

5. Det nye ejendomsvurderingssystem

5.1 Indledning

Det hidtidige ejendomsvurderingssystem har vist sig udfordret. Grund- og ejendomsvurderingerne har generelt været for upræcise, uensartede og uigennemskuelige og er desuden blevet kritiseret af Rigsrevisionen, *jf. afsnit 5.2*. Derfor blev det i 2013 besluttet at suspendere ejendomsvurderingerne. Den lange suspensionsperiode har betydet, at grund- og ejendomsværdierne aktuelt er betydeligt lavere end de markedspriser, som grunde og boliger handles til i dag.

For at rette op på udfordringerne blev et *Ekspertudvalg om ejendomsvurdering* (også kendt som *Engbergudvalget*) nedsat i 2013. I kølvandet på ekspertudvalgets anbefalinger blev *Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger* (forkortet ICE) oprettet, og efterfølgende indgik et bredt flertal i Folketinget et forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem i november 2016, *jf. afsnit 5.3*.

De nye vurderinger af grund- og ejendomsværdier for ejerboliger er baseret på et bedre datagrundlag og en bedre statistisk model end det gamle vurderingssystem. Det giver mere præcise, ensartede og gennemskuelige vurderinger, *jf. afsnit 5.4*. De nye ejendomsvurderinger for ejerboliger er samlet set væsentligt højere og tættere på niveauet for de faktiske handelspriser. De højere ejendomsværdier medfører dog ikke tilsvarende forøgelser af ejendomsværdiskatten, fordi ejendomsværdiskattesatsen nedsættes mærkbart, når det nye boligbeskatningssystem implementeres i 2024, *jf. kapitel 6*.

Grundværdierne for ejerboliger bliver generelt også betydeligt højere med de nye vurderinger. Det gælder især for ejerlejligheder, hvorved de nye vurderinger retter op på skævheden i grundværdierne mellem ejerlejligheder og enfamiliehuse. Grundværdien udgør således en betydeligt større andel af ejendomsværdien for enfamiliehuse end for lejligheder – end hvad der økonomisk kan begrundes. De nye vurderinger af grundværdierne er baseret på sammenhængen mellem handlede priser på grunde og handelspriserne på hele ejendomme (den såkaldte grundværdikurve), *jf. afsnit 5.5*.

I februar 2021 vedtog Folketinget at ændre lovgivningen for vurdering af erhvervsejendomme – herunder særligt metoden til fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme, *jf. afsnit 5.6*. Den nye metode tager afsæt i grundværdier for ejerboliger i samme lokalområde. Erhvervsejendommene kan dog ikke fuldt ud sammenlignes med ejerboliger, hvorfor deres grundværdier nedskaleres mærkbart afhængigt af erhvervstypen. De generelt højere grundværdier for både ejerboliger og erhvervsejendomme medfører ikke forøgelser af det samlede grundskyldspromønt, da grundskyldspromønterne nedsættes tilsvarende fra og med 2024.

5.2 Baggrund for det nye vurderingssystem

De offentlige ejendomsvurderinger danner grundlag for den løbende ejendomsbeskatning i Danmark, dvs. grundskylden og ejendomsværdiskatten¹, jf. *kapitel 6*. Derfor er det afgørende, at vurderingerne af grund- og ejendomsværdier er så retvisende som muligt og opfattes som rimelige af skatteyderne.

Med det hidtidige ejendomsvurderingssystem, som blev suspenderet i 2013, blev ejendomsværdien for en given ejerbolig fastlagt med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for sammenlignelige ejendomme i området. Til brug for vurderingen af både grund- og ejendomsværdien blev der på den baggrund beregnet et vurderingsforslag. Selvom disse vurderingsforslag tog afsæt i en statistisk model, var forslagsmodellen ikke fuldt systemunderstøttet og automatiseret. Derfor blev der løbende i vurderingsprocessen foretaget manuelle korrektioner baseret på subjektive og vurderingsfaglige skøn.

Det hidtidige ejendomsvurderingssystem viste sig imidlertid at være præget af en række udfordringer, som svækkede tilliden til vurderingerne. Problemerne blev blandt andet klarlagt af Rigsrevisionen, som i august 2013 offentliggjorde en beretning, der konkluderede, at de offentlige ejendomsvurderinger var for upræcise, uensartede og uigennemskuelige. Kritikken medvirkede til, at det i 2013 blev besluttet at suspendere de offentlige vurderinger. Sidenhen har SKATs 2011-vurderinger af ejerboliger og 2012-vurderinger af erhvervsejendomme dannet grundlag for opkrævningen af ejendomsskatter².

Efterfølgende blev der i oktober 2013 nedsat et *Ekspertudvalg om ejendomsvurdering* (også kendt som *Engbergudvalget* efter formanden Peter Engberg Jensen). Ekspertudvalget fremlagde i september 2014 dets anbefalinger til, hvordan kvaliteten af ejendomsvurderingerne kan forbedres. En af udvalgets væsentligste anbefalinger var, at der skulle udvikles en bedre statistisk estimeringsmodel for ejerboliger, som værdiansætter ejendommen på baggrund af faktiske handelspriser for sammenlignelige ejendomme i nærområdet samt objektive data for den pågældende ejendom, fx tag- og murmateriale.

Med afsæt i ekspertudvalgets anbefalinger blev det i 2014 besluttet at oprette *Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger* (ICE) under Skatteministeriet. ICE skulle arbejde videre med vurderingsmodellerne for både ejerboliger og erhvervsejendomme.

To af de centrale udfordringer ved det hidtidige ejendomsvurderingssystem er, at det under ét medfører for lave ejendoms- og grundvurderinger i store dele af landet, samt at det medfører skævheder i grundvurderinger mellem enfamiliehuse og lejligheder.

¹ Den samlede ejendomsbeskatning omfatter herudover også den såkaldte dækningsafgift for henholdsvis offentlige ejendomme og erhvervsejendomme. Her er det forskellen mellem ejendoms- og grundvurderingerne, der fastlægger beskatningsgrundlaget. Det omlægges dog med de nye erhvervsvurderinger, så der i stedet svares dækningsafgift af grundværdien.

² Siden 2015 er de videreførte 2011-vurderinger dog nedjusteret med en variabel rabat på mellem 2,5 og 5 pct. Foruden rabatten afviger vurderingen kun fra 2011-vurderingen i de tilfælde, hvor ejendommen er opført eller ændret siden 2011.

For lave vurderinger i det hidtidige vurderingssystem

Vurderingerne af ejendomsværdier og grundværdier i det hidtidige vurderingssystem er generelt for lave i forhold til de faktiske priser, som ejerboliger og grunde handles til i dag, *jf. tabel 5.1*. Beslutningen om at suspendere ejendomsvurderingerne i 2013 er den primære årsag til, at de aktuelle ejendomsvurderinger ligger væsentligt under de nuværende boligpriser. Målt på ejendomsværdierne var handelspriserne for enfamiliehuse i starten af 2020 således i gennemsnit ca. 37 pct. højere end 2011-vurderingerne, mens priserne for ejerlejligheder lå ca. 96 pct. over 2011-vurderingerne. Dette er til dels et geografisk fænomen, da ejerlejligheder i højere grad er placeret i områder – primært de større byer – hvor boligpriserne er steget mest siden 2011. Det bemærkes, at SKAT på daværende tidspunkt sigtede efter, at 2011-vurderingerne skulle ligge ca. 5 pct. under de realiserede handelspriser.

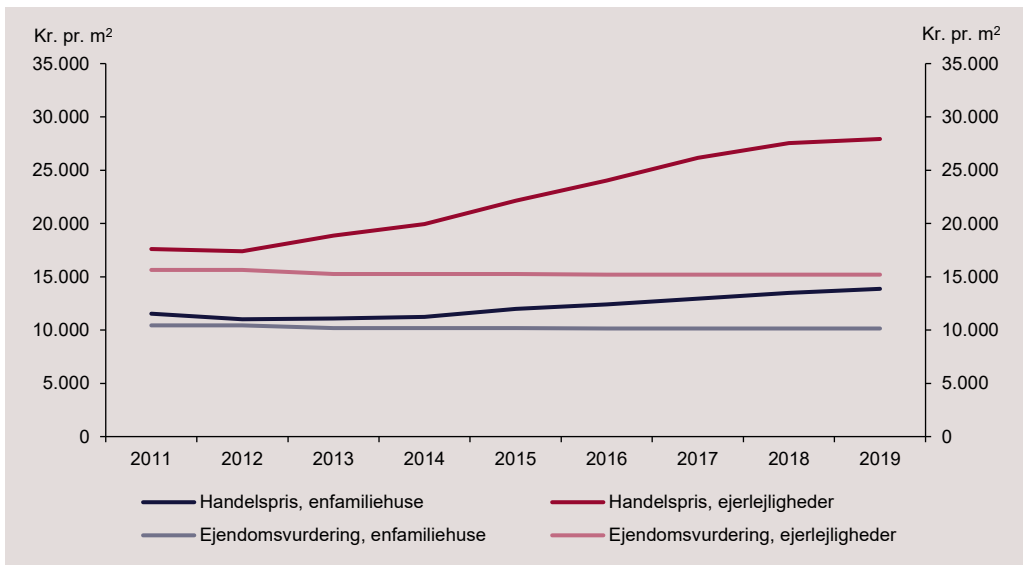
Tabel 5.1. Ejendomsværdi ifølge 2011-vurdering og handelspriser primo 2020

Kr. pr. m ²	Ejendomsværdi (2011-vurdering)	Handelspris (2020)	Forskel (pct.)
Enfamiliehuse	10.400	14.300	37
Ejerlejligheder	15.600	30.600	96
Ejerboliger i alt	11.400	17.300	52

Anm.: Afrundet til nærmeste 100 kr. pr. m² boligareal. Handelspriser pr. m² er udregnet som et vægtet gennemsnit efter antallet af ejendomme pr. kommune.

Kilde: Skatteministeriet og Danmarks Statistik.

I den periode, hvor vurderingerne har været fastholdt på samme niveau, er priserne for både ejerlejligheder og enfamiliehuse vokset betydeligt, *jf. figur 5.1*. Siden 2012 er kvadratmeterprisen steget med ca. 30 pct. for enfamiliehuse og 76 pct. for ejerlejligheder. Samtidig er forskellene mellem handelspriserne og 2011-vurderingen af ejendomsværdierne vokset betydeligt for både enfamiliehuse og ejerlejligheder.

Figur 5.1. Udviklingen i ejendomsværdier og handelspriser, 2011-2019

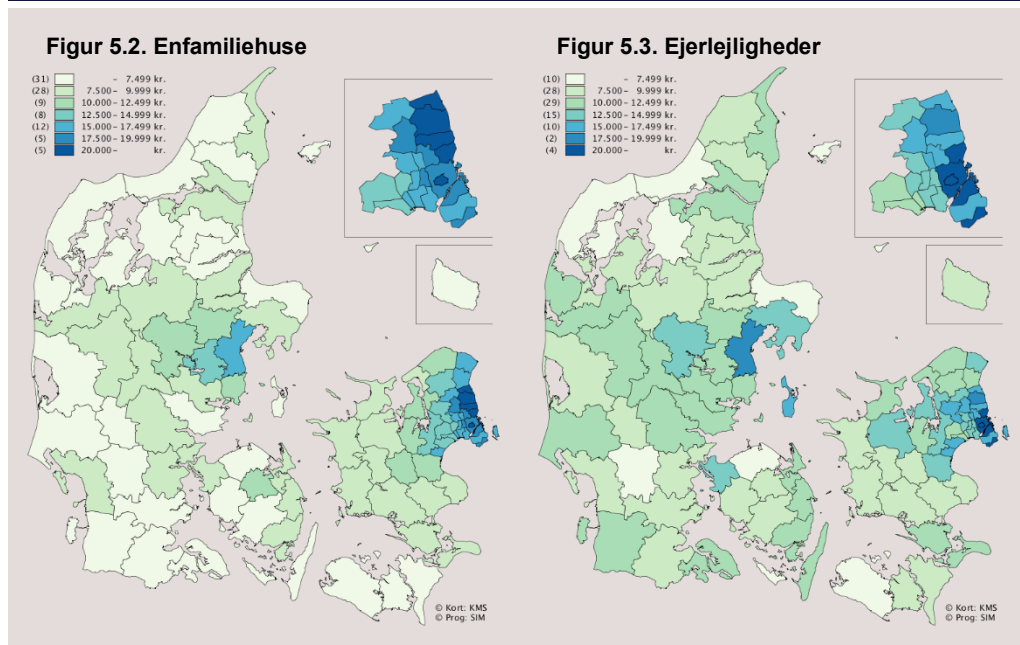
Anm.: Vurderinger og handelspriser opgjort i kr. pr. m² er beregnet som et vægtet gennemsnit ud fra antallet af ejendomme pr. kommune. Ejendomsværdien er givet ved 2011-vurderingen.

Kilde: Skatteministeriet og Finans Danmark.

Skævheder i grundvurderinger i det hidtidige vurderingssystem

2011-vurderingerne for ejerboliger er ikke kun karakteriseret ved at være for lave. Der er også skævheder mellem grundværdierne for ejerlejligheder og enfamiliehuse. Korrigeret for kvalitet og stand bør selve bygningens værdi pr. m² være omtrent den samme for ejerlejligheder og enfamiliehuse. Derfor bør grundværdien pr. m² boligareal også være den samme for ejerlejligheder og enfamiliehuse, der har samme ejendomsværdi og skønnede bygningsværdi pr. m². Dette er dog ikke tilfældet med 2011-vurderingerne, hvilket indikerer tydelige skævheder i vurderingerne. De nye vurderinger retter op på disse skævheder og vil sikre mere ensartede vurderinger, *jf. afsnit 5.5 nedenfor*.

Ejendomsværdien pr. m² boligareal er med 2011-vurderingerne højere for ejerlejligheder (godt 15.600 kr.) end for enfamiliehuse (godt 10.400 kr.). Der er dog store geografiske forskelle på tværs af landet, idet ejendomsværdierne er klart højest i hovedstadsområdet og Aarhus, *jf. figur 5.2 og 5.3*. De højere kvadratmeterpriser på ejerlejligheder skyldes hovedsageligt, at ejerlejligheder oftere ligger i dyrere boligområder end enfamiliehuse.

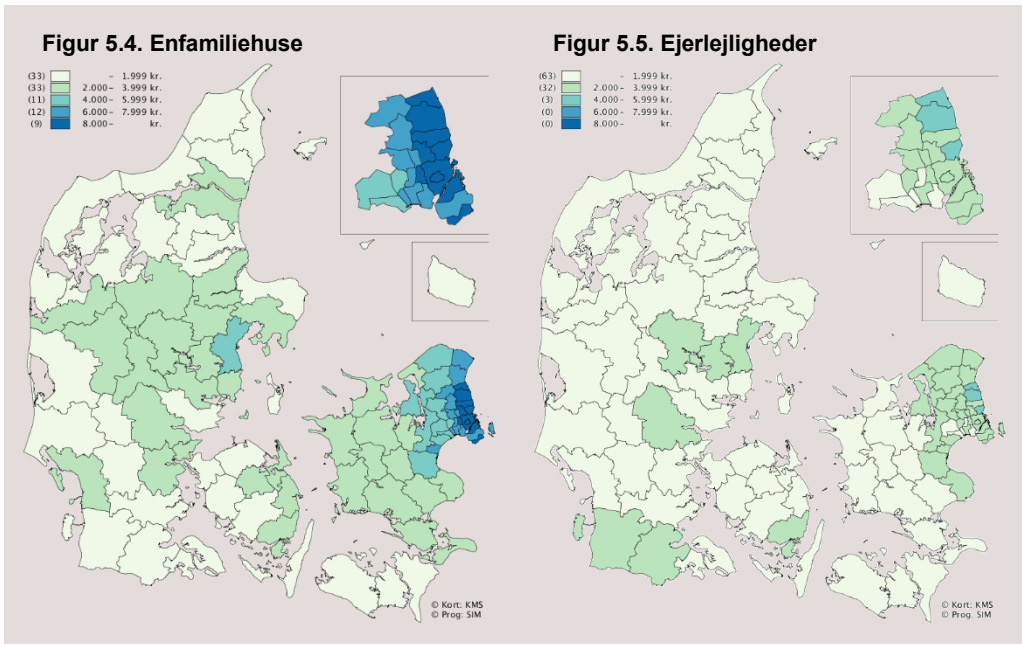
Ejendomsværdi pr. m² boligareal med 2011-vurderinger

Anm.: Ejendomsværdi pr. m² boligareal med 2011-vurderinger er opgjort i gennemsnit for hver kommune.
Kilde: Skatteministeriet.

Ifølge 2011-vurderingerne er grundværdien pr. m² boligareal imidlertid *lavere* for ejerlejligheder (godt 2.500 kr.) end for enfamiliehuse (knap 3.500 kr.), selvom ejendomsværdierne som nævnt er væsentligt højere for ejerlejligheder.

Grundværdierne for enfamiliehuse varierer betydeligt mere på tværs af landet end grundværdierne for ejerlejligheder. Derfor er der også stor forskel mellem kommunerne, hvad angår forholdet mellem enfamiliehuses og ejerlejligheders grundværdi pr. m² boligareal, jf. figur 5.4 og 5.5. Ifølge 2011-vurderingerne er grundværdien pr. m² boligareal for enfamiliehuse i mange hovedstadskommuner mere end tre gange så høj som for ejerlejligheder, mens grundværdierne for de to boligtyper er omtrent på samme niveau i mange kommuner uden for hovedstadsområdet.

Grundværdi pr. m² boligareal med 2011-vurderinger



Anm.: Grundværdi pr. m² boligareal med 2011-vurderinger er opgjort i gennemsnit for hver kommune.

Kilde: Skatteministeriet.

Det ovenstående billede kan dog siges at være sløret af, at lejligheder generelt har en højere ejendomsværdi pr. m² end enfamiliehuse. Derfor er det ikke nødvendigvis ønskværdigt, at grundværdierne pr. m² boligareal skal være eksakt den samme på tværs af enfamiliehuse og lejligheder.

For at få et klarere billede af skævheden i vurderingen af grundværdierne for henholdsvis enfamiliehuse og ejerlejligheder kan fokus også rettes mod grundværdiens andel af ejendomsværdien, idet ejendomsværdien er summen af værdien af grunden og selve bygningen. Således vil forskelle i grundværdiens andel af ejendomsværdien udtrykke forskelle i bygningsværdiens andel, idet den del af ejendomsværdien, som ikke udgøres af grundværdien, er givet ved bygningsværdien, jf. følgende udtryk:

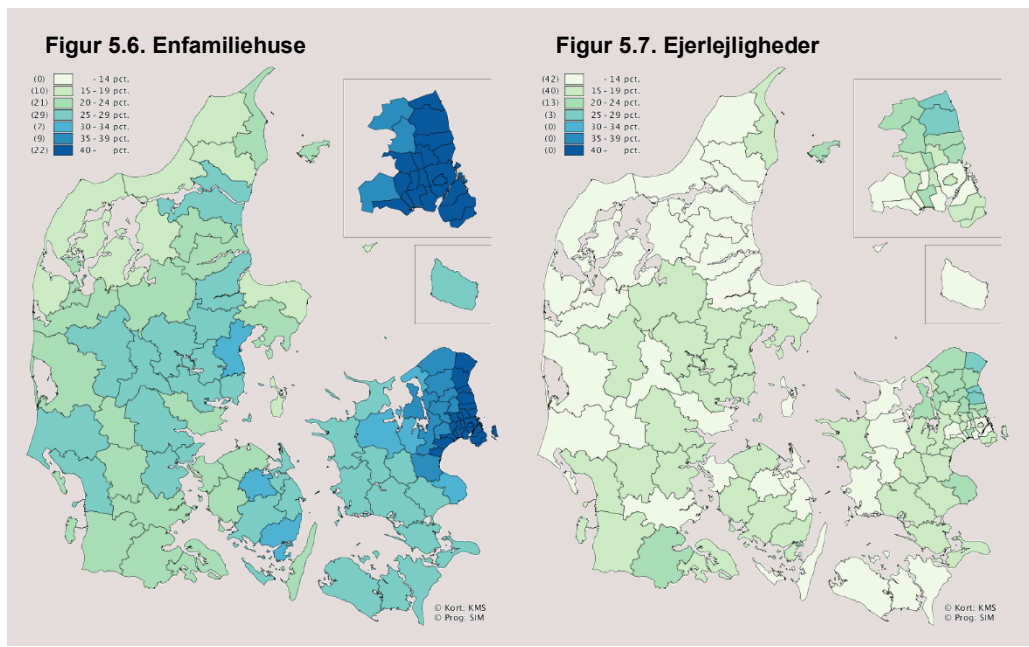
$$Ejendomsværdi = Grundværdi + bygningsværdi \quad (1)$$

Samtidig gælder det generelt, at for enfamiliehuse og ejerlejligheder med samme ejendomsværdi og bygningsværdi pr. m² boligareal bør grundværdien pr. m² boligareal også være den samme. Dvs. hvis en boligkøber vælger at købe en mindre ejerlejlighed, der har den samme ejendomsværdi som et større hus, er det et udtryk for, at ejerlejlighedens grund er værdiansat højere end enfamiliehusets grund. Med andre ord er tilvalget

af fx en bedre beliggenhed (højere grundværdi) sket på bekostning af boligarealet (lavere bygningsværdi) ved en given ejendomsværdi.

Bygningsværdien pr. m² er omtrent den samme for enfamiliehuse og ejerlejligheder med ensartede bygningskarakteristika. Dermed burde grundværdien udgøre omtrent den samme andel af ejendomsværdien for de to boligtyper. Dette er imidlertid langt fra tilfældet med 2011-vurderingerne, idet grundværdien over hele landet udgør en langt mindre andel af ejendomsværdien for ejerlejligheder end for enfamiliehuse, jf. figur 5.6 og 5.7. For enfamiliehuse udgør grundværdien i gennemsnit 34 pct. af ejendomsværdien, mens andelen for ejerlejligheder kun udgør 16 pct. i gennemsnit.

Grundværdi som andel af ejendomsværdi med 2011-vurderinger



Kilde: Skatteministeriet.

Når grundværdien med 2011-vurderingerne udgør en systematisk mindre andel af ejendomsværdien for ejerlejligheder end for enfamiliehuse, så svarer det principielt til, at boligejerne vurderer, at bygningsværdien pr. m² boligareal er væsentligt større for ejerlejligheder end for enfamiliehuse. Boligejernes vurdering af bygningsværdierne pr. m² boligareal bør dog i økonomisk forstand være nogenlunde ens for ejerlejligheder og enfamiliehuse, når der korrigeres for kvalitet og stand. Alligevel er grundværdierne for ejerlejligheder systematisk lavere

– også når ejerlejligheder og enfamiliehuse med samme ejendomsværdi og skønnede bygningsværdi sammenlignes. Det indikerer klart, at grundværdierne for ejerlejligheder er systematisk undervurderede sammenlignet med enfamiliehuse i det hidtidige ejendomsvurderingssystem.

Skævheden i grundvurderingerne gør sig særligt gældende i de større byområder, hvor grundværdiandelen er markant højere for enfamiliehuse end for ejerlejligheder. Fx udgør grundværdien over 40 pct. af ejendomsværdien for enfamiliehuse i mange kommuner i hovedstadsområdet, mens grundværdien for lejligheder i flere af disse kommuner udgør under 20 pct. af ejendomsværdien. Det hænger sammen med, at grundværdiandelen for ejerlejligheder i større byområder kun ligger få pct.-point over grundværdiandelen i landområderne, mens den ligger markant højere for enfamiliehuse i de tættere befolkede områder end i de mere tyndt befolkede.

5.3 Tilbagebetalingsordning for ejerboliger og erhversejendomme

Med *Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem* (november 2016) blev det besluttet, at der skulle etableres et nyt ejendomsvurderingssystem, som *Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger* (ICE) skulle udvikle. De nye vurderingsmodeller skal være baseret på et bedre datagrundlag end det eksisterende. Dermed bliver de nye vurderinger mere præcise, ensartede og gennemskuelige. Ejendomme, der ikke på tilfredsstillende vis kan vurderes ud fra statistiske beregninger, vil blive omfattet af manuel behandling og kontrol.

De nye, mere retvisende vurderinger af grund- og ejendomsværdier forventes under ét at være væsentligt højere end de aktuelle vurderinger, jf. afsnit 5.2.

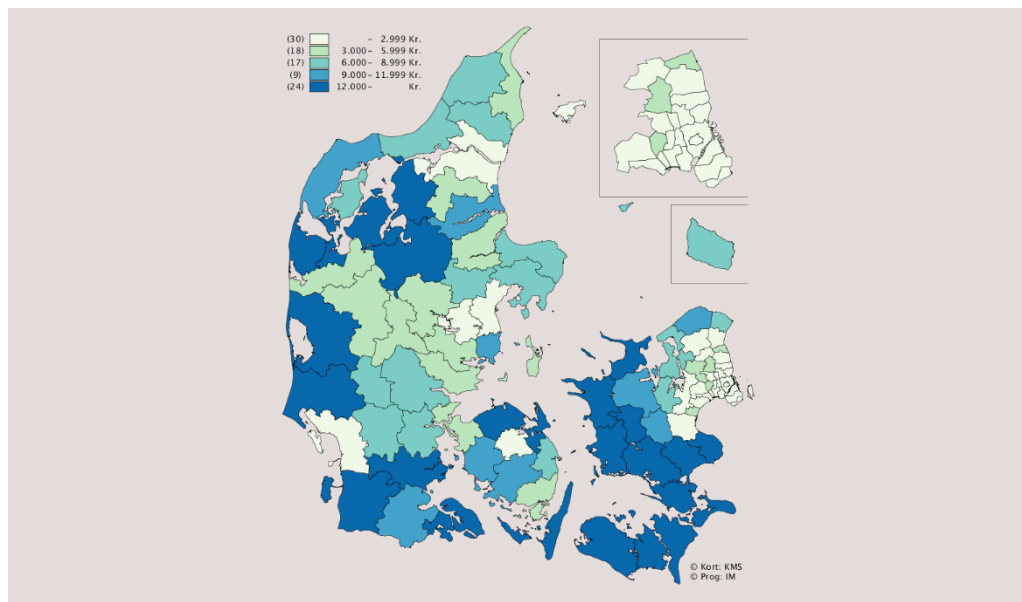
Selvom de nye vurderinger under ét bliver højere end 2011-vurderingerne, har en række boligejere siden 2011 ikke desto mindre betalt boligskat – både grundskyld og ejendomsværdiskat – af for høje vurderinger. Med forliget om det nye ejendomsvurderingssystem indgået i november 2016 blev det aftalt, at disse boligejere skal have den for meget betalte boligskat tilbagebetalt (inkl. renter). Tilbagebetalingen sker i takt med, at de nye vurderinger udsendes.

Tilbagebetalingsbeløbene beregnes ved at tilbageskrive 2020-vurderingerne til 2011 med lokale boligprisindeks. I forbindelse med beregningen af tilbagebetalingsbeløbet reduceres de tilbageskrevne vurderinger desuden med et forsigtighedsnedslag på 20 pct. Dette forsigtighedsnedslag indebærer en kraftig forøgelse af både antal modtagere af tilbagebetaling og størrelsen af tilbagebetalingsbeløbene.

Det skønnes foreløbigt, at der samlet set skal tilbagebetales ca. 14 mia. kr. (opgjort i 2021-niveau) til boligejerne inkl. renter. Tilbagebetalingerne forventes aktuelt at omfatte ca. 715.000 ejerboliger. Det svarer til en gennemsnitlig tilbagebetaling (inkl. renter) på ca. 19.500 kr. (2021-niveau) pr. berørt ejerbolig. Det forventes

navnlig at være boligejere uden for de større byområder, der skal have penge tilbage, jf. figur 5.8. Boligejere, der har betalt boligskat af for lave vurderinger af grund- og ejendomsværdier i samme periode, får ikke en regning med tilbagevirkende kraft.

Figur 5.8. Gennemsnitlig tilbagebetaling af boligskat for nuværende ejerboliger pr. kommune



Anm.: Omfatter helårsboliger (enfamiliehuse og ejerlejligheder) i perioden 2011–2020. Betalinger er opgjort i 2021-niveau. Der er tale om skøn baseret på foreløbige vurderinger, hvorfor tallene kan ændre sig. Tilbagebetalingsbeløbene vil desuden (på grund af rentetilskrivning) afhænge af, hvor hurtigt vurderingerne udsendes.
Kilde: Skatteministeriet.

I forbindelse med lovændringerne omkring vurderingen af erhvervsjendomme – vedtaget af et bredt flertal i Folketinget i februar 2021 – blev det besluttet ikke at etablere en lignende ordning for erhvervsjendomme (herunder andelsboliger). Det skal ses i sammenhæng med, at grunde under erhvervsjendomme i det hidtidige vurderingssystem i vidt omfang blev undervurderet. Det forventes derfor, at relativt få ejere af erhvervsjendomme ville blive tilbudt et positivt kompensationsbeløb i forbindelse med en tilbagebetalingsordning, idet de nye grundvurderinger for erhvervsjendomme for langt hovedparten af erhvervsjendommene forventes at blive højere end 2012-vurderingerne.

I stedet for en tilbagebetalingsordning er det besluttet at fremrykke tidspunktet for, hvornår ejere af erhvervsjendomme kan klage over deres videreførte vurdering fra det hidtidige vurderingssystem, dvs. den vurdering

som er gældende frem til udsendelsen af de nye vurderinger for erhvervsjendomme. Dermed får ejere af erhvervsjendomme – som allerede i dag mener, deres vurdering er for høj – mulighed for at klage over vurderingen og dermed opnå en eventuel tilbagebetaling, hvis de får medhold i deres klage.

5.4 Nye vurderingsmodeller: Ejendomsværdier for enfamiliehuse og ejerlejligheder

De nye vurderingsmodeller har til formål at levere vurderinger, der har en højere træfsikkerhed, større ensartethed og er mere gennemskuelige for boligejerne end de eksisterende vurderinger.

Et væsentligt element ved de nye vurderingsmodeller er, at datagrundlaget forbedres og udvides betydeligt. Fremover kan langt flere ejendomme vurderes på baggrund af en statistisk beregningsmodel. Dermed styrkes systemunderstøttelsen og automatiseringen af vurderingsprocessen. Når vurderingerne i højere grad er baseret på objektive data, bliver resultaterne mindre afhængige af den enkelte sagsbehandlers vurderingsfaglige skøn. Samtidig bliver vurderingerne mere gennemskuelige, idet den enkelte boligejer nemmere vil kunne se, hvordan vurderingsmyndigheden er nået frem til den konkrete vurdering.

Ejendomsvurderingerne skal ansætte den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom i en given kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. De nye vurderinger af ejendomsværdien bør derfor i udgangspunktet afspejle den pris, som ejendommen kan sælges til på et frit marked mellem to uafhængige parter (dvs. sælger og køber).

Der vil altid være en vis grænse for, hvor træfsikker en vurdering kan blive, idet der ikke eksisterer én objektivt "sand" ejendomsværdi for en konkret ejendom. Selvom vurderingerne sigter mod at ramme markedsprisen, vil handelsprisen ved et konkret salg altid afspejle en række andre faktorer – herunder fx hvor ivrige køber og sælger er for at handle ejendommen, samt om begge parter har råd til at vente på det rigtige tilbud. Der vil således altid være en vis usikkerhed og tilfældig variation i de konkrete handelspriser, som ikke kan eller skal indfanges med ejendomsvurderingerne. Endelig er det ikke muligt at tage højde for den specifikke stand og kvalitet af den konkrete ejendom, når dennes ejendomsværdi skal vurderes. Det vil kræve, at vurderingsmyndigheden får fysisk adgang til boligen. Der kan også være udfordringer forbundet med kvaliteten af de data, som fremgår af fx Bygnings- og Boligregistret (BBR). Alligevel er handelspriserne et vigtigt pejlemærke for vurderingernes træfsikkerhed.

De nye vurderinger af en boligs ejendomsværdi er baseret på information om det lokale prisniveau og den pågældende ejendoms karakteristika. Fastsættelsen af ejendomsværdien foregår i to trin. Først beregnes en kva-

dratmeterpris på baggrund af handlede ejendomme i nærområdet via en såkaldt *naboprismodel*. Derefter justeres denne kvadratmeterpris via en *korrektionsmodel*, der tager højde for, hvordan den vurderede bolig adskiller sig fra de handlede ejendomme i nærområdet.

Med *naboprismodellen* skønnes kvadratmeterprisen på baggrund af de nærmest beliggende ejendomme, der er omsat i fri handel inden for seks år op til vurderingsterminen. Når ejendomsværdien for et parcel- eller rækkehus skal vurderes, så udvælges der 15 referenceejendomme, mens der ved vurdering af ejerlejligheder udvælges 10 referenceejendomme. Der skal færre referenceejendomme til at vurdere en ejerlejlighed, fordi ejerlejligheder er mere homogene end andre ejendomsstyper – herunder fx enfamiliehuse.

Referenceejendommenes kvadratmeterpriser – der altså er baseret på konkrete handler – fremskrives til vurderingstidspunktet med et lokalt boligprisindeks og vægtes efter den geografiske afstand til den pågældende vurderingsejendom, idet de nærmest beliggende referenceejendomme tillægges højest vægt, jf. boks 5.1. Handelspriserne for de solgte ejendomme i naboområdet afspejler en lang række faktorer – herunder afstand til skoler, infrastruktur og indkøbsmuligheder mv. – som dermed indgår indirekte i vurderingen af en ejendoms værdi.

Kvadratmeterprisen ifølge naboprismodellen afspejler dog ikke nødvendigvis fuldt ud den vurderede boligs ejendomsværdi, fordi den pågældende bolig kan adskille sig fra referenceejendommene på en række parametre, som kan have betydning for ejendomsværdien. Via *korrektionsmodellen* korrigeres kvadratmeterprisen for, hvordan den vurderede bolig adskiller sig fra referenceejendommene med hensyn til fx alder, bygningsmaterialer og lokale geografiske forhold, såsom afstand til større veje, afstand til kyst mv.

Boks 5.1. Udvalgelse og vægtning af referenceejendomme i naboprismodellen

I forbindelse med vurderingen af ejendomsværdien for et givet enfamiliehus udvælger naboprismodellen 15 nærliggende referenceejendomme, som er blevet handlet inden for de seneste seks år op til vurderingsterminen. Det konkrete enfamiliehus kan også selv indgå som ét af de 15 referenceejendomme, hvis det er handlet inden for de seneste seks år.

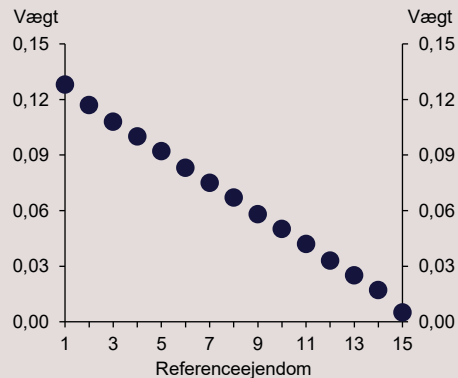
Dernæst fremskrives de observerede kvadratmeterpriser for referenceejendommene til vurderingstidspunktet med afsæt i et lokalt boligprisindeks, hvorefter de fremskrevne kvadratmeterpriser sammenvejes for at danne et skøn over den vurderede ejendoms kvadratmeterpris. Referenceejendommene rangordnes på en sådan måde, at den nærmest beliggende referenceejendom indgår med størst vægt i beregningen af den sammenvejede kvadratmeterpris.

I figur a er vist et hypotetisk eksempel på udvælgelse af referenceejendomme (de 15 røde markeringer) for en given vurderingsejendom (blå markering). Størrelsen af markeringerne angiver, hvor stor en vægt de forskellige referenceejendomme tillægges i beregningen af den sammenvejede kvadratmeterpris i naboområdet – jo større markering, desto højere vægt. Kvadratmeterprisen for den nærmest beliggende referenceejendom indgår med en vægt på ca. 13 pct. i beregningen af den sammenvejede kvadratmeterpris, mens den fjernest beliggende referenceejendom indgår med en vægt på ca. 0,5 pct., jf. figur b.

Figur a. Udvalgelse af referenceejendomme (illustration)



Figur b. Vægtning af referenceejendomme (illustration)



Vægtene er valgt ud fra et *trade-off* mellem på den ene side, at vurderingsmodellen skal have en høj grad af træfsikkerhed, og på den anden side at enkelte referenceejendomme ikke får for stor vægt. Ønsket om at begrænse indflydelsen fra enkelte referenceejendomme afspejler, at den observerede kvadratmeterpris i enkelte frie handler kan afvige markant fra de øvrige handler i nærområdet. Kvadratmeterprisen for den konkrete vurderingsejendom (hvis den er handlet inden for de seneste seks år) får således heller ikke en alt for dominerende vægt.

Referenceejendommene og deres rangordning/vægt er i udgangspunktet valgt ud fra den geografiske afstand til den ejendom, der skal vurderes. Der kan dog være en række forhold, der trækker i retning af, at en given ejendom er mindre oplagt som referenceejendom – fx hvis ejendommen ligger i en anden kommune end vurderingsejendommen. I så fald kan ejendommen indgå med mindre vægt eller slet ikke blive udvalgt som referenceejendom.

Korrektionsmodellen er baseret på en statistisk analyse af, hvilken indflydelse forskellige ejendoms karakteristika har på værdien af en ejendom. Korrektionen for hvert karakteristika er lille, hvis vurderingsejendommen og referenceejendommene ligner hinanden, mens justeringerne er større, hvis vurderingsejendommen og referenceejendommene er mere forskellige. Da der er forskel på, hvad der giver værdi til forskellige ejendoms typer, er der opstillet forskellige korrektionsmodeller for henholdsvis parcel- og rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

Kombinationen af nabomodellen og korrektionsmodellen betyder, at de endelige ejendomsvurderinger er baseret på en metode, der både afspejler de lokale prisniveauer og vurderingsejendommens specifikke karakteristika. I *boks 5.2* er vist et eksempel på, hvordan ejendomsværdien beregnes på baggrund af kvadratmeterprisen fra nabomodellen og korrektionsmodellen.

Boks 5.2. Hypotetisk eksempel på beregning af ejendomsværdi

Ejendomsværdien for et parcelhus i Silkeborg skal vurderes. Ejendommen har et boligareal på 240 kvadratmeter og et grundareal på 800 kvadratmeter.

Ved brug af *nabomodellen* er der beregnet en pris for ejendommen med den givne beliggenhed på 18.000 kr. pr. m² boligareal.

På nogle parametre ligner parcelhuset de referenceejendomme, der er anvendt til beregningen af den sammenvejede kvadratmeterpris – fx afstanden til kyst og afstanden til motorvej. Det er derfor ikke relevant at korrigere kvadratmeterprisen for disse faktorer.

På visse andre parametre adskiller parcelhuset sig dog fra referenceejendommene – fx er der flere badeværelser, ejendommen er ældre, den ligger tættere på en stor sø, og grundarealet er større. Det fører til de korrektioner af kvadratmeterprisen, der fremgår af *tabel a*.

Tabel a. Illustration af korrektioner til kvadratmeterprisen

	Korrektionsfaktor
(1) Antal badeværelser	1,022
(2) Ejendommens alder	0,975
(3) Afstand til stor sø	1,015
(4) Grundareal	1,030
(5) Korrektion i alt (1)*(2)*(3)*(4)	1,042

På baggrund af *korrektionsmodellen* opjusteres kvadratmeterprisen for parcelhuset således med 4,2 pct. til omkring 18.750 kr. ($\approx 18.000 \text{ kr. pr. m}^2 * 1,042$), hvorefter den vurderede ejendomsværdi fastsættes til 4.500.000 kr. ($= 240 \text{ m}^2 * 18.750 \text{ kr. pr. m}^2$).

De nye vurderinger af ejerboligers ejendomsværdier er på niveau med de faktiske handelspriser

Med de nye, foreløbige vurderinger bringes ejerboligernes ejendomsværdier op på niveau med de faktiske handelspriser, jf. *tabel 5.2*. Dette er i sagens natur langt fra overraskende, fordi de nye vurderinger af ejen-

domsværdierne netop er baseret på de realiserede handelspriser. Der er i øvrigt tale om en lidt grov sammenligning, idet de faktiske handelspriser alene er korrigeret for kommunemæssig placering – dvs. ikke ned på et mere detaljeret lokalniveau – og heller ikke er korrigeret for afvigelser i ejendoms karakteristika.

Tabel 5.2. Ejendomsværdier – 2011-vurdering, den foreløbige 2020-vurdering og handelspris primo 2020

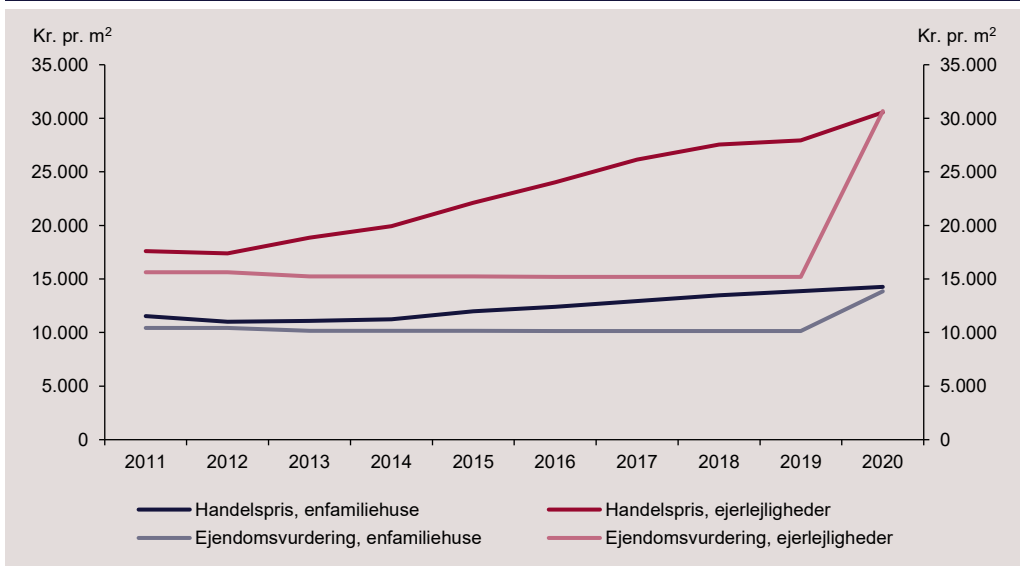
Kr. pr. m ²	2011-vurdering	2020-vurdering	Handelspris 2020	Handelspris ift. 2020-vurdering, pct.
Enfamiliehuse	10.400	13.800	14.300	+3,2
Ejerlejligheder	15.600	30.700	30.600	-0,5
Ejerboliger i alt	11.400	17.000	17.300	+1,8

Anm.: Afrundet til nærmeste 100 kr. pr. m² boligareal. Boligpriser pr. m² er udregnet som et vægtet gennemsnit efter antallet af ejendomme pr. kommune.

Kilde: Skatteministeriet og Finans Danmark.

Dermed vil de nye ejendomsvurderinger så at sige indhente det efterslæb i forhold til handelspriserne, som er blevet oparbejdet siden suspensionen af vurderingerne i 2013, jf. figur 5.9. Idet efterslæbet har været størst for ejerlejligheder, er det også ejendomsværdierne for ejerlejligheder, der stiger mest med de nye vurderinger.

Figur 5.9. Ejendomsværdiurderinger og handelspriser, 2011-2020

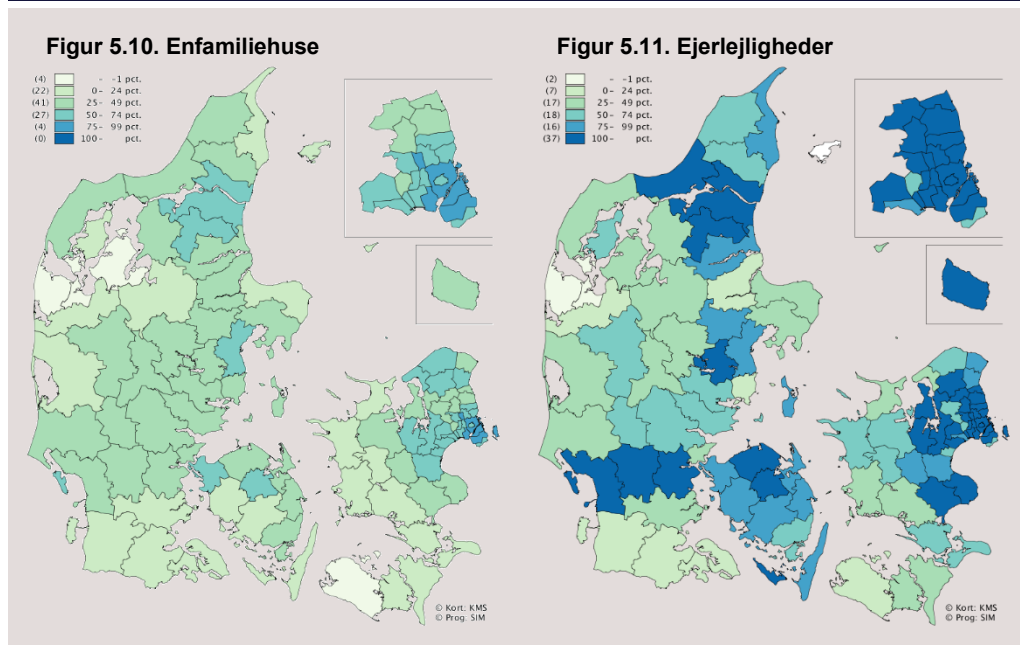


Anm.: Ejendomsværdiurderinger og handelspriser pr. m² er beregnet som et vægtet gennemsnit ud fra antallet af ejendomme pr. kommune.

Kilde: Skatteministeriet og Finans Danmark.

Ejendomsværdierne stiger mest i hovedstadsområdet og de største byer, hvor boligpriserne er steget mest over de seneste 10 år, jf. figur 5.10 og 5.11. Ejendomsværdierne stiger generelt mest for ejerlejligheder. Det skyldes primært, at priserne på ejerlejligheder er steget mere end priserne på enfamiliehuse, men også at ejerlejlighedernes ejendomsværdier som udgangspunkt var mere undervurderede i medfør af 2011-vurderingen end ejendomsværdierne for enfamiliehuse, jf. figur 5.9.

Stigning i ejendomsværdier fra 2011-vurderinger til de foreløbige 2020-vurderinger



Kilde: Skatteministeriet.

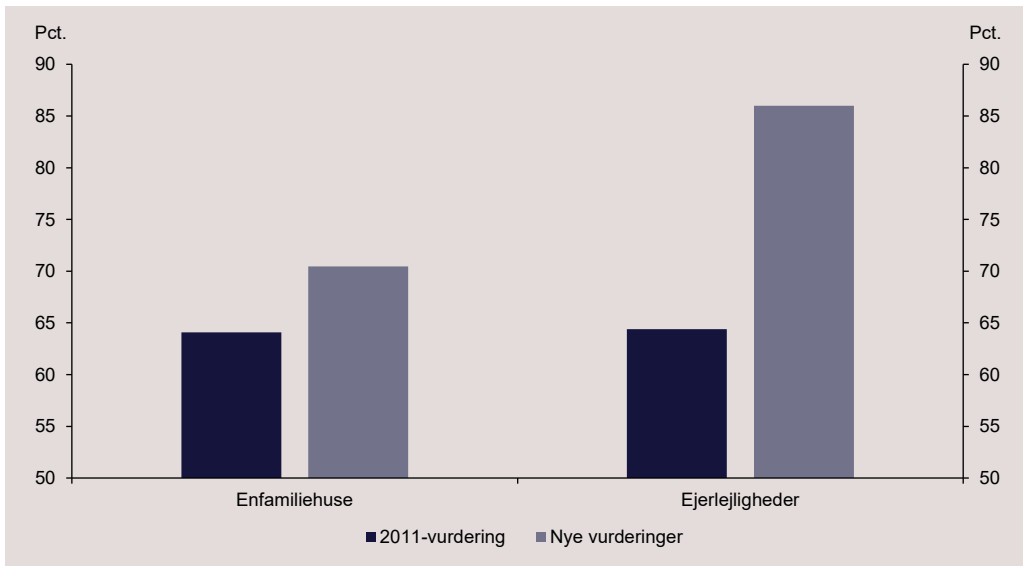
Det er ikke kun det gennemsnitlige niveau for de nye 2020-vurderinger af ejendomsværdierne, der ligger tæt på det gennemsnitlige niveau for handelspriserne. Træfsikkerheden for de enkelte boligers ejendomsværdi forventes også at blive forbedret væsentligt med de nye vurderinger.

Træfsikkerheden kan opgøres som den andel af de nyligt handlede ejendomme, hvor vurderingen af ejendomsværdien ligger inden for ± 20 pct. af den konstaterede handelspris. Det anses således som en indikation på høj træfsikkerhed, hvis en stor andel af de vurderede ejendomsværdier afviger mindre end 20 procent fra handelsprisen – vel at mærke set i lyset af den usikkerhed og variation, der altid vil være i handelsprisen for en specifik bolig.

Ud fra dette mål forventes træfsikkerheden at blive forbedret mærkbart med de nye vurderinger af ejendomsværdierne, jf. figur 5.12. De nye vurderinger af ejendomsværdierne for enfamiliehuse forventes foreløbigt at ligge inden for ± 20 pct. af den konstaterede handelspris i 70 pct. af tilfældene, hvilket er en forbedring fra 2011-vurderingerne, hvor det samme gjaldt i omtrent 64 pct. af tilfældene.

For ejerlejlighederne forventes træfsikkerheden, ifølge en foreløbig analyse, at blive forbedret endnu mere. Med de nye vurderingsmodeller skønnes ejendomsværdien at ligge inden for ± 20 pct. af handelsprisen for cirka 86 pct. af ejerlejlighederne, mens det samme kun gjaldt for 64 pct. af 2011-vurderingerne af ejerlejlighederne.

Figur 5.12. Træfsikkerhed for gamle og nye vurderinger af ejendomsværdi



Anm.: Træfsikkerheden opgøres som den andel af de nyligt handlede ejendomme, hvor vurderingen af ejendomsværdien ligger inden for ± 20 pct. af den konstaterede handelspris. Tallene for enfamiliehuse dækker over et vægtet gennemsnit af træfsikkerheden for henholdsvis parcelhuse, villalejligheder og rækkehuse (vægtet ud fra antal ejendomme). For ejerlejligheder er tallet for de nye vurderingers træfsikkerhed baseret på foreløbige opgørelser fra juni 2019. Træfsikkerheden er opgjort for vurderingen af ejendomsværdier.

Kilde: Skatteministeriet.

De opgjorte tal for træfsikkerheden af de nye vurderinger af ejendomsværdien er foreløbige og alene baseret på maskinelle beregninger, dvs. uden manuelle korrektioner, hvilket der er taget højde for i tallene for 2011-vurderingerne. Dette gør det svært at sammenligne træfsikkerheden direkte, men den foreløbige analyse peger ikke desto mindre på en forbedring i træfsikkerheden med de nye vurderinger.

5.5 Nye vurderingsmodeller: Grundværdier for enfamiliehuse og ejerlejligheder

Med det nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem skal der fortsat fastlægges både en ejendomsværdi – der skal danne grundlag for ejendomsværdiskatten – og en grundværdi, som skal danne grundlag for grundskylden.

Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand – givet en forudsætning om, at grunden anvendes til det bedste formål i økonomisk henseende. Grunden skal dermed værdiansættes ud fra, at grunden er udnyttet optimalt inden for de rammer, der er tilladt ifølge gældende lokalplaner mv. Det skal blandt andet være med til at sikre et incitament til en samfundsøkonomisk optimal udnyttelse af grunden.

Det betyder, at hvis det fx er tilladt at anvende grunden til både at opføre en ejerbolig og en erhvervsjendom, så skal grundværdien vurderes ud fra, hvilken anvendelse der giver den højeste grundværdi. Tilsvarende skal grunden som udgangspunkt vurderes ud fra, hvor intensivt det er muligt at bebygge grunden, og ikke ud fra hvor mange kvadratmeter ejendom, der rent faktisk er opført på grunden. Den faktiske udnyttelse og anvendelse lægges dog til grund for vurderingen, hvis den faktiske udnyttelse lovligt overstiger den planlagte udnyttelse ifølge lokalplaner mv. To nabogrunde vil altså opnå en forskellig grundværdi, selvom de er lige store, såfremt den ene må udnyttes mere intensivt den anden.

Grundvurderinger for enfamiliehuse – grundværdikurven

En grundvurdering skal som nævnt afspejle grundens værdi i ubebygget stand. Ubebyggede grunde handles dog kun i relativt begrænset omfang i Danmark. Samtidig er der ofte stor variation i beliggenhedsværdien for grunde. Derfor er det ikke muligt at opstille vurderingsmodeller for grunde, der ligner modellerne for vurdering af den samlede ejendomsværdi.

I stedet er der udviklet en metode til vurdering af grundværdier for enfamiliehuse, der er baseret på en statistisk estimeret sammenhæng mellem handelspriser på grunde og hele ejendomme. Denne statistiske sammenhæng benævnes *grundværdikurven*. Ved hjælp af grundværdikurven kan værdien af en given grund estimeres ud fra ejendomsværdien.

Grundværdien skal afspejle anvendelsen til det bedste formål i økonomisk forstand. Det betyder i praksis, at grundværdien bliver vurderet som om, den var bebygget med et standardhus. Det sker ved, at der først beregnes en fiktiv ejendomsværdi, hvor grunden forudsættes bebygget med standardhuset. Dernæst beregnes grundværdien som den fiktive ejendomsværdi fratrukket bygningsværdien af standardhuset, jf. følgende udtryk:

$$\text{Grundværdi} = \text{Ejendomsværdi med standardhus} - \text{bygningsværdi af standardhus} \quad (2)$$

For enfamiliehus er standardhuset karakteriseret ved blandt andet at være et hus på 140 kvadratmeter, der har murstensvægge, tegltag, ét badeværelse mv., og som er bygget i 1970. Denne standardisering er valgt, da det typiske enfamiliehus i Danmark har disse karakteristika. Valget af standardhus har dog en meget begrænset betydning for vurderingen af grundværdien. Hvis der i stedet var valgt et hus opført i fx år 2000, så ville der blot skulle standardiseres efter et nyere opførelsesår, men da grunden vurderes efter ubebygget stand, ændrer det ikke på grundværdien.

Efterfølgende korrigeres grundværdien for, hvordan den pågældende grund adskiller sig fra den typiske udnyttelse. Det kan fx være, hvis grunden har en højere tilladt bebyggelsesprocent end standardhuset, hvorved grunden kan bebygges mere intensivt.

Et hypotetisk eksempel på, hvordan grundværdien beregnes for et enfamiliehus, fremgår af *boks 5.3*.

Boks 5.3. Hypotetisk eksempel på vurdering af grundværdi for enfamiliehus

Grunden under et parcelhus i Viborg skal vurderes.

Huset er 110 m² og har murstensvægge, taget er belagt med tagpap, og der er to badeværelser. Huset er beliggende på en 500 m² grund.

Med den nye vurderingsmodel – dvs. nabomodellen i kombination med korrektionsmodellen – er ejendomsværdien fastsat til 1.100.000 kr.

Huset afviger imidlertid fra standardhuset med hensyn til en række karakteristika. Ejendomsværdien skal derfor korrigeres for flere forhold, når den fiktive ejendomsværdi (givet et standardhus på grunden) skal beregnes. I det givne tilfælde gælder der, at:

- Ved vurderingen af den fiktive ejendomsværdi *opjusteres* ejendomsværdien, da huset med 110 kvadratmeter er mindre end standardhuset på 140 kvadratmeter.
- Vurderingen *opjusteres* ligeledes, fordi taget ikke er et tegltag.
- Omvendt *nedjusteres* vurderingen, når der korrigeres for et ekstra badeværelse i forhold til standardhuset.

Samlet set vurderes den fiktive ejendomsværdi at være højere end den faktiske ejendomsværdi. Den fiktive ejendomsværdi med et standardhus vurderes til 1.350.000 kr., dvs. omtrent 9.600 kr. pr. m² ($\approx 1.350.000 \text{ kr.}/140 \text{ m}^2$).

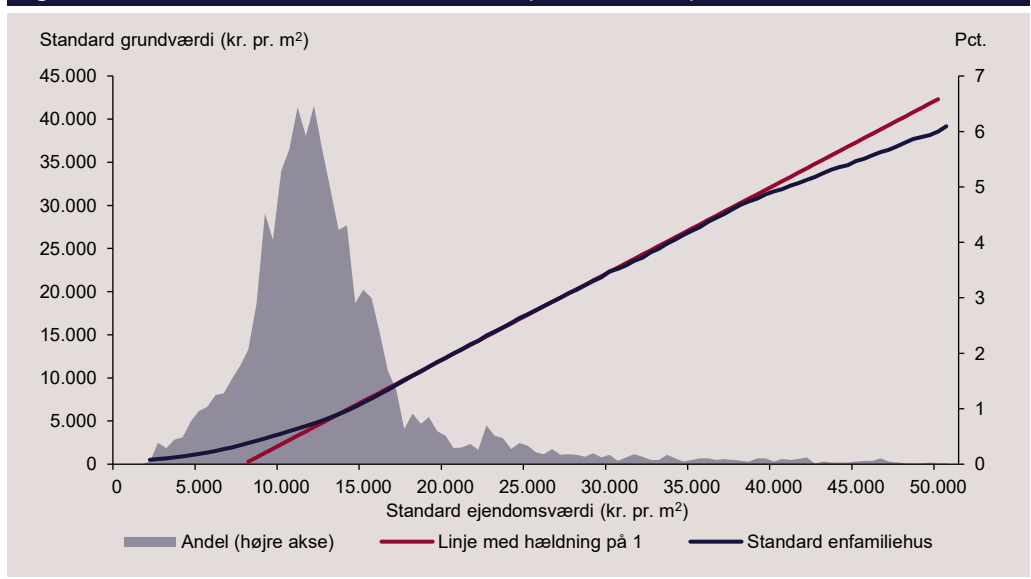
Boks 5.3. Hypotetisk eksempel på vurdering af grundværdi for enfamiliehuse (fortsat)

Med afsæt i denne standardejendomsværdi (opgjort i kr. pr. m²) kan standardgrundværdien (også opgjort i kr. pr. m²) aflæses på grundværdikurven, *jf. figur 5.13 nedenfor*. Det giver en standardgrundværdi på ca. 3.900 kr. pr. m² boligareal, hvilket samlet set svarer til ca. 550.000 kr. ($\approx 3.900 \text{ kr. pr. m}^2 \cdot 140 \text{ m}^2$).

Herefter korrigeres den beregnede standardgrundværdi, hvis grunden kan udnyttes anderledes end standardhuset. I eksemplet kan grunden udnyttes mere intensivt end med et standardhus, idet den tilladte bebyggelsesprocent er højere. Det øger grundvurderingen, så den endelige grundværdi fastsættes til 580.000 kr.

Grundværdikurven udtrykker sammenhængen mellem handelspriser for grundsalg i hele landet (y-aksen) og ejendomsværdier for et standardhus (x-aksen), *jf. figur 5.13*. Ejendomsværdien for den faktiske ejerbolig bestemmes ud fra naboprismodellen og korrektionsmodellen som beskrevet i *boks 5.1*. Herefter opgøres standardejendomsværdien via korrektioner, der tager højde for, hvordan den faktiske bolig afviger fra standardhusets karakteristika, *jf. boks 5.3*. Variationen i ejendomsværdien fremkommer altså alene ud fra standardhusets beliggenhed.

Figur 5.13. Grundværdikurve for enfamiliehuse (standardiseret)



Anm: Andelene på højreaksen viser fordelingen af de observerede grundsalg, der udgør datagrundlaget for grundværdikurven.
Kilde: Skatteministeriet.

Når grundværdikurven først er konstrueret, så kan standardgrundværdien aflæses for en given standardejendomsværdi. Det giver et skøn for, hvad værdien af grunden ville være, hvis den var bebygget med et standardhus og en typisk tilladt udnyttelse (dvs. bebyggelsesprocent). Ved at definere et standardhus holdes bygningsværdien konstant, jf. *det sidste led i udtryk (3) nedenfor*. I så fald vil enhver variation i den estimerede ejendomsværdi af et standardhus, jf. *det første led efter lighedstegnet i udtryk (3)*, kunne tilskrives variation i grundens beliggenhedsværdi og dermed grundværdien, jf. *det første led i udtryk (3)*:

$$\text{Grundværdi} = \text{Ejendomsværdi med standardhus} - \text{bygningsværdi af standardhus} \quad (3)$$

De grundværdier, der danner grundlag for grundværdikurven, stammer fra en række forskellige datakilder, herunder priser fra handler med ubebyggede grunde, priser på "nedrivningssalg" og vurderinger af grunde foretaget af ejendomsmæglere.

Grundværdikurven for et standard-enfamiliehus fremgår af *den blå kurve i figur 5.13*, der også viser fordelingen af grundsalg, som danner grundlaget for grundværdikurven. Hvis det var muligt at gennemføre en perfekt standardisering, hvor modellen tog højde for samtlige karakteristika for den konkrete bygning på grunden, ville hældningen på grundværdikurven principielt være 1, jf. *den røde linje i figur 5.13*. Det ville betyde, at enhver ændring i den standardiserede ejendomsværdi alene kunne tilskrives ændringer i beliggenheden og dermed grundværdien, da det standardiserede enfamiliehus er ens over hele landet, dvs. bygningsværdien er konstant.

I praksis er hældningen på grundværdikurven dog mindre end 1 i enderne, dvs. både ved meget lave og meget høje ejendomsværdier. Der er to årsager til, at hældningen på grundværdikurven er mindre end 1 for *lave* ejendomsværdier pr. m². For det første er ejendomme med lave ejendomsværdier typisk bygget i en lavere kvalitet end gennemsnittet. Det gælder selv efter, at væsentlige faktorer for ejendomsværdien, fx tagtype mv., er standardiseret ud. Samtidig er boligernes stand typisk ringere for ejendomme med lave ejendomsværdier. Da standardiseringen ikke kan tage højde for stand, vil en hældning på 1 for lave ejendomsværdier indebære for høje standardiserede bygningsværdier og dermed for lave grundværdier. For det andet er der i områder med lave ejendomsværdier, typisk et overudbud af huse, hvilket kan trykke ejendomsværdierne ned på et meget lavt niveau, og idet grundværdierne ikke kan blive negative, medfører det lavere bygningsværdier, end hvad standardiseringen umiddelbart kan tilsige.

På tilsvarende vis er hældningen på grundværdikurven mindre end 1 ved *høje* ejendomsværdier. Det skyldes navnlig, at byggekvaliteten og stand i områder med høje ejendomsværdier typisk er højere end gennemsnittet. Hvis der ikke tages højde for dette, vil de standardiserede bygningsværdier blive for lave og dermed vil grundværdierne blive for høje. Desuden er der ganske få meget dyre ejendomme, og disse ejendomme er præget af stor heterogenitet, hvor visse udvalgte ejendomme har en meget høj kvalitet. Det vil altid være svært at håndtere for en statistisk model, hvorfor relativt mange dyre ejendomme vil skulle udtages til manuel kontrol.

Grundvurderinger for ejerlejligheder – grundværdimodel baseret på empiri fra enfamiliehuse

Ved grundvurdering af ejerlejligheder er det vanskeligt at udarbejde en model, der er baseret på empiri om salg af ubebyggede ejerlejlighedsgrunde efter de samme principper som grundvurderinger for enfamiliehuse.

Ligesom det gælder for salg af grunde til enfamiliehuse, er antallet af salg af ubebyggede grunde til ejerlejligheder meget begrænset. Samtidig adskiller de få salg af ubebyggede grunde til ejerlejligheder, der rent faktisk finder sted, sig ved, at de typisk sker til investorer og ikke direkte til private. Parcelhusgrunde købes således i de fleste tilfælde af private, som ønsker at bo på grunden, hvorved prisen på parcelhusgrunden kan siges at afspejle et slutbrugerperspektiv. Ejerlejlighedsgrunde købes i modsætning hertil typisk af investorer, hvorved priserne på disse grundsalg ikke kan forventes at afspejle et slutbrugerperspektiv.

For at skabe konsistens er der udarbejdet en grundværdimodel for ejerlejligheder, der er baseret på empiri fra enfamiliehuse og dermed på slutbrugerperspektivet. Denne fremgangsmåde bygger på en forudsætning om, at ejerlejligheder og enfamiliehuse er substitutter for en potentiel boligkøber, og at boligmarkedet for helårsboliger (enfamiliehuse og ejerlejligheder) kan betragtes som ét samlet marked.

En boligkøber, der fx har 4 mio. kr. til rådighed i sit budget, og som ønsker at købe en bolig på 100 kvadratmeter, kan både finde ejerlejligheder og enfamiliehuse, der opfylder disse betingelser. Hvis bygningsværdien af en sådan lejlighed og et sådant hus også er den samme (og bygningsværdien pr. m² dermed er ens), bør grundværdierne vurderes ens. Det gælder generelt, at hvis en ejerlejlighed og et enfamiliehus har samme boligareal, samme ejendomsværdi og samme bygningsværdi pr. kvadratmeter boligareal, så vil de også have den samme grundværdi, jf. boks 5.4.

Boks 5.4. Sammenhæng mellem grundværdi for enfamiliehuse og ejerlejligheder

Ejendomsværdien, EV, af en given ejendom (enten enfamiliehus eller ejerlejlighed) er bestemt ved summen af bygningsværdien, BV, og grundværdien, GV. Den samlede ejendomsværdi, EV, kan derfor skrives som:

$$EV = BV + GV \quad (1)$$

Bygningsværdien (BV) er givet ved bygningsværdien pr. m², v_b, ganget med boligarealet i m², b. Bygninger varierer i kvalitet, dvs. v_b kan variere på tværs af boliger. Grundværdier varierer også ganske betydeligt – især som følge af forskelle i beliggenhed og i mindre omfang grundens størrelse. Grundværdien, GV, er givet ved ejendomsværdien fratrukket bygningsværdien:

$$GV = EV - BV = EV - v_b b \quad (2)$$

Hvis det forudsættes, at standen af huset og ejerlejligheden (bygningerne) er den samme, så er v_{b,hus} = v_{b,lejlighed} = v_b. I så fald er GV_{lejlighed} = GV_{hus}, når b_{hus} = b_{lejlighed} = b og EV_{hus} = EV_{lejlighed} = EV. Dvs. at boliger med samme boligareal, b, og samme ejendomsværdi, EV, har samme grundværdi. Heraf kan følgende udtryk udledes:

$$GV_{lejlighed} = GV_{hus} \Rightarrow \frac{GV_{lejlighed}}{EV_{lejlighed}} = \frac{GV_{hus}}{EV_{hus}} \quad (3)$$

Dette udtryk siger i bund og grund blot, at grundværdiens andel af ejendomsværdien er den samme for ejerlejligheden og huset. Samtidig gælder der, at grundværdien pr. m² boligareal også udgør den samme andel af ejendomsværdien pr. m² boligareal for henholdsvis ejerlejligheden og huset (med samme boligareal), idet:

$$\frac{GV_{lejlighed}/b}{EV_{lejlighed}/b} = \frac{GV_{hus}/b}{EV_{hus}/b} \quad (4)$$

Grundværdien pr. m² boligareal, GV/b, (og grundværdiens andel af den samlede ejendomsværdi, GV/EV) vil således være ens for ejerlejligheder og huse med samme ejendomsværdi pr. m² boligareal, EV/b, og samme boligareal, b, *jf. eksempel 1 i tabel a*. Hvis ejendomsværdien er den samme, men boligarealet for ejerlejligheden er mindre, så udgør grundværdien for ejerlejligheden en større andel af den samlede ejendomsværdi, og grundværdien pr. m² boligareal er større, *jf. eksempel 2*. Hvis ejendomsværdien pr. m² er den samme, men ejendomsværdien er højere for ejerlejligheden, så kan det henføres til et større boligareal, mens grundværdien pr. m² boligareal er den samme, *jf. eksempel 3*.

Tabel a. Eksempler på sammenhængen mellem grundværdier for lejligheder og huse

Eksempel 1 – samme boligareal						
	Kr. pr. m ²	m ²	Kr.	Kr.	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
	v _b	b	EV	GV	EV/b	GV/b
Hus	15.000	100	4.000.000	2.500.000	40.000	25.000
Lejlighed	15.000	100	4.000.000	2.500.000	40.000	25.000
Eksempel 2 – ejerlejlighed med mindre boligareal, men højere ejendomsværdi pr. m²						
	v _b	b	EV	GV	EV/b	GV/b
Hus	15.000	100	4.000.000	2.500.000	40.000	25.000
Lejlighed	15.000	80	4.000.000	2.800.000	50.000	35.000
Eksempel 3 – ejerlejlighed med højere boligareal, men samme ejendomsværdi pr. m²						
	v _b	b	EV	GV	EV/b	GV/b
Hus	15.000	100	4.000.000	2.500.000	40.000	25.000
Lejlighed	15.000	110	4.400.000	2.750.000	40.000	25.000

Hvis en boligkøber vælger at købe en mindre ejerlejlighed, der har den samme ejendomsværdi som et større hus, så er det et udtryk for, at køberen har værdiansat lejlighedens grund højere end husets grund – vel at mærke forudsat at de to bygninger er af samme kvalitet og dermed, at bygningsværdien pr. m² boligareal er ens. Med andre ord sker tilvalget af fx en bedre beliggenhed (højere grundværdi) på bekostning af boligarealet (lavere bygningsværdi). Dermed værdiansætter boligkøberen altså lejlighedens grund højere end husets grund på trods af, at husets grund typisk vil være større. Det skyldes, at det ikke kun er størrelsen på en grund, der giver den værdi, men i særdeleshed også grundens beliggenhed – herunder fx afstanden til større byer og havudsigt.

Ved at betragte enfamiliehuse og ejerlejligheder som substitutter kan statistisk viden om sammenhængen mellem grundværdi og ejendomsværdi for enfamiliehuse udnyttes til at værdiansætte grunde under ejerlejligheder ud fra lejlighedens ejendomsværdi. Den statistiske sammenhæng afdækkes af grundværdikurven for enfamiliehuse som beskrevet ovenfor. På den måde kan slutbrugerens værdiansættelse af bygningsværdien pr. m² enfamiliehus opgøres, og den empirisk baserede vurdering af bygningsværdien kan overføres til ejerlejligheder ved hjælp af en standardisering af ejendommens karakteristika.

I det lys fastsættes bygningsværdien for ejerlejligheder på baggrund af empiri for enfamiliehuse og grundværdikurven, hvilket giver en ensartet værdiansættelse af de to boligtyper.

For at kunne anvende empiri om bygningsværdier for enfamiliehuse til at fastlægge grundværdier for ejerlejligheder skal bygningerne være ensartede på tværs af de to boligtyper. Det sikres ved at standardisere enfamiliehusene og ejerlejligheder til samme bygningskarakteristika.

Vurderingen af den enkelte ejerlejligheds grundværdi sker med udgangspunkt i den samme metode som til vurderingen af grundværdierne for enfamiliehuse, men de to metoder er ikke helt ens, *jf. boks 5.5*. Først standardiseres ejerlejlighedens ejendomsværdi, hvorved der fremkommer en ejendomsværdi givet en standardlejlighed på grunden. Det giver et skøn for, hvad en standardlejlighed ville være værd med den givne beliggenhed. Herefter anvendes bygningsværdien for det standardiserede enfamiliehus – skaleret til samme bygningskarakteristika som den typiske ejerlejlighed – til at danne et skøn for bygningsværdien for den standardiserede ejerlejlighed. Der konstrueres altså en bygningsværdikurve ud fra bygningsværdien og ejendomsværdien for den standardiserede ejerlejlighed på baggrund af observerede grundsalg. Afslutningsvis fås grundværdien for den pågældende ejerlejlighed ved trække bygningsværdien fra den standardiserede ejendomsværdi.

Et hypotetisk eksempel på, hvordan grundværdien beregnes for en ejerlejlighed, fremgår af *boks 5.5*.

Boks 5.5. Eksempel på vurdering af grundværdi for ejerlejligheder

Grunden under en ejerlejlighed i Søborg skal vurderes.

Ejerlejligheden er 120 kvadratmeter og er opført i 1980.

Først bestemmes ejerlejlighedens standardiserede ejendomsværdi, som er ejerlejlighedens ejendomsværdi, hvis den havde karakteristika som den typiske ejerlejlighed, dvs. er omkring 100 kvadratmeter, nyopført mv.

Med naboprismodellen (beskrevet i *boks 5.1* for enfamiliehuse) vurderes ejendomsværdien af ejerlejligheden til 3.000.000 kr. Lejligheden afviger dog fra standardeerlejligheden med hensyn til størrelse og alder. Ejendomsværdien skal derfor korrigeres for disse forhold, når den standardiserede ejendomsværdi skal beregnes. I det givne tilfælde korrigeres følgende:

- Ved vurderingen af den standardiserede ejendomsværdi *nedjusteres* ejendomsværdien, da lejligheden med 120 kvadratmeter er større end standardeerlejligheden på 100 kvadratmeter.
- Omvendt *opjusteres* vurderingen, når der korrigeres for, at ejerlejligheden ikke er nyopført.

Samlet set vurderes den standardiserede ejendomsværdi at være lavere end den faktiske ejendomsværdi. Den standardiserede ejendomsværdi vurderes således til 2.800.000 kr.

Med afsæt i denne standardiserede ejendomsværdi findes en bygningsværdi ud fra en bygningsværdikurve for ejerlejligheder. Den standardiserede bygningsværdikurve er en statistisk sammenhæng imellem standardiserede ejendomsværdier og bygningsværdier for de samme grundsalg, som anvendes til at danne grundværdikurven for enfamiliehusene. Ligesom for enfamiliehuse udnytter man således information om konkrete grundsalg. For ejerlejlighederne udnytter man dog ikke direkte information om prisen på grunden, men i stedet en standardiseret bygningsværdi som fremkommer ved at trække værdien af grunden fra den standardiserede ejendomsværdi.

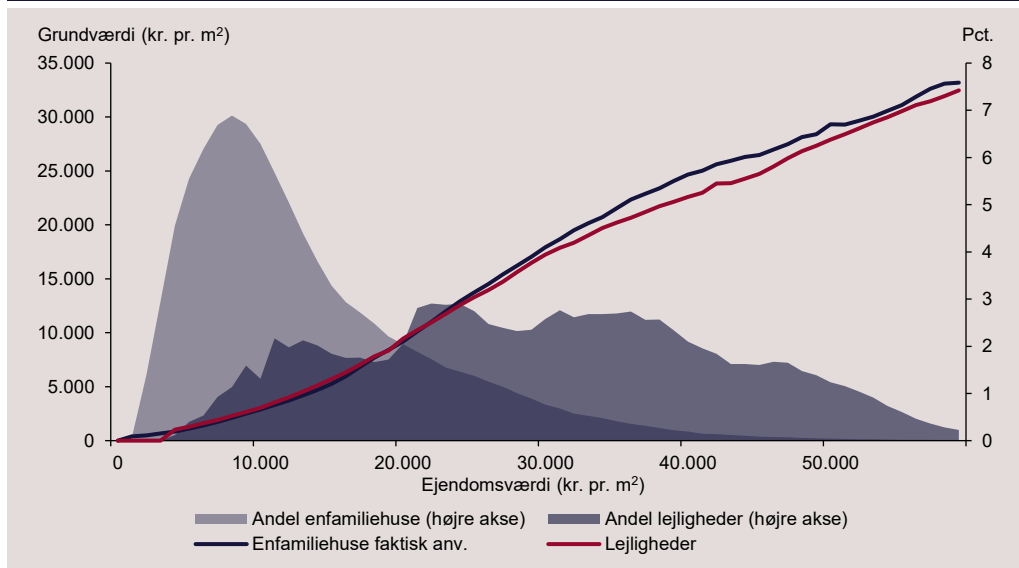
De standardiserede ejendomsværdier for grundene (med grundsalgsoplysninger) er beregnet ved fiktivt at placere en bolig på grunden med typiske karakteristika for ejerlejligheder og anvende naboprismodellen til at bestemme en ejendomsværdi.

I eksemplet udgør den skønnede bygningsværdi 1.700.000 kr. ved at anvende bygningsværdikurven. Afslutningsvis fastsættes grundværdien for lejligheden som den standardiserede ejendomsværdi minus lejlighedens bygningsværdi, dvs. i dette tilfælde til 1.100.000 kr.

De nye grundværdier for ejerlejligheder indebærer, at grundværdierne pr. m² boligareal bliver omtrent de samme for enfamiliehuse og ejerlejligheder, der har samme ejendomsværdier pr. m² boligareal, *jf. figur 5.14*, der også viser fordelingen af ejendomsværdierne for henholdsvis enfamiliehuse og ejerlejligheder.

Grundværdierne for de to boligtyper skal ikke nødvendigvis være helt ens, da bygningskarakteristika kan variere, selvom ejendomsværdien pr. m² boligareal er sammenfaldende. Beregningerne for ejerlejligheder er foreløbige og forbundet med betydelig usikkerhed.

Figur 5.14. Grundværdi pr. m² boligareal – enfamiliehuse og ejerlejligheder, foreløbige 2020-vurderinger

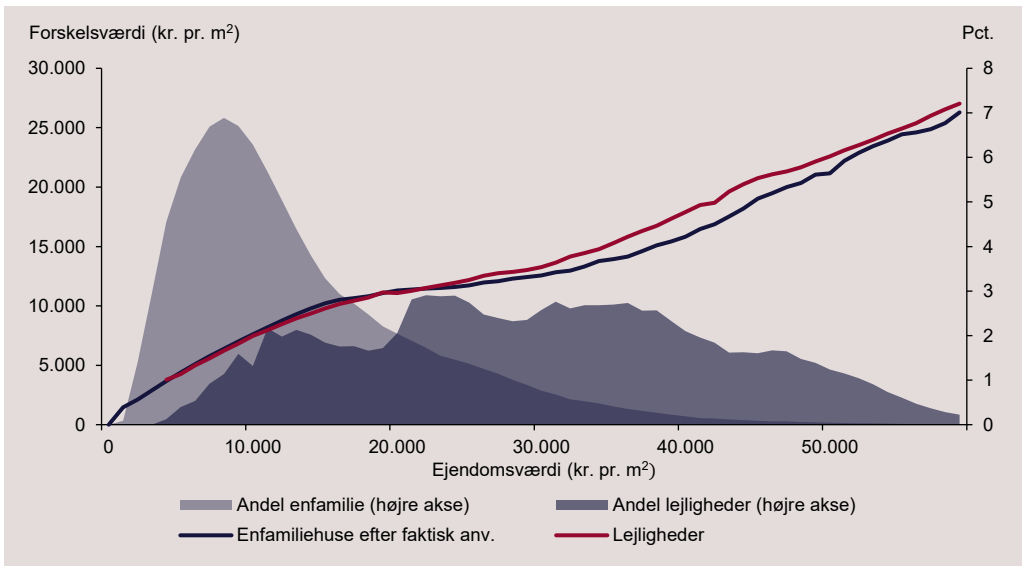


Anm.: Grundværdier er opgjort ud fra den faktiske udnyttelse. Beregningerne for ejerlejligheder er foreløbige og forbundet med betydelig usikkerhed, da de er baseret på grundværdimodellen for ejerlejligheder før denne var færdigkalibreret.
Kilde: Skatteministeriet.

Da grundværdierne pr. m² boligareal er forholdsvis ens for enfamiliehuse og ejerlejligheder med samme ejendomsværdi pr. m² boligareal, er bygningsværdierne også ret ens, jf. figur 5.15. Dette illustrerer den centrale forudsætning for de nye grundvurderinger for ejerlejligheder – nemlig at enfamiliehuse og ejerlejligheder er substitutter for hinanden. Dermed opnås en ensartet vurdering af bygningsværdien for enfamiliehuse og ejerlejligheder og tillige en ensartet vurdering af grundværdien for de to boligtyper.

I figur 5.14 og 5.15 er der i de bagvedliggende beregninger taget udgangspunkt i, hvad der faktisk er bygget på grunden. For kun i det tilfælde kan forskelsværdien (dvs. ejendomsværdien minus grundværdien) fortolkes fuldt ud som den implicitte bygningsværdi, idet forskelsværdien ellers også vil omfatte værdien af, at grunden i praksis må udnyttes yderligere. Det er væsentligt i sammenligningen af grundværdier for ejerlejligheder og enfamiliehuse at tage udgangspunkt i den faktiske udnyttelse af grunden, fordi grunde med enfamiliehuse ofte er underudnyttede, dvs. bebygget i mindre grad end hvad der er tilladt, mens grunde med ejerlejligheder ofte er fuldt udnyttede.

Figur 5.15. Bygnings-/forskelsværdier¹⁾ pr. m² boligareal for enfamiliehuse og ejerlejligheder, foreløbige 2020-vurderinger



Anm.: Forskelsværdierne er opgjort ud fra den faktiske udnyttelse. Beregningerne for ejerlejligheder er foreløbige og forbundet med betydelig usikkerhed, da de er baseret på grundværdimodellen for ejerlejligheder før denne var færdigkalibreret.

1) Forskelsværdien er opgjort som ejendomsværdien minus grundværdien. For fuldt udnyttede ejendomme – eller når grundværdien er opgjort på baggrund af den faktiske udnyttelse af grunden – vil forskelsværdien og bygningsværdien være sammenfaldende.

Kilde: Skatteministeriet.

Højere ejendomsværdier kan navnlig henføres til højere grundværdier

De nye vurderinger af ejendomsværdierne ventes at være ca. 33 pct. højere for enfamiliehuse og ca. 97 pct. højere for ejerlejligheder, når der sammenlignes med 2011-vurderingerne. Det svarer til en forøgelse på 3.400 kr. pr. m² for enfamiliehuse og 15.100 kr. pr. m² for ejerlejligheder, *jf. tabel 5.2 ovenfor*. Når forøgelsen af ejendomsværdien pr. m² er størst for ejerlejligheder, så hænger det både sammen med, at de var mere undervurderede i udgangspunktet, og at handelspriserne for ejerlejligheder er steget mere end for enfamiliehuse over de seneste 10 år.

Undervurderingen af ejerlejlighedernes ejendomsværdier dækkede navnlig over en undervurdering af grundværdierne. Derfor vurderes en stor del af forøgelsen af ejerlejlighedernes ejendomsværdier fra 2011-vurderingen til 2020-vurderingen at kunne henføres til højere grundværdier. Det gælder også for enfamiliehuse, at en stor del af forøgelsen af ejendomsværdierne skønnes at kunne henføres til højere grundværdier. Det indebærer, at de implicitte bygningsværdier (dvs. ejendomsværdi minus grundværdi) kun forøges i mindre omfang med de nye vurderinger, *jf. tabel 5.3*.

Tablet 5.3. Sammenligning af 2011-vurderingen og nye, foreløbige 2020-vurderinger

Kr. pr. m ² boligareal	2011-vurderinger			2020-vurderinger		
	Ejendoms-værdi	Grund-værdi	Implicit forskelsværdi	Ejendoms-værdi	Grund-værdi	Implicit forskelsværdi
Enfamiliehuse	10.400	3.500	6.900	13.800	6.400	7.400
Ejerlejligheder	15.600	2.500	13.100	30.700	16.200	14.500
Ejerboliger i alt	11.400	3.300	8.100	17.000	7.500	9.500

Anm.: Afrundet til nærmeste 100 kr. Grundværdierne for ejerlejligheder er foreløbige og forbundet med betydelig usikkerhed. Den implicite forskelsværdi er beregnet som ejendomsværdien minus grundværdien.

Kilde: Skatteministeriet.

Det skal understreges, at i de områder, hvor grundværdierne forøges kraftigt, vil grundskyldspromillen blive tilsvarende markant nedsat, så grundskylden ikke stiger på kommuneniveau, *jf. kapitel 6*. Dog vil der være en omfordeling primært mellem ejerlejlighedsejere og husejere, fordi der med de nye vurderinger rettes op på de stærkt undervurderede grundværdier for ejerlejlighederne.

Grundværdien pr. m² boligareal er med de nye vurderinger i gennemsnit højere for ejerlejligheder end for enfamiliehuse. Det afspejler, at ejerlejligheder typisk er placeret i dyrere boligområder end enfamiliehuse.

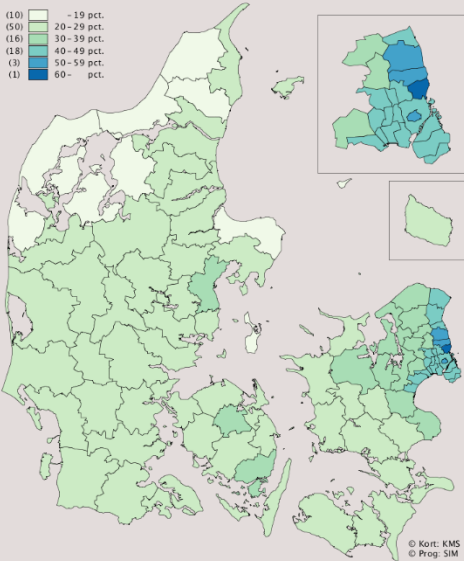
Grundværdierne kommer til at udgøre en større andel af ejendomsværdien

Grundværdien er primært bestemt af grundens beliggenhed. Derfor udgør grundværdien typisk en større andel af ejendomsværdien for ejendomme i områder med særlig god beliggenhed og høj efterspørgsel.

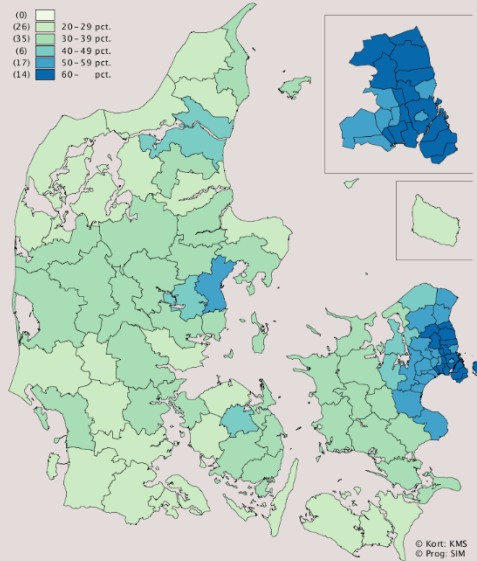
For enfamiliehusene betyder det, at navnlig enfamiliehuse i hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg ventes at få løftet grundværdiens andel af ejendomsværdien med de nye vurderinger, *jf. figur 5.16 og 5.17*.

Grundværdi som andel af ejendomsværdi – enfamiliehuse

Figur 5.16. 2011-vurderinger



Figur 5.17. Nye vurderinger



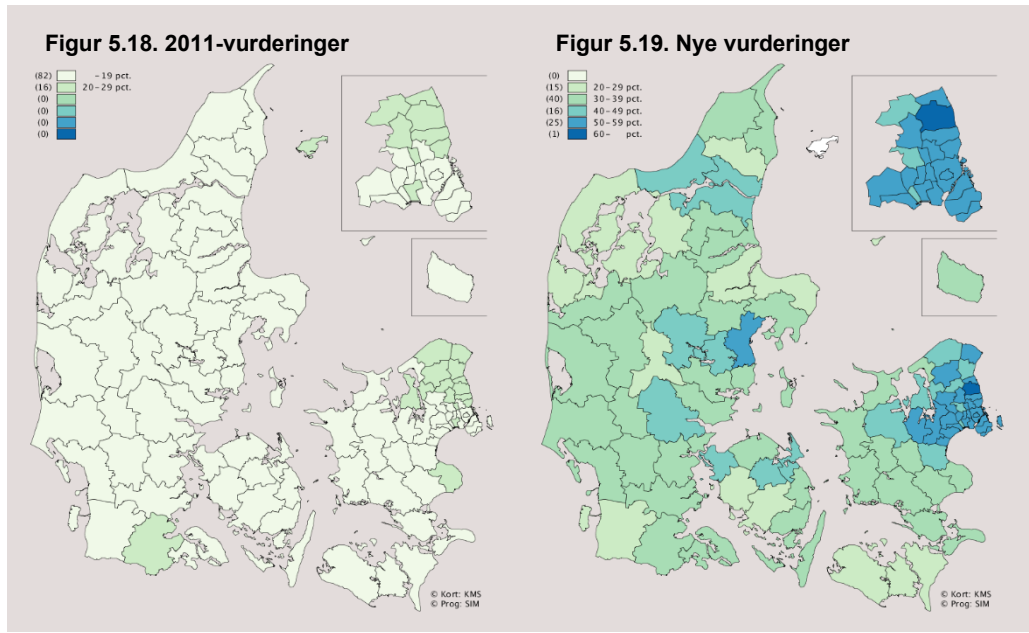
Kilde: Skatteministeriet.

For ejerlejligheder gælder, at forøgelsen af grundværdiens andel af ejendomsværdien (i kølvandet på de nye vurderinger) er mærkbart større end for enfamiliehuse, jf. figur 5.18 og 5.19. Det afspejler som allerede nævnt, at grundværdierne for ejerlejligheder med 2011-vurderingen er markant mere undervurderede end for enfamiliehuse.

Parallelt til enfamiliehusene er grundværdiens andel af ejendomsværdien med de nye vurderinger klart højest i de mest efterspurgte områder, dvs. særligt i hovedstadsområdet, Odense, Aarhus og Aalborg.

Det betyder, at der med de nye grundvurderinger rettes op på den skævhed, der har været mellem lejligheder og huse. Det ses ved, at der med de nye vurderinger kommer væsentligt større ensartethed mellem ejerlejligheder og enfamiliehuse med hensyn til, hvor stor en andel af ejendomsværdien der udgøres af grundværdien. Med 2011-vurderingerne udgør grundværdien en langt større andel af ejendomsværdien for enfamiliehuse end for ejerlejligheder, jf. figur 5.16 og 5.18. Med de nye vurderinger er billedet langt mere ensartet på tværs af landet, så grundværdien udgør den største andel omkring de større byer for både enfamiliehuse og lejligheder, jf. figur 5.17 og 5.19.

Grundværdi som andel af ejendomsværdi – ejerlejligheder



Anm.: Grundværdierne for ejerlejligheder er foreløbige og forbundet med betydelig usikkerhed, da de er baseret på grundværdimodellen for ejerlejligheder før denne var færdigkalibreret.

Kilde: Skatteministeriet.

5.6 Nye vurderingsmodeller: Erhvervsjendomme

Forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem fra november 2016 beskriver principperne for fastlæggelse af nye vurderingsmodeller for erhvervsjendomme (inkl. leje- og andelsboliger). Disse principper har desværre vist sig ikke at kunne implementeres i praksis. Det hænger blandt andet sammen med, at datagrundlaget ikke er tilstrækkelig solidt. Der har således været behov for at udvikle mere enkle og gennemskuelige modeller for vurdering af erhvervsjendomme, der også omfatter leje- og andelsboliger.

I det lys vedtog Folketinget i februar 2021 en ny model for vurdering af erhvervsjendomme. Ifølge den nye model fastlægges grundværdien for en erhvervsjendom³ med afsæt i, hvad den pågældende grund ville være værd, hvis den alternativt var blevet udnyttet til ejerboliger. Derfor kaldes den nye vurderingsmodel for erhvervsjendommens grundværdi også for *alternativomkostningsmodellen*. I forbindelse med vedtagelsen af

³ Da erhvervsjendomme ikke betaler ejendomsværdiskat, fastsættes der ikke en ejendomsværdi for erhvervsjendommene. For nogle erhvervsjendomme betales der i dag dog dækningsafgift på baggrund af forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi, men det omlægges med den nye vurderingsmodel, så der i stedet svares dækningsafgift af grundværdien.

den nye model blev det besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe med ekspertdeltagelse om vurderinger af erhvervsgrunde, som skal analysere den vedtagne model samt alternative modeller for erhvervsvurderinger.

Ny model til vurdering af grundværdier for erhvervsjendomme

Modellen vedtaget på baggrund af *Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem* (november 2016) til vurdering af erhvervsjendommens grundværdier benyttede ligeledes en indirekte metode. Det var den såkaldte *grundresidualmodel*, hvor grundværdier blev beregnet ved at opgøre indirekte ejendomsværdier (beregnet via huslejer) og fratrække skematiske bygningsværdier.

Der er blevet arbejdet intensivt med at udvikle en grundresidualmodel, men den har ikke været mulig at implementere. Med grundresidualmodellen blev for mange grundvurderinger enten negative eller meget høje, og det usikre datagrundlag medførte, at modellen ville blive for usikker.

Engbergudvalget afviste allerede i 2014, at der kunne opstilles en statistisk model, der direkte rammer handelspriser på erhvervsgrunde, idet der kun er få og usystematisk registrerede handler. Direkte handelspriser for grunde ville med andre ord ikke give et tilstrækkeligt solidt datagrundlag for erhvervsvurderingerne.

På den baggrund er der i stedet konstrueret en model for grundvurdering af erhvervsjendomme, som tager afsæt i ejerboligpriserne, hvor datagrundlaget er tilstrækkeligt solidt. Værdiansættelsen af erhvervsgrunde sker således med afsæt i, at der i stedet kunne være opført ejerboliger på den pågældende grund, dvs. ud fra alternativomkostningen ved ikke at opføre ejerboliger. Det valgte alternativ – dvs. ejerboliger – tager udgangspunkt i, at langt hovedparten af alle de ejendomme, der eksisterer i Danmark, i dag udnyttes til beboelse. Derfor må beboelse også anses som den mest sandsynlige alternative anvendelse til erhverv. Konkret udregnes det, hvad erhvervsgrunden ville være blevet vurderet til, hvis grunden var anvendt til bolig – vel at mærke under forudsætning af den højeste værdi af den faktiske og den tilladte udnyttelse af grunden.



De pågældende ejendomme kategoriseres desuden efter, om de er eller har tilladelse til at bygge i flere etager, så de kan sammenlignes med ejerlejligheder, eller kun er eller har tilladelse til erhverv i et plan, hvorved de kan sammenlignes med enfamiliehuse. På den måde sammenlignes en kontorejendom i flere etager med ejerlejligheder i flere etager, mens en butiksejendom i et plan sammenlignes med enfamiliehuse. For de mere pladskrævende erhvervstyper vil det ofte være grundarealet, der har størst betydning for grundværdien, mens det

for erhvervsejendomme, der anvendes til kontorer og butikker, ofte vil være etagearealet⁴. I det lys tager vurderingen af grundværdier for industri- og lagerejendomme udgangspunkt i grundarealet.

For at tage hensyn til, at erhvervsejendomme ikke kan anvendes til beboelse uden særlige tilladelser og ofte først efter store ombygninger, nedskales den grundværdi, der er beregnet på baggrund af ejerboligalternativet. Nedskaleringsfaktoren er afhængig af den specifikke erhvervstype. Der anvendes derfor flere forskellige varianter af alternativomkostningsmodellen. De forskellige varianter afspejler, at der er forskel på, hvad der er afgørende for en konkret erhvervsejendoms grundværdi.

Nedskaleringen er afstemt med en række forhold – herunder de relative forskelle i huslejeniveauer, afkastkrav, hvor intensivt det er muligt at bebygge typiske erhvervsgrunde, og at erhvervsejendomme typisk handles ekskl. moms. Derfor nedskales vurderingerne baseret på ejerboligalternativet fx med en faktor på godt 0,5 for butiks- og kontorejendomme, mens vurderingerne for industri- og lagerejendomme nedskales med en faktor på 0,4⁵. Modellens hovedprincipper er opsummeret i figur 5.20.

Figur 5.20. Ny model til at vurdere grunde for erhvervsejendomme: Alternativomkostningsmodel

Ny model til vurdering af erhvervsejendommens grundværdi	Konsekvenser af ny model
 <p>Den nye model tager afsæt i, hvad grunden under en ejerbolig med tilsvarende størrelse og beliggenhed ville være værd (alternativ-omkostningsmodel).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bedre sammenhæng mellem vurdering af erhvervsejendomme og ejerboliger. • Mere gennemskuelige vurderinger, da der tages afsæt i ejerboligvurderinger, hvor der er mere systematisk variation inden for kommuner og mellem kommuner. • Modellen hviler på et betydeligt mere solidt datagrundlag end den tidligere vedtagne grundresidualmodel.
 <p>Der gennemføres en række nedskaleringer, da ejerboligalternativet i visse tilfælde giver for høje erhvervsvurderinger.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rimelige vurderingsniveauer på tværs ved at nedskalere grundværdierne med afsæt i den tilladte bebyggelsesprocent og korrektion for moms – samt med et sigte på huslejeniveauer. • Fortsat en indirekte handelsprismetode som den hidtidige grundresidualmodel. • Grundværdien ansættes ud fra et slutbrugerperspektiv ligesom for ejerboliger.

⁴ Etagearealet beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af alle etager, herunder blandt andet almindelige kældre og udnyttelige tagetager.

⁵ Specifikt nedskales vurderingen for butikker og kontorer med en faktor på 0,8, svarende til prisen ekskl. moms, og ganges med 2/3 på grund af husleje, typisk udnyttelsesgrad og afkastkrav, dvs. i alt $0,8 \cdot \frac{2}{3} = 0,53$. Vurderingen for industri og lager nedskales med en faktor på 0,8, svarende til prisen ekskl. moms, og ganges med 1/2 på grund af husleje og afkastkrav, dvs. i alt $0,8 \cdot \frac{1}{2} = 0,4$. Momsfaktoren på 0,8 afspejler, at ved en momssats på 25 pct., vil momsen udgøre 20 pct af prisen inkl. moms, mens prisen ekskl. moms udgør $(100 - 20 \text{ pct.}) = 80 \text{ pct.} (= 0,8)$ af prisen inkl. moms.

For erhvervsejendomme, der bliver benyttet til beboelse, foretages der ingen nedskalering af vurderingen af grundværdien i forhold til ejerboligalternativet. Grundværdien for beboelsesejendomme vil dermed være den samme, uanset om der er tale om grunde til fx lejelejlighedsbeboelse eller ejerlejlighedsbeboelse. Årsagen til dette er, at grundværdien skal ses ud fra slutbrugerens perspektiv, og at grundskylden ved lov kan overvæltes af udlejer til lejer via huslejen.

For slutbrugerne af en bolig, dvs. den eller de personer, der bor i en given bolig, er der ikke forskel på værdien af beboelsesretten, uanset om der er tale om en lejebolig eller en ejerbolig. Den eneste forskel er, at værdistigninger af grunden for lejeboliger ikke tilfalder beboeren, hvilket er tilfældet for ejerboliger. Erhvervsejendoms-ejeren betaler derfor avanceskat ved salg af ejendommen, mens der løbende betales ejendomsværdiskat af ejerboliger. Ejerboliger og lejeboliger er således perfekte substitutter i forhold til selve boligforbruget (dvs. beboelsesretten), og der ville ikke være et marked for ejerboliger købt af enkeltpersoner, hvis prisen på lejeboliger var markant lavere end ejerboliger, og lejeboligerne var frit tilgængelige (og omvendt).

Det er væsentligt her, at grunde vurderes i ubebygget stand, dvs. det er alene grunden, som vurderes og ikke bygningen på grunden. Leje- og ejerejendomme kan derfor godt være forskellige i forhold til kvaliteten af bygningerne, mens grundene stadig er ens i forhold til selve den grundlæggende funktion – at anvende grunden til beboelse. Det er derfor i et økonomisk perspektiv rimeligt, at leje- og ejerbeboelse beskattes ens med hensyn til grundværdien.

To hypotetiske eksempler på, hvordan grundværdien beregnes for en erhvervsejendom, fremgår af *boks 5.6*.

Boks 5.6. Eksempel på vurdering af grundværdier for to erhvervsjendomme

Ejendom A er en kontor-/butiksejendom med en bygning på 400 m², som også er den tilladte bygningstørrelse på grunden. Ejendom er kategoriseret som en erhvervsjendom i et plan.

Ejendom B er en industri-/lagerejendom med et grundareal på 1.200 m². Ejendommen er kategoriseret som pladskrævende erhverv, så grundværdien fastsættes på baggrund af grundarealet.

For begge ejendomme findes et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som erhvervsjendommene og en grund af standardstørrelse. Det standardiserede enfamiliehus har en grundværdi på 800.000 kr.

På baggrund af ovenstående oplysninger beregnes grundværdier for de to erhvervsjendomme som vist i *tabel a*.

Tabel a. To hypotetiske eksempler på fastsættelse af grundværdier for to erhvervsjendomme

	Erhvervs- ejendom A	Erhvervs- ejendom B
Faktiske forhold:		
Kategori	Butik og kontor	Industri og lager
Grundareal	Ikke relevant	1.200 m ²
Faktisk etageareal	400 m ²	Ikke relevant
Muligt etageareal	400 m ²	Ikke relevant
Standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse		
Grundareal	800 m ²	800 m ²
Etageareal	240 m ²	240 m ²
Grundværdi	800.000 kr.	800.000 kr.
Grundværdi pr. m ² grundareal	Ikke relevant	1.000 kr.
Grundværdi pr. m ² etageareal	3.333 kr.	Ikke relevant
Skalering		
Skaleringsfaktor	0,53	0,4
Skaleret grundværdi pr. m ² grundareal for det standardiserede enfamiliehus	Ikke relevant	400 kr.
Skaleret grundværdi pr. m ² etageareal for det standardiserede enfamiliehus	1.767 kr.	Ikke relevant
Grundværdi	707.000 kr.	480.000 kr.

Med de af Folketinget vedtagne skaleringer får erhvervsejendomme en skalering, som er i overensstemmelse med eller mere lempelig end deres huslejeniveau og afkastkrav, jf. tabel 5.4. Fx har butikker og kontorer et huslejeniveau (efter moms) på omkring 76 pct. af niveauet for beboelse, men en skalering på omkring 53 pct. Desuden forventer investorer et afkast fra kontorer og butikker på ca. 7 pct., hvilket er højere end afkastkravet på omkring 5 pct. for beboelse. Det højere afkastkrav afspejler en højere risiko forbundet med udlejning til butikker og kontorer og dermed en lavere værdifastsættelse af grunde anvendt til butik og kontor. Dette giver også anledning til en nedskalering af vurderingen for erhvervsgrunde i forhold til grunde under ejerboliger. Da industri- og lagerejendomme typisk både har en lavere husleje og et højere afkastkrav, nedskaleres disse ejendomme mere end for kontorer og butikker.

Skaleringen stemmer ikke præcis overens med hverken huslejeniveau eller afkastkrav, da den typiske mulige udnyttelsesgrad for erhvervsejendomme og ejerboliger også indgår i fastsættelsen af skaleringsfaktorerne. Typisk kan erhvervsejendomme som følge af en kommunal lokalplan udnytte grunden mere intensivt end ejerboliger. Der tages ligeledes højde for, at erhvervsejendomme typisk handles ekskl. moms.

Tabel 5.4. Illustration af grundværdier og skalering for ejendomme i et plan

Enfamiliehuse Indeks=100	Grundværdi 2012 (gns. pr. m ²)	Lejeniveau (gns. årlig leje pr. m ²) ¹⁾	Grundværdi 2021 (gns. pr. m ²), inkl. skalering	Gns. af- kastkrav	Skalering
Enfamiliehus	100	-	100	-	-
Lejebolig	79	100	95	4,9	1,0
Butik og kontor	20	95/76	50	6,9	0,53
Industri og lager	10	40/32	27	8,2	0,4

Anm.: Tallene omfatter ejendomme i et plan. Der er tale om foreløbige skøn, da datagrundlaget er under konsolidering. Der tages udgangspunkt i det samlede etageareal.

1) Tallene omfatter husleje før og efter moms. Der er ikke moms på leje til beboelse.

Kilde: Skatteministeriet. Huslejeniveauer og afkastkrav er baseret på markedsobservationer.

Skaleringsfaktorerne vil blive evalueret, når der foreligger mere konsoliderede grundvurderinger for erhvervsejendommene. Skaleringsfaktorerne kan eventuelt blive sat ned i forbindelse med evalueringen, hvorved erhvervsejendommene får en lavere grundvurdering og en lavere skattebetaling. I forlængelse af den vedtagne lovgivning er der også nedsat en arbejdsgruppe med ekspertdeltagelse, der skal se nærmere på alternativomkostningsmodellen og evalueringen af skaleringsfaktorerne.

De nye grundværdier skønnes for butiks- og kontorejendomme at udgøre omkring 50 pct. af grundværdien for ejerboliger inkl. nedskalering og omkring 27 pct. for industri- og lagerejendomme, jf. tabel 5.4. Når andelen er lavere end nedskaleringen, er det et udtryk for, at den gennemsnitlige erhvervsejendom har en mindre attraktiv beliggenhed end den gennemsnitlige ejerbolig.

Samlet set skaber alternativomkostningsmodellen – ved at fastsætte grundværdierne for erhvervsejendomme med afsæt i et ejerboligalternativ – en langt bedre sammenhæng mellem de forskellige værdifastsættelsesmodeller, end det har været tilfældet hidtil. Da der betales kommunal grundskyld med samme grundskyldspromille for ejerboliger og erhvervsejendomme (ekskl. land- og skovbrug), er det nødvendigt, at der er konsistens mellem vurderingerne, for at beskætningen bliver rimelig på tværs af de forskellige ejendoms typer.

De generelt højere grundværdier for erhvervsejendommene medfører ikke tilsvarende højere grundskyldsprovenu, da grundskyldspromillerne nedsættes fra 2024. Desuden indfases den højere grundskyld for erhvervsejendommene gradvist, idet grundskylden højest kan stige med 4,75 pct. af den fuldt indfasede grundskyldsbetaling om året henimod den fuldt indfasede grundskyld, dvs. grundskylden uden stigningsbegrænsning⁶. I forbindelse med boligskatteforliget i 2017 blev stigningsbegrænsningen for erhvervsejendomme oprindeligt fastsat til 5 pct.⁷, mens nedsættelsen til de aktuelle 4,75 pct. blev vedtaget af Folketingets som en del af den nye vurderingsmodel for erhvervsejendomme.

Den lavere stigningsbegrænsningsprocent betyder, at for de erhvervsejendomme, som skal betale en højere grundskyld efter 2024, sker indfasningen henimod den fuldt indfasede grundskyld lidt langsommere. Endelig bliver erhvervsejendomme – ligesom ejerboliger – også beskattet ud fra et forsigtighedsprincip, hvorved den fastsatte grundværdi reduceres med 20 pct., når grundskylden skal beregnes. skal være blank

⁶ Stigningsbegrænsningen for almene boliger er dog på 4,5 pct. om året.

⁷ Med undtagelse af almene boliger.