

Ekspertmøde i Skatteudvalget om ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme

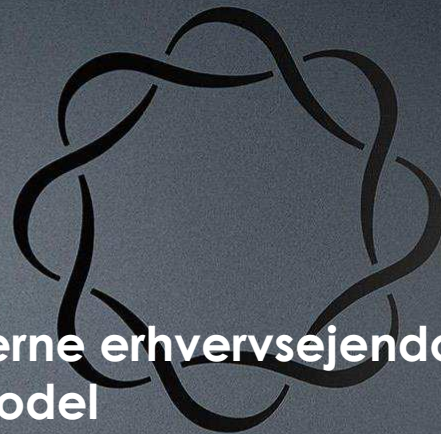
20. januar 2021



FINANS
DANMARK

Ane Arnth Jensen

1. **Hvordan vurderer realkreditinstitutterne erhvervsejendomme**
2. **Udfordringer ved den foreslåede model**
3. **Tilbage til skrivebordet**



FINANS
DANMARK

Loven sætter rammerne for vurderingen

Værdiansættelse handler om sikkerheden bag de obligationer, som finansierer realkreditlånene

Institutterne skal fastslå "en rimelig kontantværdi"

- Rentabilitetsberegning
- Besigtigelse – indvendig og udvendig
- Løbende overvågning af belåningsgraden

Bemærk - realkreditinstitutter opgør ikke en selvstændig værdi for grunden

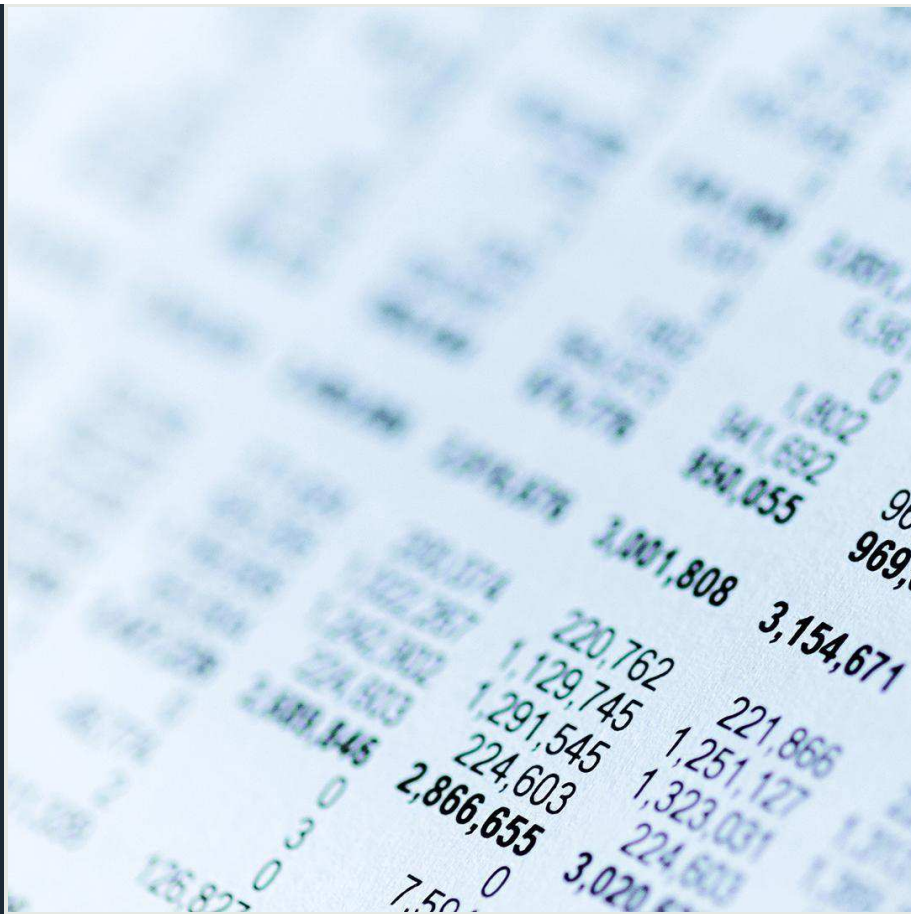
Hvad betyder SKATs vurdering for belåningen?

Grundskyldsbeskatning for erhvervsjendomme = 9.2 mia. kr. (2020)

Vigtigt med gennemskelighed og forudsigelighed om beskatningsforholdene

Realkreditinstitutterne udarbejder deres egen vurdering af kontantværdi

Ejendomsskatten indgår i rentabilitetsberegning, så en højere skat på ejendommen vil betyde en lavere kontantværdi



Ingen lette løsninger

Vi anerkender, at det er en meget vanskelig øvelse at finde en god og praktisk model

Men vi er bekymrede for, at skridtet væk fra en markeds-mæssig vurdering kan give nogle ulemper



Udfordringer ved den nye model

Eksempel:

Vurderingen af erhvervsbygning tæt op ad E45 i det nordlige Vejle. Ejerbolig som norm?

Grundværdien bliver en beregnet størrelse, som er svær at sammenholde med en markedspris - der mangler datagrundlag og referencer.

Skridtet væk fra en markedsværdi gør den offentlige vurdering mindre gennemskuelig – hvad skal det holdes op imod ved en klage?



Behov for afklaring før beslutning om ny model

Hvordan afviger fastsættelse af værdien af erhvervsgrunde i den nye model fra den nuværende vurdering af erhvervsgrunde?

Hvordan fordeler stigninger og fald i grundvurderingerne sig (hvor mange ejendomme får fx stigninger eller fald i grundværdien på mere end 50 pct, mere end 25 pct. osv.)?

Stikprøve på ejendomme hvor den beregnede værdi af grunde efter den nye model sammenlignes med, hvordan den pågældende grund ville blive vurderet efter markedsnormen

Hvad er status for Engberg-udvalgets forslag om af skaffe bedre data?

