverensstemmelse mellem modellens udregning og en konkret vurdering af markedsværdien **er fjernet**
- Skal der startes forfra igen om få år?!!



Vurderingsnormen ændret

En vurderingsnorm bør tage udgangspunkt i virkeligheden



Tidspunkt	Vurderingsnorm
Vurderinger frem til 2013	Handelspriser
Forliget fra 2016	Forventede handelspriser
Nyt forslag	Teknisk norm/rent beskatningsgrundlag

Konsekvenser:

- Klagesager tager udgangspunkt i ministeriets model
- Ikke længere muligt at klage med udgangspunkt i virkeligheden
- Selv absurde vurderinger kan ikke ændres (fx ejendomme i et område sælges billigere end grundvurderingen)

Den oprindelige norm med handelspriser var for svær.

Forventede handelspriser inkl. +/- 20 pct.

Med en rent teknisk norm forsvinder al sammenhæng med de konkrete forhold for ejendommene

Alternative metoder

Med udgangspunkt i markedskonforme metoder for erhverv



I. Ejendomsværdi for erhverv som udgangspunkt

- Tag udgangspunkt i ejendomsværdien på en erhvervsejendomme
- Ejendomsværdien bruges i årsregnskaber, ved belåning, ved handel og til beskatning af ejendomsavance etc.
- Grundfaktor fastsættes på en ensartet og nem måde

II. Inddel landet i zoner, der har ens m²-grundværdier

- Zonernes grundværdier bestemmes ud fra markedsdata for erhverv
- I byerne er der mere variation, men også bedre data
- → zonerne er mindre i byerne, og større i yderområder

III. Hybridmodel

- Ejerboligmodellen begrundes med manglende erhvervsdata i visse områder af landet
- En hybridmodel kan variere alt efter datadækning:
 - 100 procent markedsdata for erhverv
 - Blandet ejerbolig og markedata
 - 100 procent ejerbolig

Alternativ model:

Ejendomsværdi for
erhverv

*

Grundfaktor

=

Grundværdi for erhverv

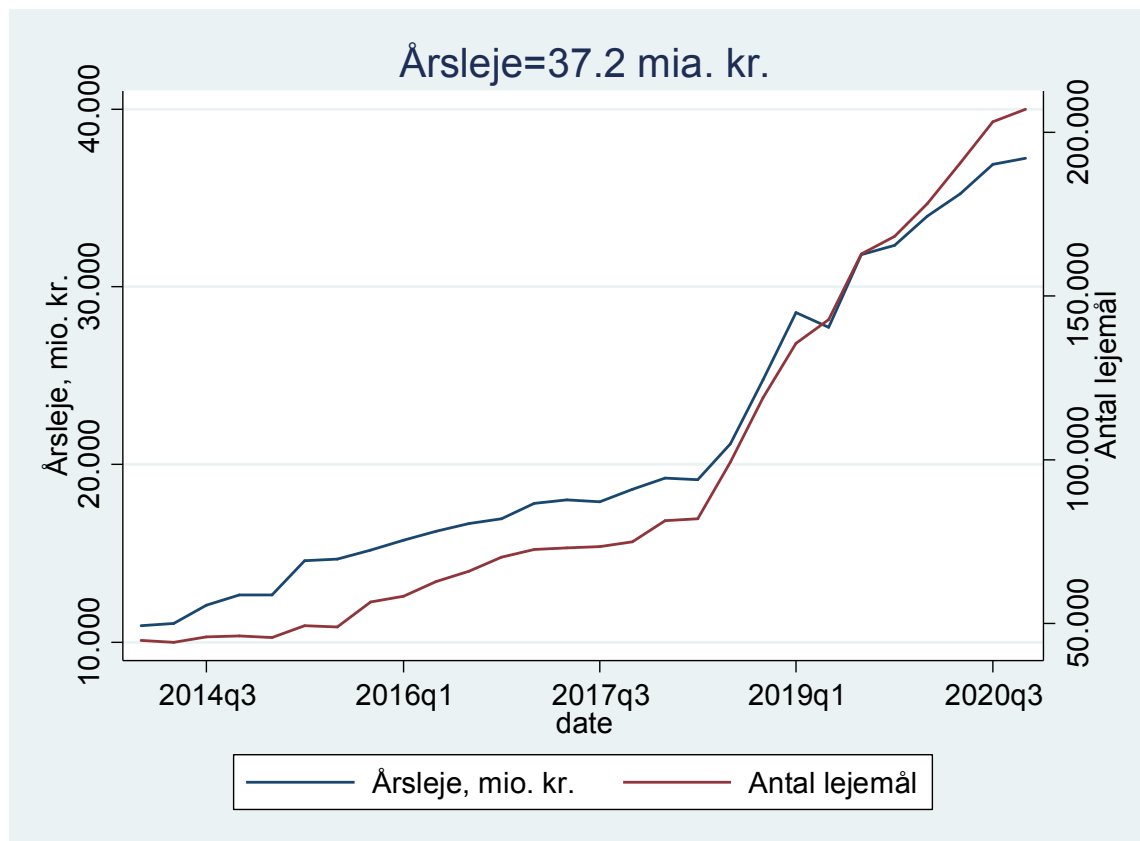
Markedsdata for erhverv findes



- **Finansiell sektor**
- **Erhvervsmægler**
- **Ejere**

Der er allerede oprettet en database hos Danmarks Statistik, som indeholder data om erhvervsejendomme.

Markedsdata fra EjendomDanmarks markedsstatistik



Om EjendomDanmarks markedsstatistik:

- Frivillig indsamling omfattende hele ejendomsmarkedet
- Udvides løbende via aktiv kontaktindsats

EjendomDanmark anbefaler



Overordnet

- Hold fast i den oprindelige målsætning for den politiske aftale
- Der bør udvikles et langtidsholdbart ejendomsvurderingssystem for erhvervsejendomme
- Behold en klageadgang – så virkelighed og system kan holdes op mod hinanden

Forslag til det fortsatte arbejde

- Forpligt ministeriet på et fortsat arbejde med en alternativ model, som anvender data fra erhvervsejendomme
- Forpligt ministeriet på en fortsat indsamling af markedsdata for erhverv, så vi gradvist kommer tættere på en langsigtet løsning
- Lav en midlertidig overgangsordning, der fx rækker to år frem

Tag fat i os, hvis I vil have uddybet vores synspunkter:

- Adm. dir Jannick Nytoft
Mail: jny@ejd.dk
Mobil: 27112073
- Underdirektør Morten Marott Larsen
Mail: mml@ejd.dk
Mobil: 28455651
- PA-chef Jan Ellebye
Mail: je@ejd.dk
Mobil: 20333876