



EJENDOM  
DANMARK

## Ejendomsbranchens ønsker til justering af erhvervsvurderingerne

Da loven om de nye ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme blev vedtaget, nedsatte politikerne en arbejdsgruppe, som skulle undersøge den nye model og alternative modeller. Den arbejdsgruppe ventes med udgangen af juni måned at aflægge sin rapport efter to udsættelser og mere end to års kommissionsarbejde.

Den lange tidshorisont er interessant, fordi arbejdsgruppens opgavebeskrivelse blev formuleret, mens vi endnu havde til gode at se erhvervsgrundvurderinger fra den nye model. I dag har vi de foreløbige offentliggjorte vurderinger, og det er blevet tydeligt for alle aktører i ejendomsbranchen, at modellen i hovedtræk ikke leverer reelle vurderinger, men alene et til tider meget uigennemskueligt beskatningsgrundlag. Hertil kommer en række uhensigtsmæssige valg, der medfører voldsomme skattestigninger for mange erhvervsejendomme.

EjendomDanmark har gennem hele forløbet set med skepsis på den vedtagne model. Det er nemlig ikke overraskende, at erhvervsejendomsgrundvurdering rammer skævt, når metoden blot baseres på ejerboligpriser og en national skaleringsfaktor. Dog har det overrasket, hvor store nogle af de mest markante skattestigninger har været. Der er her tale om effekter, der kan give betydelige samfundsøkonomiske tab i form af tomme lejemål og en risiko for flere konkurser.

Det er med disse dystre udsigter som bagtæppe, at EjendomDanmark håber, at hele vurderingssystemet for erhvervsejendomme får fornyet politisk bevågenhed ved lanceringen af arbejdsgruppens rapport. Der er nemlig meget at rette op på, og da håbet som bekendt er lysegrønt, kan arbejdsgruppens rapport danne grundlag for markante forbedringer, hvis den peger på følgende elementer:

### 1. Drop one-size-fits-all. Det kræver en fleksibel tilgang at lave de bedst mulige vurderinger

Fra det første politiske forlig var det tanken, at erhvervsejendomme skulle vurderes ud fra markedsdata, der skulle indsamles til formålet. Da denne model i 2021 blev skrinlagt til fordel for den nuværende model, der alene tager ejerboligpriserne i lokalområdet og ganger en skaleringsfaktor på, var argumentet, at der ikke var tilstrækkeligt med data til at udføre erhvervsvurderinger i tilstrækkelig god kvalitet af alle 300.000 erhvervsejendomsgrunde i hele landet.

Denne konklusion var dog både ærgerlig og unødvendig. Først og fremmest er der et spørgsmål om, hvor mange ejendomme der egentlig tales om, hvis der fokuseres på de *reelle* erhvervsejendomme. For det andet er det selvfølgelig muligt at lave en hybridmodel bestående af et hierarki af data fremfor at vælge den laveste fællesnævner. Det behøver ikke være sværere, end følgende:

- 1) Hvis der er tilstrækkeligt med handlede grunde eller sammenlignelige ejendomme i lokalområdet, benyttes disse
- 2) Alternativt beregnes ejendomsværdier ud fra de indsamlede markedsdata, mens estimater for byggeomkostninger af eksisterende ejendomme fratrækkes
- 3) I sidste instans kan ejerboligmodellen benyttes i de tilfælde, hvor der hverken er datadækning for ovenstående tilgange

EjendomDanmark håber, at arbejdsgruppens rapport beskriver, hvor mange af de 40.000-60.000 reelle erhvervsejendomme der kan vurderes med de to markedskonforme tilgange, og hvor meget bedre denne tilgang rammer end blot at ty til ejerboligmodellen.

## 2. Hvad er en erhvervsejendom?

I Vurderingsstyrelsens terminologi udgør erhvervsejendomme hele den samlede gruppe af 300.000 grunde og ejendomme, der får en erhvervsejendomsgrundvurdering. Det er dog væsentligt at holde sig for øje, at denne gruppe de facto er en restgruppe bestående af alle grunde og ejendomme, der ikke er ejerboliger eller landbrug. Gruppen indeholder dermed alle landets boligudlejningsejendomme, andelsboligejendomme, de reelle kontor-, butiks- og industriejendomme samt en meget stor restgruppe af tomme grunde, parkeringspladser, transformatorstationer med mere. Opgaven bliver unødigt svær, hvis der insisteres på at blande alle disse kategorier sammen under samme kategori.

Hvis der skal landes en god vurderingsmodel, er det vigtigt at skelne mellem disse grupper af forskellige ejendomstyper – for eksempel bliver det svært at lave noget meget præcist på den store restgruppe. Der er også en vis logik i, at boligejendomme bliver vurderet som boliger – også selvom vurderingerne her kan være ude af trit med markedsværdierne.

Tilbage står så en mindre gruppe på 40.000-60.000 kontor-, butiks- og industriejendomme, hvoraf en meget lille andel store ejendomme udgør en meget stor andel af den samlede økonomiske værdi. Det burde ikke være et stort problem at vurdere dette udsnit af ejendommene med en markedskonform model, der sigter efter de reelle markedsværdier.

## 3. Fuld åbenhed om den nuværende models sammenhænge

I hele landet bliver vurderingerne mødt med undren og en vis apati. For mange er den nye vurderingsmodel en sort boks, der spytter mærkelige tal ud.

Med arbejdsgruppens rapport håber EjendomDanmark, at metoden bliver gennemskuelig og transparent for alle. Det er nemlig ikke alene et problem, at erhvervsejendomme bliver vurderet, som om de var ejerboliger, og derefter skaleret med en faktor, der afhænger af grundens benyttelsesmuligheder. Udfordringen er større. Maskinen udregner nemlig en lang række vurderinger ud fra alle grundens teoretiske benyttelsesmuligheder, og det er den højeste af disse, som ender med at blive den udsendte vurdering. Dette er helt afkoblet grundens/ejendommens konkrete markedsværdi eller realistiske benyttelsesmuligheder. Det anvendte princip kaldes den bedste økonomiske

anvendelse, men er altså i praksis alene en teoretisk betragtning, der resulterer i den højest mulige beregningsværdi.

Det betyder, at vurderingerne svinger markant, alt efter hvilken vurderingskategori ejendommen ender i. Det er årsagen til, at store industriområder med helt sammenlignelige erhvervsejendomme ender med vurderinger der svinger mellem 1.000-8.000 kroner per m<sup>2</sup> grund uden nogen synlig kobling til markedsværdien og de reelle økonomiske anvendelsesmuligheder.

#### **4. En skaleret ejerboligmodel vil aldrig ramme rigtigt for den enkelte erhvervsejendom**

Arbejdsudvalget skal også se særskilt på de skaleringsfaktorer, der justerer den initiale ejerbolig-grundvurdering til en erhvervsgrundvurdering alt efter benyttelsesmulighederne.

EjendomDanmark håber, at udvalgets analyser tydeligt viser, at én national skaleringsfaktor fra de lokale ejerboligpriser aldrig vil føre til en præcis vurdering af alle landets kontor- og butiksejendomme. Denne tilgang vil helt naturligt føre til en lang række ejendomme, der vurderes langt under deres markedsværdi og en lang række, der vurderes langt over deres markedsværdi.

Set fra systemet giver det mening at ramme et gennemsnit, når den vigtigste opgave er at indkassere et ejendomsskatteprovenu. Men det styrker ikke tilliden til systemet for den enkelte og i EjendomDanmarks optik er det væsentligt at holde sig for øje, at de mange fejlskud vil blive endnu mere skæve, hvis skaleringsfaktorerne ændres, også selvom man rammer bedre i gennemsnit. Systemet bør aldrig sættes over den enkelte skatteydere retssikkerhed.

#### **5. Særskatten for erhvervsejendomme giver de største udfordringer**

Desværre er arbejdsgruppen alene blevet bedt om at belyse selve vurderingsmodellen, selvom de i EjendomDanmarks optik burde dykke dybere ned. Det vides nu, at der er brug for at få belyst de rent skattemæssige konsekvenser af den samlede omlægning.

Her er der ét element, der står bag de værste udfordringer. I 33 kommuner opkræves der en særlig erhvervsejendomsskat kaldet dækningsafgiften. I det gamle system blev den beregnet på baggrund af bygningsværdien, mens det nu er erstattet af grundvurderingen. Denne ændring kan synes som en mindre teknikalitet, men giver enorme forskydninger i ejendomsskatterne mellem forskellige erhvervsejendomme.

Det bedste eksempel på konsekvenserne er ældre udslidte industrijendomme beliggende i områder, der på sigt skal omdannes til nye boligområder. Under de gamle regler gav denne benyttelse anledning til en meget begrænset dækningsafgift på baggrund af bygningsværdien. Under de nye regler kan dækningsafgiften stige med mange hundrede procent, da den nu beregnes på baggrund af den beregnede højeste potentialeværdi for grunden.

Det allermest besynderlige ved denne tilgang er, at den meget høje dækningsafgift ofte vil blive opkrævet på baggrund af en grundvurdering beregnet ud fra grundens potentielle benyttelse for udbygning af boliger – men at dækningsafgiften helt bortfalder, den dag disse boliger bliver

realiseret. I mellemtiden må grundejeren forsøge at klare sig igennem en årrække hvor ejendoms-skatteerne overstiger den økonomiske aktivitet i de gamle ejendomme.

Det andet meget uheldige aspekt ved dækningsafgiften er, at de nye promiller ganske enkelt er fastsat forkert. Det politiske mål var at fastsætte promiller, der ville resultere i et øget kommunalt provenu på 37 procent, men i flere kommuner er der i stedet udsigt til et øget provenu på mere end 100 procent. Værst går det for sig i Ishøj Kommune, hvor promillen er præcist dobbelt så høj som oprindeligt tilsigtet – med voldsomme konsekvenser for erhvervslivet.

Disse problemer kan heldigvis løses relativt simpelt. Allerbedst ville det selvfølgelig være helt at sløjfe denne erhvervsskadelige særskat. Hvis den politiske vilje ikke rækker til det, kan den i stedet baseres på den grundvurdering, der baserer sig på den faktiske benyttelse af ejendommen. Samtidig må politikerne selvfølgelig genbesøge kommunernes dækningsafgiftspromiller, så skattetrykket lander på det tilsigtede niveau.