

Forbedring af ejendomsvurderingen

Resultater og anbefalinger fra
regeringens eksterne ekspertudvalg



September
2014

Publikationen kan bestilles eller afhentes hos:
Rosendahls - Schultz Distribution
Herstedvang 10
2620 Albertslund
Telefon: 43 22 73 00
E-mail: distribution@rosendahls.dk
Hjemmeside: rosendahls.dk

Henvendelse om publikationen kan i øvrigt ske til:
Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Telefon: 33 92 33 92
E-mail: skm@skm.dk
Hjemmeside: skm.dk

Omslag: Operate A/S
Tryk: Rosendahls - Schultz Grafisk
Oplag: 1.500 stk.
Pris: 90 kr. inkl. moms

Publikationen kan hentes på Skatteministeriets hjemmeside, skm.dk

Indhold

1. Indledning og kommissorium	5
1.1 Indledning.....	5
1.2 Kommissorium	6
2. Udvalgets sammensætning og sekretariat	7
2.1 Udvalg.....	7
2.2 Sekretariat.....	7
3. Sammenfatning og konklusion	8
3.1 Indledning.....	8
3.2 Kommissorium og ekspertudvalgets overordnede målsætning.....	8
3.3 Det nuværende ejendomsvurderingssystem og udvalgets forslag til ændringer.....	11
3.4 Datakvalitet	11
3.5 Ejerboliger	14
3.6 Erhvervsjendomme	17
3.7 Landbrug.....	19
3.8 Skovbrug.....	20
3.9 Grunde.....	21
3.10 Berigtigelses- og klageproces	23
3.11 Øvrige anbefalinger til forbedring af ejendomsvurderingernes kvalitet	25
3.12 Provenu- og fordelingsmæssige konsekvenser.....	25
4. Ejendomsvurderingen i dag	27
4.1 Indledning.....	27
4.2 Gældende lovgivning.....	27
4.3 Ejendomsvurdering og ejendomsbeskatning	34
4.4 Proces, datagrundlag og systemunderstøttelse for udførelse af vurderingsopgaven	38
4.5 Klagestrukturen på ejendomsvurderingsområdet pr. 1. januar 2014	51
5. Ejendomsbeskatning i andre lande.....	55
5.1 Indledning.....	55
5.2 Ejendomsskatter i andre lande	55
5.3 Ejendomsskatternes andel af BNP	56
5.4 Beskrivelse af udvalgte landes ejendomsskatter og vurderingssystemer	57

5.5 Bemærkninger.....	58
6. Input fra interessentmøder.....	60
6.1 Baggrund.....	60
6.2 Udfordringer ved det nuværende system.....	60
6.3 Ideer til et fremtidigt vurderingssystem.....	62
7. Principper og generelle anbefalinger	65
7.1 Sammenfatning.....	65
7.2 Indledning og målsætning.....	66
7.3 Delelementer i et vurderingssystem.....	67
7.4 Princip om gennemsigtighed.....	67
7.5 Generelle anbefalinger	68
8. Udvalgets analyser og anbefalinger	73
8.1 Indledning.....	73
8.2 Datagrundlag og datakvalitet.....	74
8.3 Model for vurdering af ejerboliger	97
8.4 Model for vurdering af erhvervsejendomme	134
8.5 Model for vurdering af landbrugsejendomme.....	151
8.6 Vurdering af skovbrugsejendomme.....	160
8.7 Vurdering af grunde.....	162
8.8 Berigtigelses- og klageproces.....	183
8.9 Øvrige anbefalinger til forbedring af ejendomsvurderingernes kvalitet.....	191
9. Provenu- og fordelingsmæssige konsekvenser af udvalgets anbefalinger for ejerboliger og tilhørende grunde	194
9.1 Indledning.....	194
9.2 Provenu- og fordelingsmæssige konsekvenser af udvalgets forslag og anbefalinger.....	195
9.3 Overvejelser om indfasning og dæmpningsfaktor mv.....	201
10. Bilag.....	202
Bilag 4.1 Anvendelse af ejendomsvurderingerne på andre områder.....	202
Bilag 6.1 Oversigt over interessenter, udvalget har holdt møde med	205
Bilag 8.2.1 Kvantitativ datakvalitetsvurdering for rækkehuse	206
Bilag 8.2.2 Kvantitativ datakvalitetsvurdering for ejerlejligheder.....	207
Bilag 8.2.3 Kvantitativ datakvalitetsvurdering for sommerhuse.....	208
Bilag 8.2.4 Kvalitativ vurdering af datakvaliteten for anvendte BBR-informationer for parcelhuse.....	209
Bilag 8.2.5 Kvalitativ vurdering af datakvaliteten for anvendte BBR-informationer for rækkehuse.....	214
Bilag 8.2.6 Kvalitativ vurdering af datakvaliteten for anvendte BBR-informationer for ejerlejligheder	218
Bilag 8.2.7 Kvalitativ vurdering af datakvaliteten for anvendte BBR-informationer for sommerhuse.....	221
Bilag 8.2.8 Rapportens forskellige definitioner af erhvervsejendomme.....	225
Bilag 8.3.1 Definition af de 3 ejendomsgrupper.....	226
Bilag 8.3.2 Regressionsmodeller for henholdsvis parcelhuse, rækkehuse og ejerlejligheder.....	228
Bilag 8.3.3 Oversigt over frasorteringer – ejerboliger.....	244
Bilag 8.7.1 Kommuner og kommunenumre i Danmark.....	246

1. Indledning og kommissorium

1.1 Indledning

Regeringen præsenterede den 9. oktober 2013 et udspil til en ny model for de offentlige ejendoms-vurderinger, der skal sikre tilliden til, at de offentlige ejendomsvurderinger er af en tilstrækkelig god kvalitet.

Det fremgår af udspillet, at:

'Det er vigtigt for regeringen, at befolkningen har tillid til grundlaget for betaling af skatter og afgifter. Danskerne har krav på at få ejendomsvurderinger, der rammer så godt som muligt. Regeringen vil etablere et nyt ejendomsvurderingssystem fra 2015. Det vil ske på baggrund af anbefalinger, som et udvalg af uafhængige eksperter skal fremlægge senest 1. juni 2014. Det nye system skal øge træfsikkerheden i vurderingerne.'

Det eksterne ekspertudvalg blev nedsat i efteråret 2013. I perioden frem til offentliggørelse af denne rapport har udvalget afholdt 29 møder. Dertil kommer en lang række møder med interessenter, herunder brancheorganisationer og repræsentanter for private aktører på ejendomsmarkedet. Efter aftale med regeringen blev udvalgets arbejdsperiode forlænget til primo september 2014.

Der har været tale om et intensivt og komprimeret forløb, hvor kommissoriet gengivet nedenfor har dannet rammen for arbejdet. Udvalget har af hensyn til den begrænsede tidsramme, der har været til rådighed for arbejdet, fokuseret på at arbejde med forslag til et fremtidigt vurderingssystem, forstået som den samlede vurderingsproces fra input til output, herunder særligt indsamling af ejendomsdata, forbedring af datakvalitet, beregning af ejendomsværdi og grundværdi, kommunikation til ejendomsjerne og den efterfølgende klageproces.

Udvalget har valgt at fokusere en stor del af arbejdet på at udvikle en ny model for ejerboliger. Men udvalget har også opstillet generelle forslag til nye modeller for udvalgte hovedtyper af erhvervs-ejendomme. Udvalgets anbefalinger til udviklingen af nye vurderingsmodeller for de enkelte ejendomstyper er udførligt beskrevet i kapitel 8.

1.2 Kommissorium

Udvalgets kommissorium er gengivet i boks 1.2.1 nedenfor:

Boks 1.2.1. Kommissorium for ekspertudvalg om ejendomsvurdering

- Udvalget skal komme med anbefalinger, der kan forbedre kvaliteten i ejendomsvurderingen af både ejerboliger og erhvervsejendomme.
- Anbefalingerne skal kunne implementeres, således at ejendomsvurderingen fortsat gennemføres effektivt.
- Udvalget skal ved udarbejdelsen af sine anbefalinger forudsætte, at de eksisterende regler om ejendomsbeskatning (ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsafgift) opretholdes uændret, herunder at skattestoppet for ejendomsværdiskatten og stigningsbegrænsningen for grundskylden (grundskatteloftet) opretholdes. Udvalget skal endvidere forudsætte, at det eksisterende provenu ved ejendomsbeskatningen skal opretholdes.
- Vurderinger til brug for en værdibaseret ejendomsbeskatning vil altid kunne afvige fra en konstateret salgspris. Udvalget skal belyse, hvor præcist en ejendom kan vurderes. Det skal i den forbindelse overvejes, om det er relevant at have forskellige vurderingsmetoder for forskellige ejendomstyper. På den baggrund skal udvalget evaluere mulige metoder til ejendomsvurdering med henblik på at komme med anbefalinger til en 'best practice'.
- Udvalget skal som led i sine overvejelser særskilt belyse følgende:
 - Om datagrundlaget kan forbedres generelt – herunder ved at anvende private aktører (ejendoms-mæglere, realkreditinstitutter m.v.) som dataleverandører.
 - Anvise mulige metoder, der kan anvendes til at vurdere kvaliteten af fremtidige ejendomsvurderinger.
 - Vise konsekvenserne af sine forslag i en kvantitativ beregningsmodel baseret på relevante data på ejendomsområdet.
- Udvalget skal i øvrigt komme med løsningsforslag, hvis det i forbindelse med arbejdet bliver opmærksom på forhold, som vanskeliggør forbedringer af ejendomsvurderingernes kvalitet, fx i forbindelse med opførelse af en ny ejerbolig, eller en eksisterende ejerbolig ændres fx ved tilbygning eller ændring af grundstørrelse.

Skatteministeriet, Finansministeriet og Økonomi- og Indenrigsministeriet stiller et sekretariat til rådighed for udvalget. Skatteministeriet igangsætter allerede i efteråret 2013 udviklingen af en prototype på et nyt ejendomsvurderingssystem. Prototypen skal understøtte udvalgets arbejde ved, at der undervejs kan foretages prøveberegninger af de forskellige anbefalinger, som udvalget arbejder sig hen imod.

Udvalget skal afslutte sit arbejde senest den 1. juni 2014.

2. Udvalgets sammensætning og sekretariat

2.1 Udvalg

Ekspertudvalget har bestået af en formand og 3 udvalgsmedlemmer. Formand for udvalget har været tidligere koncernchef i Nykredit Peter Engberg Jensen. Derudover har udvalget bestået af administrerende direktør Lise Gronø, tidligere bankdirektør Preben Lund Hansen og professor Søren Leth-Petersen, jf. boks 2.1.1 nedenfor.

Boks 2.1.1. Udvalgets sammensætning

Peter Engberg Jensen, formand	Tidligere koncernchef i Nykredit
Lise Gronø	Adm. direktør i FS Property Finance A/S datterselskab af Finansiell Stabilitet
Preben Lund Hansen	Bankdirektør i Sydbank indtil udgangen af oktober 2013
Søren Leth-Petersen	Professor ved Københavns Universitet

2.2 Sekretariat

Skatteministeriet, Finansministeriet og Økonomi- og Indenrigsministeriet har stillet et sekretariat til rådighed for udvalget.

Som led i sekretariatsarbejdet er der siden efteråret 2013 arbejdet intenst på at indsamle, sammenstille og rense alle tilgængelige objektive data om de forskellige ejendomsstyper. Desuden er der sideløbende med udvalgets arbejde udviklet en prototype på en beregningsmotor til en ny vurderingsmodel for ejerboliger.

Sekretariatet har fået bistand til dette arbejde med dataindsamling, databearbejdning og datamodellering samt prototypeudvikling fra et specialiseret konsulentfirma, der har udviklet de estimeringsmodeller, der løbende er afprøvet på relevante data, og hvis resultater udgør et væsentligt grundlag for udvalgets anbefalinger på ejerboligområdet. Arbejdet med prototype og de bagvedliggende statistiske estimeringsmodeller er tilrettelagt i et tæt samarbejde mellem sekretariat, konsulenter og udvalg.

3. Sammenfatning og konklusion

3.1 Indledning

Regeringen præsenterede den 9. oktober 2013 et udspil til en ny model for de offentlige ejendomsvurderinger, der skal sikre tilliden til, at de offentlige ejendomsvurderinger er af en tilstrækkelig god kvalitet.

Det fremgår af udspillet, at: *'Det er vigtigt for regeringen, at befolkningen har tillid til grundlaget for betalingen af skatter og afgifter. Danskerne har krav på at få ejendomsvurderinger, der rammer så godt som muligt.'*

Et uafhængigt ekspertudvalg har herefter fået til opgave at fremlægge anbefalinger, der kan danne baggrunden for etableringen af et nyt ejendomsvurderingssystem.

Nedenfor gives en overordnet konklusion og sammenfatning af udvalgets rapport.

3.2 Kommissorium og ekspertudvalgets overordnede målsætning

Rammerne for Ekspertudvalgets arbejde har været givet ved det fastlagte kommissorium.

Det har været en overordnet målsætning for udvalgets arbejde, at det fremtidige vurderingssystem er udformet, så dets resultater og virkemåde generelt kan accepteres som grundlag for opkrævning af ejendomsskatter.

Et helt overordnet princip, som har været styrende for udvalgets anbefalinger, er princippet om størst mulig gennemsigtighed. Gennemsigtighed er både forudsætningen for accept som grundlag for opkrævning af skatter, for forståelse af systemets resultater og i forlængelse heraf for en optimal mulighed for klageadgang og klagehåndtering.

Udvalget har for at operationalisere hovedprincippet om gennemsigtighed haft som udgangspunkt for et nyt ejendomsvurderingssystem, at det så vidt muligt skal være objektivt, maskinelt og i over-

ensstemmelse med markedsnormen, jf. figur 3.2.1 nedenfor. Udvalgets principper er uddybende forklaret i kapitel 7.

Figur 3.2.1. Tilgange til værdiansættelse af fast ejendom



Det er udvalgets opfattelse, at de konkrete anbefalinger og forslag til et nyt vurderingssystem i væsentlig grad lever op til de principper, som udvalget anser for en helt nødvendig forudsætning for, at det samlede vurderingssystem kan opnå bred accept hos ejendomsejerne. På områder, hvor principperne kun delvist kan følges, er den væsentligste årsag, at det eksisterende datagrundlag er utilstrækkeligt. Det gælder især for grunde vedrørende parcelhuse og rækkehuse på ejerboligområdet, der anbefales fastsat som en andel af ejendomsværdien.

Den foreslåede statistiske estimeringsmodel for *ejerboliger* baserer sig udelukkende på et objektivi datagrundlag om handelspriser for sammenlignelige ejendomme og objektive data om den konkrete ejendom. Vurderingsmodellen vil – fuldt udviklet – ikke, som det er tilfældet i den eksisterende ordning, benytte sig af subjektive skøn for at nå frem til det endelige vurderingsresultat. Modellen er også maskinelt funderet uden manuelle procedurer, og den bygger på markedsnormen på ejerboligmarkedet, idet der er tale om, at de realiserede handelspriser for frie salg overføres til det samlede ejendomsmarked via objektive kriterier.

Det gælder tilsvarende, at den anbefalede afkastbaserede vurderingsmodel for *erhvervsejendomme* og de simple statistiske estimeringsmodeller for grundværdiansættelsen af produktionsjord på *landbrugs- og skovbrugsejendomme* gør brug af objektive markedsdata – når de er tilvejebragt – som grundlag for vurderingen. Datagrundlaget og vurderingstilgangen er endvidere markedskonform og i overensstemmelse med den tilgang og terminologi, der anvendes af markedsaktørerne.

Det vil imidlertid fortsat for både ejerboliger og især erhvervsejendomme være nødvendigt at give et vist rum til vurderingsfaglige korrektioner, indtil datagrundlaget og modellerne er fuldt udviklede. Det er afgørende for gennemsigtigheden, at de subjektive korrektioner sker på et fuldt oplyst og dokumenteret grundlag samt inden for klart definerede rammer.

Det kan på denne baggrund ikke undgås, at der vil være elementer af manuelle arbejdsgange og procedurer indbygget i vurderingen.

Udvalget anbefaler, at *grundværdien* for parcelhuse og rækkehuse fremover skal udgøre en fast andel af den samlede ejendomsværdi. Modellen kan fuldt ud understøttes maskinelt, men fastsættelse af andelen vil være resultatet af en administrativ eller politisk beslutning, som ikke for den enkelte ejendom baserer sig direkte på markedsdata om individuelt handlede ubebyggede grunde, men på gennemsnitlige markedsdata om samlede ejendommers handelspriser. Baggrunden for udvalgets anbefaling af en andelsmodel er, at der kun er en begrænset mængde markedsdata om ubebyggede grunde tilgængelige.

Der forestår et ikke ubetydeligt arbejde med at skabe selve grundlaget for de maskinelle/automatiserede statiske estimeringsmodeller, som er grundlaget i et nyt vurderingssystem. Det gælder navnlig vedrørende fremskaffelsen af nye data og forbedringen af kvaliteten i og anvendeligheden af eksisterende markedsdata og ejendomsspecifikke objektive data. På ejerboligområdet er dette arbejde allerede langt fremme gennem arbejdet med prototypen, men der udestår fortsat løbende udvikling og kvalitetssikring mv. Endvidere er der en 'restkategori' af ejendomme, der af forskellige årsager ikke indgår i de statistiske estimeringsmodeller, og som kræver en nærmere gennemgang, jf. nedenfor.

Det er udvalgets opfattelse, at et kontinuerligt fokus på forbedring af datakvalitet og dataudvikling løbende vil kunne forbedre præcisionen og kvaliteten i vurderingerne. I takt med tilvejebringelsen af flere og bedre data kan det på lidt længere sigt betyde, at flere i 'restkategorien' af mere specielle og unikke ejendomstyper, som indtil videre fortsat må vurderes individuelt, kan omfattes af de automatiske estimeringsmodeller. Det vil samtidig medføre, at de anvendte statistiske estimeringsmodeller på sigt i højere grad vil kunne stå alene, hvilket trækker yderligere i retning af den anbefalede tilgang til ejendomsvurdering byggende på principperne: Objektiv, maskinel og markedskonform.

Derudover har udvalget arbejdet ud fra en række generelle anbefalinger, jf. boks 3.2.1 nedenfor, der har været styrende for de mere konkrete anbefalinger til nye vurderingsmodeller for de forskellige ejendomstyper.

Boks 3.2.1. Generelle anbefalinger

- Et nyt vurderingssystem bør tilrettelægges, så værdiansættelsen i videst muligt omfang foretages med udgangspunkt i objektive data, faktiske handelspriser og ved anvendelse af statistiske estimeringsmodeller. Endvidere bør der tilrettelægges maskinelle processer uden løbende manuelle justeringer med henblik på at begrænse skønselementet i vurderingerne.
- I det omfang der ikke er objektive data til rådighed til brug for en ny vurderingsmodel for bestemte ejendomstyper, bør der arbejdes målrettet på at skabe sådanne data. Endvidere bør det overvejes, hvordan indsatsen for at forbedre datakvaliteten af ejendomsdata kan tilrettelægges, så det undgås, at der udvikles parallelle registre.
- Der bør kommunikeres åbent om den usikkerhed, der er forbundet med vurderingerne, samtidigt med at der arbejdes målrettet for at optimere præcisionen i vurderingerne.
- Vurderingsmodeller og beregningsgrundlag bør præsenteres for ejendomsejere og rådgivere. Dels via vurderingsmeddelelsen, dels via SKATs hjemmeside.
- Det bør præciseres, at SKATs vurderinger fremadrettet skal tage udgangspunkt i faktiske handelspriser for sammenlignelige ejendomme og dermed er udtryk for en gennemsnitlig forventet handelspris for en ejendom af den pågældende type under hensyntagen til blandt andet ejendommens størrelse og beliggenhed. Denne gennemsnitsbetragtning bør fremover gælde som vurderingsnorm for både ejerboliger og erhvervsjendomme.
- Begrebet 'ejendomsværdi' foreslås ændret til 'beskatningsværdi for ejendommen' for netop at signalere, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning og dermed ikke et udtryk for ejendommens eksakte handelspris. Tilsvarende foreslås 'grundværdi' ændret til 'beskatningsværdi for grunden'.
- Korrektioner i beskatningsværdien bør oplyses til ejendomsejerne og videreføres til næste vurdering, indtil vurderingsmodellen er videreudviklet, så de forhold, der gav anledning til korrektion, indgår i modellens estimering.
- Beregningsgrundlaget for de konkrete vurderinger dokumenteres, så de kan efterprøves i en eventuel

klageproces. Samtidig bør der under hensyntagen til officialprincippet stilles krav til ejerne om begrundelse og dokumentation for en klage.

- Sagsbehandlingstiden i klagesystemet bør søges minimeret, blandt andet ved målrettet anvendelse af styringsredskaber såsom resultatmål for sagsbehandlingstid og ved at sikre en sammenhæng mellem klagesystem og vurderingssystem, der afspejler de opstillede resultatmål.
- Medlemmer af klageorganerne på vurderingsområdet bør besidde de relevante faglige kompetencer med henblik på at sikre den størst mulige kvalitet i afgørelserne.

3.3 Det nuværende ejendomsvurderingssystem og udvalgets forslag til ændringer

I Danmark er der opført ca. 1.700.000 ejerboliger, som vurderes pr. 1. oktober i alle ulige år. De godt 500.000 erhvervsjendomme vurderes pr. 1. oktober i alle lige år. Alle ejendomme skal som udgangspunkt have fastsat både en grundværdi og en samlet ejendomsværdi.

Efter gældende regler skal grundværdien være udtryk for grundens værdi i ubebygget stand og i forhold til den bedst mulige anvendelse. Ejendomsværdien skal fastsættes på grundlag af ejendommens værdi i handel og vandel. For ejerboliger gælder dog, at vurderingen skal foretages med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område.

De ca. 2.200.000 ejendomme i Danmark spænder over mange og vidt forskellige ejendomstyper og kategorier. Ejendommene er opdelt på 41 forskellige benyttelseskoder, herunder 9 for ejerboliger og 32 for erhvervsjendomme, jf. bekendtgørelse nr. 814 af 26. juni 2007.

Ejendomsvurderingsområdet er kendetegnet ved at være særdeles komplekst og med en høj detaljeringsgrad. Henset til de tidsmæssige rammer for udvalgets arbejde, har udvalget valgt at koncentrere sit arbejde på en række udvalgte områder, hvis hovedindhold gengives nedenfor efter følgende inddeling:

3.4 – Datakvalitet

3.5 – Ejerboliger

3.6 – Erhvervsjendomme

3.7 – Landbrug

3.8 – Skovbrug

3.9 – Grunde

3.10 – Berigtigelses- og klageproces

3.11 – Øvrige anbefalinger til forbedring af ejendomsvurderingens kvalitet

3.12 – Provenu- og fordelingsmæssige konsekvenser

3.4 Datakvalitet

I henhold til udvalgets principper bør ejendomme i videst muligt omfang vurderes på basis af statistiske estimeringsmodeller med anvendelse af objektive data vedrørende handelspriser, ejendoms karakteristika og beliggenhed mv.

Det kræver for det første, at data med relevans for en ejendoms værdi kan tilvejebringes og for det andet, at disse data har en tilstrækkelig høj kvalitet.

Udvalget har derfor undersøgt, om det eksisterende datagrundlag er dækkende og af en tilstrækkelig god kvalitet. Endvidere har udvalget undersøgt, hvorvidt det er muligt at inddrage nye datakilder, der kan have betydning for kvaliteten af ejendomsvurderingerne.

For så vidt angår ejerboliger, er det udvalgets vurdering, at det eksisterende datagrundlag på visse områder mangler data for forhold, der har betydning for markedsprisen. Særligt er der mangel på data, der beskriver forhold vedrørende ejendommens beliggenhed, der kan have betydning for ejendommens værdi, samt data om ejendommens stand.

Udvalget har blandt andet derfor valgt at undersøge muligheden for at anvende geografiske og topologiske data, der i dag er til rådighed via Geodatastyrelsen, og som indeholder oplysninger om en ejendoms beliggenhed i forhold til kyst og veje mv.

Det er udvalgets vurdering, at GPS-baserede målemetoder kan tilvejebringe nye data af så høj kvalitet, at de kan anvendes til vurderingsarbejdet. Det anbefales derfor, at der arbejdes videre på at forfine og udvikle nye data inden for dette område.

Omvendt har det været vanskeligt at tilvejebringe dækkende og valide data for den enkelte ejendoms stand. Årsagen til dette er, at vurdering af en ejendoms stand i et vist omfang må bero på en subjektiv vurdering.

Tilvejebringelse af data om stand, fx via selvindberetning, vil efter udvalgets vurdering være en for usikker, omfattende og ressourcekrævende procedure. De indsamlede data vil endvidere have en meget subjektiv og formentlig uens karakter og er dermed ikke i overensstemmelse med udvalgets princip om, at ejendomsvurderingen så vidt muligt bør baseres på objektive data. Udvalget har derfor ikke fundet det muligt på baggrund af eksisterende objektive datakilder at basere ejendomsvurderinger på data om stand.

Manglende data for stand vil bidrage til en vis usikkerhed i vurderingerne, da standen kan have en væsentlig indflydelse på en ejendoms forventede handelspris. For den store masse af ejendomme, der ikke afviger væsentligt fra en normal stand, vil denne usikkerhed være mere begrænset. Udvalget anbefaler dog, at det fremadrettet undersøges, om der kan tilvejebringes brugbare objektive data, der vil kunne inddrages som indikatorer for stand.

Med forbehold for stand er det således udvalgets vurdering, at de data, der beskriver boligens objektive karakteristika, fx opførelsesår, bygnings- og grundarealer mv., dækker så mange forhold, at der for flertallet af ejerboligerne kan laves acceptable ejendomsvurderinger. Dog anbefaler udvalget, at datagrundlaget løbende forbedres gennem en systematisk og koordineret indsats og ved inddragelse af nye relevante variable om objektive forhold fx inspireret fra klageprocessen.

Det er udvalgets umiddelbare vurdering, at der generelt er et langt større behov for at etablere nye registerdata for andre ejendomstyper end ejerboliger til brug for vurderingerne.

Til at belyse spørgsmålet om datakvaliteten har udvalget fået foretaget en række analyser, scanninger og vurderinger af datagrundlaget. Særlige fokusområder har i denne sammenhæng været at få frasorteret fejlregistrerede, ikke frie salg i det salgsdatagrundlag for ejerboliger, der stammer fra den elektroniske tinglysning, samt at få undersøgt og vurderet kvaliteten af oplysningerne for ejerboliger i Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

Udfordringen vedrørende salgsdata består i, at et stort antal salg i den elektroniske tinglysning bliver fejlregistreret som værende foretaget i fri handel, mens de i virkeligheden er handlet mellem inte-

resseforbundne parter eller på anden måde er blevet handlet til en pris, der afviger fra den, som ville have været opnået på almindelige markedsvilkår. Fra 1. januar 2014 har e-Tinglysningen ændret et automatisk udgangspunkt om registrering som almindelig fri handel, så der nu ved tinglysning af en handel er nødvendigt at tage stilling til, om der har været tale om en fri handel. Forventningen er, at ændringen kan medvirke til at reducere antallet af fejlregistrerede salg.

Fejlregistreringer af salg påvirker de statistiske estimeringsmodellers træfsikkerhed negativt. I forbindelse med arbejdet med prototypemodellerne har udvalget derfor haft fokus på at finde en konkret metode til effektivt at rense det anvendte handelsdatamateriale, så der kun indgår handler indgået på frie markedsvilkår.

Udvalget har som løsning fået udviklet et filter, der via træk på andre offentlige registre er i stand til at frasortere de handler fra salgsstatistikken, der med stor sandsynlighed ikke er foretaget på markedsvilkår.

Selv om filteret er effektivt og bør anvendes også fremadrettet, anser udvalget generelt sådanne løsninger som et supplement, idet kvaliteten af data principielt bør sikres allerede ved kilden. Et grundlæggende problem består således i, at objektive data til brug for ejendomsvurderingen må sammenstykkes via træk på forskellige eksterne myndigheders databaser, der som udgangspunkt aldrig har haft til hovedformål at tilvejebringe valide, statistiske data til brug for ejendomsvurderingen.

Udvalget anbefaler derfor, at det overvejes, hvordan de offentlige ejendomsregistre tilrettelægges, så det undgås, at der føres delvist parallelle registre, samt at der sikres en høj kvalitet af data allerede ved registrering i kildesystemerne. For ejendomsvurderingen er det særligt vigtigt, at data vedrørende handler registreres korrekt fra starten.

Kvaliteten af oplysningerne i BBR-registeret om ejendommen, der anvendes ved vurderingen, er af selvindlysende årsager af afgørende betydning for præcisionen af et automatiseret og databaseret ejendomsvurderingssystem.

Forskellige interessenter har dog udtrykt forbehold i relation til kvaliteten af BBR-oplysningerne.

For at kortlægge problemet har udvalget dels fået foretaget en omfattende statistisk scanning af informationerne i BBR for potentielle fejl, dels bedt registerekspertes fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om at give en kvalitativ vurdering af kvaliteten og forbedringspotentialen af hvert enkelt af de parametre, der har været anvendt i modelestimeringsarbejdet.

Den kombinerede kvantitative og kvalitative analyse af datakvaliteten af BBR viser, at BBR-oplysningerne på ejerboligområdet generelt har en god datakvalitet. Det ser således ud til, at der er tale om en relativt begrænset mængde alvorlige fejl, når det gælder de vurderingsmæssigt meget afgørende forhold vedrørende husets ydre karakteristika, fx arealangivelser, mur, tagtype og lignende.

Der vides mindre om kvaliteten af oplysninger om husets indre forhold, fx oplysninger om toilet, badeforhold og antal værelser mv. Kvaliteten af disse oplysninger er ikke let at verificere, og udvalget anbefaler derfor, at der fremadrettet arbejdes på at finde en metode til at opdatere og sikre kvaliteten af disse informationer.

Da korrekte BBR- og matrikeldata er afgørende for, at den enkelte bolig får en retvisende vurdering, er det udvalgets anbefaling, at den enkelte boligejer på vurderingsmeddelelsen oplyses om og bedes berigtige de væsentligste oplysninger, som SKAT anvender ved vurderingen. Derudover anbefales det, at fejl i BBR-oplysningerne mv., der er konstateret i forbindelse med salg, belåning eller forsikring af huset, skal indberettes, før fx et ansøgt lån med pant i fast ejendom kan udbetales. Udvalget anbefaler i den sammenhæng, at proceduren vedrørende indberetning og rettelse af evt. forkerte BBR-oplysninger gøres så let for borgeren som muligt. En sådan forenkling skal ses i sammenhæng med udvalgets anbefaling af, hvordan de offentlige ejendomsregistre tilrettelægges.

Overordnet er det udvalgets vurdering, at det objektive datagrundlag til vurdering af ejerboliger generelt er dækkende og af tilstrækkelig kvalitet. En væsentlig undtagelse fra reglen er dog de forhold, der vedrører bygningens indre beskaffenhed og stand. Denne faktor tilfører noget usikkerhed ind i vurderingerne, men for den store masse af ejendomme, der ikke afviger væsentligt fra en normal stand, vil denne usikkerhed være relativt begrænset.

Udvalget har konstateret, at kvaliteten af BBR-oplysninger om erhvervsejendomme er relativt dårlig og med betydelige mangler blandt andet vedrørende centrale oplysninger som fx arealangivelser mv. Det er efter udvalgets opfattelse stærkt påkrævet, at kvaliteten af BBR-registeret på dette område forbedres.

De samlede anbefalinger vedrørende datakvalitet og forbedring heraf fremgår af boks 3.4.2 nedenfor.

Boks 3.4.2 Anbefalinger til forbedring af datakvalitet

- Det anbefales, at det overvejes, hvordan de offentlige ejendomsregistre tilrettelægges, så der undgås parallel registrering af data, og der sikres en høj kvalitet af data allerede ved registrering i kildesystemerne. Særligt data vedrørende handler bør sikres registreret korrekt fra starten.
- Det anbefales, at registrene tilrettelægges, så fejl i ejendomsdata nemt kan indberettes og berigtiges i forbindelse med forsikring, belåning og tilstandsrapport mv., og at det overvejes, om fejltrening kan gøres til en betingelse for udbetaling af fx et ansøgt lån med pant i fast ejendom.
- Det anbefales, at der fremadrettet arbejdes systematisk med at undersøge mulighederne for at inddrage nye objektive datakilder, fx vedrørende stand og beliggenhed mv.

3.5 Ejerboliger

Udvalget har haft særlig fokus på at udvikle en ny vurderingsmodel for ejerboliger, der i endnu højere grad end i dag er baseret på statistisk modelestimering og objektive data.

Der er udviklet en prototype på en sådan ny vurderingsmodel, og i forbindelse hermed er fem forskellige estimeringsmodeller afprøvet med henblik på at kunne sammenligne resultater for træfsikkerhed ved de forskellige modeller.

Til brug for modelestimeringen er de ca. 1.700.000 ejerboliger opdelt i fire ejendomsgrupper, hvoraf der er modelestimeret på de tre: 'Parcelhuse og villalejligheder', 'Rækkehuse og ejerlejligheder i rækkehuse' samt 'Ejerlejligheder'. Af tidsmæssige årsager har udvalget fravalgt at modelestimere på gruppen af 'Sommerhuse og kolonihavehuse', men det må forventes, at der kan opnås tilsvarende resultater for denne ejendomsgruppe.

En sammenligning på tværs af de tre ejendomsgrupper viser, at træfsikkerheden generelt set er højest for ejerlejligheder, næsthøjest for rækkehuse og lavest for parcelhuse. Dette afspejler formentlig graden af homogenitet inden for de respektive ejendomsgrupper. Da ejerlejligheder har en høj grad af ensartethed, kan de bedst værdiansættes ved brug af statistiske estimeringsmodeller.

Resultaterne for træfsikkerheden ved de fem estimeringsmodeller viser, at inddragelse af nærområdepriser har en betydelig indflydelse på præcisionen i en estimeringsmodel. På den baggrund anbefaler udvalget, at en ny vurderingsmodel for ejerboliger baserer sig på en regressionsmodel med fremskrevne nærområdepriser.

I forlængelse heraf har udvalget gennemført en række beregninger og analyser med udgangspunkt i en additiv regressionsmodel med fremskrevne nærområdepriser. Denne model er analyseret nærmere, idet der er opgjort træfsikkerhed inden for de enkelte ejendomsgrupper, ligesom der er foretaget beregninger på konsekvenser ved anvendelse af en sådan ny vurderingsmodel – opdelt på henholdsvis en parcelhusmodel, en rækkehusmodel og en ejerlejlighedsmodel. Endelig er der foretaget tilsvarende beregninger på konsekvenser på tværs af alle grupper af ejerboliger.

Analyserne af **træfsikkerheden** viser, at parcelhusmodellen, som den foreligger nu i prototypeudgaven, har en træfsikkerhed på landsplan på 67,5 pct. inden for +/- 20 pct. af handelsprisen. Andelen af undervurderede (vurdering mere end 20 pct. *under* de faktiske handelspriser) ejendomme er på 12,3 pct., mens andelen af overvurderede (vurdering mere end 20 pct. *over* de faktiske handelspriser) ejendomme er på 20,2 pct. Rækkehusmodellen har en tilsvarende landsdækkende træfsikkerhed på 81 pct. inden for +/- 20 pct., mens ejerlejlighedsmodellens træfsikkerhed er på 83,4 pct. inden for +/- 20 pct. Alle tre modeller beregner flere overvurderede end undervurderede ejendomme, hvilket skyldes flere forskellige faktorer. Træfsikkerheden for den nye vurderingsmodel for parcelhuse er lidt højere end træfsikkerheden i SKATs nuværende vurderingsmodel for parcelhuse (62,9 pct. inden for +/- 20 pct.) og bygger udelukkende på statistiske estimeringsmodeller samt objektive data. Træfsikkerheden er ligeledes lidt højere på rækkehuse og ejerlejligheder i den nye prototypemodel end i den nuværende vurderingsmodel.

Hvis der analyseres på resultater på tværs af kommuner, viser det sig, at alle tre modeller har en forholdsvis høj træfsikkerhed i de større byer, mens træfsikkerheden er lavere i kommuner med mindre bebyggede områder. De nærmere analyser tyder på, at modellerne har gode vilkår i områder med en tæt boligmasse, fordi homogeniteten er størst i disse områder.

Sammenholdes træfsikkerheden med ejendommenes prisniveau, viser resultaterne for de tre modeller, at modellerne fungerer bedst for ejendomme i prisgrupperne fra 1 mio. kr. til 5 mio. kr., men at der er en tendens til, at de billigste ejendomme overvurderes, mens de dyreste ejendomme undervurderes. Udvalget har sammenlignet resultaterne for de nye modeller med resultaterne fra SKATs nuværende vurderingsmodel, og det viser sig, at den samme tendens til henholdsvis over- og undervurdering af billige og dyre ejendomme gør sig gældende for SKATs nuværende vurderingsmodel. Det er udvalgets konklusion, at der ved enhver vurderingsmodel, som baserer sig på gennemsnitbetragtninger, vil være en tendens til, at usikkerheden i vurderingerne er størst i yderpunkterne af modellen – det vil sige for de billigste og dyreste ejendomme.

Når resultaterne vedrørende træfsikkerheden analyseres på undergrupper af ejendomme, viser alle tre modeller det samme billede: Ældre ejendomme i billigere områder har en lavere træfsikkerhed, mens træfsikkerheden stiger i dyrere områder og med nyere opførelsesår.

Når modellerne anvendes på den store masse af ejendomme inden for de tre ejendomsgrupper, viser **konsekvensberegningerne**, at størstedelen af parcelhusene får beregnet en højere ejendomsværdi end SKATs 2011-vurderinger, mens parcelhusene med de højeste vurderinger (2011-vurdering på over 5 mio. kr.) samlet set får beregnet en lavere ejendomsværdi. Samme tendens gør sig gældende for rækkehuse og ejerlejligheder.

Resultaterne peger desuden i retning af omfordelinger både inden for og imellem kommuner. Omfanget af denne omfordeling, og hvilken vej den vender, vil variere betydeligt fra kommune til kommune.

Det skal i øvrigt bemærkes, at der i forbindelse med anvendelsen af de tre modellers beregnede forslag til beskatningsværdier er frasortet et antal ejendomme. Frasorteringen er foretaget i to niveauer. I første niveau er der frasortet et antal ejendomme for at fjerne mulige datafejl. I andet niveau har en yderligere frasortering været nødvendig for at kunne foretage tværgående sammenligninger af konsekvensberegningerne, herunder mellem den anbefalede model og SKATs vurderinger. Det er udvalgets forventning, at antallet af frasorterede ejendomme kan reduceres betydeligt ved yderligere analyser og bearbejdning af data mv. i forbindelse med den videre udvikling af modellerne (prototypen).

Når der beregnes **konsekvenser for provenu** inkl. skattestop for den samlede masse af ejerboliger (eksklusiv de frasorterede ejendomme), viser resultaterne, at der opnås omtrent det samme provenu fra ejendomsværdiskatten med den nye model, som med SKATs nuværende vurderingsmodel. Således vil godt 36.000 af de omfattede ejendomme få beregnet en stigning i ejendomsværdiskatten på mere end 2,5 pct., og ca. 35.000 ejendomme vil få beregnet en reduktion på mere end 2,5 pct. af ejendomsværdiskatten, mens knap 1 mio. ejendomme vil få beregnet en begrænset ændring i ejendomsværdiskatten på mindre end 2,5 pct. med den anbefalede model.

På baggrund af de samlede resultater for den afprøvede prototype på en ny vurderingsmodel for ejerboliger konkluderer udvalget, at det er muligt – ved anvendelse af statistiske estimeringsmodeller, som baserer sig udelukkende på objektive data – at estimere beskatningsværdier, der har en træfsikkerhed, som udvalget vurderer som tilfredsstillende set i forhold til at kunne udgøre grundlaget for at kunne opkræve skatter, og som matcher de erfaringer, som udvalget har mødt hos private aktører på markedet.

Udvalget anbefaler, at der arbejdes videre på at optimere datagrundlaget og datakvaliteten for alle estimeringsmodeller, så træfsikkerheden kan forbedres yderligere. Desuden skal der arbejdes på at sikre modellernes stabilitet over tid.

Udvalget forventer, at en forbedring af datagrundlag og træfsikkerhed vil kunne medvirke til at reducere tendensen til under- og overvurdering af henholdsvis dyre og billige ejendomme. Derudover anbefaler udvalget, at der arbejdes videre med at analysere på årsagerne til under- og overvurdering med henblik på at kunne korrigere estimeringsmodellerne herfor. Endelig anbefaler udvalget, at der – også efter gennemført implementering af en ny vurderingsmodel for ejerboliger – holdes fortsat fokus på at vedligeholde og videreudvikle estimeringsmodellerne, herunder gennem central styring og udvikling af registre, så modellerne vedvarende er i stand til at estimere beskatningsværdier med en tilfredsstillende træfsikkerhed.

De samlede anbefalinger vedrørende en ny model for ejerboliger fremgår af boks 3.5.3 nedenfor.

Boks 3.5.3. Anbefalinger til model for ejerboliger

- En ny vurderingsmodel for ejerboliger bør i endnu højere grad end i dag være baseret på statistisk modelestimering og objektive data.
- Der bør tilstræbes en systemunderstøttet vurderingsmodel, hvor alle ændringer registreres og dokumenteres, så den enkelte vurdering til enhver tid vil kunne genskabes. Justeringer, der baserer sig på vurderingsfaglige skøn, bør begrænses mest muligt og kun foretages, efter modelberegningerne er gennemført, med henblik på at øge gennemsigtigheden i vurderingerne.
- Der bør kommunikeres aktivt om den beregningsmetode, der anvendes ved vurderingen, herunder centrale data, gennemsnitsbetragtninger og usikkerhed. Det kan blandt andet ske ved at fokusere målrettet på at forbedre indholdet af vurderingsmeddelelsen.
- Det bør præciseres, at SKATs vurderinger fremadrettet tager udgangspunkt i faktiske handelspriser for sammenlignelige ejendomme og dermed er udtryk for en gennemsnitlig forventet handelspris for en ejendom af den pågældende type under hensyntagen til blandt andet ejendommens størrelse og beliggenhed. Denne gennemsnitsbetragtning bør fremover gælde som vurderingsnorm for ejerboliger.
- Modellen og dens datagrundlag bør være offentligt tilgængelig via SKATs hjemmeside.
- Modellen for ejerboliger bør baseres på en regressionsmodel (enten additiv eller multiplikativ) med fremskrevne næromsrådepriser.
- Der bør løbende arbejdes videre med at reducere antallet af ejerboliger, der via modellen ikke kan få beregnet en beskatningsværdi, eller hvor den beregnede værdi må antages ikke at være korrekt, og hvor manuel efterbehandling derfor må påregnes.
- Der bør arbejdes på en videreudvikling af prototypen med henblik på at optimere en ny vurderingsmodel for ejerboliger.

3.6 Erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme vurderes i dag individuelt. Vurderingen af erhvervsejendomme understøttes ikke af statistiske estimeringsmodeller, men hviler udelukkende på lokale salgsprisanalyser og anden vurderingsfaglig viden.

Antallet af konstaterede handelspriser for solgte erhvervsejendomme vil ofte være meget begrænset. Dertil kommer, at de faktiske handelspriser for solgte erhvervsejendomme afspejler, at ejendommene ofte omfatter forskellige kategorier af erhvervsmæssigt benyttede lokaler, fx både kontor, forretning og lager. Handelsprisen kan således ikke anvendes direkte, idet den afhænger af de faktiske anvendelses- og udlejningsforhold. Endelig er markedet for handel med erhvervsejendomme kendetegnet ved, at det forekommer, at flere ejendomme indgår i en samlet handel.

Det er af disse grunde ikke muligt at anvende den samme metode til vurdering af erhvervsejendommens beskatningsværdi som for ejerboliger.

For markedsaktørerne er det forventningerne til afkastet, der er afgørende for handelsværdien af erhvervsejendomme, og det afspejles af, at den mest anvendte model til at opgøre værdien af erhvervsejendomme er den såkaldte afkastbaserede model.

En optimal vurderingsmodel for erhvervsejendomme, som efter udvalgets opfattelse må være det langsigtede mål, bør i overensstemmelse med udvalgets principper for et nyt ejendomsvurderingsystem baseres på en maskinel og afkastbaseret metode.

Det er udvalgets anbefaling, at der arbejdes videre med tilvejebringelse af (data)grundlaget for at anvende den afkastbaserede vurderingsmodel for erhvervsejendomme, hvorefter markedsværdien af en given ejendom findes ved at dividere driftsafkastet for ejendommen (lejeindtægter fratrukket udgifter til ejendommen) med forrentningskravet for den givne ejendom.

De centrale markedsdata udgøres af lejeindtægter, udgifter samt forrentningskrav, men også præcise og korrekte BBR-data om erhvervsejendommens type, anvendelse og størrelse er af væsentlig betydning. Udvalget har konstateret, at kvaliteten af BBR-oplysninger om erhvervsejendomme er relativt dårlig og med betydelige mangler, blandt andet vedrørende angivelse af størrelsen af det samlede erhvervsareal. Det er efter udvalgets opfattelse stærkt påkrævet, at kvaliteten af BBR-registeret på dette område forbedres.

Udvalget anbefaler at ændre vurderingsnormen for erhvervsejendomme til et gennemsnitligt handelspriseniveau fastsat ud fra gennemsnitlige lejeindtægter, omkostninger og forrentningskrav for sammenlignelige ejendomme af den pågældende type under hensyntagen til blandt andet ejendommens størrelse og beliggenhed.

Udvalget foreslår, at de største virksomheder på erhvervsejendomsmarkedet skal indberette lejeindtægter og omkostninger for de typiske erhvervsejendomme, i det omfang disse data ikke kan tilvejebringes på anden vis. Udvalget vurderer, at det vil være nødvendigt at benytte indtægter og udgifter ved leje på sædvanlige udlejningsvilkår for den pågældende ejendomstype til de nævnte indberetninger. Forrentningskrav foreslås fastsat på baggrund af oplysninger indhentet fra markedsaktører og dataanalyse af faktiske driftsafkast og handelspriser for konkrete ejendomme opgjort på forskellige ejendomstyper og geografiske områder.

Udvalget anbefaler endvidere, blandt andet for at øge gennemsigtigheden i vurderingerne, at der oprettes et register med de omhandlede oplysninger om erhvervsejendomme fordelt på ejendomstype/-anvendelse og geografi. Oplysningerne i registeret vil herefter kunne bruges til at beregne gennemsnitslejeniveauer mv., der vil kunne anvendes til at fastsætte en beskatningsværdi for en væsentlig andel af den samlede erhvervsejendomsmasse. Udvalget anbefaler endvidere, at registerets (bearbejdede) oplysninger om gennemsnitlige lejeniveauer, omkostninger og forrentningskrav gøres offentligt tilgængelige efter forudgående dialog om form, indhold og omfang med de indberetningspligtige markedsaktører.

I forlængelse heraf foreslår udvalget, at der på vurderingsmeddelelsen oplyses om de anvendte værdier for gennemsnitligt lejeniveau, omkostninger og forrentningskrav ved vurderingen af den konkrete ejendom.

Udvalget er i den forbindelse opmærksomt på, at den nødvendige dataindsamling, databearbejdning og datakvalitetssikring samt oprettelse af registre med data er en omfattende opgave, og at der er behov for yderligere analyser og udvikling, før en ny afkastbaseret model kan tages i brug i fuldt omfang.

Udvalget vurderer, at det ikke er realistisk – i hvert fald på kort sigt – at tilvejebringe nok data til at gennemføre tilstrækkeligt præcise maskinelle estimeringer. Det er derfor nødvendigt at benytte en afkastbaseret vurderingsmodel, der kombinerer statistisk estimering af gennemsnitslejeniveauer, omkostninger og forrentningskrav med manuelle vurderingsfaglige korrektionsmuligheder.

Det er således udvalgets anbefaling, at de geografisk opdelte beregnede gennemsnitsværdier for lejeniveauer mv. yderligere angives i passende intervaller. Når der skal fastsættes en beskatningsværdi for den enkelte erhvervsejendom af en given type med en given geografisk beliggenhed, giver den yderligere intervalopdeling af beregnede gennemsnitlige lejeværdiniveauer mv. mulighed for en manuel tilpasning af vurderingen, så den tager højde for blandt andet lokalt betingede forhold eller særlige områder, som ikke er repræsenteret i de tilgængelige data. Der kan også blive tale om at anvende den fleksibilitet, som intervalopdelingen giver, til manuelt at justere fastsættelsen af beskatningsværdien for kategorier af erhvervsejendomme, for hvilke der foreligger få data om lejeniveauer og forrentningskrav.

Udvalget har konstateret, at selv om SKAT i den nuværende vurderingsmetode for erhvervsejendomme tager udgangspunkt i markedskonformitet, så afviger den anvendte terminologi med brug af fx begreberne 'bruttoleje' og 'lejefaktor' fra den terminologi, der anvendes og kendes af aktørerne

i markedet. Baggrunden herfor er, at SKAT ofte ikke har kendskab til erhvervsejendommens leje forhold og udgifter og dermed afkastet.

Det er udvalgets opfattelse, at det under alle omstændigheder vil være forbundet med forståelsesmæssige fordele og i sig selv skabe større gennemsigtighed, såfremt SKAT fremover anvender terminologien fra den afkastbaserede model – markedsnormen – ved vurderingen af erhvervsejendomme.

Udvalget har endelig konstateret, at en række erhvervsejendomme har en så særegen karakter, at de ikke vil kunne vurderes med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Disse ejendomme vil derfor skulle have fastsat en beskatningsværdi via en manuel vurdering.

De samlede anbefalinger vedrørende en model for vurdering af erhvervsejendomme fremgår af boks 3.6.4 nedenfor.

Boks 3.6.4. Anbefalinger til model for erhvervsejendomme

- Vurderingsnormen ændres til et gennemsnitligt handelspriseniveau fastsat ud fra gennemsnitlige lejeindtægter, udgifter og forrentningskrav for sammenlignelige ejendomme af den pågældende type under hensyntagen til blandt andet ejendommens størrelse og beliggenhed.
- SKAT bør fremover anvende terminologien fra den afkastbaserede model ved vurderingen af erhvervsejendomme.
- Som en langsigtet målsætning bør der arbejdes for at etablere en maskinel og automatiseret afkastbaseret metode for vurdering af erhvervsejendomme.
- Der oprettes et register, der indeholder standardiserede og bearbejdede data om lejeindtægter, udgifter og forrentningskrav samt oplysninger om erhvervsejendomsstyper og geografisk beliggenhed. Registerets oplysninger gøres offentligt tilgængelige.
- Registerets data om lejeindtægter og udgifter tilvejebringes ved indberetninger fra de største virksomheder på erhvervsejendoms markedet.
- Da det ikke er realistisk – i hvert fald på kort sigt – at indhente tilstrækkelige data til at gennemføre tilstrækkeligt præcise maskinelle estimeringer, anbefaler udvalget, at der anvendes en afkastbaseret vurderingsmodel, der kombinerer statistisk estimering af gennemsnitslejeniveauer, omkostninger og forrentningskrav med manuelle vurderingsfaglige korrektionsmuligheder. Ud fra indberettede data skal der fastsættes intervaller for gennemsnitslejer opdelt på erhvervsejendomsstyper og geografisk beliggenhed. SKAT fastsætter den eksakte gennemsnitslejeværdi inden for intervallet, der skal anvendes ved vurderingen af den enkelte erhvervsejendom.

3.7 Landbrug

Reglerne for vurdering af landbrugsejendomme er karakteriseret ved en høj grad af kompleksitet. Udvalget har begrænset sig til nogle overordnede betragtninger om landbrugsejendomme, som – såfremt udvalgets anbefalinger følges – skal udvikles og analyseres nærmere.

Samlet set er det udvalgets opfattelse, at en ophævelse af den særlige bondegårdsregel og forenkling af værdiansættelsen af driftsbygninger vil medføre større gennemsigtighed og forenklinger.

Endvidere vil der gennem øget brug af objektive data og standardiserede værdiansættelser ved vurderingerne af landbrugsejendommens grundværdi og driftsbygninger kunne opnås en større grad af gennemsigtighed. Forslagene forudsætter en bedre og mere systematisk bearbejdelse og anvendelse af allerede anvendte data i vurderingerne, herunder også BBR-data, samt tilvejebringelse af eksisterende (landbrugsspecifikke) data fra andre myndigheder og private aktører.

Den foreslåede metode kræver indsamling og bearbejdning af eksisterende og nye data og etablering af en statistisk estimeringsmodel, som baseres på disse data.

Det er endvidere udvalgets anbefaling, at problemstillingen med markante forskelle i beskatingen af stuehusgrunde (landbrug) og parcelhusgrunde skal søges løst. Grundlæggende bør der overvejes løsninger, som imødegår beskatingsforskellene.

Udvalget peger på, at en sådan ligestilling fx kan opnås ved at vurdere og beskatte landbrugs stuehuse med tilhørende grund på tilsvarende måde som parcelhuse med grund. Grundværdien af det grundareal (fast standardareal), som kan henføres til beboelsesdelen på et landbrug, stuehusgrunden, foreslås værdiansat efter den samme model, som besluttet anvendt for parcelhusgrunde. Den resterende jord, udover den standardiserede stuehusgrund, kan vurderes som landbrugsjord.

De samlede anbefalinger vedrørende en model for vurdering af landbrugsejendomme fremgår af boks 3.7.5 nedenfor.

Boks 3.7.5. Anbefalinger til model for vurdering af landbrugsejendomme

- Det foreslås at afskaffe bondegårdsreglen, hvorved behovet for at fastsætte en tillægsparelværdi bortfalder.
- Vurderingen af grundværdien for landbrugsjord skal ske efter et gennemsnitligt handelsværdiprincip.
- Fastsættelse af gennemsnitlige niveauer for de landbrugsmæssige grundværdier fordelt på landsdele/mindre geografiske områder skal ske ved anvendelse af objektive data (salgs-, beliggenheds-, bonitets- og anvendelsesdata mv.).
- Der skal ske korrektion på baggrund af specifikke og individuelle data af betydning for værdiansættelsen på enkeltejendomme (randzoner mv. – og andre arealer udtaget af dyrkning).
- Skattemæssige konsekvenser som følge af afskaffelse af bondegårdsreglen kan afbødes eller neutraliseres ved nedsættelse af grundskyldspromillen, som efter gældende regler højst kan være 7,2 promille.
- Der foreslås en forenkling af estimering af driftsbygningers værdi, så der anvendes standardiserede priser inkl. af- og nedskrivning for hovedkategorier af driftsbygninger (fx planteavl, kvæg- og svinebrug).
- Det foreslås at forenkle ejendomsvurderingen og ejendomsbeskatingen af stuehuse med tilhørende grund og parcelhuse med grunde i landzone for at imødegå den betydelige tærskel-effekt som følge af den store forskel i grundværdibeskatningen af de to ejendoms-kategorier.

3.8 Skovbrug

Udvalget har valgt at begrænse sig til nogle overordnede betragtninger om skovbrugsejendomme, som – såfremt udvalgets anbefalinger følges – skal udvikles og analyseres nærmere.

Udvalget har konstateret, at grundværdifastsættelsen for skove efter gældende regler foretages meget detaljeret, hvor der beregnes en normalværdi af skoven på grundlag af træartsfordeling og bonitet, og grundværdien efterfølgende ansættes med en procentsats (de senere år 25 pct.) fastsat af Skatterådet.

Udvalget foreslår en mindre detaljeret fastsættelse af grundværdien, som vil øge gennemsigtheden og samtidig medføre administrative forenklinger hos både myndighederne og skovejere. Det foreslås, at grundværdiansættelsen af skovbrug tager udgangspunkt i den foreslåede fremgangsmåde for grundværdifastsættelse på gennemsnitligt handelsprisniveau af landbrugsjord (uden beplantning), hvor blandt andet skovbrugsjordens (typisk lave) bonitet indgår. Herudover foreslår

udvalget en række mindre justeringer til overvejelse, som samlet set vil kunne højne kvaliteten og præcisionen i vurderingerne af skovbrugsejendomme.

De samlede anbefalinger vedrørende vurdering af skovbrugsejendomme fremgår af boks 3.8.6 nedenfor.

Boks 3.8.6. Anbefalinger vedrørende vurdering af skovbrugsejendomme

- Der foreslås en mere standardiseret/enkel grundværdiansættelse med udgangspunkt i den foreslåede fremgangsmåde for grundværdifastsættelse af landbrugsjord (uden beplantning), hvor blandt andet jordens (typisk lave) bonitet indgår.
- Herudover skal der ske værdiansættelse af beplantningen – skoven, herunder tages højde for fredsskovspligt – og de øvrige værdielementer. Oplysninger om skovens art og alder mv. må fortsat bero på oplysninger (skovskemaer) fra skovejer.
- Der kan overvejes obligatorisk digital indberetning af skovskemaer og kommunikation med skovejere samt indberetningspligt for skovejerne af (indtægter ved) jagttrettigheder, som er et af de væsentligste ejendomsværdiforøgende elementer på skovbrugsejendomme.
- Endelig foreslås overvejet mindre lovjusteringer, herunder at vurderingsnormen præciseres til den gennemsnitlige handelsværdi.

3.9 Grunde

Grunde skal efter den gældende vurderingsnorm vurderes i ubebygget stand, men handles ofte i bebygget stand. For langt de fleste grunde eksisterer der derfor ikke aktuelle markedsbestemte handelsdata for den enkelte grund i ubebygget stand.

Vurdering af grundens værdi i ubebygget stand må derfor ske ved, at der enten generaliseres på baggrund af faktiske handler med grunde i ubebygget stand, og/eller at grundens værdi udledes på baggrund af realiserede handelspriser for bebyggede salg.

Der handles generelt ikke mange ubebyggede grunde på frie vilkår mellem private, ligesom de solgte ubebyggede grunde ikke nødvendigvis er repræsentative. Fx sker udstykninger af nye grunde ofte i udkanten af byerne, mens der er et mere begrænset udbud af ubebyggede grunde tættere på de indre bykerner.

SKATs hidtidige vurderinger af grunde er gennemført ved hjælp af metoder, der ikke lever op til udvalgets principper om gennemsigtighed mv.

Udvalget anbefaler derfor, at der udvikles en ny model for vurdering af grunde.

Udvalget har opstillet en række modeller for vurdering af grunde til parcel- og rækkehuse mv. Det lave antal salg af grunde samt salgenes begrænsede repræsentativitet medfører dog, at modellerne i et større eller mindre omfang hviler på antagelser, hvis gyldighed vanskeligt kan verificeres.

Udvalget konstaterer, at en model for grundvurderinger, der er baseret på solgte ubebyggede grunde, opbygget efter samme metode som udvalgets model til beregning af ejendommens samlede ejendomsværdi, vil være forbundet med en meget betydelig usikkerhed.

Udvalget bemærker, at vurdering af grunde på baggrund af besigtigelse og skøn ikke vurderes at resultere i præcise eller gennemsigtige værdiansættelser.

Udvalget konstaterer endvidere, at en grundvurderingsmodel, hvor de beregnede omkostninger forbundet med at opføre de bygninger, der er på grunden, fratrækkes ejendomsværdien, har begrænset anvendelighed.

Udvalget har analyseret en model baseret på multipel regressionsanalyse på grundlag af salg af bebyggede ejendomme, hvor grundværdien og bygningsværdien søges isoleret. Udvalget konstaterer i den forbindelse, at antagelser om fordeling af parametre i regressionen til værdisætning af grund og bygninger vil have stor betydning for fastsættelsen af grundværdiens størrelse.

Udvalget har analyseret en model, hvor salgspriser for ubebyggede grunde sammenlignes med salg af bebyggede grunde. Modellen viser for de observerede salg, at der er en sammenhæng mellem prisniveauet for ubebyggede grunde i et område og prisniveauet for bebyggede ejendomme i det samme område. Udvalget konstaterer, at modellen i den nuværende udformning bygger på et begrænset antal observationer, hvilket sætter grænser for analysens validitet. Datagrundlaget er endvidere ikke tilfældigt udvalgt, og det betyder, at modellens relevans for alle ejerboliger sandsynligvis er begrænset og ikke er mulig at dokumentere.

Anvendelse af metoden vil kræve yderligere indsamling af datamateriale for at sikre tilstrækkelig præcision.

Udvalget anbefaler på denne baggrund, at beskatningsværdien for grunde for parcel- og rækkehuse som alternativ fastsættes som en politisk eller administrativt fastsat andel af den samlede ejendomsværdi. Andelen kan fastsættes som det findes mest hensigtsmæssigt, herunder eventuelt på kommuneniveau.

Udvalget har opstillet en geografiopdelt andelsmodel, hvor andelen fastlægges for hver enkelt kommune for ejendomme beliggende i henholdsvis by- eller landzone for henholdsvis parcelhuse og rækkehuse. Der er lavet konsekvensberegninger på et eksempel af modellen, hvor andelen beregnes på baggrund af grundværdierne fra SKATs 2011-vurderinger samt de ejendomsværdier, der fremkommer ved anvendelse af den af udvalget foreslåede metode til vurdering af ejendomsværdierne.

Udvalget konstaterer endelig, at den model, der pt. anvendes for vurdering af erhvervsgrunde, herunder for grunde til ejerlejligheder, svarer til den model, der anvendes af markedsaktører, hvorfor udvalget ikke har udarbejdet en ny model for, hvorledes erhvervsgrunde kan værdiansættes. Udvalget anbefaler dog, at data på området forbedres.

De samlede anbefalinger vedrørende vurdering af grunde fremgår af boks 3.9.7 nedenfor.

Boks 3.9.7. Anbefalinger vedrørende vurdering af grunde

Udvalget anbefaler:

- At der udvikles en ny metode til at fastlægge grundværdier for parcelhuse og rækkehuse mv.
- At vurderingsnormen i udgangspunktet baseres på gennemsnitlige handelspriser - og at 'grundværdi' derfor ændres til 'beskatningsværdi for grunde'.
- At beskatningsværdien for grunde for parcel- og rækkehuse fastsættes via en metode, hvor beskatningsværdien udgør en administrativt eller politisk fastsat andel af den samlede ejendomsværdi. Værdien af den enkelte grund fastsættes dermed uden direkte sammenhæng til den gennemsnitlige handelspris i ubebygget tilstand. Konkret kan en sådan metode specificeres som følgende:
 - At der for den enkelte kommune løbende fastsættes en grundandel, der udtrykker forholdet mellem grundens beskatningsværdi og ejendommens beskatningsværdi for en gennemsnitlig ejendom.
 - At grundandelen for den enkelte kommune enten kan fastsættes af den enkelte kommune eller af staten. Grundandelen har betydning for den samlede grundskyld, der betales i kommunen, hvilket taler for, at andelen fastsættes på kommunalt niveau. Heroverfor står, at grundandelen vil påvirke den mellemkommunale udligning, hvilket taler for, at grundandelen fastsættes eller godkendes af staten.
 - At der i den enkelte kommune fastsættes én grundandel for ejendomme i byzone og én for ejendomme i landzone.
 - At grundandelen initialt kan fastsættes til det gennemsnit, der i dag er gældende i den enkelte kommune.
 - At det bør overvejes, om grundandelen for den enkelte ejendom skal kunne fastsættes højere eller lavere indenfor et begrænset spænd ud fra yderligere kriterier, fx at en højere procent gælder for ejendomme med store grunde og/eller ældre eller mindre bygninger.
- At andre metoder, der estimerer beskatningsværdier for grunde på baggrund af ejendomshandler, kan forsøges udviklet. Med de data, som er tilgængelige i dag, vil sådanne modeller dog bygge på administrative og vurderingsfaglige beslutninger om fordeling af værdien af bygninger og grund, som ikke kan verificeres, fordi der er meget få frie salg af ubebyggede grunde.
- At vurdering af grunde til erhvervsjendomme og ejerlejligheder sker som vurdering af grundens gennemsnitlige handelsværdi og efter metode svarende til den, der anvendes i markedet.
- At der på baggrund af oplysninger fra markedsaktører opbygges et register over etagearealpriser til erhvervsgrunde.
- At muligheden for at vurdere erhvervsgrunde med udgangspunkt i metoder, der afspejler markedsaktørernes investeringsbeslutninger, undersøges.
- At oplysningerne i BBR-registeret vedrørende erhvervsgrunde udvides til at omfatte lokalplaner mv.

3.10 Berigtigelses- og klageproces

Udvalget ser klageadgangen som en del af et samlet vurderingssystem og har derfor en række konkrete anbefalinger til, hvordan klageprocessen kan tilrettelægges fremadrettet.

Det er helt grundlæggende, at alle ejendomsejere skal kunne klage over deres vurdering. En velfungerende klageproces, der har fokus på både effektivitet og kvalitet, er sammen med en mere målrettet kommunikation en vigtig del af grundlaget for at kunne skabe en bred accept af et nyt vurderingssystem.

Udvalget forudsætter, at klagesystemet fortsat skal indeholde mulighed for, at den oprindelige myndighed kan revurdere sagen, samt at alle afgørelser kan påklages til den administrative klageinstans og i sidste ende indbringes for domstolene.

Antallet af klager over de seneste vurderinger har været relativt lavt set i forhold til det samlede antal vurderinger – henholdsvis 1,67 pct. for 2012-vurderingen af erhvervsjendomme og 0,37 pct. for 2011-vurderingen af ejerboliger. Omvendt har sagsbehandlingstiden for behandlingen af klager i henholdsvis SKAT og vurderingsankenævnene ofte været uhensigtsmæssig lang. Der er derfor efter udvalgets opfattelse behov for at have et fortsat fokus på, hvordan vurderings- og klagesagsprocesserne kan tænkes sammen og optimeres bedst muligt, så kvaliteten bliver så høj og sagsbehandlingstiden så kort som muligt. Som et led heri anbefaler udvalget, at der arbejdes målrettet

med at udvikle styringsinstrumenter, der kan optimere klagesagsbehandlingen i de forskellige instanser, fx via opstilling af resultatmål for sagsbehandlingstiden for klagerne.

Som et led i at øge tilliden til vurderingerne anbefaler udvalget, at der tænkes i bedre og mere målrettet kommunikation til ejendomsejerne om blandt andet den usikkerhed, der altid vil være forbundet med en ejendomsvurdering, og hvad den fastsatte beskatningsværdi er et udtryk for. Det kan understøttes af en uddybning i tilknytning til vurderingsloven af gennemsnitsbetragtningen og den afledte usikkerhed.

I forlængelse af anbefalingerne om procesoptimering og bedre kommunikation anbefaler udvalget, at vurderingsprocessen for et nyt vurderingssystem tilrettelægges, så fejlrettelser af objektive data sker så tidligt som muligt og med aktiv inddragelse af ejendomsejerne. Konkret foreslår udvalget, at udsendelsen af vurderingsmeddelelsen sker som led i en samlet berigtigelsesproces, hvor ejer modtager et forslag til vurdering med en frist til at anmode om ændringer. Desuden bør der indføres en korrektionsfaktor, der indebærer, at ejendomsejerne kan anmode om korrektion for særlige forhold ved en ejendom, som er værdipåvirkende, konstaterbare og målbare. Korrektionsfaktoren kan endvidere anvendes af SKAT til at justere maskinelt beregnede beskatningsværdier, der af forskellige årsager vurderes ikke at være retvisende. Begge forslag formodes at kunne øge gennemsnitsbetragtningen i vurderingerne og lette presset på det efterfølgende klagesystem.

Udvalgets anbefalinger til, hvordan berigtigelses- og klageprocessen bør tilrettelægges fremadrettet, er opsamlet i boks 3.10.8 nedenfor.

Boks 3.10.8. Anbefalinger til berigtigelses- og klageproces

- Grundlaget for vurderingen præciseres i tilknytning til en ny vurderingslov, så det fremgår tydeligt, at beskatningsværdien er udtryk for en gennemsnitlig forventet handelspris, samt at der er en usikkerhed forbundet hermed.
- Der skal være mulighed for, at den oprindelige myndighed kan revurdere sagen, samt at alle afgørelser kan påklages til den administrative klageinstans og i sidste ende indbringes for domstolene.
- Der bør arbejdes målrettet med at udvikle styringsinstrumenter, der kan understøtte en optimering af klagesagsbehandlingen i de forskellige instanser, fx opstilling af resultatmål for sagsbehandlingstid.
- Medlemmer af klageorganerne på vurderingsområdet bør besidde de relevante faglige kompetencer med henblik på at sikre den højst mulige kvalitet i afgørelserne.
- Der iværksættes en aktiv og målrettet kommunikationsindsats, som kan skabe den fornødne gennemsnitsbetragtning og accept af et nyt vurderingssystem. Det betyder blandt andet, at der skal arbejdes med indholdet af en ny vurderingsmeddelelse, samt at vurderingsmodellerne inklusiv beregningsgrundlag bør offentliggøres via SKATs hjemmeside.
- Ejendomsejerne inddrages via en berigtigelsesproces aktivt i at rette fejl i de objektive data, som ligger til grund for vurderingerne, på et så tidligt tidspunkt som muligt.
- Der indføres en korrektionsfaktor for særlige forhold ved den konkrete ejendom. Ejendomsejerne kan anmode om en sådan korrektion for særlige forhold. SKAT kan ligeledes anvende korrektionsfaktoren til at justere maskinelt beregnede beskatningsværdier, der af forskellige årsager vurderes ikke at være retvisende. Korrektion foretages, hvis der er tale om konstaterbare og målbare forhold af værdipåvirkende karakter. Der kan ske korrektion i både ned- og opadgående retning. Alle korrektioner foretages ud fra samme gennemsnitsbetragtning, som fremgår af vurderingsnormen.
- Der tilrettelægges en samlet vurderingsproces, hvor ejendomsejerne som led i anmodningen om korrektion får let adgang til at begrunde og dokumentere de særlige forhold.

3.11 Øvrige anbefalinger til forbedring af ejendomsvurderingernes kvalitet

Det fremgår af kommissoriet for udvalgets arbejde, at udvalget i øvrigt skal komme med løsningsforslag, hvis det i forbindelse med arbejdet bliver opmærksom på forhold, som vanskeliggør forbedringer af ejendomsvurderingernes kvalitet, fx i forbindelse med opførelse af en ny ejerbolig, eller en eksisterende ejerbolig ændres fx ved tilbygning eller ændring af grundstørrelse.

I overensstemmelse hermed skal udvalget pege på, at den nuværende metode til skattestopberegninger i stigende grad udgør en begrænsning i mulighederne for at forbedre ejendomsvurderingernes kvalitet. Udvalget anbefaler, at metoden til skattestopberegninger bliver forenklet og gjort mere gennemsigtig.

De samlede øvrige anbefalinger fremgår af boks 3.11.9 nedenfor.

Boks 3.11.9. Øvrige anbefalinger til forbedring af ejendomsvurderingernes kvalitet

- Forenkling af skattestopberegninger. For nye/ændrede ejendomme mv. ansættes en beskatningsværdi i aktuelt niveau efter den nye statistiske estimeringsmodel. Beskatningsværdien regnes derefter tilbage til 2001/2002 efter en model baseret på et prisindeks, der gøres så 'lokalt' som muligt.
- Forenkling af skattestopberegninger. For grundværdiens (nye eller ændrede grunde mv.) vedkommende regnes den aktuelle vurdering tilsvarende tilbage til basisåret efter et opgjort prisindeks.

3.12 Provenu- og fordelingsmæssige konsekvenser

De provenu- og fordelingsmæssige konsekvenser af udvalgets forslag på ejerboligområdet er gengivet i en række tabeller i det afsluttende kapitel 9. Beregningerne er foretaget både med og uden henholdsvis skattestop for ejendomsværdiskatten og grundskatteløftet for grundskylden. Ejerlejligheder indgår ikke i beregningerne, da den af udvalget anbefalede andelsmodel for grunde ikke omfatter grunde til moderejendomme indeholdende ejerlejligheder, der som hovedregel vurderes efter etagearealprincippet, hvor grundværdien for moderejendommen derefter fordeles på de enkelte ejerlejligheder på baggrund af forholdstal.

Herudover er der af forskellige beregningstekniske og datamæssige årsager frasorteret et antal parcel- og rækkehuse mv. På den baggrund skal beregningerne tages med forbehold, da de ikke er dækkende for de samlede provenu- og fordelingsmæssige konsekvenser af udvalgets anbefalinger til en ny vurderingsmodel. Beregningerne omfatter de ca. 1 mio. ejendomme, der indgår i konsekvensberegningerne. Der er ikke beregnet provenukonsekvenser mv. for det samlede antal ejerboliger på ca. 1,7 mio. ejendomme.

På erhvervsejendomsområdet, herunder landbrug og skovbrug, har udvalget ikke gennemført egentlige konsekvensberegninger.

Det samlede provenu fra *ejendomsværdiskatten med skattestop* for parcel- og rækkehuse er stort set uændret i den anbefalede ny vurderingsmodel set i forhold til SKATs 2011-vurderinger. Provenuet fra *ejendomsværdiskatten uden skattestop* fra parcel- og rækkehuse ville stige med knap 1,8 mia. kr. med anvendelse af den anbefalede ny vurderingsmodel i forhold til det provenu, SKATs 2011-vurdering ville have genereret, hvis skattestoppet ikke havde eksisteret.

Provenuet fra *grundskylden* er stort set uændret mellem 2011-vurderingerne og den af udvalget anbefalede andelsmodel med og uden grundskatteloft.

Der vil imidlertid være et stort antal ejendomme, der får en ændring i den samlede ejendomsbeskatning i enten opadgående eller nedadgående retning, særligt på grund af ændringer i grundskyldsbeskatningen.

De samlede *fordelingsmæssige konsekvenser* med skattestop og grundskatteloft vil ved en overgang til den foreslåede vurderingsmodel for parcel- og rækkehuse mv. betyde, at ca. 210.000 ejendomme får en samlet ejendomsskattebetaling (ejendomsværdiskat og grundskyld), der ændres med mere end 2,5 pct. i op- eller nedadgående retning. Godt 756.000 ejendomme svarende til knap 80 pct. får en begrænset ændring på højst +/- 2,5 pct. i den samlede ejendomsskat.

Ændringerne i den samlede ejendomsskat uden grundskatteloft og skattestop viser, at de samlede ejendomsskatter vil stige med ca. 1,8 mia. kr. ved den anbefalede vurderingsmodel. Denne forskel afspejler, at SKATs vurderinger i gennemsnit ligger ca. 9,3 pct. under salgspriserne på handlede ejendomme, mens den anbefalede model rammer det samlede niveau ret præcist. Ca. 534.000 ejendomme ville få en samlet ejendomsskat, der forhøjes med mere end 2,5 pct., svarende til 3,9 mia. kr., mens knap 350.000 ejendomme ville få en samlet ejendomsskat, der reduceres med mere end 2,5 pct., svarende til knap 2,1 mia. kr. Ca. 86.000 ejendomme vil få en begrænset ændring på mindre end +/- 2,5 pct.

Udvalgets anbefalinger vedrørende nye modeller for vurdering af ejerboliger og grunde vil – selv inden for det eksisterende ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft – medføre nogen omfordeling.

For at afbøde disse virkninger påpeger udvalget, at det kan overvejes at introducere en ny vurderingsmodel gradvist, eventuelt via en indfasning af den nye model. Udvalget mener desuden, at det kan overvejes at introducere en dæmpningsfaktor, der vil kunne afbøde eventuelt u hensigtsmæssigt store ændringer i opad- eller nedadgående retning i vurderingen af den enkelte ejendom fra år til år. Det kan fx være ved at fastsætte en procentsats for, hvor meget vurderingen må stige eller falde fra år til år. Dog bemærkes, at overgangsordninger eller dæmpningsfaktorer, som det fx kendes fra grundskatteloftet, alt andet lige vil komplicere det samlede vurderingssystem samt reducere præcisionen af den aktuelle vurdering i forhold til en konkret salgspris.

4. Ejendomsvurderingen i dag

4.1 Indledning

I dette kapitel findes en overordnet beskrivelse af de gældende regler for ejendomsvurderingen, ejendomsvurderingernes anvendelse som grundlag for beskatning af fast ejendom, den praktiske gennemførelse af vurderingsarbejdet for hovedkategorierne af ejerboliger og erhvervsjendomme og den systemunderstøttelse og det datagrundlag, som er til rådighed og anvendes i arbejdet. Endelig beskrives klagestrukturen på ejendomsvurderingsområdet.

4.2 Gældende lovgivning

4.2.1 Historisk baggrund

Den eksisterende vurderingslov er fra 1956, om end loven siden da er blevet ændret talrige gange. Grundprincippet er, at al fast ejendom periodisk vurderes af en offentlig myndighed, og at vurderingen danner grundlag for beskatningen af den enkelte ejendom.

Dette princip er dog langt ældre end den nuværende vurderingslov, idet det rækker helt tilbage til indførelsen af indkomst- og formuebeskatningen i 1903. Samtidig med indførelsen af indkomst- og formueskat blev ejendomsbeskatningen ændret fra at være baseret på de gamle hartkornsansættelser (en kombination af jordens areal og ydeevne) til en beskatning baseret på ejendommens værdi i handel og vandel fastsat ved en vurdering.

Ejendommene skulle vurderes uden besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel, men inklusive grund og bygninger med nagelfast tilbehør. Denne definition af en ejendomsværdi anvendes fortsat i lovgivningen.

I 1916 begyndte myndighederne at ansætte såvel en grundværdi som en ejendomsværdi. Grundværdien skulle ansættes til værdien af jorden i ubebygget stand under hensyn til jordens beskaffenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse. Denne definition af grundværdien anvendes stadig.

Landbrugets grundværdier skulle ansættes til samme værdi pr. arealenhed uafhængigt af ejendommens størrelse, og som om jorden tilhørte en middelstor bondegård. Med vedtagelsen af en ny ejendomsbeskatningslov i 1922 blev det præciseret, at den middelstore bondegård skulle være i middelgod kultur. Denne 'bondegårdsregel' anvendes også fortsat.

Den vurderingslov, der blev vedtaget i 1956, var udtryk for en modernisering af 1922-loven, men de grundlæggende principper blev ikke ændret.

4.2.2 Den gældende vurderingslov

Den gældende vurderingslov findes i lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 13 i lov nr. 649 af 12. juni 2013 og ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013.

Efter lovens nuværende udformning skal der foretages almindelig vurdering af alle landets ejendomme hvert andet år. Vurderingerne sker pr. 1. oktober i vurderingsåret og foretages af SKAT. Ejerboliger vurderes i ulige år, mens andre ejendomme vurderes i lige år. Afgrænsningen mellem ejerboliger og andre ejendomme er fastsat i bekendtgørelse nr. 814 af 26. juni 2007, som omtalt ovenfor i afsnit 3.3.

Ved ejerboliger forstås parcel- og rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse. 'Andre ejendomme' dækker alt andet end ejerboliger og udgør således en meget bred vifte af ejendomstyper. Det drejer sig om erhvervsejendomme i bredeste forstand fra døgnkiosker til storcentre og fra håndværkss virksomheder over landbrugsejendomme til olieraffinerier, havne og hoteller. Gruppen omfatter også beboelsesejendomme med fire lejligheder eller mere, herunder boligselskabernes ejendomme og ejendomme ejet af andelsboligforeninger, ligesom hospitaler, rådhus og andre offentlige bygninger bliver vurderet.

Enkelte særlige grupper af ejendomme er undtaget fra vurdering. Det drejer sig om kirker og kirkegårde, offentligt ejede gader, torve, veje og parkanlæg, befæstningsanlæg, fyranlæg og jernbaneanlæg mv., medmindre sådanne bygninger eller arealer anvendes erhvervsmæssigt. Visse grunde og bygninger på Københavns Frihavns område er ligeledes undtaget fra vurdering.

4.2.3 Ejendomsværdi og grundværdi

Ved vurderingen skal der ansættes en ejendomsværdi og en grundværdi. Dette gælder for alle ejendomme - ejerboliger såvel som erhvervsejendomme mv. Ligger ejendommen på lejet grund, ansættes der dog kun en ejendomsværdi til ejeren af bygningen – og en særskilt meddelelse til grundejeren.

Forskellen mellem den selvstændigt ansatte ejendomsværdi og selvstændigt ansatte grundværdi benævnes forskelsværdien, jf. vurderingslovens § 5, stk. 2. Forskelsværdien udgøres hovedsagligt og som oftest i sin helhed af bygningsværdien. Der er dog tilfælde, hvor der ikke er fuldstændigt sammenfald. Det skyldes den særlige og selvstændige vurderingsnorm for grundværdiansættelser, jf. nærmere nedenfor. Fx vil terrasser, swimmingpools, særlige haveanlæg mv. indgå i forskelsværdien, selvom disse ikke kan henregnes til bygningsværdien. Den samlede ejendomsværdi vil i disse tilfælde være højere end grundværdien og bygningsværdien tilsammen.

Ved ejendomsværdien forstås værdien af den faste ejendom som helhed. Sædvanligt tilhører til ejendommen skal medtages ved vurderingen, hvorimod besætning, inventar, maskiner og andet

driftsmateriel ikke medtages. Der skal tages hensyn til servitutter af offentligretlig karakter og ligeledes til privatretlige servitutter i det omfang, at servitutter er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom.

Ved grundværdien forstås værdien af grunden med grundforbedringer (se herom nedenfor) i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en - med lovens ord - i økonomisk henseende god anvendelse.

Grundværdien skal således ansættes ud fra en forudsætning om, at grunden henligger ubebygget, og at den vil kunne anvendes til det formål, der giver det bedste økonomiske afkast. Det gælder uanset de faktiske forhold omkring grunden. En grund, som er beliggende i et fuldt udbygget område - eksempelvis en forretningsgrund i en bykerne - skal hermed vurderes som ubebygget, selvom der i sagens natur ikke sælges ubebyggede grunde i området.

Som nævnt skal grunden endvidere vurderes ud fra den bedste økonomiske anvendelse, uanset hvad grunden faktisk anvendes til. Heri ligger, at en 'dårlig' anvendelse af en grund ikke skal have indflydelse på den skattemæssigt ansatte grundværdi. Selvom en grund faktisk anvendes til et formål, der giver et ringe økonomisk afkast, skal grunden vurderes til den værdi, grunden ville have, hvis den blev anvendt bedst muligt.

For ejerlejligheder ansættes en grundværdi for den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder - 'moder-ejendommen'. Denne grundværdi fordeles på de enkelte ejerlejligheder efter et fastsat fordelingstal. Er der ikke fastsat fordelingstal, fordeles grundværdien ligeligt mellem lejlighederne.

Indtil årsskiftet 2012/2013 kunne der endvidere være tale om at ansætte et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget havde - som de øvrige hovedprincipper - sin rod i det 20. århundredes begyndelse. Tankegangen var fx, at en landmand ikke skulle beskattes af eget arbejde, hvis han tog ny jord under plov. I nyere tid er grundforbedringsfradraget stort set udelukkende blevet givet for byggemodningsomkostninger i forbindelse med udstykninger.

Grundforbedringsfradraget udgjorde det beløb, som forbedringsarbejdet øgede grundværdien med i forhold til den 'rå' jord, men kunne dog højst udgøre de afholdte udgifter. Fradraget var en selvstændig ansættelse, som blev foretaget i forbindelse med hver vurdering. Fradragets størrelse kunne hermed variere fra vurdering til vurdering. Fradraget blev givet i 30 år (60 år for skove), hvorefter det udløb.

Med virkning fra 2013 blev grundforbedringsfradraget afskaffet, idet allerede eksisterende fradrag dog får lov at fortsætte til udløb. Samtidig blev der fastsat regler for en skematisk beregning af de fradrag, der stadig løber.

4.2.4 Værdien i handel ogandel

Vurderingen skal med lovens udtryk foretages på grundlag af værdien i handel ogandel ved kontant erlæggelse af købesummen. Ved udtrykket 'handel ogandel' forstås den pris, som en fornuftig køber vil give for en ejendom ved handel i et frit marked.

For ejerboliger gælder dog, at vurderingen skal fastlægges med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område, jf. vurderingslovens § 6. Eller med andre ord: Vurderingen af ejerboliger foretages ud fra en gennemsnitsbetragtning.

Vurderingerne er i henhold til lovbemærkningerne om et forsigtighedsprincip nedjusteret med 5 pct. for at tage højde for den statistiske usikkerhed og for at få et forsigtigt og forsvarligt niveau for gennemsnitsberegningerne.

4.2.4.1 Vurderinger er udtryk for skøn med en indbygget usikkerhedsmargin

Enhver vurdering af en ejendom vil nødvendigvis være udtryk for et skøn, medmindre der er konstateret en realiseret handelspris i et frit marked. Men selv en realiseret handelspris er ikke nødvendigvis udtryk for, hvad ejendommen præcis er værd, idet den kunne have været solgt til en anden pris under andre omstændigheder. Det skyldes, at en række individuelle faktorer gør sig gældende ved en ejendomshandel også i et frit marked. Sælger kan have et ønske om at afhænde ejendommen hurtigt, og/eller køber kan have et tilsvarende ønske om hurtigt at købe. Begge dele vil have betydning for prisdannelsen, også selvom handelen foregår mellem uafhængige parter i et frit marked.

Definitionen af udtrykket 'handel og vandel' som det beløb, en fornuftig køber vil give for en ejendom i et frit marked, kunne derfor lige så godt være det beløb, som en fornuftig sælger ville sælge ejendommen for.

Når en vurdering er udtryk for et skøn, vil der altid være en indbygget usikkerhedsmargin.

Dette gennemsnits- og skønsprincip og dermed usikkerhedsmargin for værdiansættelsen (af ejerboliger) er omtalt i både lovtekst, lovforarbejder, ministersvar på spørgsmål fra Folketinget og i domspraksis.

Det er fx i et ministersvar fra 2002 (L 180 – bilag 88) under Folketingets behandling af et lovforslag om ændring af vurderingsloven anført, at *'... vurderingsmyndighederne normalt [anser] en ejendom for at være undervurderet, hvis den ligger ... 15 pct. under en konstateret handelspris. Denne usikkerhed accepteres på de almindelige ejendomme, men usikkerheden stiger med stigende salgspri- ser. Når det drejer sig om liebhaverejendomme bliver den væsentlig større, måske op til 30-40 pct.'*

Af ministersvaret kan udledes, at vurderingen rummer et vist skøn, og at en margin på 15 pct. under en konkret konstateret handelspris er udtryk for et acceptabelt spænd for usikkerheden/afvigelsen.

I samme ministersvar anføres, at *'så få ejendomme som muligt vurderes for højt'*, og det må anses som en samtidig markering af, at spændet også omfatter vurderinger, der ligger over en konkret konstateret handelspris – uden der dog i svaret angives et tilsvarende spænd for accepterede overvurderinger. Omvendt kan den nævnte 15 pct. margin for undervurderede ejendomme ikke tages til indtægt for en absolut grænse for den acceptable usikkerhed.

Også Højesteret har omtalt det iboende spænd i vurderingerne, jf. præmisserne i sagen UfR 1993.52 H, hvori det om værdiansættelsen anføres, at *'... enhver ejendomsvurdering, herunder såvel indstævntes som syns- og skønsmandens, er behæftet med en vis usikkerhed, som er større, jo mere egenartet ejendommen er'*.

Mens der således ikke ved lovgivning eller på anden vis er fastsat absolutte grænser for præcisionen af vurderingerne generelt, skal det bemærkes, at dette derimod er tilfældet på det 'beslægtede' og afgrænsede område for overdragelse af fast ejendom i bo- og gavesituationer (mellem interesseforbundne parter). I disse situationer skal de interesseforbundne parter værdiansættelse lægges til grund ved beregning af bo- og arveafgift, hvis den omregnet til kontantværdi højst er 15 pct.

højere eller lavere end den forud for overdragelsen senest bekendtgjorte offentlige vurdering, jf. cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 (værdiansættelsescirkulæret) pkt. 6.

Princippet med værdiansættelse inden for et interval på +/- 15 pct. i forhold til vurderingen som et udtryk for handelsprisen er også i domspraksis anerkendt som udgangspunkt for myndighedernes accept af prisen ved salg af fast ejendom mellem interesseforbundne parter (familiesalg mv.).

Bortset fra grundværdierne for landbrugsejendomme og gartnerier mv. og for skovbrugsejendomme, jf. nedenfor, fastsætter vurderingsloven ikke regler om, hvordan vurderingerne skal foretages. Dette gælder for såvel ejerboliger som for erhvervsejendomme mv. Lovens krav er alene, at der inden for den nævnte skønsmæssige usikkerhedsmargin ansættes en værdi i handel ogandel.

4.2.5 Landbrug og gartneri mv. – bondegårdsreglen

Som nævnt under gennemgangen af den historiske baggrund for vurderingsloven i afsnit 4.2.1 har man siden 1916 opereret med en særlig måde at vurdere landbrugsejendomme på - den såkaldte 'bondegårdsregel'. Bondegårdsreglen gælder ikke alene for egentlige landbrugsejendomme, men også for gartnerier, planteskoler og frugtplantager.

Bondegårdsreglen indebærer, at grundværdien af sammenlignelig landbrugsjord skal ansættes til samme beløb pr. arealenhed uden hensyn til ejendommens størrelse. Værdien skal - med lovens ord - ansættes efter, hvad jord af beskaffenhed og beliggenhed som det pågældende jordstykke må antages efter egnens priser at ville koste ved salg i ubebygget stand, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kultur.

Strukturelle ændringer i landbruget har medført, at den middelstore bondegård på 30 ha med plan-teavl og blandet husdyrhold, som ligger til grund for bondegårdsreglen, ikke længere er repræsentativ for erhvervet i dagens Danmark. Samtidig spiller andre faktorer end 'beskaffenhed og beliggenhed' en meget betydelig rolle for prisdannelsen på landbrugsjord.

Bondegårdsreglen medfører i praksis en lavere vurdering af landbrugsjord end den faktiske handelspris. For at kunne ansætte en ejendomsværdi - ejendommens samlede værdi i handel ogandel - er det derfor nødvendigt også at operere med en såkaldt tillægsparcelværdi. Herved forstås forskellen mellem grundværdien ansat efter bondegårdsreglen og jordens faktiske handelsværdi. Bondegårdsreglen har hermed ikke betydning for ansættelsen af ejendomsværdien for en landbrugsejendom.

Bondegårdsreglen har alene betydning for grundværdiansættelsen, der danner grundlag for beregningen af kommunal grundskyld af landbrugsjord.

4.2.6 Skovbrug – normalværdier

Vurderingsloven fastsætter endvidere særlige regler for ansættelsen af grundværdien for skovarealer. Princippet er, at der beregnes en normalværdi af skoven på grundlag af træartsfordeling og bonitet. Det forudsættes, at aldersklasseforholdet er regelmæssigt, og at skoven er i almindelig god stand. SKAT har til brug for beregningen af normalværdier udarbejdet tabeller over værdien af en række træarter efter aldersklasse og bonitet. Tabellerne er udarbejdet på grundlag af oplysninger fra Dansk Skovforening.

Når normalværdien er beregnet, ansættes skovens grundværdi med en procentsats fastsat af Skatterådet. Procentsatsen har gennem en årrække været fastsat til 25.

Ejendomsværdien af en skovbrugsejendom ansættes til ejendommens værdi i handel og vandel. Heri indgår ikke alene bevoksede skovarealer, men også værdien af bygninger og ikke bevoksede arealer mv.

4.2.7 Årsomvurderinger og vurderinger uden for vurderingsterminerne

Som tidligere nævnt i afsnit 4.2.2 foretages der almindelig vurdering af alle ejendomme hvert andet år. Imidlertid kan en ejendom blive opført, nedrevet eller ændret kort tid efter en almindelig vurdering, hvorved grundlaget for vurderingen forrykkes. Derfor foretages der i de mellemliggende år en omvurdering af nye og ændrede ejendomme. Dette benævnes ofte 'årsomvurdering'.

Loven opregner udtømmende de ændringer, der giver anledning til årsomvurdering. Det drejer sig i hovedsagen om

- nybyggede ejendomme
- ejendomme, hvis grundareal er ændret
- ejendomme, hvor der er foretaget tilbygning eller nedrivning, eller hvor der er sket væsentlig skade som følge af brand, storm eller lign.
- ejendomme, hvor anvendelse eller planforhold er ændret
- ejerlejligheder, hvis fordelingstal er ændret.

Årsomvurdering foretages pr. 1. oktober efter ejendommens aktuelle tilstand, men efter prisforholdene ved den almindelige vurdering året i forvejen. Alle ejendomme vil herefter være vurderet efter samme prisforhold.

Det er endvidere muligt til enhver tid at få foretaget en vurdering af en ejendom uden for de almindelige vurderingsterminer, selvom der ikke er grundlag for en årsomvurdering. Der opkræves et gebyr på pt. 475,49 kr. (reguleres efter reglerne for generelle reguleringer af tjenestemandslønninger (grundbeløb 469,37 kr., april 2011)) for en sådan vurdering. Resultater en sådan vurdering i en nedsættelse af ejendomsværdi eller grundværdi på mindst 10 pct. i forhold til seneste almindelige vurdering, betales der ikke gebyr. Muligheden for at få foretaget en sådan vurdering uden for de almindelige vurderingsterminer er dog suspenderet i perioden fra den 1. januar 2014 til den 1. marts 2016.

4.2.8 Benyttelse og fordelinger

SKAT skal ved vurderingen træffe afgørelse om ejendommens benyttelse. Det kan eksempelvis være af stor skattemæssig betydning for den enkelte, om en ejendom anses for at være en landbrugsejendom, eller om den anses for at være almindelig beboelse.

SKAT skal desuden foretage fordelinger af ejendomsværdi og grundværdi i de tilfælde, hvor en ejendom delvis anvendes til boligformål og delvis til erhvervsformål. Dette skyldes blandt andet hensynet til ejendomsværdibeskatningen, idet ejeren af en ejendom til blandet anvendelse skal betale ejendomsværdiskat af den del af ejendomsværdien, der kan henføres til den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren. Dette gælder eksempelvis stuehuse tilhørende landbrugs-ejendomme.

SKAT skal endvidere foretage de fordelinger af ejendomsværdi/grundværdi, der er nødvendige for kommunernes opkrævning af dækningsafgift i tilfælde, hvor en ejendom kun delvis anvendes til dækningsafgiftspligtige formål. Se nærmere om dækningsafgift nedenfor i afsnit 4.3.4. Tilsvarende foretages fordeling af grundværdien i tilfælde, hvor kommunerne har mulighed for helt eller delvis at fritage for betalingen af grundskyld.

4.2.9 Skattestopberegninger

I 2002 blev der indført et skattestop for ejendomsværdibeskatningen og en stigningsbegrænsning for grundlaget for opkrævning af kommunal grundskyld - ofte kaldet grundskatteløftet.

Skattestoppet for ejendomsværdibeskatningen betyder, at ejendomsværdiskatten skal beregnes på grundlag af det mindste af følgende beløb:

- Den aktuelle ejendomsværdi.
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 med et tillæg på 5 pct.
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 2002.

Grundskatteløftet betyder, at grundlaget for opkrævning af kommunal grundskyld fra år til år højst kan stige med en reguleringssats, der fastsættes ud fra stigningen i det kommunale udskrivningsgrundlag. Reguleringssatsen kan højst være 7 pct. Grundlaget for opkrævning af grundskyld kan ikke overstige den aktuelle grundværdi.

For at undgå skattemæssig forskelsbehandling mellem nye eller ændrede ejendomme og eksisterende uændrede ejendomme er der i vurderingsloven fastsat regler om, at der tillige skal foretages en vurdering på 2001/2002-niveau – ofte kaldet en 'skattestopberegning'.

En skattestopberegning betyder for ejendomsværdiskattens vedkommende, at ejendommen skal vurderes, som den ser ud i dag, på samme måde og efter samme prisforhold, som man ville have vurderet ejendommen til i 2001 og 2002, hvis ejendommen dengang havde eksisteret.

Ved sådanne beregninger anvendes en historisk vurderingsnorm. Hvis en husejer eksempelvis i 2014 bygger 35 kvm til et eksisterende hus på hidtil 100 kvm, vil SKAT til brug for beregningen af ejendomsværdiskatten skulle vurdere huset på nu i alt 135 kvm til det beløb, som et tilsvarende hus på 135 kvm må formodes at ville være blevet vurderet til i 2001 og 2002. På samme måde vil man ved et nyopført hus skulle vurdere, hvad et tilsvarende hus ville have været vurderet til i 2001/2002.

For grundskatteløftets vedkommende skal SKAT foretage en vurdering af grundværdien i det såkaldte basisår. Herved forstås det år, hvor den offentlige grundværdi og grundskatteløftsværdien senest var sammenfaldende. Dette er ofte 2001, men det kan afhængigt af forholdene være et hvilket som helst år siden da. Se mere uddybende om beregning af basisår nedenfor i afsnit 4.3.3.

4.2.10 Lov nr. 1635 af 26. december 2013

Ved lov nr. 1635 af 26. december 2013 blev vurderingsloven ændret, således at 2013-vurderingen af ejerboliger sker ved en videreførelse af 2011-vurderingen reduceret med 2,5 pct., mens 2014-vurderingen af andre ejendomme sker ved en videreførelse af 2012-vurderingen. Alle ejendomme skal efter lovændringen vurderes pr. 1. oktober 2015.

Lovændringen er første led i udmøntningen af regeringens udspil 'Tillid til ejendomsvurderingerne' fra oktober 2013 og indeholder desuden visse ændringer på det forvaltningsmæssige område, herunder en midlertidig udvidet mulighed for SKAT til af egen drift at tage en vurdering op til revision. Endvidere indeholder lovændringen som nævnt en suspension frem til 1. marts 2016 af adgangen til at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer.

4.3 Ejendomsvurdering og ejendomsbeskatning

Ejendomsvurderingerne anvendes først og fremmest som grundlag for beskatning af fast ejendom. Vurderingerne anvendes også en række andre steder inden for skatte- og afgiftsområdet, ligesom vurderingerne i visse tilfælde har betydning på andre ministeriers områder.

4.3.1 Beskatning af fast ejendom

Der findes tre forskellige former for ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskatten, grundskyld og dækningsafgift. De tre beskatningsformer beskrives i de følgende afsnit.

4.3.2 Ejendomsværdiskatten

Ejendomsværdiskatten opkræves i det væsentlige af ejerboliger, der bebos af ejeren. Hvis ejeren har fraflyttet ejendommen, betales der ikke ejendomsværdiskat.

Skatten udgør 1 pct. af den del af beregningsgrundlaget, der ikke overstiger 3.040.000 kr., og 3 pct. af resten. Der findes en række detaljerede regler om blandt andet nedslag for pensionister.

Ejendomsværdiskatten er omfattet af et nominelt skattestop, og den beregnes som beskrevet i afsnit 4.2.9. Skattestoppet indebærer, at knap 5 pct. af boligejerne betaler ejendomsværdiskat efter den seneste vurdering, mens 95 pct. betaler ejendomsværdiskat efter 2001- eller 2002-vurderingen, som er lavere end den seneste vurdering.

Vurderingerne gennemføres hvert andet år, som beskrevet ovenfor. Udskrivningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten udgøres i ulige år af årets vurdering, mens det i lige år udgøres af den et år gamle vurdering.

4.3.3 Den kommunale grundskyld

Den kommunale grundskyld opkræves i princippet af grundværdierne, men som følge af grundskatteløftet, jf. nedenfor, som oftest af et lavere grundlag. Grundskylden svares med enkelte undtagelser af samtlige ejendomme her i landet.

Efter lov om kommunal ejendomsskat skal grundskylden opkræves med en promille på mindst 16 og højst 34. For landbrugsejendomme og gartnerier mv. kan grundskyldspromillen ikke overstige 7,2.

Der eksisterer et loft over grundlaget for beregningen af de kommunale grundskatter. Efter grundskatteløftet beregnes den kommunale grundskyld med den fastsatte grundskyldspromille af den laveste af følgende værdier:

- 1) Ejendommens aktuelle grundværdi efter fradrag for grundforbedringer givet før ophævelsen af reglen i 2013. Der tages endvidere hensyn til de fritagelser og reduktioner, der er mulige efter lov om kommunal ejendomsskat.
- 2) Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld det foregående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent, som udgør den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag tillagt 3 pct. Reguleringsprocenten kan dog ikke overstige 7 pct.

Det er således ikke den kommunale grundskyld målt i kroner, der er omfattet af grundskatteløftet. Det er grundlaget for beregningen af grundskylden, der begrænses.

Grundskatteløftet udgør således en stigningsbegrænsning, så kraftige stigninger i grundværdierne ikke slår igennem i grundlaget for beregning af grundskyld med mere end reguleringsprocenten fra år til år. Det betyder, at alene godt 10 pct. af boligejerne i 2013 betalte grundskyld efter den seneste vurdering.

Hvis der udstykkes nye ejendomme, eller eksisterende ejendomme ændres for så vidt angår grundens størrelse eller benyttelse, herunder ændrede planforhold, skal der ved vurdering eller omvurdering ikke alene ansættes en grundværdi efter de almindelige vurderingsregler, men tillige en grundværdi på 'grundskatteløftsniveau'.

I modsætning til ejendomsværdiskatten er der ikke for grundskatteløftets vedkommende et bestemt år (2001 eller 2002), der danner udgangspunkt. Grundskatteløftsværdien er et udtryk for grundværdien et givent basisår forhøjet med de mellemliggende års reguleringsprocent. Basisåret er det seneste år, hvor den afgiftspligtige grundværdi efter lov om kommunal ejendomsskat falder sammen med den grundværdi, som SKAT har ansat.

Grundværdien på 'grundskatteløftsniveau' ansættes herefter til det, som den pågældende grund må formodes at ville have været vurderet til i basisåret. Denne grundværdi anvendes ved fremtidige reguleringer af grundskatteløftet.

I figur 4.3.1 er vist et konkret eksempel på sammenhængen mellem grundskatteløftsværdi og basisår. Eksemplet tager udgangspunkt i et parcelhus i landzone. Det fremgår af eksemplet, at den aktuelle vurdering er højere end loftsværdien frem til år 2009, og basisåret (2001) er dermed uændret til og med 2008. I 2009 nedsættes den aktuelle vurdering og bliver således lavere end loftsværdien. Når den aktuelle vurdering er lavere end loftsværdien, vil den aktuelle vurdering udgøre beskatningsgrundlaget, og basisåret skifter derfor til 2009. Da 2010-vurderingen stadig er mindre end loftsværdien (nu 2009 fremskrevet med reguleringsprocenten), skifter ejendommen endnu engang basisår – nu til 2010. Alle vurderingerne i 2011 og senere er over de fra 2010 fremskrevne loftsværdier. Grundlaget for ejendomsskat er dermed loftsværdien, og basisåret er derfor uændret 2010.

Figur 4.3.1. Eksempel på samspil mellem grundværdi, grundværdiskatteloft og basisår (parcelhus i landzone)



Kilde: Egne beregninger

Som følge af, at grundskyldsudskrivningen udgør en væsentlig komponent i kommunernes økonomi, har kommunerne traditionelt haft behov for at kende udskrivningsgrundlaget præcist, når budgetlægningen påbegyndes. Et resultat heraf er, at udskrivningsgrundlaget for grundskylden forskydes i forhold til udskrivningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten. Udskrivningsgrundlaget for grundskyld for ejerboliger, der vurderes i ulige år, udgøres dermed i ulige år af den to år gamle vurdering og i lige år af den tre år gamle vurdering.

Tilsvarende udgøres udskrivningsgrundlaget for erhvervsjendomme, der vurderes i lige år, i lige år af den to år gamle vurdering og i ulige år af den tre år gamle vurdering.

4.3.4 Den kommunale dækningsafgift

Dækningsafgiften er en afgift, som kommunerne kan vælge at opkræve af visse ejendomme. Der svares ikke dækningsafgift af ejerboliger.

Dels kan kommunerne pålægge visse offentligt ejede ejendomme, der er fritaget for kommunal grundskyld, dækningsafgift af både grundværdien med halvdelen af kommunens grundskyldspromille, dog højst 15 promille, og forskelsværdien (ejendomsværdien minus grundværdi) med en promille på højst 8,75.

Dels kan kommunerne opkræve dækningsafgift for ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende af forskelsværdien. Afgiften kan højst udgøre 10 promille.

Anvendes kun en del af en ejendom til dækningsafgiftspligtige formål, eller anvendes ejendommen kun til sådanne formål en del af året, svares afgiften forholdsmæssigt.

Kadencen for udskrivningsgrundlaget for dækningsafgiften følger kadencen for udskrivningsgrundlaget for grundskyld.

4.3.5 Provenu fra ejendomsskatterne

Kommunernes indtægter fra grundskyld og dækningsafgift i 2012 udgjorde knap 25 mia. kr. fordelt med ca. 13 mia. kr. fra ejerboliger og ca. 12 mia. kr. fra erhversejendomme mv., jf. tabel 4.3.1. Det resterende provenu på ca. 13 mia. kr. stammer fra den statslige ejendomsværdiskat, hvor ejerboligerne tegner sig for langt hovedparten af provenuet. Af det samlede provenu fra ejendomsskatterne på ca. 38 mia. kr. i 2012 kom de knap 26 mia. kr. fra ejerboliger og de godt 12 mia. kr. fra erhversejendomme.

Tabel 4.3.2. Provenu fra ejendomsskatter fordelt på ejerboliger og erhversejendomme 2012

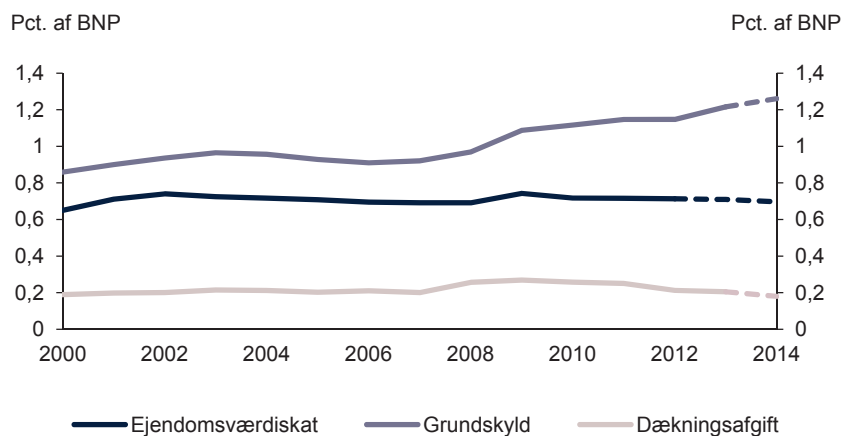
Mio. kr. (årets niveau)	Grundskyld	Dækningsafgift	Ejendomsværdiskat	I alt
Ejerboliger	12.950	23	12.557	25.531
Erhversejendomme mv.	7.997	3.851	452	12.299
I alt	20.947	3.874	13.009	37.830

Anm.: Når der er anført provenu fra dækningsafgift af ejerboliger henholdsvis provenu fra ejendomsværdiskat af erhversejendomme skyldes det, at kategorien ejerboliger kan indeholde erhverselementer og kategorien erhversejendomme kan indeholde boligelementer.

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Af figur 4.3.2 fremgår, at det samlede provenu fra statslig ejendomsværdiskat, kommunal grundskyld og kommunal dækningsafgift i pct. af BNP er i perioden 2000-2014 steget fra 1,7 pct. til knap 2 pct. Heraf tegner alene den kommunale grundskyld sig for en stigning fra knap 0,8 pct. til knap 1,3 pct.

Figur 4.3.2. Udviklingen i ejendomsskatterne i pct. af BNP 2000-2014



Anm.: Stiplede linjer angiver skøn.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Økonomisk redegørelse, december 2013, Statistikbanken og NYT fra Danmarks Statistik pr. 23. januar 2014.

4.3.6 Anvendelse af ejendomsvurderingerne på andre områder

Ejendomsvurderingerne anvendes også til andre formål end ejendomsbeskatning. På skatte- og afgiftsområdet drejer det sig om følgende lovgivning, jf. også bilag 4.1:

Afskrivningsloven, bo- og gaveafgiftsloven, dødsboskatteloven, ejendomsavancebeskatningsloven, ligningsloven, selskabsskatteloven, tinglysningsafgiftsloven, virksomhedsskatteloven og endelig det såkaldte værdiansættelses-cirkulære (cirkulære nr. 185 af 17. november 1982).

Ejendomsvurderingerne har i visse tilfælde også betydning for lovgivningen på andre ministeriers ressortområder. Det drejer sig om følgende love:

Andelsboligforeningsloven, arbejderboligloven, arbejdsskadesikringsloven, ATP-loven, ejerlejlighedsloven, friplejeboligloven, landbrugsloven, lov om et testcenter for store vindmøller ved Østerild, lov om finansiel virksomhed, lov om individuel boligstøtte, lov om kommunal udligning og generelle tilskud til kommuner, lov om Lønmodtagernes Dyrtidsfond, lov om lån til betaling af ejendomsskatter, lov om nedsættelse af statstilskuddet til kommuner ved forhøjelser af den kommunale skatteudskrivning, lov om private fællesveje, lov om tilsyn med firmapensionskasser, retsplejeloven, udstykningsloven og vejbidragsloven.

4.4 Proces, datagrundlag og systemunderstøttelse for udførelse af vurderingsopgaven

I ulige år vurderer SKAT landets ejerboliger. Med ejerboliger forstås parcelhuse, rækkehuse, sommerhuse og ejerlejligheder mv. I lige år vurderer SKAT erhvervsjendomme mv. (andelsboligejendomme, landbrugsejendomme, erhvervsjendomme, udlejningsejendomme og lignende ejendomme).

Nedenfor gives en overordnet beskrivelse af de arbejdsgange (processer), som danner grundlag for fastsættelsen af vurderingerne for udvalgte hovedkategorier af ejerboliger og erhvervsjendomme. Endvidere beskrives det datagrundlag og den systemunderstøttelse, som er til rådighed og anvendes i vurderingsarbejdet.

4.4.1 Vurdering af ejerboliger

Vurderingsloven opererer med to hovedansættelser; ejendomsværdi og grundværdi. Ejerboligernes vurdering består af et eller flere elementer (selvstændige ansættelser), som vurderes særskilt alt efter ejendomstype:

- Parcelhuse, sommerhuse og rækkehuse: Ejendomsvurderingen består af en grundværdi og en samlet ejendomsværdi. Grundværdien er for disse ejendomme en selvstændigt ansat del af den samlede – ligeledes selvstændigt ansatte – ejendomsværdi.
- Ejerlejligheder: Vurderingen består af to uafhængige ansættelser. En grundværdi og en ejendomsværdi.
- Ejerboliger på lejet grund (fx kolonihaver): Disse ejendomme får alene fastsat en ejendomsværdi, som består af bygningernes værdi. (Særskilt vurdering af grundværdien til grundejeren).

4.4.1.1 Tilrettelæggelse af vurderingsprocessen

Vurderingsterminen er 1. oktober, men forberedelserne til de endelige vurderinger omfatter arbejde med det nye vurderingsniveau, som strækker sig over et år forud for vurderingsterminen. Arbejdet med fastsættelse af niveauer til den kommende vurdering er inddelt i en række faser, som er indbyrdes afhængige og tilrettelagt med en række deadlines, der er nødvendige for at blandt andet systemunderstøttelsen kan fungere.

SKATs beregninger til forslag til ejendomsværdi og grundværdi skal foreligge tidligt i vurderingsprocessen, hvis det skal kunne nås at færdiggøre vurderingsarbejdet inden for tidsfristerne. Dette betyder, at de statistisk baserede vurderingsforslagsberegninger ikke kan hvile på samtlige salg indtil vurderingsterminen den 1. oktober i vurderingsåret, men kun på salgsmateriale frem til og med 2. kvartal. Skatterådet godkender fremskrivningen af prisniveauet fra 2. kvartal i vurderingsåret til vurderingsterminen 1. oktober.

4.4.1.2 Arbejdsredskaber generelt

Til brug for fastsættelsen af ejerboligernes ejendomsvurderinger anvender SKAT en række forskellige redskaber for at finde frem til et vurderingsniveau for henholdsvis grundværdien og den samlede ejendomsværdi. Arbejdet baserer sig hovedsageligt på dels oplysninger om konkrete, frie salg, dels de enkelte ejendomsregistreringer i henholdsvis Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR). På den måde opnås viden om, hvilke typer ejendomme der er solgt, og hvilke 'ikke-handlede' ejendomme de realiserede handelspriser kan finde anvendelse på. Jo flere handler der kan medgå i analyserne og beregningerne, jo bedre og mere sikkert er grundlaget for fastlæggelsen af vurderingsniveauet i det, der benævnes forslagsmodellen.

Analysearbejdet er systemunderstøttet, og der foretages herigennem en række gennemsnitsberegninger, som giver forslag til henholdsvis det nye grundværdiniveau og de bygningsværdier, som indgår i den samlede ejendomsvurdering. Forslagene efterprøves af SKATs medarbejdere ved at sammenholde med faktiske frie salg og viden om prisudvikling. Analyser og beregninger udføres for hver af de forskellige ejerboligtper for sig (parcelhuse/boliger, sommerhuse, rækkehuse og ejerlejligheder).

Vurderingssystemet, som understøtter arbejdet med forslagsmodellen, er løbende tilpasset diverse lovændringer, men grundlæggende med de samme relativt begrænsede funktionaliteter, som de tidligere vurderingsråd og de kommunale sekretariater havde til at understøtte deres arbejde. Der er således ikke tale om en fuldautomatiseret proces, idet der løbende i vurderingsprocessen sker manuelle korrektioner baseret på subjektive og vurderingsfaglige skøn og beslutninger med støtte i de hjælpværktøjer i form af data, analyser og beregninger, der er til rådighed.

Ud over oplysninger om frie salg og registreringer af enkeltejendomme benytter SKAT også viden om aktuelle udbudspriser og liggetider samt tilgængelige beregninger af gennemsnitlige kvm-priser i de enkelte postnumre i Danmark. Herigennem fås oplysninger om ejendomsmarkedets generelle tilstand og forskellene mellem landsdele, kommuner og helt ned på de enkelte postnumre. Beregningerne af gennemsnitlige kvm-priser, der foretages kvartalsvist, bidrager endvidere til billedet med en indikation af prisudviklingen.

Endelig gør den enkelte medarbejder brug af forskellige kortværktøjer og offentligt tilgængelige luft- og gadefotos af områder og enkeltejendomme i det daglige arbejde for at højne viden om lokale forhold og konkrete ejendomme.

4.4.1.3 Grundværdien

En ejendoms grundværdi skal som nævnt foran ifølge vurderingslovens § 13 afspejle grundens handelspris i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse. Der skal ved grundværdiansættelsen endvidere tages hensyn til retligheder og pligter (servitutter) af offentligretlig karakter mv., der fx sætter begrænsninger for an-

vendelsen af grunden. Der er tale om den handelspris, som kan opnås ved almindeligt frit salg (altså ikke tvangsauktioner og lign.) til tredje mand (salg mellem uafhængige parter).

Dette grundlæggende princip – at ansættelsen skal ske i ubebygget stand og til den økonomisk gode anvendelse – er baggrunden for indhentning af oplysninger om salg af ubebyggede grunde i alle dele af landet. Disse salg giver en direkte indikation af det til enhver tid gældende prisniveau for grunde, og salgene registreres og anvendes direkte ved niveaufastlæggelsen. Ensartede grunde med ensartede forudsætninger skal have samme grundværdiansættelse, og forudsætningen om ubebygget stand gør, at alle ejendomme med ensartede forhold bliver direkte sammenlignelige, dog selvfølgelig med forbehold for grundenes beliggenhed, jf. nærmere nedenfor om inddeling af grundværdiområder.

For at udmønte principperne i praksis anvendes et sæt vurderingsfaglige redskaber:

- Inddeling i grundværdiområder og grundværdikurver.
- Beregningsprincipper
- Individuelle justeringer med tillæg og fradrag.

Inddeling i grundværdiområder og grundværdikurver

For at kunne differentiere grundværdiniveauet og for at kunne tage højde for ejendommenes forskellige beliggenhed og vilkår sker der inden for hver ejendomstype inddelinger og grupperinger af ejendommene i såkaldte grundværdiområder. Her samles de på baggrund af fx beliggenhed og planforhold. På den måde sikres det, at der i vurderingsniveauerne kan tages hensyn til både almindelige prisforskelle (fx nye og gamle parcelhusudstyknings), god og mindre god beliggenhed (fx udsigtsejendomme og ejendomme langs motorveje) og forskelle i de kommunale rammevilkår (fx begrænsninger i udnyttelsesgraden af grunde eller krav til udformning af boligen).

Inddelingen i grundværdiområder er af væsentlig betydning for vurderingsarbejdet og systemunderstøttelsen, og de maskinelle analyser er hægtet op på netop denne inddeling. En forudsætning for vurderingsarbejdet er derfor, at inddelingen på bedst mulig måde afspejler forholdene i de enkelte lokalområder – uanset om der er tale om Ørestaden eller Mors. Landet er aktuelt inddelt i godt 60.000 grundværdiområder, som baserer sig på manuelle procedurer ved anvendelse af vurderingsfaglig viden og erfaring på baggrund af overordnede retningslinjer for inddelingen givet af SKAT i den Juridiske vejledning, Ejendomsvurdering.

Områdeinddelingen giver således mulighed for at opsætte regler for, hvordan grundværdien skal beregnes i de enkelte områder, så værdierne bedst muligt afspejler handelsværdierne.

Det bedste tidspunkt i forhold til arbejdsprocessen at foretage større justeringer af grundværdiområdeinddelingen er i starten af året, inden de maskinelle analyser sættes i gang, så ændringerne er med til at danne grundlag for analyseresultaterne. Nye områder kan dog om nødvendigt løbende oprettes, fx ved vedtagelse af nye lokalplaner til boligbebyggelse.

I selve grundprisanalyserne for ejerboliger anvendes statistiske analyser af både bebyggede og ubebyggede salg til at undersøge forholdet mellem grundværdierne i forskellige områder. Da der i meget begrænset omfang sælges ubebyggede grunde, tager SKAT hensyn til prisniveauerne for parcelhuse, når grundværdierne skal fastlægges. Grundprisanalyserne skal således udfinde forholdet mellem forskellene i huspriserne og forskellene i grundpriseniveau. Der anvendes i analyserne standardiserede normtal for 'normalgrunde' (800 kvm i boligområder og 1.200 kvm i sommerhusområder) og 'standardhuse' (defineret som opført i 1975 med bebygget areal på 100-120 kvm, med bestemt opvarmningsform og materialeanvendelse mv.), der er nærmere beskrevet i SKATs Juridi-

ske vejledning, Ejendomsvurdering. Se endvidere om fastsættelse af bygningsværdier nedenfor i afsnit 4.5.1.8. På baggrund af standardhuset og normalgrunden beregnes en 'standardejendoms-værdi', som udtrykker værdien af et standardparcelhus inklusiv standard normalgrund i forskellige områder.

I de statistiske analyser anvendes multiple regressionsanalyser ved fastlæggelse af normtal vedrørende byggematerialer mv. og sammenvejning af etageareal.

Ud fra markedserfaringer med boligsalg, der viser, at bygningsværdien ikke er den samme i forhold til geografisk placering, forsøges det at tilvejebringe sammenhængen mellem (standard)ejendoms-værdi og (normal)grundværdi, på baggrund af hvilken der fastlægges en indledende grundværdikurve. Beregningen af sammenhængen sker ud fra større geografiske områder, hvor der forekommer salg af både bebyggede og ubebyggede grunde, således at der kan beregnes en standardejendoms-værdi.

Idet den indledende grundværdikurve i lav grad bygger på bebyggede salg i fuldt udbyggede områder, estimeres en endelig grundværdikurve på baggrund af den indledende grundværdikurve, gennemsnittet af alle bebyggede salg på grundværdiområdeniveau (små geografiske områder), samt salg af ubebyggede grunde. Denne endelige grundværdikurve udtrykker sammenhængen mellem standardejendoms-værdi og standardgrundværdi på grundværdiområdeniveau.

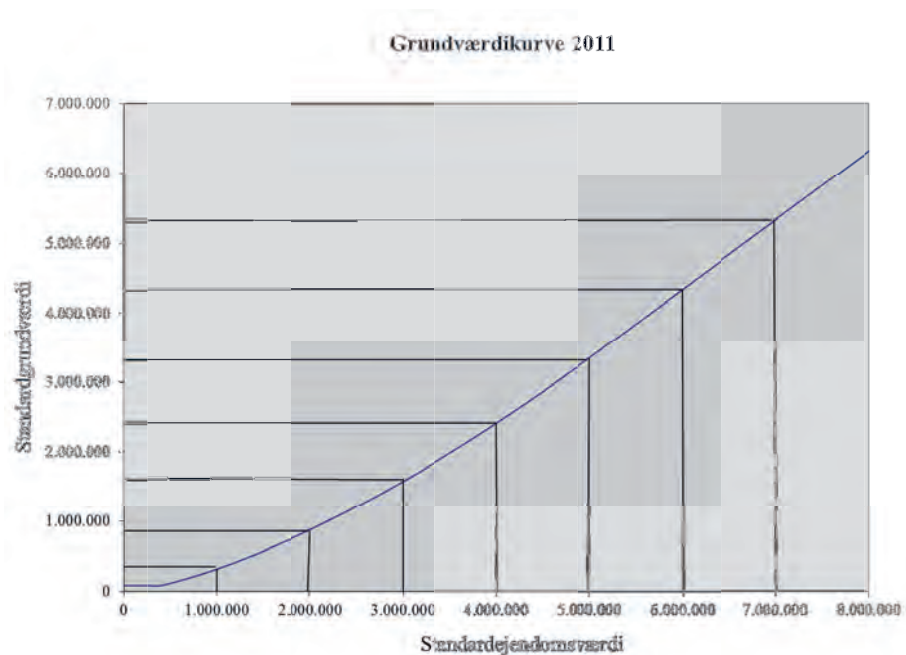
Den endelige grundværdikurve anvendes også til at fastsætte grundværdiniveauer i områder – og det er de fleste – hvor der de facto ikke har været grundsalg. Den overordnede tilgang er, hvor meget højere eller lavere grundværdierne i områder skal være i forhold til hinanden holdt op mod den beregnede standardejendoms-værdi i hvert grundværdiområde.

Det vil sige, at der i den endelige grundværdikurve - ud fra de givne forudsætninger og antagelser - gives et svar på hvor store forskelle i grundværdiniveau mellem områder, som en given variation i huspriser forventes at give anledning til. Grundværdikurven for parcelhuse 2011, jf. nedenfor figur 4.4.3, viser, at værdien af grunden er større jo højere standardejendoms-værdi.

Ensartede grundværdiområder er samlet i prisgrupper, så alle salg i ensartede grundværdiområder kan understøtte forslaget. Inddelingen af grundværdiområder i prisgrupper foretages på baggrund af markedslokalkendskab. Det er i særdeleshed vigtigt for grundværdiområder helt uden ubebyggede salg, da de ellers ikke kan få et forslag.

Der dannes kun forslag til grundværdier for parcelhuse og sommerhuse beliggende i områder omfattet af byggeretsprincippet – se herom straks nedenfor.

Figur 4.4.3. Grundværdikurve 2011



Kilde: SKAT

Beregningsprincipper

Ved udøvelsen af skøn over grundværdier tilstræbes anvendt den samme filgang til værdiansættelsen som det frie marked. Det forsøges at identificere de forhold og parametre, som markedet tillægger værdimæssig betydning ved bedømmelsen af en ubebygget grunds værdi.

SKAT opererer med 4 principper for beregning af grundværdier, som afspejler prisdannelsen:

1. Byggeretsværdiprincippet.
2. Etagearealprincippet.
3. Kvadratmeterprincippet.
4. Hektarprincippet.

Ad 1. Byggeretsværdiprincippet

Byggeretsværdiprincippet anvendes i områder udlagt til åben/tæt-lav bebyggelse og sommerhusbebyggelse.

Ved køb af en grund i disse områder ligger en meget væsentlig del af værdien i købet i selve retten til at bygge og i mindre omfang i størrelsen af grunden. Statistiske analyser i starten af 1980'erne viste, at værdien af byggeretten udgjorde op mod 75 pct. af en standardgrunds samlede værdi, men politisk blev det af det daværende Ligningsråd besluttet kun at lade byggeretten indgå med 50 pct. af værdien. Denne procentdel er ikke ændret siden.

Grundværdierne i disse områder er derfor sammensat af dels en byggeretsværdi dels en arealværdi som i følgende eksempel for en standardgrund på 800 kvm:

Byggeretsværdi	960.000 kr.
Arealværdi 800 kvm x 1.200 kr./kvm	960.000 kr.
Grundværdi	1.920.000 kr.

I et område med standardgrundstørrelse på 800 kvm vil alle grunde derfor have en byggeretsværdi på 960.000 kr., og arealværdien vil være individuel afhængig af den enkelte grunds størrelse.

Ad 2. Etagearealprincippet

Etagearealprincippet anvendes i bycenterområder og områder udlagt til etagebebyggelse og finder anvendelse for plantyper, der omfatter både ejerlejligheder og erhvervsejendomme.

Ved køb af en grund i disse områder er det først og fremmest den maksimale udnyttelsesgrad, der tillægges værdi. Udnyttelsesgraden fremgår af kommune-/lokalplan i form af tilladt bebyggelsesprocent, og med udgangspunkt i denne beregnes det maksimale tilladte etageareal, der må opføres på grunden. Dette etageareal ganges med en etagearealpris, jf. nedenstående eksempel:

Grundværdi = grundareal x bebyggelsesprocent x etagearealpris
 Grundværdi = 2.000 kvm x 130 pct. x 4.000 kr. = 10.400.000 kr.

Beregningen af grundværdien er uafhængig af den faktiske udnyttelse af ejendommen.

Ad 3. Kvadratmeterprincippet

Kvadratmeterprincippet anvendes i alle grundværdiområder, hvor de øvrige 3 principper ikke kan finde anvendelse. Kvadratmeterprincippet kan anvendes for alle grunde uanset plantype, det vil sige både ejerboliger og erhvervsejendomme. Det drejer sig blandt andet om forskellige former for arealer udlagt til erhvervsformål, offentlige formål mv.

Prisdannelsen for disse typer af ejendomme sker primært ud fra grundens størrelse. For store grunde vil der ofte være flere prisniveauer for grundens arealer ud fra en betragtning om aftagende merudbytte og dermed lavere pris på den sidste kvm end på den første kvm.

Grundværdien findes ved at gange ejendommens grundareal med en kvadratmeterpris:

4.000 kvm x 600 kr./kvm =	2.400.000 kr.
2.300 kvm x 100 kr./kvm =	230.000 kr.
Grundværdi i alt	2.630.000 kr.

Ad 4. Hektarprincippet

Hektarprincippet anvendes som udgangspunkt på arealer med landbrugspligt og omtales nedenfor i afsnit 4.4.2.2.

Individuelle justeringer med tillæg og fradrag

Det bemærkes, at samtlige ejendomme ikke kan ansættes tilstrækkeligt præcist udelukkende ved anvendelse af beregningsprincipperne i rå form. På de enkelte ejendomme kan der være individuelle forhold, der skal tages hensyn til ved grundværdifastsættelsen. Dette gøres ved at give individuelle tillæg eller fradrag i forhold til den generelle principberegning efter vurderingsfaglige skøn.

4.4.1.4 Fastlæggelse af nyt vurderingsniveau for grunde

Når de maskinelt beregnede forslag til et nyt grundværdiniveau ligger klar, danner de baggrund for det videre arbejde. For at skabe større sikkerhed for, at niveauet lægges korrekt, og for at grundværdiområder uden salg niveaumæssigt kommer til at følge sammenlignelige grundværdiområder med salg, foretages der grupperinger af de prismæssigt sammenlignelige grundværdiområder inden for de geografiske afgrænsninger, som kaldes vurderingskredse (efter kommunesammen-

lægningen er de fleste kommuner underopdelt i vurderingskredse). Grundværdiområder sammenlignes også på tværs af vurderingskredse inden for kommunen og hen over kommunegrænser, ligesom der finder en koordinering af priser sted, hvor der er grundlag for det, så der skabes sammenhæng i niveauet fx langs en kyststrækning med sommerhuse, som typisk kan række ud over flere forskellige kommuner (eksempelvis langs Storebælt).

Det er blandt andet i denne fase, at SKAT kombinerer de maskinelt dannede forslag til niveauer med aktuelle udbudspriser og liggetider samt Realkreditrådets beregninger af gennemsnitlige kvm-priser.

4.4.1.5 Opfølgning på fastlagt niveau

I tiden fra grundværdiniveauernes fastlæggelse og frem til vurderingstidspunktet den 1. oktober har SKATs medarbejdere mulighed for at foretage lokale justeringer af det oprindeligt valgte niveau. Det sker dels på baggrund af løbende opdateringer af det maskinelle forslag, idet disse suppleres med handler, som efterfølgende er kommet til SKATs kendskab, dels ved at man undersøger eventuelle nye handler af ubebyggede grunde, og sammenligner de opnåede handelspriser med de dannede forslag. De foretagne justeringer og korrektioner baserer sig endvidere på vurderingsfaglige overvejelser.

4.4.1.6 Ejendomsværdien

Lige som med grundværdien er det hensigten, at ejendomsværdien skal afspejle den handelsværdi, der kan opnås ved almindeligt frit salg mellem uafhængige parter. Med undtagelse af ejerlejligheder og bygninger på lejet grund er beregningen af ejerboligers vurderinger sammensat af en selvstændigt ansat grundværdi (grundens værdi i ubebygget stand) og en selvstændigt ansat ejendomsværdi. Ejendomsværdien fratrukket grundværdien benævnes forskelsværdien, der kan ses som et udtryk for bygningsværdien, men som ikke nødvendigvis afspejler den faktiske bygningsværdi.

4.4.1.7 Interaktion mellem grundværdi og ejendomsværdi

Almindelige frie salg er også et af hovedomdrejningspunkterne ved fastsættelsen af den samlede ejendomsværdi, og således bliver det de samme salg, som indgår i beregningen af henholdsvis grundværdien og ejendomsværdien. Når en kommende vurderings grundværdiniveau i det store hele allerede fastlægges i juni måned (3 måneder inden vurderingsterminen), skyldes det interaktionen mellem grundværdi og ejendomsværdi. Da grundværdien kommer til at udgøre en konkret andel af den samlede ejendomsværdi, er vurderingssystemet bygget op på en sådan måde, at grundværdien fastlægges først, og det 'som bliver tilbage' af en handelspris, når grundværdien er fratrukket, bliver så som udgangspunkt henført til den/de bygninger, der er på grunden, med henblik på fastsættelse af en samlet ejendomsværdi. Den tilbageværende værdi benævnes forskelsværdien.

4.4.1.8 Analyse og fastlæggelse af bygningsværdier

Når det kommende grundværdiniveau er fastlagt og indberettet i vurderingssystemet i slutningen af juni, bearbejdes de ejendomme, der er registreret som handlede ved almindelige frie salg, maskinelt. Forskelsværdien, som formodes at kunne henføres til bygningsværdien, sammenholdes med ejendommens registreringer i Bygge- og Boligregistret (BBR) om blandt andet størrelse, byggematerialer og alder, og bearbejdes og beregnes til forslag til såkaldte normtal. Der beregnes et normtal

(gennemsnitlig kvm pris) for alle de grundværdiområder, hvori der har været ejendomssalg, og beregningen af forslaget sker uanset, hvor mange salg der har været. Der indgår indekserede salg fire år tilbage. De lokale normtal for et standardhus fastsættes med udgangspunkt i et generelt normtal for standardhuset, jf. foran afsnit 4.4.1.3. De lokale normtal er korrigeret for områdets afvigelse fra det generelle normtal efter et vurderingsfagligt skøn.

Ved beregningen af det element, der udgør den endelige bygningsværdi i forslagsberegningen af den samlede ejendomsværdi, optræder normtallet som en kvadratmeterpris, der ganges med et vægtet etageareal (bebygget areal, 1. sal, udestuer, udhus og garager indgår i beregningen med forskellig vægtning). Samtidig bliver de normtal, som SKAT har fastsat for de forskellige grupper af grundværdiområder, korrigeret med hensyn til den enkelte ejendoms individuelle, registrerede (i BBR) forhold, når den endelige vurdering af ejendommen beregnes. Det kan fx være opførelsesår, opvarmingskilde og byggematerialer, der sker en korrektion for.

Beregningen af normtal kan illustreres ved de variable, der indgår i bygningsmodellen for parcelhuse, og som med de anførte værdier trækkes fra/tillægges til det generelle normtal for standardhuset, jf. nedenfor tabel 4.4.2. Fremgangsmåden er grundlæggende identisk for de øvrige boligkategorier (rækkehuse, to- og trefamiliehuse mv., etageejerlejligheder og sommerhuse) omfattet af forslagsmodellen.

Tabel 4.4.2. Variable i modellen for parcelhuse

Kilde	Variable i modellen for parcelhuse	Parameterestimater 2011
BBR	Bygning opført før 1975, ned til 1850 (pr. år)	-3 kr. pr. kvm sammenvejet bygningsareal
BBR	Bygning opført efter 1975 (pr. år)	150 kr. pr. kvm sammenvejet bygningsareal
BBR	Reduktion, når bygning opført efter 1995 (pr. år)	-75 kr. pr. kvm sammenvejet bygningsareal
BBR	Yderligere reduktion, når bygning opført efter 2005 (pr. år)	-70 kr. pr. kvm sammenvejet bygningsareal
BBR	Tillæg, hvis opførelsesår 1915-1939 (pr. ejendom)	350 kr. pr. kvm sammenvejet bygningsareal
BBR	Om- eller tilbygningssår minus opførelsesår (efter 1975) (pr. år)	51 kr. pr. kvm sammenvejet bygningsareal
BBR	Bebygget areal minus indbyggede arealer mindre end 100 kvm	18 kr. pr. kvm sammenvejet bygningsareal
BBR	Bebygget areal minus indbyggede arealer større end 120 kvm (nedslag op til 250 kvm) (pr. kvm)	-3 kr. pr. kvm sammenvejet bygningsareal
BBR	Opvarmning med ovne (÷elovne), gasradiatorer eller uden varmeinstallation	-700 kr. pr. kvm sammenvejet bygningsareal
BBR	Opvarmning ved el	-225 kr. pr. kvm sammenvejet bygningsareal
BBR	Ydermur af letbeton, eternit, træ, metal eller betonelementer	-750 kr. pr. kvm sammenvejet bygningsareal
BBR	Tag af cementsten	-700 kr. pr. kvm sammenvejet bygningsareal
BBR	Tag af eternit, metal, asbestfri fibercement, pvc, glas el. 'andet'	-1.050 kr. pr. kvm sammenvejet bygningsareal
BBR	Built-up tag	-900 kr. pr. kvm sammenvejet bygningsareal
BBR	Tagpap	-950 kr. pr. kvm sammenvejet bygningsareal

Kilde: SKAT

Det bemærkes, at der ved lov nr. 292 af 15. maj 2002 gennemførtes en ændring af vurderingsfor-
slagssystemet med inddragelse af færre parametre. Af lovbemærkningerne fremgår, at '*Der vil som
nu blive taget hensyn til ejendommens beliggenhed, areal og alder, hvorimod der f.eks. ikke vil blive*

givet tillæg for stråtag, brændeovn eller solvarme, ligesom der ikke skal tages hensyn til ejendommens badeværelses-, toilet-, eller køkkenforhold eller lignende.

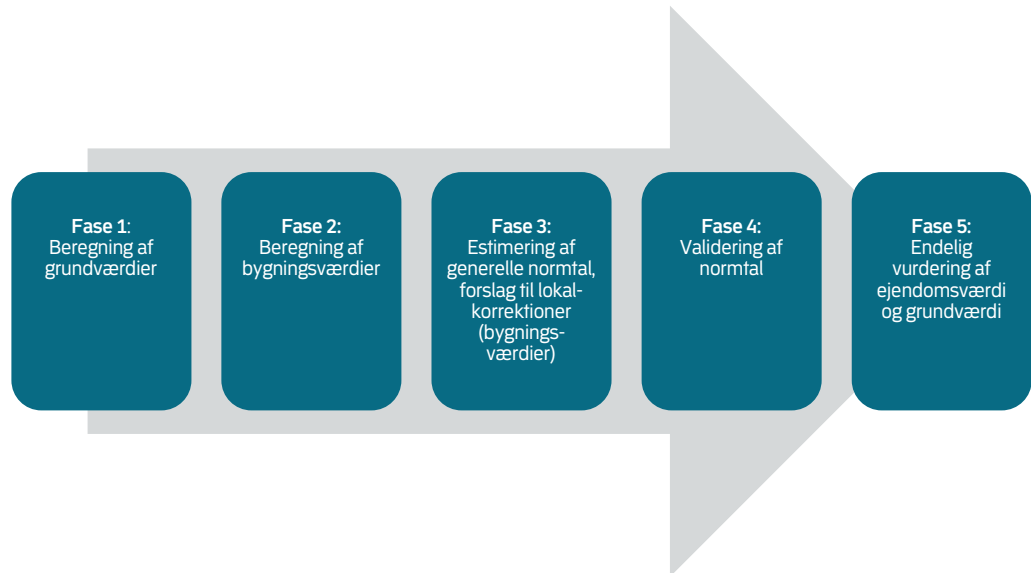
4.4.1.9 Efterfølgende tjek af det endelige vurderingsniveau

Når SKAT har fastlagt vurderingsniveauet endeligt i oktober måned, kan det efterfølgende frem til januar efterprøves med de nyeste salg omkring vurderingstidspunktet 1. oktober, og justeringer kan foretages både i hele grundværdiområder eller for enkelte ejendomme. Idet SKATs viden om den enkelte ejendom hovedsageligt begrænser sig til registreringen i Bygge- og Boligregistret (BBR), vil handlede såvel som 'ikke-handlede' ejendomme kunne rumme en lang række individuelle forhold, der ikke er kendte, og som derfor ikke kan indgå, når vurderingen af den enkelte ejendom fastsættes/beregnes.

4.4.1.10 Opsamling – procestrin i ejerboligvurderingen

Herunder ses i figur 4.4.4 en forenklet tidslinje for flowet og de faseopdelte procestrin i en ejerboligvurdering. Arbejdet i de enkelte procestrin, hvoraf en række sker i tidsmæssigt parallelle og overlappende faser, er uddybende beskrevet i de foregående afsnit. Det skal, som det fremgår af beskrivelsen, fremhæves, at forslagsmodellen kun i begrænset omfang er systemunderstøttet, og de anvendte maskinelle beregninger, jf. fase 1 og 2 i figuren, er løbende underlagt manuelle korrektioner og 'vurderingsfaglig overstyring'.

Figur 4.4.4. Procestrin i ejerboligvurderingen – forslagsmodellen



4.4.2 Vurdering af erhversejendomme

Som det er tilfældet med vurderingen af ejerboliger er vurderingsterminen 1. oktober – blot i lige år, og der ligger tilsvarende en længere forberedelsesperiode, hvor der arbejdes med det nye vurderingsniveau. Systemunderstøttelse og maskinelle beregninger er kun til rådighed i meget begrænset omfang.

4.4.2.1 Erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme omfatter i princippet alle andre ejendomme end ejerboliger (forslagsejendomme) omtalt ovenfor i afsnit 4.4.1, og land- og skovbrugsejendomme, som omtales særskilt nedenfor. Bymæssige erhvervsejendomme omfatter en bred vifte af meget forskellige ejendoms typer lige fra den simple lille boligudlejningsejendom med 4 lejligheder til meget store produktionsvirksomheder som en cementfabrik.

Modsat ejerboliger, hvor vurderingen som foran nævnt gennemføres ud fra en gennemsnitsbetragtning, vurderes erhvervsejendomme individuelt.

Vurderingen af erhvervsejendomme understøttes ikke af statistisk funderede modeller, men hviler udelukkende på lokale handelsprisanalyser og anden vurderingsfaglig viden. Der anvendes endvidere data fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) om ejendommenes størrelse og benyttelse.

Ved fastsættelse af *grundværdien* for blandt andet arealer udlagt til erhvervsformål anvendes etagearealprincippet eller kvadratmeterprincippet, jf. omtalen foran i afsnit 4.4.1.3.

En erhvervsejendoms *ejendomsværdi* afhænger både af ejendommens driftsafkast over en længere årrække og af den rente, som en ejer forlanger af sin investerede kapital, det vil sige i sin ejendom. Det gælder for både udlejningsejendomme til beboelse, til kontor og til industri mv.

For erhvervsejendomme vil handelsværdien være bestemt af forventningerne til afkastet. Det gælder både for rene investeringsejendomme – som fx udlejningsejendomme til beboelse – og for fabriks-, lager-, og kontorejendomme, som ejerne selv udnytter i deres erhverv.

SKAT kender ikke den konkrete ejendoms leje forhold og udgifter og dermed afkastet. SKAT vurderer derfor ejendommen på baggrund af en skønnet bruttoleje. Oplysninger om bruttolejer er tilgængelige i udbudsmateriale samt ved direkte forespørgsel hos udlejere, og en bruttoleje-faktor kan fremfindes ved at anvende kendte bruttolejeniveauer på solgte ejendomme.

Vurderingen sker efter en lejefaktormodel, hvor én samlet skønnet bruttoleje (lejen før fradrag af udgifter til skatter, vedligeholdelse osv.) for ejendommen kapitaliseres med en såkaldt lejefaktor for at opnå handelsværdien.

Lejeværdifaktoren varierer i praksis fra 5 for ældre og vanskeligt tilgængelige ejendomme og op til 20 for nye ejendomme med særligt gode anvendelsesmuligheder. Beregningen efter lejefaktormodellen kan suppleres med individuelle tillæg/nedslag efter en konkret vurderingsfaglig bedømmelse.

For erhvervsejendomme kan der endvidere optræde mange forskellige værdibærende elementer, som ikke umiddelbart er omfattet af selve lejeværdiberegningen, fx særlige infrastrukturforhold. Tillæg og nedslag bringes med fra vurdering til vurdering.

4.4.2.2 Landbrugsejendomme

For landbrug gælder som nævnt foran i afsnit 4.2.5 helt specifikke regler for ansættelsen af *grundværdi*, jf. vurderingslovens § 14. Den såkaldte bondegårdsregel indebærer, at for ensartet jord med samme bonitet i et givet område ansættes grundværdien til samme beløb pr. ha uden hensyntagen til, om jorden hører til en større eller mindre ejendom.

Er jorden af væsentlig forskellig beskaffenhed (bonitet) ansættes hver af de pågældende boniteter for sig, det vil sige til hver sin værdi. Samtidig tages jordens beliggenhed i betragtning, det vil sige faktorer, der betinger landbrugsstrukturen i et givet område, fx den tilladte tæthed af husdyr og beliggenhed i forhold til større byer. Reglen betyder i praksis, at grundværdien for landbrugsejendomme i gennemsnit udgør mellem 30 og 40 pct. af jordens handelsværdi, det vil sige den værdi, som ubebygget landbrugsjord typisk faktisk handles til, når den handles fra den ene ejendom til den anden.

Niveauerne for grundværdierne til landbrug findes ved fremskrivning af seneste grundværdiniveau med den landsdelsmæssige udvikling i priserne på bebyggede landbrugsejendomme.

Som følge af, at landsbrugsjords grundværdi som nævnt fastsættes væsentligt lavere end handelsværdien, repræsenterer jorden derfor ud over den landbrugs-mæssige grundværdi samtidig en forskelsværdi, som skal indgå i ejendomsværdien. Jordens forskelsværdi benævnes tillægsparcelværdien.

Ejendomsværdien for landbrugsejendomme beregnes ved anvendelsen af følgende hovedelementer:

- Grundværdi
- Tillægsparcelværdi
- Teknisk værdi af driftsbygninger
- Stuehusets bygningsværdi

Grundværdien indgår altid med den værdi, den har fra grundværdiberegningen. De øvrige elementer indgår med den passende værdi, der matcher den konkrete ejendom, så summen af værdielementerne afspejler ejendommens handelsværdi.

Den tekniske værdi er en skønnet værdi af driftsbygningerne, blandt andet under hensyn til deres anvendelsesmuligheder. Forud for hver vurdering fastsættes der landsdelsvis vejledende tekniske værdier (priser pr. kvm) for stalde, maskinhuse og lader mv. Værdierne sættes med udgangspunkt i opførelsesomkostninger og differentieres herefter på beliggenhed, alder og anvendelighed mv.

4.4.2.3 Skovbrugsejendomme

Som for landbrugsejendomme gælder et særskilt regelsæt for værdiansættelsen af *grundværdien* for skovbrugsejendomme, jf. vurderingslovens § 15.

Grundværdien skal ansættes til en bestemt procent af skovens normalværdi, og denne er defineret i loven som den værdi (ejendomsværdi), skoven vil have, når der gås ud fra følgende forudsætninger:

- Den foreliggende træartsfordeling under hensyntagen til mulighederne for overgang til bevoksning med de træsorter, som jorden efter alle foreliggende forhold må anses for egnet til at frembringe,
- at aldersklasseforholdet er regelmæssigt,
- at jorden er forsynet med de til almindelig god skovdrift fornødne hegn, veje og grøfter,
- at skoven er almindeligt godt plejet og behandlet og som følge heraf har den træmasse, som de anførte forudsætninger betinger.

Normalværdibegrebet sikrer, at ensartet jord (med hensyn til træartsfordeling, bonitet og omdriftsalder) ansættes ensartet og dermed beskattes ensartet uafhængigt af, om skoven er bevokset med ældre træer, eller om der er tale om en yngre bevoksning.

Til brug for ansættelsen af grundværdien indhentes hos den enkelte skovejer detaljerede oplysninger om den enkelte skovs bevoksningsforhold, herunder oplysninger om træartsfordeling, aldersklasser, bonitet og omdriftsalder.

Forud for vurderingen opstilles endvidere vurderingstabeller (skovtabeller) for forskellige træarters værdi pr. ha varierende efter alder og bonitet.

Vurderingstabellerne udarbejdes på grundlag af såkaldte venteværdier. Ved venteværdien forstås alle fremtidige indtægter og udgifter diskonteret til nutid (vurderingstidspunkt). Værdien bestemmes af bevoksningens alder, bonitet og omdriftsalderen. For at beregne venteværdien diskonteres alle fremtidige indtægter og udgifter ved hugst herunder de direkte tilknyttede driftsudgifter med en fast rente. I den skovøkonomiske teori anvendes en realrente (lang markedsrente minus inflation) ud fra den forudsætning, at prisen på træ følger med inflationen.

Valget af rentefod har stor betydning for venteværdien og dermed også for de værdier, som indgår i vurderingstabellerne.

På grundlag heraf og med udgangspunkt i en ligelig aldersklassefordeling beregnes skovens normalværdi, og på dette grundlag fastsætter skatterådet en grundværdiprocent.

Ejendomsværdien for selve skoven beregnes ligeledes på grundlag af ejers oplysninger samt skovtabellerne men her på baggrund af den faktiske aldersklassefordeling. Endvidere medtages alle øvrige værdielementer på ejendom.

4.4.3 Uddybende beskrivelse af systemunderstøttelse og datagrundlag

SKAT har i dag et samlet systemkompleks, der understøtter Ejendomsvurderingens arbejde med at vurdere fast ejendom. Der er tale om flere og for en væsentlig dels vedkommende ældre systemer forankret hos flere myndigheder og med forskellige leverandører. Den nuværende systemunderstøttelse fordrer en betydelig kommunikation mellem enkeltsystemerne og deres leverandører og har rødder i den historiske udvikling på vurderingsområdet siden 1970'erne.

SKATs systemer trækker data fra registre (it-systemer), der administreres og ajourføres af andre myndigheder. Det drejer sig blandt andet om:

- Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), som indeholder oplysninger til identifikation af ejendomme, herunder blandt andet nummer for ejendomsregistrering, matrikelnummer, adresse, ejerforhold, ejers cpr.-nummer og grundareal. Ansvarlig myndighed er kommunerne - kommunerne har ansvaret for at kontrollere kvaliteten af data.
- Bygnings- og Boligregistret (BBR), som indeholder oplysninger om alle landets ejendomme, herunder oplysninger om ejendommenes areal, anvendelse, opførsels- og ombygningsår mv. Ansvarlig myndighed er Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter – kommunerne har ansvaret for at kontrollere kvaliteten af data, mens ejerne selv har ansvaret for, at oplysningerne er opdaterede.
- Den Digitale Tingbog (eTinglysning), som indeholder oplysninger om ejendomshandler og er leveret digitalt siden september 2009. Ansvarlig myndighed er Tinglysningsretten - Tinglysningsretten har ansvaret for kvaliteten af data i eTinglysning.

Som det fremgår af opregningen kommer de primære data, som indgår i vurderingsmodellerne fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), hvortil kommer Matriklen og plansystem.dk og ikke mindst e-Tinglysning. De 4 førstnævnte registre/systemer leverer de data, der anvendes som udgangspunkt til at specificere grundværdier, bygningsværdier, ejendomsværdier, dækningsafgiftspligtig forskelsværdi (erhvervsejendomme), skattestopværdier 2001 og 2002 til brug for beregning af ejendomsværdiskatten og skatteeftersværdi til brug for beregning af den kommunale ejendomsskat.

Som yderligere støtteværktøj i vurderingsarbejdet anvendes blandt andet som en selvstændig komponent GIS-systemet, som giver en kortbaseret præsentation af ejendomme, vurderinger, handelspriser, grundværdiområder, lokalkorrektionsområder og niveauer mv.

Herudover anvendes centralt i Ejendomsvurderingen statistisk analyseværktøj til at lave analyser på data vedrørende solgte ejendomme, som fører til de parametre, der indgår i grundværdikurven og normalpriserne for visse grundværdiområder, samt analyser, der fastlægger parametrene, som indgår i forslagsmodellerne vedrørende ejerboliger og de tilhørende normaler.

Endelig er der via maskinel salgsudsøgning adgang til udvalgte data for alle salg siden midten af 1990'erne. Der kan udsøges bestemte ejendomsstyper, geografiske områder og salgsoplysninger.

Referencerammen for om de ansættelser, som fastlægges på dette datagrundlag, er korrekte, er salgsprisregistreringerne i e-Tinglysning. Ansættelserne for de ca. 1,7 mio. ejerboliger, der skal vurderes, baseres på de ca. 3-4 pct. af ejendommene, der aktuelt handles årligt. Det er derfor helt afgørende, at salgsdata er korrekte.

Tilsvarende gælder de grundlæggende data, som anvendes specifikt i forhold til vurderingen af erhvervsejendomme. Ud over salgsdata, hvor det for erhvervsejendomme i praksis er enkeltstående salg, der danner baggrund for vurderingsniveauerne (niveauforslag til fastlæggelse af kapitaliseringsfaktor, lejeniveauer mv.), drejer det sig om bygningsdata (areal og benyttelse) i BBR og ejendomsidentifikations- og planoplysninger fra ESR/Plansystem.dk. Fastsættelse af lokale leje- og lejefaktorniveauer og fremskrivning heraf beror på informationer om udbud af udlejningsejendomme og direkte kontakt til udlejere (af repræsentative ejendomme). Erfaringsmæssigt er datagrundlaget til fastsættelse af leje- og lejefaktorniveauer begrænset blandt andet henset til, at resultaterne skal anvendes i vurderingerne af samtlige erhvervsejendomme.

I 2012 indgik staten og kommunerne en politisk aftale om at gennemføre den fællesoffentlige forretningsmodel 'Effektiv ejendomsforvaltning og genbrug af ejendomsdata'. Målet er, at alle myndigheder skal anvende de samme offentlige data om ejere og ejendomme i stedet for at opbygge egne parallelregistre, og at data skal være så korrekte, fyldestgørende og opdaterede, som det er praktisk muligt. Et problem med de nuværende it-registre på ejendomsområdet er fx, at registrene ofte indeholder de samme typer oplysninger, men at disse oplysninger ikke altid stemmer overens. En anden udfordring er, at Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) som led i den politiske aftale forventes nedlagt med udgangen af 2016.

Udvalgets overvejelser og anbefalinger vedrørende data er nærmere beskrevet i afsnit 8.2.

4.5 Klagestrukturen på ejendomsvurderingsområdet pr. 1. januar 2014

4.5.1 Historisk baggrund

Før 1. januar 2014 var klagestrukturen på ejendomsvurderingsområdet opbygget, så vurderingssagerne kunne klagebehandles i to instanser – i vurderingsankenævnene og i Landsskatteretten.

Det betød i praksis, at klager over ejendomsvurderingen indtil 1. januar 2014 skulle sendes til SKAT, som havde mulighed for at omgøre afgørelsen (remonstration) og i forlængelse heraf fremsende en ny vurdering til klageren. Hvis SKAT fastholdt vurderingen, blev klagen oversendt til vurderingsankenævnet til klagebehandling. Vurderingsankenævnets afgørelse kunne efterfølgende påklages til Landsskatteretten.

Der var frem til 1. januar 2014 ikke noget krav om, at en klage over vurderingen skulle være begrundet.

Sekretariaterne for vurderingsankenævnene var organiseret som en særlig enhed i SKAT, mens Landsskatterettens sekretariat var organiseret som en del af en selvstændig styrelse i Skatteministeriets koncern.

4.5.2 Ny klagestruktur pr. 1. januar 2014

Pr. 1. januar 2014 trådte en ny klagestruktur på vurderingsområdet i kraft, så der fremadrettet kun kan ske klagebehandling i én instans – enten vurderingsankenævnet eller Landsskatteretten. Det svarer til den enstrengede klagestruktur, der i dag er gældende på de fleste andre ministerområder.

Sekretariaterne for henholdsvis vurderingsankenævnene og Landsskatteretten blev i forlængelse heraf samlet i ét fælles sekretariat i Skatteankestyrelsen.

I praksis betyder det, at alle klager over ejendomsvurderinger pr. 1. januar 2014 skal indgives til Skatteankestyrelsen, som forbereder sagerne, inden de skal afgøres af enten vurderingsankenævnene eller Landsskatteretten.

Sammensætning af vurderingsankenævn og Landsskatteretten

Vurderingsankenævnene er som i den tidligere klagestruktur lokale nævn, hvor medlemmerne er lægmænd udnævnt af skatteministeren efter kommunalbestyrelsens indstilling. Der er intet krav om, at medlemmerne skal have en bestemt faglig baggrund.

Ankenævnene udøver deres virksomhed ved møder, jf. bekendtgørelse nr. 1515 af 13. december 2013 om forretningsorden for nævn.

Kredsinddelingen og antal medlemmer i de enkelte kredse er fastsat ved bekendtgørelse, og skatteministeren har bemyndigelse til løbende at justere begge dele. Pr. 1. juli 2014 ændres kredsinddelingen, så der fremadrettet bliver 10 fællesankenævn, der dækker såvel skatte- som vurderingsankenævnenes arbejdsområder samt 10 'rene' vurderingsankenævn. I alt er der 67 medlemmer af fællesankenævnene og 67 medlemmer af vurderingsankenævnene.

Antallet af medlemmer i det enkelte ankenævn er fastsat ved bekendtgørelse og svinger mellem 5 og 15 medlemmer, hvoraf én vælges til formand og en eller to til næstformand. For at et ankenævn kan træffe afgørelse, skal mindst halvdelen af nævnets medlemmer eller deres suppleanter, herunder formand eller en næstformand, deltage i afgørelsen.

Et ankenævn kan vælge at opdele sig i besluttende led bestående af mindst 3 medlemmer, hvoraf det ene skal være formanden eller næstformanden. Ved en sådan opdeling skal de besluttende led så vidt muligt sikres en alsidig sammensætning. For at et besluttende led kan træffe afgørelse, skal mindst 3 medlemmer eller deres suppleanter deltage i afgørelsen. Et hvert medlem af ankenævnet kan kræve en sag forelagt for det samlede nævn.

Landsskatteretten er et centralt nævn, hvor medlemmerne er udnævnt af Folketinget og skatteministeren. Landsskatteretten består af en ledende retsformand, et antal retsformænd samt 30 eksterne retsmedlemmer samt 4 særligt motorsagkyndige medlemmer. Retsformændene skal have bestået juridisk kandidateksamen.

Af de 30 eksterne retsmedlemmer vælger Folketinget 11, og skatteministeren udnævner 19, hvoraf mindst 11 skal være dommere ved domstolene og mindst én skal være repræsentant for henholdsvis erhvervslivet og lønmodtagerne.

Alle afgørelser i Landsskatteretten træffes efter indstilling fra Skatteankestyrelsen og ved deltagelse af mindst 3 retsmedlemmer. Af disse mindst 3 skal mindst én være en retsformand, og mindst 2 skal være valgt af Folketinget eller udnævnt af skatteministeren. Den ledende retsformand kan efter indstilling fra Skatteankestyrelsen bestemme, at en kontorchef eller anden ansat i Skatteankestyrelsen skal deltage i afgørelsen. I sådanne tilfælde har den pågældende samme beføjelse som en retsformand.

4.5.3 Processen for vurderingsklagesager

Klagefrist

Ved klage over de almindelige vurderinger eller omvurderinger i årene efter de almindelige vurderinger skal klagen være modtaget senest den 1. juli i året efter vurderingsåret.

I andre tilfælde er klagefristen tre måneder efter modtagelsen af den afgørelse, der klages over.

Hvem kan klage og hvordan?

Klage kan indgives af ejeren af den faste ejendom og af andre, der har en væsentlig, direkte, retlig interesse i vurderingen.

Klagen skal være skriftlig og begrundet, og den påklagede vurdering skal følge med klagen. Klagen kan vedlægges kopi af dokumenter, der støtter og underbygger klagen.

Klagen kan indsendes med almindelig post, via E-boks (borger) eller virtk.dk (virksomhed) eller via den elektroniske klageportal på skatteankestyrelsen.dk

Klagegebyr

Der skal betales et klagegebyr på 400 kroner ved indgivelse af klage. Gebyret betales tilbage, hvis ejeren får helt eller delvist medhold.

Indhentning af udtalelse fra SKAT

Når klagen er indsendt til Skatteankestyrelsen, kan styrelsen vælge at indhente en udtalelse fra SKAT. SKAT kan, når de får afgørelsen til udtalelse, foreslå en ændring af ejendomsvurderingen. Hvis klageren er enig i den foreslåede ændring, anses klagesagen for afsluttet.

Det er i lovforslaget om den nye klagestruktur af april 2013 forudsat, at der indhentes en udtalelse fra SKAT ved klager over afgørelser, som er helt eller delvist maskinelt dannede. Det gælder i vid udstrækning i forhold til vurderingssagerne.

Ændrer SKAT ikke ejendomsvurderingen, skal sagen forberedes af Skatteankestyrelsen og afgøres af enten et vurderingsankenævn eller af Landsskatteretten.

Visitering af sager

Skatteankestyrelsen visiterer sagen til Landsskatteretten, hvis den anses for principiel eller hænger sammen med en anden sag, som behandles af Landsskatteretten.

Ikke-principielle sager visiteres til vurderingsankenævnene, evt. efter at Skatteankestyrelsen har indhentet udtalelse fra SKAT, jf. ovenfor.

Endvidere vil sagen skulle behandles af Landsskatteretten, hvis klageren enten i forbindelse med indgivelsen af klagen eller senest 4 uger efter, at sagen er visiteret til et vurderingsankenævn tilkendegiver, at sagen ønskes behandlet af Landsskatteretten.

4.5.4 Indbringelse af sager ved domstolene

Afgørelser fra vurderingsankenævnene og Landsskatteretten kan indbringes for domstolene inden for tre måneder.

Endvidere kan klageren vælge at indbringe sagen for domstolene, hvis vurderingsankenævnet eller Landsskatteretten ikke har truffet en afgørelse inden for seks måneder efter indgivelse af klagen.

4.5.5 Omkostningsgodtgørelse

Ejeren har ret til selv at føre sin sag. Der er ikke krav om, at sagen skal føres af fx en revisor eller en advokat.

Ved sager, der skal afgøres af vurderingsankenævnet, ydes der ikke omkostningsgodtgørelse.

Ved sager, der skal afgøres af Landsskatteretten, ydes der omkostningsgodtgørelse på 50 pct. til sagkyndig bistand, dog 100 pct., hvis ejer får fuldt medhold eller medhold i overvejende grad.

Skattepligtige selskaber og fonde kan ikke få godtgørelse uanset sagstypen, men kan fradrage deres udgifter til sagkyndig bistand.

4.5.6 Særligt om genoptagelse og revision af SKATs vurderingsafgørelse

Hvis en vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag, kan vurderingen genoptages. Genoptagelse af grundlaget for en vurdering må ikke forveksles med klage over vurderingens beløbsmæssige resultat.

Reglerne om genoptagelse blev ændret pr. 1. januar 2013.

Grundbetingelsen for en genoptagelse er, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af faktiske forhold. Det kan være ejendommens grundareal, bebygget areal, planforhold eller lignende. Beløbsmæssige vurderingsskøn foretaget på et korrekt grundlag kan ikke genoptages.

Eksempler på fejl kunne være fejlregistreringer af arealstørrelser i BBR eller fejlagtig registrering af lokalplaner i plansystemet. Det er dog ikke i loven angivet, at den fejlagtige registrering af sådanne faktiske forhold skal være sket i de eksterne registre, som SKAT anvender.

Den, der anmoder om genoptagelse, skal overfor SKAT dokumentere, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag.

Det forhold, at ejendommens ejer ikke er enig med SKAT om den beløbsmæssige vurdering af en bestemt ejendom, kan ikke gøres til genstand for genoptagelse. Uenighed mellem ejendommens ejer og SKAT om den beløbsmæssige vurdering skal afgøres efter de gældende regler om påklage og inden for de klagefrister der gælder, jf. ovenfor.

Anmodning om genoptagelse af vurderingen skal rettes til SKAT.

SKAT har endvidere mulighed for inden for en frist på 1¾ år efter vurderingsterminen af egen drift at foreslå en vurdering ændret (revision). Hvis som et eksempel et antal grundejere i en grundejerforening, men ikke alle, klager over en vurdering og får helt eller delvis medhold, kan SKAT af egen drift foreslå vurderingerne af de øvrige ejendomme i foreningen ændret tilsvarende.

Ved lov nr. 1635 af 26. december 2013, som er første led i udmøntningen af regeringens udspil 'Tillid til ejendomsvurderingerne' fra oktober 2013, er SKATs frist for revision af vurderinger forlænget for så vidt angår 2011- og 2012-vurderingerne.

5. Ejendomsbeskatning i andre lande

5.1 Indledning

I dette kapitel gives en beskrivelse af ejendomsbeskatningen i andre lande. Der gives dels en beskrivelse af niveauet for ejendomsbeskatningen i OECD og i EU, og dels en overordnet beskrivelse og sammenligning af skattegrundlagene og de forskellige tilgange til fastsættelse af ejendomsværdien i udvalgte lande.

Stort set alle lande beskatter fast ejendom, men der er en meget stor variation i niveauet og strukturen for beskatningen. Få lande beskatter grunde selvstændigt, og der er en forskellig praksis fra land til land for, hvordan beskatningsgrundlagene for grunde og ejendomme fastsættes, ligesom der er en stor variation i præcisionen i vurderingerne.

5.2 Ejendomsskatter i andre lande

De fleste lande beskatter fast ejendom. Der er stor variation mellem landene i OECD og EU, både i forhold til størrelsen af provenuet fra ejendomsskatterne, niveauet for beskatningen og fastlæggelse af skattegrundlaget. Også måden, hvorpå ejendomsskatterne opkræves, er forskellig fra land til land, og ofte er der stor lokal forskel inden for landene. Der er ligeledes en betydelig spredning i, hvor stor en andel ejendomsskatterne udgør af BNP.

Skattegrundlaget fastlægges ofte på baggrund af en vurdering af ejendommens/grundens værdi, og der er forskellige tilgange til denne værdifastsættelse, jf. nedenfor. Af de undersøgte¹ lande, der beskatter fast ejendom, har størstedelen af landene mindst én værdibaseret ejendomsskat, der oftest opgøres årligt. Det er endvidere meget almindeligt, at skattesatserne er lavere for visse typer af ejendomme, fx erhvervsejendomme.

Der er ligeledes stor varians i metoden til fastsættelse af det beskatningsgrundlag, der ligger til grund for beregning af skat. Nogle lande fastsætter ejendomsværdien ud fra automatiserede stati-

¹ 'Valuation and assessment of immovable property', OECD November 2013.

stiske modeller, mens andre lande fastsætter ejendomsværdien på baggrund af fysiske vurderinger.

Der er udfordringer forbundet med alle anvendte metoder til fastsættelse af skattegrundlaget, hvilket betyder, at der ofte er en relativ stor usikkerhed i fastsættelsen af skattegrundlaget i forhold til markedsværdien.

Overordnet set er lande med lave ejendomsskatter mindre afhængige af præcise vurderinger end lande med høje ejendomsskatter. I lande med høje ejendomsskatter er et af de centrale spørgsmål, hvordan man måler kvaliteten af vurderingssystemerne, herunder størrelsen af fræfsikkerheden i vurderingerne, jf. nærmere i afsnit 8.3.

5.3 Ejendomsskatternes andel af BNP

Der er en betydelig variation i, hvor stor en andel den løbende beskatning af fast ejendom udgør af de forskellige landes økonomi målt som andel af BNP. Som det ses af tabel 5.3.1, er ejendomsbeskatningen i Danmark målt som andel af BNP steget fra 1,7 pct. af BNP i 2000 til 2,1 pct. af BNP i 2011. UK, Danmark og Frankrig har et markant højere niveau for ejendomsbeskatning målt som andel af BNP end de øvrige EU-lande. I Danmark kommer hovedparten af ejendomsskatterne fra beskatning af grunde, jf. figur 4.3.1.

Tabel 5.3.1. Løbende skatter på fast ejendom i pct. af BNP i EU landene 2000-2011

	2000	2011
UK	3,1	3,4
Danmark	1,7	2,1
Frankrig	1,3	1,9
Belgien	1,2	1,3
Polen	1,1	1,2
Grækenland	0,1	1,1
Spanien	0,7	1
Irland	0,6	0,9
Lettland	0,9	0,9
Sverige	1	0,8
Rumænien	0,5	0,7
Portugal	0,4	0,7
Italien	0,8	0,7
Finland	0,4	0,6
Cypern	0,4	0,5
Nederlandene	0,6	0,5
Slovenien	0,4	0,5
Tyskland	0,5	0,5
Slovakiet	0,5	0,4
Ungarn	0,2	0,3
Estland	0,4	0,3
Litauen	0,5	0,3
Bulgarien	0,1	0,3
Tjekkiet	0,2	0,2
Østrig	0,2	0,2
Luxembourg	0,1	0,1
Malta	0	0

De fleste nye EU-lande fra Syd- og Østeuropa har forholdsvis lave ejendomsskatter. I USA udgør ejendomsskatterne til sammenligning ca. 2,9 pct. af BNP, men da skattetrykket alene er omkring 25 pct., kommer ca. 12 pct. af de amerikanske skatter fra ejendomsskatter.

5.4 Beskrivelse af udvalgte landes ejendomsskatter og vurderingssystemer

Der er stor forskel på, hvordan forskellige lande beskatter fast ejendom og ligeledes stor forskel på, hvordan vurderingerne gennemføres i praksis. Nedenfor gives en kort beskrivelse af udvalgte landes ejendomsbeskatning.

I **Frankrig** er der tre forskellige former for ejendomsbeskatning: En ejendomsskat, en skat på beboet bebyggelse og beskatning af erhvervsjendomme.

Ejendomsskatten (Taxe Foncière) omfatter alle ejendomme (lejligheder, huse og varehuse etc.) og betales af ejeren af ejendommen. Skattegrundlaget er lig 50 pct. af lejeværdien af boligen (lejeværdierne er fastlagt ud fra forholdene på boligmarkedet i 1970, ajourført i 1980 og sidenhen opskrevet årligt ud fra nogle koefficienter fastsat på nationalt niveau for at tage højde for udviklingen i lejen).

Skatten på beboet bebyggelse (Taxe d'Habitation) betales af de fysiske personer, der bebor ejendommen, uanset om det er lejere eller ejere. Skattegrundlaget er baseret på lejeværdien af boligen, og satserne fastsættes hvert år af de forskellige lokale myndigheder.

Skattegrundlaget for beskatning af erhvervsjendomme er summen af ejendomsværdien og den årlige værditilvækst i virksomheden.

I **Holland** er der én samlet ejendomsværdiskat, som betales til de enkelte kommuner. Kommunerne fastsætter selv skattesatsen, og der er stor variation i satserne. Ejendommene vurderes årligt af kommunerne ud fra nogle fælles principper (*Valuation of Immovable Property Act*). Ejendomsvurderingen (*WOZ value*) fastsættes på basis af salgsværdierne af sammenlignelige (solgte) ejendomme. For ejendomme, der ikke benyttes til beboelse, fastsættes ejendomsværdien med reference til sammenlignelig leje- og salgsdata.

Vurderingssystemet er baseret på en kombination af data for alle ejendomme, der skal vurderes, og salgsdata. Derudover indgår data om bygningsstilladelser, bygningens størrelse, grundens størrelse, bygningsår, kvalitet af ejendommen og vedligeholdelsesstand. Disse data tjekkes regelmæssigt ved at benytte forskellige datakilder og spørgeskemaundersøgelser.

I **Norge** består beskatningen af fast ejendom af en ejendomsskat og en formueskat. Det er op til den enkelte kommune, om den vil indføre ejendomsskat, og indtægterne fra ejendomsskatten tilfalder fuldt ud kommunen. Ejendomsskattesatsen skal være mellem 2 og 7 promille af værdiansættelsesgrundlaget, som fastsættes ved vurdering hvert 10. år. Ved værdifastsættelse af ejendommen kan kommunerne fra 2014 vælge at bruge det statsligt fastsatte formuegrundlag, jf. nedenfor. I 2012 havde 324 af 429 kommuner indført ejendomsskat i en eller anden form. Kommunernes samlede indtægter fra ejendomsskatten udgjorde ca. 8,1 mia. kroner i 2012.

I 2010 blev de statslige norske regler lavet om, så værdisætningen af alle boliger (undtagen sommerhuse, fritidsboliger og ejendomme i udlandet, inkl. erhvervsjendomme) fremover følger markedsudviklingen. Værdien beregnes ud fra en kvadratmeterpris gange boligens areal. Kvadratme-

terpriserne er baseret på Statistisk Sentralbyrås boligformueberegning og differentieres med hensyn til geografi (inddeling af hele landet i zoner), boligtype, alder og areal. I de tilfælde, hvor der er få observationer i enkeltkommuner, slås kommunerne sammen til en stor zone, mens der i de større byer er en finere zoneinddeling for at fange den væsentlige prisvariation inden for området. Der tages også hensyn til, at kvadratmeterprisen vil variere mellem tæt bebyggelse og mere spredt bebyggelse inden for en zone.

Til brug for beregning af den statslige formueskat fastsættes skattegrundlaget efter følgende regler: For primærboliger fastsættes kvadratmetersatsen til 25 pct. af den beregnede omsætningsværdi pr. kvadratmeter. For at sikre, at ingen får en urimelig høj beregnet værdi, er der indført en sikkerhedsventil, som indebærer, at boligejere kan kræve at få nedsat den beregnede værdi til 30 pct. af en dokumenteret markedsværdi. For sekundærboliger fastsættes kvadratmetersatsen til 60 pct. af den beregnede omsætningsværdi pr. kvadratmeter med en sikkerhedsventil på 72 pct. af markedsværdien. Den samme sikkerhedsventil benyttes for erhvervsjendomme. Markedsværdien dokumenteres gennem enten vurdering eller observerbar markedsværdi, og kvadratmetersatserne opdateres årligt i takt med boligprisudviklingen.

I **Sverige** betales en kommunal ejendomsskat ('fastighetsavgift') af ejerboliger. Der betales en statslig ejendomsskat ('fastighetsskatt') af ejendomme, som ikke er beboelsesejendomme, herunder ubebyggede grunde. Skatten betales for hele året af den, der ejer ejendommen pr. 1. januar, uanset om ejeren er hjemmehørende i Sverige.

Den kommunale ejendomsskat udgør 0,75 pct. af beskatningsgrundlaget, dog højst SEK 7.074 (2014) for et parcelhus. Nybyggede parcelhuse er fritaget for ejendomsskat de første fem år efter opførelsen, og afgiften udgør kun halvdelen de fem efterfølgende år.

Den statslige ejendomsskat af ejendomme, som ikke er boliger, varierer mellem 0,4 pct. og 1 pct. af beskatningsgrundlaget efter ejendommens type.

Grundlaget for beskatningen er en vurdering, som udgør 75 pct. af ejendommens markedsværdi to år før vurderingstidspunktet. Vurderingen foretages på grundlag af statistiske analyser af konstaterede salg.

Når man i Sverige sælger sin bolig, skal gevinsten eller tabet med fradrag af anskaffelsesudgifter, vedligeholdelsesudgifter og forbedringsudgifter gøres op, da dette bliver regnet som kapitalindkomst. En eventuel gevinst vil blive beskattet med 30 pct. af 22/30 af gevinsten. Sælger man derimod med tab, vil man som udgangspunkt få 30 pct. skattefradrag af det fradragsberettigede beløb, der udgør 50 pct. af tabet.

I **UK** bliver ejendomme beskattet af en lokal ejendomsafgift (Council Tax). Skattegrundlaget bliver bestemt på baggrund af ejendomsvurderingen fra 1. april 1991. Selvom ejendomsværdierne hvert år stammer fra vurderinger fra 1991, indekseres grænseværdierne ikke, men de lokale myndigheder har mulighed for at ændre på den årlige afgift.

5.5 Bemærkninger

Som det fremgår af ovenstående gennemgang af ejendomsbeskatningen i udvalgte lande, er der en stor variation i den måde, forskellige lande beskatter fast ejendom på. Det gælder både i beskatningsniveauet og i strukturen af beskatningen. Nogle lande beskatter både grunde og bygninger, mens andre lande udelukkende beskatter enten grunde eller bygninger. Generelt er det dog få lande, der beskatter grunde selvstændigt.

Samlet set er der umiddelbart ingen internationale erfaringer i udvalgets undersøgelse, der direkte er relevante og kan sammenlignes med det danske ejendomsvurderingssystem.

6. Input fra interessentmøder

6.1 Baggrund

Af ekspertudvalgets kommissorium fremgår, at: *'Udvalget skal evaluere mulige metoder til ejendomsvurdering med henblik på at komme med anbefalinger til en 'best practice'. Udvalget skal som et led i sine overvejelser særskilt belyse følgende:*

- *Om datagrundlaget kan forbedres generelt, herunder ved at anvende private aktører (ejendomsmæglere, realkreditinstitutter mv.) som dataleverandører.'*

Med henblik på at afsøge dels best practice, dels muligheder for at forbedre datagrundlaget har udvalget holdt møder med en række interessenter. Interessenterne dækker såvel brancheorganisationer som private aktører på ejendomsmarkedet i bred forstand. En komplet liste over de interessenter, der er afholdt møder med, fremgår af bilag 6.1.

Møderne har haft karakter af uformelle dialogmøder med henblik på at indhente erfaringer om det nuværende og input til et fremtidigt ejendomsvurderingssystem.

Udvalget har på møderne modtaget meget værdifuld information og overvejelser fra interessenterne. Denne information har været et væsentligt input for overvejelser og diskussion af mulige vurderingsmodeller i udvalget.

Nedenfor er opsummeret de væsentligste betragtninger, som er resultatet af disse interessentmøder. De er opdelt i henholdsvis udfordringer ved det nuværende og ideer til et fremtidigt ejendomsvurderingssystem.

6.2 Udfordringer ved det nuværende system

Nedenfor er medtaget de væsentligste udfordringer, som er påpeget af flere interessenter, og som derfor må formodes at være betragtninger, der har mere generel karakter.

6.2.1 Forståelighed

Overordnet set har flere interessenter påpeget, at ejendomsejerne i det nuværende vurderingssystem ofte har svært ved at forstå, hvordan SKAT er kommet frem til den konkrete vurdering af netop deres ejendom. Det gælder både på ejerbolig- og på erhvervsområdet.

For ejerboligområdet vedrører det primært udfordringen med at kommunikere samspillet mellem gennemsnitsberegninger og den enkelte ejendoms individuelle karakteristika, så boligejerne forstår, hvad der ligger til grund for værdiansættelsen af den enkelte ejendom.

Kommunikationen med boligejerne besværliggøres yderligere af kompleksiteten i den nuværende lovgivning og de tilhørende beregningsmodeller vedrørende grundværdier, ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft mv.

For erhvervsjendommenes vedkommende er det en udfordring, at terminologien og beregningsmetoden, som anvendes af SKAT i det nuværende vurderingssystem ikke er markedsbaseret og derfor ikke er genkendelig for ejerne. Det gælder fx SKATs anvendelse af begreberne 'bruttoleje' og 'lejefaktor' ved beregningen af vurderingen af en given erhvervsjendom. Den nuværende model for, hvordan SKAT i dag værdiansætter erhvervsjendomme, er nærmere omtalt i kapitel 4.

Endvidere kan det bemærkes, at langt de fleste af de professionelle aktører ikke bruger den offentlige vurdering som udgangspunkt, når de selv skal værdiansætte bolig- og erhvervsjendomme.

6.2.2 Grundværdiansættelse

Langt de fleste af interessenterne har påpeget de udfordringer, der er forbundet med at ansætte en grundværdi efter de gældende regler om, at grunden skal fastsættes til 'handelsværdien i ubebygget stand'.

Der er enighed blandt interessenterne om, at de få faktiske salg af grunde giver en stor usikkerhed, men herudover havde interessenterne begrænset input hertil, hvilket formentlig skyldes, at ansættelse af grundværdier for bebyggede ejendomme er en opgave, der kun skal udføres af det offentlige til brug for ejendomsbeskatningen.

6.2.3 Datakvalitet i BBR

De fleste interessenter har givet udtryk for, at der opleves problemer med datakvaliteten af BBR. Det gælder særligt på ejerboligområdet.

For erhvervsjendomme er der forskel på opfattelsen blandt interessenterne af datakvaliteten i BBR. Enkelte finder ikke, at der er problemer med datakvaliteten, mens andre interessenter har påpeget, at de finder fejl i BBR-data for op til 40-50 pct. af erhvervsjendommene. Det gælder særligt fordelingen af erhvervsjendommenes kvadratmeterareal på forskellige anvendelsesformål (lager, kontor, forretning mv.).

Se i øvrigt nærmere om datakvalitet og BBR i afsnit 8.2.

For erhvervsjendommenes vedkommende efterlyses der generelt fra flere interessenters side større transparens i det danske marked, herunder adgang til data om fx markedsleje, omkostningsniveau og forrentningskrav. Danmark opleves på erhvervsjendomsområdet at have en væsentlig mindre gennemsigtighed end fx Sverige og England.

6.2.4 Klagesystemet

Flere interessenter har fundet anledning til at fremkomme med synspunkter vedrørende det nuværende klagesystem.

Udfordringerne vedrører primært de lange sagsbehandlingstider i såvel vurderingsankenævn som Landsskatteretten samt kvaliteten i afgørelserne fra vurderingsankenævnene.

Hvad angår sagsbehandlingen, er det et særligt problem, når afgørelsen trækker så langt ud, at klagen over forrige års vurdering ikke er afgjort, før næste vurdering udsendes 2 år senere. Det gør det nødvendigt at klage to gange over de samme ejendomme og giver anledning til dobbeltsagsbehandling og ressourcospild i klagebehandlingen.

Herudover er de lange sagsbehandlingstider et problem for udlejningsejendomme, hvor omkostninger til ejendomsskat indgår i den løbende leje. En lang sagsbehandlingstid øger den administrative byrde i forbindelse med efterregulering i forhold til lejere – og umuliggør det i nogle situationer.

Endelig har interessenterne udtrykt bekymring for, hvad den nye enstrengede klagestruktur, som er implementeret pr. 1. januar 2014 med oprettelsen af den nye Skatteankestyrelse, får af betydning for fagligheden og sagsbehandlingstiden i klagesagsbehandlingen. Se nærmere om den nye klagestruktur i afsnit 4.5.2.

6.3 Ideer til et fremtidigt vurderingssystem

Nedenfor er gengivet de væsentligste ideer fra interessenterne, som udvalget har modtaget til brug for de videre overvejelser om, hvordan et fremtidigt ejendomsvurderingssystem kan tilrettelægges. Ideerne spænder bredt fra nogle helt overordnede principper til mere konkrete anvisninger om beregninger af værdiansættelser, og hvilke data der bør inddrages mv.

6.3.1 Princip om simpelhed, ensartethed og kendte begreber

De fleste interessenter har i forlængelse af de nævnte udfordringer med at forstå det nuværende vurderingssystem foreslået, at et fremtidigt system tilrettelægges så simpelt som muligt, så ensartet som muligt og med anvendelse af begreber, som borgere og virksomheder kan forstå. Særligt efterspørgslen efter fælles terminologi er gået igen hos flere interessenter og er en pointe, som udvalget har noteret sig.

For erhvervsejendommene er det konkret foreslået, at der ved værdiansættelsen fremadrettet tages udgangspunkt i en afkastbaseret model, der anvendes af aktørerne i markedet.

Der er rejst forskellige forslag til, hvilke parametre der kan inddrages i en sådan afkastmodel, herunder det nødvendige antal af parametre. Der er dog enighed om, at en fremtidig model for ansættelse af erhvervsejendomme som minimum bør inddrage markedsleje, omkostninger og forrentningskrav.

6.3.2 Estimeringsmodeller

En række interessenter har på møderne redegjort for egne erfaringer med at udvikle objektive statistiske estimeringsmodeller til værdiansættelse af ejerboliger. Udvalget har sammen med sekretariatet anvendt disse erfaringer og bidrag til udviklingen af udvalgets egen prototype.

Det kan i øvrigt bemærkes, at interessenterne med deres statistiske estimeringsmodeller arbejder efter at ramme et objektivi t træfsikkerhedsmål, når det opgøres, hvor god modellen er til at ramme en faktisk handelspris. Ifølge interessenterne opnår de tilfredsstillende resultater, dog med større variationer alt efter geografisk beliggenhed. Erfaringen fra interessenterne er således, at træfsikkerheden generelt set er størst i de store byer og lavest i områder, hvor ejendomme er relativt billige, hvilket især gør sig gældende i områder uden for landets større byer.

Ønsket for flere af interessenterne er på sigt i endnu højere grad at kunne basere værdiansættelse af ejendomme på statistisk modelestimering fremfor fysisk besigtigelse.

Udvalget er ikke blevet præsenteret for erfaringer vedrørende udvikling af estimeringsmodeller, der kan værdiansætte erhvervsjendomme. Flere interessenter har dog tilkendegivet, at de overvejer at igangsætte et sådant udviklingsarbejde.

6.3.3 Grundværdiansættelse

Trods enighed om at det i dag er en udfordring at værdiansætte grundværdien ud fra de gældende regler, er der ikke fremkommet konkrete bud fra interessenterne på en systemunderstøttet ansættelse af grundværdien. Det skal dog bemærkes, at aktørerne som udgangspunkt ikke har behov for at fastsætte en selvstændig værdi for grunden, når de vurderer ejendomme.

Det er dog foreslået, at man eventuelt kan ansætte en bygningsværdi og trække denne fra den samlede ejendomsværdi, hvorved grundværdien ansættes som residualen.

6.3.4 Datakvalitet

Flere interessenter forstår, at der arbejdes målrettet på at forbedre kvaliteten af de BBR data, som fremadrettet skal indgå i værdiansættelsen af ejerboliger og erhvervsjendomme.

Nogle foreslår en selvindberetningsløsning kombineret med en skærpet selvangivelsespligt og øget kontrolindsats. Andre er bekymrede for de administrative byrder, der kan være forbundet hermed. Der er dog overordnet set enighed om, at incitamentsstrukturen kan forbedres, så den i højere grad understøtter, at konstaterede fejl i BBR data løbende korrigeres. Det er foreslået, at det eventuelt kan ske som en del af selvangivelsesprocessen (udsendelse af årsopgørelse og vurderingsmeddelelse), ved kreditvurderinger eller ved forsikringsstegning mv.

6.3.5 Brug af øvrige datakilder

Hvad angår brug af øvrige datakilder i en fremtidig statistisk estimeringsmodel for ejerboliger har flere interessenter tilbudt at levere opdaterede salgsdata og prisindeks mv., der kan indgå i modelberegningen.

Som nævnt ovenfor er transparensen på markedet for erhvervsjendomme ikke specielt høj i Danmark. Flere af interessenterne er generelt set positivt stemt for, at der i regi af en database eller registerløsning kan indsamles og offentliggøres flere data om erhvervsjendomme, så åbenheden i det danske marked bliver større, end tilfældet er i dag.

Derudover er anbefalingerne om brug af data – såvel BBR som øvrige eventuelle nye datakilder – at de er så få, så objektive og så simple som muligt.

I forbindelse med gennemgangen af interessenternes egne estimeringsmodeller har udvalget fået værdifuldt input til, hvilke data der kan indgå i en estimeringsmodel for ejerboliger. Inputtet har

fundet anvendelse i forbindelse med udarbejdelse af udvalgets prototype, der er anvendt til test af udvalgets anbefalinger til et nyt vurderingssystem.

6.3.6 Klagesystemet

Mange interessenter har udtrykt et stærkt ønske om forbedring af klagesystemet, herunder særligt en forkortelse af sagsbehandlingstiden.

Inputtet skal ses i sammenhæng med ønsket om en generelt større objektivitet og gennemsigtighed i SKATs værdiansættelse, da det må formodes at kunne lette presset på klagesystemet og dermed forenkle klagesagsbehandlingen i øvrigt. Flere interessenter har nævnt muligheden for eventuelt at indføre en model, hvor det er fastlagt mere præcist, hvad der kan klages over, så ubegrundede klager undgås.

Konkret har interessenterne ønsket mulighed for brug af syn, skøn og vidneførelse samt genindførelse af den 2-instansstruktur, der blev afskaffet pr. 1. januar 2014 med etableringen af den nye Skatteankestyrelse, alternativt en styrkelse af de faglige kompetencer hos medlemmerne af vurderingsankenævnene eller en udfasning af vurderingsankenævnene.

7. Principper og generelle anbefalinger

7.1 Sammenfatning

Udvalget har fået som overordnet opgave at komme med anbefalinger, der kan forbedre kvaliteten af ejendomsvurderingerne af både ejerboliger og erhvervsjendomme.

Vurderingerne af fast ejendom er grundlag for opkrævning af skatter for knap 40 mia. kr. Ikke mindst af den grund har det været en **overordnet målsætning** for udvalgets arbejde, at det fremtidige vurderingssystem er udformet, så dets resultater og virkemåde generelt kan accepteres som grundlag for opkrævning af disse skatter.

Et **helt overordnet princip**, som har været styrende for udvalgets anbefalinger, er princippet om størst mulig gennemsigtighed. Gennemsigtighed er både forudsætningen for accept som grundlag for opkrævning af skatter, for forståelse af systemets resultater og i forlængelse heraf for en optimal mulighed for klageadgang og klagehåndtering.

Derudover har udvalget arbejdet ud fra en række **generelle anbefalinger**, jf. boks 7.1.1 nedenfor, som har været styrende for de mere konkrete anbefalinger til nye vurderingsmodeller for de forskellige ejendomstyper. I den forbindelse har udvalget truffet en række valg vedrørende den grundlæggende tilgang til, hvordan fast ejendom bør værdiansættes. Det er således udvalgets holdning, at vurderinger i videst mulig omfang bør foretages med udgangspunkt i objektive data, faktiske handelspriser samt ved anvendelse af statistiske estimeringsmodeller.

Boks 7.1.1. Generelle anbefalinger

- Et nyt vurderingssystem bør tilrettelægges, så værdiansættelsen i videst muligt omfang foretages med udgangspunkt i objektive data, faktiske handelspriser og ved anvendelse af statistiske estimeringsmodeller. Endvidere bør der tilrettelægges maskinelle processer uden løbende manuelle justeringer med henblik på at begrænse skønselementet i vurderingerne.
- I det omfang der ikke er objektive data til rådighed til brug for en ny vurderingsmodel for bestemte ejendomstyper, bør der arbejdes målrettet på at skabe sådanne data. Endvidere bør det overvejes, hvordan indsatsen for at forbedre datakvaliteten af ejendomsdata kan tilrettelægges, så det undgås, at der udvikles parallelle registre.
- Der bør kommunikeres åbent om den usikkerhed, der er forbundet med vurderingerne, samtidigt med at der arbejdes målrettet for at optimere præcisionen i vurderingerne.
- Vurderingsmodeller og beregningsgrundlag bør præsenteres for ejendomsejere og rådgivere. Dels via vurderingsmeddelelsen, dels via SKATs hjemmeside.
- Det bør præciseres, at SKATs vurderinger fremadrettet skal tage udgangspunkt i faktiske handelspriser for sammenlignelige ejendomme og dermed er udtryk for en gennemsnitlig forventet handelspris for en ejendom af den pågældende type under hensyntagen til blandt andet ejendommens størrelse og beliggenhed. Denne gennemsnitsbetragtning bør fremover gælde som vurderingsnorm for både ejerboliger og erhvervsjendomme.
- Begrebet 'ejendomsværdi' foreslås ændret til 'beskatningsværdi for ejendommen' for netop at signalere, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning og dermed ikke et udtryk for ejendommens eksakte handelspris. Tilsvarende foreslås 'grundværdi' ændret til 'beskatningsværdi for grunden'.
- Korrektioner i beskatningsværdien bør oplyses til ejendomsejerne og videreføres til næste vurdering, indtil vurderingsmodellen er videreudviklet, så de forhold, der gav anledning til korrektion, indgår i modellens estimering.
- Beregningsgrundlaget for de konkrete vurderinger dokumenteres, så de kan efterprøves i en eventuel klageproces. Samtidig bør der under hensyntagen til officialprincippet stilles krav til ejerne om begrundelse og dokumentation for en klage.
- Sagsbehandlingstiden i klagesystemet bør søges minimeret, blandt andet ved målrettet anvendelse af styringsredskaber såsom resultatmål for sagsbehandlingstid og ved at sikre en sammenhæng mellem klagesystem og vurderingssystem, der afspejler de opstillede resultatmål.
- Medlemmer af klageorganerne på vurderingsområdet bør besidde de relevante faglige kompetencer med henblik på at sikre den størst mulige kvalitet i afgørelserne.

7.2 Indledning og målsætning

Udvalget har fået til opgave til at komme med anbefalinger til et nyt vurderingssystem, jf. kommissoriet, som er gengivet i kapitel 2.

Udvalget har som et led i konkretiseringen af opgaven kortlagt, hvordan ejendomsvurderingsopgaven løses i dag, jf. kapitel 4. Udvalget har desuden søgt inspiration til nye vurderingsmodeller ved at undersøge ejendomsbeskatningen i andre lande, jf. kapitel 5. Endelig er der, som refereret i kapitel 6, afholdt en række møder med relevante interessenter på ejendomsområdet med henblik på at hente input til det fremtidige vurderingssystem.

Det er udvalgets overordnede målsætning, at et nyt vurderingssystem skal udformes, så dets resultater og virkemåde generelt kan accepteres som grundlag for opkrævning af de knap 40 mia. kr., som i dag udgør det samlede provenu fra ejendomsskatterne. Det betyder med andre ord, at der grundlæggende skal være en tillid hos borgere og virksomheder til, at de offentlige ejendomsvurderinger udgør så godt et grundlag som muligt for beskatning, samt at der er en bedre forståelse for, hvordan vurderingssystemet fungerer.

7.3 Delelementer i et vurderingssystem

Udvalget har i forbindelse med arbejdet overvejet, hvilke elementer der skal indgå i et fremtidigt vurderingssystem. Det har været vigtigt, at udvalgets overvejelser og anbefalinger dækker den samlede vurderingsproces fra input- til outputsiden. Udvalget har derfor struktureret sine overvejelser, sit arbejde og sine anbefalinger efter følgende delelementer i et fremtidigt vurderingssystem:

- Data
- Statistisk estimeringsmodel
- Usikkerhed
- Kommunikation
- Klageadgang

Et vurderingssystem baserer sig først og fremmest på **data** om de enkelte ejendomme. Data bør som udgangspunkt være objektive og kan fx være oplysninger om ejendommens størrelse og beliggenhed mv. Data om realiserede handelspriser og lejeindtægter mv. er også helt centrale for et vurderingssystem.

Ud fra de tilgængelige ejendomsdata og markedsdata kan der opstilles en **statistik**, der giver sammenhængen mellem forskellige karakteristika ved ejendommen og ejendommens handelspris. Den udregnede statistik kan herefter anvendes til – optimalt set via **estimeringsmodeller** – at beregne vurderinger for ejendomme med lignende karakteristika, selvom disse ejendomme ikke er handlet.

Uanset metode vil der altid være en **usikkerhed** forbundet med en værdiansættelse af en fast ejendom. Denne usikkerhed bør italesættes overordnet som et naturligt element i ethvert vurderingssystem, ligesom usikkerheden ved vurderingen skal **kommunikeres** til den enkelte ejendomsejer.

Endelig skal der være mulighed for, at ejerne kan reagere, hvis de er uenige i den beregnede vurdering. I første omgang kan det tænkes, at ejeren inddrages i at rette fejl og kan anmode om korrektion, hvis vedkommende er uenig i det beregnede forslag. Er ejeren stadig uenig, kan vedkommende **klage**. Først til den oprindelige myndighed, herefter til den administrative klageinstans og i sidste ende til domstolene.

Udvalgets generelle anbefalinger til ovenstående enkelte elementer i et samlet vurderingssystem er beskrevet nærmere i afsnit 7.5 nedenfor.

7.4 Princip om gennemsigtighed

Som en naturlig konsekvens af ovenstående målsætning om at skabe en bred accept af et nyt vurderingssystem har udvalget tilrettelagt sit arbejde efter et overordnet og grundlæggende princip om størst mulig gennemsigtighed.

Med 'gennemsigtighed' mener udvalget i denne sammenhæng, at man i et nyt vurderingssystem i videst mulig omfang:

- Tager udgangspunkt i objektive data om den enkelte ejendom, når vurderingen skal beregnes.
- Beregner beskatningsgrundlaget med udgangspunkt i faktiske handelspriser for frit handlede ejendomme.
- Kommunikerer åbent og klart til ejeren, hvad vurderingen er et udtryk for, og hvad vedkommende forventes at gøre.
- Italesætter brugen af gennemsnitsbetragtninger ved vurderingen og den usikkerhed, som altid vil være forbundet med at foretage en vurdering.
- Dokumenterer i sagsbehandlingssystemer mv., hvordan vurderingen er beregnet.
- Anvender begreber og beregningsmetoder, der er markedskonforme.
- Inddrager ejendomsejeren aktivt i at forbedre og supplere de data, der ligger til grund for vurderingen.
- Stiller løsninger til rådighed for ejendomsejeren, der gør det enkelt at klage, og som samtidig forenkler og forkorter den efterfølgende klagesagsbehandling.

Princippet om gennemsigtighed betyder omvendt ikke, at den enkelte ejer vil få præsenteret det komplette beregningsgrundlag for den konkrete vurdering af ejendommen i den fremtidige vurderingsmeddelelse. Dertil er statistiske estimeringsmodeller for komplekse. Alle anvendte estimeringsmodeller bør dog være tilgængelige for ejendomsejeren og dennes rådgiver på SKATs hjemmeside.

7.5 Generelle anbefalinger

7.5.1 Valg af tilgang til værdiansættelse af fast ejendom

Udvalgets generelle anbefalinger hviler på en række grundlæggende overvejelser om alternative tilgange til måden at værdiansætte fast ejendom på, jf. figur 7.5.1 nedenfor.

For det første kan der enten anlægges en subjektiv eller en objektiv tilgang til værdiansættelsen. Fysisk besigtigelse er som udgangspunkt udtryk for en subjektiv tilgang til værdiansættelse. Modsatningen til den subjektive tilgang er den objektive, hvor værdiansættelsen foretages på et objektivt grundlag i form af objektive data om den konkrete ejendom, som kan sammenholdes med konkrete handelsdata for lignende ejendomme.

SKAT anvender i dag objektive data til vurderingen af ejerboliger, men der indgår et betydeligt skønselement i den vurderingsfaglige overstyring, som foretages undervejs i processen, jf. kapitel 4. For erhvervsejendommene er skønselementet endnu større, idet SKAT langt hen ad vejen foretager vurderingen på baggrund af individuelle skøn. Endelig indgår der et betydeligt skønselement ved fastlæggelsen af grundværdier, idet blandt andet inddelingen af grundværdiområder baserer sig på vurderingsfaglige skøn.

Udvalget har i sine anbefalinger til vurderingsmodeller for de enkelte ejendomstyper lagt vægt på, at ejendomme fremover så vidt muligt bør værdiansættes ud fra en objektiv tilgang, da den objektive tilgang giver den største grad af gennemsigtighed, jf. udvalgets overordnede princip om gennemsigtighed beskrevet ovenfor i afsnit 7.4.

Figur 7.5.1. Tilgange til værdiansættelse af fast ejendom



For det andet – og i naturlig forlængelse af spørgsmålet om en objektiv eller subjektiv tilgang – har udvalget overvejet spørgsmålet om, hvorvidt vurderingerne skal foretages ved manuelle eller maskinelle processer.

I dag foretages SKATs vurderinger af ejerboliger som en integreret proces, hvori der indgår både manuelle og maskinelle elementer. Vurderingerne beregnes som udgangspunkt maskinelt ved hjælp af et forslagssystem, men undervejs i processen foretages der flere manuelle korrektioner baseret på vurderingsfaglig viden og erfaring. Det gælder også inddelingen af grunde i de såkaldte grundværdiområder, der anvendes som grundlag for beregningen af grundværdien.

Erhvervsejendomme vurderes i dag stort set udelukkende ved hjælp af manuelle processer, idet forslagssystemet ikke understøtter vurderingsprocessen for erhvervsejendomme.

Det er udvalgets anbefaling, at vurderingsprocesserne fremadrettet så vidt muligt bør være maskinelle og automatiserede. Det skal ses ud fra en betragtning om, at objektiviteten og gennemsigtigheden altid vil være størst i en maskinel vurderingsmodel, der baserer sig på statistiske estimeringsmodeller. Dertil kommer det åbenlyse hensyn, at ressourceforbruget er væsentligt lavere i en maskinel vurderingsproces.

For det tredje har udvalget overvejet spørgsmålet om, hvor meget værdiansættelsesmetoden er i overensstemmelse med den gældende markedsnorm, der anvendes af aktørerne på markedet til at prisfastsætte forskellige ejendomstyper. Optimalt set anvendes den gældende markedsnorm ved vurderingen. Findes der ikke en markedsnorm for særlige ejendomstyper, kan der alternativt fastsættes en administrativ regel, som præcist angiver værdien.

Udvalget anbefaler, at vurderingerne så vidt muligt tilstræbes at ramme den gældende markedsnorm, da det giver den største gennemsigtighed og genkendelighed, hvis vurderingerne er fastsat efter samme metode, som aktørerne i markedet selv anvender.

Ud over de trufne overordnede valg vedrørende tilgangen til værdiansættelse af fast ejendom har udvalget nedenfor opstillet en række generelle anbefalinger, der relaterer sig til de enkelte delelementer i et nyt vurderingssystem: Data, statistisk estimeringsmodel, usikkerhed, kommunikation og klageadgang.

7.5.2 Data

Det er udvalgets opfattelse, at vejen til at maksimere præcisionen i de offentlige ejendomsvurderinger går via en øget anvendelse af objektive data med henblik på at kunne modelberegne forslag til vurderinger maskinelt. Fysisk besigtigelse og anvendelse af vurderingsfaglige og skønsmæssige betragtninger er ifølge udvalget ikke et reelt alternativ til vurderingen af den store masse af ejendomme. Det skyldes – udover skønselementet forbundet med fysiske vurderinger – at det åbenlyst vil være for ressourcekrævende for SKAT at skulle vurdere samtlige ca. 1.700.000 ejerboliger og ca. 520.000 erhvervsjendomme ved fysisk besigtigelse. Derudover er der med en maskinel estimeringsmodel mulighed for at øge frekvensen for, hvor ofte vurderingerne skal foretages, hvis det ønskes.

En forudsætning for udvalgets løsning er, at objektive data om de ejendomme, som skal vurderes, faktisk er til stede og er af en tilstrækkelig god kvalitet. Endvidere at vurderingerne kan måles op imod faktiske handelspriser, så præcisionen i vurderingerne løbende kan følges, og estimeringsmodellerne kan justeres.

For en stor andel af ejerboligernes vedkommende er data i dag til stede og anvendes ved beregningen af vurderinger i det nuværende forslagssystem. Som udvalgets arbejde med data har påvist, er der dog grundlag for både at forbedre kvaliteten af de eksisterende data og at indsamle nye supplerende data vedrørende ejerboliger, jf. afsnit 8.2.

For erhvervsjendommens vedkommende, herunder landbrug og skovbrug, er der behov for at etablere og indsamle yderligere objektive data, idet adgangen til anvendelige data på området pt. er begrænset, jf. afsnit 8.4, 8.5 og 8.6.

For vurderingen af grunde er der den særlige udfordring, at der findes få handelsdata, idet der handles et meget begrænset antal ubebyggede grunde, hvorfor realiserede handelspriser kun er tilgængelige i et begrænset omfang, jf. afsnit 8.7.

Det ændrer dog ikke på udvalgets generelle anbefaling om, at et fremtidssikret vurderingssystem bør tilrettelægges, så det i videst muligt omfang tager udgangspunkt i objektive data og faktiske handelspriser. I det omfang der ikke er objektive data til rådighed til brug for en ny vurderingsmodel for de enkelte ejendomstyper, anbefaler udvalget derfor, at der endvidere arbejdes målrettet for at tilvejebringe sådanne data – gerne i samarbejde med den private sektor. Endvidere bør det overvejes, hvordan indsatsen for at forbedre datakvaliteten af ejendomsdata kan tilrettelægges, så det undgås, at der udvikles parallelle registre.

7.5.3 Statistisk estimeringsmodel

Det er udvalgets anbefaling, at vurderingsmodellerne for de forskellige ejendomstyper fremadrettet bør tilstræbes at basere sig på statistiske estimeringsmodeller. Det kræver dog som udgangspunkt, at objektive data om de enkelte ejendomme er tilgængelige, ligesom der skal være et datagrundlag for at fastsætte beskatningsgrundlaget, så det afspejler den markedsnorm, som vurderingen sigter at ramme, jf. ovenfor.

Pt. er dette datagrundlag kun til stede for ejerboligernes vedkommende. På erhvervsområdet bør det dog efter udvalgets opfattelse være muligt at etablere et indledende datagrundlag, der på sigt

kan bruges som input til en egentlig statistisk estimeringsmodel for erhvervsejendomme, jf. afsnit 8.4. Realiseringen af en egentlig statistisk estimeringsmodel for erhvervsejendomme må dog formodes at ligge et stykke ude i fremtiden.

For grundenes vedkommende eksisterer der, som beskrevet ovenfor, ikke et datagrundlag, som kan anvendes i en statistisk estimeringsmodel. Udfordringerne med at værdiansætte grunde er nærmere beskrevet i afsnit 8.7.

7.5.4 Usikkerhed

Det er en grundlæggende forudsætning for enhver vurderingsmetode, at der altid vil være en usikkerhed forbundet med at fastsætte en værdi for en ejendom.

På interessentmøderne har udvalget fået bekræftet, at denne usikkerhed om værdifastsættelse af fast ejendom er et grundvilkår, der er alment anerkendt blandt aktørerne på ejendomsmarkedet.

Det skyldes blandt andet, at det sjældent er muligt at observere handelspriser, som er resultatet af en fri handel mellem fornuftige parter, sådan som den nuværende norm for vurderinger foreskriver. Ofte vil enten køber eller sælger have specielle interesser, som kan have betydning for prisen. Det kan fx være, at køber har en særlig interesse i netop det pågældende hus, ligesom sælger kan have en interesse i at gennemføre et hurtigt salg.

På samme måde vil der ved værdiansættelse af en ejendom ved fysisk besigtigelse være tale om en skønsmæssig ansættelse, hvori der kan indgå flere subjektive hensyn og betragtninger. Det understreges af, at to vurderingsfaglige eksperter meget sjældent når frem til den samme vurdering, når en konkret ejendom skal værdiansættes ved fysisk besigtigelse.

Som en konsekvens heraf anbefaler udvalget, at det bør præciseres, at SKATs vurderinger tager udgangspunkt i faktiske handelspriser for sammenlignelige ejendomme og dermed er udtryk for en gennemsnitlig forventet handelspris for en ejendom af den pågældende type under hensyntagen til blandt andet ejendommens størrelse og beliggenhed. Denne gennemsnitsbetragtning bør fremover gælde som vurderingsnorm for både ejerboliger og erhvervsejendomme.

For den statistiske estimeringsmodel afhænger præcisionen i høj grad af adgangen til objektive data af god kvalitet. Jo flere data og bedre datakvalitet, jo større præcision må forventes. Arbejdet med at tilvejebringe data af tiltrækkelig god kvalitet bør derfor ifølge udvalget prioriteres højt.

Udvalget vil dog gerne understrege, at selv den mest optimale vurderingsmodel aldrig helt vil kunne fjerne usikkerheden ved værdiansættelsen af fast ejendom.

Udvalget anbefaler derfor, at der, som led i skabelsen af en bred accept af et fremtidigt vurderings-system, kommunikeres åbent om den usikkerhed, der er forbundet med vurderingerne. Samtidig skal der dog arbejdes målrettet for at minimere usikkerheden ved at optimere præcisionen i vurderingerne.

7.5.5 Klar kommunikation

Udvalget anbefaler, at der i et nyt vurderingssystem tilstræbes den størst mulige gennemsigtighed jf. det overordnede princip, som er beskrevet ovenfor.

Gennemsigtigheden som styrende princip betyder blandt andet, at kommunikationen til ejendoms-ejerne skal målrettes, så der kommunikeres åbent om beregningsmetode, beregningsgrundlag og usikkerhed forbundet med vurderingen. Det skal dels ske via vurderingsmeddelelsen, dels ved at de nye vurderingsmodeller for de forskellige ejendoms typer inklusiv beregningsgrundlaget stilles til rådighed for ejendomsejere og rådgivere via SKATs hjemmeside.

Udvalget anbefaler endvidere, at det kommunikeres klart, hvad SKAT forsøger at ramme med værdiansættelsen. Det betyder blandt andet, at det skal fremgå klart af vurderingsmeddelelsen, hvad den beregnede vurdering er et udtryk for.

Udvalget foreslår i forlængelse heraf, at 'ejendomsværdi' fremadrettet benævnes 'beskatningsværdi for ejendommen'. Beskatningsværdien bliver således et udtryk for, hvad det i gennemsnit forventes, at en ejendom med de pågældende karakteristika baseret på objektive data vil kunne sælges for. Vurderingen af en konkret ejendom bliver med andre ord udtryk for en forventet gennemsnitlig markedsværdi og er dermed ikke udtryk for den eksakte handelspris på den pågældende ejendom. Tilsvarende anbefaler udvalget, at 'grundværdi' fremover benævnes 'beskatningsværdi for grunden'.

Udvalget anbefaler i forlængelse heraf, at der kommunikeres klart om den gennemsnitsbetragtning, der ligger til grund for ansættelsen af beskatningsværdien for en ejendom. Det bør således signaleres klart, at der ikke er tale om en ansættelse af en eksakt handelsværdi for den pågældende ejendom.

7.5.6 Klageadgang

Det er udvalgets anbefaling, at klageprocessen ligeledes tilrettelægges ud fra princippet om størst mulig gennemsigtighed. Det betyder først og fremmest, at beregningsgrundlaget for de konkrete vurderinger skal dokumenteres, så vurderingerne til enhver tid kan genberegnes og efterprøves i en efterfølgende klageproces.

I det omfang der foretages en korrektion til den beregnede beskatningsværdi, skal korrektionen oplyses til ejendomsejeren og fremgå tydeligt af vurderingsmeddelelsen. Endvidere bør korrektionen videreføres automatisk til de kommende vurderinger, med mindre det forhold ved ejendommen, som har udløst korrektionen, bortfalder. Målet er på sigt, at korrektionerne løbende kan udfases som følge af, at vurderingsmodellen videreudvikles, så estimeringsmodellerne automatisk tager højde for de forhold, der oprindeligt gav anledning til korrektion.

For ejendomsejernes eget vedkommende bør der ligeledes forudsættes gennemsigtighed. Derfor bør der under hensyntagen til officialprincippet stilles krav til ejerne om begrundelse og dokumentation for en klage, jf. afsnit 8.8.

Generelt set anbefales det, at sagsbehandlingstiden for klagesagsbehandlingen søges minimeret mest muligt, fx ved mere målrettet anvendelse af diverse styringsredskaber såsom resultatmål for sagsbehandlingstid, men også ved procesoptimering og øget samarbejde på tværs af myndighederne. I det omfang dele af klageprocessen kan fremrykkes, så fejlrettelser og korrektioner sker inden egentlig klage, bør det ligeledes tilstræbes for derved at lette presset på klagesystemet.

Endelig anbefaler udvalget, at det forudsættes, at medlemmer af klageorganerne på vurderingsområdet besidder de relevante faglige kompetencer med henblik på at sikre den størst mulige kvalitet i afgørelserne.

8. Udvalgets analyser og anbefalinger

8.1 Indledning

Som det fremgår af kapitel 7, har udvalget arbejdet efter et overordnet princip om størst mulig gennemsigtighed. I forlængelse heraf har udvalget opstillet en række generelle anbefalinger til et fremtidigt ejendomsvurderingssystem.

Disse overordnede rammer har været styrende ved udarbejdelsen af udvalgets mere konkrete anbefalinger, der fremgår i de følgende afsnit i dette kapitel.

Det nuværende ejendomsvurderingssystem omfatter en lang række forskellige ejendomstyper og er kendetegnet ved at være særdeles komplekst og med en høj detaljeringsgrad. På denne baggrund har udvalget valgt at koncentrere sit arbejde på en række udvalgte hovedområder, der behandles i dette kapitel efter følgende inddeling:

Afsnit 8.2 – Datakvalitet

Afsnit 8.3 – Ejerboliger

Afsnit 8.4 – Erhvervsjendomme

Afsnit 8.5 – Landbrug

Afsnit 8.6 – Skovbrug

Afsnit 8.7 – Grunde

Afsnit 8.8 – Berigtigelses- og klageproces

Afsnit 8.9 – Øvrige anbefalinger til forbedring af ejendomsvurderingens kvalitet

De enkelte afsnit er opbygget efter den samme struktur og indeholder en beskrivelse af det pågældende område samt en vurdering baseret på udvalgets principper. På de specifikke områder har udvalget udarbejdet en række anbefalinger til et fremtidigt ejendomsvurderingssystem. Anbefalingerne præsenteres i de enkelte afsnit.

I kapitel 9 er de provenu- og fordelingsmæssige konsekvenser af udvalgets forslag og anbefalinger på ejerboligområdet beskrevet.

8.2 Datagrundlag og datakvalitet

8.2.1 Sammenfatning

I henhold til udvalgets principper bør ejendomme i videst muligt omfang vurderes på basis af statistiske estimeringsmodeller med anvendelse af objektive data vedrørende handelspriser, ejendoms karakteristika og beliggenhed mv.

Det kræver for det første, at data med relevans for en ejendoms værdi kan tilvejebringes og for det andet, at disse data har en tilstrækkelig høj kvalitet.

Udvalget har derfor undersøgt, om det eksisterende datagrundlag er dækkende og af en tilstrækkelig god kvalitet. Endvidere har udvalget undersøgt, hvorvidt det er muligt at inddrage nye datakilder, der kan have betydning for kvaliteten af ejendomsvurderingerne.

For så vidt angår ejerboliger, er det udvalgets vurdering, at det eksisterende datagrundlag på visse områder mangler data for forhold, der har betydning for markedsprisen. Særligt er der mangel på data, der beskriver forhold vedrørende ejendommens beliggenhed, der kan have betydning for ejendommens værdi, samt data om ejendommens stand.

Udvalget har blandt andet derfor valgt at undersøge muligheden for at anvende geografiske og topologiske data, der i dag er til rådighed via Geodatastyrelsen, og som indeholder oplysninger om en ejendoms beliggenhed i forhold til kyst og veje mv.

Det er udvalgets vurdering, at GPS-baserede målemetoder kan tilvejebringe nye data af så høj kvalitet, at de kan anvendes til vurderingsarbejdet. Det anbefales derfor, at der arbejdes videre på at forfine og udvikle nye data inden for dette område.

Omvendt har det været vanskeligt at tilvejebringe dækkende og valide data for den enkelte ejendoms stand. Årsagen til dette er, at vurdering af en ejendoms stand i et vist omfang må bero på en subjektiv vurdering.

Tilvejebringelse af data om stand, fx via selvindberetning, vil efter udvalgets vurdering være en for usikker, omfattende og ressourcekrævende procedure. De indsamlede data vil endvidere have en meget subjektiv og formentlig uens karakter og er dermed ikke i overensstemmelse med udvalgets princip om, at ejendomsvurderingen så vidt muligt bør baseres på objektive data. Udvalget har derfor ikke fundet det muligt på baggrund af eksisterende objektive datakilder at basere ejendomsvurderinger på data om stand.

Manglende data for stand vil bidrage til en vis usikkerhed i vurderingerne, da standen kan have en væsentlig indflydelse på en ejendoms forventede handelspris. For den store masse af ejendomme, der ikke afviger væsentligt fra en normal stand, vil denne usikkerhed være mere begrænset. Udvalget anbefaler dog, at det fremadrettet undersøges, om der kan tilvejebringes brugbare objektive data, der vil kunne inddrages som indikatorer for stand.

Med forbehold for stand er det således udvalgets vurdering, at de data, der beskriver boligens objektive karakteristika, fx opførelsesår, bygnings- og grundarealer mv., dækker så mange forhold, at der for flertallet af ejerboligerne kan laves acceptable ejendomsvurderinger. Dog anbefaler udvalget, at datagrundlaget løbende forbedres gennem en systematisk og koordineret indsats og ved inddragelse af nye relevante variable om objektive forhold fx inspireret fra klageprocessen.

Det er udvalgets umiddelbare vurdering, at der generelt er et langt større behov for at etablere nye registerdata for andre ejendomsstyper end ejerboliger til brug for vurderingerne.

Til at belyse spørgsmålet om datakvaliteten har udvalget fået foretaget en række analyser, scanninger og vurderinger af datagrundlaget. Særlige fokusområder har i denne sammenhæng været at få frasorteret fejlregistrerede, ikke frie salg i det salgsdatagrundlag for ejerboliger, der stammer fra den elektroniske tinglysning, samt at få undersøgt og vurderet kvaliteten af oplysningerne for ejerboliger i Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

Udfordringen vedrørende salgsdata består i, at et stort antal salg i den elektroniske tinglysning bliver fejlregistreret som værende foretaget i fri handel, mens de i virkeligheden er handlet mellem interesseforbundne parter eller på anden måde er blevet handlet til en pris, der afviger fra den, som ville have været opnået på almindelige markedsvilkår. Fra 1. januar 2014 har e-Tinglysningen ændret et automatisk udgangspunkt om registrering som almindelig fri handel, så der nu ved tinglysning af en handel er nødvendigt at tage stilling til, om der har været tale om en fri handel. Forventningen er, at ændringen kan medvirke til at reducere antallet af fejlregistrerede salg.

Fejlregistreringer af salg påvirker de statistiske estimeringsmodellers træfsikkerhed negativt. I forbindelse med arbejdet med prototypemodellerne har udvalget derfor haft fokus på at finde en konkret metode til effektivt at rense det anvendte handelsdatamateriale, så der kun indgår handler indgået på frie markedsvilkår.

Udvalget har som løsning fået udviklet et filter, der via træk på andre offentlige registre er i stand til at frasortere de handler fra salgsstatistikken, der med stor sandsynlighed ikke er foretaget på markedsvilkår.

Selv om filteret er effektivt og bør anvendes også fremadrettet, anser udvalget generelt sådanne løsninger som et supplement, idet kvaliteten af data principielt bør sikres allerede ved kilden. Et grundlæggende problem består således i, at objektive data til brug for ejendomsvurderingen må sammenstykkedes via træk på forskellige eksterne myndigheders databaser, der som udgangspunkt aldrig har haft til hovedformål at tilvejebringe valide, statistiske data til brug for ejendomsvurderingen.

Udvalget anbefaler derfor, at det overvejes, hvordan de offentlige ejendomsregistre tilrettelægges, så det undgås, at der føres delvist parallelle registre, samt at der sikres en høj kvalitet af data allerede ved registrering i kildesystemerne. For ejendomsvurderingen er det særligt vigtigt, at data vedrørende handler registreres korrekt fra starten.

Kvaliteten af oplysningerne i BBR-registeret om ejendommen, der anvendes ved vurderingen, er af selvindlysende årsager af afgørende betydning for præcisionen af et automatiseret og databaseret ejendomsvurderingssystem.

Forskellige interessenter har dog udtrykt forbehold i relation til kvaliteten af BBR-oplysningerne.

For at kortlægge problemet har udvalget dels fået foretaget en omfattende statistisk scanning af informationerne i BBR for potentielle fejl, dels bedt registerekspertter fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om at give en kvalitativ vurdering af kvaliteten og forbedringspotentialet af hvert enkelt af de parametre, der har været anvendt i modelestimeringsarbejdet.

Den kombinerede kvantitative og kvalitative analyse af datakvaliteten af BBR viser, at BBR-oplysningerne på ejerboligområdet generelt har en god datakvalitet. Det ser således ud til, at der er

tale om en relativt begrænset mængde alvorlige fejl, når det gælder de vurderingsmæssigt meget afgørende forhold vedrørende husets ydre karakteristika, fx arealangivelser, mur, tagtype og lignende.

Der vides mindre om kvaliteten af oplysninger om husets indre forhold, fx oplysninger om toilet, badeforhold og antal værelser mv. Kvaliteten af disse oplysninger er ikke let at verificere, og udvalget anbefaler derfor, at der fremadrettet arbejdes på at finde en metode til at opdatere og sikre kvaliteten af disse informationer.

Da korrekte BBR- og matrikeldata er afgørende for, at den enkelte bolig får en retvisende vurdering, er det udvalgets anbefaling, at den enkelte boligejer på vurderingsmeddelelsen oplyses om og bedes berigtige de væsentligste oplysninger, som SKAT anvender ved vurderingen. Derudover anbefales det, at fejl i BBR-oplysningerne mv., der er konstateret i forbindelse med salg, belåning eller forsikring af huset, skal indberettes, før fx et ansøgt lån med pant i fast ejendom kan udbetales. Udvalget anbefaler i den sammenhæng, at proceduren vedrørende indberetning og rettelse af evt. forkerte BBR-oplysninger gøres så let for borgeren som muligt. En sådan forenkling skal ses i sammenhæng med udvalgets anbefaling af, hvordan de offentlige ejendomsregistre tilrettelægges, jf. nedenfor.

Overordnet er det udvalgets vurdering, at det objektive datagrundlag til vurdering af ejerboliger generelt er dækkende og af tilstrækkelig kvalitet. En væsentlig undtagelse fra reglen er dog de forhold, der vedrører bygningens indre beskaffenhed og stand. Denne faktor tilfører noget usikkerhed ind i vurderingerne, men for den store masse af ejendomme, der ikke afviger væsentligt fra en normal stand, vil denne usikkerhed være relativt begrænset.

Udvalget har konstateret, at kvaliteten af BBR-oplysninger om erhvervsejendomme er relativt dårlig og med betydelige mangler blandt andet vedrørende centrale oplysninger som fx arealangivelser mv. Det er efter udvalgets opfattelse stærkt påkrævet, at kvaliteten af BBR-registeret på dette område forbedres.

De samlede anbefalinger vedrørende datakvalitet og forbedring heraf fremgår af boks 8.2.1.

Boks 8.2.1. Anbefalinger til forbedring af datakvalitet

- Det anbefales, at det overvejes, hvordan de offentlige ejendomsregistre tilrettelægges, så der undgås parallel registrering af data, og der sikres en høj kvalitet af data allerede ved registrering i kildesystemerne. Særligt data vedrørende handler bør sikres registreret korrekt fra starten.
- Det anbefales, at registrene tilrettelægges, så fejl i ejendomsdata nemt kan indberettes og berigtiges i forbindelse med forsikring, belåning og tilstandsrapport mv., og at det overvejes, om fejlretning kan gøres til en betingelse for udbetaling af fx et ansøgt lån med pant i fast ejendom.
- Det anbefales, at der fremadrettet arbejdes systematisk med at undersøge mulighederne for at inddrage nye objektive datakilder, fx vedrørende stand og beliggenhed mv.

8.2.2 Indledning

Dette kapitel tager udgangspunkt i de data, der anvendes til vurdering af ejerboliger i dag. Kvaliteten og udfordringerne ved at anvende disse datakilder beskrives.

Endvidere beskrives udvalgets arbejde med at reintegrere og forbedre kvaliteten af disse datakilder. Endelig beskrives udvalgets arbejde med at inddrage nye datakilder.

Datakilder, der anvendes til vurdering af erhvervsjendomme, inddrages kun i dette kapitel, hvor det er særligt relevant, men mange af udfordringerne med datakilderne til vurdering af ejerboliger vil ofte også gøre sig gældende for erhvervsområdet.

8.2.3 Datagrundlag og dataintegration

Anvendelse af data fordrer, at data er tilgængelig og analyserbar. Før statistiske estimeringsmodeller kan udvikles, foreligger der derfor en tidskrævende opgavefase med at tilvejebringe og få systematiseret, integreret og kvalitetssikret de datakilder, hvorpå modellerne og modelkonsekvenserne skal beregnes. Udvalget har været nødsaget til at prioritere en stor del af den tid, udvalget har haft til rådighed, til denne fase.

Som datagrundlag for modellerne har udvalget primært taget udgangspunkt i dataudtræk fra SKATs eksisterende ejendomssystemer. Der er tale om flere og for en væsentlig dels vedkommende ældre systemer forankret hos en række forskellige myndigheder og med forskellige it-leverandører. Systemerne indeholder ejendomsoplysninger, der genereres af SKAT, men er tillige i meget vidt omfang baseret på ejendomsoplysninger fra andre myndigheders it-systemer. Systemerne trækker således på følgende eksterne myndigheders produktionsdatabaser:

- Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), som indeholder oplysninger til identifikation af ejendomme, herunder blandt andet nummer for ejendomsregistrering, matrikelnummer, adresse, ejerforhold, ejers cpr.-nummer og grundareal. ESR trækker på data fra Matriklen under Geodatastyrelsen samt på data vedrørende lokalplaner mv. under Naturstyrelsen. Kommunerne er den ansvarlige myndighed og har ansvaret for at kontrollere kvaliteten af data i ESR.
- Bygnings- og Boligregisteret (BBR), der indeholder oplysninger om alle landets ejendomme, herunder oplysninger om ejendommenes areal, anvendelse, opførsels- og ombygningsår mv. Ansvarlig myndighed er Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Kommunerne har ansvaret for at kontrollere kvaliteten af data, mens ejendomsejerne selv har ansvaret for, at oplysningerne er opdaterede.
- Den Digitale Tingbog (e-Tinglysning), som indeholder oplysninger om ejendomshandler og er leveret digitalt siden september 2009. Ansvarlig myndighed er Tinglysningsretten. Tinglysningsretten har også ansvaret for kvaliteten af data i e-Tinglysning.
- Som det fremgår af opregningen, kommer de primære data, som indgår i vurderingsmodellerne, fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR), Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) samt e-Tinglysning.

SKATs eksisterende systemkompleks udgøres af systemer, der løbende er blevet tilpasset den historiske udvikling på vurderingsområdet siden 1970'erne. Samlet set har systemerne en meget kompleks indbyrdes afhængighedsstruktur. Data sendes på kryds og tværs mellem de 3 hovedleverandører CSC, KMD og IBM samtidig med, at der trækkes på dele af andre myndigheders registre og databaser, der også varetages i regi af de nævnte leverandører.

Opgaven med at trække data ud af de mange gamle databaser og få dem dokumenteret, formateret og tilrettelagt, så data har kunnet anvendes af moderne statistiske værktøjer, har som følge af ovenstående struktur været meget tidskrævende.

Blandt andet har det været nødvendigt at indhente særlige tilladelser fra andre myndigheder og bestille og programmere specielle udtræk hos leverandørerne for overhovedet at få adgang til nøgleinformationer i de delregistre, som hører under eksterne myndigheders ansvarsområder.

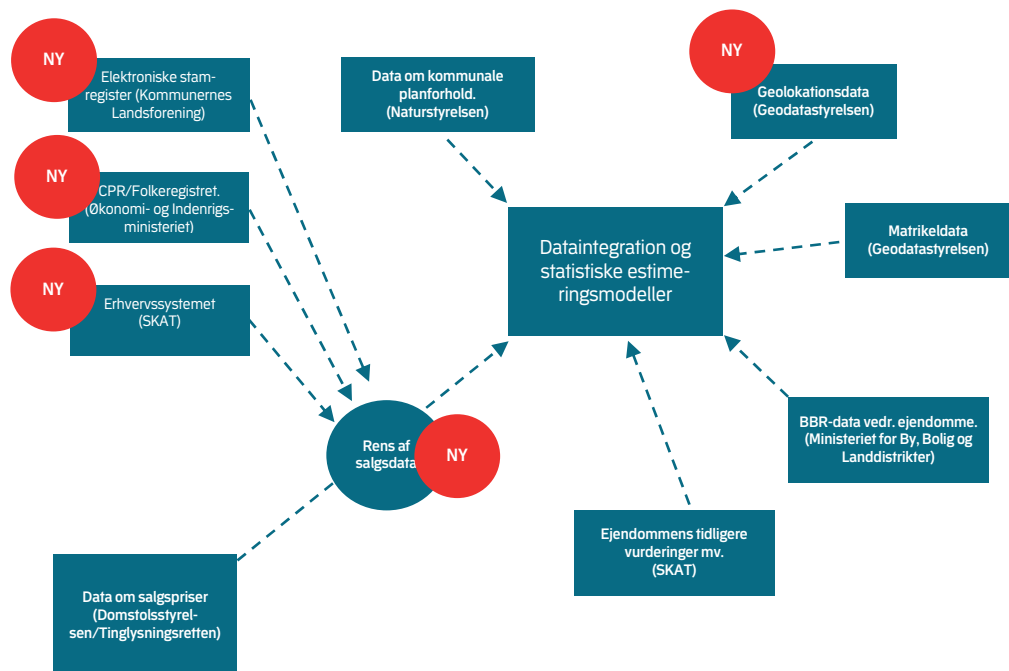
Endvidere opererer mange af leverandørerne med delvist parallelle registre, der ofte indeholder de samme oplysninger, uden at disse oplysninger altid stemmer overens. Fx har der været observerbare, men udokumenterede forskelle på informationer om aktuelle historiske ejendomsforhold i ejendomsstamregisteret (ESR) og tinglysningsdatabasen.

Endelig er KMDs historiske kopier af BBR-registeret blevet gemt på en uensartet måde som følge af, at BBR-registeret har skiftet informationsstruktur i 2009. Dette har foranlediget et stort arbejde med at forstå, navngive og standardisere de forskellige årskopier, således at den enkelte ejendoms BBR-relaterede udvikling kan følges over tid.

På baggrund af et stort dataoprydnings- og dataintegrationsarbejde, har udvalget fået genopbygget ejendomsdata fra SKATs gamle systemer i en helt ny analysedatabase. Databasen har gjort det muligt at udvikle statistiske estimeringsmodeller og simulere disses konsekvenser på data, der strækker sig over årene 2000 til 2013.

Som nedenstående figur 8.2.1 viser, er der ydermere inddraget en række helt nye datakilder. Der er blandt andet inddraget helt nye geodata, der kan beskrive særlige geografiske forhold ved det enkelte hus. Desuden er der inddraget data fra en række andre kilder, som dog ikke direkte indgår i modellerne, men som anvendes til at oprense salgsdata fra tinglysningsen, jf. nærmere i afsnit 8.2.6.

Figur 8.2.1. Oversigt over anvendte eksisterende og nye datakilder i forbindelse med dataintegrations-, datarens- og modelestimeringsarbejdet



På baggrund af erfaringerne med at etablere en analysedatabase er det udvalgets vurdering, at det i sig selv udgør et ikke ubetydeligt problem for kvaliteten og tilstedeværelsen af ejendomsdata, at de forskellige ejendomsregistre er placeret hos ligestillede statslige eller kommunale myndigheder – og for tinglysningsens vedkommende endda en uafhængig domstol – uden en koordineret, løbende prioritering af de samlede midler, der finansierer drift og udvikling samt ikke mindst kvalitetssikring af data fra disse registre.

8.2.4 Datakvalitet og datarens vedrørende salgsdata fra e-Tinglysningen

Af forarbejderne til vurderingsloven fremgår det, jf. kapitel 4 om ejendomsvurderingen i dag, at ejendomsværdiansættelsen skal fastsættes ud fra, hvad der på vurderingstidspunktet vil kunne opnås ved et salg til en fornuftig køber. Denne skal forstås som en person, der ved købesummens fastsættelse tager den pågældende ejendoms formodede gensalgsværdi i betragtning.

Som konsekvens heraf er det en central præmis for vurderingsarbejdet, at vurderingerne baserer sig på data om ejendomshandler, der er indgået på frie markedsvilkår.

Det er derfor et problem, at ejendomssalgstatistikkerne ofte indeholder et væsentligt antal ejendomshandler, der er registreret som værende frie, men hvor handlen ikke er gennemført under vilkår, som opfylder den vurderingsmæssige definition af frie markedsvilkår.

8.2.4.1 Kendte problemer med fejlregistreringer hos e-Tinglysningen

I Danmark udgør e-Tinglysningen under Tinglysningsretten den centrale kilde til data om realiserede handelspriser og overdragelsesforhold mv.

Før 2009 fik SKAT oplysninger om handelspriser i forbindelse med kommunernes påføring af den offentlige ejendomsvurdering på skødet. Handelspriserne blev herefter indtastet manuelt af SKATs medarbejdere.

Fra og med indførelsen af den digitale tinglysning i 2009 er denne proces blevet indrettet således, at det ofte er køber eller købers advokat, der selv skal logge ind og registrere oplysningerne. De mest centrale oplysninger, der skal indberettes, er:

- Ejendoms- eller matrikel-ID
- Tidpunktet for handlen
- Salgsprisen
- Overdragelsesformen (Frit salg, Familiehandel eller Anden overdragelse)
- CPR eller CVR på køber og sælger

Efter ændringen i 2009 sker der ofte fejl ved registrering af overdragelsesformen, ligesom oplysningerne om købsprisen kan være mangelfulde. Fx kan prisoplysninger mangle helt eller være anført til et urealistisk lavt eller højt beløb.

Det største problem, der knytter sig til anvendelse af salgsoplysninger fra e-Tinglysningen til vurderingsformål, er ukorrekt registrering af, om overdragelsen af en given ejendom er sket på markedsvilkår eller på andre vilkår, hvor prisen ikke er nødvendigvis er retvisende for markedsværdien.

Problemet opstår konkret, når køber i registreringssituationen bliver bedt om at angive, hvorvidt handlen er foregået som 1) 'Almindelig fri handel', 2) 'Familieoverdragelse' eller 3) 'Anden form for overdragelse'.

Ud fra et datakvalitetsmæssigt synspunkt er problemet med denne registrering, dels at køber muligvis kan have svært ved at afgøre, under hvilken kategori handlen skal registreres, dels at køber ikke har juridiske eller økonomiske incitamenter til at sikre, at registrering af handelsformen er korrekt.

Fejlregistreringerne betyder, at et væsentligt antal ejendomshandler, der ikke er indgået på markedsvilkår, alligevel kommer til at indgå i statistikken over frie handler. Dog bemærkes, at den elektroniske tinglysning fra 1. januar 2014 har fjernet en hidtidig automatisk markering for almindelig fri handel, så der nu ved tinglysning af salg skal tages stilling, om der har været tale om en fri handel. Forventningen er, at det kan medvirke til at reducere antallet af fejlregistrerede salg.

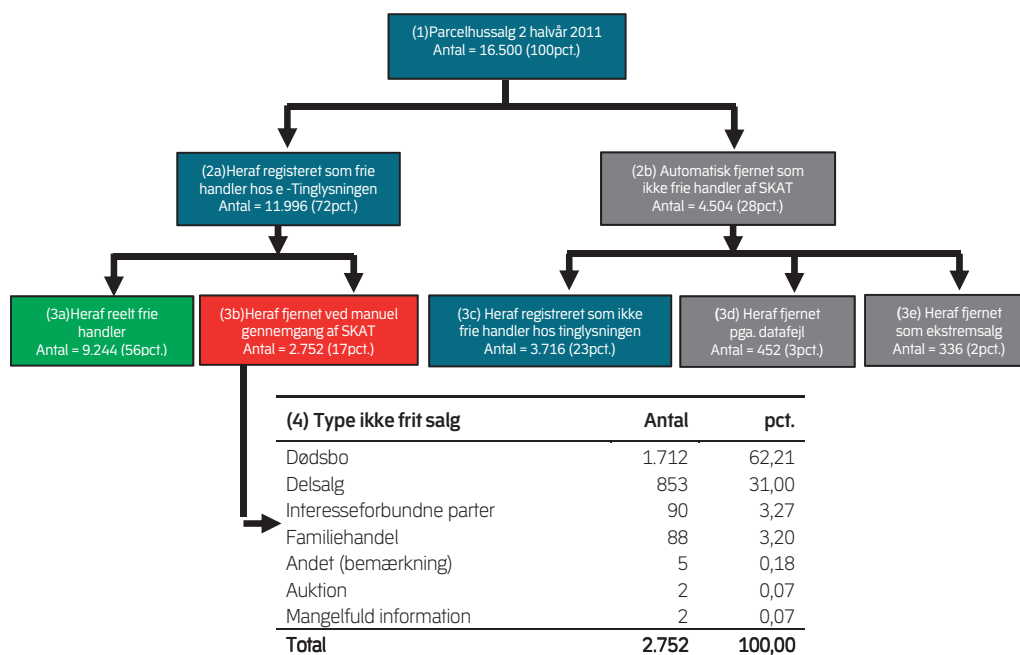
Omfanget af fejlregistreringerne blev tydeliggjort i forbindelse med analyser af præcisionen af SKATs ejendomsvurderinger i 2011.

Ved analyserne blev der taget udgangspunkt i de 16.500 tinglyste parcelhussalg fra andet halvår 2011. Som figur 8.2.2 nedenfor viser, blev antallet af markedshandler i første omgang opgjort til 11.996 (boks 2a i figur 8.2.2) - svarende til 72 pct. af de 16.500 handler (boks 1 i figur 8.2.2). De resterende 28 pct. blev frasorteret via tinglysningssystemets egen registrering af ikke frie handler, kombineret med et logisk filter, der fjernede salg med enten manglende prisinformation eller formodede fejlregistreringer – det vil sige, huse solgt til en pris enten 200 pct. over eller 60 pct. under den offentlige ejendomsvurdering.

De 4.504 automatisk frasorterede handler (boks 2b i figur 8.2.2) udgør således den andel ikke frie salg, som SKAT hidtil har haft mulighed for at frasortere digitalt.

I forbindelse med Rigsrevisionens undersøgelse blev de 11.996 handler herefter gennemgået manuelt. Resultatet af denne gennemgang viste, at 22 pct. af de 11.996 handler, der var registreret som frie, var fejlregistrerede, hvilket reducerede antallet af reelt frie handler til 9.244 (boks 3a i figur 8.2.2), svarende til 56 pct. af det samlede antal handler.

Figur 8.2.2. Oversigt over antal salg og antal frie (rensede) parcelhussalg for andet halvår af 2011 samt oversigt over typer af fundne fejlregistreringer.



Kilde: SKAT

I boks 4 i figur 8.2.2 ses en gennemgang af de typer af fejlregistreringer, der blev identificeret ved den manuelle gennemgang.

Den manuelle gennemgang af handlerne viste, at anvendelse af salgsregistreringerne fra e-Tinglysningen fordrer, at der udvikles en metode til effektivt at identificere og frasortere den store mængde af fejlregistrerede salg, der blev fundet i den manuelle gennemgang.

Blandt de private aktører – fx i Realkreditrådets pris- og salgsstatistik – er en typisk metode til at identificere ikke frie salg at undersøge, om det enkelte salg har været udbudt hos en ejendomsmægler. Det anses generelt som en god indikation for, om salget er foregået i fri handel, idet ejendomme solgt mellem interesseforbundne parter sjældent bliver udbudt.

Udvalget har testet denne metode til at rense salgsdata. Udvalget har ydermere udviklet et bedre og mere effektivt filter, der på baggrund af tilgængelige registeroplysninger om relationen mellem køber og sælger med stor sandsynlighed kan fastslå, om der er tale om en ikke-fri handel eller ej.

Udvalgets nye filter tjekker fx, om der er familierelationer mellem køber og sælger, om køber og sælger bor eller har boet på samme adresse, eller om en ejendom sælges mellem et firma og hovedaktionæren i samme firma.

For at teste metodens effektivitet er både det filter, der er baseret på de mæglerudbudte handler, samt det nye databasebaserede filter blevet testet op imod de 2.752 manuelt identificerede fejlregistrerede ikke frie handler fra andet halvår 2011.

Som nedenstående tabel 8.2.1 viser, er det nye databasefilter i stand til at identificere 96 pct. af de manuelt fundne fejlregistreringer. Udbudsmetoden finder kun 52 pct.

Der, hvor filtreringen fra henholdsvis Boligsiden og databasen adskiller sig afgørende fra hinanden, er i den store gruppe af dødsbosalg. Årsagen er tilsyneladende, at mange dødsbosalg faktisk bliver udbudt hos en mægler og dermed kommer til at fremstå som et frit salg. Det bemærkes, at dødsbosalg sker på andre vilkår end dem, der kendetegner almindelige, frie salg. Fx kan der ofte ikke tegnes ejerskifteforsikring ved dødsbosalg.

Det nye databasefilter har endvidere den fordel, at man kan bruge filtret til at 'rense' ejendoms-handler helt tilbage til 2001, hvilket ikke er muligt for mæglerudbudte handler, da disse data effektivt kun dækker årene 2009 til 2013.

Tabel 8.2.1. Procent af de manuelt frasorterede handler fra andet halvår 2011, der automatisk kan identificeres af henholdsvis det nye databasefilter og af udbudsdata fra Boligsiden

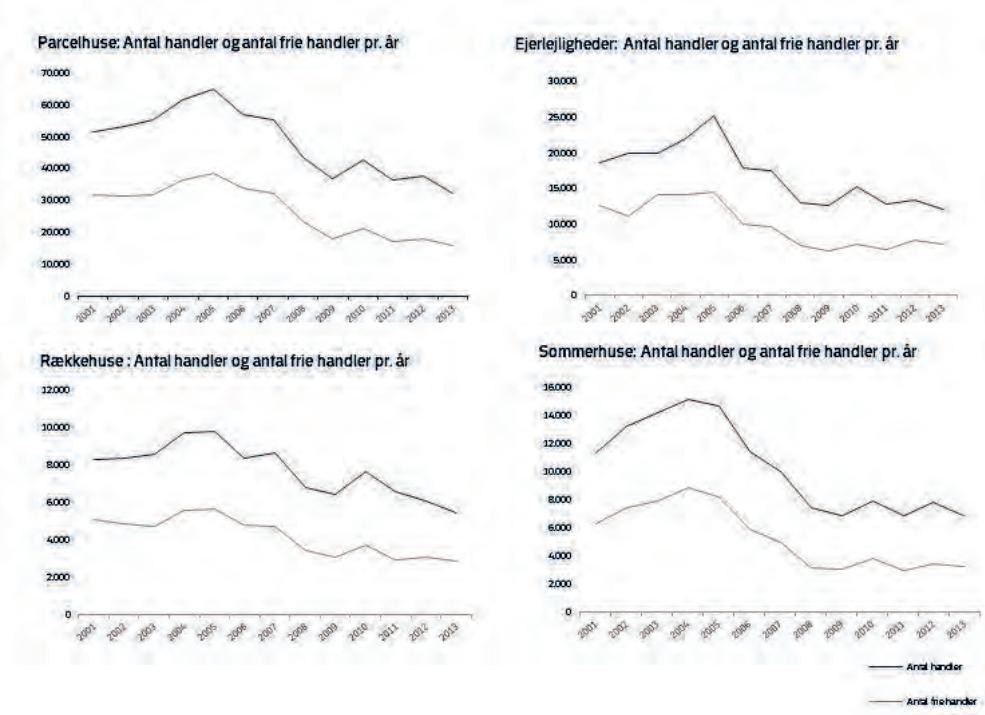
Type ikke frie salg	Antal	Pct. identificeret som ikke frie salg af nyt database filter	Pct. identificeret via data fra Boligsiden
Dødsbo	1.712	97	27
Delsalg	853	97	93
Interesseforbundne parter	90	86	91
Familiehandel	88	92	98
Andet (bemærkning)	5	60	60
Auktion	2	50	50
Mangelfuld information	2	100	100
Total	2.752	96	52

Kilde: SKAT.

Figur 8.2.3 nedenfor giver en grafisk oversigt over alle frie salg efter rens med databasefiltret for henholdsvis parcelhuse, ejerlejligheder, rækkehuse og sommerhuse fra 2001 til 2013.

Det ses, at der fx var godt 56.000 parcelhussalg i 2006 og ca. 36.000 salg efter fjernelse af ikke frie salg. De tilsvarende tal for 2011 var godt 36.000 salg og godt 17.000 frie salg.

Figur 8.2.3. Oversigt over brutto- og nettohandler efter renns af ikke frie handler for ejerboligsegmenterne 2001 til 2013



Kilde: SKAT.

Udviklingen afspejler efter udvalgets vurdering den naturlige tilstand på et ejendomsmarked, at der er et nogenlunde stabilt antal ikke frie handler (forskellen mellem de to kurver) hen over årene, der modsvarer hændelserne – dødsfald, skilsmisser og lignende – som typisk fremtvinger et ejendomssalg, mens den større variation under grafen for de frie salg afspejler, at omfanget af ejendomshandler i vidt omfang er konjunkturbestemt.

8.2.4.2 Andre datakvalitetsproblemer vedrørende tinglysningsregistreringerne

Data vedrørende delsalg og samlede ejendomshandler på landbrugsområdet lider grundlæggende af de samme typer af problemer, der kan observeres på ejerboligområdet. Specielt for området er dog, at der efter indførelsen af den elektroniske tinglysning statistisk kan konstateres et betydeligt fald i antallet af registrerede delsalg i forhold til registrerede helsalg. Et særligt opmærksomhedspunkt bør derfor være validering og kvalitetssikring af salgsdata, herunder om der er problemer med korrekt registrering af helsalg og delsalg i forbindelse med afgivelse af oplysninger om salget til e-Tinglysning. Hertil kommer, at matrikelnummeret eller arealet af den tinglyste jord ikke altid fremgår af tinglysningsoplysningerne, ligesom det heller ikke altid fremgår, om det kun er et jordstykke, der handles, eller om handlen tillige omfatter bygninger. Sådanne oplysninger registreres elektronisk i forbindelse med tinglysningen, men registreringerne har hidtil ikke kunnet nyttiggøres i en efterfølgende databehandling.

Det betyder, at en stor del af det statistiske materiale vedrørende handler på landbrugsområdet, som udgør en vigtig information om prisudviklingen på landbrugsjord, på grund af uhensigtsmæssige registreringsmetoder ikke kan anvendes til vurderingsformål.

Data fra tinglysning af ejerskifte frembyder en række særskilte problemer, der kan henføres til registerets opbygning. Et af de centrale problemer består i, at matrikelnummer og pris for den enkelte ejendom og grund ikke systematisk registreres, når flere ejendomme og grunde handles på én gang (bunkesalg). Dette betyder, at en relativt stor andel af de i forvejen få grundsalg må frasorteres på dette grundlag.

Endelige gælder på erhvervsområdet generelt, at ejendomme solgt i portefølje ikke prissættes individuelt, hvorfor mængden af salgsdata på dette område kan være begrænset.

8.2.4.3 Delkonklusion samt udvalgets anbefalinger vedrørende kvalitetssikring af data fra tinglysningen

Udvalget vurderer på baggrund af ovenstående, at problemerne med datakvaliteten vedrørende de tinglyste salg frembyder store udfordringer for anvendelsen til ejendomsvurderinger.

Årsagen til dette er, at fejl i disse data kan introducere en systematisk skævhed i de statistiske estimeringsmodeller, som sigter efter at skulle ramme handelspriserne i fri handel. Dermed kan vurderingen af den enkelte ejendom blive usikker, ligesom muligheden for at evaluere modellernes træf-sikkerhed reduceres.

Udvalget har som løsning udviklet et filter, der via træk på andre offentlige registre er i stand til at frasortere de handler fra salgsstatistikken, der med stor sandsynlighed ikke er gennemført på markedsvilkår.

Udvalget anser dog sådanne løsninger som midlertidige. Det grundlæggende problem består i, at objektive data til brug for ejendomsvurderingen og følgende beskatning må sammenstykes via træk på eksterne myndigheders produktionsdatabaser, der som udgangspunkt ikke har til hovedformål at tilvejebringe valide og standardiserede data til brug for ejendomsvurderingen.

Udvalget anbefaler på denne baggrund, at det overvejes, hvordan de offentlige ejendomsregistre tilrettelægges, så der sikres høj kvalitet af data allerede ved registreringen i kilde-systemerne. For ejendomsvurderingen er det særligt vigtigt, at handelsdata registreres korrekt fra starten.

8.2.5 Kvaliteten af BBR-oplysningerne

8.2.5.1 Om BBR-registeret

Den helt centrale datakilde til at opgøre og vurdere ejendommens individuelle bygningskarakteristika er Bygnings- og Boligregisteret (BBR). Registeret blev oprettet i 1977 på baggrund af oplysninger indsamlet via spørgeskemaer fra samtlige af landets ejendommejere. Formålet var fra starten at tjene dels som grundlag for ejendomsvurdering, og dels som grundlag for bygge- og boligstatistiske opgørelser.

De to anvendelsesområder har betydet, at kvaliteten af registerets mange oplysninger er forholdsvis uensartede. For de data, der har været anvendt til ejendomsvurdering, har kvaliteten og kvalitetskontrollen generelt været høj. Modsat har opdateringsfrekvensen vedrørende de informationer, der var rettet mod de boligstatistiske opgørelser, været mindre god.

Oplysningerne i BBR dækker blandt andet areal, beliggenhedskordinater, bygningsanvendelse, installationer, vand- og afløbsforhold, køkkenforhold, ydervægs- og tagdækningsmaterialer mv. Det

er hensigten, at oplysningerne i BBR skal afspejle de faktiske fysiske forhold, altså også forhold, der eventuelt ikke er godkendte. Registeret indeholder dog ikke oplysninger om ejendommens aktuelle eller historiske stand.

Siden registerets oprettelse har anvendelsen af BBR-registerets oplysninger udviklet sig meget. Den overordnede udvikling er gået i retning af en løbende udvidelse. Dette er sket i forbindelse med, at mange andre dele af den offentlige forvaltning og i stigende grad private virksomheder, fx i finans-, ejendoms- og forsikringssektorerne, har taget registeret i brug. De nye områder har stillet nye krav, der har medført, at der er kommet nye typer af oplysninger i BBR. Dette har igen medført, at yderligere forvaltningsområder har kunnet drage nytte af data.

I takt med at anvendelsen af data har ændret sig, er der opstået ændrede krav til kvaliteten af data. Der findes således flere eksempler på, at oplysningernes definitioner og kvalitet over tid har forandret sig. Fx er betydningen af koderne vedrørende vand- og afløbsforhold gennem årene blevet udvidet, ændret og sammenlagt, hvilket gør disse forhold svære at sammenligne over tid. I årenes løb er endvidere en række BBR-oplysninger, der oprindeligt var indført af hensyn til vurderingen, udgået af vurderingen, mens registreringernes indhold/kvalitet løbende er tilpasset de nye krav og behov.

På centralt plan er det Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, som står for driften af registeret. Det er dog de enkelte kommuner, der har ansvaret for at vedligeholde og berigtige registeret, hvilket primært sker i forbindelse med behandlinger af byggesager.

Kommunerne har dog ikke direkte ansvar for, at ejerne har givet de korrekte oplysninger, men er forpligtet til at revidere ejerens oplysninger og reagere aktivt ved mistanke om uoverensstemmelse mellem de faktiske forhold og oplysningerne i BBR.

Mange kommuner gennemfører en vis løbende kontrol med indberetningerne, samtidig med at der indsamles viden om bestemte fejltypen med henblik på fejlretning. Endvidere modtager kommunerne løbende fejllister fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

I december 2009 blev et nyt BBR idriftsat. I den forbindelse blev der lagt op til en mere intensiv og dynamisk anvendelse af registeret, ligesom der blev indført en forøget kvalitetssikring af de mest centrale informationer. Således er der blevet indført en mængde logiske kontroller, fx at der ikke kan indtastes urealistiske værdier. Endvidere er der blevet gennemført forsøg med scanninger af bygningsarealet fra luften, hvis resultat senere kan sammenholdes med det registrerede bygningsareal i BBR. Hvor disse informationer indbyrdes afviger væsentligt, har kommuner mulighed for at opdatere eller rette data i registeret.

8.2.5.2 Kritik af BBR-registeret

En række interessenter har i forbindelse med udvalgets arbejde rejst kritik af kvaliteten af BBR-oplysningerne. Det har dog i den sammenhæng ikke været muligt kvantitativt at opgøre det præcise omfang eller karakteren af fejlene i registeret.

Den seneste datakvalitetsrapport, der udtaler sig om den landsdækkende datakvalitet i BBR-registeret, er en mindre rapport fra 2007 fra Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Metodisk tog rapporten udgangspunkt i en luffotoanalyse af et parcelhusområde i Helsingør Kommune. Bygningsarealet fra luffotoet blev sammenlignet med det registrerede areal i BBR. Resulta-

tet fra Helsingør blev herefter brugt til at generalisere til hele bygningsmassen på parcelhusområdet. Analysen fastslog, at der var fejl i BBR-registerets arealoplysninger for 20-25 pct. af de fritliggende enfamiliehuse, og at omkring 4 pct. af landets enfamiliehuse havde fejl på mere end 25 kvm. Senere har det dog vist sig, at det var flere metodiske problemer i opgørelsen med den konsekvens, at datakvaliteten viste sig at være betydeligt bedre end først antaget. Årsagen var primært, at luffotos dengang var uskarpe og svære at fortolke, hvilket betød at mindre udhuse fx blev medregnet i boligarealet.

8.2.5.3 Metoder til at vurdere datakvaliteten af BBR-oplysningerne

Gyldigheden af de BBR-ejendomsoplysninger, der lægges til grund for vurderingen, er af indlysende årsager af afgørende betydning for præcisionen i en statistisk estimeringsmodel.

For at kortlægge problemstillingen om spørgsmålet vedrørende BBRs datakvalitet, har udvalget derfor valgt at få foretaget nogle analyser af informationernes kvalitet. Der er foretaget en kvantitativ, statistisk scanning af databasen kombineret med en mere kvalitativ ekspertvurdering af specielle forhold ved de enkelte variable.

Datascanningerne kan i sig selv kun sige noget om åbenbart konstaterbare fejl og den generelle logiske konsistens i registeret. Formålet med denne tilgang er således at give en kvantitativ opgørelse over omfanget af de åbenlyst synlige samt sandsynlige fejl.

Det skal bemærkes, at der før kvalitetsvurderingen er foretaget en indledende frasortering af de BBR-parametre, som skønnes ikke at have relevans for ejendomsvurderingen. Eksempler på disse irrelevante BBR-informationer er fx ejendommens ejerlaugskode, arealangivelse af eventuelt affaldsrum eller ejendommens byggeskadeforsikrings selskab mv.

Scanningerne er bygget op omkring ca. 80 logiske betingelser, der definerer forhold, der enten ikke bør kunne forekomme, eller som afviger meget fra det typiske billede og derfor bør undersøges nærmere. For at tage højde for at visse typer af fejl i vurderingsøjemed kan være mere alvorlige end andre, er betingelserne kategoriseret i to grupper - henholdsvis kategori 1 fejl og kategori 2 fejl.

Kategori 1 fejl betegner forhold, der logisk ikke bør kunne forekomme – fx manglende angivelse af boligkvadratmeter eller negative arealangivelser. Kategori 2 fejl udgør mere subjektivt vurderede og potentielle fejlangivelser – fx at garagen er over 250 kvm, eller at kælderen er over 500 kvm.

En sådan scanning af datamaterialet kan imidlertid kun vanskeligt identificere fejl, der skyldes mangler i registret. Denne type fejl kunne fx være, at en bolig på 120 kvm kun står registreret med 80 kvm, eller at en udnyttet kælder ikke er blevet registreret. Sådanne oplysninger, der umiddelbart fremstår korrekte, når man scanner registeret, kan i praksis have meget stor betydning for salgspriisen og vurderingen. Hvis omfanget af sådanne skjulte fejl er stort, vil det i væsentligt omfang svække ejendomsvurderingens præcision.

Den mest korrekte metode til at opgøre omfanget af sådanne fejl vil være at få gennemført stikprøvekontroller af et antal repræsentative ejendommers BBR-oplysninger. Da dette ikke har været muligt inden for tidsrammen af udvalgets arbejde, har udvalget som alternativ bedt fag- og registereksperter fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om at give en kvalitativ vurdering af anvendeligheden af de BBR-data, der har været afprøvet i ekspertudvalgets modelberegninger på især ejerboligområdet.

For at strukturere den kvalitative vurdering af data er der anvendt en trinvis skala, der angiver en karakter fra A til C vedrørende de enkelte oplysningers vurderede kvalitet.

Skalaen har følgende egenskaber:

- A. Variable, der tildeles karakteren A, er variable, der normalt må forventes at have en kvalitet, der er anvendelig til ejendomsvurdering.
- B. Variable, der tildeles karakteren B, er variable, hvor Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har kendskab til forskellige systematiske fejlkilder, der medfører, at oplysningen i nogle tilfælde bør anvendes med varsomhed.
- C. Variable, der tildeles karakteren C, er variable, hvor der må forventes at være problemer i forhold til datakvaliteten, der bør undersøges nærmere, inden oplysningen eventuelt tages i anvendelse i forbindelse med ejendomsvurdering.

Det bør nævnes, at kvalitetskarakterskalaen er anvendt ud fra et overordnet, landsdækkende perspektiv. Da ajourføringen af BBR i høj grad har hvilet på den enkelte kommune, kan der på visse dataområder være forskelle i registreringsprincipperne kommunerne imellem, hvilket kan have betydning for den lokale kvalitet af enkelte parametre.

Udover denne karakteroversigt er der i bilag 8.2.4 givet en uddybende beskrivelse og gennemgang af hvert enkelt parameter. Der er i denne sammenhæng anført en angivelse af, om der skønnes at være realistiske muligheder for, at oplysningen kan forbedres fremadrettet til brug for ejendomsvurdering, hvis der skønnes behov herfor.

Der er foretaget kvantitative såvel som kvalitative vurderinger af BBR-data for hver ejerboligtype. Det vil sige parcehuse, ejerlejligheder, rækkehuse og sommerhuse, samt på erhvervsbygningsmassen inklusive landbrugsområdet.

8.2.5.4 Kvaliteten af BBR-oplysninger på parcelhusområdet

Tabel 8.2.2 nedenfor viser en oversigt over de overordnede scanningsresultater for parcelhuse. Den øverste del af tabellen viser antallet parcelhuse, hvor der er registreret én eller flere fejl i henholdsvis fejkategori 1 eller fejkategori 2. Tabellen giver endvidere en oversigt over udviklingen i de to typer af fejl fra 2000 til 2013.

For at give et indtryk af hvilke typer af logiske betingelser, der ligger til grund for den samlede opgørelse, viser den nederste del af tabellen, hvilke konkrete fejltilstande, der bidrager til opgørelsen af fejkategori 1 og 2 med år 2011 som udvalgt eksempel.

Tabellen viser øverst, at der ud af en samlet masse på ca. 1,1 million parcelhuse er under 500 parcelhuse svarende til 0,04 pct., hvor der via scanningen kan konstateres fejl vedrørende kategori 1. For kategori 2 fejlene ses, at tallet ligger mellem ca. 5,7 pct. og 3,7 pct., samt at dette tal er stabilt faldende over tid. Nederst i tabellen opregnes de konkrete forhold for de opgjorte fejl.

For kategori 2 fejlene er det vigtigt at tage i betragtning, at flere af fejlene ikke nødvendigvis er fejl i traditionel forstand, men blot angiver forhold, der bør undersøges nærmere. Det fremgår således af den nederste del af tabellen, at en meget stor del af fejlene kommer fra logiske betingelser, der har

markeret ejendomme, hvor der 'hverken er badeværelse eller adgang til badeværelse', eller ejendomme, hvor det er registreret, at ejendommen har et 'fritliggende udhus på over 250 kvm.

Tabel 8.2.2. Datakvalitet for parcelhuse – Kvantitativ vurdering

Oversigt over antal og procent BBR-fejl i fejkategori 1 og 2 over tid				
År	Antal boliger	Procent med én eller flere kategori 1 fejl	Procent med én eller kategori 2 fejl	
2000	1.021.881	0,01		5,68
2001	1.029.769	0,01		5,50
2002	1.036.255	0,01		5,54
2003	1.045.204	0,01		5,29
2004	1.052.323	0,01		5,19
2005	1.060.439	0,01		5,08
2006	1.069.206	0,01		4,99
2007	1.078.442	0,01		4,90
2008	1.087.034	0,01		4,83
2009	1.094.826	0,01		4,81
2010	1.098.877	0,01		4,75
2011	1.102.659	0,04		3,82
2012	1.106.643	0,04		3,80
2013	1.107.841	0,04		3,75

Detaileksempel der viser betingelserne bag opgørelsen af kategori 1 og kategori 2 fejl for 2011.

Detailbeskrivelse af de logiske betingelser bag opgørelsen af kategori 1 og kategori 2 fejl i 2011.	Fejlkategori type	Antal boliger	Antal faldet for betingelse	Procent faldet for betingelse
Kælderareal - manglende angivelse	1	1.102.659	333	0,03
Kælder beboelsesareal - manglende angivelse	1	1.102.659	333	0,03
Opførelsesår 0 eller manglende angivelse	1	1.102.659	141	0,01
Om-/Tilbygningsår, senere end indeværende år	1	1.102.659	1	0,00
Bebygget Areal For Hovedbygning(er) mindre end 20kvm	2	1.102.659	148	0,01
Bebygget Areal For Hovedbygning(er) større end 500kvm	2	1.102.659	124	0,01
Tagetage Areal Missing	2	1.102.659	333	0,03
Tagetage Areal (Ikke sommerhus) over 500kvm	2	1.102.659	1	0,00
Kælder Areal (Ikke sommerhus) over 500kvm	2	1.102.659	1	0,00
Overdæk. Terrasse Areal over 250kvm	2	1.102.659	2	0,00
Fritliggende Garage Areal over 250kvm	2	1.102.659	279	0,03
Fritliggende Carport Areal over 250kvm	2	1.102.659	7	0,00
Fritliggende Udhus Areal over 250kvm	2	1.102.659	16.760	1,52
Indbygget Udhus Areal over 250kvm	2	1.102.659	102	0,01
Indbygget Garage Areal over 250kvm	2	1.102.659	6	0,00
Tagdækningsmateriale Kode Missing eller 0	2	1.102.659	15	0,00
Mur Kode Missing eller 0	2	1.102.659	16	0,00
Varmeinstallation Kode Missing eller 0	2	1.102.659	152	0,01
Antal Badeværelser over 4	2	1.102.659	139	0,01
Badeværelsesspecifikation mangler	2	1.102.659	448	0,04
Badeværelse Kun Adgang	2	1.102.659	3.432	0,31
Hverken badeværelse eller Adgang til badeværelse	2	1.102.659	20.185	1,83
Antal Toiletter over 4	2	1.102.659	506	0,05
Toiletforhold mangler	2	1.102.659	445	0,04
Toilet kun adgang til Toilet	2	1.102.659	2.546	0,23
Køkkenforhold mangler	2	1.102.659	316	0,03
Enhed har ikke køkken	2	1.102.659	977	0,09
Opførelse før år 1400	2	1.102.659	76	0,01
Lejlighedsareal større end 500kvm	2	1.102.659	2	0,00
Antal Etager i moder-egd. mindre end 1 eller mere end 24.	2	1.102.659	1	0,00
Færre end 2 Lejligheder i Moderetageejendommen	2	1.102.659	60	0,01
Antal Toiletter i Lejligheden færre end 1	2	1.102.659	31	0,00
Antal Badeværelser i Lejligheden færre end 1	2	1.102.659	145	0,01

Kilde: SKAT.

På baggrund af scanningernes resultater kan udvalget konkludere, at de undersøgte BBR-data umiddelbart er af god kvalitet.

Tabel 8.2.3 nedenfor, som viser den mere kvalitatív anlagte ekspertvurdering, viser ligeledes et overvejende positivt billede. Ud af de 35 variable, der har været anvendt til analyserne på parcelhusområdet, får over halvdelen karakteren A.

Samtidig er det værd at bemærke, at netop de karakteristika, som er mest kritiske for vurderingen, fx angivelserne af de forskellige typer af boligarealer, er blandt de karakteristika, som vurderes til at have den højeste kvalitet. Årsagen til dette er dels, at disse informationer har været brugt i vurderingsøjemed i over 30 år, dels at retspraksis viser, at sælger kan ende med at skulle tåle betydelige afslag i salgssummen, hvis fx boligarealet ikke er registreret korrekt i BBR.

Det fremgår desuden af tabellen, hvilket er fremhævet af registerekspertter fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, at kvaliteten af de BBR-data, der beskriver de ydre forhold ved bygningen, fx arealer, tagmaterialer, opførelsesår, garage mv., generelt er meget høj, mens data, der beskriver bygningens indre forhold, fx antal badeværelser, toiletter, beboelig kælder og antal værelser mv., har en mere begrænset kvalitet.

Tabel 8.2.3. BBR-datakvalitet for parcelhusegmentet – Kvalitativ ekspertvurdering

Variabel	Anvendelighed ifm. ny vurdering
Boligareal	A
Kondemneret	A
Samlet bygningsareal	A
Bebygget areal	A
Samlet boligareal	A
Areal af indbygget carport	A
Ejerforholdskode	A
Enhedens samlede areal	A
Enhedens erhvervsareal	A
Bygningens samlede erhvervsareal	A
Antal etager	A
Areal af indbygget garage	A
Køkkenforhold	A
Tagmateriale	A
Ydervægsmateriale	A
Afløbsforhold	A (B)
Opførelsesår	A (B)
Areal af indbygget udhus	A-B
Badeforhold	B
Bygningens anvendelse	B
Vandforsyningskode	B
Areal af lovlig beboelse i kælder	B
Kælderareal med loft mindre end 1,25 m over terræn	B
Ombygningsår	B
Opvarmingsmiddel	B
Areal af overdækket areal	B
Areal af udnyttet del af tagetage	B
Toiletforsyningsforhold	B
Antal værelser	B
Varmeinstallation	B
Antal badeværelser	C
Antal vandskyllende toiletter	C
Antal værelser til erhverv	C
Supplerende varme	C
Andet areal	C / B

Kilde: Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikter. Se bilag 8.2.4 for en fuld beskrivelse og gennemgang af specielle forhold ved hvert enkelt parameter.

Konklusionen på spørgsmålet om datakvaliteten i BBR på parcelhusområdet er således, at BBR på de fleste af de væsentligste vurderingsparametre synes at have en høj kvalitet. Tilbage står dog, at der fremadrettet er behov for at opdatere og sikre kvaliteten af de variable, der beskriver husets indre forhold.

8.2.5.5 BBR-registerets kvalitet for rækkehuse, sommerhuse og ejerlejligheder

Udvalget har fået foretaget tilsvarende datakvalitetsanalyser separat for områderne rækkehuse, sommerhuse og ejerlejligheder. Samlet set viser disse analyser det samme billede som på parcelhusområdet. Tabelmaterialet for disse kategorier kan findes i bilagsmaterialet til kapitlet.

Datascanningerne for rækkehuse og ejerlejligheder viser, at der er betydeligt færre konstaterbare eller sandsynlige fejl i forhold til parcelhusområdet. Stort set er der for ejerlejligheder og rækkehuse ingen kategori 1 fejl, mens kategori 2 fejlene kun omfatter omkring 2 pct. af data.

På sommerhusområdet er billedet lidt anderledes. Der er næsten ingen kategori 1 fejl, men til gengæld er der henover årene mellem 10 og 17 pct. af sommerhusene med én eller flere fejl i kategori 2. Det fremgår imidlertid af detailtabellerne, at det høje antal kategori 2 fejl skyldes en angivelse af manglende 'badeværelse eller adgang til badeværelse'. Dette kan dog givetvis være korrekt for en stor del af de ældre sommerhuse. Andelen med denne markering er desuden kraftigt faldende over tid, hvilket sandsynligvis indikerer, at nye sommerhuse så godt som altid bygges med badeforhold, eller at ældre sommerhuse renoveres.

8.2.5.6 BBR-registerets kvalitet på erhvervsområdet

På erhvervsområdet er BBR-oplysningerne væsentligt mindre brugbare til vurderingsformål i forhold til registreringen på ejerboligområdet.

En årsag til dette er, at BBR på erhvervsområdet som udgangspunkt ikke er designet til ejendomsvurdering på erhvervsenhedsniveau. Kun i de tilfælde, hvor en bygning indeholder både private ejerboliger og erhvervslejemål, er de enkelte erhvervslejemål i bygningen registreret på detailniveau. For større 'rene' erhvervsjendomme, der fx består af detailbutikker i stueetagen og kontorer på de øvre etager, er kun det samlede erhvervsareal registreret.

Disse forhold gør det problematisk at opbygge konsistente vurderingsmodeller for separate typer af erhvervslejemål. Udvalget anbefaler derfor, at registerets opbygning harmoniseres, fx ved at de større erhvervsudlejningsvirksomheder indberetter data om erhvervsbygningers enhedsopdeling.

Også selve datakvaliteten synes at være i en dårligere forfatning end på ejerboligområdet.

Som det fremgår af tabel 8.2.4 nedenfor, har over 25 pct. af erhvervsjendommene en eller flere fejl i kategori 1. Ser man nærmere på årsagen til disse fejl, kan det udledes, at de i overvejende grad kommer fra en manglende angivelse af det samlede erhvervsareal. Det har ikke været muligt at komme årsagen hertil nærmere, men en sandsynlig forklaring kan være, at det imellem de forskellige grene af den offentlige forvaltning ikke er afstemt, hvornår en ejendom skal opfattes som en erhvervsjendom.

Det er således stærkt påkrævet, at kvaliteten af BBR-registeret på erhvervsområdet forbedres, så registreringerne er korrekte og afstemte for at understøtte ejendomsvurderingsopgaven.

Det kan eventuelt ske ved en øget indsats fra de ansvarlige myndigheder med inddragelse af ejendoms-ejerne, men det bør endvidere overvejes på dette område, om fejl i oplysningerne opdaget i forbindelse med salg, udlejning, belåning eller forsikring af bygningen, skal indberettes som betingelse for, at der fx kan tegnes forsikring på bygningen.

Tabel 8.2.4. Datakvalitet på erhvervsområdet – Kvantitativ vurdering

Oversigt over antal og procent BBR-fejl i fejkategori 1 og 2 over tid

År	Antal erhvervsjendomme	Procent med én eller flere kategori 1 fejl	Procent med én eller kategori 2 fejl
2001	186.798	27,05	0,26
2002	183.371	26,76	0,26
2003	188.634	27,17	0,24
2004	189.935	27,39	0,23
2005	190.930	27,86	0,23
2006	192.144	28,21	0,20
2007	192.745	28,41	0,19
2008	196.955	29,68	0,17
2009	197.926	29,77	0,16
2010	198.249	29,79	0,17
2011	176.525	25,40	2,50
2012	176.530	25,20	2,35
2013	176.083	25,67	2,72

Detalieksempel der viser betingelserne bag opgørelsen af kategori 1 og kategori 2 fejl for 2011.

Detailbeskrivelse af de logiske betingelser bag opgørelsen af kategori 1 og kategori 2 fejl i 2011.	Fejlkategori type	Antal Erhvervsjendomme	Antal faldet for betingelse	Procent faldet for betingelse
Bebygget Areal er mindre end 20kvm	3	176.525	10.489	6
Bebygget Areal er større end 3000kvm	3	176.525	7.275	4
Opførelsesår før år 1400	2	176.525	202	0
Opførelsesår 0 eller missing	1	176.525	4.222	2
Samlet erhvervsarealer er 0	1	176.525	44.772	25
Samlet areal = 0	2	176.525	4.229	2

Kilde: SKAT

8.2.5.7 Udvalgets vurdering og anbefalinger vedrørende forbedring af BBR-registerets datakvalitet

Udvalget vurderer på baggrund af den statistiske scanning og den kvalitative vurdering, at BBR-registeret på ejerboligområdet generelt synes at have en høj kvalitet.

På ejerboligområdet er der tale om en relativt begrænset mængde alvorlige fejl, når det gælder de vurderingsmæssigt afgørende forhold vedrørende husets ydre karakteristika, fx arealangivelser, mur, tagtype og lignende. For oplysninger om husets indre forhold, fx oplysninger om reelt beboelig kælder, toilet, badeforhold og antal værelser mv., er der grund til større opmærksomhed. Der bør således arbejdes på fremadrettet at undersøge mulighederne for at forbedre kvaliteten af disse data.

Da korrekte BBR-data er afgørende for, at den enkelte bolig får en korrekt vurdering, finder udvalget dog, at der kan iværksættes en række tiltag for fortsat at forbedre datakvaliteten.

For det første bør den enkelte boligejer i forbindelse med vurderingsmeddelelsen oplyses om de væsentligste BBR-oplysninger, som lægges til grund for vurderingen. Boligejeren vil således have mulighed for at vurdere rigtigheden af oplysningerne og skal på den baggrund have mulighed for at korrigere oplysningerne.

For det andet anbefaler udvalget, at BBR-oplysningerne altid valideres i forbindelse med salg, pantbelåning eller forsikring af huset mv.

På erhvervsområdet er datakvaliteten af BBR af dårligere kvalitet.

Det anbefales derfor, at de ansvarlige myndigheder iværksætter en række datakvalitetsforbedrende tiltag, hvor blandt andet ejendommejerne inddrages. Endvidere anbefaler udvalget, at BBR-oplysningerne altid valideres i forbindelse med salg, pantbelåning eller forsikring af bygningen mv.

8.2.6 Geodata

8.2.6.1 Anvendelse af nye geodata til brug for ejendomsvurdering

Udvalget har gennemgået det eksisterende datagrundlag for ejendomsvurderingen. I den forbindelse har udvalget fundet, at der ikke i tilstrækkeligt omfang på systematisk vis er registreret oplysninger, der beskriver forhold vedrørende den enkelte boligs geografiske placering.

Sådanne forhold kunne fx være forhold relateret til herlighedsværdi, såsom kvaliteten af udsigten fra ejendommen, eller om ejendommen ligger i første række til vandet. Modsat kunne der være geografiske forhold, der trækker vurderingen ned, fx nærhed til trafikeret vej eller jernbane i baghaven.

Udvalget har derfor valgt at undersøge, om det er muligt at tilvejebringe og anvende objektive og præcise data vedrørende sådanne forhold. Udvalget har derfor, i samarbejde med Geodatastyrelsen, udviklet en række forskellige afstands- og udsigtsmål inden for rammerne af visse geografiske hovedtemaer

8.2.6.2 Typer af nye geodataberegninger

Som vist i nedenstående tabel 8.2.5 dækker disse temaer over tre områder: 1) infrastruktur 2) kyst/hav samt 3) natur.

Til at beregne disse afstands- og udsigtsmål trækkes der på forskellige geografiske registre, der vedligeholdes og udvikles af Geodatastyrelsen.

Tabel 8.2.5. Oversigt over afprøvede variable til beskrivelse af geolokale forhold ved boligen

Nye geovariabel	Beskrivelse	Tema
Afstand til jernbane	Korteste afstand til jernbane	Infrastruktur
Afstand til landvej	Korteste afstand til landevej	Infrastruktur
Afstand til hovedvej	Korteste afstand til hovedvej	Infrastruktur
Afstand til motorvej	Korteste afstand til motorvej	Infrastruktur
Afstand til lille vindmølle	Korteste afstand til vindmølle med en effekt på mindre end 100 kilowatt	Infrastruktur
Afstand til mellem vindmølle	Korteste afstand til vindmølle med en effekt på mellem 100 kilowatt og 1 megawatt	Infrastruktur
Afstand til stor vindmølle	Korteste afstand til vindmølle med en effekt på mere end 1 megawatt	Infrastruktur
Afstand til kyst	Korteste afstand til kystlinje	Kyst/hav
Antal havudsigter	Antallet af 0-36 sigtelinjer, hvor hav er synligt	Kyst/hav
Grund i første række til kyst	Markering af om adressen er i 1. række til en kyst (ja/nej)	Kyst/hav
Mængde genereludsigt	Summen af længde af synlige stræk	Natur
Afstand til lille skov	Korteste afstand til mindre skov - mindre end 5 ha	Natur
Afstand til stor skov	Korteste afstand til større skov - større end 5 ha	Natur
Grund i første række til sø	Markering af om adressen er i 1. række til stor eller mellemstor sø (ja/nej)	Natur
Antal udsigter over sø	Antallet af 0-36 sigtelinjer, hvor sø er synlig	Natur
Sum af synlige stræk over sø	Summen af længden af synlige stræk over sø (2.000 meter)	Natur
Afstand til meget lille sø	Korteste afstand til meget lille sø (mindre end 0,1 ha)	Natur
Afstand til lille sø	Korteste afstand til meget lille sø (mellem, 0,1 og 1 ha)	Natur
Afstand til mellem sø	Korteste afstand til mellem sø (mellem 1 og 10 ha)	Natur

Kilde: Geodatastyrelsen

Infrastrukturtemaet dækker over relativt simple afstandsmål, der måler fugleflugtsafstanden fra boligens hoveddør (adressekoordinatet) til forskellige typer af veje samt vindmøller i forskellige størrelser.

Kyst-/havtemaet dækker over tre beregninger. For det første opgøres, hvorvidt ejendommen er placeret i første række til vandet. For det andet opgøres fugleflugtsafstanden til nærmeste kystlinje fra boligens hoveddør. For det tredje opgøres, hvor meget havet kan ses fra boligen.

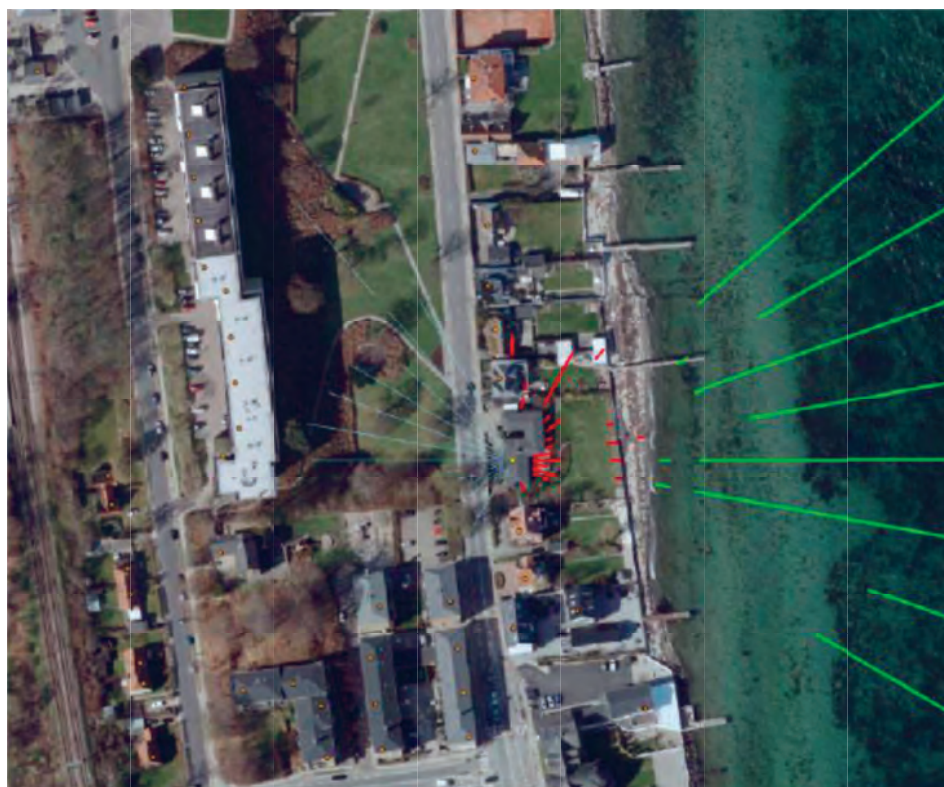
Bag havudsigtsopgørelsen ligger en ganske avanceret beregning, som er søgt illustreret i figur 8.2.4 nedenfor.

Beregningen er foretaget ved hjælp af Geodatastyrelsens højdemodel og de fællesoffentlige FOT-data. Via scanninger fra luften måles højden af terrænet samt objekter, som er placeret i terrænet, fx bygninger, træer og hegn mv.

Ved hjælp af disse tredimensionelle objekt- og højdemålinger er det muligt at udregne i hvor høj grad, der fra en given koordinat i terrænet er ubrudte sigtelinjer ud over et område.

Udsigtsberegningen udnytter disse data til at måle, i hvilket omfang der fra adressekoordinatet er frit udsyn over havet.

I eksemplet i figur 8.2.4 nedenfor er der med grønne streger angivet, at der for den pågældende ejendom er i alt 8 havudsigtssigtelinjer å 10 grader.

Figur 8.2.4. Beregning af 'antal udsigter' over vand

Kilde: Geodatastyrelsen

For temaet 'natur' er der udviklet i alt ti nye variable. Fem af disse variable er relativt simple opgørelser af fugleflugtslinjer til forskellige størrelser søer og skove.

Endvidere er det opgjort, hvorvidt ejendommen ligger i første række til sø, samt i hvilket omfang der er søudsigt fra ejendommen. Denne beregning foretages efter samme metode som anvendes vedrørende havudsigt.

Derudover er der lavet en avanceret beregning, som i tillæg til de ovenfor beskrevne hav- og søudsigtsvariable opgør omfanget af udsigt generelt. Denne beregning måler såvel antallet som længden af synlige stræk på op til 2.000 meter.

Som eksemplet i figur 8.2.5 nedenfor søger at illustrere, vil det sige en angivelse af, hvor mange meter uhindret udsyn ud til 2.000 meter, der er for hver af de 36 sigtelinjer rundt om bygningen.

Figur 8.2.5. Illustration af den generelle udsigtsvariabel 'Summen af længde af synlige stræk op til 2.000 meter'



Kilde: Geodatastyrelsen

8.2.6.3 Datakvaliteten vedrørende de geografiske beregninger

Afstandsberegningerne vurderes at være af høj kvalitet, idet de bygger på den fællesoffentlige FOT-kortlægning.

Der er forbehold i forbindelse med datamaterialet, som gør, at afstands- og udsigtsberegninger kan være behæftede med mindre fejl. Dette skyldes hovedsageligt, at adressepunkter (som administreres af kommunerne) kan placeres administrativt. Eksempelvis er det i udvalgets arbejde konstateret, at ca. 900 ud af ca. 2,4 mio. adressepunkter i SKATs database er placeret enten i en sø eller i havet. Dette er forventeligt i en foranderlig verden og vil løbende blive forbedret over tid.

Udover det allerede nævnte forbehold om adressepunkterne, er data også påvirket af følgende:

- Mellem opdateringer af højdemodellen kan objekter med betydning for udsigt være opstået eller forsvundet.
- Placeringen af sigtelinjens øje svarer ikke altid til de faktiske forhold, eksempelvis vindueres placering i bygningen.
- Problemer med kendskab til ejerlejligheders indbydes placering (naboen i den samme bygning kan blokere udsigten).

Det skal bemærkes, at der som en del af Grunddataprogrammet, som er en del af den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi, er igangsat en række initiativer, der blandt andet adresserer nogle af de nævnte problemstillinger. I løbet af 2015 er der etableret en ny højdemodel, der vil ajourføre, og kvaliteten/aktualiteten af adresser, ejerlejlighedsregistreringen og FOT-data vil blive forbedret.

8.2.6.4 Delkonklusion vedrørende anvendelsen af geodata som grundlag for ny ejendomsvurdering

Det er udvalgets vurdering, at man med fællesoffentlige grunddata herunder FOT-kortlægningen kan tilvejebringe nye data af tilstrækkelig høj kvalitet til, at sådanne data kan tjene som objektive grundlag i vurderingsøjemed. Det anbefales derfor, at der arbejdes videre på at forfine og udvikle metoder og variable inden for dette område.

Udvalget anbefaler således, at man arbejder videre med at udbygge analysegrundlaget med variable af denne art.

8.2.7 Datakvaliteten vedrørende matrikeldata

Data om en matrikels areal udgør en vigtig medbestemmende faktor for prisen for en ejendom. Data om matrikler stammer fra og vedligeholdes af Geodatastyrelsen.

Matrikels data om jordstykkers arealer mv. er de officielle og bedste oplysninger om ejendommens udstrækning, der er tilgængelige. Udvalget har i lighed med analysen af BBR fået scannet disse data for umiddelbare fejl. Analysen finder stort set ingen konstaterbare fejl i disse data.

Udvalget vurderer på den baggrund, at kvaliteten af disse data er høj.

8.2.8 Data vedrørende ejendommens standsmæssige forhold

Udvalget kan konstatere, at der i det eksisterende datagrundlag ikke forefindes tilstrækkeligt dækkende og valide data for den enkelte ejendoms stand.

BBR-registeret indeholder oplysninger om, hvilke materialer ejendommen er opført af samt oplysninger om større om- og tilbygninger, men disse kan kun give overordnede indikationer af, hvordan ejendommens vedligeholdelsesniveau kan karakteriseres. Udvalget kan endvidere konstatere, at det er vanskeligt at tilvejebringe andre dækkende og valide data for den enkelte ejendoms stand.

Tilvejebringelse af data vedrørende stand ved fx selvindberetning vil efter udvalgets vurdering indebære en subjektiv, usikker, omfattende og bebyrdende procedure.

Særligt det subjektive element strider mod udvalgets grundlæggende princip om, at vurdering af fast ejendom så vidt muligt bør gennemføres på baggrund af objektive data.

Udvalget har derfor ikke fundet det muligt at basere ejendomsvurderinger på andre data om stand end dem, der er registreret i BBR.

Udvalget anbefaler dog, at det undersøges, om andre objektive data på sigt vil kunne raffineres og inddrages som en mere indirekte indikator for stand.

Som nærmere beskrevet i afsnit 8.3 så forsøger den anvendte statistiske metode at kompensere for manglende standsoplysninger. Dette betyder, at manglende information om ejendommens stand kun har alvorlig betydning for modellernes præcision for de ejendomme, der er vedligeholdt på et niveau, der enten ligger betydeligt over eller betydeligt under det generelle standsniveau for ejendommens nærområde.

8.3 Model for vurdering af ejerboliger

8.3.1 Sammenfatning

Udvalget har haft særlig fokus på at udvikle en ny vurderingsmodel for ejerboliger, der i endnu højere grad end i dag er baseret på statistisk modelestimering og objektive data.

Der er udviklet en prototype på en sådan ny vurderingsmodel, og i forbindelse hermed er fem forskellige estimeringsmodeller afprøvet med henblik på at kunne sammenligne resultater for træfsikkerhed ved de forskellige modeller.

Til brug for modelestimeringen er de ca. 1.700.000 ejerboliger opdelt i fire ejendomsgrupper, hvoraf der er modelestimeret på de tre: 'Parcelhuse og villalejligheder', 'Rækkehuse og ejerlejligheder i rækkehuse' samt 'Ejerlejligheder'. Af tidsmæssige årsager har udvalget fravalgt at modelestimere på gruppen af 'Sommerhuse og kolonihavehuse', men det må forventes, at der kan opnås tilsvarende resultater for denne ejendomsgruppe.

En sammenligning på tværs af de tre ejendomsgrupper viser, at træfsikkerheden generelt set er højest for ejerlejligheder, næsthøjest for rækkehuse og lavest for parcelhuse. Dette afspejler formentlig graden af homogenitet inden for de respektive ejendomsgrupper. Da ejerlejligheder har en høj grad af ensartethed, kan de bedst værdiansættes ved brug af statistiske estimeringsmodeller.

Resultaterne for træfsikkerheden ved de fem estimeringsmodeller viser, at inddragelse af nærområdepriser har en betydelig indflydelse på præcisionen i en estimeringsmodel. På den baggrund anbefaler udvalget, at en ny vurderingsmodel for ejerboliger baserer sig på en regressionsmodel med fremskrevne nærområdepriser.

I forlængelse heraf har udvalget gennemført en række beregninger og analyser med udgangspunkt i en additiv regressionsmodel med fremskrevne nærområdepriser. Denne model er analyseret nærmere, idet der er opgjort træfsikkerhed inden for de enkelte ejendomsgrupper, ligesom der er foretaget beregninger på konsekvenser ved anvendelse af en sådan ny vurderingsmodel – opdelt på henholdsvis en parcelhusmodel, en rækkehusmodel og en ejerlejlighedsmodel. Endelig er der foretaget tilsvarende beregninger på konsekvenser på tværs af alle grupper af ejerboliger.

Analyserne af **træfsikkerheden** viser, at parcelhusmodellen, som den foreligger nu i prototypeudgaven, har en træfsikkerhed på landsplan på 67,5 pct. inden for +/- 20 pct. af handelsprisen. Andelen af undervurderede (vurdering mere end 20 pct. *under* de faktiske handelspriser) ejendomme er på 12,3 pct., mens andelen af overvurderede (vurdering mere end 20 pct. *over* de faktiske handelspriser) ejendomme er på 20,2 pct. Rækkehusmodellen har en tilsvarende landsdækkende træfsikkerhed på 81 pct. inden for +/- 20 pct., mens ejerlejlighedsmodellens træfsikkerhed er på 83,4 pct. inden for +/- 20 pct. Alle tre modeller beregner flere overvurderede end undervurderede ejendomme, hvilket skyldes flere forskellige faktorer. Træfsikkerheden for den nye vurderingsmodel for parcelhuse er lidt højere end træfsikkerheden i SKATs nuværende vurderingsmodel for parcelhuse (62,9 pct. inden for +/- 20 pct.) og bygger udelukkende på statistiske estimeringsmodeller samt objektive data. Træfsikkerheden er ligeledes lidt højere på rækkehuse og ejerlejligheder i den nye prototypemodel end i den nuværende vurderingsmodel.

Hvis der analyseres på resultater på tværs af kommuner, viser det sig, at alle tre modeller har en forholdsvis høj træfsikkerhed i de større byer, mens træfsikkerheden er lavere i kommuner med

mindre bebyggede områder. De nærmere analyser tyder på, at modellerne har gode vilkår i områder med en tæt boligmasse, fordi homogeniteten er størst i disse områder.

Sammenholdes træfsikkerheden med ejendommenes prisniveau, viser resultaterne for de tre modeller, at modellerne fungerer bedst for ejendomme i prisgrupperne fra 1 mio. kr. til 5 mio. kr., men at der er en tendens til, at de billigste ejendomme overvurderes, mens de dyreste ejendomme undervurderes. Udvalget har sammenlignet resultaterne for de nye modeller med resultaterne fra SKATs nuværende vurderingsmodel, og det viser sig, at den samme tendens til henholdsvis over- og undervurdering af billige og dyre ejendomme gør sig gældende for SKATs nuværende vurderingsmodel. Det er udvalgets konklusion, at der ved enhver vurderingsmodel, som baserer sig på gennemsnitbetragtninger, vil være en tendens til, at usikkerheden i vurderingerne er størst i yderpunkterne af modellen – det vil sige for de billigste og dyreste ejendomme.

Når resultaterne vedrørende træfsikkerheden analyseres på undergrupper af ejendomme, viser alle tre modeller det samme billede: Ældre ejendomme i billigere områder har en lavere træfsikkerhed, mens træfsikkerheden stiger i dyrere områder og med nyere opførelsesår.

Når modellerne anvendes på den store masse af ejendomme inden for de tre ejendomsgrupper, viser **konsekvensberegningerne**, at størstedelen af parcelhusene får beregnet en højere ejendomsværdi end SKATs 2011-vurderinger, mens parcelhusene med de højeste vurderinger (2011-vurdering på over 5 mio. kr.) samlet set får beregnet en lavere ejendomsværdi. Samme tendens gør sig gældende for rækkehuse og ejerlejligheder.

Resultaterne peger desuden i retning af omfordelinger både inden for og imellem kommuner. Omfanget af denne omfordeling, og hvilken vej den vender, vil variere betydeligt fra kommune til kommune.

Det skal i øvrigt bemærkes, at der i forbindelse med anvendelsen af de tre modellers beregnede forslag til beskatningsværdier er frasortet et antal ejendomme. Frasorteringen er foretaget i to niveauer. I første niveau er der frasortet et antal ejendomme for at fjerne mulige datafejl. I andet niveau har en yderligere frasortering været nødvendig for at kunne foretage tværgående sammenligninger af konsekvensberegningerne, herunder mellem den anbefalede model og SKATs vurderinger. Det er udvalgets forventning, at antallet af frasorterede ejendomme kan reduceres betydeligt ved yderligere analyser og bearbejdning af data mv. i forbindelse med den videre udvikling af modellerne (prototypen).

Når der beregnes **konsekvenser for provenu** inkl. skattestop for den samlede masse af ejerboliger (eksklusiv de frasorterede ejendomme), viser resultaterne, at der opnås omtrent det samme provenu fra ejendomsværdiskatten med den nye model som med SKATs nuværende vurderingsmodel. Således vil godt 36.000 af de omfattede ejendomme få beregnet en stigning i ejendomsværdiskatten på mere end 2,5 pct. og ca. 35.000 ejendomme vil få beregnet en reduktion på mere end 2,5 pct. af ejendomsværdiskatten, mens knap 1 mio. ejendomme vil få beregnet en begrænset ændring i ejendomsværdiskatten på mindre end 2,5 pct. med den anbefalede model.

På baggrund af de samlede resultater for den afprøvede prototype på en ny vurderingsmodel for ejerboliger konkluderer udvalget, at det er muligt – ved anvendelse af statistiske estimeringsmodeller, som baserer sig udelukkende på objektive data – at estimere beskatningsværdier, der har en træfsikkerhed, som udvalget vurderer som tilfredsstillende set i forhold til at kunne udgøre grundlaget for at kunne opkræve skatter, og som matcher de erfaringer, som udvalget har mødt hos private aktører på markedet.

Udvalget anbefaler, at der arbejdes videre på at optimere datagrundlaget og datakvaliteten for alle estimeringsmodeller, så træfsikkerheden kan forbedres yderligere. Desuden skal der arbejdes på at sikre modellernes stabilitet over tid.

Udvalget forventer, at en forbedring af datagrundlag og træfsikkerhed vil kunne medvirke til at reducere tendensen til under- og overvurdering af henholdsvis dyre og billige ejendomme. Derudover anbefaler udvalget, at der arbejdes videre med at analysere på årsagerne til under- og overvurdering med henblik på at kunne korrigere estimeringsmodellerne herfor. Endelig anbefaler udvalget, at der – også efter gennemført implementering af en ny vurderingsmodel for ejerboliger – holdes fortsat fokus på at vedligeholde og videreudvikle estimeringsmodellerne, herunder gennem central styring og udvikling af registre, så modellerne vedvarende er i stand til at estimere beskatningsværdier med en tilfredsstillende træfsikkerhed.

De samlede anbefalinger vedrørende en ny model for ejerboliger fremgår af boks 8.3.1 nedenfor.

Boks 8.3.1. Udvalgets anbefalinger til ny vurderingsmodel for ejerboliger

- En ny vurderingsmodel for ejerboliger bør i endnu højere grad end i dag være baseret på statistisk modelestimering og objektive data.
- Der bør tilstræbes en systemunderstøttet vurderingsmodel, hvor alle ændringer registreres og dokumenteres, så den enkelte vurdering til enhver tid vil kunne genskabes. Justeringer, der baserer sig på vurderingsfaglige skøn, bør begrænses mest muligt og kun foretages, efter modelberegningerne er gennemført, med henblik på at øge gennemsigtigheden i vurderingerne.
- Der bør kommunikeres aktivt om den beregningsmetode, der anvendes ved vurderingen, herunder centrale data, gennemsnitsbetragtninger og usikkerhed. Det kan blandt andet ske ved at fokusere målrettet på at forbedre indholdet af vurderingsmeddelelsen.
- Det bør præciseres, at SKATs vurderinger fremadrettet tager udgangspunkt i faktiske handelspriser for sammenlignelige ejendomme og dermed er udtryk for en gennemsnitlig forventet handelspris for en ejendom af den pågældende type under hensyntagen til blandt andet ejendommens størrelse og beliggenhed. Denne gennemsnitsbetragtning bør fremover gælde som vurderingsnorm for ejerboliger.
- Modellen og dens datagrundlag bør være offentligt tilgængelig via SKATs hjemmeside.
- Modellen for ejerboliger bør baseres på en regressionsmodel (enten additiv eller multiplikativ) med fremskrevne nærområdepriser.
- Der bør løbende arbejdes videre med at reducere antallet af ejerboliger, der via modellen ikke kan få beregnet en beskatningsværdi, eller hvor den beregnede værdi må antages ikke at være korrekt, og hvor manuel efterbehandling derfor må påregnes.
- Der bør arbejdes på en videreudvikling af prototypen med henblik på at optimere en ny vurderingsmodel for ejerboliger.

8.3.2 Indledning

Udvalget har haft fokus på at opstille anbefalinger til en ny og forbedret model for vurdering af ejerboliger.

SKAT vurderer hvert andet år alle landets ejerboliger – parcelhuse, rækkehuse, sommerhuse og ejerlejligheder mv. – i alt ca. 1.700.000 ejendomme svarende til ca. 75 pct. af den samlede ejendomsmasse. Processen for, hvordan vurderingerne af ejerboligerne gennemføres i dag, er beskrevet i kapitel 4.

Som et led i arbejdet har udvalget i samarbejde med sekretariatet og et specialiseret konsulentfirma udviklet en prototype på en ny 'beregningmotor', som kan estimere vurderinger for hovedty-

perne af ejerboliger. Ved hjælp af arbejdet med udviklingen af prototypen har det været muligt undervejs at afprøve udvalgets udkast til anbefalinger. Hypoteser om træfsikkerhed og modelperformance ved brug af forskellige estimeringsmetoder og objektive data er blevet testet løbende og sammenlignet med SKATs vurderinger.

8.3.3 Inddeling af ejerboliger til brug for modelestimering

I dag inddeler SKAT – af hensyn til planlægning og styring af den samlede vurderingsproces – ejerboligerne i ni forskellige grupper (benyttelseskoder). Denne nuværende gruppering af ejerboligerne fremgår af tabel 8.3.1.

Tabel 8.3.1. Antal, ejendomsværdi og samlet skatteprovenu fordelt på ejendoms kategorier for ejerboliger

Benyttelseskode	Beskrivelse	Antal	Sum af ejendomsværdi (mio. kr. årets niveau)	Samlet skatteprovenu (mio. kr. årets niveau)
01, <4 lejl.	Beboelser med 1-3 lejligheder	1.224.402	1.979.163	20.923
8	Sommerhuse	198.741	230.331	2.402
11, <4 lejl.	Kommunal beboelses- og forretnings-ejendom	1.066	5.842	20
21	Etageejerlejlighed med 1 lejlighed	205.149	265.376	1.762
26	Ejerlejlighed i lav bebyggelse	17.114	29.183	256
27	Ejerlejlighed i rækkehus	13.814	14.729	122
29	Anden ejerlejlighed på fremmed grund	1.788	2.959	16
41	Beboelse på fremmed grund	1.226	1.090	5
48	Sommerhus (kolonihavehus på fremmed grund)	12.765	6.422	26
	I alt	1.676.065	2.535.096	25.531

Anm.: Bemærk at der er afvigelser mellem antal og provenutal i tabel 8.3.1 og 8.3.2 (og dermed figur 8.3.1). Det skyldes definitionsmæssige forskelle i grupperingen af benyttelseskoderne mellem de forskellige ejendoms kategorier. I tabel 8.3.1 er således ikke inkluderet en række varianter af ejerlejligheder, som er inkluderet i grupperingen, der ligger til grund for modelestimeringen.

Kilde: Antal ejendomme og ejendomsværdier og baserer sig på tal fra Danmarks Statistik og vedrører 2011. Samlet skatteprovenu vedrører 2012 og dækker over dels grundskyld på baggrund af Danmarks Statistik dels ejendomsværdiskat på baggrund af SKAT.

Den store volumen af ejerboliger består af parcelhuse, rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse. Det gælder både, hvad angår antallet af ejendomme, ejendomsværdi og skatteprovenu.

I forbindelse med udviklingen af prototypen på den nye vurderingsmodel for ejerboliger er det ligeledes overvejet, hvordan ejerboligerne mest hensigtsmæssigt kan inddeles, så inddelingen kan anvendes til at opstille en model til beregning af ejendomsværdi, som udvalget fremadrettet foreslår kaldt beskatningsværdi for ejendommen, jf. kapitel 7.

I den forbindelse er det afgørende, at inddelingen tager hensyn til, at de enkelte grupper af ejerboliger er af en størrelse, som understøtter, at der skal anvendes en statistisk tilgang til beregningen af en beskatningsværdi for alle ejendomme i gruppen. Grupperne må således ikke have for lidt volumen.

Til brug for udviklingen af en model til estimering af beskatningsværdier er der anvendt en opdeling af ejerboligerne i følgende fire grupper:

- Parcelhuse og villalejligheder

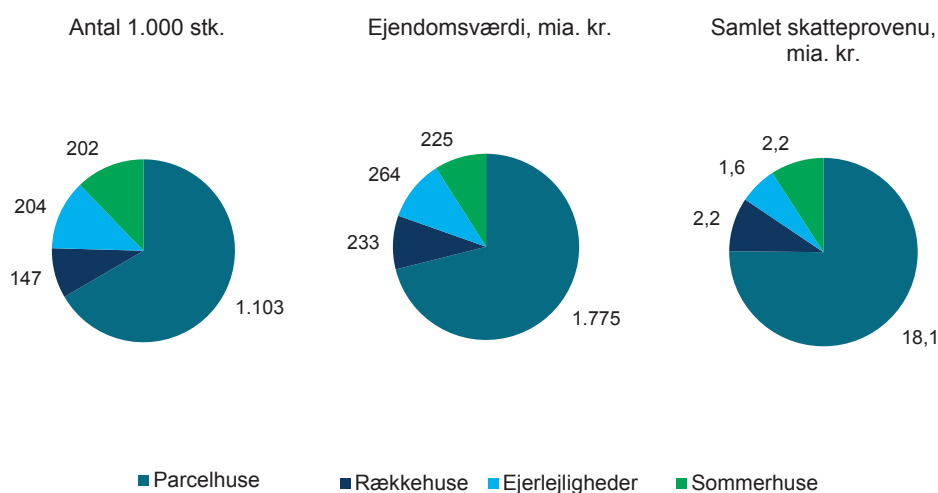
- Rækkehuse og ejerlejligheder i rækkehuse
- Ejerlejligheder
- Sommerhuse og kolonihavehuse

Det er i udviklingsarbejdet fravalgt at placere henholdsvis villalejligheder, ejerlejligheder i rækkehuse og kolonihavehuse i grupper for sig, da grupperne i givet fald formentlig ville have for lidt volumen til modelestimeringen, jf. ovenstående overvejelser.

Ved placeringen af de ca. 1.700.000 ejerboliger i fire grupper er der anvendt en definition, der er baseret på data fra SKAT og BBR vedrørende benyttelseskode for ejendommen, bygningsanvendelseskode, erhvervsareal, antallet af bygninger af bestemte typer og antallet af registrerede lejligheder. Se bilag 8.3.1 for en nærmere definition og opdeling af de enkelte grupper.

Gruppen 'Parcelhuse og villalejligheder' er den største og udgør næsten 2/3 af det samlede antal ejendomme svarende til ca. 1.100.000 ejendomme, ligesom den repræsenterer en samlet ejendomsværdi svarende til ca. 1.800 mia. kr., jf. figur 8.3.1 nedenfor.

Figur 8.3.1. Antal, ejendomsværdi og samlet skatteprovenu fordelt på ejendomsgrupper



Anm.: Bemærk, at der er afvigelser mellem antal og provenutal i tabel 8.3.1 og 8.3.2 (og dermed figur 8.3.1). Det skyldes definitions-mæssige forskelle i grupperingen af benyttelseskode mellem de forskellige ejendoms-kategorier. I tabel 8.3.1 er således ikke inkluderet en række varianter af ejerlejligheder, som er inkluderet i grupperingen, der ligger til grund for modelestimeringen.

Kilde: Antal er baseret på tal fra SKAT for 2011. Sum af ejendomsværdi er baseret på SKATs 2011 vurdering. Samlet skatteprovenu er baseret på tal fra SKAT.

De øvrige tre grupper er stort set lige store, både hvad angår antal ejendomme og ejendomsværdi. Der er ca. 204.000 ejendomme i gruppen 'Ejerlejligheder', der udgør en samlet ejendomsværdi på ca. 264 mia. kr. Der er ca. 202.000 ejendomme i gruppen 'Sommerhuse og kolonihavehuse' til en samlet ejendomsværdi på ca. 225 mia. kr. Endelig udgør den mindste gruppe 'Rækkehuse og ejerlejligheder i rækkehuse' ca. 147.000 ejendomme til en samlet ejendomsværdi på ca. 233 mia. kr.

Til brug for modelestimeringen anvendes de handler, der er registreret indenfor hver gruppe. Samlet set udgør det årlige antal af handler en mindre andel af den samlede ejendomsmasse, jf. tabel 8.3.2 nedenfor. Andelen af handler er størst for ejerlejligheder 6,2 pct., mens de resterende tre grupper har en andel af handler i forhold til den samlede ejendomsmasse på 3,3-4,1 pct. Ud af disse handler frasorteres der forud for modelestimeringen yderligere en række ikke frie handler, jf. afsnit 8.3.7.

Tabel 8.3.2. Anvendt gruppering til brug for modelestimering

Gruppe	Antal	Sum af ejendomsværdi (mia. kr.)	Samlet skatteprovenu (mia. kr.)	Antal handler 2011	Andel handler 2011 (pct.)
Parcelhuse og villalejligheder	1.102.659	1.775	18,1	36.166	3,3
Rækkehuse og ejerlejligheder i rækkehuse	146.562	233	2,2	6.606	4,5
Ejerlejligheder	204.268	264	1,6	12.656	6,2
Sommerhuse og kolonihavehuse	202.162	225	2,2	6.849	3,4
I alt	1.655.651	2.497	24	62.227	3,8
Restkategori	67.267				

Anm.: Bemærk, at der er afvigelser mellem antal og provenutal i tabel 8.3.1 og 8.3.2 (og dermed figur 8.3.1). Det skyldes definitions-mæssige forskelle i grupperingen af benyttelses-koderne mellem de forskellige ejendoms-kategorier. I tabel 8.3.1 er således ikke inkluderet en række varianter af ejerlejligheder, som er inkluderet i grupperingen, der ligger til grund for modelestimeringen.

Kilde: Antal er baseret på tal fra SKAT for 2011. Sum af ejendomsværdi er baseret på SKATs 2011 vurdering. Samlet skatteprovenu er baseret på SKAT. Antal handler på oplysninger fra Tinglysningsregistret.

For tre af de fire grupper har udvalget afprøvet forskellige estimeringsmodeller, der kan foretage beregninger af forslag til nye beskatningsværdier. For gruppen sommerhuse og kolonihavehuse er der påbegyndt modelestimering til beregning af beskatningsværdier, men modellen er ikke færdig-udviklet.

For de tre ejendomsgrupper parcelhuse, rækkehuse og ejerlejligheder er der opgjort forskellige træfsikkerhedsmål for de forskellige estimeringsmodeller. Træfsikkerhedsmålene er en metode til at beregne, hvor præcist de forskellige statistiske modeller beregner de nye beskatningsværdier, jf. den senere forklaring i boks 8.3.2.

Det er udvalgets vurdering, at det for hver af de fire grupper er muligt at anvende statistiske estimeringsmodeller til at beregne forslag til beskatningsværdier for hovedparten af ejerboligerne. For en række ejendomme vil det dog være nødvendigt at supplere eller erstatte modelestimeringen med manuelle processer, der kan anvendes til at estimere en beskatningsværdi.

For det første gælder det de ejendomme, der pt. indgår i den restkategori af ejerboliger, som ikke umiddelbart kan indplaceres i en af de fire grupper, og som derfor ikke på nuværende tidspunkt indgår i modelestimeringen. Ved afslutningen af udvalgets arbejde med prototypen på en ny vurderingsmodel for ejerboliger udgør restkategorien 67.267 ejendomme, jf. tabel 8.3.2. Udvalget vurderer, at det er muligt efter nærmere analyse at reducere antallet af ejendomme, som er placeret i denne restkategori. I det omfang der er tale om fejlregistreringer i SKATs eksisterende system eller andet, kan data rettes, og ejendommene kan indplaceres i en af de fire grupper, hvorefter en beskatningsværdi bør kunne beregnes ud fra den valgte model.

For det andet er der et antal ejendomme inden for de tre ejendomsgrupper, der på nuværende tidspunkt bliver frasorteret, selvom prototypen i udgangspunktet godt kan beregne en beskatningsværdi. Frasortering er foretaget i to niveauer. I første niveau er der frasorteret et antal ejendomme for at fjerne mulige datafejl. I andet niveau har en yderligere frasortering været nødvendig for at kunne foretage tværgående sammenligninger af konsekvensberegningerne, herunder mellem den anbefalede model og SKATs vurderinger. Kriterierne for frasortering er nærmere beskrevet i afsnit 8.3.8 samt bilag 8.3.3.

Der udestår således et arbejde med at kvalitetssikre data og beregningsresultater for de frasorterede ejendomme med henblik på at bringe disse ejendommers beregnede værdier op på et tilfredsstillende niveau. Ejendomme, som stadig ikke kan vurderes retvisende, vil skulle vurderes på anden vis. Udvalget vurderer, at en forholdsvis stor andel af de frasorterede ejendomme kan vurderes tilfredsstillende efter nærmere analyser. Det gælder fx en stor del af de ejendomme, der er frasorteret på grund af manglende eller upræcis skattekalkulation.

For de ejendomme, som ikke vurderes tilfredsstillende efter nærmere analyser og fejlrettelser af data mv., vil det være relevant at anvende manuelle procedurer og anden vurderingsfaglig viden i større eller mindre omfang, når disse ejendomme skal vurderes. Det samme gælder de godt 67.000 ejendomme i restkategorien. Der kan således være ejendomme, der har så specielle karakteristika, at de falder uden for den definition, der er anvendt ved grupperingen, fx ejendomme med to boliger på én grund. Udvalget anbefaler, at der arbejdes videre med at udvikle tilpassede modelløsninger, som tager højde for disse ejendommers særlige karakteristika, så der fremadrettet kan modelestimeres beskatningsværdier baseret på objektive data for alle typer af ejerboliger.

Endvidere kan det tænkes, at der i efterbehandlingen af vurderingsmodellens output kan være behov for at foretage manuelle justeringer/korrektioner i forhold til de ejendomme, der måtte få beregnet beskatningsværdier, som inden for visse opsatte kriterier må antages ikke at være korrekte. Det kan fx være ejendomme, hvor den beregnede værdi afviger særligt meget set i forhold til sammenlignelige ejendomme, eller ejendomme hvor den beregnede beskatningsværdi afviger særligt meget fra tidligere vurderinger.

I de ovenstående tilfælde kan det derfor være nødvendigt i en periode at supplere eller erstatte modelestimeringen med manuelle processer og vurderingsfaglige skøn med henblik på at understøtte, at samtlige 1.700.000 ejerboliger kan få beregnet en så korrekt beskatningsværdi som muligt.

Udvalget anbefaler dog, at der såvel på kort som lang sigt fokuseres på forsat at videreudvikle den nye vurderingsmodel for ejerboliger, herunder at forbedre og supplere de objektive data, så alle ejerboliger på sigt kan vurderes ved hjælp af statistiske estimeringsmodeller.

8.3.4 Principper og den eksisterende vurderingsmodel for ejerboliger

Som det fremgår af kapitel 4, er vurderingsprocessen for ejerboliger i dag tilrettelagt som en langstrakt analyseproces, hvor der foretages en række systemunderstøttede beregninger på baggrund af data. Undervejs i processen foretages flere manuelle korrektioner, der baserer sig på subjektive skøn med udgangspunkt i vurderingsfaglig viden og erfaring.

Som en konsekvens af denne proces med flere gentagne manuelle korrektioner er det i den eksisterende vurderingsmodel for ejerboliger forbundet med udfordringer at rekonstruere og dokumentere, hvilke objektive og subjektive parametre i den samlede vurderingsproces der har ført til det konkrete vurderingsresultat på enkeltejdomsniveau. Derfor er det også vanskeligt at kommunikere resultatet forståeligt og gennemsigtigt til den enkelte boligejer.

Det betyder i praksis, at den enkelte boligejer ofte ikke har et tilstrækkeligt grundlag for at forstå (og dermed acceptere), hvordan SKAT er kommet frem til den konkrete vurdering.

Det er udvalgets anbefaling, at den fremtidige vurderingsmodel for ejerboliger i endnu højere grad, end tilfældet er i dag, bør basere sig på statistisk modelestimering. Som udgangspunkt bør der

findes en model, der er fuldt ud systemunderstøttet, og hvor der ikke foretages løbende manuelle justeringer baseret på vurderingsfaglige skøn.

I modsætning til hvad tilfældet er i dag, er sigtet med en ny model, at der fremadrettet udelukkende bør tages udgangspunkt i objektive data om ejerboligerne. Der bør i forlængelse heraf arbejdes målrettet på at forbedre de anvendte objektive data fra fx BBR og den elektroniske tinglysning, ligesom det løbende skal overvejes, hvordan modellen kan forbedres ved tilførsel af yderligere data, jf. afsnit 8.2 om datakvalitet.

Udvalget anbefaler, jf. kapitel 7 om overvejelser og principper for en ny vurderingsmodel, at der på baggrund af de objektive data beregnes et forslag til en beskatningsværdi for den enkelte ejerbolig, som meddeles og forklares til boligejeren på vurderingsmeddelelsen. Dette forslag til beskatningsværdi beregnes med udgangspunkt i de realiserede handelspriser for ejendomme inden for samme ejendomstype og med sammenlignelige karakteristika og er udtryk for en gennemsnitlig forventet handelspris for en ejendom af denne type inden for et nærmere bestemt geografisk område. Beskatningsværdien er dermed ikke udtryk for den konkrete ejendoms eksakte pris i handel og vandel.

Det bør kommunikeres til boligejerne, at der er tale om en værdiansættelse ud fra gennemsnitlig betragtning, og at beskatningsværdien ikke udtrykker den konkrete ejendoms eksakte handelspris. Der bør endvidere kommunikeres om beregningen af beskatningsværdien og den usikkerhed, der er forbundet hermed. Endelig skal boligejeren oplyses om de centrale data om ejendommen, der ligger til grund for beregningen. Udvalget anbefaler i den forbindelse, at der fokuseres målrettet på at forbedre indholdet af vurderingsmeddelelsen, samt at en beskrivelse af beregningsmotoren i den valgte estimeringsmodel bliver gjort offentligt tilgængelig på SKATs hjemmeside.

Endelig bør den efterfølgende klageproces optimeres, så den understøtter den nye vurderingsmodel for ejerboliger, jf. afsnit 8.8 om klageprocessen.

8.3.5 Alternative estimeringsmodeller for vurdering af ejerboliger

Udvalget har i overensstemmelse med de overordnede overvejelser, som er beskrevet i kapitel 7, valgt at arbejde ud fra en grundlæggende forudsætning om, at en ny vurderingsmodel for ejerboliger som udgangspunkt bør være maskinel og udviklet på baggrund af statistisk estimeringsmodellering.

Det skyldes først og fremmest, at der for ejerboligernes vedkommende i dag er et betydeligt objektivt datagrundlag til rådighed til brug for udvikling og vedligeholdelse af en sådan model.

En vurderingsmodel baseret på maskinel statistisk estimeringsmodellering har ud over en acceptabel præcision (træfsikkerhed) endvidere den egenskab, at hyppigheden for, hvor ofte vurderingerne gennemføres, kan øges, uden at der er store ressourcemæssige omkostninger forbundet hermed. Dokumentationsgrundlaget er desuden bedre og gennemsigtigheden dermed større i en maskinel vurderingsmodel end ved besigtigelse og vurderingsfaglige vurderinger.

Endelig indbefatter den maskinelle model muligheden for løbende at forbedre modellen, så træfsikkerheden i vurderingerne kan øges yderligere, efterhånden som data potentielt bliver flere og af bedre kvalitet.

Der er i forlængelse af valget om statistisk modellering udviklet en prototype på en ny vurderingsmodel for ejerboliger.

Udvalget har under udviklingen af denne prototype afprøvet fem forskellige typer af estimeringsmodeller for ejerboliger. De fem estimeringsmodeller fremgår af tabel 8.3.3 nedenfor. Modellerne baserer sig på forskellige data/oplysninger og har forskellige statistiske egenskaber.

Tabel 8.3.3. Estimeringsmodeller

Model	Indhold
a. Additiv regression uden nærområdepriser	Additiv regression med inputvariable indeholdende BBR oplysninger og geodata, men ikke den beregnede pris for området (nærområdepris).
b. Nærområdepris	Baserer sig på nærområdepris og boligens areal. Beskatningsværdien estimeres som produktet af boligarealet og den beregnede nærområdepris (kvadratmeterpris).
c. Additiv regression med nærområdepriser	Additiv regression med inputvariable indeholdende BBR oplysninger, geodata og den beregnede nærområdepris.
d. Additiv regression med nærområdepriser og gensalg	Additiv regression med inputvariable indeholdende BBR oplysninger, geodata og den beregnede nærområdepris. Men hvis ejendommen har været solgt inden for de seneste 6 år, anvendes denne handelspris som estimat.
e. Multiplikativ regression med nærområdepriser	En multiplikativ variant af regressionen, hvor estimatet på baggrund af BBR, geodata og områdeprisen op- og nedjusteres procentvis i stedet for i absolutte beløb (som i model c og d).

Model a (additiv regression uden nærområdepriser) er en model, hvor de faktuelle oplysninger (beliggenhed og størrelse mv.) om hver ejendom inddrages til at beregne en beskatningsværdi. Modellen afhænger ikke af tidligere handelspriser for den konkrete ejendom eller i særlig grad af naboejendommens handelspriser. Den modelværdi, som de enkelte karakteristika for ejendommen (fx modelværdien af et ekstra badeværelse) tillægges, er den samme for alle ejendomme.

Model b (nærområdepris) er en simpel nabomodel, som alene baserer sig på oplysninger om boligens areal samt fremskrevne handelspriser for naboejendomme.

Model c (additiv regression med nærområdepriser) er (som model d og model e nedenfor) en variant af model a, der medtager fremskrevne handelspriser for naboejendomme til at beregne en nærområdepris. Denne nærområdepris indgår i en beregning af den aktuelle beskatningsværdi sammen med alle andre faktuelle oplysninger om ejendommen (beliggenhed og størrelse mv.). Den beregnede pris justeres med værdier, der lægges til eller trækkes fra den beregnede værdi, hvorefter der fremkommer et forslag til en beskatningsværdi.

Model d (additiv regression med nærområdepriser og gensalg) bygger på en antagelse om, at tidligere salg af samme ejendom er et godt udgangspunkt for bestemmelse af beskatningsværdien for en ejendom. Modellen undersøger for hver ejendom, om den har været handlet inden for de seneste 6 år. Hvis ejendommen har været handlet indenfor denne periode, anvendes den fremskrevne handelspris som beskatningsværdi. Hvis ejendommen ikke har været handlet, anvendes i stedet fremskrevne handelspriser for naboejendomme til at beregne en nærområdepris (som i model c og e).

Model e (multiplikativ regressionsmodel med fremskrevne nærområdepriser) er en variant af model c. Modellen indeholder tidligere handelspriser for naboejendomme (efter samme metode som model d), og disse indgår i en ligning (multiplikativ regression) sammen med alle andre faktuelle

oplysninger om ejendommen (beliggenhed og størrelse mv.). Den beregnede gennemsnitspris (den pris der beregnes på baggrund af handlede naboejendomme) justeres op eller ned ved at gange værdier på, der afhænger af ejendommens specifikke karakteristika, og herved fremkommer beskatningsværdien.

Fælles for alle de ovenfor beskrevne modeller er, at de forudsætter en fremskrivning af historiske salg til det eller de sidste år i den undersøgte periode (2010/2011), jf. nærmere herom i afsnit 8.3.6.1.

For modellerne b, c, d og e beregnes der en nærområdepris for hver ejendom ved at se på mediankvadratmeterpriser af de nærmeste 18 nabosalg for parcelhuse og de nærmeste 10 nabosalg for rækkehuse og ejerlejligheder. De specifikke antal nabosalg er valgt, da det er det antal, som giver den højeste præcision i vurderingerne.

Det skal bemærkes, at der for alle fire modelleres vedkommende gælder, at de som udgangspunkt er konstrueret, så de estimerer et forslag til en samlet beskatningsværdi uafhængigt af metode til estimering af grundværdier.

8.3.5.1 Valg af model

Estimeringsmodellerne er udviklet, optimeret og testet på baggrund af data for de ejerboliger, der er blevet handlet i perioden 2010-11, hvor handlen er foregået på frie vilkår. Salgsdata over handlede ejendomme er opdelt efter ejendomstype.

Datasættene er for hver ejendomstype ved tilfældig udtrækning delt i to portioner. Ca. 80 pct. indgår i et træningssæt, der danner grundlag for udvikling og optimering af estimeringsmodellerne, mens de resterende ca. 20 pct. indgår i et testsæt, der anvendes til opgørelse af de udviklede estimeringsmodellers træfsikkerhed. Opgørelsen af træfsikkerhed er således foretaget på baggrund af en uafhængigt og tilfældigt udvalgt stikprøve af de faktisk handlede ejendomme i 2010-2011.

Der indgår henholdsvis 29.099 parcelhuse, 4.743 rækkehuse og 8.917 ejerlejligheder i træningsdatasættet. I testdatasættet indgår henholdsvis 7.481 parcelhuse, 1.913 rækkehuse og 3.770 ejerlejligheder.

Som input til nærområdeprisen i estimeringsmodellerne anvendes endvidere salgsdata for ejendomme handlet frit i perioden 2006-2009.

Ved valg af model blandt de ovenstående fem estimeringsmodeller har udvalget primært lagt vægt på modellernes statistiske træfsikkerhed.

De fem modeller er afprøvet på tre af de fire ejendomsgrupper, og der er estimeret forslag til beskatningsværdier, som er sammenlignet med de realiserede handelspriser. På baggrund heraf er der beregnet en træfsikkerhed for modellernes præcision inden for hver ejendomsgruppe. Metoderne anvendt til at beregne træfsikkerheden fremgår af boks 8.3.2 nedenfor.

For gruppen sommerhuse og kolonihavehuse er der påbegyndt modelestimering til beregning af beskatningsværdier, men modellen herfor er ikke færdigudviklet. Resultater for træfsikkerhed for gruppen af sommerhuse og kolonihavehuse foreligger derfor ikke, ligesom der ikke er taget stilling til, om kolonihavehuse bør indgå endeligt i gruppen sammen med sommerhuse eller i en gruppe for sig. De indledende resultater har vist en træfsikkerhed, der svarer til de indledende træfsikkerheder

for parcelhuse. Udvalget forventer derfor, at man også for sommerhuse kan opnå træfsikkerheder, som svarer til træfsikkerhederne for de øvrige ejendomsgrupper.

Boks 8.3.2. Måling af træfsikkerhed

Modellernes præcision kan vurderes ud fra deres beregnede træfsikkerheder. Estimeringsmodellernes træfsikkerhed er målt ved at holde de estimerede værdier (dvs. det modelberegnete bud på ejendomsvurderingen) op mod realiserede handelspriser. Denne metode er den mest oplagte metode til vurdering af træfsikkerhed, selvom den estimerede beskatningsværdi ikke er udtryk for den eksakte handelspris for ejendommen, jf. ovenfor i afsnit 8.3.4.

Træfsikkerheden er opgjort og angivet på tre forskellige måder, som er alment anvendt:

- **Pm20** (plus-minus 20 pct.) viser direkte, hvor stor en andel af handlerne, der er estimeret rimeligt præcist (defineret ved 20 pct. grænsen), men udtrykker ikke, hvor upræcis vurderingen er for de ejendomme, hvis vurdering falder uden for dette interval. Pm20 målet er desuden også et relativt mål, der måler fejlen i forhold til den faktiske handelspris. Dette har den oplagte fordel, at ejendomme over en større prisskala kan sammenlignes, men også den egenskab, at billige ejendomme kan falde uden for tolerancebåndet ved afvigelser på forholdsvis mindre beløb.
- **CoD** (coefficient of dispersion – gennemsnitlig afvigelse fra medianen) er et mål, der udtrykker den relative afvigelse (spredningen). Til forskel fra Pm20, korrigerer CoD automatisk for problemer med at ramme det overordnede niveau. Det vil sige, at hvis prædiktionen typisk rammer 15 pct. under, så korrigeres det, inden afvigelsen udtrykkes. Det er godt til at udtrykke træfsikkerhed justeret efter overordnet prisniveau, men er ikke et udtryk for, hvor korrekt prædiktioenerne ligger på en absolut skala.
- **MAD** (middel absolut difference) viser den gennemsnitlige afvigelse målt i kroner. Det er ikke nødvendigvis udtryk for den typiske afvigelse, da sjældne, men meget store afvigelser for dyre ejendomme, kan trække den gennemsnitlige afvigelse op.

For at give et retvisende billede er der i målingen af estimeringsmodellernes træfsikkerhed frasorteret handler af ejendomme, hvor der er tale om handler mellem interesseforbundne parter, hvor data er fejlbehæftede i BBR, eller hvor handlerne på anden måde ikke er udtryk for, hvad ejendomme vil kunne sælges til i fri handel. Denne frasortering påvirker træfsikkerheden betydeligt, og derfor er alle direkte sammenligninger mellem modeller så vidt muligt foretaget på de samme ejendomme.

For at gøre målingen af træfsikkerhed retvisende for, hvad man kan forvente af modellerne i et fremadrettet arbejde, er målingen foretaget på en uafhængig stikprøve af handler af ejendomme, der ikke også er anvendt til at finde modellernes parametre. Denne tilgang kaldes datapartitionering og er standard for evaluering af matematiske og statistiske modeller.

Den del af data, der anvendes til statistisk at udvælge modellens variable og finde parameterværdier, kaldes for trænings-datasættet, mens stikprøven, der anvendes til måling af træfsikkerhed, kaldes for test-datasættet. Træfsikkerheden for SKATs vurderinger er ligeledes opgjort på baggrund af test-datasættet.

Ud over træfsikkerhed på de fem forskellige estimeringsmodeller er der beregnet træfsikkerhed for en 'baseline' og SKATs eksisterende vurderinger, jf. testresultaterne, som er oplyst i tabel 8.3.4 nedenfor.

Modellen med betegnelsen '**baseline**' er ikke en egentlig model, men det resultat, der fremkommer ved at tage gennemsnitsprisen for en ejendom på landsplan, og anvende dette gennemsnit som prædiktioener for en beskatningsværdi på samtlige ejendomme. Det svarer i praksis til ikke at have en egentlig statistisk estimeringsmodel ud over et simpelt gennemsnit. Formålet med baseline er at opnå en fornemmelse af, hvordan beskatningsværdierne ville se ud i fravær af en egentlig statistisk estimeringsmodel. I fravær af en statistisk estimeringsmodel er træfsikkerheden for parcelhuse og villalejligheder udregnet til 25 pct., jf. tabel 8.3.4. Det betyder, at 25 pct. af de handlede ejendomme får beregnet en beskatningsværdi (vurdering), der ligger inden for +/- 20 pct. af den realiserede handelspris. 75 pct. af de handlede ejendomme får beregnet en beskatningsværdi, der afviger mere end 20 pct. fra den realiserede handelspris.

Hvad angår træfsikkerheden for **SKATs vurderinger** tager den udgangspunkt i vurderingerne fra 2010 og 2011. Træfsikkerheden for parcelhuse er på 62,9 pct. Det betyder, at 62,9 pct. af de handlede ejendomme har en vurdering, der falder inden for +/- 20 pct. af den realiserede handelspris. 37,1 pct. af de handlede ejendomme har en vurdering, der afviger mere end 20 pct. fra den realiserede handelspris. Som forventet ligger træfsikkerheden for SKATs vurderinger væsentligt over baseline for alle 3 ejendomsgruppers vedkommende.

Tabel 8.3.4. Træfsikkerhed mv. for de enkelte modeller og ejendomsgrupper

Model	Parcelhuse og villalejligheder	Rækkehuse	Ejerlejligheder
Antal ejendomme i stikprøven	7.481	1.913	3.770
Baseline (ingen model)	26,7 pct. pm20	35,1 pct. pm20	24,2 pct. pm20
SKATs vurderinger	62,9 pct. pm20 19,7 pct. CoD MAD 343.000 kr.	72,9 pct. pm20 13,6 pct. CoD MAD 308.000 kr.	64,4 pct. pm20 16,4 pct. CoD MAD 330.000 kr.
a. Additiv regression uden nærområdepriser	60,5 pct. pm20 22,7 pct. CoD MAD 350.000 kr.	73,9 pct. pm20 17,1 pct. CoD MAD 278.000 kr.	70,4 pct. pm20 17,4 pct. CoD MAD 256.000 kr.
b. Nærområdepris (alene)	59,6 pct. pm20 23,6 pct. CoD MAD 363.000 kr.	77,9 pct. pm20 15,1 pct. CoD MAD 242.000 kr.	81,2 pct. pm20 12,7 pct. CoD MAD 205.000 kr.
c. Additiv regression med nærområdepriser	67,5 pct. pm20 19,2 pct. CoD MAD 298.000 kr.	81,0 pct. pm20 13,5 pct. CoD MAD 223.000 kr.	83,4 pct. pm20 12,0 pct. CoD MAD 192.000 kr.
d. Additiv regression med nærområdepriser og gen-salg	67,8 pct. pm20 19,1 pct. CoD MAD 300.000 kr.	80,9 pct. pm20 13,8 pct. MAD 226.000 kr.	82,5 pct. pm20 12,2 pct. CoD MAD 196.000 kr.
e. Multiplikativ regression med nærområdepriser	67,3 pct. pm20 18,6 pct. CoD MAD 301.000 kr.	80,6 pct. pm20 13,1 pct. CoD MAD 225.000 kr.	84,8 pct. pm20 11,8 pct. CoD MAD 191.000 kr.

Anm.: Antallet af ejendomme i stikprøven afviger for model b (nærområdepris alene), hvor der er medtaget hhv. 7.736 parcelhuse, 2.064 rækkehuse og 3.946 ejerlejligheder.

Der er taget højde for, at SKAT i den eksisterende vurderingsmodel af forsigtighedshensyn lægger niveauet for vurderingerne 5 pct. under gennemsnitsbetragtningerne.

SKATs vurdering er den mest aktuelle vurdering på salgstidspunktet og kan derfor være både 2010 og 2011-vurderingen.

Opgørelsen af træfsikkerhed på den eksisterende vurdering 'SKATs vurderinger' er opgjort ligesom for de øvrige modeller i tabellen og er baseret på stikprøven fra 2010-2011 med den mest aktuelle vurdering på salgstidspunktet og korrigeret med 1/0,95 for at kompensere for SKATs intention om at ramme 5 pct. under de realiserede handelspriser.

For ejerlejligheder er det et særligt forhold, at lejligheder, der er udlejet på vilkår, hvor lejerer ikke kan opsiges efter, gældende regler, har fået halveret deres ejendomsvurdering i den eksisterende vurdering fra SKAT. Dette giver et skævt billede af træfsikkerheden. Hvis man frasorterer de udlejede ejerlejligheder, stiger SKAT's træfsikkerhed fra 64,4 pct. pm20 til 68,7 pct. pm20, mens det tilsvarende tal for den additive regression med områdepriser stiger fra 83,4 pct. til 84,4 pct.

Kilde: Egne beregninger.

De overordnede konklusioner vedrørende de fem estimeringsmodeller, som kan udledes af tabellen ovenfor, er:

- Model a (additiv regression uden nærområdepriser) ligger resultatmæssigt langt under de øvrige fire modeller i træfsikkerhed. Udvalget anbefaler, at denne model ikke benyttes til at beregne beskatningsværdier.
- Model b, der alene anvender nærområdeprisen til at beregne beskatningsværdier, har en træfsikkerhed, der er lavere end de øvrige regressionsmodeller, men alligevel er på et relativt højt niveau, når modellens simpelhed tages i betragtning. Træfsikkerheden er endda højere end SKATs vurderinger for rækkehusenes og ejerlejlighedernes vedkommende.
- Model d (additiv regression med gensalg) har den højeste træfsikkerhed for parcelhuse, model c (additiv regression med nærområdepriser) har den højeste træfsikkerhed for rækkehuse, og model e (multiplikativ regression med nærområdepriser) har den højeste træfsikkerhed for ejerlejligheder.
- Samlet set ligger de tre regressionsmodeller c, d og e, der alle inddrager nærområdepriser, meget tæt på hinanden i træfsikkerhed.
- Resultaterne viser desuden, at CoD varierer relativt meget både mellem ejendomsgrupper og mellem de fem modeller. CoD er højest for parcelhuse og villalejligheder i alle fem modeller. Det vil sige, at der i alle fem modeller er en større gennemsnitlig afvigelse fra medianen, for så vidt angår parcelhuse og villalejligheder end for rækkehuse og ejerlejligheder. CoD er derudover større for rækkehuse end for ejerlejligheder i fire af de fem modeller, hvilket betyder, at ejerlejligheder generelt set er den ejendomsgruppe, der har den laveste relative afvigelse fra medianen.
- Målt ved den gennemsnitlige absolutte afvigelse (MAD) er tendensen i resultaterne den samme – i alle fem modeller har ejerlejligheder den laveste afvigelse, mens den er stigende for rækkehuse og parcelhuse.

Det kan på baggrund af resultaterne konkluderes, at inddragelsen af nærområdepriser forbedrer regressionsmodellernes træfsikkerhed betydeligt. Model c, d og e, der alle medtager nærområdeprisen i regressionen, har således træfsikkerheder, der ligger noget over træfsikkerheden i SKATs eksisterende vurderingsmodel. For parcelhusmodellen dog tættere på træfsikkerheden for SKATs model.

Forklaringen på nærområdeprisens betydning for træfsikkerheden i estimeringsmodellerne skyldes formentlig, at prisdannelsen på ejerboliger er meget afhængig af beliggenheden i kombination med tidspunktet for salg.

På den baggrund kan udvalget ikke anbefale, at en fremtidig vurderingsmodel for ejerboliger alene baserer sig på en additiv regression uden nærområdepriser som den, der er afprøvet i model a.

Udvalget kan ikke anbefale en regressionsmodel, der medtager gensalg, jf. model d, uanset at træfsikkerheden er størst på parcelhuse og rækkehuse for denne model. Baggrunden herfor er, at model d har indbygget en retssikkerhedsmæssig udfordring i forhold til princippet om ligebehandling. To identiske ejendomme, hvoraf den ene har været solgt og den anden ikke, vil i en model med gensalg få beregnet forskellige beskatningsværdier. For ejendomme, der ikke er blevet solgt to gange, er model d i øvrigt identisk med model c.

Model c og e har mange fællestræk og en næsten ens træfsikkerhed. Model c har den højeste træfsikkerhed af de af de to modeller for parcelhuse og rækkehuse med en træfsikkerhed på henholdsvis 67,5 pct. og 81 pct. Model e har derimod den højeste træfsikkerhed i forhold til ejerlejligheder på 83,4 pct.

Ud fra en samlet vurdering anbefaler udvalget derfor, at en ny model for ejerboliger baserer sig på en additiv eller en multiplikativ regression med fremskrevne nærområdepriser, jf. model c eller e i tabel 8.3.4. Disse modeller har stort set ens evne til at estimere beskatningsværdier, som rammer tættere på de realiserede handelspriser end de øvrige modeller – på nær model d, som udvalget af retssikkerhedsmæssige hensyn ikke ønsker at anbefale.

Udvalget har i det følgende afsnit valgt at beskrive model c (additiv regressionsmodel med områdepriser) mere detaljeret, ligesom der er gennemført konsekvensberegninger med udgangspunkt i denne model, jf. afsnit 8.3.8 og 8.3.9.

8.3.6 Beskrivelse af den anvendte model (prototypen)

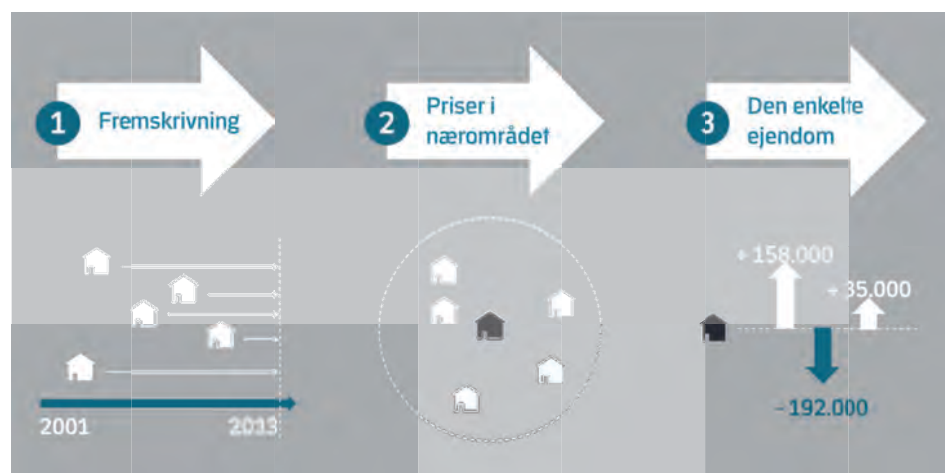
Den estimeringsmodel (additiv regressionsmodel med nærområdepriser), som udvalget har valgt at beskrive og analysere nærmere, er udviklet på baggrund af historiske ejendomssalg fra 2001 til 2013. Modellen er fuldt automatiseret – det vil sige baseret på en statistisk estimering.

Modellen estimerer beskatningsværdier ved hjælp af følgende tre trin:

1. Fremskrivning af historiske salg
2. Estimering af nærområdets kvadratmeterpris
3. Estimering af værdi for den specifikke ejendom

De tre trin er vist i figur 8.3.2 og er nærmere beskrevet derefter.

Figur 8.3.2. Modellen: Regression med fremskrevne nærområdepriser



Anm.: Under trin 1 fremskrives historiske salgspriser ved hjælp af beregnede prisindeks til aktuelt prisniveau. Prisindekset for den enkelte ejendom beregnes på baggrund af udviklingen i mediankvadratmeterprisen blandt de 50 nærmeste frie salg.

Under trin 2 identificeres kvadratmeterprisen i nærområdet for den enkelte ejendom. Nærområdekvadratmeterprisen beregnes for parcelhuse på baggrund af medianen af de 18 nærmeste frie salg.

8.3.6.1 Fremskrivning

I første trin af modellen foretages en fremskrivning af alle de historiske salg af ejerboliger, som indgår i modellens estimering af beskatningsværdier, det vil sige for prototypens vedkommende alle frie salg af ejerboliger fra perioden 2001 til 2013.

Fremskrivningen af handelspriserne kan ske på flere forskellige måder, fx på basis af den generelle prisudvikling på boligmarkedet. Udvalget har valgt en tilgang, hvor fremskrivningen er så målrettet den enkelte ejendom som muligt.

Fremskrivningen er ejendomsspecifik. Det betyder, at hver ejendom får sin egen fremskrivning baseret på prisudviklingen tæt ved den enkelte ejendom. En ejendom solgt i 2008 fremskrives fx til 2010 ved at se på de 50 nærmeste salg i 2008, de 50 nærmeste salg i 2010, og så justere handelsprisen med forholdet mellem mediankvadratmeterprisen.

Bemærk, at alle ejendomme således fremskrives med deres egen fremskrivningsfunktion, der er så lokal som muligt. To salg af ejendomme tæt ved hinanden vil derfor have fremskrivninger, der er næsten ens, mens salg af to ejendomme med et par kilometer imellem kan have meget forskellige fremskrivninger, selvom de fx ligger i samme postnummer eller kommune.

Bemærk yderligere, at anvendelsen af median i stedet for gennemsnit sikrer, at enkelte salg af meget dyre eller billige ejendomme ikke skævvrider fremskrivningen.

8.3.6.2 Nærområdets kvadratmeterpris

Næste trin i modellen er at finde nærområdets kvadratmeterpris.

For hver ejendom findes mediankvadratmeterprisen fra de geografisk nærmeste naboer blandt de fremskrevne historiske salg. For parcelhuse tages medianen af de 18 nærmeste salg, mens der for rækkehuse og ejerlejligheder tages medianen af de 10 nærmeste salg. Hermed fremkommer nærområdets kvadratmeterpris.

Ved at multiplicere med ejendommens beboelsesareal fremkommer et første foreløbigt estimat for ejendommens beskatningsværdi (svarende til resultatet af model b).

8.3.6.3 Estimering af den konkrete ejendom

Når den enkelte ejendom skal værdisættes, tages nærområdets kvadratmeterpris i betragtning som input. Dette suppleres med faktuelle oplysninger, der er specifikke for den enkelte ejendom, for at korrigere for forskelle mellem de ejendomme, som blev anvendt til at beregne områdeprisen.

I modelarbejdet er der som udgangspunkt anvendt næsten 100 potentielle inputvariable med oplysninger om den konkrete ejendom. Det drejer sig primært om data fra henholdsvis BBR, Geodatastyrelsen, den elektroniske finglysning og SKAT, jf. afsnit 8.2.

På baggrund af analyser af modellens præcision (træfsikkerhed) er der for parcelhuse identificeret 38 variable, som statistisk set har vist sig at bidrage signifikant til at kunne forudsige realiserede handelspriser og derfor kan anvendes til estimering af beskatningsværdier. For rækkehuse er det tilsvarende tal 8 og for ejerlejligheder 11 signifikante variable. De variable, der indgår i prototypen på en vurderingsmodel for ejerboliger, fremgår af bilag 8.3.2.

Vurderingsmodellen betyder, at beskatningsværdien beregnes som summen af en række positive og/eller negative bidrag fra forskellige variable samt et konstantled. De parameterverdier, som ganges på hver enkelt variabel, herunder forskellige kategorivariable, er de samme for alle ejendomme.

Ikke alle variable har betydning for beregningen af beskatningsværdier i hver ejendomsgruppe. Nogle variable vil være særligt relevante for parcelhuse, mens andre variable vil være særligt relevante for lejligheder. Fx vil en variabel som 'tag' typisk være mere relevant for parcelhuse end for ejerlejligheder, mens 'antal værelser' typisk vil være mere relevant for ejerlejligheder end parcelhuse. Derudover er variablerne testet over tid, og de variable, der indgår i prototypen på modellen, er alle blevet testet signifikante over tid. Dette bidrager til at øge modellens robusthed.

I boks 8.3.3 er vist to regneeksempler på, hvordan modellen virker på parcelhuse. Den beregnede beskatningsværdi bliver i eksemplerne henholdsvis 1.459.483 kr. og 3.383.811 kr. Heraf kommer det største bidrag fra nabopriserne og nærområdeprisen, mens den beregnede gennemsnitspris for samtlige huse (konstantleddet) også er en væsentlig del af den samlede beregnede værdi.

Eksemplerne illustrerer, hvordan beskatningsværdien fremkommer som summen af en række bidrag fra forskellige variable samt et konstantled. Der indgår det overordnede estimat af ejendommens værdi fremkommet som boligarealet gange nærområdeprisen, og denne værdi vægtes med 0,65.

For eksemplet med parcelhuset i Brande giver det overordnede estimat af ejendomsværdien, der beregnes som 130 kvm gange nærområdeprisen, således et bidrag til beskatningsværdien på 860.886 kr. Selve nærområdeprisen på 10.188 kr./kvm giver samtidig et negativt bidrag, som er på 81.504 kr. Hertil kommer et kommunespecifikt bidrag, der for Ikast-Brande er et negativt bidrag på 103.243 kr. Samtidig giver grundstørrelsen på 1.057 kvm et bidrag på 74 kr./kvm, svarende til 78.218 kr., mens der for størrelsen af bebygget areal, som her er identisk med boligarealet, gives et negativt bidrag på 1.435 kr./kvm, svarende til 186.550 kr.

Dertil kommer de bidrag, som er bestemt af, hvordan afstanden til nærmeste jernbane, kyst, højspændingsledning mv. ligger inden for visse intervaller. Der er også bidrag fra forskellige andre variable som fx tagtype, og hvorvidt ejendommen ligger i første række til kyst. Af hensyn til overskueligheden er disse variable ikke vist i eksemplet. Summen af bidrag fra de øvrige variable er vist samlet og udgør i eksemplet 13.926 kr.

Når der således samlet set i estimationsligningen tages højde for forskellige karakteristika for ejendommen, fremkommer dermed en beskatningsværdi på knap 1.459.483 kr.

Boks 8.3.3. Regneeksempler

Eksempel 1: Parcelhus i Brande/lkast på 130 kvm. Huset er fiktivt, men med tilstræbte realistiske værdier, dog (for overskuelighedens skyld) med færre viste inputvariable, end den egentlige model har (de ikke-viste variable er summeret under 'bidrag fra øvrige variable').

Indhold	Værdi	Parameterværdi	Bidrag til beskatningsværdi (kr.)
Konstant (samme værdi for samtlige ejendomme)			902.184
Overordnet estimat af ejendommen ud fra nærområdeprisen	1.324.440 (130 * områdeprisen)	0,65	860.886
Nærområdeprisen	10.188	-8	-81.504
Kommune	lkast-Brande	-103.243	-103.243
Grundstørrelse	1.057	74	78.218
Bebygget areal	130	-1.435	-186.550
Afstand til jernbane	1.281m	34.329	34.329
Afstand til kyst	44.187m	-53.517	-53.517
Afstand til højspændingsledninger	1.564m	-5.246	-5.246
Bidrag fra øvrige variable			13.926
Total			1.459.483

Eksempel 2: Parcelhus i Hillerød på 130 kvm. Huset er fiktivt, men med tilstræbte realistiske værdier, dog (for overskuelighedens skyld) med færre viste inputvariable, end den egentlige model har (de ikke-viste variable er summeret under 'bidrag fra øvrige variable').

Indhold	Værdi	Parameterværdi	Bidrag til beskatningsværdi (kr.)
Konstant (samme værdi for samtlige ejendomme)			902.184
Overordnet estimat af ejendommen ud fra nærområdeprisen	2.690.610	0,65	1.748.897
Nærområdeprisen	20.697	-8	-165.576
Kommune	Hillerød	95.134	95.134
Grundstørrelse	1041	74	77.034
Bebygget areal	130	-1.435	-186.550
Afstand til jernbane	3.200m	23.985	23.985
Afstand til kyst	1.711m	-54.721	-54.721
Afstand til højspændingsledninger	325m	-27.911	-27.911
Bidrag fra øvrige variable			971.335
Total			3.383.811

Anm.: Bidrag til den endelige pris beregnes afhængig af, om variabeltypen er en talvariabel (som fx areal) eller en kategori-variabel (som fx tagtype). For talvariablene ganges tallet med parameterværdien, mens kategorivariablene har en værdi knyttet til hver kode. Bemærk, at flere variable, der oprindeligt har været talvariable, er blevet grupperet til kategorivariabel for at opfange ikke-lineære effekter.

Kilde: Egne beregninger.

De enkelte parameterværdier og de enkelte variables bidrag til den endelige beskatningsværdi har ikke nogen selvstændig økonomisk fortolkning, og modellen skal ses som en helhed, der anvendes til at beregne den mest korrekte samlede beskatningsværdi. Det skyldes, at modellens variable spiller sammen (er korrelerede) og givet fanger effekter på den samlede handelspris, som rækker ud over den direkte effekt. Fx fanger bygningsårgang sandsynligvis både faktorer relateret til vedligeholdelsesstandard og til, at byggestilen har varieret over tid. I bilag 8.3.2 er en nærmere beskrivelse af regressionsligningen, herunder også parameterestimaterne.

8.3.7 Modellens træfsikkerhed og estimering på de tre ejendomsgrupper

Udvalget har analyseret estimeringsmodellens træfsikkerhed nærmere, når den anvendes på de tre ejendomstyper. Alle de efterfølgende analyser og resultater i afsnit 8.3.7 vedrørende træfsikkerhed er – som det er tilfældet med træfsikkerhedsmålingerne for de forskellige estimeringsmodeller i det foregående afsnit 8.3.5 – opgjort på baggrund af **test-datasættet** og i forhold til **handlede ejendomme (realiserede handelspriser)**. Test-datasættet består af 13.164 ejendomme (Parcelhuse: 7.481, Rækkehuse: 1.913, Ejerlejligheder: 3.770).

Undersøgelsen af estimeringsmodellens træfsikkerhed for de tre ejendomsgrupper viser, at der dels er geografiske forskelle og dels forskelle vedrørende pris og opførelsesår, jf. resultaterne beskrevet nedenfor.

8.3.7.1 Træfsikkerhed for parcelhuse og villalejligheder

På landsplan er modellens træfsikkerhed for parcelhuse og villalejligheder på 67,5 pct., jf. tabel 8.3.5 nedenfor. Andelen af undervurderede ejendomme er på 12,3 pct., mens andelen af overvurderede ejendomme er på 20,2 pct. De 20,2 pct. af ejendommene får dermed beregnet en beskatningsværdi, der ligger over 20 pct. højere end de faktiske handelspriser, mens 12,3 pct. får beregnet en beskatningsværdi, der ligger under 20 pct. lavere end de faktiske handelspriser.

Tabel 8.3.5. Træfsikkerhed for handlede parcelhuse og villalejligheder med den anbefalede model

Mål for træfsikkerhed	Resultat for den anbefalede model i pct.
Andel vurderinger inden for +/- 20 pct. af den realiserede handelspris	67,5
Andel vurderinger under 20 pct. (undervurderede)	12,3
Andel vurderinger over 20 pct. (overvurderede)	20,2
I alt	100

Kilde: Egne beregninger.

Modellens træfsikkerhed på landsplan er ikke udtryk for, at præcisionen er ens for alle typer af huse. Ved at undersøge træfsikkerheden i subpopulationer nærmere er det muligt at give et første indblik i hvilke geografiske områder og typer af huse, der er særligt lette eller særligt vanskelige at værdiestimere.

Udvalget skal dog gøre opmærksom på, at der kun er tale om et foreløbigt estimat på træfsikkerheden for de udvalgte kommuner, idet antallet af observationer for de enkelte kommuner varierer og afhænger af, om ejendommen både er indeholdt i testdatasæt og har været handlet. Fx er der blot 22 ejendomme i Brøndby, som både indgår i testdatasæt og har været handlet.

Med dette forbehold er der i tabel 8.3.6 nedenfor angivet et foreløbigt estimat på træfsikkerheden for udvalgte kommuner.

Tabel 8.3.6. Estimat på træfsikkerhed for udvalgte kommuner for parcelhuse og villalejligheder med den anbefalede model

Kommune	Antal (i testsæt)	Andel (af testsæt) i pct.	Mere end 20 pct. under.	Inden for +/- 20 pct.	Mere end 20 pct. over	Gennemsnitlig afvigelse i forhold til handelspriser i kr.
København	139	1,9	10	74	16	501.000
Frederiksberg	12	0,2	25	75	0	1.006.000
Brøndby	22	0,3	0	95	5	231.000
Gentofte	123	1,6	12	65	23	917.000
Hillerød	74	1,0	7	82	11	301.000
Lolland	50	0,7	22	34	44	204.000
Kerteminde	29	0,4	7	72	21	261.000
Odense	226	3,0	10	76	15	303.000
Tønder	65	0,9	20	58	22	166.000
Silkeborg	144	1,9	15	66	19	427.000
Morsø	47	0,6	26	43	32	186.000
Hjørring	126	1,7	15	52	33	222.000

Anm.: Tabellen viser resultaterne for udvalgte kommuner. Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.
Kilde: Egne beregninger.

Som det fremgår af tabellen, er træfsikkerheden for parcelhuse i Brøndby højere end for de øvrige udvalgte kommuner. Andelen af vurderinger, der falder inden for +/- 20 pct. af den realiserede handelspris, er for Brøndby på 95 pct. Flere af vestegnskommunerne har tilsvarende høje træfsikkerhedsprocenter set i forhold til de øvrige kommuner. Det skyldes sandsynligvis kombinationen af, at ejendomsmassen i disse områder er tæt og relativt homogen.

Resultaterne fra Morsø, Hjørring og Lolland viser, at kommuner i mindre bebyggede områder har en væsentlig højere andel af ejendomme, der overvurderes, end i storbykommunerne. De samme kommuner har samtidig også en større andel undervurderede ejendomme, men forholdet mellem undervurderede og overvurderede er ikke meget forskelligt fra det tilsvarende forhold i storbykommunerne. Fx er forholdet mellem under- og overvurderede ejendomme for Morsø kommune 26/32, mens det tilsvarende forhold for Københavns Kommune er 10/16.

Udvalget mener derfor ikke, at det kan påvises, at ejendomme i kommunerne i de mindre bebyggede områder bliver systematisk overvurderet. Træfsikkerheden for disse kommuner er blot væsentligt lavere end for storbykommunerne.

Yderligere ses det, at målt i absolutte størrelser er den gennemsnitlige afvigelse på Morsø og Lolland på henholdsvis 186.000 kr. og 204.000 kr., hvilket er blandt de laveste gennemsnitlige afvigelser set over samtlige kommuner.

Resultaterne for Danmarks fem største byer (København, Aarhus, Odense, Aalborg og Esbjerg) ligger mellem 68 pct. og 78 pct. inden for +/- 20 pct. Bidraget fra nærområdeprisen er mest præcist, når de salg, der anvendes til bestemmelsen, ligger geografisk tæt på ejendommen. Større byer har oftere en tæt boligmasse, der understøtter denne egenskab. Derfor har modellen relativt gode vilkår i de store byer, men resultater for Næstved, Favrskov og Lejre, der alle ligger over 70 pct. inden for +/- 20 pct., viser, at modellen også kan fungere uden for storbyerne. Den væsentligste kilde til lav træfsikkerhed er høj heterogenitet – altså områder, hvor ejendommene af den ene eller anden grund varierer meget i værdi.

I tabel 8.3.7 nedenfor er angivet træfsikkerheden for parcelhusmodellen fordelt på realiserede handelspriser.

Tabel 8.3.7. Træfsikkerhed fordelt efter realiserede handelspriser for parcelhuse og villalejligheder med den anbefalede model

Handelspris	Antal (i testsæt)	Andel (af testsæt) i pct.	Mere en 20 pct. under	Inden for +/- 20 pct.	Mere end 20 pct. over	Gennemsnitlig afvigelse fra handelspris i kr.
Under 0,5 mio. kr.	209	2,8	9	15	76	299.000
0,5 mio. - 1 mio. kr.	1.277	17,1	10	44	45	222.000
1 mio. - 2 mio.kr.	3.338	44,6	12	71	17	224.000
2 mio. - 3 mio. kr.	1.637	21,9	12	80	9	311.000
3 mio. - 4 mio. kr.	597	8,0	14	78	8	469.000
4 mio. - 5 mio. kr.	245	3,3	20	74	7	641.000
Over 5 mio. kr.	178	2,4	31	65	4	1.042.000

Anm.: Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.

Kilde: Egne beregninger.

Som tabellen viser, har parcelhusmodellen en træfsikkerhed på over 70 pct. inden for +/- 20 pct. for flertallet af ejendomme. Resultaterne viser også, at der for billige ejendomme er en væsentligt højere andel af ejendomme, der bliver overvurderet.

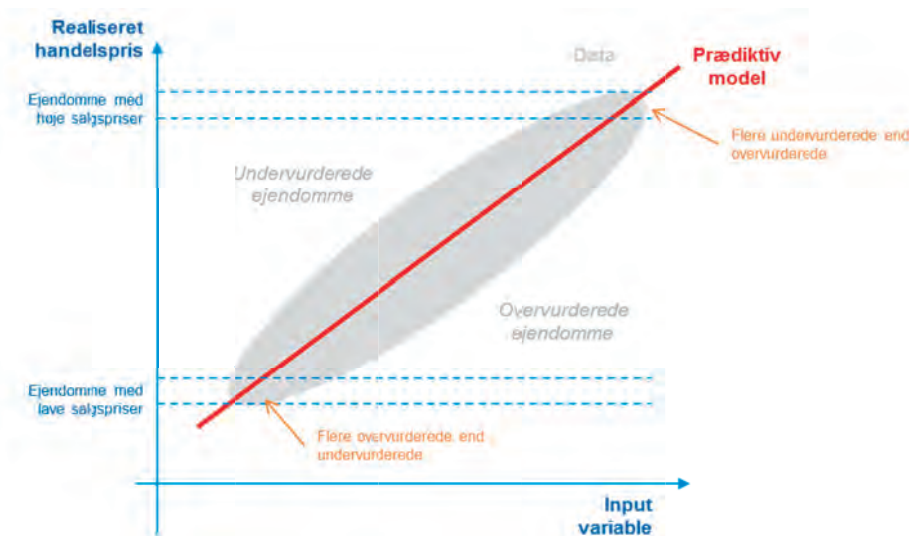
For ejendomme over 5 mio. kr. er andelen af undervurderede ejendomme 31 pct. og dermed større end for de øvrige prisgrupper. Antallet af overvurderede ejendomme over 5 mio. kr. er derimod kun 4 pct. Modellen har således en tendens til at undervurdere dyre ejendomme og omvendt overvurdere de relativt billige ejendomme.

Det er udvalgets konstatering, at enhver model, der baserer sig på en gennemsnitsbetragtning, vil have en tendens til at trække mod gennemsnittet. Den dyreste ejendom vil kun have billigere ejendomme at sammenligne sig med og vice versa. Det kan således være forhold uden for det nuværende datagrundlag, der er årsag til den høje pris – fx ejendommens stand, historie eller liebhaveri.

Problemstillingen vedrørende over- og undervurdering af henholdsvis billige og dyre ejendomme kan illustreres grafisk som i figur 8.3.3 nedenfor.

Figuren viser en regressionslinje, der er estimeret på et hypotetisk datasæt, som er illustreret ved det grå område. I den øvre og den nedre ende af regressionslinjen er datatætheden ikke balanceret omkring regressionslinjen. I den øvre ende er der en større tæthed af data til venstre for regressionslinjen end til højre, og det betyder, at ejendomme med et højt prisniveau fremstår som undervurderede. Tilsvarende gælder for de billigste ejendomme, hvor konsekvensen dog er omvendt, sådan at de billigste ejendomme i praksis fremstår som overvurderede.

Figur 8.3.3. Problemstillingen vedrørende over- og undervurdering af ejendomme



Anm.: Figuren viser, at metoden, hvor man beregner gennemsnit, vil få dyre ejendomme til at fremstå som undervurderede, mens billige ejendomme vil fremstå som overvurderede.

Udvalget har analyseret problemstillingen vedrørende over- og undervurdering af henholdsvis billige og dyre ejendomme nærmere ved at sammenligne træfsikkerheden for prisgrupper af parcelhuse i henholdsvis SKATs nuværende vurderingsmodel og den nye vurderingsmodel (prototypen).

Af tabel 8.3.8 nedenfor fremgår andelen af henholdsvis under- og overvurderede parcelhuse for henholdsvis SKATs model og den additive regressionsmodel med nærområdepriser. Tabellen viser, at for de 3.338 parcelhuse, der har været handlet til mellem 1 og 2 mio. kr., har 21 pct. en ejendomsvurdering, (jf. SKATs eksisterende vurderingsmodel), der ligger mere end 20 pct. under handelsprisen, mens 8 pct. har en ejendomsvurdering (jf. SKATs eksisterende vurderingsmodel), der ligger mere end 20 pct. over handelsprisen. Beregnes en vurdering på basis af den anbefalede model, bliver 12 pct. af de handlede parcelhuse undervurderet, mens 17 pct. af de handlede parcelhuse overvurderes.

Resultaterne viser desuden, at 73 pct. af de handlede ejendomme under 0,5 mio. kr. overvurderes i den eksisterende SKAT model, mens 76 pct. overvurderes i den additive model.

Samtidig ses det, at andelen af de dyre parcelhuse, der undervurderes, er højere i SKATs eksisterende model (56 pct. for ejendomme mellem 4 og 5 mio. kr.) end i den additive model (20 pct. for ejendomme mellem 4 og 5 mio. kr.).

Tabel 8.3.8. Andelen af under- og overvurderede parcelhuse i hhv. SKATs model og den additive model sammenholdt med de realiserede handelspriser, parcelhuse og villalejligheder

Handelspris (kr.)	Antal	SKATs model		Additiv model med næromsrådepriser	
		Mere end 20 pct. under.	Mere end 20 pct. over	Mere end 20 pct. under	Mere end 20 pct. over
Under 0,5 mio.	209	1	73	9	76
0,5 mio. - 1 mio.	1.277	13	33	10	45
1 mio. – 2 mio.	3.338	21	8	12	17
2 mio. – 3 mio.	1.637	30	3	12	9
3 mio. – 4 mio.	597	44	1	14	8
4 mio. – 5 mio.	245	56	2	20	7
Over 5 mio.	178	54	2	31	4

Anm.: Tallene for SKATs model er korrigeret med 1/0,95 for at kompensere for SKATs intention om at ramme 5 pct. under de realiserede handelspriser.

Kilde: Egne beregninger samt oplysninger fra SKAT.

Når der undersøges for sammenhængen mellem parcelhusmodellens træfsikkerhed og henholdsvis den gennemsnitlige kvadratmeterpris i nærområdet og opførelsesår, viser det sig, at begge dele har en betydelig indflydelse på træfsikkerheden.

Af tabel 8.3.9 nedenfor ses træfsikkerheden for parcelhusmodellen fordelt på opførelsesåret (før 1959, 1960-1979 og 1980-2013) i kombination med nærområdets kvadratmeterpris (hvad koster en boligkvadratmeter i nærområdet målt på de nærmeste handler). Parcelhuse opført før 1959 med en kvm pris på 0-10.000 kr. – det vil sige relativt billige, ældre huse – udgør 13,5 pct. af testdatasættet, har en træfsikkerhed på 45 pct. inden for +/- 20 pct. og en gennemsnitlig absolut afvigelse fra handelsprisen på 237.000 kr. Størstedelen af de parcelhuse, der indgår i testdatasættet (24,8 pct.), er parcelhuse opført i 1960-1979 med en kvm pris på 10-20.000 kr. Denne gruppe har desuden en høj træfsikkerhed på knap 77 pct.

Tabel 8.3.9. Træfsikkerhed fordelt på opførelsesår og nærområdets kvm.-pris, parcelhuse og villalejligheder med den anbefalede model

	Nærområdepris (kr./kvm) 0 – 10.000	Nærområdepris (kr./kvm) 10.000 – 20.000	Nærområdepris (kr./kvm) 20.000+
Opførelsesår	13,5 pct.	15,1 pct.	9,7 pct.
Før 1959	45,0 pct. inden for +/- 20 pct. 237.000 kr.	59,3 pct. inden for +/- 20 pct. 316.000 kr.	71,9 pct. inden for +/- 20 pct. 581.000 kr.
Opførelsesår	14,9 pct.	24,8 pct.	4,4 pct.
1960 – 1979	60,6 pct. inden for +/- 20 pct. 200.000kr.	76,7 pct. inden for +/- 20 pct. 247.000 kr.	73,2 pct. inden for +/- 20 pct. 501.000 kr.
Opførelsesår	4,1 pct.	12,0 pct.	1,6 pct.
1980 – 2013	71,8 pct. inden for +/- 20 pct. 232.000kr.	82,8 pct. inden for +/- 20 pct. 274.000 kr.	86,9 pct. inden for +/- 20 pct. 401.000 kr.

Anm.: I hver årstalskategori er angivet 1. Andel i pct. af testsættet, 2. Andel i pct. inden for +/- 20 pct. og 3. Gennemsnitlig absolut afvigelse fra handelsprisen.

Kilde: Egne beregninger.

Resultaterne viser, at jo ældre ejendommen er i kombination med en lav nærområdepris, jo sværere er det at beregne en beskatningsværdi, der ligger tæt på handelsprisen. Træfsikkerheden for de ældste ejendomme med den laveste nærområdepris er således på 45 pct. inden for +/- 20 pct. For nyere ejendomme med en relativt høj kvm pris er træfsikkerheden på 86,9 pct. inden for +/- 20 pct.

Træfsikkerheden påvirkes dermed ganske markant negativt for ældre ejendomme i områder med lave kvadratmeterpriser, mens nyere ejendomme og ejendomme i dyrere områder vurderes forholdsvis præcist.

8.3.7.2 Træfsikkerheden for rækkehuse og ejerlejligheder i rækkehuse

På landsplan er træfsikkerheden for rækkehusmodellen på 81 pct. inden for +/- 20 pct., jf. tabel 8.3.10 nedenfor. Andelen af undervurderede ejendomme er 7 pct., mens andelen af overvurderede ejendomme er 12,1 pct. Resultaterne peger således i samme retning som resultaterne for parcelhusmodellen, at der er flere over- end undervurderede ejendomme.

Tabel 8.3.10. Træfsikkerhed for handlede rækkehuse og ejerlejligheder i rækkehuse med den anbefalede model

Mål for træfsikkerhed	Resultat for den anbefalede model i pct.
Andel vurderinger inden for +/- 20 pct. af den realiserede handelspris	81,0
Andel vurderinger under 20 pct. (undervurderede)	7,0
Andel vurderinger over 20 pct. (overvurderede)	12,1
I alt	100

Kilde: Egne beregninger.

I tabel 8.3.11 nedenfor er angivet et estimat på træfsikkerheden for rækkehusmodellen for udvalgte kommuner. Udvalget skal igen gøre opmærksom på, at der er et begrænset antal observationer for de enkelte kommuner, hvorfor tabellens resultater bør tages med et vist forbehold. For København indgår 71 rækkehuse og ejerlejligheder i rækkehuse (svarende til 3,7 pct. af datasættet). 7 pct. af disse får beregnet en ny vurdering, der ligger mere end 20 pct. under handelsprisen, mens 85 pct. ligger inden for +/- 20 pct. af handelsprisen. 8 pct. får beregnet en ny vurdering, der ligger mere end 20 pct. over handelsprisen. Den gennemsnitlige afvigelse i forhold til handelsprisen er 402.000 kr.

Beregningerne viser desuden, at rækkehuse i Gentofte har en bedre træfsikkerhed end parcelhuse i Gentofte. Rækkehuse i Gentofte udgør således formentlig en mere homogen gruppe end parcelhuse.

Tabel 8.3.11. Estimat på træfsikkerhed for udvalgte kommuner, rækkehuse og ejerlejligheder i rækkehuse med den anbefalede model

Kommune	Antal (i testsæt)	Andel (af testsæt) i pct.	Mere end 20 pct. under	Inden for +/- 20 pct.	Mere end 20 pct. over	Gennemsnitlig afvigelse i forhold til handelsprisen i kr.
København	71	3,7	7	85	8	402.000
Brøndby	16	0,8	6	75	19	233.000
Gentofte	25	1,3	0	80	20	628.000
Hillerød	19	1,0	11	74	16	271.000
Lolland	13	0,7	38	23	38	227.000
Kerteminde	10	0,5	10	70	20	288.000
Odense	120	6,3	11	81	8	175.000
Tønder	4	0,2	0	100	0	78.000
Silkeborg	30	1,6	3	87	10	155.000
Morsø	8	0,4	38	25	38	186.000
Hjørring	7	0,4	0	86	14	71.000

Anm.: Tabellen viser resultaterne for udvalgte kommuner. Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.
Kilde: Egne beregninger.

Tabel 8.3.12 nedenfor viser resultatet for rækkehusmodellens træfsikkerhed, når der fordeles på de realiserede handelspriser. Tabellen viser, at for de 874 rækkehuse (svarende til 45,7 pct. af data-sættet) med en handelspris på 1-2 mio. kr. får 83 pct. beregnet en ny vurdering, der ligger inden for +/- 20 pct. af handelsprisen. 7 pct. får beregnet en ny vurdering, der ligger mere end 20 pct. under handelsprisen, mens 10 pct. ligger mere end 20 pct. over. Den gennemsnitlige afvigelse i forhold til handelsprisen er 170.000 kr.

Tabel 8.3.12. Træfsikkerhed fordelt efter realiserede handelspriser, rækkehuse og ejerlejligheder i rækkehuse med den anbefalede model

Handelspris (kr.)	Antal (i testsæt)	Andel (af testsæt) i pct.	Mere end 20 pct. under	Inden for +/- 20 pct.	Mere end 20 pct. over	Gennemsnitlig afvigelse i forhold til handelspris i kr.
Under 0,5 mio.	26	1,4	15	15	69	256.000
0,5 mio. - 1 mio.	247	12,9	11	56	33	184.000
1 mio. - 2 mio.	874	45,7	7	83	10	170.000
2 mio. - 3 mio.	544	28,4	5	88	7	238.000
3 mio. - 4 mio.	145	7,6	8	88	4	392.000
4 mio. - 5 mio.	42	2,2	10	86	5	456.000
Over 5 mio.	35	1,8	6	94	0	591.000

Anm.: Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.

Kilde: Egne beregninger.

For rækkehuse er der ikke en effekt tilsvarende parcelhusmodellen vedrørende undervurdering af de dyre ejendomme. Dette kan formentlig tilskrives, at der er en mindre grad af liebhaveri omkring rækkehuse, samt at træfsikkerheden på rækkehusmodellen generelt set er bedre.

De billige rækkehuse ser derimod ud til at blive overvurderet, hvor ikke kun træfsikkerheden er lavere, mens andelen af overvurderede i forhold til undervurderede, er større, end det ses for andre prisintervaller, jf. tabel 8.3.12. Tilsvarende stiger den gennemsnitlige afvigelse for de to laveste prisintervaller, hvilket indikerer, at der for rækkehuse er en særskilt problemstilling for relativt billige rækkehuse.

Udvalget har sammenlignet den nye model med SKATs nuværende vurderingsmodel, og som for parcelhusene ses den samme tendens i SKATs nuværende model til over- og undervurdering af henholdsvis billige og dyre rækkehuse, jf. tabel 8.3.13 nedenfor. For de 874 rækkehuse med en handelspris på 1-2 mio. kr. får 15 pct. beregnet en ny vurdering, der ligger mere end 20 pct. under handelsprisen i SKATs eksisterende model. Den tilsvarende andel for den anbefalede model er 7 pct. 4 pct. får i SKATs eksisterende model beregnet en vurdering, der ligger mere end 20 pct. over handelsprisen, mens det tilsvarende tal for den anbefalede model er 10 pct.

Tendensen til undervurdering af dyrere rækkehuse er således tilsyneladende stærkere i SKATs model (57 pct. af ejendomme over 5 mio. kr.) end i den nye model (6 pct. af ejendomme over 5 mio. kr.), mens tendensen til overvurdering af billige rækkehuse er større i den nye model (69 pct. af ejendomme under 0,5 mio. kr.) end i SKATs model (54 pct. af ejendomme under 0,5 mio. kr.).

Tabel 8.3.13. Andelen af under- og overvurderede rækkehuse i hhv. SKATs model og den additive model, sammenholdt med de realiserede handelspriser

Handelspris (kr.)	Antal	SKATs model		Additiv model med nærrområdepriser	
		Mere end 20 pct. under	Mere end 20 pct. over	Mere end 20 pct. under	Mere end 20 pct. over
Under 0,5 mio.	26	0	54	15	69
0,5 mio. - 1 mio.	247	10	17	11	33
1 mio. - 2 mio.	874	15	4	7	10
2 mio. - 3 mio.	544	29	1	5	7
3 mio. - 4 mio.	145	50	0	8	4
4 mio. - 5 mio.	42	60	0	10	5
Over 5 mio.	35	57	0	6	0

Anm.: Tallene for SKATs model er korrigeret med 1/0,95 for at kompensere for SKATs intention om at ramme 5 pct. under de realiserede handelspriser.

Kilde: Egne beregninger samt oplysninger fra SKAT.

Nedenfor i tabel 8.3.14 er træfsikkerheden for rækkehusmodellen fordelt på tre intervaller for opførelsesåret (før 1959, 1960-1979 og 1980-2013) i kombination med tre intervaller for områdets kvadratmeterpris (hvad koster en boligkvadratmeter i området målt på de nærmeste salg). For rækkehuse og ejerlejligheder i rækkehuse opført mellem 1960 og 1979 med en kvm pris på 10-20.000 kr. er træfsikkerheden beregnet til 86,1 pct.

Tabel 8.3.14. Træfsikkerhed fordelt på opførelsesår og nærrområdets kvadratmeterpris, rækkehuse og ejerlejligheder i rækkehuse med den anbefalede model

	Nærrområdepris (kr./kvm)		
	0 - 10.000	10.000 - 20.000	20.000+
Opførelsesår	4,0 pct.	11,8 pct.	14,1 pct.
Før 1959	35,1 pct. inden for +/- 20 pct. 196.000 kr.	62,8 pct. inden for +/- 20 pct. 258.000 kr.	82,2 pct. inden for +/- 20 pct. 400.000 kr.
Opførelsesår	1,8 pct.	26,7 pct.	6,8 pct.
1960 - 1979	82,4 pct. inden for +/- 20 pct. 112.000 kr.	86,1 pct. inden for +/- 20 pct. 167.000 kr.	82,3 pct. inden for +/- 20 pct. 318.000 kr.
Opførelsesår	1,9 pct.	22,0 pct.	11,0 pct.
1980 - 2013	48,6 pct. inden for +/- 20 pct. 167.000 kr.	90,2 pct. inden for +/- 20 pct. 149.000 kr.	89,5 pct. inden for +/- 20 pct. 225.000 kr.

Anm.: I hver årstalskategori er angivet 1. Andel i pct. af testsættet, 2. Andel i pct. inden for +/- 20 pct. og 3. Gennemsnitlig absolut afvigelse fra handelsprisen.

Kilde: Egne beregninger.

Resultatet er på linje med de tilsvarende resultater for parcelhuse: Ældre rækkehuse i billige områder har en lavere træfsikkerhed, mens dyre områder og/eller nyere opførelsesår medfører, at træfsikkerheden er højere.

8.3.7.3 Træfsikkerheden for ejerlejligheder

På landsplan er træfsikkerheden for ejerlejlighedsmodellen på 83,4 pct. inden for +/- 20 pct., jf. tabel 8.3.15 nedenfor. Andelen af undervurderede ejendomme er på 5,3 pct., mens andelen af overvurderede ejendomme er på 11,2 pct. Ejerlejlighedsmodellen har således den højeste samlede træfsikkerhed af de tre modeller. Som for parcelhuse og rækkehuse er der flere overvurderede end undervurderede ejendomme.

Tabel 8.3.15. Træfsikkerhed for handlede ejerlejligheder med den anbefalede model

Mål for træfsikkerhed	Resultat for den anbefalede model i pct.
Andel vurderinger inden for +/- 20 pct. af den realiserede handelspris	83,4
Andel vurderinger under 20 pct. (undervurderede)	5,3
Andel vurderinger over 20 pct. (overvurderede)	11,2

Kilde: Egne beregninger.

I tabel 8.3.16 nedenfor er angivet et estimat på træfsikkerheden for ejerlejlighedsmodellen for udvalgte kommuner. For København indgår der 1.532 ejerlejligheder (svarende til 40,6 pct. af datasættet). Disse ejerlejligheder har en træfsikkerhed på 89 pct. inden for +/- 20 pct. 3 pct. får beregnet en ny vurdering, der ligger mere end 20 pct. under handelsprisen, mens 8 pct. får beregnet en ny vurdering, der ligger mere end 20 pct. over handelsprisen. Resultaterne viser, at træfsikkerheden for ejerlejligheder er relativ høj for hovedparten af kommunerne.

Tabel 8.3.16. Estimat på træfsikkerhed for udvalgte kommuner, ejerlejligheder med den anbefalede model

Kommune	Antal (i testsæt)	Andel (i testsæt) i pct.	Mere end 20 pct. under	Inden for +/- 20 pct.	Mere end 20 pct. over	Gennemsnitlig afvigelse i forhold til handelspris i kr.
København	1.532	40,6	3	89	8	214.000
Gentofte	95	2,5	7	72	21	310.000
Hillerød	29	0,8	0	93	7	118.000
Odense	123	3,3	7	72	21	185.000
Tønder	2	0,1	50	50	0	152.000
Silkeborg	13	0,3	8	62	31	289.000
Aarhus	490	13,0	6	88	6	160.000
Aalborg	266	7,1	8	76	16	140.000

Anm.: Tabellen viser resultaterne for udvalgte kommuner. Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.
Kilde: Egne beregninger.

I tabel 8.3.17 nedenfor er resultatet for ejerlejlighedsmodellen fordelt på realiserede handelspriser. Resultaterne viser, at ejerlejligheder med de laveste handelspriser overvurderes, mens ejerlejligheder med de højeste handelspriser undervurderes.

Tabel 8.3.17. Træfsikkerhed fordelt efter realiserede handelspriser, ejerlejligheder med den anbefalede model

Handelspriser	Antal (i testsæt)	Andel (i testsæt) i pct.	Mere end 20 pct. under	Inden for +/- 20 pct.	Mere end 20 pct. over	Gennemsnitlig afvigelse i forhold til handelspris i kr.
Under 0,5 mio.	43	1,1	7	47	47	123.000
0,5 mio. - 1 mio.	805	21,4	5	71	23	127.000
1 mio. - 2 mio.	1.799	47,7	4	86	9	150.000
2 mio. - 3 mio.	728	19,3	5	91	5	241.000
3 mio. - 4 mio.	282	7,5	8	88	5	353.000
4 mio. - 5 mio.	82	2,2	13	83	4	536.000
Over 5 mio.	31	0,8	23	74	3	857.000

Anm.: Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.
Kilde: Egne beregninger.

For ejerlejligheder ses det, jf. tabel 8.3.18, at andelen af undervurderede ejendomme set i forhold til de realiserede handelspriser generelt set er lavere i den additive model end i SKATs eksisterende vurderinger. Til gengæld er andelen, der overvurderes i den nye model, generelt set højere i den nye model end i SKATs model.

Når man sammenligner andelen af over- og undervurderede ejendomme på tværs af de tre ejendomstyper, viser resultaterne, at tendensen til at overvurdere de billige ejendomme med den nye model er størst for parcelhusmodellen og mindst for ejerlejlighedsmodellen. Dette er et udtryk for, at skævvridningen for dyre og billige ejendomme reduceres ved at øge træfsikkerheden for samtlige ejendomme.

Tabel 8.3.18. Andelen af under- og overvurderede ejerlejligheder i hhv. SKATs model og den additive model sammenholdt med de realiserede handelspriser, ejerlejligheder

Handelspris (kr.)	Antal	SKATs model		Additiv model med nærområdepriser	
		Mere end 20 pct. under	Mere end 20 pct. over	Mere end 20 pct. under	Mere end 20 pct. over
Under 0,5 mio.	43	5	63	7	47
0,5 mio. - 1 mio.	805	13	15	5	23
1 mio. - 2 mio.	1.799	28	3	4	9
2 mio. - 3 mio.	728	41	2	5	5
3 mio. - 4 mio.	282	52	1	8	5
4 mio. - 5 mio.	82	62	0	13	4
Over 5 mio.	31	71	0	23	3

Anm.: Tallene for SKATs model er korrigeret med 1/0,95 for at kompensere for SKATs intention om at ramme 5 pct. under de realiserede handelspriser.

Kilde: Egne beregninger samt oplysninger fra SKAT.

Nedenfor i tabel 8.3.19 er træfsikkerheden for ejerlejlighedsmodellen fordelt på tre intervaller for opførelsesåret (før 1959, 1960-1979 og 1980-2013) i kombination med tre intervaller for områdets kvadratmeterpris (hvad koster en boligkvadratmeter i området målt på de nærmeste salg).

Tabel 8.3.19. Træfsikkerhed fordelt på opførelsesår og nærområdets kvadratmeterpris, ejerlejligheder med den anbefalede model

	Nærområdepris (kr./kvm) 0 – 10.000	Nærområdepris (kr./kvm) 10.000 – 20.000	Nærområdepris (kr./kvm) 20.000+
Opførelsesår	0,8 pct.	24,8 pct.	35,9 pct.
Før 1959	64,5 pct. inden for +/- 20 pct. 147.000 kr.	78,6 pct. inden for +/- 20 pct. 154.000 kr.	87,7 pct. inden for +/- 20 pct. 229.000 kr.
Opførelsesår	2,3 pct.	14,1 pct.	4,9 pct.
1960 – 1979	70,9 pct. inden for +/- 20 pct. 95.000 kr.	79,7 pct. inden for +/- 20 pct. 129.000 kr.	81,0 pct. inden for +/- 20 pct. 195.000 kr.
Opførelsesår	0,1 pct.	5,0 pct.	12,1 pct.
1980 – 2013	0 pct. inden for +/- 20 pct. 465.000 kr.	82,4 pct. inden for +/- 20 pct. 195.000 kr.	90,6 pct. inden for +/- 20 pct. 248.000 kr.

Anm.: I hver årstalskategori er angivet 1. Andel i pct. af testsættet, 2. Andel i pct. inden for +/- 20 pct. og 3. Gennemsnitlig absolut afvigelse fra handelsprisen.

Kilde: Egne beregninger.

Resultaterne er på linje med resultaterne for parcelhuse og rækkehuse. Træfsikkerheden er lavest for lejligheder i ejendomme fra før 1959 og nærområdepriser på 0-10.000 kr./kvm.

8.3.8 Anvendelse af parcelhus-, rækkehus- og ejerlejlighedsmodellen

Vurderingen af træfsikkerhed kan af naturlige årsager kun foretages på handlede ejendomme, men modellerne for henholdsvis parcelhuse, rækkehuse og ejerlejligheder skal anvendes til at lave vurderinger for samtlige eksisterende ejerboliger fordelt på de valgte ejendomsgrupper.

I det følgende er beskrevet resultaterne for de tre modeller, når de anvendes til at estimere beskatningsværdier for den store masse af ejendomme inden for ejendomsgruppen. De nye beregninger er opgjort i 2011-niveau, så de nye vurderinger kan sammenlignes med SKATs 2011-vurderinger.

8.3.8.1 Anvendelse af parcelhusmodellen

Inden de beregnede nye beskatningsværdier anvendes for hele ejendomsgruppen af parcelhuse og villalejligheder, frasorteres et antal ejendomme.

Det drejer sig primært om ejendomme, hvoraf der ikke er betalt ejendomsværdiskat, fx fordi ejendommen har været udlejet hele året samt ejendomme med en 'upræcis skatteberegning', ligesom der er frasorteret ejendomme, hvor data afviger i forhold til det forventede, og/eller hvor der synes at være deciderede fejl i data. Top 5 kriterier for frasortering på grund af datafejl eller dataafvigelser fremgår af nedestående tabel 8.3.20. Det bemærkes, at frasorteringen af ejendomme i kategorien 'ingen eller upræcis skatteberegning' alene er foretaget af hensyn til at kunne foretage tværgående sammenligninger af konsekvensberegninger vedrørende provenu.

Tabel 8.3.20. Frasortering af ejendomme (inden anvendelse), parcelhuse

	Antal	Andel i pct.
Indgår i konsekvensberegning	866.150	78,6
Ingen eller upræcis skatteberegning	116.992	10,6
Top1: Grundareals større/mindre end træningsdata	39.430	3,6
Top2: BBR-flag alvorlighed 2 (vurdering af indhold)	28.872	2,6
Top3: Areal af indbygget udhus større/mindre end træningsdata	16.264	1,5
Top4: BBR-flag alvorlighed 1 (objektivt modstrid i data)	10.537	1,0
Top5: Grundarealets større/mindre og BBR2 flag	8.763	0,8
Øvrige	15.651	1,4
Total	1.102.659	100,0

Anm.: Frasortering pga. ingen eller upræcis skatteberegning dækker over dels, at ejendomme uden en skattebetaling er sorteret fra pga. behovet for at kunne sammenligne tabellerne på tværs af ejendoms kategorier, jf. afsnit 8.3.8.1. Dels, at det af beregningstekniske årsager ikke har været muligt at beregne ejendomsværdiskat og grundskyld for samtlige ejendomme ved anvendelsen af prototypens konsekvensberegningsmodul. Der er derfor kun medtaget ejendomme, hvor såvel grundskyld som ejendomsværdiskat har kunnet beregnes inden for 90-110 pct. af den faktiske skattebetaling fra den seneste SKAT vurdering. Se i øvrigt bilag 8.3.3 om frasortering.

De opgjorte tal for Top 5 frasortering kan ikke sammenlignes med tal for analysen af potentielle fejl i BBR i afsnit 8.2, da frasorteringen i denne sammenhæng blot er et udtryk for, at værdierne falder uden for modellens normalområde og derfor får en markering. Et eksempel kunne være kondemnerede ejendomme eller sommerhuse på over 300 kvm, som er korrekt angivet i BBR, men ikke kan tildeles en meningsfuld beskatningsværdi i modellen.

Kilde: Egne beregninger.

I tabel 8.3.21 nedenfor er opstillet fordelinger opgjort på prisgrupper af ejendomme, når der opgøres på ejendomsværdi fra SKATs 2011-vurdering. Tabellen viser, at for de 18.380 parcelhuse med en 2011-vurdering på under 0,5 mio. kr. var ejendomsværdien, jf. SKATs eksisterende model, på 7,8 mia. kr. De samme ejendomme får, jf. den nye model, en beregnet ejendomsværdi på 8,8 mia. kr., og 28 pct. af ejendommene får beregnet en ny ejendomsværdi, der ligger mere end 20 pct. under SKATs 2011-vurdering, mens 37 pct. får beregnet en ny ejendomsværdi, der ligger mere end 20 pct. over SKATs 2011-vurdering. 35 pct. af ejendommene ligger inden for plus/minus 20 pct.

Tabel 8.3.21. Ændring i ejendomsværdi fordelt på prisgrupper (2011-vurdering), parcelhuse

2011-vurdering	Antal	Andel (pct.)	SKATs model (mia. kr.)	Anbefalet model (mia. kr.)	Fald på min. 20 pct.	Ændring mindre end +/- 20. pct.	Stigning på min 20 pct.
Under 0,5 mio.	18.380	2,1	7,8	8,8	28	35	37
0,5 mio. - 1 mio.	185.048	21,4	143,8	157,6	15	53	32
1 mio. - 2mio.	411.218	47,5	583,5	612	8	73	19
2 mio. - 3 mio.	169.364	19,6	403,2	418,3	6	82	13
3 mio. - 4 mio.	48.955	5,7	165,5	170,6	7	80	13
4 mio. - 5 mio.	16.949	2	74,4	74,7	11	77	12
Over 5 mio.	16.236	1,9	109,6	94,9	26	71	4

Anm.: Tabellen viser den samlede ejendomsværdi i 2011 og den nye beregnede ejendomsværdi for 2011 fordelt på 2011-vurderingen. De sidste tre kolonner i tabellen viser, hvor stor en andel af de viste ejendomme, der får beregnet en ny ejendomsværdi, der ligger hhv. mere end 20 pct. under 2011-vurderingen, ligger mellem -20 pct. og +20 pct. fra 2011-vurderingen og de ejendomme, der ligger mere end 20 pct. højere end 2011-vurderingen.

Tallene for SKATs model er korrigeret med 1/0,95 for at kompensere for SKATs intention om at ramme 5 pct. under de realiserede handelspriser.

Kilde: Egne beregninger samt oplysninger fra SKAT.

Som tabellen viser, er de nye beskatningsværdier, som beregnes ud fra estimeringsmodellen, noget højere end SKATs eksisterende vurderinger af de ejendomme, der tidligere blev vurderet til at have en ejendomsværdi mellem 1 og 3 millioner kr. For de dyreste ejendomme med en 2011-vurdering på over 5 mio. kr. bliver den nye ejendomsværdi beregnet til at være lavere end SKATs 2011-vurdering. For ejendomme med en 2011- ejendomsværdi på over 5 mio. kr. har 26 pct. af ejendommene en ny beskatningsværdi, der ligger mere end 20 pct. under SKATs 2011-vurdering.

Parcelhusmodellens anvendelse fordelt på udvalgte kommuner fremgår af tabel 8.3.22 nedenfor.

Tabel 8.3.22. Ændring i ejendomsværdi fordelt på udvalgte kommuner, parcelhuse

	Antal	Andel (pct.)	SKATs model (mia. kr.)	Anbefalet model (mia. kr.)	Fald på min. 20 pct.	Ændring mindre end +/- 20. pct.	Stigning på min 20 pct.
København	12.320	1,4	41,2	43,1	3	83	14
Brøndby	3.093	0,4	7,3	7,8	2	83	15
Gentofte	9.424	1,1	54,5	53,5	10	74	17
Hillerød	7.630	0,9	18	19,1	2	84	14
Lolland	10.944	1,3	8,1	7,7	32	46	22
Kerteminde	4.796	0,6	6,4	7,1	4	67	29
Odense	25.803	3	47	49,3	3	81	16
Tønder	8.341	1	6,9	7	17	58	25
Silkeborg	15.737	1,8	31,7	29,0	8	78	14
Morsø	4.552	0,5	3,8	3,9	20	54	26
Hjørring	14.289	1,6	15,7	15,5	18	62	20

Anm.: Tabellen viser den samlede ejendomsværdi i 2011 og den nye beregnede ejendomsværdi for 2011 for udvalgte kommuner. De sidste tre kolonner i tabellen viser, hvor stor en andel af de viste ejendomme, der får beregnet en ny ejendomsværdi, der ligger hhv. mere end 20 pct. under 2011-vurderingen, ligger mellem -20 pct. og +20 pct. fra 2011-vurderingen, og de ejendomme, der ligger mere end 20 pct. højere end 2011-vurderingen.

Tallene for SKATs model er korrigeret med 1/0,95 for at kompensere for SKATs intention om at ramme 5 pct. under de realiserede handelspriser.

Kilde: Egne beregninger samt oplysninger fra SKAT.

Som tabellen ovenfor viser, ændrer resultatet på Lolland kun begrænset på den samlede sum af ejendomsværdi (beskatningsværdi) i kommunen, men der er betydelige omfordelinger sammenlignet med SKATs 2011-vurdering. Af de udvalgte kommuner er København og Odense beregnet til at få de højeste samlede ejendomsværdistigninger på ca. 2 mia. kr. Af de udvalgte kommuner er Silkeborg, Gentofte og Hjørring de kommuner, der får beregnet en samlet lavere ejendomsværdi end SKATs 2011-vurdering.

8.3.8.2 Anvendelse af rækkehusmodellen

Inden de estimerede nye beskatningsværdier for hele ejendomsgruppen af rækkehuse og ejerlejligheder i rækkehuse kan anvendes, er der frasortet et antal rækkehuse.

Det drejer sig igen primært om ejendomme uden en egentlig skatteberegning samt et antal ejendomme med en upræcis skatteberegning eller ejendomme, hvor data afviger i forhold til det forventede, og/eller hvor der synes at være deciderede fejl i data. Top 5 kriterier for frasortering af rækkehuse på grund af datafejl eller dataafvigelser fremgår af nedestående tabel 8.3.23.

Tabel 8.3.23. Frasortering af ejendomme inden anvendelse, rækkehuse

	Antal	Andel i pct.
Indgår i konsekvensberegning	102.836	70,2
Ingen eller upræcis skatteberegning	26.626	18,2
Top1: Grundareals større/mindre end træningsdata	13.113	8,9
Top2: BBR-flag alvorlighed 2 (vurdering af indhold)	2.056	1,4
Top3: Areal af indbygget udhus større/mindre end træningsdata	1.160	0,8
Top4: BBR-flag alvorlighed 1 (objektivt modstrid i data)	450	0,3
Top5: Grundareals større/mindre & BBR2 flag	79	0,1
Øvrige	242	0,2
Total	146.562	100

Anm.: De opgjorte tal for Top 5 frasortering kan ikke sammenlignes med tal for analysen af potentielle fejl i BBR i afsnit 8.2, da frasorteringen i denne sammenhæng blot er et udtryk for, at værdierne falder uden for modellens normalområde og derfor får en markering. Et eksempel kunne være kondemnerede ejendomme eller sommerhuse på over 300 kvm, som er korrekt angivet i BBR, men ikke kan tildeles en meningsfuld beskatningsværdi i modellen.

Se note til tabel 8.3.20 vedrørende frasorteringer pga. ingen eller upræcis skatteberegning.

Kilde: Egne beregninger.

Som tabellen ovenfor viser, er rækkehusmodellen på nuværende tidspunkt i stand til at estimere retvisende beskatningsværdier for 70,2 pct. af det samlede antal rækkehuse og ejerlejligheder i rækkehuse, mens 29,8 pct. frasortes, heraf dog de 18,2 pct. alene af hensyn til at kunne foretage tværgående sammenligninger vedrørende provenukonsekvenser.

Rækkehusmodellens anvendelse fordelt på ejendomsværdier fra 2011 fremgår af tabel 8.3.24 nedenfor. For de 1.737 rækkehuse med en 2011-vurdering på under 0,5 mio. kr. bliver ejendomsværdien beregnet til 0,7 mio. kr. i SKATs eksisterende model, mens den tilsvarende ejendomsværdi beregnes til 1 mio. kr. i den nye model. 33 pct. af ejendommene får beregnet en ny ejendomsværdi, der ligger inden for +/- 20 pct. af den eksisterende vurdering, mens 8 pct. får beregnet en ejendomsværdi, der ligger mere end 20 pct. under SKATs 2011-vurdering, og 59 pct. får beregnet en ny ejendomsværdi, der ligger mere end 20 pct. over SKATs 2011-vurdering.

Tabel 8.3.24. Ændring i ejendomsværdi, fordelt på prisgrupper (2011-vurdering), rækkehuse

2011-vurdering	Antal	Andel (pct.)	SKATs model (mia. kr.)	Anbefalet model (mia. kr.)	Fald på min. 20 pct.	Ændring mindre end +/- 20 pct.	Stigning på min 20 pct.
Under 0,5 mio.	1.737	1,7	0,7	1	8	33	59
0,5 mio. - 1 mio.	15.553	15,1	12,2	14,2	4	56	40
1 mio. - 2 mio.	52.332	50,9	77,3	84,2	2	78	20
2 mio. - 3 mio.	25.031	24,3	59,2	63,5	3	82	16
3 mio. - 4 mio.	5.375	5,2	17,9	18,7	5	84	11
4 mio. - 5 mio.	1.352	1,3	6	6	7	88	5
Over 5 mio.	1.456	1,4	9	8,8	9	88	3

Anm.: Tabellen viser den samlede ejendomsværdi i 2011 og den nye beregnede ejendomsværdi for 2011 fordelt på 2011-vurderingen. De sidste tre kolonner i tabellen viser, hvor stor en andel af de viste ejendomme, der får beregnet en ny ejendomsværdi, der ligger hhv. mere end 20 pct. under 2011-vurderingen, ligger mellem -20 pct. og +20 pct. fra 2011-vurderingen og de ejendomme, der ligger mere end 20 pct. højere end 2011-vurderingen.

Tallene for SKATs model er korrigeret med 1/0,95 for at kompensere for SKATs intention om at ramme 5 pct. under de realiserede handelspriser.

Kilde: Egne beregninger samt oplysninger fra SKAT.

Resultaterne viser, som det var tilfældet for parcelhusmodellen, at de billigere ejendomme bliver vurderet højere, mens de dyrere ejendomme bliver vurderet lavere. For København indgår 3.064 rækkehuse. Disse får beregnet en ny ejendomsværdi på 11,3 mia. kr., hvilket er en anelse højere end den ejendomsværdi, de fik beregnet i SKATs eksisterende model på 10,7 mia. kr. 83 pct. heraf får beregnet en ny ejendomsværdi, der ligger inden for +/- 20 pct. af den eksisterende vurdering, mens 3 pct. får beregnet en ny ejendomsværdi, der ligger mere end 20 pct. under den eksisterende vurdering. 14 pct. får beregnet en ny ejendomsværdi, der ligger mere end 20 pct. over den eksisterende SKAT vurdering.

Rækkehusmodellens anvendelse fordelt på udvalgte kommuner fremgår af tabel 8.3.25 nedenfor.

Tabel 8.3.25. Ændring i ejendomsværdi fordelt på udvalgte kommuner, rækkehuse

	Antal	Andel (pct.)	SKATs model (mia. kr.)	Anbefalet model (mia. kr.)	Fald på min. 20 pct.	Ændring mindre end +/- 20 pct.	Stigning på min 20 pct.
København	3.064	3	10,7	11,3	3	83	14
Brøndby	1.184	1,2	2,3	2,5	0	95	4
Gentofte	1.215	1,2	5,7	6,1	1	77	22
Hillerød	1.118	1,1	2,1	2,3	1	87	12
Lolland	930	0,9	0,6	0,7	8	43	50
Kerteminde	578	0,6	0,8	0,8	11	70	19
Odense	7.238	7	9,7	10,5	2	81	17
Tønder	195	0,2	0,1	0,1	1	52	47
Silkeborg	856	0,8	1,3	1,3	2	87	12
Morsø	357	0,3	0,2	0,3	11	32	57
Hjørring	558	0,5	0,5	0,6	2	67	31

Anm.: Tabellen viser den samlede ejendomsværdi i 2011 og den nye beregnede ejendomsværdi for 2011 for udvalgte kommuner. De sidste tre kolonner i tabellen viser, hvor stor en andel af de viste ejendomme, der får beregnet en ny ejendomsværdi, der ligger hhv. mere end 20 pct. under 2011-vurderingen, ligger mellem -20 pct. og +20 pct. fra 2011-vurderingen og de ejendomme, der ligger mere end 20 pct. højere end 2011-vurderingen.

Tallene for SKATs model er korrigeret med 1/0,95 for at kompensere for SKATs intention om at ramme 5 pct. under de realiserede handelspriser.

Kilde: Egne beregninger samt oplysninger fra SKAT.

Bemærk, at rækkehusmodellen for stort set alle de udvalgte kommuner estimerer beskatningsværdier, der ligger på et væsentligt højere niveau end ejendomsværdierne fra 2011.

8.3.8.3 Anvendelse af ejerlejlighedsmodellen

Inden de nye estimerede beskatningsværdier for hele ejendomsgruppen af ejerlejligheder kan anvendes, er der frasorteret et antal ejendomme.

Også for ejerlejligheder kan de frasorterede ejendomme primært henføres til ejendomme, hvor der ikke er blevet foretaget en skatteberegning, fx fordi ejendommen har været udlejet hele året. For en del helårs udlejede ejerlejligheder (ikke frie ejerlejligheder) gives et nedslag i ejendomsværdien på 50 pct. For at kunne sammenligne den eksisterende ejendoms vurdering med en ny, skal den nye vurdering også gives et nedslag i ejendomsværdien på 50 pct. Det har midlertidig ikke været muligt at udskille denne gruppe ejendomme, hvorfor det er valgt at se helt bort fra ejerlejligheder, som ikke har betalt ejendomsværdiskat.

For at kunne sammenligne tabellerne på tværs af ejendoms kategorier er det også valgt at frasortere parcelhuse og rækkehuse, som ikke har betalt ejendomsværdiskat, jf. tabel 8.3.20 og 8.3.23 om frasortering af henholdsvis parcelhuse og rækkehuse.

Dernæst er der frasorteret ejendomme med en upræcis skatteberegning samt ejendomme, hvor data afviger i forhold til det forventede, og/eller hvor der synes at være deciderede fejl i data. Top 5 kriterier for frasortering af ejerlejligheder på grund af datafejl eller dataafvigelser fremgår af nedenstående tabel 8.3.26.

Tabel 8.3.26. Frasortering af ejendomme inden anvendelse, ejerlejligheder

	Antal	Andel i pct.
Indgår i konsekvensberegning	113.042	55,3
Ingen eller upræcis skatteberegning	81.913	40,1
Top1: Kodeværdi der ikke er repræsenteret i træningsdata	5.180	2,5
Top2: BBR-flag alvorlighed 2 (vurdering af indhold)	3.066	1,5
Top3: BBR-flag alvor 2 samt ikke repræsenteret kodeværdi	582	0,3
Top4: BBR-flag alvorlighed 1 (objektivt modstrid i data)	188	0,1
Top5: Ny ejendomsvurdering negativ	144	0,1
Øvrige	153	0,1
Total	204.268	100

Anm.: De opgjorte tal for Top 5 frasortering kan ikke sammenlignes med tal for analysen af potentielle fejl i BBR i afsnit 8.2, da frasorteringen i denne sammenhæng blot er et udtryk for, at værdierne falder uden for modellens normalområde og derfor får en markering. Et eksempel kunne være kondemnerede ejendomme eller sommerhuse på over 300 kvm, som er korrekt angivet i BBR, men ikke kan tildeles en meningsfuld beskatningsværdi i modellen.

Se note til tabel 8.3.20 vedrørende frasorteringer pga. ingen eller upræcis skatteberegning.

Kilde: Egne beregninger.

Ejerlejlighedsmodellens anvendelse fordelt på ejendomsværdier fra SKATs 2011-vurdering fremgår af tabel 8.3.27 nedenfor. Der ses samme mønster som på parcelhuse og rækkehuse.

Tabel 8.3.27. Ændring i ejendomsværdi fordelt på prisgrupper (2011-vurdering), ejerlejligheder

2011-vurdering	Antal	Andel (pct.)	SKATs model (mia. kr.)	Anbefalet model (mia. kr.)	Fald på min. 20 pct.	Ændring mindre end +/- 20. pct.	Stigning på min 20 pct.
Under 0,5 mio.	3.722	3,3	1,6	1,8	24	41	35
0,5 mio. - 1 mio.	33.082	29,3	25,8	27,5	9	70	21
1 mio. - 2 mio.	49.391	43,7	67,6	72	3	82	15
2 mio. - 3 mio.	17.443	15,4	41,9	43,5	6	83	11
3 mio. - 4 mio.	5.724	5,1	19,4	19,7	8	84	8
4 mio. - 5 mio.	2.032	1,8	8,9	9	7	87	6
Over 5 mio.	1.648	1,5	10,3	10,1	14	76	10

Anm.: Tabellen viser den samlede ejendomsværdi i 2011 og den nye beregnede ejendomsværdi for 2011 fordelt på 2011-vurderingen. De sidste tre kolonner i tabellen viser, hvor stor en andel af de viste ejendomme, der får beregnet en ny ejendomsværdi, der ligger hhv. mere end 20 pct. under 2011-vurderingen, ligger mellem -20 pct. og +20 pct. fra 2011-vurderingen og de ejendomme, der ligger mere end 20 pct. højere end 2011-vurderingen.

Tallene for SKATs model er korrigeret med 1/0,95 for at kompensere for SKATs intention om at ramme 5 pct. under de realiserede handelspriser.

Kilde: Egne beregninger samt oplysninger fra SKAT.

Ejerlejlighedsmodellens anvendelse fordelt på udvalgte kommuner fremgår af tabel 8.3.28 nedenfor. Det fremgår af tabellen, at de fleste kommuner får estimeret beskatningsværdier, der ligger højere end ejendomsværdien fra SKATs 2011-vurdering.

Tabel 8.3.28. Ændring i ejendomsværdi fordelt på udvalgte kommuner, ejerlejligheder

	Antal	Andel (pct.)	SKATs model (mia. kr.)	Anbefalet model (mia. kr.)	Fald på min. 20 pct.	Ændring mindre end +/- 20. pct.	Stigning på min 20 pct.
København	32.729	29	63,4	65	4	89	7
Brøndby	-	-	-	-	-	-	-
Gentofte	5.185	4,6	11	12,1	3	76	21
Hillerød	1.273	1,1	1,5	1,7	1	77	23
Lolland	136	0,1	0,1	0,1	0	57	43
Kerteminde	-	-	-	-	-	-	-
Odense	2.481	2,2	2,1	2,8	0	29	71
Tønder	252	0,2	0,2	0,2	4	94	2
Silkeborg	439	0,4	0,7	0,6	10	83	7
Morsø	-	-	-	-	-	-	-
Hjørring	-	-	-	-	-	-	-

Anm.: Tabellen viser den samlede ejendomsværdi i 2011 og den nye beregnede ejendomsværdi for 2011 for udvalgte kommuner. De sidste tre kolonner i tabellen viser, hvor stor en andel af de viste ejendomme, der får beregnet en ny ejendomsværdi, der ligger hhv. mere end 20 pct. under 2011-vurderingen, ligger mellem -20 pct. og +20 pct. fra 2011-vurderingen og de ejendomme, der ligger mere end 20 pct. højere end 2011-vurderingen. De manglende ejendomme i Brøndby, Kerteminde, Morsø og Hjørring skyldes, at de alle er frasorteret enten pga. dataafvigelser/formodede datafejl eller manglende/upræcis skatteberegning, jf. tabel 8.3.26.

Tallene for SKATs model er korrigeret med 1/0,95 for at kompensere for SKATs intention om at ramme 5 pct. under de realiserede handelspriser.

Kilde: Egne beregninger samt oplysninger fra SKAT.

8.3.9 Konsekvensberegninger for ejendomsværdiskatten

Det skal bemærkes, at de provenumæssige konsekvenser, der omtales i det efterfølgende, viser provenuvirkningerne for de ca. 1,1 mio. ejendomme, der indgår i konsekvensberegningerne. Der er ikke beregnet provenukonsekvenser for det samlede antal ejerboliger på ca. 1,7 mio. ejendomme.

I tabel 8.3.29 nedenfor er opgjort den samlede ejendomsværdi i 2011 fra parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder på baggrund af henholdsvis 2011-vurderingen (SKATs model) og den anbefalede model. Som det fremgår af tabellen, ville den anbefalede model give anledning til en forøgelse af den samlede ejendomsværdi på ca. 9,3 pct. for de ca. 1,1 mio. ejendomme, der indgår i beregningerne. Ændringen på 9,3 pct. skal ses i lyset af, at SKAT generelt opererer med et forsigtighedsprincip på 5 pct. Endvidere gælder, at SKATs vurderinger inden udsendelse til ejerne bliver nedrundet, jf. SKATs juridiske vejledning, Ejendomsvurdering, hvilket bidrager med en mindre effekt til at reducere SKATs ejendomsvurderinger. Udvalgets anbefalede model er i opgørelsen ikke korrigeret og viser dermed markedsniveauet.

Tabel 8.3.29. Ejendomsværdi i 2011 fra parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder pba. af 2011-vurderingen og den anbefalede model

Mio. kr. (årets niveau)	2011-vurdering	Anbefalet model	Ændring i pct.
Antal ejendomme	1.082.028	1.082.028	0
Ejendomsværdi	1.753.256	1.916.917	9,3

Kilde: Egne beregninger.

Konsekvenserne ved at benytte den anbefalede vurderingsmodel i forhold til betaling af ejendomsværdiskat er opgjort nedenfor ved at sammenligne den enkelte boligejers ejendomsværdiskat i 2011 baseret på henholdsvis SKATs 2011-vurdering og den anbefalede models 2011-vurdering. Beregningerne er foretaget både med og uden ejendomsværdiskattestoppet.

Resultatet er et udtryk for ændringen i den enkelte boligejers ejendomsværdiskat, hvis den anbefalede model blev indført i sin nuværende form.

Provenuet fra ejendomsværdiskatten med ejendomsværdiskattestop er beregnet til 10.097 mio. kr. på baggrund af SKATs model og 10.094 mio. kr. baseret på den anbefalede model, jf. tabel 8.3.30. Samlet set ville det indebære et umiddelbart mindreprovenu fra ejendomsværdiskatten på 3 mio. kr., hvis SKATs 2011-vurdering blev erstattet af en 2011-vurdering baseret på den anbefalede model.

Hertil kommer provenuvirkningen fra de ca. 250.000 parcelhuse, ca. 50.000 rækkehuse, ca. 90.000 ejerlejligheder og ca. 200.000 sommerhuse, der ikke er medtaget i konsekvensberegningerne. Dertil kommer restkategorien på ca. 67.000 ejendomme, der ikke er omfattet af prototypen.

I fravær af ejendomsværdiskattestoppet er provenuet fra ejendomsværdiskatten fra parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder i SKATs model og den anbefalede model beregnet til henholdsvis 16,3 og 18,3 mia. kr., svarende til et merprovenu ved at erstatte SKATs model med den anbefalede model på knap 2 mia. kr. Denne forskel afspejler, at SKATs vurderinger i gennemsnit ligger ca. 9 pct. under markedsværdierne, blandt andet fordi der sigtes efter af ramme i underkanten af handelspriserne, mens den anbefalede model rammer det samlede niveau ret præcist.

Tabel 8.3.30. Ejendomsværdiskat i 2011 fra parcelhuse, rækkehuse og ejerlejligheder pba. SKATs model og den anbefalede model

Mio. kr. (2013-niveau)	SKATs model	Anbefalet model	Forskel
Antal ejendomme	1.082.028	1.082.028	0
Ejendomsværdiskat med ejendomsværdiskat-testop	10.097	10.094	-3
Ejendomsværdiskat uden ejendomsværdiskat-testop	16.332	18.311	1.978

Anm.: Tallene er fremskrevet med væksten i BNP pba. konjunkturvurderingen til brug for Økonomisk Redegørelse, maj 2014. Det er ikke alle ejendomme i kategorierne der indgår, jf. tabel 8.3.20, 8.3.23 og 8.3.26. Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.

Kilde: Beregningen af ejendomsværdiskat er baseret på oplysninger fra SKAT.

Tabel 8.3.31 viser, hvilke ændringer af ejendomsværdiskatten, som anvendelse af den anbefalede model ville give anledning til i forhold til den faktisk betalte ejendomsværdiskat, der blev beregnet på baggrund af SKATs 2011-vurderinger, når der tages hensyn til ejendomsværdiskattestoppet.

Som det fremgår, ville ca. 1 mio. ejendomme opleve, at ejendomsværdiskatten ændres med mindre end 2,5 pct. i forhold til det faktisk betalte. Det samlede ejendomsværdiskatteprovenu for denne gruppe vil i begge tilfælde være på 9.661 mio. kr.

36.220 ejendomme ville få en ejendomsværdiskat, der forhøjes med mere end 2,5 pct. Det samlede ejendomsværdiskatteprovenu fra denne gruppe udgjorde i 2011 226 mio. kr. Havde vurderingerne fra den anbefalede model udgjort beskatningsgrundlaget, ville provenuet have udgjort 256 mio. kr.

35.450 ejendomme ville en ejendomsværdiskat, der reduceres med mere end 2,5 pct. Det samlede ejendomsværdiskatteprovenu fra denne gruppe udgjorde i 2011 210 mio. kr. Havde vurderingerne fra den anbefalede model udgjort beskatningsgrundlaget, ville provenuet have udgjort 177 mio. kr.

Tabel 8.3.31. Ejendomsværdiskat i 2011 fra parcelhuse, rækkehuse og ejerlejligheder pba. hhv. 2011-vurderingen og den anbefalede model fordelt på forhøjet/reduceret ejendomsværdiskat, inkl. ejendomsværdiskattestop

Mio. kr. (2013-niveau)	Ejendomme med ejendomsværdiskat			I alt
	Forhøjet mere end 2,5 pct.	Ændret mindre end 2,5 pct.	Reduceret mere end 2,5 pct.	
Antal ejendomme	36.220	1.010.358	35.450	1.082.028
Ejendomsværdiskat, SKATs model	226	9.661	210	10.097
Ejendomsværdiskat, anbefalet model	256	9.661	177	10.094
Forskel ejendomsværdiskat	30	0	-33	-3

Anm.: Tallene er fremskrevet med væksten i BNP pba. konjunkturvurderingen til brug for Økonomisk Redegørelse, maj 2014. Det er ikke alle ejendomme i kategorierne der indgår, jf. tabel 8.3.20, 8.3.23 og 8.3.26. Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.

Kilde: Beregningen af ejendomsværdiskat er baseret på oplysninger fra SKAT.

Tabel 8.3.32. viser, hvilke ændringer af ejendomsværdiskatten, som anvendelse af den anbefalede model ville give anledning til i forhold til den faktisk betalte ejendomsværdiskat, der blev beregnet på baggrund af SKATs 2011-vurderinger, hvis skattestoppet ikke havde været anvendt.

Som det fremgår, ville ca. 95.000 ejendomme opleve, at ejendomsværdiskatten ændres med mindre end 2,5 pct. i forhold til det nuværende niveau. Det samlede ejendomsværdiskatteprovenu fra denne gruppe udgjorde i 2011 1.418 mio. kr. Havde vurderingerne fra den anbefalede model udgjort beskatningsgrundlaget, ville provenuet have udgjort 1.419 mio. kr.

701.306 ejendomme ville få en ejendomsværdiskat, der forhøjes med mere end 2,5 pct. Det samlede ejendomsværdiskatteprovenu fra denne gruppe udgjorde i 2011 10.081 mio. kr. Havde vurderingerne fra den anbefalede model udgjort beskatningsgrundlaget, ville provenuet have udgjort 12.990 mio. kr.

285.992 ejendomme ville få en ejendomsværdiskat, der reduceres med mere end 2,5 pct. Det samlede ejendomsværdiskatteprovenu fra denne gruppe udgjorde i 2011 4.833 mio. kr. Havde vurderingerne fra den anbefalede model udgjort beskatningsgrundlaget, ville provenuet have udgjort 3.902 mio. kr.

Tabel 8.3.32. Ejendomsværdiskat i 2011 fra parcelhuse, rækkehuse og ejerlejligheder pba. hhv. 2011-vurderingen og den anbefalede model fordelt på forhøjet/reduceret ejendomsværdiskat, ekskl. ejendomsværdiskattestop

Mio. kr. (2013-niveau)	Ejendomme med ejendomsværdiskat			I alt
	Forhøjet mere end 2,5 pct.	Ændret mindre end 2,5 pct.	Reduceret mere end 2,5 pct.	
Antal ejendomme	701.306	94.730	285.992	1.082.028
Ejendomsværdiskat, SKATs model	10.081	1.418	4.833	16.332
Ejendomsværdiskat, anbefalet model	12.990	1.419	3.902	18.311
Forskel ejendomsværdiskat	2.908	1	-931	1.978

Anm.: Tallene er fremskrevet med væksten i BNP pba. konjunkturvurderingen til brug for Økonomisk Redegørelse, maj 2014. Det er ikke alle ejendomme i kategorierne der indgår, jf. tabel 8.3.20, 8.3.23 og 8.3.26. Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrunding.

Kilde: Beregningen af ejendomsværdiskat er baseret på oplysninger fra SKAT.

Udover de overordnede provenumæssige konsekvenser for ejendomsværdiskatten, vil det også have fordelingsmæssige konsekvenser at erstatte SKATs model med den anbefalede model.

Som det fremgår af tabel 8.3.33, der blandt andet viser de gennemsnitlige ændringer i ejendomsværdiskatten ved anvendelse af den anbefalede model, vil ejendommene med de laveste 2011-vurderinger få de (absolut) laveste ændringer i ejendomsværdiskatten med den anbefalede model.

For de 4.173 ejendomme med en ejendomsværdi på under 500.000 kr., der som følge af den anbefalede model får en ejendomsværdiskat, der forhøjes mere end 2,5 pct., vil den gennemsnitlige ændring være en forhøjelse på 700 kr. (svarende til samlet set 3 mio. kr.).

Tilsvarende vil de 5.876 ejendomme, der som følge af den anbefalede model får en ejendomsværdiskattebetaling, der reduceres med mere end 2,5 pct., få en gennemsnitlig reduktion på 700 kr. (svarende til samlet set 4 mio. kr.).

For ejendomme, der har en ejendomsværdi på over 5 mio. kr., reduceres ejendomsværdiskatten inkl. ejendomsværdiskattestop i 2011 for de 197 ejendomme med ca. 3 mio. kr. svarende til et gennemsnitligt fald på ca. 14.900 kr., jf. tabel 8.3.33.

De gennemsnitlige ændringer i ejendomsværdiskatten er stigende med ejendomsværdien, jf. 2011-vurderingen.

Tabel 8.3.33. Ændret ejendomsværdiskat i 2011 fra parcelhuse, rækkehuse og ejerlejligheder ved den anbefalede model fordelt på ejendomsværdi, inkl. ejendomsværdiskattestop

Ejendoms- værdi, mio. kr. (2011- vurdering)	Forhøjet mere end 2,5 pct.			Ændret mindre end 2,5 pct.	Reduceret mere end 2,5 pct.		
	Antal	Mio. kr. (2013-niveau)	Gns. kr.	Antal	Antal	Mio. kr. (2013-niveau)	Gns. kr.
Under 0,5	4.173	3	700	19.129	5.876	-4	-700
0,5-1,0	21.102	14	600	221.606	18.476	-13	-700
1,0-1,5	8.514	9	1.000	292.811	7.266	-6	-800
1,5-2,0	1.678	3	1.600	201.604	2.038	-3	-1.300
2,0-2,5	452	1	1.900	126.055	796	-1	-1.800
2,5-3,0	141	0	3.100	65.099	364	-1	-2.200
3,0-3,5	61	0	3.200	32.723	195	-1	-3.400
3,5-4,0	34	0	4.900	18.301	106	0	-3.900
4,0-4,5	24	0	4.800	10.474	80	-1	-7.900
4,5-5,0	11	0	4.800	6.476	56	0	-5.800
Over 5,0	30	0	7.000	16.080	197	-3	-14.900
I alt	36.220	30	800	1.010.358	35.450	-33	-900

Anm.: Tallene er fremskrevet med væksten i BNP pba. konjunkturvurderingen til brug for Økonomisk Redegørelse, maj 2014. Det er ikke alle ejendomme i kategorierne der indgår, jf. tabel 8.3.20, 8.3.23 og 8.3.26. Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.

Kilde: Beregningen af ejendomsværdiskat er baseret på oplysninger fra SKAT.

De gennemsnitlige ændringer i ejendomsværdiskatten er højere, hvis der ses bort fra ejendomsværdiskattestoppet, jf. tabel 8.3.34. Af beregningerne uden ejendomsværdiskattestop fremgår det, at det kun er for ejendomme med ejendomsværdier over 5 mio. kr., at de reducerede ejendomsværdiskatter på 314 mio. kr. overstiger de forhøjede ejendomsværdiskatter på 244 mio. kr. For de øvrige ejendomme er de samlede forhøjelser af ejendomsværdiskatten større end de samlede reduktioner. De gennemsnitlige ændringer i ejendomsværdiskatten er stigende med ejendomsværdien, jf. 2011-vurderingen. For ejendommene med de laveste ejendomsværdier er de gennemsnitlige ændringer på henholdsvis en stigning på 1.700 kr. og en reduktion på 900 kr. For ejendommene med de højeste ejendomsværdier (over 5 mio. kr.) er de gennemsnitlige ændringer på henholdsvis en stigning på 38.900 kr. og en reduktion på 37.000 kr.

Tabel 8.3.34. Ændret ejendomsværdiskat i 2011 fra parcelhuse, rækkehuse og ejerlejligheder ved den anbefalede model fordelt på ejendomsværdi, ekskl. ejendomsværdiskattestop

Ejendoms- værdi, mio. kr. (2011- vurdering)	Forhøjet mere end 2,5 pct.			Ændret mindre end 2,5 pct.	Reduceret mere end 2,5 pct.		
	Antal	Mio. kr. (2013-niveau)	Gns. kr.	Antal	Antal	Mio. kr. (2013-niveau)	Gns. kr.
Under 0,5	16.992	29	1.700	1.295	10.891	-10	-900
0,5-1,0	169.238	297	1.800	19.722	72.224	-78	-1.100
1,0-1,5	199.981	421	2.100	28.886	79.724	-101	-1.300
1,5-2,0	136.155	378	2.800	15.159	54.006	-95	-1.800
2,0-2,5	84.524	329	3.900	15.340	27.439	-69	-2.500
2,5-3,0	42.947	351	8.200	8.443	14.214	-47	-3.300
3,0-3,5	22.607	356	15.700	2.054	8.318	-52	-6.300
3,5-4,0	12.568	248	19.700	848	5.025	-59	-11.800
4,0-4,5	6.515	154	23.600	835	3.228	-54	-16.900
4,5-5,0	3.494	101	28.800	617	2.432	-51	-20.800
Over 5,0	6.285	244	38.900	1.531	8.491	-314	-37.000
I alt	701.306	2.908	4.100	94.730	285.992	-931	-3.300

Anm.: Tallene er fremskrevet med væksten i BNP pba. konjunkturvurderingen til brug for Økonomisk Redegørelse, maj 2014. Det er ikke alle ejendomme i kategorierne der indgår, jf. tabel 8.3.20, 8.3.23 og 8.3.26. Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrunding.

Kilde: Beregningen af ejendomsværdiskat er baseret på oplysninger fra SKAT.

8.3.10 Udvalgets konklusioner og anbefalinger

På baggrund af de resultater, der er præsenteret i de foregående afsnit, kan udvalget konkludere, at det er muligt – ved anvendelse af statistiske estimeringsmodeller, som baserer sig udelukkende på objektive data – at estimere beskatningsværdier, der har en træfsikkerhed, som er tilfredsstillende også set i forhold til de erfaringer, som udvalget har mødt hos private aktører på markedet.

Prototypens tre estimeringsmodeller er udviklet på få måneder. I løbet af denne periode er der arbejdet med alt fra opbygning af dataforståelse, dataintegration, sikring af datakvalitet, modeludvikling og konsekvensberegninger. Denne periode er for kort til at inddrage og løse samtlige forhold og problematikker, og der vil kunne arbejdes videre med at udvikle på estimeringsmodellerne, så træfsikkerheden kan optimeres. Der udestår desuden en række øvrige implementeringsaktiviteter, før et egentligt nyt vurderingssystem kan tages i brug, herunder at der skal arbejdes målrettet med at begrænse antallet af ejendomme, der må frasorteres inden anvendelse af modellens beregninger, fordi den beregnede beskatningsværdi må antages ikke at være korrekt, hvorfor manuel efterbehandling er nødvendig.

Konkret anbefaler udvalget, at der arbejdes videre med at optimere datagrundlaget og datakvaliteten til brug for estimeringsmodellerne. Fx er en række forhold vedrørende ejendommene pt. ikke inddraget i datagrundlaget og derfor heller ikke i estimeringsmodellerne. Ved at inddrage flere data vil træfsikkerheden kunne forbedres.

For estimeringsmodellernes vedkommende skal der analyseres videre på tendensen til, at billige ejendomme overvurderes, og dyre ejendomme undervurderes. Det er væsentligt, at der arbejdes videre på at korrigere denne egenskab dels via forbedring af datakvaliteten og dermed træfsikkerheden for modellerne, dels ved at analysere videre på årsagerne til tendensen med henblik på justering og løbende forbedring af modellerne. Desuden skal der arbejdes på at sikre modellernes stabilitet over tid, sådan at individuelle ejendomsvurderinger ikke ændrer sig for meget fra en vurdering til den næste.

Endvidere anbefaler udvalget, at der generelt set – selv efter implementering af en ny vurderingsmodel for ejerboliger – holdes et fast fokus på at vedligeholde og videreudvikle estimeringsmodellerne, så modellerne vedvarende er i stand til at estimere beskatningsværdier med en tilfredsstillende træfsikkerhed.

8.4 Model for vurdering af erhversejendomme

8.4.1 Sammenfatning

Erhversejendomme vurderes i dag individuelt. Vurderingen af erhversejendomme understøttes ikke af statistiske estimeringsmodeller, men hviler udelukkende på lokale salgsprisanalyser og anden vurderingsfaglig viden.

Antallet af konstaterede handelspriser for solgte erhversejendomme vil ofte være meget begrænset. Dertil kommer, at de faktiske handelspriser for solgte erhversejendomme afspejler, at ejendommene ofte omfatter forskellige kategorier af erhvervmæssigt benyttede lokaler, fx både kontor, forretning og lager. Handelsprisen kan således ikke anvendes direkte, idet den afhænger af de faktiske anvendelses- og udlejningsforhold. Endelig er markedet for handel med erhversejendomme kendetegnet ved, at det forekommer, at flere ejendomme indgår i en samlet handel.

Det er af disse grunde ikke muligt at anvende den samme metode til vurdering af erhvervsejendommens beskatningsværdi som for ejerboliger.

For markedsaktørerne er det forventningerne til afkastet, der er afgørende for handelsværdien af erhvervsejendomme, og det afspejles af, at den mest anvendte model til at opgøre værdien af erhvervsejendomme er den såkaldte afkastbaserede model.

En optimal vurderingsmodel for erhvervsejendomme, som efter udvalgets opfattelse må være det langsigtede mål, bør i overensstemmelse med udvalgets principper for et nyt ejendomsvurderingsystem baseres på en maskinel og afkastbaseret metode.

Det er udvalgets anbefaling, at der arbejdes videre med tilvejebringelse af (data)grundlaget for at anvende den afkastbaserede vurderingsmodel for erhvervsejendomme, hvorefter markedsværdien af en given ejendom findes ved at dividere driftsafkastet for ejendommen (lejeindtægter fratrukket udgifter til ejendommen) med forrentningskravet for den givne ejendom.

De centrale markedsdata udgøres af lejeindtægter, udgifter samt forrentningskrav, men også præcise og korrekte BBR-data om erhvervsejendommens type, anvendelse og størrelse er af væsentlig betydning. Udvalget har konstateret, at kvaliteten af BBR-oplysninger om erhvervsejendomme er relativt dårlig og med betydelige mangler, blandt andet vedrørende angivelse af størrelsen af det samlede erhvervsareal. Det er efter udvalgets opfattelse stærkt påkrævet, at kvaliteten af BBR-registeret på dette område forbedres.

Udvalget anbefaler at ændre vurderingsnormen for erhvervsejendomme til et gennemsnitligt handelspriseniveau fastsat ud fra gennemsnitlige lejeindtægter, omkostninger og forrentningskrav for sammenlignelige ejendomme af den pågældende type under hensyntagen til blandt andet ejendommens størrelse og beliggenhed.

Udvalget foreslår, at de største virksomheder på erhvervsejendomsmarkedet skal indberette lejeindtægter og omkostninger for de typiske erhvervsejendomme, i det omfang disse data ikke kan tilvejebringes på anden vis. Udvalget vurderer, at det vil være nødvendigt at benytte indtægter og udgifter ved leje på sædvanlige udlejningsvilkår for den pågældende ejendomstype til de nævnte indberetninger. Forrentningskrav foreslås fastsat på baggrund af oplysninger indhentet fra markedsaktører og dataanalyse af faktiske driftsafkast og handelspriser for konkrete ejendomme opgjort på forskellige ejendomstyper og geografiske områder.

Udvalget anbefaler endvidere, blandt andet for at øge gennemsigtigheden i vurderingerne, at der oprettes et register med de omhandlede oplysninger om erhvervsejendomme fordelt på ejendomstype/-anvendelse og geografi. Oplysningerne i registeret vil herefter kunne bruges til at beregne gennemsnitslejeniveauer mv., der vil kunne anvendes til at fastsætte en beskatningsværdi for en væsentlig andel af den samlede erhvervsejendoms masse. Udvalget anbefaler endvidere, at registerets (bearbejdede) oplysninger om gennemsnitlige lejeniveauer, omkostninger og forrentningskrav gøres offentligt tilgængelige efter forudgående dialog om form, indhold og omfang med de indberetningspligtige markedsaktører.

I forlængelse heraf foreslår udvalget, at der på vurderingsmeddelelsen oplyses om de anvendte værdier for gennemsnitligt lejeniveau, omkostninger og forrentningskrav ved vurderingen af den konkrete ejendom.

Udvalget er i den forbindelse opmærksomt på, at den nødvendige dataindsamling, databearbejdning og datakvalitetssikring samt oprettelse af registre med data er en omfattende opgave, og at der er behov for yderligere analyser og udvikling, før en ny afkastbaseret model kan tages i brug i fuldt omfang.

Udvalget vurderer, at det ikke er realistisk – i hvert fald på kort sigt – at tilvejebringe nok data til at gennemføre tilstrækkeligt præcise maskinelle estimeringer. Det er derfor nødvendigt at benytte en

afkastbaseret vurderingsmodel, der kombinerer statistisk estimering af gennemsnitslejeniveauer, omkostninger og forrentningskrav med manuelle vurderingsfaglige korrektionsmuligheder.

Det er således udvalgets anbefaling, at de geografisk opdelte beregnede gennemsnitsværdier for lejeniveauer mv. yderligere angives i passende intervaller. Når der skal fastsættes en beskatningsværdi for den enkelte erhvervsejendom af en given type med en given geografisk beliggenhed, giver den yderligere intervalopdeling af beregnede gennemsnitlige lejeværdiniveauer mv. mulighed for en manuel tilpasning af vurderingen, så den tager højde for blandt andet lokalt betingede forhold eller særlige områder, som ikke er repræsenteret i de tilgængelige data. Der kan også blive tale om at anvende den fleksibilitet, som intervalopdelingen giver, til manuelt at justere fastsættelsen af beskatningsværdien for kategorier af erhvervsejendomme, for hvilke der foreligger få data om lejeniveauer og forrentningskrav.

Udvalget har konstateret, at selv om SKAT i den nuværende vurderingsmetode for erhvervsejendomme tager udgangspunkt i markedskonformitet, så afviger den anvendte terminologi med brug af fx begreberne 'bruttoleje' og 'lejefaktor' fra den terminologi, der anvendes og kendes af aktørerne i markedet. Baggrunden herfor er, at SKAT ofte ikke har kendskab til erhvervsejendommens lejeforhold og udgifter og dermed afkastet.

Det er udvalgets opfattelse, at det under alle omstændigheder vil være forbundet med forståelsesmæssige fordele og i sig selv skabe større gennemsigtighed, såfremt SKAT fremover anvender terminologien fra den afkastbaserede model – markedsnormen – ved vurderingen af erhvervsejendomme.

Udvalget har endelig konstateret, at en række erhvervsejendomme har en så særegen karakter, at de ikke vil kunne vurderes med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Disse ejendomme vil derfor skulle have fastsat en beskatningsværdi via en manuel vurdering.

De samlede anbefalinger vedrørende en model for vurdering af erhvervsejendomme fremgår af boks 8.4.1 nedenfor.

Boks 8.4.1. Anbefalinger til model for erhvervsejendomme

- Vurderingsnormen ændres til et gennemsnitligt handelsprisniveau fastsat ud fra gennemsnitlige lejeindtægter, udgifter og forrentningskrav for sammenlignelige ejendomme af den pågældende type under hensyntagen til blandt andet ejendommens størrelse og beliggenhed.
- SKAT bør fremover anvende terminologien fra den afkastbaserede model ved vurderingen af erhvervsejendomme.
- Som en langsigtet målsætning bør der arbejdes for at etablere en maskinel og automatiseret afkastbaseret metode for vurdering af erhvervsejendomme.
- Der oprettes et register, der indeholder standardiserede og bearbejdede data om lejeindtægter, udgifter og forrentningskrav samt oplysninger om erhvervsejendomstyper og geografisk beliggenhed. Registerets oplysninger gøres offentligt tilgængelige.
- Registerets data om lejeindtægter og udgifter tilvejebringes ved indberetninger fra de største virksomheder på erhvervsejendomsmarkedet.
- Da det ikke er realistisk – i hvert fald på kort sigt – at indhente tilstrækkelige data til at gennemføre tilstrækkeligt præcise maskinelle estimeringer, anbefaler udvalget, at der anvendes en afkastbaseret vurderingsmodel, der kombinerer statistisk estimering af gennemsnitslejeniveauer, omkostninger og forrentningskrav med manuelle vurderingsfaglige korrektionsmuligheder. Ud fra indberettede data skal der fastsættes intervaller for gennemsnitslejer opdelt på erhvervsejendomstyper og geografisk beliggenhed. SKAT fastsætter den eksakte gennemsnitslejeværdi inden for intervallet, der skal anvendes ved vurderingen af den enkelte erhvervsejendom.

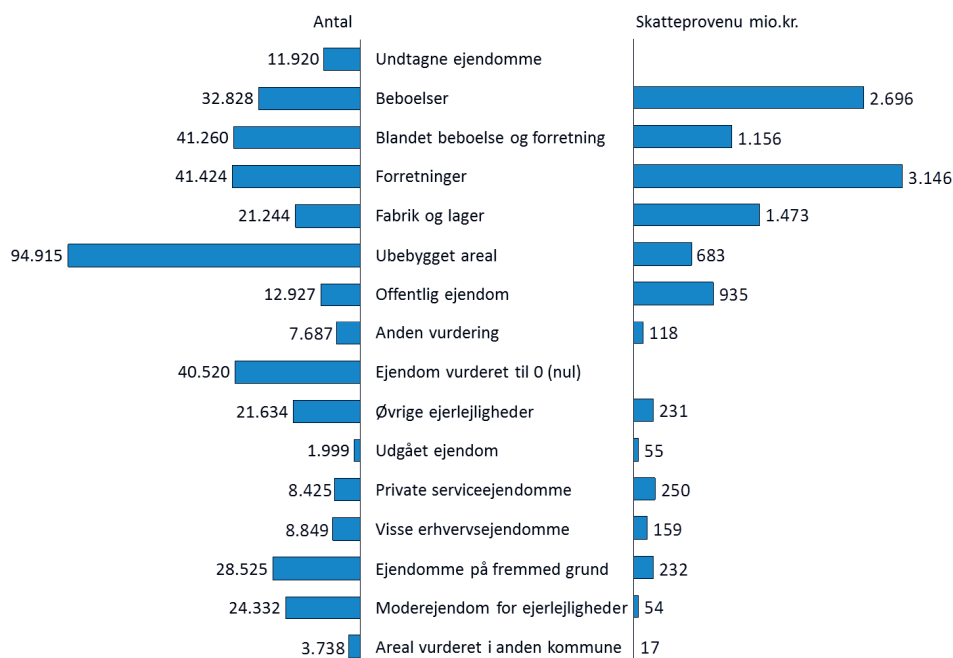
8.4.2 Erhvervsejendomme

Der er omkring 520.000 erhvervsejendomme mv., der er blevet vurderet i lige år. Erhvervsejendomme omfatter som udgangspunkt alle andre ejendomsstyper end ejerboliger. Heraf er de ca. 52.000 enten fritaget for ejendomsvurdering eller vurderet til 0 kr. De resterende har SKAT i 2012 vurderet til en samlet værdi på ca. 2.600 mia. kr. Landbrug, skovbrug, gartnerier og lignende udgør ca. 116.000 ejendomme og er vurderet til ca. 570 mia. kr. Disse erhvervsejendomme behandles i de separate afsnit 8.5 og 8.6.

Erhvervsejendomme vurderes i dag individuelt med udgangspunkt i, at vurderingsnormen er ejendommens handelsværdi. I kapitel 4 er metoden nærmere beskrevet. Vurderingen af erhvervsejendomme understøttes ikke af statistiske estimeringsmodeller, men hviler udelukkende på lokale salgsprisanalyser og anden vurderingsfaglig viden. Der anvendes endvidere data fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) om ejendommenes størrelse og benyttelse mv.

I forhold til benyttelse deles erhvervsejendomme op i en række forskellige kategorier. Nedenfor er vist en fordeling på erhvervsejendomsstyper med angivelse af antal og samlet ejendomsskatteprovenu, jf. figur 8.4.1. Af figuren fremgår, at der er visse erhvervsejendomme, fx kirker og lufthavne, som er undtaget fra vurdering. Herudover er der tale om meget forskelligartede ejendomsstyper, som varierer betydeligt i antal og ejendomsskatteprovenu. Blandt de antals- og provenumæssigt betydeligste typer er *Beboelser*, som blandt andet omfatter boligbebyggelser til udlejning og andelsboliger, *Blandet beboelse og forretning*, *Forretninger* og *Fabrik og lager*.

Figur 8.4.1. Fordeling af erhvervsejendomme på ejendomsstyper samt antal og skatteprovenu, eksklusiv landbrug, skovbrug, gartnerier og lignende, 2012



Anm.: Kategorierne Blandet beboelse og forretning, Forretning og Fabrik og lager indeholder også lejligheder.

Kilde: SKAT

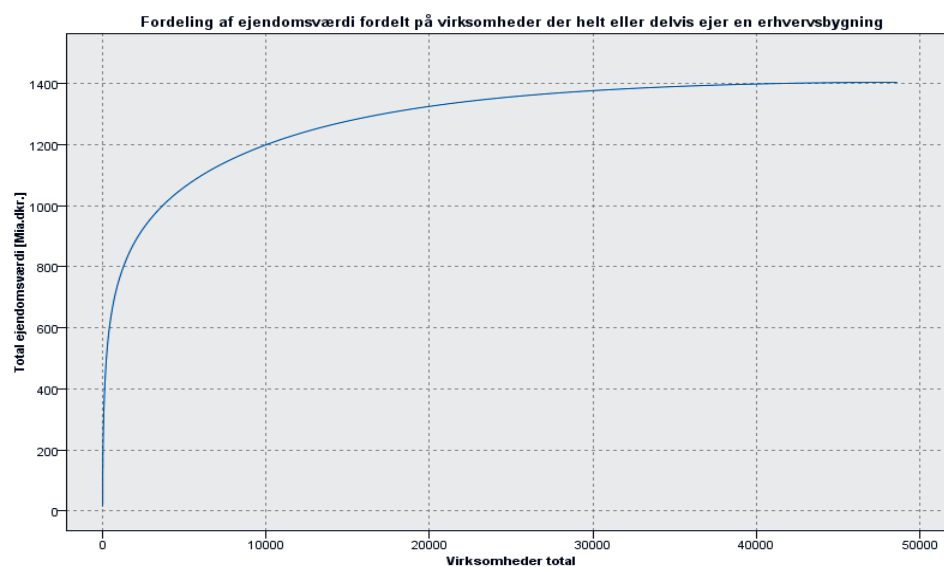
8.4.3 Ejerforhold for danske erhvervsjendomme

Det danske erhvervsjendomsmarked er kendetegnet ved, at relativt få virksomheder har ejerskab af en stor andel af de danske erhvervsjendomme.

Koncentrationen kan illustreres ved at fordele ejendomsværdien for udvalgte virksomhedsejede erhvervsjendomsstyper på andelen af virksomheder, der ejer de pågældende erhvervsjendomme. Figur 8.4.2 og tabel 8.4.1 viser således fordelingen af den samlede ejendomsværdi på godt 1.400 mia. kr. for de udvalgte erhvervsjendomsstyper på de i alt ca. 49.000 virksomheder (målt på SE-numre), som helt eller delvis ejer en eller flere af de pågældende ejendomme. Af figuren og tabellen kan aflæses, at ca. 2.450 virksomheder (5 pct. af totalen) ejer ejendomsværdier for godt 921 mia. kr. svarende til over 65 pct. af den samlede ejendomsværdi. Tilsvarende fremgår, at ca. 4.900 virksomheder (10 pct. af totalen) ejer ejendomsværdier for ca. 1.055 mia. kr., svarende til godt 75 pct. af den samlede ejendomsværdi.

I tabel 8.4.1 er ejendomsværdierne opsummeret i intervaller på 5 pct. af de virksomheder, der helt eller delvis ejer en eller flere erhvervsjendomme. Det ses, at koncentrationen af ejendomsværdierne (85 pct.) ligger på de første 20 pct. (ca. 10.000) af virksomhederne.

Figur 8.4.2. Fordeling af ejendomsværdi på virksomheder, der helt eller delvis ejer erhvervsjendomme, 2011-2012



Anm.: Figur 8.4.2 indeholder fordeling for de specifikke ejendomsstyper: Beboelser med mere end 3 lejligheder, Blandet beboelse og forretning, Forretning, Fabrik og lager, Beboelses- og forretningsejerlejlighed, Forretningsejerlejlighed, Fabriks- og lagerlejlighed, Øvrige ejerlejligheder, Visse erhvervsjendomme og Ren forretningsejerlejlighed.

Kilde: VUR-registeret.

Tabel 8.4.1. Sammenligning af ejendomsværdi og ejerforhold på erhvervsejendomme, 2011-2012

Pct. af virksomheder, der ejer en eller flere udvalgte erhvervsejendomme	Samlet ejendomsværdi i intervallet (mia.kr.)	Opsummeret ejendomsværdi (mia.kr.)	Pct. opsummeret ejendomsværdi
5	921,3	921,3	65,6
10	134,4	1055,7	75,2
15	80,9	1136,6	80,9
20	57,7	1194,3	85,0
25	44,1	1238,3	88,2
30	34,3	1272,6	90,6
35	27,0	1299,7	92,5
40	21,7	1321,4	94,1
45	17,6	1339,0	95,3
50	14,4	1353,4	96,4
55	11,6	1365,0	97,2
60	9,5	1374,5	97,9
65	7,7	1382,2	98,4
70	6,3	1388,5	98,9
75	5,1	1393,6	99,2
80	4,1	1397,6	99,5
85	3,1	1400,7	99,7
90	2,2	1402,9	99,9
95	1,3	1404,2	100,0
100	0,4	1404,6	100,0

Kilde: VUR-registeret.

Selvom 5 pct. af virksomhederne ejer 65 pct. af den samlede ejendomsværdi, er det også relevant at undersøge, om de ejede ejendomme er repræsentative for de samlede erhvervsejendomme i de udvalgte kategorier i Danmark.

De 2.450 virksomheder (5 pct. af totalen) har en portefølje på godt ca. 32.000 erhvervsejendomme. De 32.000 ejendomme svarer til godt 30 pct. af de 102.000 virksomhedsejede erhvervsejendomme i de udvalgte kategorier.

De 2.450 virksomheders ejendomme har en forholdsvis bred værdisammensætning. Tabel 8.4.2 nedenfor viser den procentvise fordeling af intervalopdelte værdier for ejendomme, ejet af de 2.450 virksomheder (segment a) og den resterende gruppe af ejendomme, som også er virksomhedsejede (segment b). Det fremgår af tabellen, at de 2.450 virksomheder ejer en forholdsmæssig større andel af erhvervsejendomme med værdier over 5 mio. kr. og omvendt en mindre andel af ejendomme med værdier op til 5 mio. kr. Dog viser fordelingen, at alle værdiintervaller er repræsenteret i begge segmenter af virksomheder.

Tabel 8.4.2. Procentfordeling af virksomhedsejede udvalgte erhvervsejendomme på ejendomsværdier opdelt på intervaller i mio. kr.

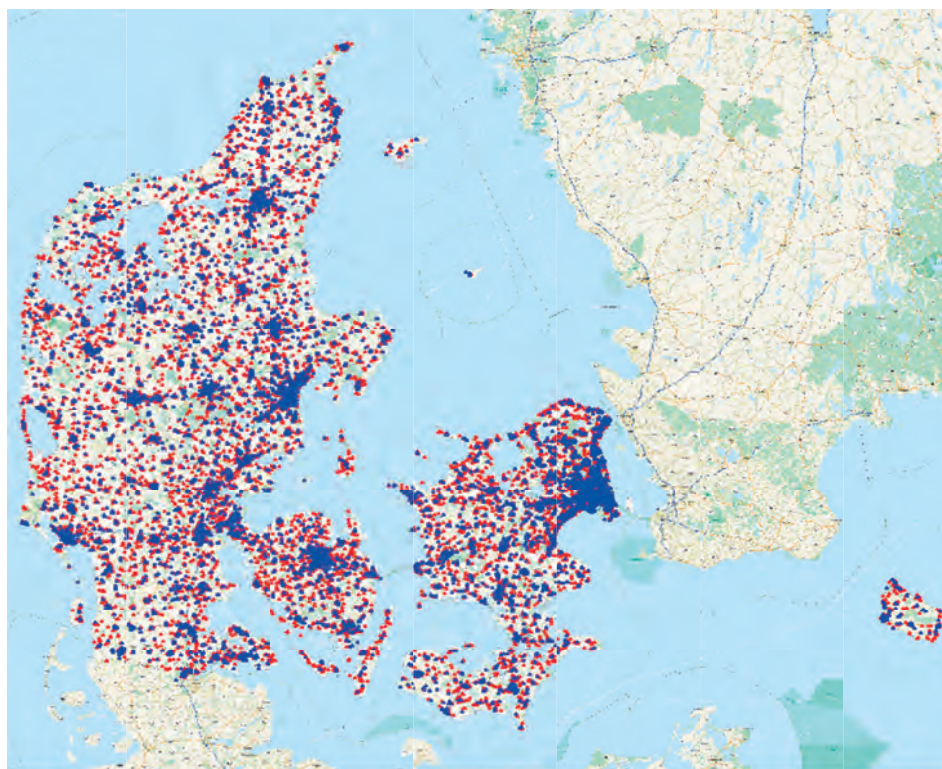
Segment	0 – 1 mio. kr. i pct.	1 - 2,5 mio. kr. i pct.	2,5 – 5 mio. kr. i pct.	5 – 15 mio. kr. i pct.	Over 15 mio. kr. i pct.	I alt i pct.
a	12,8	11,2	15,2	26,1	34,6	100
b	24,4	22,8	18,8	21,2	12,8	100

Anm.: Segment a omfatter erhvervsejendomme, der ejes af de 5 pct. virksomheder, som repræsenterer de største ejendomsværdier. Segment b omfatter resterende virksomhedsejede erhvervsejendomme.

Kilde: VUR-registeret

Kortudsnit 8.4.1 nedenfor viser fordelingen af virksomhedsejede udvalgte erhvervsjendomme på et kort over Danmark. Fordelingen viser med blå farve placeringen af de ejendomme, der er ejet af de 2.450 virksomheder, der repræsenterer de største ejendomsværdier. Den røde farve viser placeringen af de resterende virksomhedsejede ejendomme. Geografisk er begge grupper repræsenteret i hele landet. Det ses endvidere, at de 2.450 virksomheder ejer ejendomme koncentreret omkring storbyer over hele landet. Men øerne og mindre befolkningstætte områder er også repræsenteret af ejendomme, der ejes af de 2.450 virksomheder.

Kortudsnit 8.4.1. Fordelingen af virksomhedsejede udvalgte erhvervsjendomme i Danmark

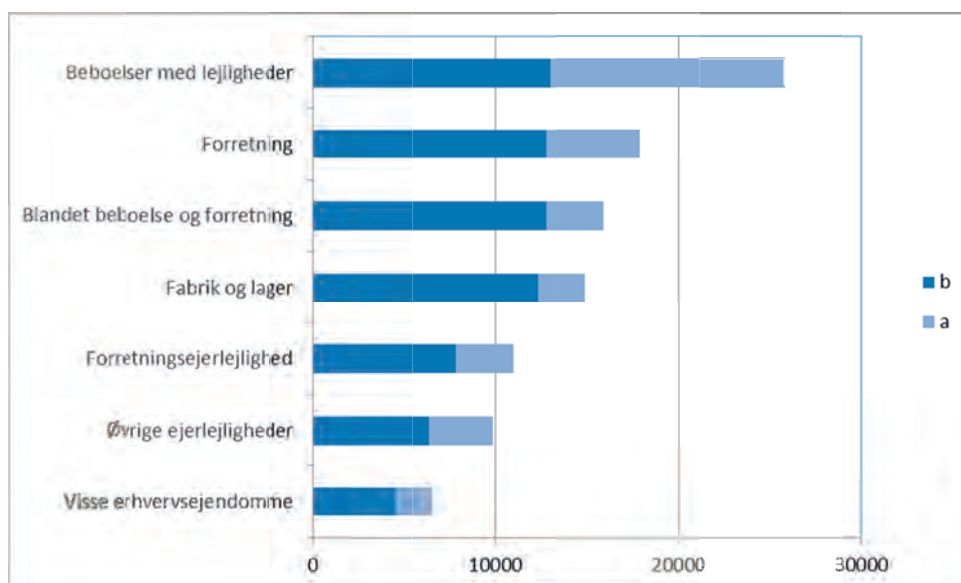


Map data © OpenStreetMap contributors

Kilde: VUR-registeret.

I tabel 8.4.3. nedenfor er vist fordelingen af udvalgte virksomhedsejede erhvervsjendomme opdelt på ejendomstyper. Det ses, at der ved alle virksomhedsejede ejendomstyper, herunder *Beboelser med lejligheder*, *Forretning*, *Fabrik og lager* og *Øvrige ejerlejligheder* er en betydelig antalmæssig andel, som ejes af de 2.450 virksomheder, der repræsenterer de største ejendomsværdier. Dog er der en vis variation i de 2.450 virksomheders forholdsmæssige andel af de enkelte ejendomstyper i forhold til det samlede antal virksomhedsejede ejendomme inden for ejendomstypen. Det ses således, at beboelsesejendomme er overrepræsenterede.

Tabel 8.4.3. Fordelingen af virksomhedsejede udvalgte erhvervsjendomme opdelt på ejendomstyper



Anm.: Segment a omfatter erhvervsjendomme, der ejes af de 5 pct. virksomheder, der repræsenterer de største ejendomsværdier. Segment b omfatter resterende virksomhedsejede erhvervsjendomme.

Kilde: VUR-registret

På baggrund af ovenstående foreløbige analyser kan det ikke afvises, at information om blandt andet priser, lejeværdier og omkostninger i forhold til store dele af det danske erhvervsjendomsmarked må forventes at kunne indhentes fra de relativt få virksomheder, der ejer størstedelen af de danske erhvervsjendomme. Disse ejendomme har dog en overrepræsentation af dyre ejendomme koncentreret omkring de større byer og en overvægt af beboelsesejendomme, men alle af de udvalgte erhvervsjendommestyper i alle prisklasser er repræsenteret og som udgangspunkt fordelt over hele landet. Der er dog behov for yderligere analyser af repræsentativiteten for de udvalgte ejendomme.

8.4.4 Principper og den nuværende model til beregning af erhvervsjendommens værdi

Den nuværende model, som SKAT benytter til at vurdere erhvervsjendommens værdi, er som nævnt beskrevet i kapitel 4.

Som det fremgår heraf, vurderes erhvervsjendomme individuelt, og vurderingen understøttes ikke af statistiske estimeringsmodeller, men hviler udelukkende på lokale salgsprisanalyser og anden vurderingsfaglig viden. Forventningerne til afkastet er afgørende for handelsværdien af erhvervsjendomme. Men eftersom SKAT ikke kender den konkrete ejendoms lejeforhold og udgifter og dermed afkastet, vurderes ejendommen på baggrund af en skønnet bruttoleje. Vurderingen sker efter en lejefaktormodel, hvor en samlet skønnet bruttoleje for ejendommen kapitaliseres med en såkaldt lejefaktor for at opnå handelsværdien. Hertil kommer forskellige værdibærende elementer, som ikke indgår i lejeværdiberegningen, og som udløser individuelle tillæg eller nedslag i vurderingen.

Modellen har grundlæggende en række udfordringer i forhold til udvalgets principper for et nyt ejendomsvurderingssystem. Da hver ejendom vurderes individuelt ved anvendelse af andre data og anden terminologi end markedsnormen, er gennemsigtigheden i det nuværende vurderingssystem begrænset. I samme retning trækker de i vid udstrækning anvendte vurderingsfaglige korrektioner.

Det er udvalgets vurdering, at der i en ny vurderingsmodel for erhvervsejendomme bør benyttes metoder og datagrundlag, der i højere grad stemmer overens med de metoder og datagrundlag, aktører på erhvervsejendomsmarkedet benytter, og samtidig er mere gennemsigtige.

8.4.5 Mulige nye modeller til beregning af erhvervsejendommens værdi

Som nævnt lever den nuværende model for vurdering af erhvervsejendomme ikke op til det gennemsigthedsprincip, som efter udvalgets opfattelse kendetegner et godt erhvervsejendomsvurderingssystem. Der bør derfor etableres en ny model for vurdering af erhvervsejendomme, der i højere grad lever op til dette og særligt har et fokus på at lægge objektive karakteristika og markedskonforme data til grund for vurderingen.

Antallet af konstaterede handelspriser for solgte erhvervsejendomme vil ofte være meget begrænset, og det giver det i sig selv begrænsninger for – som på ejerboligområdet – at benytte realiserede handelsværdier for solgte erhvervsejendomme som grundlag for vurderingen. Antallet af solgte erhvervsejendomme inden for de væsentligste kategorier, jf. figur 8.4.1, var i 2012 (baseret på rensete data fra e-Tinglysning) ca. 3.800. Salgsdata er renset for ikke frie salg og nedrivningssalg mv., og der er kun medtaget et salg pr. ejendom pr. år.

Dertil kommer, at priserne på handlede erhvervsejendomme afspejler, at ejendommene er uensartede og ofte kan indeholde forskellige kategorier af erhvervsmæssigt benyttede lokaler. En erhvervsejendom kan fx indeholde både kontor, forretning og lager. Handelsprisen i sig selv er derfor ikke entydig. Herudover indebærer markedet for handel med erhvervsejendomme, som nævnt foran, fx også, at det forekommer, at flere ejendomme indgår i en samlet handel.

I mangel på tilstrækkelige og valide salgsdata, må vurderingen og værdiansættelsen af erhvervsejendomme derfor basere sig på en indirekte metode.

Man kunne derfor overveje en model, hvor alle ejere af erhvervsejendomme pålægges pligt til at indberette deres samlede ejendomsværdi til SKAT. Ved en sådan *selvindberetningsmodel* vil de fleste ejere formentlig lægge en egenkapitalvurdering i forbindelse med regnskabsafklæggelse eller vurdering i forbindelse med optagelse af lån i deres ejendomme til grund. Der vil dog også være ejere af erhvervsejendomme, der ikke er i besiddelse af disse oplysninger.

Foruden den betydelige administrative belastning en sådan indberetningsordning vil påføre samtlige ejere af erhvervsejendomme, er der en åbenbar risiko forbundet med, at indberetningerne ikke vil være retvisende, både fordi der benyttes forskellige metoder til at opgøre værdien af erhvervsejendomme, og fordi der vil være incitamentter til at underindberette værdien af sin erhvervsejendom for at reducere beskatningen. Der vil skulle anvendes betydelige ressourcer i SKAT til kontrol af indberetningernes korrekthed.

Man kan afbøde de betydelige samlede negative administrative konsekvenser ved at benytte sig af *tredjepartsindberetninger* om værdien af erhvervsejendomme fra den finansielle sektor, fx banker og realkreditinstitutter, ud fra antagelsen om, at langt størstedelen af danske erhvervsejendomme er blevet vurderet i forbindelse med kreditvurdering af virksomheder, der ejer ejendommene, eller belåning af de enkelte erhvervsejendomme. Men grundlæggende er der knyttet de samme uensigtsmæssigheder til en tredjepartsindberetningsordning som en selvindberetningsordning, herunder aktørenes anvendelse af forskellige metoder til opgørelsen af ejendomsværdien, hvilket mindsker ensartetheden og gennemsigtheden. Endvidere vil der skulle findes alternative løsninger for de erhvervsejendomme, hvor oplysningerne om ejendommens værdi ikke findes hos tredjepart.

Udvalget kan på denne baggrund ikke anbefale indberetningsløsninger for den samlede ejendoms-værdi af erhvervsejendomme.

Som anført i kapitel 7 er det efter udvalgets opfattelse afgørende, at værdiansættelsesmetoden i størst muligt omfang er i overensstemmelse med den gældende markedsnorm, der anvendes af private investorer til prisfastsættelsen, da det giver den største gennemsigtighed og genkendelighed.

Den mest anvendte metode blandt markedsaktører på ejendomsmarkedet til at opgøre værdien af erhvervsejendomme er den såkaldte *afkastbaserede model*. I den afkastbaserede model findes markedsværdien af en given ejendom ved at dividere driftsafkastet af ejendomme (lejeindtægter fratrukket udgifter til ejendommen) med forrentningskravet for den pågældende ejendom.

Der findes en relativt kompliceret variant – DCF-afkastmodel – som over en længere budgetperiode, typisk ti år, fastsætter værdien på baggrund af tilbagediskonterede ind- og udbetalinger samt terminalværdien for en given ejendom. Modellen kræver et indgående kendskab til den enkelte ejendom og er efter udvalgets opfattelse ikke egnet til anvendelse af skattemyndighederne. Denne opfattelse understøttes af markedsaktører på de afholdte interessentmøder.

Den afkastbaserede model er derfor at foretrække af de to modeller.

Grundlæggende er afkasttilgangen også den, der benyttes af SKAT i den nuværende metode til vurdering af erhvervsejendomme. Men med den afgørende forskel, at SKAT anvender en terminologi, fx begreberne 'bruttoleje' og 'lejefaktor', som afviger fra den terminologi, som anvendes af markedsaktørerne. Det er udvalgets vurdering, at SKATs begrebsanvendelse i praksis betyder, at ejerne kan have svært ved at forstå SKATs metode til værdiansættelse af erhvervsejendomme. Den afvigende og uens terminologi mindsker dermed gennemsigtigheden og forståelsen af de offentlige ejendomsvurderinger.

Udfordringen ved den markedskonforme afkastmodel er, at den forudsætter, at der er markedsdato til rådighed, som kan anvendes til værdiansættelsen. De centrale data udgøres af lejeindtægter, udgifter og forrentningskrav.

Som oplyst ovenfor i afsnit 8.4.1 har SKAT i dag ikke adgang til disse data. Oplysningerne findes derimod som nævnt i afsnit 8.4.3 for en betydelig andel af erhvervsejendommene – både i forhold til antal og værdi – hos et relativt begrænset antal virksomheder, som har udlejning og salg af erhvervsejendomme som professionelt hovedhverv. Således ejer ca. 2.450 virksomheder (5 pct. af totalen) ejendomsværdier for godt 921 mia. kr. svarende til over 65 pct. af den samlede ejendoms-værdi, og virksomhederne har en portefølje på ca. 32.000 erhvervsejendomme svarende til godt 30 pct. af de 102.000 virksomhedsejede erhvervsejendomme i de udvalgte kategorier. Dog skal forrentningskrav baseres på oplysninger indhentet fra øvrige markedsaktører suppleret med dataanalyse af faktiske lejeindtægter og handelspriser for konkrete ejendomme opgjort på forskellige ejendomstyper og geografiske områder.

Det kan derfor overvejes at give SKAT adgang til disse oplysninger, fx via obligatoriske indberetninger og for så vidt angår forrentningskrav gennem indhentning af oplysninger fra markedsaktører suppleret med dataanalyser af lejeindtægter og handelspriser. Indberetningerne og oplysningerne fra disse få store markedsaktører vil kunne opsamles i et register (under skyldig hensyntagen til fortrolighed og forretningshensyn) og herefter anvendes til at danne grundlaget for vurderingen af samtlige erhvervsejendomme ud fra en gennemsnitsbetragtning. Udvalget opfordrer til, at SKAT

indgår i tæt dialog og samarbejde med markedsaktørerne herom, idet der er en fælles interesse mellem myndighederne og markedsaktørerne i at etablere et sådant register. Således har flere markedsaktører over for udvalget givet udtryk herfor.

Opmærksomheden skal endvidere henledes på, at der som omtalt ovenfor vedrørende selvindberetninger og tredjepartsindberetninger også ved en indberetningspligt for de store markedsaktører kan være en 'uheldig' incitamentsstruktur, idet markedsaktørerne har en naturlig egeninteresse i at reducere beskatningen.

Det vil imidlertid ikke være muligt uden videre at lægge oplysninger om fx lejeindtægter og forrentningskrav fra de nævnte virksomheder og markedsaktører til grund for værdiansættelsen for den enkelte ejendom, uanset om den er ejet direkte af den indberettende virksomhed, eller oplysningerne anvendes til værdiansættelse af andre lignende erhvervsjendomme.

Det skyldes blandt andet, at indholdet i konkrete udlejningskontrakter ofte varierer ganske betydeligt og derfor ikke nødvendigvis er udtryk for en 'normal markedsleje'. Det vil sige på sædvanlige udlejningsvilkår, for den pågældende ejendomstype i et bestemt geografisk område. De underliggende konkrete lejeforhold kan således dække over ren lokaleleje med eller uden vedligeholdelsespligt eller fx en fuld 'pakkeløsning', der kan omfatte diverse administrationsydelser, forsikringsforhold, serviceydelser og vedligeholdelse osv. Også lejekontraktens (rest)løbetid påvirker lejeindtægterne.

Det er derfor udvalgets vurdering, at det vil være nødvendigt at fastsætte og benytte standardiserede beregninger for lejeindtægter og omkostninger til de nævnte indberetninger. Med standardiserede beregninger af lejeindtægter menes, at det for at sikre sammenligneligheden af indberettede lejeoplysninger, som skal danne grundlag for beregning af gennemsnitsniveauer for lejeindtægter, er nødvendigt, at lejeindtægterne er opgjort ud fra sædvanlige udlejningsvilkår. Det vil sige, at der skal ses bort fra de faktiske forhold, og de indberettede lejeindtægter sker ud fra den forudsætning, at ejendommen er fuldt udlejet på sædvanlige udlejningsvilkår. Tilsvarende skal omkostninger opgøres og indberettes i overensstemmelse med sædvanlige vilkår under forudsætning om fuld udlejning og uden fx diverse tillægsydelser og ekstraordinær vedligeholdelse.

Det vil være en myndighedsopgave at præcisere indberetningernes omfang, indhold og udformning. Herunder skal der tages stilling til, om indberetningspligten kan begrænses til et mindre udsnit af markedsaktørerne, som ejer en repræsentativ andel af erhvervsjendommene. Og det vil samtidig – fordi der anvendes standardiserede data – være nødvendigt at ændre vurderingsnormen til en gennemsnitsbetragtning.

Udvalget konstaterer samtidig, at den nødvendige dataindsamling, bearbejdning og kvalitetssikring samt oprettelse af registre over data er en omfattende opgave. Udvalget har endvidere som beskrevet i afsnit 8.2 konstateret, at kvaliteten af BBR-oplysninger om erhvervsjendomme er begrænset og med betydelige mangler, blandt andet vedrørende angivelse af størrelsen af det samlede erhvervsareal. Det er efter udvalgets opfattelse stærkt påkrævet, at kvaliteten af BBR-registeret på dette område forbedres.

Udvalget er endelig opmærksom på, at navnlig nødvendigheden af at standardisere indberetningen af de omhandlede data vil påføre dataleverandørerne en administrativ merbelastning. Heroverfor står imidlertid, at en indberetningspligt af den samlede ejendomsværdi for samtlige ejere af erhvervsjendomme vil indebære samlet set betydeligt større administrative omkostninger for borgere og virksomheder.

På trods af de nævnte udfordringer anbefaler udvalget en afkastbaseret model som grundlag for en ny erhvervsejendomsvurderingsmodel, jf. nedenfor afsnit 8.4.6. Som en langsigtet målsætning kan der arbejdes i retning af en 'ren' maskinel og automatiseret statistisk estimeringsmodel.

Ambitionen må efter udvalgets vurdering derfor være, at det prioriteres højt i det fortsatte arbejde med etableringen af den afkastbaserede model, at det nødvendige datagrundlag for en fuldt udviklet model tilvejebringes, herunder at kvaliteten af BBR-oplysningerne om erhvervsejendomme forbedres.

Udvalget vurderer, at det ikke er realistisk – i hvert fald på kort sigt – at indhente tilstrækkelige data til at gennemføre tilstrækkeligt præcise maskinelle estimeringer. Det er derfor nødvendigt at benytte en afkastbaseret vurderingsmodel, der kombinerer statistisk estimering af gennemsnitslejeniveauer, omkostninger og forrentningskrav med manuelle vurderingsfaglige korrektionsmuligheder for SKAT.

Det er heller ikke muligt på kort sigt at fastsætte gennemsnitsværdier for lejeindtægter og forrentningskrav, som er tilstrækkeligt dækkende og fintmaskede nok til at dække alle geografiske områder. Fx er placering af forretningsejendomme i forhold til bymidte eller -periferi et afgørende parameter for lejeniveauet.

En anden usikkerhedsfaktor kan fx være, at fabriks- og lagerejendomme, der udlejes af de store markedsaktører, er i bedre stand og har bedre gennemsnitlig placering end de øvrige erhvervsejendomme. Når registrene baseres alene på indberetninger fra større erhvervsejendomsaktører må det forventes, at disse aktørers ejendomme er i bedre stand og har bedre placering end gennemsnittet. Det er heller ikke sikkert, at data for alle typer af erhvervsejendomme vil være tilstrækkelige til, at de beregnede gennemsnitsværdier for lejeniveauer mv. er repræsentative.

Det er udvalgets anbefaling, at de geografisk opdeltede beregnede gennemsnitsværdier for lejeniveauer og forrentningskrav mv. yderligere angives i passende intervaller. Når der skal fastsættes en beskatningsværdi for den enkelte erhvervsejendom af en given type med en given geografisk beliggenhed, giver den yderligere intervalopdeling af beregnede gennemsnitlige lejeværdiniveauer og forrentningskrav mv. mulighed for en manuel tilpasning af vurderingen inden for intervallet, så den tager højde for blandt andet lokalt betingede forhold eller særlige områder, som ikke er repræsenteret i de tilgængelige data.

Det fastsatte interval vil også kunne anvendes til at korrigere i værdiansættelsen af meget unikke erhvervsejendomme, der i karakteristika afviger væsentligt fra den gennemsnitlige ejendomstype i deres geografiske område.

I boks 8.4.2 nedenfor er en kort opsamling og definition på de centrale begreber, som er anvendt ved beskrivelsen af den afkastbaserede vurderingsmodel ovenfor, og som uddybes yderligere i afsnit 4.4.6 nedenfor.

Boks 8.4.2. Centrale begreber i den anbefalede afkastbaserede vurderingsmodel

- *Standardiserede lejeindtægter og omkostninger.* For at sikre, at de foreslåede indberetninger fra markedsaktører om lejeindtægter og omkostninger er ensartede og sammenlignelige for SKATs efterfølgende beregning af gennemsnitlige lejeniveauer/-indtægter og omkostningsniveauer, er det nødvendigt, at indberetningerne sker på et standardiseret grundlag. Hermed menes, at lejeindtægterne skal opgøres under forudsætning af, at ejendommen er fuldt udlejet på sædvanlige udlejningsvilkår. Der skal ses bort fra de faktiske forhold, der eventuelt afviger herfra. Tilsvarende skal omkostninger opgøres og indberettes i overensstemmelse med sædvanlige vilkår og under forudsætning af fuld udlejning.
- *Gennemsnitlige lejeniveauer/-indtægter, omkostninger og forrentningskrav.* Hermed menes, at SKAT på baggrund af indberetninger og oplysninger fra markedsaktører statistisk estimerer gennemsnitsværdier for lejeindtægter mv. for givne erhvervsejendomsstyper med en given geografisk beliggenhed.
- *Vurderingsnorm: Gennemsnitligt handelsprisniveau.* Hermed menes, at vurderingsnormen foreslås ændret til et gennemsnitsprincip for at afspejle, at vurderingen baserer sig på gennemsnitsværdier for lejeindtægter, omkostninger og forrentningskrav som udtryk for det forventede gennemsnitlige handelsprisniveau for den pågældende ejendomstype med en given størrelse og geografisk beliggenhed.
- *Intervalopdeling af gennemsnitlige lejeniveauer/-indtægter.* For at kompensere for et utilstrækkeligt datagrundlag, der ikke kan forventes at være fuldt ud repræsentativt for de enkelte typer erhvervsejendomme og i forhold til geografisk beliggenhed, foreslås det, at de statistisk estimerede gennemsnitslejeindtægter/-niveauer angives i intervaller, inden for hvilke det konkrete lejeniveau for en given erhvervsejendom med en given geografisk beliggenhed kan fastsættes manuelt af SKAT.

8.4.6 Beskrivelse af den afkastbaserede model

Grundlæggende tager den afkastbaserede model udgangspunkt i, at gennemsnitlige lejeindtægter, udgifter og forrentningskrav for en ejendom af en given type i et givet område med korrektion for yderligere individuelle karakteristika ved den pågældende ejendom bruges til at vurdere den pågældende ejendoms beskatningsværdi, jf. boks 8.4.3. Konkret udregning af erhvervsejendommens beskatningsværdi efter den afkastbaserede model beskrives ligeledes nedenfor i boks 8.4.3.

Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i, at danske erhvervsejendomme primært segmenteres efter deres geografiske placering og deres benyttelse².

² Næsten alle markedsanalyser af erhvervsejendomsområdet i Danmark tager udgangspunkt i, at geografi, herunder placering i kommuner og indenfor kommuner, og ejendommens type, altså typiske benyttelse, er de centrale faktorer, der afgør størstedelen af en ejendoms værdi. En regressionsanalyse baseret på et datasæt med udbudte erhvervsejendomme i 2012 viser også, at størstedelen af variansen i ejendomsværdi forklares af geografisk placering (postnummer) og benyttelseskode (forretning eller lagerbygning).

Boks 8.4.3. Vurdering af erhvervsejendomme i den afkastbaserede vurderingsmodel

Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i tre oplysninger om den pågældende ejendom:

- Lejeindtægter under fuld udlejning på sædvanlige vilkår på årsbasis.
- Sædvanlige udgifter under fuld udlejning ved ejendommen på årsbasis.
- Forrentningskravet ved den pågældende ejendomstype: En procentfaktor, der viser risikoen ved den pågældende ejendom, jo lavere procent, jo lavere risiko. Denne er afhængig af en række faktorer, eksempelvis risiko for tomgang ved den pågældende ejendomstype i det pågældende område, ejendommen ligger i.

Den konkrete udregning af værdien af en given erhvervsejendom er som følger:

$$Værdi_{etg} = \frac{\text{Antal kvadratmeter}_{etg} \times (\text{lejeindtægt} - \text{udgift}) \text{ pr. kvadratmeter}_{t,g}}{\text{Forrentningskrav}_{t,g}}$$

Værdien af en given erhvervsejendom e af erhvervsejendomsstypen t placeret i det geografiske område g findes således ved at gange ejendommens kvadratmeterantal med det gennemsnitlige driftsafkast pr. kvadratmeter for en ejendom af type t i område g , dividere med det gennemsnitlige forrentningskrav for en ejendom af type t i område g .

Modellen kræver således, at der på forhånd med udgangspunkt i registeret er fastlagt gennemsnitlige driftsafkast pr. kvadratmeter på baggrund af oplysninger om lejeindtægter og udgifter og forrentningskrav for de forskellige typer af erhvervsejendomme i de forskellige definerede geografiske områder.

Modellen vil for at opfylde betingelsen om gennemsigthed forudsætte, at der:

- Etableres et dækkende register over lejeindtægter og udgifter for så mange erhvervsejendomslejemål som muligt.
- Etableres et register med overordnede forrentningskrav for forskellige typer af erhvervsejendomme i forskellige geografiske områder af Danmark.

8.4.7 Registerets form og indsamling af data

I forbindelse med den nye vurderingsmodel vil det være hensigtsmæssigt at etablere en række registre med en inddeling af danske erhvervsejendomme på baggrund af type og geografi. Registerne tænkes at skulle gøres offentligt tilgængelige.

Nærmere dataindsamling og analyse skal afklare præcist, hvordan den geografiske segmentering skal være, og om visse typer af erhvervsejendomme bør behandles under ét.

Den fremtidige nye model for vurdering af erhvervsejendomme forventes at omfatte størstedelen af danske erhvervsejendomme og omfatte de store dominerende erhvervsejendomsstyper som *Beboelser*, (boligbebyggelser til udlejning og andelsboliger mv.), *Blandet beboelse og forretning*, *Forretning og Fabrik- og lager*.

Det skal dog bemærkes, at en række erhvervsejendomme vil have en så særegen karakter, fx kraftværker, at de ikke vil kunne vurderes med udgangspunkt i ovenstående model. Disse ejendomme vil derfor fortsat skulle have fastsat en beskatningsværdi via en manuel vurdering.

Hovedindholdet af data i den nye model for erhvervsejendomme beskrives i boks 8.4.4. Det præcise krav til indholdet samt kontrol af oplysninger i registeret skal afklares nærmere ved den endelige udformning af registeret og anbefales som nævnt at ske i dialog med markedsaktørerne.

Boks 8.4.4. Datagrundlaget for erhvervsejendomsregisteret

Registeret skal indeholde følgende dataelementer:

- *Erhvervsejendomsstype*. Alle danske erhvervsejendomme skal være registreret ift. deres typer, fx forretning, fabrik/lager og lignende for, at den afkastbaserede model kan fungere. Det vil fortsat være en myndighedsopgave at fastsætte kategoriseringen af typer og benyttelser. Data vil i høj grad skulle komme fra det nuværende BBR-register.
- *Forrentningskrav*. Danmark skal inddeles i en række forrentningskravsområder pr. erhvervsejendomsstype. Kommuneopdeling eller forskellige regionsinddelinger vil muligvis kunne benyttes.
- *Standardiserede lejeindtægter*. Data over standardiserede lejeindtægter for erhvervsejendomsstyper i forskellige områder vil være en central del af registeret og nødvendige for at udregne gennemsnitlige driftsafkast.
- *Standardiserede driftsudgifter*. Data over standardiserede driftsudgifter for erhvervsejendomsstyper i forskellige områder vil være en central del af registeret og nødvendigt for at udregne gennemsnitlige driftsafkast. Data vil i høj grad skulle komme fra samme kilder, som skal indberette de standardiserede lejeindtægter.

Udvalget foreslår, at der på vurderingsmeddelelsen oplyses om de anvendte værdier for gennemsnitligt lejeniveau, udgifter og forrentningskrav ved vurderingen af den konkrete ejendom.

I nedenstående underafsnit beskrives indsamlingen af data for forrentningskrav, lejeindtægter og driftsudgifter nærmere.

8.4.7.1 Register over forrentningskrav

Etableringen af register over forrentningskrav vil i store træk være en opgave, der kan løses ved indhentning af oplysninger og faglige vurderinger blandt ejendomsprofessionelle.

Generelt er danske markedsaktørers inddeling af landet i forhold til forrentningskrav i forbindelse med eksempelvis markedsrapporter fra ejendomsrådgivere meget overordnet.

SKATs bearbejdning af de indhentede oplysninger mv. og metode til fastsættelse af forrentningskrav og de faktorer, der vægtes, bør fremgå transparent med henblik på opdatering og løbende justering, da kravene til forrentningens størrelse ændres over tid. Denne vurdering kan suppleres eller måske med tiden erstattes af et gennemsnitligt udregnet forrentningskrav, hvor forrentningskravet kan udledes og beregnes på baggrund af dataanalyse i SKAT af faktiske lejeindtægter og handelspriser for konkrete ejendomme opgjort på forskellige ejendomsstyper og geografiske områder.

8.4.7.2 Register over lejeindtægter

Etableringen af et register over standardiserede lejeindtægter for bestemte ejendomsstyper i bestemte geografiske områder er den mest centrale del af oplysningsgrundlaget for den afkastbaserede model. Det vil sandsynligvis være nødvendigt at inddele registeret over lejeindtægter i mindre geografiske enheder end kommuneniveau, idet eksempelvis driftsafkastet for en forretning kan variere ganske betydeligt alt efter afstand fra centrum i en købstad.

Data over lejeindtægter skal komme fra de største aktører på det danske erhvervsejendomsmarked som pensionselskaber, banker, forsikringselskaber og de større ejendomselskaber, der ejer en betydelig andel af det samlede antal erhvervsejendomme, der samtidig repræsenterer hovedparten af den samlede ejendomsværdi, jf. afsnit 8.4.2. De største aktører formodes også at repræsentere langt de fleste erhvervsejendomsstyper. Der skal som nævnt ovenfor tages stilling til oprettelse

af en særlig standard for lejeindtægtsoplysninger, således at data bliver sammenlignelige. Der skal endvidere tages stilling til den nærmere udformning af den obligatoriske indberetningspligt, herunder afgrænsningen af indberetningspligtige virksomheder/markedsaktører. Det er som nævnt udvalgets opfattelse, at der også i erhvervsejendomsbranchen er en interesse i at få etableret et sådant register, idet det vil gøre erhvervsejendomsmarkedet mere gennemsigtigt. Under alle omstændigheder skal registeret opbygges, så lejeindtægterne for den enkelte ejendom anonymiseres.

Et særligt opmærksomhedspunkt i forbindelse med opbygningen af registeret kan være, at der vil være områder af Danmark, hvor markedsaktørerne ikke eller kun i meget begrænset omfang ejer ejendomme, hvorfor de tilgængelige data ikke nødvendigvis vil være tilstrækkeligt repræsentative for visse områder i landet.

8.4.7.3 Register over driftsudgifter

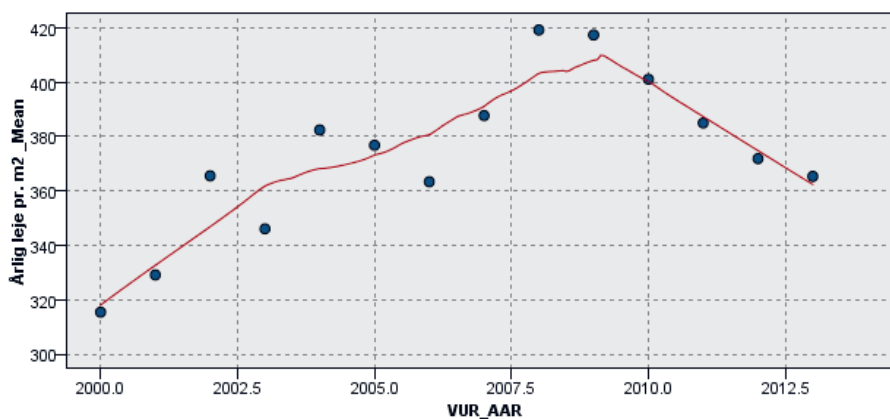
Etableringen af et register over standardiserede driftsudgifter for ejendomsstyper i bestemte geografiske områder er centralt i den afkastbaserede vurderingsmodel.

Data for driftsudgifter vil også skulle indhentes via indberetninger fra de største aktører på erhvervsejendomsmarkedet.

8.4.8 Provenumæssige konsekvenser ved indførelse af afkastbaseret model

I forhold til den afkastbaserede models effekt på provenu skal det bemærkes, at gennemsnitlige lejeniveauer generelt svinger med konjunkturterne, jf. figur 8.4.3.

Figur 8.4.3. Gennemsnitlige lejeværdier for udsnit af danske erhvervsejendomme 2000-2012



Anm.: Alle priser over 2000 kr./kvm indgår ikke i gennemsnittet.

Kilde: oline.dk

Overgangen til at benytte gennemsnitlige lejeniveauer som et centralt element i den afkastbaserede model til vurdering af skattepligtig ejendomsværdi vil derfor – som det er tilfældet i dag – medføre et vist niveau af konjunkturudsving af skatteprovenuet fra erhvervsejendomme. Dette konjunkturudsving vil, alt efter hvor ofte registeret over gennemsnitlige lejeværdier opdateres, være forsinket med et til flere år. Heller ikke dette forhold adskiller sig dog fra situationen i dag som følge af, at ejendomsmarkedet generelt er konjunkturfølsomt, og konjunkturudsving i skatteprovenuet må

derfor accepteres, hvis princippet om markedskonformitet i ejendomsvurderingerne skal fastholdes også i den nye vurderingsmodel.

8.4.9 Model for restkategori af erhversejendomme

Den afkastbaserede model til vurdering af erhversejendomme vil som udgangspunkt være velegnet til langt de fleste og provenumæssigt betydende typer af erhversejendomme som beboelse, kontorer, forretninger og fabrik og lager mv. Til gengæld vil der være udfordringer med en restkategori af erhversejendomme, hvor disses særlige karakteristika vil gøre dem svære at passe ind i en afkastbaseret model. Det drejer sig om en gruppe af særlige erhversejendomme samt offentlige ejendomme.

8.4.9.1 Særlige erhversejendomme

Der vil med den nye model for vurdering af erhversejendomme være en række erhversejendomstyper, hvor datamængden i form af særligt udleje for disse typer vil være så begrænset eller ikke eksisterende, at en afkastbaseret model ikke vil kunne benyttes. Det gælder fx for forlystelsesparker, campingpladser og golfbaner. Der skal således findes en vurderingsmetode for disse erhversejendomme. Der kan tænkes flere forskellige modeller i den forbindelse:

- Ejendommens nuværende vurdering fastholdes og fremskrives med pris- og lønudvikling samt gennemsnitligt renteniveau eller lignende. Modellen vil være simpel, men skabe et uens grundlag for disse typer erhversejendommers vurdering i forhold til de øvrige erhversejendommers vurdering, hvilket ikke er befordrende for gennemsigtheden.
- Ejendommens vurdering baseres på anskaffelses-/opførelsesudgifter fratrukket afskrivninger. Modellen har samme egenskaber som ovenfor.
- Ejendommene vurderes fortsat særskilt af SKAT, dog med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Denne model skaber et mere ens metodisk grundlag for vurdering på tværs af ejendomsstyper, men er mere ressourcekrævende.

Udvalget anbefaler, at der så vidt muligt tages udgangspunkt i en afkastbaseret tilgang og terminologi ved vurderingen af disse særlige erhversejendomme, hvorved vurderingerne metodisk kommer så tæt på den anvendte metode for de 'store' erhversejendomsstyper som muligt.

8.4.9.2 Visse offentlige ejendomme

Udvalget har konstateret, at SKAT vurderer en række offentlige ejendomme, som er ejet af staten eller kommunerne. De pågældende ejendomme hører til under hovedkategorien erhversejendomme og vurderes efter gældende regler i lige år.

Der er eksempelvis tale om institutionsejendomme (rådhus og andre administrationsbygninger, skoler og andre undervisningsinstitutioner, hospitaler, museer, sociale institutioner, kaserner, alderdomshjem, børnehaver, sportsanlæg og biblioteker) og ejendomme, der indgår i kommunal erhvervsvirksomhed (gas-, el-, vand- og varmeværker) samt ejendomme, der indgår i kommunale trafik anlæg.

SKAT anvender som udgangspunkt ikke vurderingerne, da der ikke opkræves ejendomsværdiskat af de offentlige ejendomme. Mange kommuner anvender dog vurderingerne som beskatningsgrundlag til at opkræve grundskyld og dækningsafgift.

I lighed med erhvervsejendomme generelt er der relativt få salg af offentlige ejendomme i Danmark. Salgshyppigheden er endda lavere end for erhvervsejendomme generelt, idet statslige og kommunale ejendomme meget sjældent skifter ejer og meget sjældent overgår fra offentligt til privat eje. I modsætning til erhvervsejendomme er det også svært at få systematiske lejedata for offentlige ejendomme, idet de i et meget begrænset omfang lejes ud til private.

Disse forhold sammenholdt med de pågældende ejendomsstypers særlige karakteristika indebærer, at vurderingen ikke vil kunne understøttes af objektive og markedsbaserede data, da de ikke eller kun i meget begrænset omfang findes. En modelbaseret og automatiseret vurderingsmodel kan derfor ikke finde anvendelse for disse ejendomme. De nævnte forhold vanskeliggør endvidere muligheden for at opnå øget gennemsigtighed og markedskonformitet ved vurderingerne.

Da beskatning af offentlige ejendomme må sidestilles med fordeling af offentlige midler, og vurdering af ejendommene er vanskelig, kunne denne fordeling af offentlige midler i fremtiden fx aftales anderledes, hvorved vurderingerne kunne bortfalde.

Nyopførelse eller tilkøb af offentlig ejendom skal rummes af en eventuel ny fordelingsordning. I de tilfælde en offentlig ejendom afhændes til privat ejerskab, vurderes ejendommen som øvrige erhvervsejendomme igen.

8.5 Model for vurdering af landbrugsejendomme

8.5.1 Sammenfatning

Reglerne for vurdering af landbrugsejendomme er karakteriseret ved en høj grad af kompleksitet. Udvalget har begrænset sig til nogle overordnede betragtninger om landbrugsejendomme, som – såfremt udvalgets anbefalinger følges – skal udvikles og analyseres nærmere.

Samlet set er det udvalgets opfattelse, at en ophævelse af den særlige bondegårdsregel og forenkling af værdiansættelsen af driftsbygninger vil medføre større gennemsigtighed og forenklinger.

Endvidere vil der gennem øget brug af objektive data og standardiserede værdiansættelser ved vurderingerne af landbrugsejendommens grundværdi og driftsbygninger kunne opnås en større grad af gennemsigtighed. Forslagene forudsætter en bedre og mere systematisk bearbejdelse og anvendelse af allerede anvendte data i vurderingerne, herunder også BBR-data, samt tilvejebringelse af eksisterende (landbrugsspecifikke) data fra andre myndigheder og private aktører.

Den foreslåede metode kræver indsamling og bearbejdning af eksisterende og nye data og etablering af en statistisk estimeringsmodel, som baseres på disse data.

Det er endvidere udvalgets anbefaling, at problemstillingen med markante forskelle i beskatningen af stuehusgrunde (landbrug) og parcelhusgrunde skal søges løst. Grundlæggende bør der overvejes løsninger, som imødegår beskatningsforskellene.

Udvalget peger på, at en sådan ligestilling fx kan opnås ved at vurdere og beskatte landbrugs stuehuse med tilhørende grund på tilsvarende måde som parcelhuse med grund. Grundværdien af det grundareal (fast standardareal), som kan henføres til beboelsesdelen på et landbrug, stuehusgrunden, foreslås værdiansat efter den samme model, som besluffes anvendt for parcelhusgrunde. Den resterende jord, udover den standardiserede stuehusgrund, kan vurderes som landbrugsjord.

De samlede anbefalinger vedrørende en model for vurdering af landbrugsejendomme fremgår af boks 8.5.1 nedenfor.

Boks 8.5.1. Anbefalinger til model for vurdering af landbrugsejendomme

- Det foreslås at afskaffe bondegårdsreglen, hvorved behovet for at fastsætte en tillægsparelværdi bortfalder.
- Vurderingen af grundværdien for landbrugsjord skal ske efter et gennemsnitligt handelsværdiprincip.
- Fastsættelse af gennemsnitlige niveauer for de landbrugsmæssige grundværdier fordelt på landsdele/mindre geografiske områder skal ske ved anvendelse af objektive data (salgs-, beliggenheds-, bonitets- og anvendelsesdata mv.).
- Der skal ske korrektion på baggrund af specifikke og individuelle data af betydning for værdiansættelsen på enkeltejendomme (randzoner mv. – og andre arealer udtaget af dyrkning).
- Skattemæssige konsekvenser som følge af afskaffelse af bondegårdsreglen kan afbødes eller neutraliseres ved nedsættelse af grundskyldspromillen, som efter gældende regler højst kan være 7,2 promille.
- Der foreslås en forenkling af estimering af driftsbygningers værdi, så der anvendes standardiserede priser inkl. af- og nedskrivning for hovedkategorier af driftsbygninger (fx planteavl, kvæg- og svinebrug).
- Det foreslås at forenkle ejendomsvurderingen og ejendomsbeskatningen af stuehuse med tilhørende grund og parcelhuse med grunde i landzone for at imødegå den betydelige tærskel-effekt som følge af den store forskel i grundværdibeskatningen af de to ejendoms-kategorier.

8.5.2 Indledning

Dette kapitel beskriver forslag til ændringer og forenklinger i vurderingsmodellen for landbrugsejendomme. Landbrug hører til hovedkategorien erhvervsejendomme, som vurderes i lige år. For udvalget har det også i forhold til denne særlige ejendoms-kategori været centralt at fokusere på mulighederne for at tilnærme vurderingerne grundprincippet om gennemsigtighed ved anvendelse af objektive og markedsbaserede data og terminologi.

8.5.3 Landbrugsejendomme

Som omtalt i kapitel 4 gælder der efter vurderingslovens § 11 særligt gunstige regler for ansættelsen af grundværdier for landbrugsejendomme inkl. gartnerier og frugtplantager mv. beliggende i landzone ('bondegårdsreglen'). Disse regler er komplicerede og ydermere vanskeligt forståelige/gennemskuelige og utidssvarende.

Den samlede ejendomsværdi skal dog fastsættes, så summen af de forskellige værdielementer afspejler ejendommens samlede handelsværdi.

For landbrugsejendomme, gartnerier, planteskoler og frugtplantager mv. betyder det, at grundværdien af den landbrugsmæssigt benyttede jord efter bondegårdsreglen (inkl. indregning af boliggrundværdien – boligmomentet) i praksis fastsættes med en lavere værdi end handelsprisen (ca. 30-40 pct. af jordens handelspris). Som følge heraf repræsenterer jorden tillige en forskelsværdi – benævnt tillægsparelværdien – der sammen med driftsbygninger skal indgå i den samlede ejendomsværdi for at 'nå op' til den samlede handelsværdi.

Hertil kommer den selvstændigt ansatte ejendomsværdi af stuehuset, hvor den eksisterende parcelhusmodel lægges til grund for beregningen med eventuelt efterfølgende korrektion (nedslag) under hensyn til usikkerhedsfaktor (ingen salgsstatistik for ejendommens beboelsesdel) og ulempehensyn som følge af, at stuehuset er en 'integreret' del af den samlede landbrugsejendom. Endelig skal henføres den del af grundværdien beregnet med samme lave kvadratmeterpris som land-

brugsjorden opgjort efter bondegårdsreglen, som knytter sig til stuehuset, for at kunne opgøre stuehusets grundværdi.

Nøgletallene for landbrugsejendomme fremgår af tabel 8.5.1. Det ses, at der i 2012 kunne opgøres godt 83.000 egentlige bebyggede landbrugsejendomme, som samlet betalte knap 1 mia. kr. i ejendomsskatter. Frugtplantager, gartnerier og planteskoler udgjorde et begrænset antal (1.850) og betalte samlet 13 mio. kr. i ejendomsskatter. Endelig var der knap 25.000 ubebyggede landbrugs-lodder mv. med et samlet skatteprovenu på 84 mio. kr.

Tabel 8.5.1. Ejendoms-kategorier for landbrug

Benyttelseskode	Beskrivelse	Antal	Sum af ejendoms-værdi (mia. kr.)	Samlet skatteprovenu (mio. kr.)
05	Landbrugsmæssigt benyttede bebyggede ejendomme	83.338	483	966
07	Frugtplantage, gartneri og planteskole	1.850	8	13
17	Ubebygget landbrugslod mv.	24.833	44	84

Kilde: VUR-registret.

I tabel 8.5.2. er på baggrund af vurderingsdata for 2012 vist antallet af parcelhuse i landzone over 2 ha og mindre landbrug fordelt på ha størrelserne 0-2, 2-5,5, 5,5-10, 10-30 og over 30. Endvidere er anført ejendoms- og grundværdi i mia. kr.

Det fremgår af tabellen, at der var knap 6.000 landbrug under 5,5 ha i 2012. Antallet af små landbrug har været faldende over årene, således var der i 2000 ca. 10.500 landbrug under 5,5 ha. Nedgangen skyldes delvist, at SKAT efter vurderingsloven ved hver vurdering skal tage stilling til, hvad ejendommens aktuelle benyttelse er. Der er tale om en konkret vurdering af, om en ejendom drives som landbrug eller ej. Ved denne vurdering ses blandt andet på driftsbygningernes omfang, intensiteten af den landbrugsmæssige udnyttelse og ejendommens størrelse. Hvis der er tale om en ejendom på under 5,5 ha, er der en formodning for, at der reelt er tale om en beboelsesejendom.

SKAT har i de lige vurderingsår fra 2000-2012 omklassificeret ca. 7.500 landbrugsejendomme under 5,5 ha, det vil sige landbrugsejendomme, der har skiftet status til beboelsesejendomme. De senere vurderingsår har antallet af omklassificeringer været færre og ligget i størrelsesordenen 600.

Ud over SKATs omklassificeringer af ejendomme med uændret grundstørrelse kan en øvrig del af nedgangen i antallet af små landbrug under 5,5 ha henføres til, at for visse ejendomme er der ved ophør af landbrugsdriften (fx ved pensionering) sket et frasalg af jorden, så der kun er et parcelhus med grund tilbage.

Tabel 8.5.2. Landbrug opdelt på ha størrelser (2012-data)

	Parcelhuse i landzone over 2 ha	Landbrug 0-2 ha	Landbrug 2-5,5 ha	Landbrug 5,5-10 ha	Landbrug 10-30 ha	Landbrug større end 30 ha	Landbrug i alt
Antal ejendomme	22.896	482	5.425	17.877	31.378	28.529	83.691
Ejendomsværdi (mia. kr.)	33,6	0,7	9,8	40,5	110,3	323,8	485
heraf grundværdi (mia. kr.)	9,3	0,0	1,1	6,5	25,1	84,3	117
Heraf anvendt tillægsparelværdi (mia. kr.)	-	0,0	1,6	9,9	40,3	143,1	195
Heraf anvendt teknisk værdi (driftsbygninger mv.) (mia. kr.)	-	0,3	2,4	7,3	10,9	55,8	87,9
Heraf bygnings- værdi af stuehuse og fritliggende beboelser (mia. kr.)	-	0,3	4,4	16,1	28,5	33,6	82,9
Stuehusets ejendomsværdi (mia. kr.)	-	0,4	5,4	19,1	32,9	34,6	92,3
Stuehusets grundværdi (mia. kr.)	-	0,0	0,1	0,2	0,4	0,4	1,1
I alt ha	83.902	720	22.212	135.610	566.611	1.955.544	2.680.697
Samlet skattepro- venu (mio. kr.)	306,8	1,6	25,6	110,3	253,9	577,6	969,0

Anm: Bemærk, at der kan være afvigelser mellem tallene i tabel 8.5.1 og 8.5.2, hvilket skyldes definitions-mæssige forskelle. Den samlede sum af grundværdi, tillægsparelværdi, teknisk værdi (driftsbygninger mv.) og bygningsværdi af stuehuse mv. afviger med 6 promille fra den samlede ejendomsværdi, hvilket skyldes definitions-mæssige forskelle og afrundinger.

Kilde: VUR-registeret.

8.5.4 Principper og den nuværende vurderingsmodel for landbrugsejendomme

Navnlig grundværdiansættelsen og - beskatningen er kompliceret. Det er yderligere en afledt konsekvens af bondegårdsreglen, at fastsættelsen af den samlede ejendomsværdi kompliceres af, at det er nødvendigt at beregne den såkaldte tillægsparelværdi, jf. nærmere herom nedenfor, for at kunne værdiansætte landbrugsjorden til handelsværdien.

Bondegårdsreglen er ikke længere tidssvarende. Det indebærer, at den enkelte ejer ikke har oplysningerne eller grundlaget for at forstå, hvordan SKAT er kommet frem til den konkrete vurdering.

Følgelig er det udvalgets opfattelse, at den nuværende vurderingsmodel for landbrugsejendomme på fundamentale områder ikke lever op til udvalgets overordnede princip om gennemsigtighed.

8.5.5 Alternativ model/forenklinger af vurderingen af landbrugsejendomme mv.

Landbrugssektoren er generelt kendetegnet ved, at der handles hele landbrugsejendomme og landbrugsarealer forholdsvis hyppigt. Fra 2001 til 2008 lå de årlige antal salg på imellem ca. 6.000 og 8.000 fordelt med 2.000-3.000 salg af hele ejendomme og 2.000-5.000 delsalg af jord. Fra 2009

har der årligt været 3.000-3.600 salg i alt, som omfatter både salg af hele ejendomme og delsalg af jord.

På trods af faldet i det samlede antal salg er der således – som udgangspunkt – tilstrækkelige salgsdata for at fastsætte mere retvisende beskatningsværdier på landbrugsområdet. Et særligt opmærksomhedspunkt er dog, at det kan konstateres, at antallet af registrerede delsalg fra 2010 sammenfaldende med ibrugtagningen af e-Tinglysning falder markant til under 1.000 årlige salg, mens de registrerede helsalg ligger i størrelsesordenen godt 2.000 til ca. 2.800 i samme periode. Før 2010 udgjorde andelen af delsalg af jord mellem halvdelen og to tredjedele af de samlede salg. Det indikerer, at der er problemer med korrekt registrering af helsalg og delsalg i e-Tinglysning, jf. endvidere afsnit 8.2 om datakvalitet.

For vurderingen af landbrugsejendomme er det af særlig betydning at kunne skelne mellem solgte hele ejendomme og delsalg af rene jordarealer for at kunne værdiansætte landbrugsjorden. Vedrørende jordsalg er det ydermere vigtigt at kunne koble salgene til matrikler knyttet til hver enkelt landbrugsejendom og den arealmæssige størrelse af jordlodderne. En systemunderstøttet samkøring af de nævnte data er ikke mulig i dag, og der vil skulle arbejdes videre med at undersøge mulighederne for at skabe denne sammenhæng. Endvidere tyder foreløbige undersøgelser på, at der er behov for en betydelig frasortering af salg dels på grund af utilstrækkelige data, dels for at nå frem til reelt frie salg.

Overordnet, og forudsat det fornødne datagrundlag kan tilvejebringes i en anvendelig form, er det udvalgets vurdering, at de nuværende individuelle og manuelle vurderinger af landbrugsejendomme mv. i stort omfang kan erstattes med en form for simpel statistisk estimeringsmodel, hvor vurderingsnormen er den gennemsnitlige handelsværdi.

Det vil være en klar fordel at systematisere og standardisere anvendelsen af eksisterende og nye tilgængelige data på landbrugsområdet, så der kan opnås både øget præcision, forenklinger og gennemsigthed i vurderingerne. Det gælder både objektive data til understøttelse af en gennemsnitsmodel, det vil sige først og fremmest salgsdata, bonitets- og benyttelsesdata på jordarealer, og mere specifikke og individuelle (landbrugs) data, der er af væsentlig betydning for værdiansættelsen af enkeltejendomme. I forhold til værdiansættelsen af beboelsedelen (stuehuset) og eventuelt driftsbygninger, jf. nærmere herom nedenfor, er det af væsentlig betydning, at BBR-data er korrekte og fyldestgørende.

8.5.5.1 Afskaffelse af bondegårdsreglen

En ophævelse af bondegårdsreglen inkl. det indregnede boligmoment i grundværdiansættelsen vil i sig selv indebære en betydelig forenkling af de nuværende vurderingsregler og administrationen forbundet med vurderingen af landbrugsejendomme.

Alt andet lige vil ophævelsen, qua de højere grundvurderinger, have betydelige samlede skærpede beskatningsmæssige konsekvenser for de omfattede landbrugsejendomme. Denne konsekvens kan imidlertid afbødes eller neutraliseres ved nedsættelse af grundskyldspromillen. Efter de gældende regler kan den kommunale grundskyld af landbrugsjord højst udgøre 7,2 promille af vurderingen ansat efter bondegårdsreglen. (Anden jord beskattes med mellem 16 og 34 promille af handelsværdien). Det er i dag kommunerne, der fastsætter grundskyldspromillen.

Isoleret set vil en ophævelse af bondegårdsreglen til fordel for værdiansættelse af jorden til gennemsnitligt handelsprisniveau, jf. nedenfor, ikke indebære en omfordeling af den relative skattebyr-

de i forhold til små, mellemstore og store landbrugsejendomme, idet bondegårdsreglen ifølge vurderingslovens § 14, stk. 1, og SKATs juridiske vejledning, Ejendomsvurdering, indebærer, at 'ensartet jord ansættes til samme værdi, uanset om der er tale om en større eller mindre ejendom.' Såfremt der fremover, jf. nedenfor, anvendes gennemsnitlige værdier pr. ha jord fastsat på baggrund af handelspriser, geografisk beliggenhed, bonitet og benyttelse mv., vil anvendelsen af disse markedsbaserede data, som i højere grad end i dag vil afspejle de faktiske forhold på den enkelte landbrugsejendom, i praksis kunne få fordelingsmæssig betydning, idet der vil kunne forekomme en relativ ændring i vurderingerne af den enkelte landbrugsejendom.

8.5.5.2 Grundværdiansættelse i ny model

Ved ophævelse af bondegårdreglen skal der fortsat ansættes en grundværdi som beskatningsgrundlag. Landbrugsområdet er forhold til øvrige erhvervsejendomme karakteriseret ved, at der forekommer hyppigere salg, idet der som nævnt både sælges hele ejendomme og landbrugsjord.

Der er derfor heller ikke i samme omfang – som for andre erhvervsejendomme og ejerboliger, hvor der i realiteten ikke eller kun i stærkt begrænset omfang handles ubebyggede grunde – udfordringer med at fastsætte grundværdiansættelser på baggrund af salgsdata. Der har dog som nævnt vist sig udfordringer med samkøringen af data fra de registrerede hel- og delsalg. Endvidere gælder, at der ved grundværdiansættelsen af landbrugsjord skal tages højde for en række særlige forhold af betydning for jordens handelspris.

Det er derfor nødvendigt med nem adgang til tilstrækkelige og pålidelige objektive data af betydning for værdiansættelsen af landbrugsjord, som blandt andet skal anvendes til fastsættelse af gennemsnitlige niveauer for de landbrugsmæssige grundværdier fordelt på landsdele og eventuelt mindre geografiske områder.

For at udnytte forenklingspotentialet er det imidlertid også nødvendigt at arbejde med mere standardiserede og systematiserede salgs-, beliggenheds-, bonitets- og anvendelsesdata for fastsættelse af den reelle grundværdi på landbrugsjorden.

Der vil endvidere med fordel kunne inddrages yderligere data fra andre myndigheder og private aktører, som ikke i dag anvendes systematisk, men kun i enkeltstående tilfælde indhentes ved behandlingen af enkeltstående vurderingssager, fx klagesager. Det drejer sig især om:

- Boniteter (jordens kvalitet/muligt afkast).
- Randzoner fra 1. august 2014 2 meter bred zone langs søer og vandløb udtaget af dyrkning.
- Arealer permanent udtaget af dyrkning (diverse miljøordninger og aftaler – udlagt til naturarealer).

Selve grundværdiansættelsen skal ske ved at sammenholde handlede landbrugsjordarealer med deres bonitet og benyttelse (dyrkbare jord underopdelt i jordbundstyper, eng/overdrev, skov eller naturområder) for derigennem at finde gennemsnitlige ha priser for boniteterne på landsdelsniveau.

I forhold til den enkelte ejendom specificeres jordens værdi med udgangspunkt i boniteter, og der tages højde for arealer udtaget af dyrkning. Det vil sige randzoner mv. Der tages således ved værdifastsættelsen af jorden også højde for den enkelte ejendoms individuelle forhold.

For hver beboelse (stuehus mv.) foreslås afgrænset et fast stuehusgrundareal. Der kan ved afgrænsningen af stuehusgrundarealet fx anvendes den grænse på 5.000 kvm, som vurderes og beskattes som parcelhusjord for beboelsesejendomme i landzone. I henhold til princippet om gennemsigtighed bør grundværdibeskatningen som udgangspunkt være ens for parcelhuse og stuehuse i sammenlignelige områder. En sådan harmonisering af grundværdibeskatningen vil dog alt andet lige have betydelige økonomiske konsekvenser for beskatningen af stuehusgrunde, jf. eksemplet nedenfor afsnit 8.5.5.5.

8.5.5.3 Overvejelser om forenkling af estimering af driftsbygningers værdi

Ejendomsværdien for hele landbrugsejendomme omfatter i den gældende vurderingsordning følgende elementer anført i boks 8.5.2:

Boks 8.5.2. Opgørelse af ejendoms- og grundværdi for landbrugsejendomme i den gældende vurderingsordning

- Ejendomsværdi
- + Grundværdi
- + Tillægsparcelværdi
- + Værdi af drifts-/produktionsbygninger
- + Værdi af beboelsesejendom (stuehus)

I den gældende vurderingsordning betyder den lave grundværdiansættelse efter bondegårdsreglen, at der skal fastsættes en såkaldt *tillægsparcelværdi* for at nå frem til landbrugsjordens reelle grundværdi på handelspriseniveau. Tillægsparcelværdien er således udtryk for jordens forskelsværdi, det vil sige forskellen mellem grundværdien fastsat efter bondegårdsreglen og grundværdien på handelspriseniveau. Opgørelse af tillægsparcelværdien er nødvendig for at kunne fastsætte den samlede ejendomsværdi på en landbrugsejendom, idet ejendomsværdien skal opgøres på handelspriseniveau.

Endvidere skal der for at kunne fastsætte ejendomsværdien tages højde for værdien af landbrugsejendommens *drifts- og produktionsbygninger*. Driftsbygninger indgår i beregningen i ca. halvdelen af alle vurderinger (knap 42.000) af landbrugs-, gartneri- og plantageejendomme.

Selvom behovet for at fastsætte tillægsparcelværdien bortfalder, såfremt forslaget om at ophæve bondegårdsreglen følges, og landbrugsjordens grundværdi herefter opgøres til den gennemsnitlige handelsværdi, er der fortsat behov for en selvstændig estimering af driftsbygningers værdi for at kunne beregne den samlede ejendomsværdi.

8.5.5.4 Estimering af driftsbygningers værdi i ny model

Udvalget anbefaler på denne baggrund at forenkle estimeringsmetoden for driftsbygninger mv., således at objektive BBR-data om bygningernes størrelse, alder, materialer og anvendelse mv. anvendes mere systematisk og skematisk til gennemsnitsværdiansættelse. Korrekte BBR-data på driftsbygninger mv. er derfor af væsentlig betydning. Udvalgets overvejelser om data og datakvalitet er nærmere omtalt i afsnit 8.2.

Konkret skal der ved estimeringen af driftsbygningers værdi tages udgangspunkt i, om der er animalsk produktion på ejendommen eller ej. Der skal endvidere ske en underkategorisering af bygningerne, fx staldbygninger i forhold til svine- eller kvægproduktion. Men også alder på bygningerne og materialeanvendelse har betydning for bygningernes værdi.

Der foreslås udarbejdet og vedligeholdt et 'normtalskatalog' med gennemsnitspris pr. kvm for nyopførte og ældre driftsbygninger inden for de enkelte kategorier, som foruden staldbygninger omfatter blandt andet lader, maskinbygninger, plan- og fodersiloer og gylletanke. Der vil herefter være tale om en standardiseret prissætning og dermed estimering på baggrund af fastsatte og offentligt tilgængelige oplysninger om kvm priser på de forskellige typer af driftsbygninger i modsætning til individuelle vurderingsfaglige skøn. En sådan standardisering vil være mere gennemsigtig og indebære en forenkling.

8.5.5.5 Forenkling af ejendomsvurderingen af stuehuse

Den vurderingsmæssige sondring mellem landbrug og fritliggende parcelhuse i landzone er af væsentlig økonomisk betydning og giver betydelige tærskleffekter ved overførsel af landejendomme til parcelhuskategorien. Og omvendt er der et betydeligt incitament for ejere af små 'landbrugsejendomme' under 5,5 ha til at søge at blive omfattet af den gunstigere bondegårdsregel. Det skyldes først og fremmest den meget betydelige forskel mellem den lave grundværdiansættelse af stuehuse til landbrug og den langt højere grundværdiansættelse af parcelhusgrunde.

Ejendomsværdiskatten omfatter for landbrugsejendomme stuehuset med tilhørende have/grund. Værdien af haven/grunden er i dag opgjort i boligmomentet. For parcelhuse i landzone beregnes ejendomsværdiskatten af hele ejendomsværdien – dog indgår kun 5.000 kvm (0,5 ha) af grundarealet ved beregningen af grundlaget for ejendomsværdiskat.

Som omtalt i afsnit 8.5.3 sker der ved hver vurderingstermin en omklassificering af et antal små landbrugsejendomme til parcelhuse med den konsekvens, at grundværdibeskatningen stiger med adskillige hundrede pct. I 2012 drejede det sig om 624 ejendomme, der blev omklassificeret.

I boks 8.5.3 er vist et konkret eksempel på forskellene i grundværdibeskatningen af en ejendom på 3,5 ha (35.000 kvm) vurderet som henholdsvis landbrugsejendom og parcelhus i landzone. I eksemplet er der set bort fra en evt. lavere grundskatteeftersværdi.

Som *landbrugsejendom* vurderes det samlede grundareal efter bondegårdsreglen med en efterfølgende skønsmæssig fordeling af en andel til stuehusgrunden svarende til størrelsen af det areal, der skønsmæssigt bliver anvendt til beboelsesformål – i eksemplet 2.000 kvm (boligmomentet). Den samlede grundværdi udgør ved en markedspris på 6,30 kr. pr. kvm 220.500 kr. (35.000 kvm gange 6,30 kr.), mens stuehusfordelingen er vurderet til 12.600 kr. Landbrugsejendommen betaler den lave grundskyldspromille på 7,2 af grundværdien på 207.900 kr. af produktionsjorden og den normale grundskyldspromille på 29,34 af stuehusgrundværdien på 12.600 kr. I alt udgør grundskylden 1.867 kr.

Som *beboelsejendom* skal hele ejendommens 3,5 ha grund vurderes på handelspriseniveau. En gængs metode er en opdeling af grunden i en ejerboligdel (denne opdeles yderligere vurderingsfagligt i en forjord og en bagjord, der værdifastsættes forskelligt) på som nævnt maksimalt 5.000 kvm og en handelsbaseret kvm pris på den øvrige jord (værdisættes som landbrugsjord). Der betales den normale grundskyldspromille (29,34) af hele grunden. I eksemplet udgør den samlede grundværdi 978.000 kr. fordelt med 528.000 kr. på ejerboligdelen (forjord og bagjord) og 450.000 kr. på den øvrige jord. Grundskylden udgør 28.695 kr.

Forskellen på grundskyldsbetalingen på 26.828 kr. skyldes først og fremmest den meget lave værdiansættelse af grundværdien efter bondegårdsreglen og den tilsvarende højere værdiansættelse af grundværdien af både ejerboligdelen af grunden og den resterende jord ved vurderingen som

parcelhus. Medvirkende til stigningen er endvidere, at hele grunden beskattes med den høje grundskyldspromille, når vurderingen sker som parcelhus.

Boks 8.5.3. Eksempel på skattemæssige konsekvenser af omklassificering af landbrugsejendom på 3,5 ha til parcelhus i landzone (ekskl. grundskatteloftsværdi) (2012)

Landbrugsejendom	Parcelhus i landzone
Grundværdi bondegårdsregel (35.000 kvm á 6,30 kr.) 220.500 kr.	Aktuel grundværdi til handelsværdi 978.000 kr.
Heraf skønnet stuehusfordeling (2.000 kvm med grundskyldspromille 29,34) 12.600 kr.	heraf udgør forjordens (ejerboligdel) andel 1.400 kvm á 300 kr. 420.000 kr.
heraf fordeling produktionsjord (grundskyldspromille 7,2) 207.900 kr.	heraf udgør bagjordens (ejerboligdel) andel 3.600 kvm á 30 kr. 108.000 kr.
Grundskyld heraf stuehusfordeling (29,34 promille af 12.600 kr.) 370 kr.	heraf 30.000 kvm á 15 kr. (øvrig jord) 450.000 kr.
heraf produktionsjord (7,2 promille af 207.900 kr.) 1.497 kr.	Grundskyld i alt (grundskyldspromille 29,34) (29,34 promille af 978.000 kr.) 28.695 kr.
I alt årlig grundskyld (kr.) 1.867 kr.	Stigning i grundskyld som følge af omklassificering fra landbrug til parcelhus 26.828 kr. svarende til 1.440 pct.

Kilde: Egne beregninger.

Denne tærskel-effekt og uhensigtsmæssige incitamentsstruktur kan grundlæggende alene fjernes, såfremt der skabes ens eller tilnærmelsesvist ens regler for ejendomsbeskatningen for parcelhuse (i landzone) og beboelsesdelen på landbrugsejendomme, det vil sige stuehuset med tilhørende have/grund.

Det er udvalgets opfattelse, at en sådan ligestilling fx kan opnås ved at vurdere og beskaffe landbrugs stuehuse med tilhørende standardiseret grund på tilsvarende måde som parcelhuse med grund. Det vil sige, at selve den bebyggede boligdel – stuehuset – bliver vurderet som alle andre parcelhuse efter den foreslåede vurderingsmodel (regressionsmodel med fremskrevne nabopriser) i afsnit 8.3.

Grundværdiansættelsen af det grundareal, som hører til beboelsesdelen, stuehusgrunden, værdiansættes efter den samme model, som besluttet anvendt for parcelhusgrunde, fx grundværdien som en andel del af ejendomsværdien, jf. afsnit 8.6. Den resterende jord udover den standardiserede grund kan vurderes som landbrugsjord.

En sådan harmonisering af vurderingsmodellen og ejendomsbeskatningen af direkte sammenlignelige ejendoms-kategorier vil være medvirkende til øget gennemsigtighed og begrænse den uhensigtsmæssige tærskel-effekt, men vil selvfølgelig medføre en ændring i beskatningen for de enkelte ejendomme.

Det standardiserede stuehusgrundareal til alle landbrugsejendomme kan angives enten med et fast antal kvm eller eventuelt graderet efter landbrugsejendommens samlede størrelse efter princippet: Jo større ejendom, jo større stuehusgrund. Der bør anvendes et tilsvarende standardiseret grundareal af samme størrelse for parcelhusgrunde på landet.

Det standardiserede stuehusgrundareal kan eventuelt angives til den nuværende størrelse på 5.000 kvm, som i dag vurderes og beskattes som parcelhusjord for beboelsesejendomme i landzone. Den standardiserede grundstørrelse kan selvsagt også fastsættes på et lavere niveau fx 1.200 eller 1.500 kvm.

8.6 Vurdering af skovbrugsejendomme

8.6.1 Sammenfatning

Udvalget har valgt at begrænse sig til nogle overordnede betragtninger om skovbrugsejendomme, som – såfremt udvalgets anbefalinger følges – skal udvikles og analyseres nærmere.

Udvalget har konstateret, at grundværdifastsættelsen for skove efter gældende regler foretages meget detaljeret, hvor der beregnes en normalværdi af skoven på grundlag af træartsfordeling og bonitet, og grundværdien efterfølgende ansættes med en procentsats (de senere år 25 pct.) fastsat af Skatterådet.

Udvalget foreslår en mindre detaljeret fastsættelse af grundværdien, som vil øge gennemsigtigheden og samtidig medføre administrative forenklinger hos både myndighederne og skovejerne. Det foreslås, at grundværdiansættelsen af skovbrug tager udgangspunkt i den foreslåede fremgangsmåde for grundværdifastsættelse på gennemsnitligt handelspriseniveau af landbrugsjord (uden beplantning), hvor blandt andet skovbrugsjordens (typisk lave) bonitet indgår. Herudover foreslår udvalget en række mindre justeringer til overvejelse, som samlet set vil kunne højne kvaliteten og præcisionen i vurderingerne af skovbrugsejendomme.

De samlede anbefalinger vedrørende vurdering af skovbrugsejendomme fremgår af boks 8.6.1 nedenfor.

Boks 8.6.1. Anbefalinger til vurdering af skovbrugsejendomme

- Der foreslås en mere standardiseret/enkel grundværdiansættelse med udgangspunkt i den foreslåede fremgangsmåde for grundværdifastsættelse af landbrugsjord (uden beplantning), hvor blandt andet jordens (typisk lave) bonitet indgår.
- Herudover skal der ske værdiansættelse af beplantningen – skoven, herunder tages højde for fredskovspligt – og de øvrige værdielementer. Oplysninger om skovens art og alder mv. må fortsat bero på oplysninger (skovskemaer) fra skovejer.
- Der kan overvejes obligatorisk digital indberetning af skovskemaer og kommunikation med skovejere samt indberetningspligt for skovejerne af (indtægter ved) jagttrettigheder, som er et af de væsentligste ejendomsværdiforøgende elementer på skovbrugsejendomme.
- Endelig foreslås overvejet mindre lovjusteringer, herunder at vurderingsnormen præciseres til den gennemsnitlige handelsværdi.

8.6.2 Indledning

Dette kapitel beskriver forslag til ændringer og forenklinger i vurderingsmodellen for skovbrugsejendomme. Skovbrug hører til hovedkategorien erhvervsejendomme, som vurderes i lige år. For udvalget har det også i forhold til skovbrugsejendomme været centralt at fokusere på mulighederne for at tilnærme vurderingerne grundprincippet om gennemsigtighed ved anvendelse af objektive og markedsbaserede data og markedsbaseret terminologi.

8.6.3 Skovbrugsejendomme

Der gælder efter vurderingslovens § 15 særligt gunstige, men også komplicerede regler for ansættelsen af grundværdier for skovbrugsejendomme.

Grundværdifastsættelsen for skove skal efter gældende regler foretages meget detaljeret blandt andet i tæt dialog med skovejer. Udgangspunktet er, at der stort set ikke finder salg af ubevoksede skovarealer sted. Endvidere er handelsdata på skove begrænsede.

Som beskrevet i kapitel 4 skal der beregnes en normalværdi af skoven på grundlag af træartsfordeling og bonitet. Det forudsættes, at aldersklasseforholdet er regelmæssigt, og at skoven er i almindelig god stand. Når normalværdien er beregnet, ansættes skovens grundværdi med en procent-sats fastsat af Skatterådet. Procentsatsen har gennem en årrække været fastsat til 25.

Ejendomsværdien af en skovbrugsejendom ansættes til ejendommens værdi i handel ogandel. Heri indgår ikke alene bevoksede skovarealer, men også værdien af bygninger og ikke bevoksede arealer mv.

Reglerne er som nævnt komplicerede og vanskeligt forståelige og gennemskuelige.

Den samlede ejendomsværdi skal fastsættes, så summen af de forskellige værdielementer afspejler ejendommens samlede handelsværdi.

En eventuel ejerboligs bygningsværdi fastsættes selvstændigt efter samme principper som fritstående parcelhuse med tillæg af en selvstændigt ansat boliggrundværdi (skønnet som værdien af en byggegrund på vejledende 800 kvm til et enfamiliehus det pågældende sted) efter en fastsat kvadratmeterpris, som tilsammen udgør ejendomsværdien for boligdelen.

Ifølge 2012-vurderingen bestod kategorien 'særskilt vurderet skov eller plantage' af 5.782 ejendomme vurderet til i alt 37 mia. kr., og det samlede skatteprovenu udgjorde 41 mio. kr.

8.6.4 Principper og den nuværende vurderingsmodel for skovbrugsejendomme

Grundværdiansættelsen for skove er i uoverensstemmelse med gennemsigtighedsprincippet, idet 'normalværdiansættelsen' er udtryk for, at grundværdien for en skov ikke kan verificeres.

Den nuværende vurderingsmodel for skovejendomme lever derfor ikke op til det overordnede princip om gennemsigtighed, ligesom den ikke baserer sig på markedsdata.

8.6.5 Forenklinger af vurderingen af skovbrugsejendomme

En mindre detaljeret fastsættelse af grundværdien ville medføre administrative forenklinger hos både myndighederne og skovejerne, som dog skal holdes op mod det begrænsede antal skovbrugsejendomme.

En mulighed kunne være at tage udgangspunkt i den foreslåede fremgangsmåde for grundværdifastsættelse af landbrugsjord (uden beplantning), hvor blandt andet jordens (typisk lave) bonitet indgår. Den opgjorte værdi skal korrigeres for eventuel fredskovspligt. Da mange skovbrugsejendomme også har landbrugsdrift, og omvendt store landbrugsejendomme også kan have skovarealer, vil en harmonisering af den grundlæggende vurderingsmetode af landbrugs- og skovbrugsjord have forståelsesmæssige fordele.

Eventuelle utilsigtede provenu- og fordelingsvirkninger kan imødegås ved justering af grundskyldspromillen, idet den mangeårige grundværdiprocent på 25, som efter gældende regler fastsættes af Skatterådet hvert fjerde år, samtidig bør overvejes ophævet.

Udfordringen er herefter at få værdiansat beplantningen og de øvrige værdielementer, herunder jagttrettigheder, jf. nedenfor, som delelementer for at nå frem til skovbrugsejendommens samlede ejendomsværdi. Oplysninger om skovens art og alder mv. må fortsat bero på oplysninger (skovskemaer) fra skovejer.

Udvalget er orienteret om, at der vil være administrative fordele forbundet med muligheden for obligatorisk digital indberetning af skovskemaer og kommunikation med skovejere. Obligatorisk digital indberetning vil endvidere kunne medføre højere kvalitet i vurderingerne som følge af en øget datamængde. Udvalget foreslår, at disse muligheder overvejes nærmere.

Endelig er udvalget blevet gjort opmærksom på, at der kan være behov for mindre præciseringer og forenklinger af vurderingslovens særregler for vurdering af skovbrugsejendomme i § 15. Det drejer sig blandt andet om præcisering af, at vurderingsnormen er den gennemsnitlige handelsværdi. Endvidere er det erfaringen, at et af de væsentligste ejendomsværdiforøgende elementer på skovbrugsejendomme er (udlejning af) jagttrettigheder. Vurderingsmyndighederne er som udgangspunkt ikke i besiddelse af oplysninger herom, og det kan derfor overvejes at indføre indberetningspligt for skovejere af jagtindtægter. En sådan indberetningspligt vil kunne medvirke til at højne og ensarte kvaliteten af vurderingerne.

Det bemærkes, at indberetningspligt af (indtægter ved) jagttrettigheder og obligatorisk digital kommunikation med og indberetning af skovskemaer til SKAT indebærer en administrativ merbelastning for skovejere. Endvidere vil SKAT skulle afsætte ressourcer til kontrol af, om indberetningspligterne overholdes.

8.7 Vurdering af grunde

8.7.1 Sammenfatning

Grunde skal efter den gældende vurderingsnorm vurderes i ubebygget stand, men handles ofte i bebygget stand. For langt de fleste grunde eksisterer der derfor ikke aktuelle markedsbestemte handelsdata for den enkelte grund i ubebygget stand.

Vurderinger af grundens værdi i ubebygget stand må derfor ske ved, at der enten generaliseres på baggrund af faktiske handler med grunde i ubebygget stand, og/eller at grundens værdi udledes på baggrund af realiserede handelspriser for bebyggede salg.

Der handles generelt ikke mange ubebyggede grunde på frie vilkår mellem private, ligesom de solgte ubebyggede grunde ikke nødvendigvis er repræsentative. Fx sker udstykninger af nye grunde ofte i udkanten af byerne, mens der er et mere begrænset udbud af ubebyggede grunde tættere på de indre bykerner.

SKATs hidtidige vurderinger af grunde er gennemført ved hjælp af metoder, der ikke lever op til udvalgets principper om gennemsigtighed mv.

Udvalget anbefaler derfor, at der udvikles en ny model for vurdering af grunde.

Udvalget har opstillet en række modeller for vurdering af grunde til parcelhuse og rækkehuse mv. Det lave antal salg af grunde samt salgenes begrænsede repræsentativitet medfører dog, at modellerne i et større eller mindre omfang hviler på antagelser, hvis gyldighed vanskeligt kan verificeres.

Udvalget konstaterer, at en model for grundvurderinger, der er baseret på solgte ubebyggede grunde, opbygget efter samme metode som udvalgets model til beregning af ejendommens samlede ejendomsværdi, vil være forbundet med en meget betydelig usikkerhed.

Udvalget bemærker, at vurdering af grunde på baggrund af besigtigelse og skøn ikke vurderes at resultere i præcise eller gennemsigtige værdiansættelser.

Udvalget konstaterer endvidere, at en grundvurderingsmodel, hvor de beregnede omkostninger forbundet med at opføre de bygninger, der er på grunden, fratrækkes ejendomsværdien, har begrænset anvendelighed.

Udvalget har analyseret en model baseret på multipel regressionsanalyse på grundlag af salg af bebyggede ejendomme, hvor grundværdien og bygningsværdien søges isoleret. Udvalget konstaterer i den forbindelse, at antagelser om fordeling af parametre i regressionen til værdisætning af grund og bygninger vil have stor betydning for fastsættelsen af grundværdiens størrelse.

Udvalget har analyseret en model, hvor salgspriser for ubebyggede grunde sammenlignes med salg af bebyggede grunde. Modellen viser for de observerede salg, at der er en sammenhæng mellem prisniveauet for ubebyggede grunde i et område og prisniveauet for bebyggede ejendomme i det samme område. Udvalget konstaterer, at modellen i den nuværende udformning bygger på et begrænset antal observationer, hvilket sætter grænser for analysernes validitet. Datagrundlaget er endvidere ikke tilfældigt udvalgt, og det betyder, at modellens relevans for alle ejerboliger sandsynligvis er begrænset og ikke er mulig at dokumentere.

Anvendelse af metoden vil kræve yderligere indsamling af datamateriale for at sikre tilstrækkelig præcision.

Udvalget anbefaler på denne baggrund, at beskatningsværdien for grunde for parcel- og rækkehuse som alternativ fastsættes som en politisk eller administrativt fastsat andel af den samlede ejendomsværdi. Andelen kan fastsættes som det findes mest hensigtsmæssigt, herunder eventuelt på kommuneniveau.

Udvalget har opstillet en geografiopdelt andelsmodel, hvor andelen fastlægges for hver enkelt kommune for ejendomme beliggende i henholdsvis by- eller landzone for henholdsvis parcelhuse og rækkehuse. Der er lavet konsekvensberegninger på et eksempel af modellen, hvor andelen beregnes på baggrund af grundværdierne fra SKATs 2011-vurderinger samt de ejendomsværdier, der fremkommer ved anvendelse af den af udvalget foreslåede metode til vurdering af ejendomsværdierne.

Udvalget konstaterer endelig, at den model, der pt. anvendes for vurdering af erhvervsgrunde, herunder for grunde til ejerlejligheder, svarer til den model, der anvendes af markedsaktører, hvorfor udvalget ikke har udarbejdet en ny model for, hvorledes erhvervsgrunde kan værdiansættes. Udvalget anbefaler dog, at data på området forbedres.

De samlede anbefalinger vedrørende vurdering af grunde fremgår af boks 8.7.1 nedenfor.

Boks 8.7.1. anbefalinger vedrørende vurdering af grunde

Udvalget anbefaler:

- At der udvikles en ny metode til at fastlægge grundværdier for parcelhuse og rækkehuse mv.
- At vurderingsnormen i udgangspunktet baseres på gennemsnitlige handelspriser – og at 'grundværdi' derfor ændres til 'beskatningsværdi for grunde'.
- At beskatningsværdien for parcel- og rækkehuse fastsættes via en metode, hvor beskatningsværdien udgør en administrativt eller politisk fastsat andel af den samlede ejendomsværdi. Værdien af den enkelte grund fastsættes dermed uden direkte sammenhæng til den gennemsnitlige handelspris i ubebygget tilstand. Konkret kan en sådan metode specificeres som følgende:
 - At der for den enkelte kommune løbende fastsættes en grundandel, der udtrykker forholdet mellem grundens beskatningsværdi og ejendommens beskatningsværdi for en gennemsnitlig ejendom.
 - At grundandelen for den enkelte kommune enten kan fastsættes af den enkelte kommune eller af staten. Grundandelen har betydning for den samlede grundskyld, der betales i kommunen, hvilket taler for, at andelen fastsættes på kommunalt niveau. Heroverfor står, at grundandelen vil påvirke den mellemkommunale udligning, hvilket taler for, at grundandelen fastsættes eller godkendes af staten.
 - At der i den enkelte kommune fastsættes én grundandel for ejendomme i byzone og én for ejendomme i landzone.
 - At grundandelen initialt kan fastsættes til det gennemsnit, der i dag er gældende i den enkelte kommune.
 - At det bør overvejes, om grundandelen for den enkelte ejendom skal kunne fastsættes højere eller lavere indenfor et begrænset spænd ud fra yderligere kriterier, fx at en højere procent gælder for ejendomme med store grunde og/eller ældre eller mindre bygninger.
- At andre metoder, der estimerer beskatningsværdier for grunde på baggrund af ejendomshandler, kan forsøges udviklet. Med de data, som er tilgængelige i dag, vil sådanne modeller dog bygge på administrative og vurderingsfaglige beslutninger om fordeling af værdien af bygninger og grund, som ikke kan verificeres, fordi der er meget få frie salg af ubebyggede grunde.
- At vurdering af grunde til erhvervsjendomme og ejerlejligheder sker som vurdering af grundens gennemsnitlige handelsværdi og efter metode svarende til den, der anvendes i markedet.
- At der på baggrund af oplysninger fra markedsaktører opbygges et register over etagearealpriser til erhvervsgrunde.
- At muligheden for at vurdere erhvervsgrunde med udgangspunkt i metoder, der afspejler markedsaktørernes investeringsbeslutninger, undersøges.
- At oplysningerne i BBR-registeret vedrørende erhvervsgrunde udvides til at omfatte lokalplaner mv.

8.7.2 Indledning

Grunde udgør et centralt element indenfor vurderinger af fast ejendom. I sagens natur udgør grunde som minimum en delkomponent i næsten alle typer ejendomme.

I den eksisterende beskatningsstruktur stammer en væsentlig del af det samlede ejendomsskatteprovenu fra beskatningen af grundværdien. Reglerne og provenuet fra beskatning af grunde er nærmere beskrevet i kapitel 4.

8.7.2.1 Vurderingsnormen for grunde

Vurderingsnormen, det vil sige den pris, vurderingen skal afspejle, er ifølge gældende lovgivning grundens værdi i handel og vandel i ubebygget stand. Bebyggede grunde skal således vurderes til det, de ville være værd, hvis der ikke var opført bygninger. For bebyggede ejendomme er grundværdien således ikke en konkret observerbar værdi, fordi grunden ikke uden videre lader sig sælge i ubebygget stand.

Endvidere gælder, at vurderingen skal afspejle en økonomisk optimal anvendelse. Dette indebærer, at hvis grunden kan bebygges på en mere optimal måde end den aktuelle, fx ved at nedrive det aktuelle hus og i stedet opføre en forretningsejendom, der kan generere et større afkast, vil værdien skulle afspejle denne mere økonomisk optimale anvendelse.

Grundværdien er påvirket af de gældende planforhold mv., idet disse er af betydning for, hvordan grunden anvendes økonomisk optimalt. Det indebærer fx, at hvis den tilladte bebyggelsesprocent på grunden gennem ændring af planforholdene ændres, vil grundværdien tillige blive ændret, uafhængigt af om den mere økonomisk optimale bebyggelsesmulighed udnyttes.

8.7.2.2 Den kommunale udligningsordning og det statslige bloktilskud

Som beskrevet i kapitel 4, opkræves der med udgangspunkt i blandt andet grundvurderingerne grundskyld og dækningsafgift.

Grundskyld og dækningsafgift betales til den enkelte kommune. I første omgang er det dermed den enkelte kommune, der vil mærke en ændring i vurderingerne som en ændring i ejendomsskatteprovenuet. Såvel det kommunale udligningssystem som systemet med det statslige bloktilskud reducerer dog den påvirkning, den enkelte kommune vil opleve, når vurderingerne ændres, og skattebetalingen som følge deraf formindskes eller forøges.

Den kommunale udligningsordning indebærer, at hvis beskatningsgrundlaget ændres relativt i en kommune i forhold til landsgennemsnittet, vil en andel heraf blive udlignet over for de øvrige kommuner. Udligningsprocenten er 85 for kommuner i hovedstadsområdet og 58 for øvrige kommuner. Hertil kommer en yderligere udligning vedrørende kommuner med et højt strukturelt underskud med 32 pct. Beregningen af udligningen sker på baggrund beskatningsgrundlaget, det vil sige en sammenvejning af udskrivningsgrundlaget for indkomstskat og afgiftspligtige grundværdier. Den enkelte kommunes grundskyldspromille er således ikke af direkte betydning for udligningen.

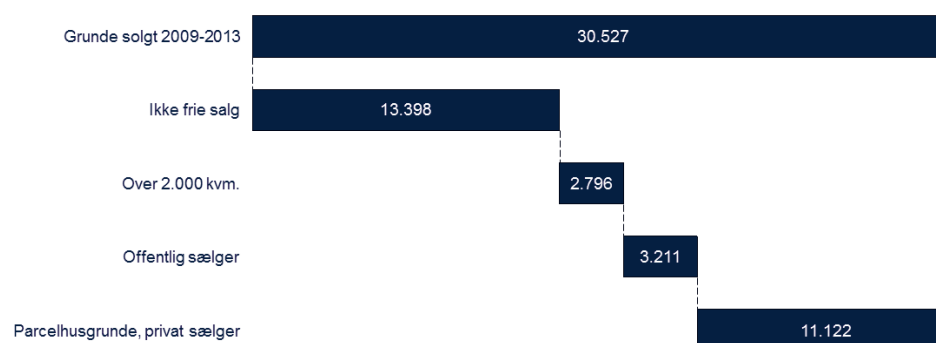
Det statslige bloktilskud indebærer, at hvis summen af grundværdierne fordelt over samtlige kommuner ændres, ændres bloktilskuddet med et beløb, der omtrent svarer til det gennemsnitlige provenu, der kan forventes som følge af de ændrede grundværdier. Det bemærkes, at da bloktilskuddet påvirkes af beskatningsgrundlaget og dermed er uafhængigt af grundskyldspromillerne, er det reelt staten, der bærer budgetusikkerheden ved ændringer i grundvurderingerne.

Kommunerne er desuden underlagt et loft over den samlede kommunale beskatning. Dette indebærer, at kommunerne under ét skal holde den samlede kommunale beskatning i ro. Hvis skatteudskrivningen for kommunerne under ét forhøjes som følge af forhøjede vurderinger, vil bloktilskuddet blive nedsat tilsvarende. Nedsættelsen vil ske som en kombination af kollektive og individuelle nedsættelser.

8.7.3 Fakta vedrørende grundværdier og salg af ubebyggede grunde

Der sælges årligt 5.000-10.000 ubebyggede grunde på landsplan. Antallet varierer i høj grad med konjunkturerne på boligmarkedet. I perioden 2009-2013, hvor boligmarkedet har været kendetegnet ved en relativ afmatning, blev der i Danmark registreret i alt 30.507 salg af ubebyggede grunde, jf. figur 8.7.1.

Figur 8.7.1. Segmentering af solgte grunde 2009-2013



Kilde: SVUR, egne beregninger.

Som det fremgår af figur 8.7.1, udgjorde de frie salg af parcelhusgrunde (det vil sige grunde på op til 2.000 kvm) mellem private 11.122 i perioden 2009-2013.

Tabel 8.7.1 viser fordelingen af de frie salg af parcelhusgrunde mellem private pr. år.

Tabel 8.7.1. Frie salg af parcelhusgrunde mellem private pr. år 2009-2013

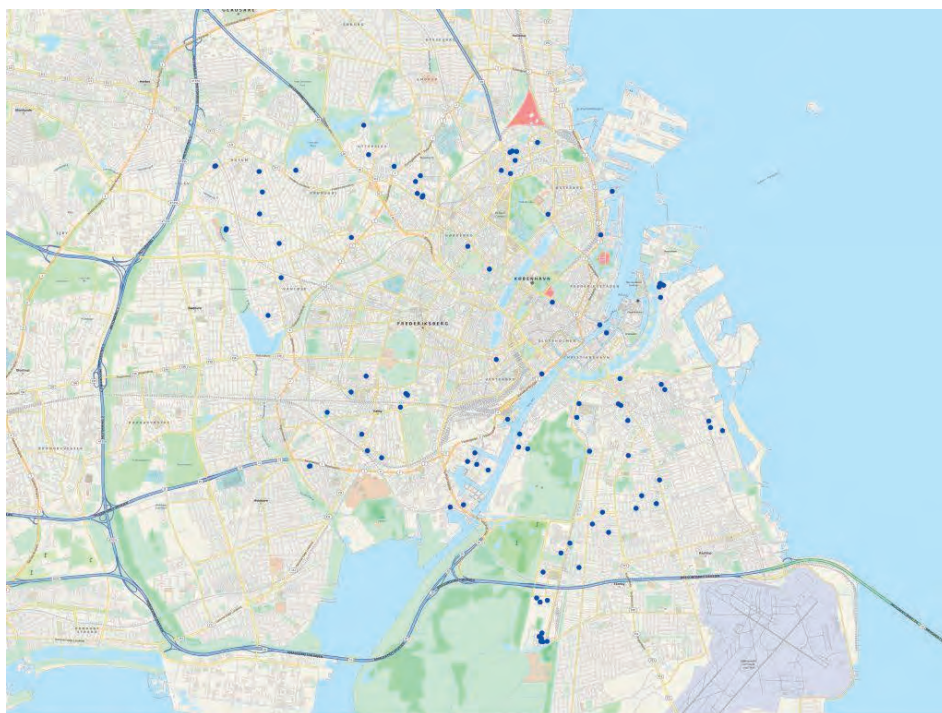
År	Parcelhusgrunde, privat sælger, frie salg pr. år
2009	2.467
2010	4.121
2011	1.829
2012	1.320
2013	1.385
I alt	11.122

Kilde: SVUR, egne beregninger.

Som det fremgår af tabel 8.7.1, ligger antallet af årlige, frie parcelhusgrunds salg i de seneste år på blot 1.300-1.400 på landsplan.

De få grunde, der handles i ubebygget stand, er ikke tilfældigt geografisk fordelt. Det medfører, at de salg, der forekommer, ikke nødvendigvis er repræsentative for grunde beliggende steder, hvor der ikke udstykket og handles ubebyggede grunde. Fx er der i de seneste fem år i alt registreret 128 salg af ubebyggede grunde i Københavns Kommune. Heri indgår såvel ikke frie salg som salg af store grunde. Som det fremgår af kortudsnit 8.7.1, har de få grundsalg, der faktisk er blevet gennemført, været fordelt på tværs af byen, men de begrænsede antal solgte grunde giver ikke et tilstrækkeligt detaljeret grundlag for, at man på baggrund heraf kan zoneinddele byen.

Kortudsnit 8.7.1. Solgte, ubebyggede grunde i Københavns Kommune 2009-2013



Kilde: Tinglysningsen og egne opgørelser.

8.7.4 Den nuværende vurderingsmodel for grunde og principper for en fremtidig model

Den nuværende model for vurdering af grunde er beskrevet i kapitel 4. I dette kapitel beskrives, hvilke udfordringer udvalget overordnet finder ved den nuværende model.

8.7.4.1 Den nuværende vurderingsmodel for grunde

Som beskrevet i kapitel 4 har SKAT hidtil gennemført vurderinger af grunde via en model, der i høj grad er kendetegnet ved manuelle processer. Det gælder blandt andet SKATs inddeling af landet i grundværdiområder, hvor det er SKATs vurderingsmedarbejderes faglige skøn, der afgør, om en ejendom placeres i det ene eller det andet grundværdiområde. Skønnet er selvsagt underlagt det almindelige forvaltningsretlige samt et specifikt skatteretligt regelgrundlag, men der ligger ikke en egentlig objektiv salgsdataanalyse til grund for grundværdiinddelingen.

Grundværdiområder anvendes til at fastlægge grundvurderingerne. To normalgrunde af samme størrelse i samme grundværdiområde vil derfor som udgangspunkt blive vurderet ens.

Fastlæggelsen af prisniveauet for grunde inden for det enkelte grundværdiområde eller grupper heraf sker ved at omregne salgene af bebyggede ejendomme til ubebyggede salg gennem en estimering af den prismæssige sammenhæng mellem salg af henholdsvis bebyggede og ubebyggede grunde. Denne prissammenhængsestimering, der er baseret på en række gennemsnitsbetragtninger, er i sagens natur behæftet med betydelig usikkerhed på grund af det begrænsede antal frie handler med ubebyggede grunde, hvilket forplantes til den resterende del af vurderingerne.

I forlængelse af estimeringen sker yderligere skønsmæssig regulering af vurderingen jf. kapitel 4.

Præcisionen af SKATs vurderinger af parcelhusgrunde kan måles via en sammenligning af handelspriserne for de ubebyggede parcelhusgrunde, der er blevet solgt i andet halvår af 2012, med SKATs vurdering pr. 1.10.2012.³ Udvalgets analyser viser, at 2012-vurderingerne rammer 29 pct. inden for +/- 20 pct.

Endvidere viser SKATs salgsstatistik for 2. halvår 2012, hvori der sammenlignes priser, jf. gennemførte handler, og de korresponderende vurderinger, at for de i alt 762 handler med ubebyggede grunde på mindre end 2.000 kvadratmeter, der indgår i SKATs salgsstatistik, har SKATs vurderinger af parcelhusgrunde typisk været 15-22 pct. for lave.

Endelig var præcisionsniveauet for 2012-vurderingerne af de ubebyggede grunde ikke en konsekvens af, at niveauet for vurderingerne var sat for lavt: Korrigeres for den konstaterede gennemsnitlige undervurdering, rammer 31 pct. inden for +/- 20 pct.

Ovenstående tyder på, at den vurdering, der blev gennemført i 2012, i et vist omfang undervurderede prisen på ubebyggede grunde, og samtidig ikke ramte de observerede salgspriser særlig præcist.

Idet vurderingerne af ubebyggede grunde og vurderingerne af bebyggede grunde er knyttet sammen via grundværdiområderne, og da vurderingerne af bebyggede grunde i 2011 gennemførtes efter tilsvarende principper, er det nærliggende at antage, at grundvurderingerne for bebyggede grunde tillige i et vist omfang generelt er undervurderede. Det skal dog understreges, at denne analyse hviler på et sparsomt datamateriale.

8.7.4.2 Principper for en fremtidig vurderingsmodel for grunde

Det er udvalgets overordnede opfattelse, at vurderinger generelt bør gennemføres i overensstemmelse med princippet om gennemsigtighed, herunder ved inddragelse af markedsdata, andre objektive data og statistisk modelberegning.

Som der fremgår af indledningen til dette kapitel, udgør grundens værdi i ubebygget stand for bebyggede ejendomme ikke en konkret, observerbar værdi.

Endvidere gælder, at SKATs hidtidige vurderingsmodel for grunde ikke er kendetegnet ved objektivitet og gennemsigtighed.

En gennemgående forudsætning i udvalgets arbejde er, at beskatningsgrundlaget skal fastsættes med udgangspunkt i realiserede markedspriser registreret for frie handler. Hvis der er tilstrækkeligt med realiserede handler, som er fuldt dækkende for bestanden af ejendomme, så vil denne metode sikre såkaldt horisontal lighed, det vil sige, at ens aktiver værdisættes ens og dermed beskattes ens.

Udvalget kan på den baggrund anbefale, at der udvikles en ny model for vurdering af grunde.

³ Som beskrevet i kapitel 4 vurderes ubebyggede grunde almindeligvis i 'lige' kalenderår, dvs. 2010, 2012 etc., mens bebyggede parcelhusgrunde mv. vurderes i 'ulige' kalenderår, dvs. 2009, 2011 etc.

8.7.5 Alternative løsningsmodeller for vurdering af grunde

Formålet med en ny vurderingsmodel for grunde er at kunne fastsætte værdien af alle grunde i ubebygget tilstand, også selv om disse grunde ikke er handlet uden bygninger eller slet ikke er handlet.

Som beskrevet ovenfor, gennemføres kun få salg af ubebyggede grunde, og de salg, der forekommer, er ikke nødvendigvis repræsentative. En model for grundvurderinger, der er baseret på frie salg og er opbygget efter samme principper som den, der anbefales vedrørende ejerboliger, jf. afsnit 8.3, har således en performance på blot ca. 33 pct. inden for +/- 20 pct. Det betyder, at der med modellen vil være en meget betydelig usikkerhed forbundet med at forudsige handelspriserne for grunde.

Udvalget har derfor overvejet flere alternative, statistisk baserede modeller for beregning af grundværdier gående fra modeller, der baserer sig på den begrænsede empiri, over modeller, der ud fra antagelser estimerer grundværdien ud fra andre variable end grundsalgsværdier, til modeller, hvor grundværdien direkte beregnes som en andel af ejendomsværdien.

Med de data, der er tilgængelige i dag, vil det kendetegne alle disse modeller, at de bygger på administrative og vurderingsfaglige beslutninger om fordeling af værdien af bygninger og grund, som ikke kan verificeres, fordi der er meget få salg af ubebyggede grunde, eller at de slet ikke har en sammenhæng til en grundpris i handel og vandel i ubebygget tilstand.

8.7.5.1 Model I: Grundværdien fastsættes efter besigtigelse og skøn

Model I er, at grunde vurderes ved besigtigelse af syns- og skønsmand.

Der er efter udvalgets opfattelse – også under indtryk fra interessentmøderne – at der ikke er grundlag for at antage, at manuelle vurderinger af bebyggede ejendomme er mere præcise end maskinelle vurderinger. Det antages, at tilsvarende vil gælde vedrørende vurdering af grunde.

Når det samtidig, jf. ovenstående, gælder, at der generelt kun handles få og ikke-repræsentative grunde, hvorfor syns- og skønsmanden ikke vil være i besiddelse af tilstrækkelig information til med rimelig sikkerhed at kunne vurdere ejendomme ved sammenligning med salg, vil anvendelse af metoden resultere i en høj grad af vilkårlighed.

Endvidere ligger det i modellens natur, at vurderingerne vil bero på rent subjektive skøn, og derfor vil være meget uigennemsigtige, ligesom gennemførelse af vurderinger for den samlede ejerboligmasse vil være meget ressource- og fidskrævende.

8.7.5.2 Model II: Grundværdien som forskellen mellem ejendomsværdien og omkostningerne forbundet med opførelsen af bygningerne på ejendommen

I model II beregnes grundværdien ved at trække bygningernes værdi målt som nyopførelsesomkostningerne for en tilsvarende bygning korrigeret for bygningens aktuelle stand og kvalitet fra den samlede ejendomsværdi, som opgjort i afsnit 8.3.

Nyopførelsesomkostningerne kunne fastsættes ud fra de aktuelle priser for bygningsnyopførelse. Der findes ikke i dag et offentligt register over sådanne priser, hvilket ville være en forudsætning for modellens anvendelse. Udvalget har i stedet anvendt data fra byggeriets informationscenter 'Byggecentrum'.

Nyopførselsprisen skal herefter ideelt set korrigeres for bygningens aktuelle stand samt materiale- og håndværksmæssige kvaliteter. En sådan korrektion er vanskelig at foretage i praksis, blandt andet fordi der i dag ikke findes et register, der beskriver bygningens aktuelle stand. Udvalget har derfor forsøgt sig med at anvende husets alder som tilnærmelse til husets stand.

Udvalget har forsøgt at estimere sammenhængen mellem pris og husets alder i en standard hedonisk regressionsmodel, hvor den statistisk set rene effekt af opførelsesåret på handelsprisen udledes ved at holde andre forklarende variable konstante. Modellen viser, at to 'identiske' huse opført i henholdsvis 2013 og 1960 har en estimeret forskel i gennemsnitskvadratmeterprisen på ca. 40 pct. Denne forskel ligger herefter nogenlunde konstant for bygninger opført fra 1960 ned til starten af det 20. århundrede.

Hvis forskellen anvendes til at korrigere Byggecentrums nyopførselspriser for bygninger opført før 2005, opnår 40 pct. af parcelhuse imidlertid en negativ grundværdi, fordi bygningens samlede estimerede værdi overstiger SKATs 2011-vurdering af værdien af den samlede ejendom. Det gælder, at bygningsværdien særligt overvurderes for de billige ejendomme. Således vil 98 pct. af de 10 pct. billigste ejendomme opgjort efter SKATs 2011-vurdering og en mindre andel af de øvrige ejendomme opnå en negativ grundværdi med anvendelse af denne metode.

Det bemærkes dog, at den estimerede gennemsnitlige kvadratmeterpris i realiteten også inkluderer en del af grundens værdi, hvorfor den reelle afskrivning, der må formodes at vedrøre bygningen, forventeligt vil være større end 40 pct. Hvis det var muligt at tage højde herfor, ville mængden af ejendomme, der opnår en negativ grundværdi, potentielt blive reduceret.

Den grundlæggende udfordring for modellen synes at være, at den baserer sig på konstruktionspriser for nye huse uden grund, men ikke for gamle huse. Desuden synes spredningen i vedligeholdelsesstandarder at stige med husets alder svarende til, at usikkerheden på afskrivningsfunktionen ligeledes stiger med husets alder.

Endvidere viser de generelle beregninger foretaget som led i udvalgets arbejde, at handelspriserne på parcelhuse i visse områder er så lave, at en nyopført ejendom typisk ikke kan sælges til en pris, der er tilstrækkelig høj til, at ejendomsejeren kan få sine opførelsesomkostninger dækket.

8.7.5.3 Model III: Estimering af grundværdier ved multipel regressionsanalyse

Model III tager udgangspunkt i, at de statistiske modeller for beregning af den samlede ejendomsværdi består af en række parametre, der tilsammen giver ejendomsværdien, men hver for sig enten antages at kunne henføres til grundens værdi eller bygningens værdi. I modellen estimeres grundværdien i forlængelse heraf på baggrund af parametrene for grunden.

Modellen forudsætter, at alle parametre entydigt kan henregnes til grunden eller bygningen. I praksis kan det dog være en udfordring, at en række parametre, der har stor betydning for beregning af ejendomsværdien, hverken teoretisk eller praktisk entydigt kan placeres som hørende til enten grund eller bygning. Det er i høj grad tilfældet med den konkrete model, der anbefales til beregning af ejendomsværdier, jf. afsnit 8.3.

Fx fremkommer regressionsmodellen med et konstantled, der ikke umiddelbart kan fordeles mellem grund og bygninger. Endvidere kan nærområdeprisen vanskeligt fordeles på bygnings- og grundværdi. Det skyldes, at den, jf. afsnit 8.3, er opgjort som salgsprisen for den totale ejendom delt med boligkvadratmeterantallet og dermed afhænger af faktorer, som både vedrører bygningen, fx

bygningskvalitet og udformning, og faktorer, som vedrører grundværdien, det vil sige primært beliggenheden.

For at illustrere modellens udfordringer har udvalget opstillet to regneeksempler med udgangspunkt i den model, der anbefales til estimering af ejendomsværdier, jf. afsnit 8.3. Af hensyn til overskueligheden er antallet af parametre i regneeksemplerne reduceret i forhold til den egentlige model. For hvert regneeksempel opstilles desuden tre scenarier. I scenarie 1 allokeres bidraget fra de parametre, der ikke kan henføres entydigt til grund eller bygning, med 100 pct. til grunden. I scenarie 2 henføres de ligeligt til grund og bygning. Og i scenarie 3 henføres de 100 pct. til bygningen.

I regneeksempel 8.7.1 er der taget udgangspunkt i et parcelhus på 130 kvm beliggende i Ikast/Brande Kommune. Ejendommen er fiktiv, men med tilstræbt realistiske værdier.

Eksempel 8.7.1. Parcelhus i Ikast/Brande Kommune

Kr.	Værdi	Parameter-værdi	Bidrag til endelig grundværdi		
			Scenarie 1	Scenarie 2	Scenarie 3
Konstant	902.184		902.184	451.092	0
Overordnet estimat af ejendommen ud fra nærområdeprisen	1.324.440	0,65	860.886	430.443	0
Nærområdeprisen	10.188	-8	-81.504	-40.752	0
Spredning i nærområdepris	2.000	26,23	52.000	26.000	0
Kommune	Brande	-166.000	-103.243	-103.243	-103.243
Grundstørrelse	1.057	74	78.218	78.218	78.218
Afstand til jernbane	1.281 m	34.329	34.329	34.329	34.329
Afstand til kyst	44.187 m	-53.517	-53.517	-53.517	-53.517
Afstand til højspænding	1.564 m	-5.246	-5.246	-5.246	-5.246
Bidrag fra øvrige variable			-714.204	-714.204	-714.204
Samlet grundværdi			969.903	103.120	-763.663

Kilde: Egne beregninger

I scenarie 1 i eksempel 8.7.1 er grundværdien givet ved, at samtlige variable, der muligvis kan vedrøre grunden, er allokeret til grundværdien. Grundværdien er dermed ansat som konstantleddet på 902.184 kr. plus parameterværdien 0,65 gange det overordnede estimat fra nærområdeprisen plus parameterværdien 26 gange nærområdeprisen, etc. Det bemærkes, at distancemålene vedrørende afstanden til jernbane, kyst og højspænding vedrører kategorivariable, hvorfor parameterværdien for disse mål bidrager direkte til grundværdien og ikke skal ganges med distancen.

Grundværdien i eksempel 8.7.1, scenarie 1 er på 969.903 kr.

Scenarie 2 beregnes på tilsvarende vis, dog gives grundværdien kun 50 pct. af bidragene fra konstantled, overordnet estimat, områdepris og spredning for områdepris. Grundværdien i scenarie 2 er på 103.120 kr.

Scenarie 3 beregnes på tilsvarende vis, men her gives grundværdien ikke noget bidrag fra konstantleddet, etc. Dermed bliver grundværdien på -763.663 kr.

I eksempel 8.7.2 er der taget udgangspunkt i et tilsvarende, fiktivt parcelhus på 130 kvm beliggende i Hillerød Kommune.

Eksempel 8.7.2. Parcelhus i Hillerød kommune

Kr.	Værdi	Parameter- værdi	Bidrag til endelig grundværdi		
			Scenarie 1	Scenarie 2	Scenarie 3
Konstant	902.184		902.184	451.092	0
Overordnet estimat af ejendommen ud fra nærområdeprisen	2.690.610	0,65	1.748.897	874.448	0
Nærområdeprisen	20.697	-8	-165.576	-82.788	0
Spredning i nærområdepris	5.000	26,23	130.000	65.000	0
Kommune	Hillerød	95.134	95.134	95.134	95.134
Grundstørrelse	1.041	74	77.034	77.034	77.034
Afstand til jernbane	3.200 m	23.985	23.985	23.985	23.985
Afstand til kyst	1711 m	-54.721	-54.721	-54.721	-54.721
Afstand til højspænding	325 m	-27.911	-27.911	-27.911	-27.911
Bidrag fra øvrige variable			-16.701	-16.701	-16.701
Samlet grundværdi			2.712.325	1.404.572	96.820

Kilde: Egne beregninger

Grundværdierne for de tre scenarier i eksempel 8.7.2 er henholdsvis 2.712.325 kr., 1.404.572 kr. og 96.820 kr.

Det fremgår af scenarie 1, 2 og 3 i eksemplerne 8.7.1 og 8.7.2, at det er af stor praktisk betydning for grundværdien, om der vælges scenarie 1, 2 eller 3. En beslutning om, hvad der er den mest korrekte fordeling af parametrene på grund eller bygning, kan imidlertid ikke baseres på markedsinformation, men skal træffes administrativt. Dette udgør en væsentlig udfordring for modellen.

Hertil kommer, at det er en udfordring for modellen at sikre, at de resultater for grundværdierne, som modellen genererer, er stabile over tid: En regressionsmodel, hvor data ændrer sig i et vist omfang, vil typisk resultere i, at det samlede resultat ligeledes ændres i et vist omfang, mens parameterværdierne inden i modellen kan ændre sig markant. Hvis variablene i modellen er fordelt efter deres betydning for grunden og bygningerne, og hvis der anvendes administrative regler for fordeling af de faktorer, som ikke naturligt hører til grund eller bygninger, vil ændringer i parameterværdierne potentielt kunne give en fordeling af grund og ejendomsværdier, som er ustabil fra en vurdering til den næste. Udvalget har dog inden for den givne tidsramme ikke haft mulighed for at undersøge, hvor stor den praktiske betydning af dette aspekt er.

8.7.5.4 Model IV: Estimering af grundværdier på baggrund af nærområdepriser for boliger

Som det fremgår af afsnit 8.3, indeholder bygningens 'nærområdepris' så meget information om ejendomsværdien, at en model for parcelhusværdiestimering baseret alene på denne variabel formår at estimere ca. 60 pct. af parcelhusene inden for +/- 20 pct.

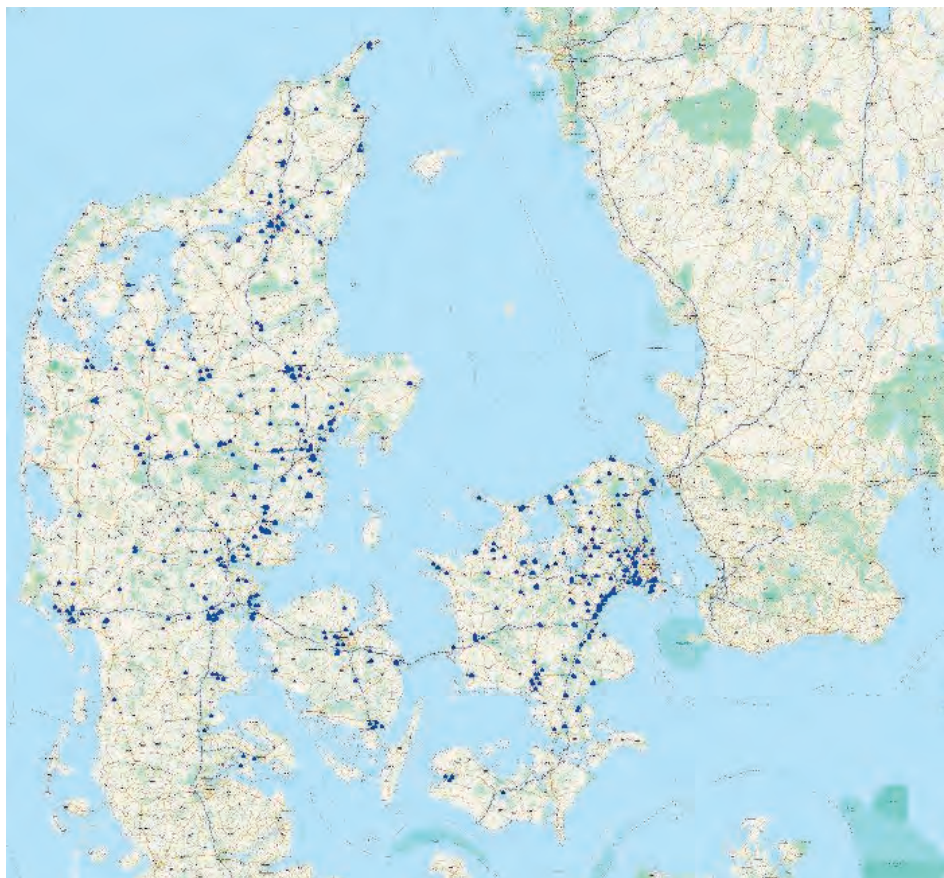
Hvis det antages, at ejendommene på tværs af landet er ensartede, kan variansen i bygningernes nærområdepriser på tværs af landet tilskrives variansen i grundpriser, og nærområdepriserne kan dermed anvendes som grundlag for at beregne grundværdier.

Udvalget har på den baggrund undersøgt sammenhængen mellem grundværdier og nærområdepriser for grunde af normalstørrelser, der ligger i parcelhuskvarterer, hvor salgshyppigheden blandt omliggende parcelhuse er høj, og hvor grundene efterfølgende er blevet bebygget med parcelhuse. Denne selektion af grunde er valgt for at sikre, at påvirkningen af tredjevariable reduceres.

Konkret er der identificeret 1.085 frie salg mellem private af ubebyggede grunde på 500-1.000 kvadratmeter i parcelhuskvarterer fra perioden 2000 til 2013, hvor der i samme kalenderår, som grundsalget er sket, er blevet gennemført mindst 10 parcelhushandler inden for en radius på 500 meter fra den solgte, ubebyggede grund.

Kortudsnit 8.7.2 viser fordelingen af grundene på et kort.

Kortudsnit 8.7.2. Solgte, ubebyggede grunde i parcelhuskvarterer 2000-2013



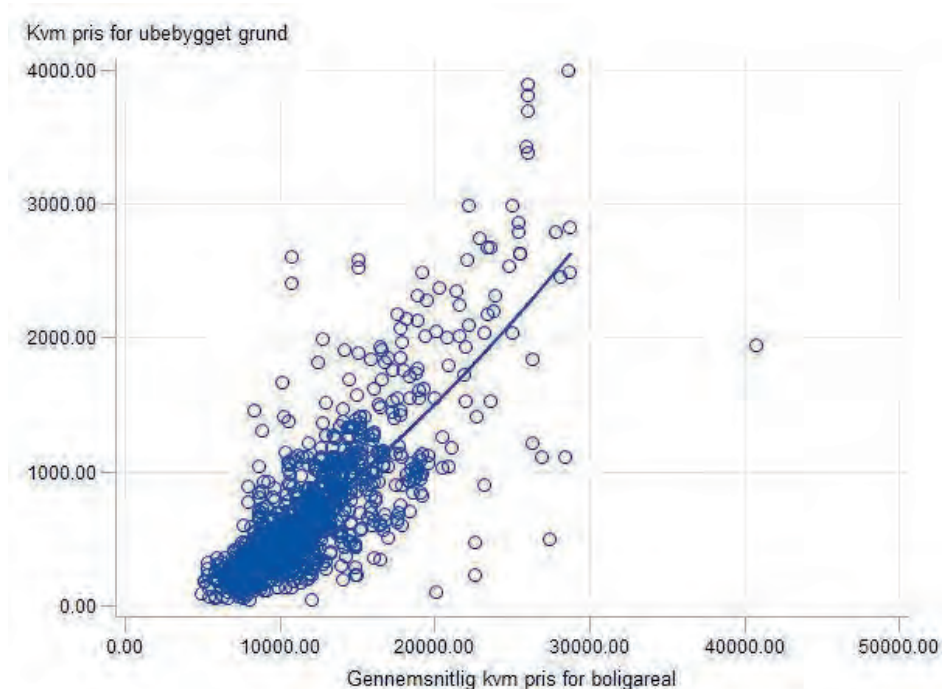
Kilde: Tinglysningen og egne opgørelser.

Som det fremgår af kortudsnit 8.7.2, er grundsalgene i parcelhuskvartererne fordelt på tværs af landet. Der er dog store dele af landet, hvor der enten sælges meget få eller ingen grunde, ligesom grundsalgene ikke forekommer tilfældigt fordelt. Det er et problem, når der efterfølgende i modellen ekstrapoleres til områder og ejendomstyper, der ikke indgår i de observerede grundsalg.

Den gennemsnitlige boligkvadratmeterpris for de bebyggede ejendomme, der er identificeret som liggende inden for 500 meter fra den enkelte ubebyggede solgte grund, og som er solgt i samme kalenderår som grunden, er derefter beregnet.

Figur 8.7.2 viser en oversigt over de gennemsnitlige, realiserede boligkvadratmeterpriser for ejendomme liggende i nærheden af solgte, ubebyggede grunde og de realiserede kvadratmeterpriser for de enkelte grunde. Endvidere er vist en simpel funktionel form, der illustrerer sammenhængen mellem observationerne.

Figur 8.7.2. Realiserede kvadratmeterpriser for grunde og boligkvadratmeterpriser



Kilde: egne beregninger

Som det fremgår af figur 8.7.2, er der en klar tendens til, at for de områder, hvor der er registreret salg af grunde i parcelhuskvarterer, eksisterer der en sammenhæng mellem grundværdier og områdepriser, hvor områder med høje grundpriser også er områder med høje boligkvadratmeterpriser. Der er dog en betydelig variation omkring den funktionelle form.

Modellen bygger på et begrænset antal observationer, som ikke er repræsentative for alle ejerboliger. Det begrænsede talmateriale betyder, at det i praksis ikke er muligt at lave analyser med en højere detaljeringsgrad. Det forhold, at datagrundlaget ikke er tilfældigt udvalgt, betyder, at modellens relevans for alle ejerboliger sandsynligvis er begrænset og ikke er mulig at dokumentere.

Anvendelse af metoden vil kræve yderligere indsamling af datamateriale for at sikre tilstrækkelig præcision. Desuden vil det være afgørende, at datamaterialet har en større dækning af forskellige typer af ejerboliger på tværs af landet.

8.7.5.5 Model V: Beskatningsværdi for grunde som en andel af ejendomsværdien

En sidste model er at beregne grundlaget for beskatningen af grundværdier som en andel af ejendomsværdien. Denne model tager konsekvensen af, at der ikke på nuværende tidspunkt eksisterer tilstrækkelige data for ubebyggede grunde, som kan bruges til at fastsætte grundværdier.

Andelen kan fastsættes som det politisk findes mest hensigtsmæssigt. For eksempel kan grundværdiandelen fastsættes som en stigende andel af ejendomsværdien, hvilket er den gældende tendens i de tidligere ejendomsvurderinger, og som der også er et vist empirisk belæg for, jf. model IV.

Grundværdiandelen kan endvidere gøres afhængig af størrelsen på grund og/eller boligareal samt øvrige bygningsmæssige forhold, hvorved der kan søges korrigeret for en del af den åbenlyse udfordring, modellen indebærer: At forøgelse af bygningsarealet i sig selv medfører en forøgelse af grundværdien. Endvidere kan andelen varieres på tværs af kommuner.

Hvis modellen udformes i sin mest simple form, hvor andelen fastsættes nationalt, vil der ske en meget stor omfordeling af skattegrundlaget til fordel for ejere af boliger i dyre boligområder på bekostning af ejere af boliger i de billigere områder. Således udgør grundværdierne ifølge 2011-vurderingen i gennemsnit 10 pct. af ejendomsværdien for store parcelhuse beliggende på landet i Morsø Kommune, mens den tilsvarende andel for små huse i byen i Frederiksberg Kommune udgør 74 pct.

Endvidere er forskellen mellem grundens andel af ejendomsværdien for henholdsvis store og små huse og henholdsvis nye og gamle huse ikke den samme overalt i landet. Således udgjorde forskellen i ratioen mellem grundværdi og ejendomsværdi ved SKATs 2011-vurdering for henholdsvis små huse med et boligareal på mindre end 100 kvadratmeter og store huse med et boligareal på mere end 200 kvadratmeter gennemsnitligt 6-8 pct.-point for en række kommuner beliggende på mindre øer samt i Nordjylland, mens den udgør mere end 20 pct.-point for en række kommuner i Hovedstadsområdet, jf. tabel 8.7.2.

Tabel 8.7.2. Forskel på ratio mellem grundværdi og ejendomsværdi mellem små og store huse, 10 kommuner, SKATs 2011-vurdering

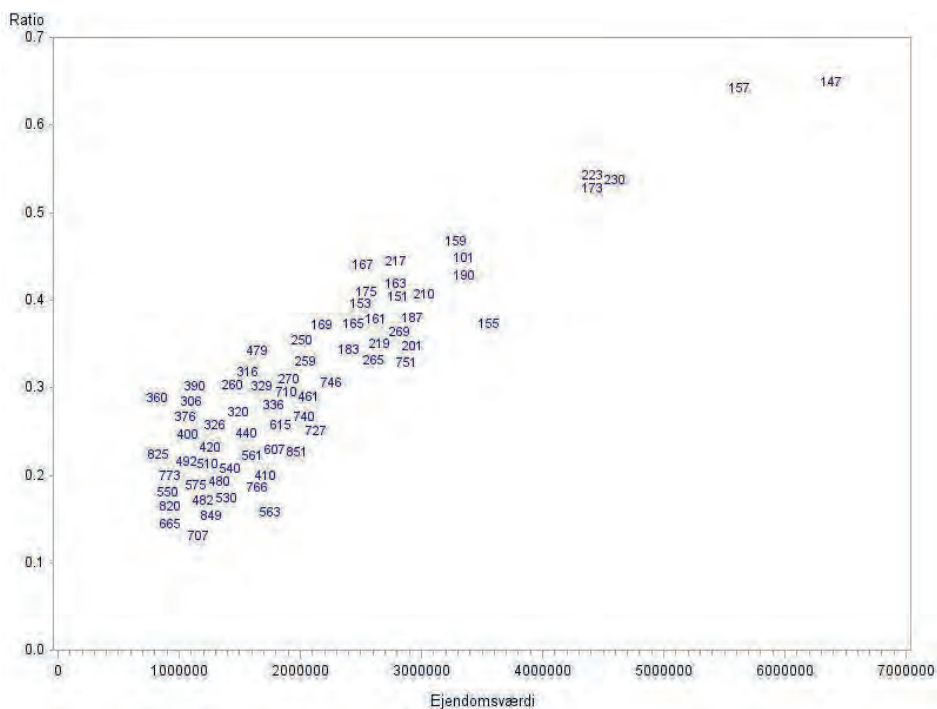
Kommune	Forskel, pct.-point
Morsø	6
Læsø	6
Lemvig	7
Samsø	8
Vesthimmerland	8
Roskilde	22
Ishøj	22
Brøndby	22
Københavns	23
Frederiksberg	25

Omfordelingseffekten kan i et vist omfang reduceres ved, at andelen fastlægges på kommunalt niveau, samt på baggrund af zoneinddeling i henholdsvis land- og byzone eller eventuelt flere kriterier.

Som et eksempel har udvalget beregnet andelsværdier for henholdsvis rækkehuse og parcelhuse, som er fastsat ud fra forholdet mellem SKATs grundværdier i 2011-vurderingen og de ejendomsværdier, der er beregnet efter udvalgets estimeringsmodel, jf. afsnit 8.3. Det bemærkes, at grunde til ejerlejligheder vurderes efter metoder, der anvendes til vurdering af erhvervsjendomsgrunde, jf. afsnit 8.7.5.6. De er derfor ikke medtaget i udvalgets beregninger på andelsmodellen.

Figur 8.7.3 viser henholdsvis forholdet mellem gennemsnitlige ratio for grund- og ejendomsvurderinger og ejendomsværdier for parcelhuse i byer på tværs af kommuner i 2011. Som det fremgår af figur 8.7.3, er der en meget klar sammenhæng mellem henholdsvis grundværdiens andel af ejendomsværdien og ejendomsværdien på tværs af kommuner. Således udgør grundværdien en høj andel af ejendomsværdien i kommuner med høj ejendomsværdi.

Figur 8.7.3. Det gennemsnitlige forhold mellem grundværdi og ejendomsværdi for parcelhuse i byer mod den gennemsnitlige ejendomsværdi for alle landets kommuner



Anm.: De anvendte grundværdier er SKATs 2011-grundvurderinger. De anvendte ejendomsvurderinger er dem, der fremkommer ved anvendelse af udvalgets anbefalede estimeringsmodel, jf. afsnit 8.3.

De opførte numre henviser til kommunenumrene. En samlet liste over kommuner og kommunenumre kan findes i bilag 8.7.1.

Kilde: egne beregninger

Inden for eksemplets rammer kan der indarbejdes variation i grundværdiandelen inden for hver enkelt kommune. Som et eksempel har udvalget beregnet forskellige andele for ejendomme i henholdsvis by- og landzone for hver kommune.

I boks 8.7.2 gennemgås metoden for beregning af andel og grundværdi for den enkelte ejendom.

Boks 8.7.2 Andelsmodellen – udvalgets regneeksempel

Udvalgets eksempel er beregnet på følgende vis:

- 1) For hver ejendom er udsøgt grundværdien, jf. 2011-vurderingen
- 2) For hver ejendom er der beregnet en ejendomsværdi, jf. afsnit 8.3
- 3) Ejendommene er derefter sorteret efter type, dvs. parcelhuse eller rækkehuse, dvs. i to grupper.
- 4) Ejendommene er derefter sorteret efter kommune, dvs. i 2x98 grupper.
- 5) Ejendommene er derefter sorteret efter zonestatus, dvs. land eller by, dvs. i 2x98x2 grupper
- 6) Dermed fremkommer 392 grupper af ejendomme. For hver af disse grupper beregnes derefter en andel efter følgende formel:

$$andel_{i,j,k} = \frac{\text{sum af grundværdier}_{i,j,k}}{\text{sum af ejendomsværdier}_{i,j,k}}$$

hvor i er en indikator for typen af ejendom, j er en indikator for kommunen, og k er indikator for zonetypen.

- 7) For den enkelte ejendom beregnes grundværdien derefter efter følgende formel

$$\text{grundværdi, andelsmodel}_l = \text{ejendomsværdi}_l * \text{andel}_{i,j,k}$$

hvor l er en indikator for den enkelte ejendom.

Anm.: Det bemærkes, at visse kommuner, som fx Frederiksberg, ikke har ejendomme i landzone.

I eksemplet baseres andelen på SKATs 2011-grundvurdering samt den samlede ejendomsvurdering, der er beregnet efter udvalgets estimerede model, jf. afsnit 8.3. Tages der udgangspunkt i 2011-grundvurderingen, vil niveauet og forudsætninger bag denne vurdering videreføres og dermed indgå som et grundlag for fremtidige vurderinger.

Andelene kan fastsættes, så de tager højde for flere typer forskelligheder mellem ejendomme. Eventuelt kan andelsværdien fastsættes individuelt for hver ejendom. Det kunne være relevant i forbindelse med en indfasning, hvor der tages udgangspunkt i, at grundlaget for grundværdi-beskatningen svarer præcist til det nuværende grundlag for hver enkelt ejendom, hvorefter andelen langsomt tilrettes indtil det ønskede forhold.

Andelsmetoden bygger udelukkende på konkrete handelspriser – forstået på den måde, at beregningsgrundlaget for den samlede ejendomsværdi, jf. afsnit 8.3, udgøres af handelspriser, og at den samlede ejendomsværdi sammen med den politisk fastsatte andel udgør beregningsgrundlaget for grundværdien.

Langt de fleste ejendomshandler er handler med bebyggede ejendomme og ikke handler med ubebyggede grunde. Forslaget er således begrundet i kriteriet om, at beskatningsgrundlaget skal fastsættes ud fra markedsprissatte goder, da det er en forudsætning for, at ens aktiver værdisættes ens, omend det skal bemærkes, at der hermed tages udgangspunkt i et andet aktiv (den samlede faste ejendom) end det aktiv, der efter den gældende vurderingslov skal vurderes (den ubebyggede grund). Metoden har en høj grad af indbygget fleksibilitet, hvor beskatningsgrundlaget kan fastsættes sådan, at proventet kan holdes konstant og de fordelingsmæssige konsekvenser af en ændret værdisætningsmetode minimeres.

Metoden udgør ikke et forsøg på at vurdere den gennemsnitlige handelsværdi for grunde. Metoden kræver i stedet, at fastsættelsen af de parametre, der udgør grundlaget for andelsberegningerne, og som derfor er styrende for beskatningsgrundlaget, sker diskretionært, det vil sige administrativt, baseret på en vurdering af, hvad forholdet mellem bygninger og grund overordnet vil være. Meto-

den bygger med andre ord på, at det vil være det politiske system, der skal afgøre, hvordan beskatningsgrundlaget skal fastlægges.

8.7.5.6 Erhvervsgrunde

Erhvervsgrunde vurderes efter den nuværende vurderingsnorm som grundens værdi i ubebygget stand i handel og vandel. Vurderingen skal afspejle en økonomisk god anvendelse af grunden. Den samlede erhvervsgrundsværdi vurderes på basis af forhold vedrørende indtjening for den konkrete ejendom, hvilket i princippet kan være uafhængigt af grundværdien.

For de fleste ejerboliger i tæt, lav bebyggelse gælder, at udnyttelsen til fx parcelhusgrund i vidt omfang faktisk afspejler god økonomisk anvendelse af grunden. Endvidere ændres planforholdene sjældent i beboelseskvarterer, hvorfor det for den enkelte ejendom vil være stabilt over tid, hvad der kendetegner god økonomisk udnyttelse.

Dette gør sig ikke i samme omfang gældende for erhvervsgrunde. Planforhold og bygningsmasse ændres oftere, hvorfor der oftere kan opstå situationer, hvor den eksisterende bygningsmasse ikke længere afspejler god økonomisk udnyttelse af grunden. Under de nuværende vurderingsregler opstår der derfor oftere situationer, hvor aktuel udnyttelse ikke skønnes at være udtryk for god økonomisk udnyttelse.

I SKATs nuværende model værdiansættes hovedparten af erhvervsgrundene som udgangspunkt på baggrund af en opgørelse af grundarealet multipliceret med den tilladte bebyggelsesprocent. Dette produkt giver det tilladte etageareal, der tillige benævnes byggeretten.

Det tilladte etageareal multipliceres med den skønnede etagearealpris. Etagearealprisen svarer ideelt set til det beløb, som en investor vil betale for at kunne opføre en kvadratmeter etagebebyggelse i området.

Idet investorens betalingsvillighed er afhængig af forventningen til fremtidig nettoindtjening, vil etagearealprisen tillige være afhængig af denne størrelse. Etagearealprisen vil dermed i et vist omfang korrelere med de lejeindtægter, der gælder aktuelt for området.

Da den forventede nettoindtjening pr. areal er afhængig af såvel placering som anvendelsesmuligheder, vil etagearealprisen ligeledes være afhængigt af disse forhold.

To grunde, der er placeret ved siden af hinanden, er af samme størrelse, har samme tilladte bebyggelsesprocent, men som har forskellige anvendelsesmuligheder, vil dermed kunne opnå uens handelspriser.

Denne metode til værdifastsættelse svarer til den model, der anvendes i markedet.

Udvalget har ikke udarbejdet en alternativ model for, hvorledes erhvervsgrunde kan værdiansættes. Udvalget anbefaler dog, at vurdering af grunde til erhvervsjendomme og ejerlejligheder sker som vurdering af grundens *gennemsnitlige* handelsværdi og efter metode svarende til den, der anvendes i markedet.

Udfordringen for modellen består i at generere valide opgørelser for etagearealpriser på ejendomsniveau, herunder særligt at afgrænse, hvor og hvordan grænserne mellem områder, hvor etagearealprisen er forskellig, fastlægges.

I praksis er det som følge af datamangel ikke muligt på et acceptabelt præcisionsniveau at fastlægge disse grænser alene på baggrund af realiserede handelspriser. Grænsedragningen mellem forskellige prisområder må dermed bero på et vist element af skøn. Dermed vil selve vurderingen tillige grundlæggende være baseret på et vist element af skøn.

Dette gælder såvel for vurderinger foretaget af SKAT som for de vurderinger, der foretages af private aktører i forbindelse med salg af ubebyggede grunde.

Skal den eksisterende model for vurderinger forbedres, kan de registreringer, modellen baseres på, med fordel forbedres. Således kan BBR-registreringen udvides med data fra lokalplaner, således at det for hver erhvervsjendom bliver muligt at identificere den konkrete tilladte bebyggelsesprocent.

Endvidere kan det overvejes at opbygge et register over gennemsnitlige etagearealpriser baseret på indrapportering fra markedsaktører.

Endelig kan man på baggrund af et fremtidigt, mere omfattende register over gennemsnitlige nettolejehytter pr. kvm, jf. afsnit 8.4, undersøge muligheden for at estimere sammenhængen mellem etagearealpriser og nettolejehytter, herunder at lægge dette til grund for estimeringen af de gennemsnitlige erhvervsgrundværdier.

Det bemærkes, at grunde til moderejendomme indeholdende ejerlejligheder som hovedregel vurderes efter etagearealprincippet. Den grundværdi, der tildeles moderejendomme indeholdende ejerlejligheder, fordeles derefter på enkelte ejerlejligheder på baggrund af forholdstal.

For leje- og andelslejligheder vurderes de enkelte lejligheder ikke selvstændigt. jf. kapitel 4, hvorfor grundværdien ikke fordeles.

Det bemærkes endvidere, at en række grunde til ejendomme som fx havne ikke vurderes efter etagearealprincippet, jf. kapitel 4. Udvalget forudsætter, at vurderingsmetoden for disse grunde bibeholdes.

8.7.6 Konsekvensberegninger

Anvendelse af andelsmodellen til fastlæggelse af beskatningsværdi for grunde til parcelhuse og rækkehuse vil medføre en ændring i forhold de eksisterende grundvurderinger.

I dette afsnit redegøres for de ændringer af grundværdier og grundskyld, som anvendelse af andelsmodellen, som beskrevet i regneeksemplet i afsnit 8.7.5.5, i stedet for SKATs model, ville have medført for vurderingerne i 2011 og for grundskyldsbetalingen i 2013. Som beskrevet i afsnit 4.3 er 2013 det første år, hvor 2011-vurderingen udgør udskrivningsgrundlaget for grundskylden.

Det bemærkes, at de ejendomsvurderinger, andelsmodellen baseres på i dette eksempel, er ejendomsvurderinger foretaget efter udvalgets anbefalede estimeringsmodel, jf. afsnit 8.3. Det bemærkes endvidere, at de provenumæssige konsekvenser, der omtales i det efterfølgende, viser provenuvirkningerne for de ca. 1 mio. ejendomme, der indgår i konsekvensberegningerne. Der er ikke beregnet provenukonsekvenser for det samlede antal ejerboliger på ca. 1,7 mio. ejendomme. For en beskrivelse af den gennemførte frasortering, se bilag 8.3.3.

Tabel 8.7.3. viser fordelingen af de ændringer af de grundvurderinger, som anvendelse af andelsmodellen ville have resulteret i, i forhold til 2011-vurderingerne.

Tabel 8.7.3. Ændringer i grundværdi, parcel- og rækkehuse i forhold til 2011-grundværdi, kr.

Beskatningsværdi for grunde, andelsmodel 2011 (mio. kr.)						
Grundværdi, SKAT 2011 (mio. kr.)	0-0,5	0,5-1,0	1,0-1,5	1,5-2,0	Over 2,0	Total
0-0,5	58 %	5 %	0 %	0 %	0 %	63 %
0,5-1,0	5 %	16 %	2 %	0 %	0 %	24 %
1,0-1,5	0 %	3 %	4 %	1 %	0 %	8 %
1,5-2,0	0 %	0 %	1 %	1 %	1 %	2 %
Over 2,0	0 %	0 %	0 %	0 %	2 %	3 %
Total	63 %	24 %	7 %	2 %	3 %	100 %

Anm.: Sum og delmængder korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.

Af beregningstekniske årsager har det ikke været muligt at beregne grundskyld og ejendomsværdiskat for samtlige ejendomme. I tabellen er kun medtaget ejendomme, hvor såvel grundskyld som ejendomsværdiskat har kunnet beregnes inden for 90-110 pct. af den faktiske skattebetaling, og hvor såvel grundskyld som ejendomsværdiskat er større end 0 kr.

Kilde: Egne beregninger.

Som det fremgår af tabel 8.7.3, fik 63 pct. af parcelhusene (*kursiv*) i 2011 fx ansat en grundværdi på op til 0,5 mio. kr. Heraf ville 58 pct.-point med anvendelse af andelsmodellen fortsat have en grundvurdering på op til 0,5 mio. kr., mens 5 pct.-point ville få en grundvurdering på 0,5 – 1,0 mio. kr.

Tilsvarende fik 24 pct. af parcelhusene i 2011 en grundvurdering på 0,5-1,0 mio. kr. Heraf ville 16 pct.-point fortsat have en vurdering på 0,5-1,0 mio. kr., mens 5 pct.-point ville få en vurdering på mindre end 0,5 mio. kr., ligesom 3 pct.-point ville få en vurdering på 1,0-1,5 mio. kr.

Tabel 8.7.3 viser, at 81 pct. af grundene, som angivet i diagonalen (**fremhævet**), ved anvendelse af andelsmetoden ville have fået en vurdering, der ligger inden for samme værdiintervaller som 2011-vurderingerne. 9 pct. af grundene ville have fået en vurdering, der ligger i lavere intervaller, angivet i felterne til venstre for diagonalen. 10 pct. af grundene ville have fået en vurdering, der ligger i højere intervaller, angivet i felterne til højre for diagonalen.

I tabel 8.7.4 er angivet forskellen i pct. mellem SKATs 2011-vurdering og den vurdering, grundene ville have fået under anvendelse af andelsmodellen. Det bemærkes, at de angivne ændringer omhandler såvel grunde, hvor vurderingen ville stige, som grunde, hvor vurderingen ville falde.

Tabel 8.7.4. Ændringer i grundværdi, parcel- og rækkehuse i forhold til 2011-grundværdi, pct.

Beskatningsværdi for grunde, andelsmodel 2011 (mio. kr.)						
Ændring i forhold til 2011-grundvurdering	0-0,5	0,5-1,0	1,0-1,5	1,5-2,0	Over 2,0	Total
0-5 %	7 %	4 %	1 %	0 %	0 %	14 %
5-10 %	7 %	4 %	1 %	0 %	0 %	13 %
10-20 %	14 %	6 %	2 %	0 %	1 %	23 %
20-30 %	11 %	4 %	1 %	0 %	1 %	17 %
30-40 %	8 %	2 %	1 %	0 %	0 %	11 %
Over 40 %	16 %	4 %	1 %	0 %	1 %	22 %
Total	63 %	24 %	7 %	2 %	3 %	100 %

Anm.: Sum og delmængder korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.

Af beregningstekniske årsager har det ikke været muligt at beregne grundskyld og ejendomsværdiskat for samtlige ejendomme. I tabellen er kun medtaget ejendomme, hvor såvel grundskyld som ejendomsværdiskat har kunnet beregnes inden for 90-110 pct. af den faktiske skattebetaling, og hvor såvel grundskyld som ejendomsværdiskat er større end 0 kr.

Kilde: Egne beregninger.

Tabel 8.7.4 viser, at det særligt er vurderingen af grunde, hvis 2011-grundvurdering var på under 0,5 mio. kr., der ville blive ændret væsentligt, jf. venstre kolonne. Tabellen viser endvidere, at i alt (13 pct. + 14 pct. =) 27 pct. af grundene (**fremhævet**) ville få en vurdering, der maksimalt ville blive æn-

dret 10 pct. i forhold til SKATs vurdering. Endelig viser tabellen, at 22 pct. af grundene (*kursiv*) ville få en vurdering, der ville blive ændret i opad- eller nedadgående retning med mere end 40 pct. i forhold til SKATs vurdering.

I tabel 8.7.5 vises, hvordan ændringerne i grundværdier fordeles på grupper af grundværdier. Som det fremgår, får omkring hver anden grund en grundværdi, der ændres med mindst 20 pct. i enten opad- eller nedadgående retning.

Tabel 8.7.5. Ændringer i grundvurderinger pr. prisgruppe (2011-vurdering), parcel- og rækkehuse, kr.

2011-vurdering (kr.)	Antal	Andel (pct.)	Sum af grundvurderinger, 2011-vurdering (mia. kr.)	Sum af beskatningsværdi for grunde, andelsmodel (mia. kr.)	Fald på min. 20 pct.	Ændring mindre end +/- 20. pct.	Stigning på min 20 pct.
0-0,5 mio.	611.162	63	176	170	26	45	29
0,5 mio. – 1.0 mio.	236.961	24	165	166	14	57	29
1.0 mio. – 2.0 mio.	92.429	10	118	122	12	57	31
2.0 mio. – 3.0 mio.	17.649	2	42	43	18	46	36
3.0 mio. – 4.0 mio.	7.124	1	24	24	14	59	27
4.0 mio. – 5.0 mio.	2.713	0	12	12	9	70	21
Over 5.0 mio.	948	0	5	5	12	60	28
I alt	968.986	100	542	542	22	49	29

Anm.: Sum og delmængder korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.

Af beregningstekniske årsager har det ikke været muligt at beregne grundskyld og ejendomsværdiskat for samtlige ejendomme. I tabellen er kun medtaget ejendomme, hvor såvel grundskyld som ejendomsværdiskat har kunnet beregnes inden for 90-110 pct. af den faktiske skattebetaling, og hvor såvel grundskyld som ejendomsværdiskat er større end 0 kr.

Kilde: Egne beregninger

I tabel 8.7.6 afbildes ændringerne i grundværdier for parcel- og rækkehuse i en række udvalgte kommuner.

Tabel 8.7.6. Ændringer i grundvurderinger, parcel- og rækkehuse, udvalgte kommuner, kr.

Kommune	Antal	Andel (pct.)	Sum af grundvurderinger, 2011-vurdering (mia. kr.)	Sum af beskatningsværdi for grunde, andelsmodel (mia. kr.)	Fald på min. 20 pct.	Ændring mindre end +/- 20. pct.	Stigning på min 20 pct.
København	15.384	2	21	22	19	54	27
Brøndby	4.277	0	4	4	16	67	17
Gentofte	10.639	1	36	37	14	61	25
Hillerød	8.748	1	8	8	17	63	20
Lolland	11.874	1	2	2	27	43	30
Kerteminde	5.374	1	2	2	24	49	27
Odense	33.041	3	17	17	20	58	22
Tønder	8.536	1	1	1	25	40	35
Silkeborg	16.593	2	8	8	22	44	34
Morsø	4.909	1	1	1	26	37	37
Hjørring	14.847	2	3	3	23	41	36
Alle kommuner	968.986	100	542	542	22	49	29

Anm.: Sum og delmængder korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.

Kilde: Egne beregninger

Som det fremgår af tabel 8.7.6, er der forskel på tværs af kommunerne på, hvor store ændringer i grundvurderingerne, der vil fremkomme ved anvendelse af andelsmodellen. Således vil kun godt 3 ud af 10 grunde i Brøndby Kommune, men mere end 6 ud af 10 grunde i Morsø Kommune få en vurdering, der ændres med mere end 20 pct.

De provenumæssige konsekvenser ved at benytte andelsmodellen i den udgave, der er beskrevet i afsnit 8.7.5.5, fremgår af nedenstående tabel 8.7.7 og tabel 8.7.8.

I tabel 8.7.7 vises provenuet fra grundskylden for parcelhuse og rækkehuse i 2013 med og uden grundskatteloft.

Tabel 8.7.7. Provenu fra grundskyld med og uden grundskatteloft, 2013 mio. kr. (niveau 2013)

	SKATs 2011-vurdering	Andelsmodel	Samlet provenuændring
Antal ejendomme	968.986	968.986	0
Grundskyld 2013 med grundskatteloft	9.524	9.252	-272
Grundskyld 2013 uden grundskatteloft	13.342	13.338	-4

Anm.: Der betales først grundskyld på baggrund af 2011-vurderingen i 2013 jf. afsnit 4.3.3. Af beregningstekniske årsager har det ikke været muligt at beregne grundskyld og ejendomsværdiskat for samtlige ejendomme. I tabellen er kun medtaget ejendomme, hvor såvel grundskyld som ejendomsværdiskat har kunnet beregnes inden for 90-110 pct. af den faktiske skattebetaling, og hvor såvel grundskyld som ejendomsværdiskat er større end 0 kr.

Tallene er fremskrevet med væksten i BNP pba. konjunkturvurderingen til brug for Økonomisk Redegørelse, maj 2014.

Kilde: Egne beregninger

SKATs 2011-vurdering af grunde til parcelhuse og rækkehuse genererede for de 968.986 ejendomme, der udgør grundlaget for tabellen, i 2013 et grundskyldsprovenu på 9.524 mio. kr. Det bemærkes, at 2013 er det første år, hvor 2011-vurderingerne udgjorde beskatningsgrundlaget for grundskylden, jf. afsnit 4.3.3.

Hvis grundskylden ikke havde været underlagt grundskatteloft, ville provenuet have været på 13.342 mio. kr.

Hvis andelsmodellen havde været anvendt i stedet for SKATs grundvurderinger fra 2011, ville provenuet med grundskatteloft have været på 9.252 mio. kr.

Uden grundskatteloft ville provenuet fra andelsmodellen have været på 13.338 mio. kr.

Andelsmodellen ville derfor medføre, at det samlede grundskyldsprovenu stort set ville være uændret. Der sker dog væsentlige omfordelinger af vurderingerne mellem de enkelte ejendomme, jf. tabel 8.7.4.

I tabel 8.7.8 er ejendommene opdelt efter, hvorvidt anvendelse af andelsmodellen til fastlæggelse af beskatningsværdi for grunde i 2011 ville have medført en forhøjet, uændret eller reduceret grundskyldsbetaling. I tabellen er vist scenarier med og uden grundskatteloft.

Tabel 8.7.8. Ændringer i provenu fra grundskyld med og uden grundskatteloft, 2013, mio. kr. (niveau 2013)

Mio. kr. (2013-niveau)	Ejendomme med grundskyld			I alt
	Forhøjet mere end 2,5 pct.	Ændret mindre end 2,5 pct.	Reduceret mere end 2,5 pct.	
<i>Med grundskatteloft</i>				
Antal ejendomme	74.967	734.746	159.273	968.986
Grundskyld, SKATs model	306	7.648	1.570	9.524
Grundskyld, Udvalgets andelsmodel	333	7.647	1.272	9.252
Forskel	27	-1	-298	-272
<i>Uden grundskatteloft</i>				
Antal ejendomme	464.033	65.432	439.521	968.986
Grundskyld, SKATs model	5.241	1.006	7.096	13.342
Grundskyld, Udvalgets andelsmodel	6.839	1.005	5.494	13.338
Forskel	1.598	0	-1.602	-4

Anm.: Der betales først grundskyld på baggrund af 2011-vurderingen i 2013. Af beregningstekniske årsager har det ikke været muligt at beregne grundskyld og ejendomsværdiskat for samtlige ejendomme. I tabellen er kun medtaget ejendomme, hvor såvel grundskyld som ejendomsværdiskat har kunnet beregnes inden for 90-110 pct. af den faktiske skattebetaling, og hvor såvel grundskyld som ejendomsværdiskat er større end 0 kr.

Kilde: Egne beregninger

Som det fremgår af tabel 8.7.8, ville knap 75.000 ejendomme have fået en grundskyld inkl. grundskatteloft, der blev forhøjet med mere end 2,5 pct. Den samlede stigning for disse ejendomme ville udgøre 27 mio. kr.

Knap 160.000 ejendomme ville have fået en grundskyld, der blev reduceret med mere end 2,5 pct. Den samlede reduktion ville udgøre 298 mio. kr.

Uden grundskatteløftet ville ca. 464.000 ejendomme have fået en grundskyld, der blev forhøjet med mere end 2,5 pct. Den samlede stigning for disse ejendomme ville udgøre 1.598 mio. kr.

Knap 440.000 ejendomme ville have fået en grundskyld, der blev reduceret med mere end 2,5 pct. Den samlede reduktion ville udgøre 1.602 mio. kr.

8.8 Berigtigelses- og klageproces

8.8.1 Sammenfatning

Udvalget ser klageadgangen som en del af et samlet vurderingssystem og har derfor en række konkrete anbefalinger til, hvordan klageprocessen kan tilrettelægges fremadrettet.

Det er helt grundlæggende, at alle ejendomsejere skal kunne klage over deres vurdering. En velfungerende klageproces, der har fokus på både effektivitet og kvalitet, er sammen med en mere målrettet kommunikation en vigtig del af grundlaget for at kunne skabe en bred accept af et nyt vurderingssystem.

Udvalget forudsætter, at klagesystemet fortsat skal indeholde mulighed for, at den oprindelige myndighed kan revurdere sagen, samt at alle afgørelser kan påklages til den administrative klageinstans og i sidste ende indbringes for domstolene.

Antallet af klager over de seneste vurderinger har været relativt lavt set i forhold til det samlede antal vurderinger – henholdsvis 1,67 pct. for 2012-vurderingen af erhvervsjendomme og 0,37 pct. for 2011-vurderingen af ejerboliger. Omvendt har sagsbehandlingstiden for behandlingen af klager i henholdsvis SKAT og vurderingsankenævnene ofte været u hensigtsmæssig lang. Der er derfor efter udvalgets opfattelse behov for at have et fortsat fokus på, hvordan vurderings- og klagesagsprocesserne kan tænkes sammen og optimeres bedst muligt, så kvaliteten bliver så høj og sagsbehandlingstiden så kort som muligt. Som et led heri anbefaler udvalget, at der arbejdes målrettet med at udvikle styringsinstrumenter, der kan optimere klagesagsbehandlingen i de forskellige instanser, fx via opstilling af resultatmål for sagsbehandlingstiden for klagerne.

Som et led i at øge tilliden til vurderingerne anbefaler udvalget, at der tænkes i bedre og mere målrettet kommunikation til ejendomsjerne om blandt andet den usikkerhed, der altid vil være forbundet med en ejendomsvurdering, og hvad den fastsatte beskatningsværdi er et udtryk for. Det kan understøttes af en uddybning i tilknytning til vurderingsloven af gennemsnitsbetragtningen og den afledte usikkerhed.

I forlængelse af anbefalingerne om procesoptimering og bedre kommunikation anbefaler udvalget, at vurderingsprocessen for et nyt vurderingssystem tilrettelægges, så fejlrettelser af objektive data sker så tidligt som muligt og med aktiv inddragelse af ejendomsjerne. Konkret foreslår udvalget, at udsendelsen af vurderingsmeddelelsen sker som led i en samlet berigtigelsesproces, hvor ejer modtager et forslag til vurdering med en frist til at anmode om ændringer. Desuden bør der indføres en korrektionsfaktor, der indebærer, at ejendomsjerne kan anmode om korrektion for særlige forhold ved en ejendom, som er værdipåvirkende, konstaterbare og målbare. Korrektionsfaktoren kan endvidere anvendes af SKAT til at justere maskinelt beregnede beskatningsværdier, der af forskellige årsager vurderes ikke at være retvisende. Begge forslag formodes at kunne øge gennemsigtheden i vurderingerne og lette presset på det efterfølgende klagesystem.

Udvalgets anbefalinger til, hvordan berigtigelses- og klageprocessen bør tilrettelægges fremadrettet, er opsamlet i boks 8.8.1 nedenfor.

Boks 8.8.1. Anbefalinger til berigtigelses- og klageproces

- Grundlaget for vurderingen præciseres i tilknytning til en ny vurderingslov, så det fremgår tydeligt, at beskatningsværdien er udtryk for en gennemsnitlig forventet handelspris, samt at der er en usikkerhed forbundet hermed.
- Der skal være mulighed for, at den oprindelige myndighed kan revurdere sagen, samt at alle afgørelser kan påklages til den administrative klageinstans og i sidste ende indbringes for domstolene.
- Der bør arbejdes målrettet med at udvikle styringsinstrumenter, der kan understøtte en optimering af klagesagsbehandlingen i de forskellige instanser, fx opstilling af resultatmål for sagsbehandlingstid.
- Medlemmer af klageorganerne på vurderingsområdet bør besidde de relevante faglige kompetencer med henblik på at sikre den højst mulige kvalitet i afgørelserne.
- Der iværksættes en aktiv og målrettet kommunikationsindsats, som kan skabe den fornødne gennemsigthed og accept af et nyt vurderingssystem. Det betyder blandt andet, at der skal arbejdes med indholdet af en ny vurderingsmeddelelse, samt at vurderingsmodellerne inklusiv beregningsgrundlag bør offentligøres via SKATs hjemmeside.
- Ejendomsjerne inddrages via en berigtigelsesproces aktivt i at rette fejl i de objektive data, som ligger til grund for vurderingerne, på et så tidligt tidspunkt som muligt.
- Der indføres en korrektionsfaktor for særlige forhold ved den konkrete ejendom. Ejendomsjerne kan anmode om en sådan korrektion for særlige forhold. SKAT kan ligeledes anvende korrektionsfaktoren til at justere maskinelt beregnede beskatningsværdier, der af forskellige årsager vurderes ikke at være retvisende. Korrektion foretages, hvis der er tale om konstaterbare og målbare forhold af værdipåvirkende karakter. Der kan ske korrektion i både ned- og opadgående retning. Alle korrektioner foretages ud fra samme gennemsnitsbetragtning, som fremgår af vurderingsnormen.
- Der tilrettelægges en samlet vurderingsproces, hvor ejendomsjerne som led i anmodningen om korrektion får let adgang til at begrunde og dokumentere de særlige forhold.

8.8.2 Indledning

Hovedformålet med et nyt vurderingssystem er at skabe en bred accept hos borgere og virksomheder af måden, vurderingerne udføres på og deres anvendelse som grundlag for ejendomsbeskatning.

Et system til værdiansættelse af fast ejendom vil skulle indeholde mulighed for en efterfølgende klageadgang. Det gælder således også i et nyt vurderingssystem som udvalget anbefaler anvendt fremadrettet.

Udvalget anbefaler i forlængelse heraf, at klageprocessen tilrettelægges, så den understøtter et fremtidigt vurderingssystem bedst muligt. Systemet er i dag sådan, at alle klager over vurderinger pr. 1. januar 2014 skal sendes til Skatteankestyrelsen, jf. afsnit 4.5 om klagesystemet i dag. Skatteankestyrelsen sender først sagen til udtalelse hos SKAT ('remonstration'). Derefter kan klagen behandles i vurderingsankenævnene eller Landsskatteretten. Endelig har ejendomsejeren mulighed for at klage til domstolene.

Det forudsættes i det følgende, at klagesystemet fortsat skal indeholde mulighed for, at den oprindelige myndighed kan revurdere sagen, samt at alle afgørelser kan påklages til den administrative klageinstans og i sidste ende indbringes for domstolene. Der er dog behov for at fokusere på, hvordan klagesagsbehandlingen gøres mere effektiv og med kortere behandlingstid.

De følgende anbefalinger tager udgangspunkt i vurderings- og klageprocesserne for ejerboliger, men det er udvalgets anbefaling, at de samme principper bør gælde for alle ejendomstyper og uafhængigt af, om vurderingen sker på baggrund af en maskinel beregning eller mere manuelle metoder.

8.8.3 Præcisering af grundlaget for ansættelserne for ejerboliger

Som beskrevet i afsnit 4.2.4 om ejendomsvurderingen i dag, foretages vurderingen i dag på grundlag af værdien i handel ogandel, såfremt købesummen skulle erlægges kontant. For ejerboliger fastlægges vurderingen med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område, jf. vurderingslovens § 6.

Som nævnt i det foregående afsnit 8.3 om en ny vurderingsmodel for ejerboliger, er det efter udvalgets opfattelse ikke hensigtsmæssigt, at vurderingsloven for ejerboliger opererer med udtrykket 'handel ogandel', som tilfældet er i dag, når der samtidig arbejdes med gennemsnitsbetragtninger.

Det bør derfor ved udarbejdelsen af ny lovgivning præciseres, at SKAT fastsætter en beskatningsværdi for ejerboliger, der tager udgangspunkt i faktiske handelspriser for sammenlignelige ejendomme, og som er udtryk for en gennemsnitlig forventet handelspris for en ejendom af den pågældende type under hensyntagen til blandt andet ejendommens størrelse og beliggenhed. Ansættelsen af beskatningsværdien er således ikke et udtryk for en vurdering af ejendommens eksakte pris i handel ogandel.

Der er endvidere behov for at præcisere i bemærkningerne til loven, at der altid vil være en usikkerhed forbundet med vurderingen. Udvalget finder i den forbindelse, at en usikkerhed, der falder inden for et vist interval, må betragtes som værende inden for en acceptabel margin og ikke føre til en ændring af vurderingen i det omfang, den ansatte vurdering søges efterprøvet ved den administrative klageinstans eller ved domstolene. Henset til den usikkerhed, der altid vil være forbundet med at værdiansætte fast ejendom, kunne intervallet fx være +/- 15 pct. eller +/- 20 pct.

Ved at foretage en præcisering af den gældende vurderingsnorm for ejerboliger vil det kunne understøtte, at det er den samme norm, der anvendes ved såvel SKATs vurdering som ved en eventuel efterfølgende klagebehandling.

8.8.4 Antal vurderingsklager

Omfanget af klager over de seneste vurderinger af henholdsvis erhvervsjendomme og ejerboliger fremgår af nedenstående tabel 8.8.1 og 8.8.2. Det skal bemærkes, at SKAT i den daværende klagestruktur var indgang for alle vurderingsklager. Pr. 1. januar 2014 skal alle klager indgives til den nye skatteankestyrelse, jf. afsnit 4.5.

Tabel 8.8.1. Omfanget af klager over ejendomsvurderinger – ejerboliger

År	2003	2005	2007	2009	2011
Vurderede ejendomme	1.597.128	1.616.050	1.661.236	1.692.552	1.700.694
Tilgang af klager	13.559	9.443	45.852	7.439	7.215
Klager i pct. af de vurderede ejendomme	0,8	0,6	2,8	0,4	0,4
Antal klager sendt til vurderingsankenævn	1.995	2.203	20.541	3.974	3.927
Klager i pct. sendt til vurderingsankenævn	14,7	23,3	44,8	53,4	54,4

Kilde: SKATs årlige vurderingsstatistikker samt SKATs klagestatistik fra 2. april 2014

Som det fremgår af tabel 8.8.1 ovenfor, er antallet af klager over den seneste ejerboligvurdering relativt lavt. Der blev indgivet 7.215 klager over SKATs 2011-vurderinger af ejerboliger svarende til ca. 0,4 pct. af de vurderede ejerboliger. 54,4 pct. af klagerne blev sendt videre til klagebehandling i vurderingsankenævnene. Som det fremgår af tabellen, ligger antallet af klager over vurderingen af ejerboliger rimeligt stabilt på ca. 0,4-0,8 pct. I 2007 var der dog et stort udsving, idet antallet af klager var godt 45.000 klager svarende til 2,8 pct. af de samlede vurderinger.

En stor del af forklaringen på den forholdsvis store stigning i 2007 skal findes i udviklingen på bolig- og ejendomsmarkedet. Efter en lang årrække med stigende ejendomspriser vendte udviklingen i efteråret 2007. Fra vurderingsterminen pr. 1. oktober 2007, hvor årets vurderingsniveau efter vurderingsloven lægges fast, og frem mod udsendelsen af vurderingsmeddelelsen i marts 2008 skete der så kraftige fald i prisniveauet på ejerboliger, at ejerne ikke kunne genkende de udsendte ejendomsværdier og grundværdier. Samtidig var der formentlig ikke tilstrækkelig viden om, at det var værdien pr. 1. oktober 2007, som vurderingen skulle afspejle.

Andelen af klager, der oversendes til vurderingsankenævnene, har været stigende i hele perioden.

Tabel 8.8.2. Omfanget af klager over ejendomsvurderinger – erhvervsjendomme

År	2004	2006	2008	2010	2012
Vurderede ejendomme	505.866	499.337	501.155	477.110	476.141
Tilgang af klager	7.956	11.016	17.503	8.015	9.623
Klager i pct. af de vurderede ejendomme	1,6	2,2	3,5	1,7	2,0
Antal klager sendt til vurderingsankenævn	1.224	5.104	8.792	3.841	4.358
Klager i pct. sendt til vurderingsankenævn	15,4	46,8	50,2	47,9	45,3

Anm.: Bemærk, at SKAT den 2. april 2014 havde over 1.000 uafsluttede sager over 2012-vurderingen, hvorfor opgørelse af antal og pct. sendt videre til vurderingsankenævn kan ændre sig.

Kilde: SKATs årlige vurderingsstatistikker samt SKATs klagestatistik fra 2. april 2014.

Vedrørende erhvervsjendomme, modtog SKAT 9.623 klager over den seneste vurdering i 2012, jf. tabel 8.8.2 ovenfor. Det svarer til ca. 2 pct. af de samlede vurderinger. Godt 45 pct. af klagerne blev sendt videre til klagebehandling i vurderingsankenævnene. Ses opgørelsen af klager over vurderingen af erhvervsjendomme over en længere tidsperiode, varierer antallet og andelen af klager lidt fra år til år, men holder sig på en andel på ca. 1,5-2 pct., dog med et større udsving i 2008, hvor andelen nåede op på 3,4 pct.

Udsvinget i 2008 kan hovedsageligt forklares med, at udviklingen i ejendomsmarkedet vendte til en mere usikker markedssituation.

Der findes ikke mere detaljerede opgørelser over resultatet af klagesagsbehandlingen i SKAT.

8.8.5 Sagsbehandlingstider

En række interessenter har gjort udvalget opmærksomt på den særlige udfordring ved det nuværende klagesystem, at sagsbehandlingstiden ofte er uhensigtsmæssig lang.

Et selvstændigt mål for en optimering af klageadgang og klagesystem i et nyt vurderingssystem må således være, at sagsbehandlingstiden reduceres mest muligt. Som et minimum skal det tilstræbes, at verserende klagesager kan afsluttes, inden næste vurdering udsendes, så dobbeltbehandling kan undgås.

I det tidligere klagesystem, der var gældende frem til 1. januar 2014, havde SKAT 16 uger til at behandle og afslutte klager over ejendomsvurderingerne i den såkaldte remonstration, inden sagen skulle sendes i behandling i vurderingsankenævnet. SKAT kunne anmode vurderingsankenævnsekretariatet om fristforlængelse, hvis SKAT ikke kunne overholde fristen.

Vurderingsankenævnene havde for afsluttede sager vedrørende almindelig vurdering og omvurdering i 2011 en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 24,1 måneder. Det svarer til en stigning i den gennemsnitlige sagsbehandlingstid på 5,4 måneder i forhold til 2010, hvor den var på 19,7 måneder og en fordobling af sagsbehandlingstiden i forhold til 2009, hvor den var på 12 måneder, jf. tabel 8.8.3 nedenfor.

Tabel 8.8.3. Gennemsnitlig nettosagsbehandlingstid for ordinære vurderingssager

Almindelige vurderinger og omvurderinger	2009	2010	2011
Nettosagsbehandlingstid i måneder	12	19,7	24,1

Anm: Nettosagsbehandlingstiden er beregnet fra sagen modtages i ankenævnsekretariatet, til der er truffet en afgørelse af vurderingsankenævnet.

Kilde: Retssikkerhedschefens Klage- og retsstatsistik for 2010 og 2011.

En del af forklaringen på den stigende gennemsnitlige sagsbehandlingstid i vurderingsankenævne siden 2009 skal søges i det ekstraordinært store antal klager over den almindelige ejendomsvurdering i 2007, som førte til en meget stor sagsbeholdning i vurderingsankenævnene. Den store sagsbeholdning er siden løbende blevet reduceret blandt andet gennem tilførsel af ekstra ressourcer til ankenævnsekretariatene, der forbereder klagesagerne. Den lange sagsbehandlingstid for 2007-vurderingen indgår i opgørelsen af den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for den samlede mængde klager.

Det skal bemærkes, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid dækker over store forskelle mellem de enkelte vurderingsankenævne. Vurderingsankenævnet København havde således den længste gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2011 med 29,8 måneder, mens vurderingsankenævnet Esbjerg havde den korteste med 16,6 måneder.

Til sammenligning lå den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i Landsskatteretten for afsluttede sager vedrørende ejendomsvurdering i 2011 på 7,9 måneder.

Udvalget finder på baggrund af ovenstående gennemgang, at der er god grund til at holde et fast fokus på udviklingen i såvel antallet af klagesager som sagsbehandlingstiderne i de enkelte led af klagesystemet.

Konkret anbefaler udvalget, at der arbejdes målrettet med at udvikle styringsinstrumenter, der kan understøtte en optimering af klagesagsbehandlingen i de forskellige instanser, fx via opstilling af resultatmål for sagsbehandlingstid for klagerne. Desuden anbefaler udvalget, at der i de enkelte led i klagesystemet tilstræbes størst mulig inddragelse af de nødvendige og relevante faglige kompetencer vedrørende værdiansættelse af fast ejendom.

Endelig foreslår udvalget, at der som et led i procesoptimeringen af den samlede klageproces tænkes i mere målrettet kommunikation samt i at flytte fejlrettelser og korrektioner frem i processen for derigennem at lette presset på det efterfølgende klagesystem, jf. afsnit 8.8.5, 8.8.6 og 8.8.7 nedenfor. En bedre kommunikation samt en sådan fremrykning formodes at have en positiv effekt på både antallet af klager samt sagsbehandlingstiden.

Forslagene tager afsæt i den anbefalede nye model for vurdering af ejerboliger og er beskrevet nærmere i det efterfølgende.

8.8.6 Målrettet kommunikation

Det er udvalgets opfattelse, at det gennem en aktiv kommunikationsindsats med fokus på det bærende princip om gennemsigtighed er muligt at skabe det nødvendige grundlag for at få genetableret tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger, jf. kapitel 7.

Det betyder blandt andet, at det skal kommunikeres klart til ejerne:

1. Hvad beskatningsværdien er udtryk for.
2. Hvordan den er beregnet (herunder præsentation af centrale ejendomsdata).
3. Hvad ejeren skal gøre, hvis vedkommende er uenig.

Konkret foreslår udvalget, at det kommunikeres klart, at der er tale om en beskatningsværdi, der er beregnet på baggrund af objektive data om den konkrete ejendom og handelspriser for sammenlignelige ejendomme. Selve beregningen er foretaget ved hjælp af statistiske estimeringsmodeller. Det skal således tydeliggøres overfor ejendomsejerne, at beskatningsværdien er ansat med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning, fordi der ikke er faktiske handelspriser til rådighed for størsteparten af de ejendomme, der skal vurderes, jf. afsnit 8.3.

I forlængelse heraf vil der altid være en usikkerhed forbundet med ansættelsen af en beskatningsværdi. Det er vigtigt, at ejendomsejerne gøres opmærksom på denne usikkerhed, og at det kommunikeres klart, hvad den betyder i praksis.

Endvidere anbefaler udvalget, at beregningsgrundlaget præsenteres for ejendomsejeren på det overordnede niveau på selve vurderingsmeddelelsen, herunder at de centrale ejendomsdata, som er anvendt ved beregningen, præsenteres med henblik på dels øget gennemsigtighed, og dels forbedring af datakvalitet via fejlrettelser af fx BBR-data mv.

Endelig bør de nye vurderingsmodeller for de forskellige ejendomstyper inklusiv det deltaljerede beregningsgrundlag stilles til rådighed for ejendomsejere og rådgivere via SKATs hjemmeside.

Det er efter udvalgets opfattelse en helt grundlæggende forudsætning, at alle ejere – også i et nyt vurderingssystem – skal kunne klage over deres vurdering. Et effektivt og velfungerende klagesystem, der er tænkt sammen med den forudgående vurderingsproces, er et vigtigt element i et samlet nyt vurderingssystem, der skal genskabe tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger.

Det stiller krav til udformningen af den klagevejledning, som ejendomsejeren modtager sammen med vurderingen. Der bør derfor arbejdes målrettet med udformningen af den fremtidige vurderingsmeddelelse, herunder muligheden for at udvikle en effektiv digital løsning til brug for kommunikation med ejendomsejerne om fejlrettelser og indgivelse af klage mv.

I det omfang øvrige vejledningstekster mv., som anvendes i forbindelse med ejendomsvurderingen, kan forenkles og forbedres, vil det kunne bidrage til at lette presset yderligere på sagsbehandlingstiden for klagesagerne.

8.8.7 Fremskudte fejlrettelser som led i berigtigelsesproces

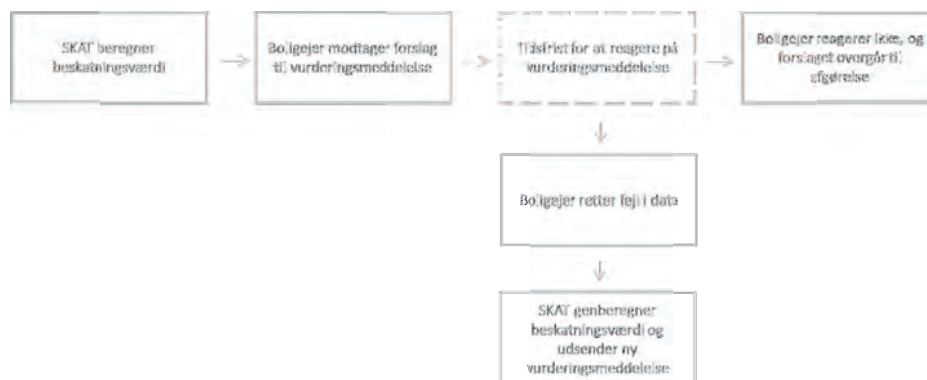
Et tiltag, der kan medvirke til at genskabe tilliden til vurderingerne yderligere, kan være at flytte indsatsen omkring fejlrettelser af de data, der indgår i beregningen af selve beskatningsværdien. Ideelt set bør fejlrettelser foretages så tidligt som muligt i vurderingsprocessen, og helst inden vurderingen er endelig og får karakter af en afgørelse, så ejerne undgår at skulle igennem en egentlig klageproces for at få rettet fejl i fx BBR.

Udvalget forslår en berigtigelsesproces for vurdering af ejerboliger, der som udgangspunkt følger nedenstående trin:

1. SKAT beregner en beskatningsværdi ved brug af statistisk estimering. Beskatningsværdien kan eventuelt korrigeres inden udsendelse, hvis den beregnede værdi vurderes ikke at være korrekt.
2. Forslaget til beskatningsværdi meddeles boligejeren via vurderingsmeddelelse fra SKAT. Boligejeren får samtidig oplysninger om, hvilke centrale data der indgår i beregningen af beskatningsværdien.
3. Boligejeren får en frist til at reagere på forslaget til beskatningsværdi, herunder at rette fejl i de objektive ejendomsdata.
4. Hvis boligejeren ikke reagerer inden for fristen, overgår forslaget til endelig afgørelse.
5. Hvis boligejeren reagerer på afgørelsen ved at rette fejl, foretager SKAT en ny beregning og udsender et nyt forslag til beskatningsværdi med en ny frist til at reagere.

Processen er afbilledet i hovedtræk i figur 8.8.1 nedenfor.

Figur 8.8.1. Klageproces – fejlrettelser via berigtigelse



Formålet med at indføre en sådan proces for berigtigelse og fejlrettelser af fx BBR skal være dels at forbedre datagrundlaget for vurderingen, dels at spare boligejeren for at skulle rette fejl i en egentlig klagesagsbehandling. Endelig vil processen kunne medvirke til at øge gennemsigtigheden i vurderingen.

8.8.8 Korrektionsfaktor for særlige forhold

Udvalget anbefaler, at der i forlængelse af de objektive fejlrettelser – og ligeledes inden forslaget til beskatningsværdi overgår til en afgørelse – indføres en korrektionsfaktor i tilfælde af, at der er særlige forhold ved en ejendom, som kan anses for at have en værdipåvirkende effekt, der rækker ud over den objektivt beregnede beskatningsværdi.

Der vil typisk være tale om særlige forhold, hvor der pt. ikke findes tilgængelige objektive data, hvorfor de på nuværende tidspunkt ikke indgår i beregningsmodellen.

Udvalget anbefaler en løsning, hvor ejendomssejeren i tilknytning til modtagelse af vurderingsmeddelelsen får mulighed for at angive særlige forhold, som vedkommende mener, har betydning for vurderingen, og som rækker ud over de oplysninger, der ligger til grund for den beregnede beskatningsværdi.

Det er udvalgets holdning, at kun konstaterbare og målbare værdipåvirkende forhold bør resultere i en korrektion. Det kan fx være standsmæssige forhold, der kan konstateres og måles, og som har en forventet indvirkning på værdiansættelsen. Mindre standsmæssige forhold må formodes allerede at være indeholdt i beregningsmodellens forudsætninger og gennemsnitsbetragtninger og vil som udgangspunkt således ikke give anledning til korrektion.

Der bør efter udvalgets opfattelse tilrettelægges en integreret proces, hvor ejeren under hensyntagen til officialprincippet⁴ anmodes om at angive en konkret begrundelse for den foreslåede korrektion. Samtidigt bør der gives lejlighed til let og ubesværet at indsende (som udgangspunkt digitalt) dokumentation for det konkrete forhold.

SKAT kan på baggrund af ejerens anmodning beslutte at korrigere ansættelsen af beskatningsværdien med en korrektionsfaktor, som efter udvalgets opfattelse bør være relativ, og som ligeledes skal ansættes ud fra den gennemsnitsbetragtning, som fremgår af vurderingsnormen.

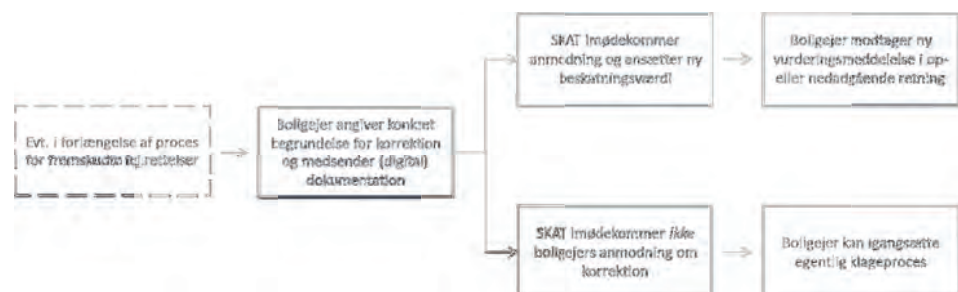
Det skal bemærkes, at SKAT som led i en anmodning om korrektion – som det i øvrigt gælder på skatteområdet – kan træffe afgørelse om at korrigere beskatningsværdien i såvel ned- som opadgående retning. Det kan være tilfældet, hvis SKAT efter en nærmere vurdering finder, at ejendommens beskatningsværdi ud fra en gennemsnitsbetragtning er højere end den oprindeligt foreslåede. Borgeren skal forinden anmodning om korrektion oplyses om denne mulighed for opjustering af myndighedernes skøn. Der bør naturligvis gælde de samme krav om objektivitet og konstaterbarhed for sådanne korrektioner fra SKAT i opadgående retning.

Når SKAT har afsluttet sagsbehandlingen vedrørende anmodningen om korrektion, meddeles den endelige afgørelse til ejeren i form af en ny vurderingsmeddelelse.

Hvis ejerens anmodning om korrektion ikke kan imødekommes, kan ejeren vælge at igangsætte en egentlig klagesag.

Processen for gennemførelse af korrektioner som foreslået er illustreret i figur 8.8.2 nedenfor.

Figur 8.8.2. Klageproces – korrektionsmulighed



⁴ Princippet om, at en forvaltningsmyndighed skal sørge for at tilrettelægge en sag, så den oplyses 'nødvendigt og tilstrækkeligt'.

Udvalget anbefaler, at korrektionsfaktoren også anvendes af SKAT som redskab til at justere de maskinelt beregnede beskatningsværdier for konkrete ejendomme, som af forskellige årsager må formodes ikke at være retvisende, inden forslaget til beskatningsværdi udsendes til ejeren. Det kan fx være ejendomme, hvor der er mangelfulde data, eller ejendomme, hvor SKAT ved efterbehandling af beregningsdata bliver opmærksomme på værdipåvirkende forhold, der ikke har indgået i den statistiske estimeringsmodel.

Udvalget anbefaler endvidere, at alle eventuelle korrektioner i forhold til de maskinelt beregnede beskatningsværdier skal oplyses til ejendomsjerne og fremgå tydeligt på vurderingsmeddelelsen i form af en faktor. Endvidere bør korrektionsfaktoren som udgangspunkt videreføres automatisk til de kommende vurderinger, med mindre forholdet, som førte til anvendelsen af korrektionsfaktoren, er bortfaldet.

Målet på sigt er dog, at korrektionerne løbende udfases som følge af, at vurderingsmodellen videreudvikles og suppleres med nye og bedre data, så de statistiske estimeringsmodeller kan tage højde for de forhold, der oprindeligt gav anledning til korrektionsfaktoren.

Antallet af korrektioner, som SKAT skal foretage på baggrund af anmodning om korrektion for særlige forhold, skal derfor med tiden reduceres.

Endelig anbefaler udvalget, at det i alle tilfælde, hvor der foretages korrektion af SKAT, skal dokumenteres i sagsbehandlingssystemet, hvilke forhold der ligger til grund for den trufne afgørelse med henblik på, at alle vurderinger fremadrettet kan genberegnes og efterprøves i klagesystemet i tilfælde af klage.

8.9 Øvrige anbefalinger til forbedring af ejendomsvurderingernes kvalitet

8.9.1 Sammenfatning

Det fremgår af kommissoriet for udvalgets arbejde, at udvalget i øvrigt skal komme med løsningsforslag, hvis det i forbindelse med arbejdet bliver opmærksom på forhold, som vanskeliggør forbedringer af ejendomsvurderingernes kvalitet, fx i forbindelse med opførelse af en ny ejerbolig, eller en eksisterende ejerbolig ændres fx ved tilbygning eller ændring af grundstørrelse.

I overensstemmelse hermed skal udvalget pege på, at den nuværende metode til skattestopberegninger i stigende grad udgør en begrænsning i mulighederne for at forbedre ejendomsvurderingernes kvalitet. Udvalget anbefaler, at metoden til skattestopberegninger bliver forenklet og gjort mere gennemsigtig.

De samlede øvrige anbefalinger fremgår af boks 8.9.1 nedenfor.

Boks 8.9.1. Øvrige anbefalinger til forbedring af ejendomsvurderingernes kvalitet

- Forenkling af skattestopberegninger. For nye/ændrede ejendomme mv. ansættes en beskatningsværdi i aktuelt niveau efter den nye statistiske estimeringsmodel. Beskatningsværdien regnes derefter tilbage til 2001/2002 efter en model baseret på et prisindeks, der gøres så 'lokalt' som muligt.
- Forenkling af skattestopberegninger. For grundværdiens (nye eller ændrede grunde mv.) vedkommende regnes den aktuelle vurdering tilsvarende tilbage til basisåret efter et opgjort prisindeks.

8.9.2 Indledning

Det fremgår af kommissoriet for udvalgets arbejde, at udvalget i øvrigt skal komme med løsningsforslag, hvis det i forbindelse med arbejdet bliver opmærksom på forhold, som vanskeliggør forbedringer af ejendomsvurderingernes kvalitet, fx i forbindelse med opførelse af en ny ejerbolig, eller en eksisterende ejerbolig ændres fx ved tilbygning eller ændring af grundstørrelse.

Udvalget er i forbindelse med arbejdet særligt blevet opmærksomme på udfordringerne med den nuværende metode til de såkaldte skattestopberegninger. Herved forstås de beregninger, SKAT skal foretage, når ejendomme opføres eller ændres, således at ejendomsværdiskat og grundskyld vil kunne opkræves i overensstemmelse med de gældende skattestopsregler på ejendomsområdet.

8.9.3 Skattestopberegninger

Formålet med skattestopberegninger er at ansætte ejendomsværdi og/eller grundværdi for nye eller ændrede ejendomme således, at ejendommen kan beskattes på samme niveau som allerede eksisterende og uændrede ejendomme. Baggrunden er det eksisterende nominelle skattestop for ejendomsværdiskatten, som er omtalt i afsnit 4.2.9, og grundskatteloftet for den kommunale grundskyld, som omtalt i afsnit 4.3.3.

Ejendomsværdiskatten beregnes på grundlag af den laveste værdi af enten den aktuelle ejendomsværdi, ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 med et tillæg på 5 pct. eller ejendomsværdien pr. 1. januar 2002.

Der er ikke et tilsvarende nominelt skattestop for den kommunale grundskyld. I stedet findes der en begrænsning for, hvor meget beregningsgrundlaget kan stige fra år til år (grundskatteloftet).

Grundskylden beregnes af den laveste værdi af enten den aktuelle grundværdi eller det foregående års grundlag forhøjet med en reguleringsprocent. Reguleringsprocenten opgøres med udgangspunkt i stigningen i det kommunale udskrivningsgrundlag og kan højst udgøre 7 pct.

Hvis en ny ejendom opføres, eller en ny grund udstykkes, skal der for den pågældende ejendom ansættes værdier, der gør det muligt at beskatte ejendommen efter samme regler og på samme niveau som allerede eksisterende ejendomme. Det samme gælder, hvis en eksisterende ejendom ændres for så vidt angår grundstørrelse, bygningsareal, anvendelse eller planforhold.

Til brug for beregningen af *ejendomsværdiskat* skal der foretages en vurdering af ejendommen, som den ville have været vurderet til i 2001 og 2002, hvis ejendommen dengang havde eksisteret i sin nuværende form.

For så vidt angår *ejendomsværdien* skal der foretages skattestopberegninger i følgende tilfælde:

- Når en ny ejerbolig opføres
- Når en eksisterende ejerbolig ændrer bygningsareal (tilbygning, nedrivning)
- Når en eksisterende ejerbolig ændrer grundareal
- Når en eksisterende ejerbolig ændrer planforhold (nye lokalplaner mv.)

Til brug for beregningen af *grundskyld* skal SKAT foretage en vurdering af grundværdien i det såkaldte basisår. Herved forstås det år, hvor grundværdien og grundskatteloftet senest var sammen-

faldende. Dette er ofte i 2001, men det kan efter omstændighederne være et hvilket som helst år siden da (opgørelse af basisåret er nærmere beskrevet i afsnit 4.3.3).

For så vidt angår *grundværdien* skal der foretages skattestopberegninger i følgende tilfælde:

- Når en ny grund udstykkes
- Når en eksisterende grund ændrer areal
- Når en eksisterende grund ændrer planforhold

Hvis der fx opføres en tilbygning til en eksisterende ejerbolig, uden at der foretages andet, vil der skulle foretages en skattestopberegning for ejendomsværdien. Der skal ikke foretages en skattestopberegning for grundværdien, da grunden ikke er ændret.

Ændres en ejerboligs grundareal, skal der foretages en skattestopberegning for såvel grundværdien som for ejendomsværdien, uanset om bygningsarealet er uændret. Dette skyldes, at værdien af grunden indgår i ejendomsværdien.

Opføres der en ny ejerbolig på en nyudstykket grund, der ikke hidtil har været vurderet, skal der ligeledes foretages skattestopberegninger for såvel grundværdi som ejendomsværdi.

8.9.4 Udvalgets anbefalinger

Det bliver til stadighed vanskeligere at foretage skattestopberegninger, som forudsætter vurderinger i historiske niveauer. De former for byggeri, der opføres i dag, eksisterede ikke nødvendigvis i 2001 – fx byggerier på tidligere havneområder. Alligevel skal der gennemføres vurderinger, hvor dette implicit er forudsat.

Sådanne beregninger må i sagens natur indebære elementer af skøn behæftet med usikkerhed, og de er ikke gennemsigtige for ejerne.

Udvalget anbefaler, at skattestopberegningerne forenkles og automatiseres. Udvalget foreslår, at der alene ansættes en beskatningsværdi i aktuelt niveau. Ejendomsværdien regnes derefter tilbage til 2001/2002 efter en model baseret på et prisindeks, der gøres så 'lokalt' som muligt. For grundværdiens vedkommende regnes den aktuelle vurdering tilsvarende tilbage til basisåret. Baggrunden for beregningen af basisåret er nærmere beskrevet i afsnit 4.3.3.

Udvalget gør opmærksom på, at der ikke er arbejdet med at udvikle en egentlig model for automatiserede skattestopberegninger. En sådan må udvikles i forbindelse med implementeringen af et nyt vurderingssystem.

9. Provenu- og fordelingsmæssige konsekvenser af udvalgets anbefalinger for ejerboliger og tilhørende grunde

9.1 Indledning

I dette afsnit gives en fremstilling af de provenu- og fordelingsmæssige konsekvenser og effekter af udvalgets anbefalinger for ejerboliger og tilhørende grunde. Ejerlejligheder indgår ikke i beregningerne, da den af udvalget anbefalede andelsmodel for grunde ikke omfatter grunde til moderejendomme indeholdende ejerlejligheder. Ejerlejligheder vurderes som hovedregel efter etagearealprincippet, hvor grundværdien for moderejendommen derefter fordeles på de enkelte ejerlejligheder på baggrund af forholdstal, jf. nærmere herom i afsnit 8.7. Ligeledes indgår sommerhuse ikke i beregningen, eftersom udvalget ikke har udviklet en model for fastsættelse af ejendomsværdier på dette område.

Herudover er der af forskellige beregningstekniske og datamæssige årsager frasorteret et antal parcel- og rækkehuse mv., jf. nærmere herom i afsnit 8.3.8. På den baggrund skal beregningerne tages med forbehold, da de ikke svarer til de samlede provenu- og fordelingsmæssige konsekvenser af udvalgets anbefalinger.

På erhvervsejendomsområdet, herunder landbrug og skovbrug, har udvalget ikke gennemført egentlige konsekvensberegninger. Det afspejler, at udvalgets anbefalinger på erhvervsområdet blandt andet kræver opbygning af nye databaser på baggrund af indsamling af oplysninger fra markedsaktører.

9.2 Provenu- og fordelingsmæssige konsekvenser af udvalgets forslag og anbefalinger

De provenumæssige konsekvenser af henholdsvis 2011-vurderingerne og forslagene til ny vurderingsmodel for parcelhuse og rækkehuse mv. og tilhørende grunde fremgår af tabel 9.2.1.

Det bemærkes, at de samlede provenumæssige konsekvenser, der omtales i det efterfølgende, viser provenuvirkningerne mv. for de ca. 1 mio. ejendomme, der indgår i konsekvensberegningerne. Der er ikke beregnet provenukonsekvenser mv. for det samlede antal ejerboliger på ca. 1,7 mio. ejendomme.

Det samlede provenu fra *ejendomsværdiskatten med skattestop* for parcel- og rækkehuse er stort set uændret (-3 mio. kr.) i den anbefalede ny vurderingsmodel set i forhold til SKATs 2011-vurderinger. Provenuet fra *ejendomsværdiskatten uden skattestop* fra parcel- og rækkehuse ville stige med ca. 1,8 mia. kr. med anvendelse af den anbefalede ny vurderingsmodel i forhold til det provenu, SKATs 2011-vurdering ville have genereret, hvis skattestoppet ikke havde eksisteret.

Provenuet fra grundskylden er stort set uændret mellem 2011-vurderingerne og den af udvalget anbefalede andelsmodel med (-272 mio. kr.) og uden grundskatteloft (-4 mio. kr.).

Der vil imidlertid være et stort antal ejendomme, der får en ændring i den samlede ejendomsbeskatning i enten opadgående eller nedadgående retning, særligt på grund af ændringer i grundskyldsbeskatningen. Provenuvirkningen vedrørende ejendomsværdiskatten er marginalt negativ, hvilket afspejler, at skatten for et stort flertal af ejendomme reelt er fastlåst med udgangspunkt i en lavere skattestopværdi (ofte 2001-vurderingen). Imidlertid er vurderingen for en lille gruppe ejendomme siden indførelsen af skattestoppet faldet ned under det oprindeligt fastlagte niveau. I det omfang den anbefalede vurderingsmodel tildeler disse ejendomme en højere vurdering, kan ejendomsværdiskatten forøges op til skattestopniveauet. For ejendomme, hvor den anbefalede vurderingsmodel medfører en ejendomsværdi, der er lavere og er mindre end det fastlåste niveau som led i skattestoppet, vil ejendomsværdiskatten reduceres.

Virkningen af andelsmodellen er opgjort ved at tillægge de enkelte ejendomme en grundværdi svarende til den andel af de samlede ejendomsværdier i kommunen, som i forhold til 2011-vurderingen netop giver et uændret niveau for de samlede grundværdier i kommunen. I fravær af grundskatteloft er provenuet fra grundskylden derfor tilnærmelsesvist uændret. Når der tages hensyn til grundskatteloftet, reduceres provenuet med godt 270 mio. kr. netto, fordi stigningen i grundskylden begrænses for en del af de ejendomme, hvor skattegrundlaget stiger. Omvendt slår lavere, beregnede grundvurderinger ikke fuldt ud igennem for de ejendomme, hvor grundværdien falder, i det omfang disse ejendomme er omfattet af loftet. Det bemærkes, at det følger af den udformning af andelsmodellen, som udvalget har anvendt, at summen af de samlede grundværdier for parcel- og rækkehuse beregnet under anvendelse af andelsmodellen svarer til summen af de samlede grundværdier fra 2011-vurderingen. Den opgjorte virkning af andelsmodellen indeholder dermed ikke en ændring af 2011-vurderingens niveau for de samlede grundværdier i de enkelte kommuner.

De samlede virkninger af den anbefalede model er relativt begrænsede, når der tages højde for såvel ejendomsværdiskattestop som grundskatteloft (mindreprovenu på ca. 275 mio. kr.).

De samlede provenumæssige effekter er større (merprovenu på knap 1,8 mia. kr.), når der ses bort fra ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft. Det skyldes først og fremmest, at den anbefalede

model samlet hæver ejendomsvurderingerne med 9,3 pct. i forhold til SKATs 2011-vurderinger, jf. tabel 8.3.29.

Tabel 9.2.1. Ejendomsskatter (ejendomsværdiskat i 2011 og grundskyld i 2013) fra parcelhuse og rækkehuse pba. hhv. 2011-vurderingen og den anbefalede model

Mio. kr. (2013-niveau)	2011-vurdering	Anbefalet model	Forskel
Antal ejendomme	968.986	968.986	0
Ejendomsværdiskat med ejendomsværdiskattestop	9.038	9.035	-3
Ejendomsværdiskat uden ejendomsværdiskattestop	14.658	16.445	1.786
Grundskyld med grundskatteloft	9.524	9.252	-272
Grundskyld uden grundskatteloft	13.342	13.338	-4
Ejendomsskatter med ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft	18.562	18.287	-275
Ejendomsskatter uden ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft	28.000	29.783	1.783

Anm.: 2013 er det første år, hvor udskrivningsgrundlaget for grundskylden udgøres af 2011-vurderingen, jf. afsnit 4.3.3. Ejerteligheder er ikke medtaget, da grundværdiansættelse for disse ikke er omfattet af den af udvalget anbefalede andelsmodel for grunde. Herudover er der af forskellige beregningstekniske og datamæssige årsager frasorteret et antal parcel- og rækkehuse mv. Tallene er fremskrevet med væksten i BNP pba. konjunkturvurderingen til brug for Økonomisk Redegørelse, maj 2014. Det bemærkes, at provenuberegningerne vedrørende udvalgets anbefalede model er foretaget på samme måde som SKATs model ved anvendelse af afrundingsregler, jf. SKATs Juridiske vejledning, Ejendomsvurdering. Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.

Kilde: Egne beregninger.

De samlede fordelingsmæssige konsekvenser fremgår af tabel 9.2.2 og 9.2.3 henholdsvis med og uden ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft. Som det fremgår af tabel 9.2.2, vil en overgang til den anbefalede vurderingsmodel betyde, at ca. 210.000 (58.677 + 153.673) ejendomme får en samlet ændret ejendomsskattebetaling på mere end 2,5 pct. svarende til samlet 275 mio. kr., når der tages hensyn til ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft. Heraf får godt 153.000 ejendomme en samlet reduceret ejendomsskat på -318 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig reduktion på 2.100 kr. Godt 58.000 ejendomme får en samlet forhøjet ejendomsskat på 43 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig forhøjelse på 700 kr.

Godt 756.000 ejendomme svarende til knap 80 pct. får en begrænset ændring på højst +/- 2,5 pct. i den samlede ejendomsskat.

Tabel 9.2.2. Ændrede ejendomsskatter (ejendomsværdiskat i 2011 og grundskyld i 2013) fra parcelhuse og rækkehuse ved den anbefalede model fordelt på ejendomsværdi, inkl. grundskatteloft og ejendomsværdiskattestop

Ejendoms- værdi, mio. kr. (2011- vurdering)	Forhøjet mere end 2,5 pct.			Ændret mindre end 2,5 pct.	Reduceret mere end 2,5 pct.		
	Antal	Mio. kr. (2013-niveau)	Gns. kr.	Antal	Antal	Mio. kr. (2013-niveau)	Gns. kr.
Under 0,5	5.200	3	500	9.898	9.631	-10	-1.100
0,5-1,0	32.257	18	600	135.869	55.955	-73	-1.300
1,0-1,5	13.496	11	800	213.984	49.973	-86	-1.700
1,5-2,0	4.356	5	1.100	165.122	19.865	-47	-2.400
2,0-2,5	2.153	3	1.500	106.467	8.388	-28	-3.300
2,5-3,0	808	2	2.000	55.003	3.812	-16	-4.300
3,0-3,5	232	1	2.300	27.797	1.793	-10	-5.500
3,5-4,0	86	0	3.800	15.330	1.146	-9	-7.500
4,0-4,5	35	0	4.300	8.635	813	-7	-9.100
4,5-5,0	13	0	6.400	5.278	636	-7	-10.500
Over 5,0	41	0	6.200	13.253	1.661	-25	-15.300
I alt	58.677	43	700	756.636	153.673	-318	-2.100

Anm.: 2013 er det første år, hvor udskrivningsgrundlaget for grundskylden udgøres af 2011-vurderingen jf. afsnit 4.3.3. Ejerlejligheder er ikke medtaget, da grundværdiansættelse for disse ikke er omfattet af den af udvalget anbefalede andelsmodel for grunde. Herudover er der af forskellige beregningstekniske og datamæssige årsager frasorteret et antal parcel- og rækkehuse mv. Ejendomsværdiskatten vedrører betalingen i 2011, mens grundskylden vedrører betalingen i 2013. Tallene er fremskrevet med væksten i BNP p/ba. konjunkturvurderingen til brug for Økonomisk Redegørelse, maj 2014. Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.

Kilde: Egne beregninger.

Ændringerne i den samlede ejendomsskat uden ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft for parcel- og rækkehuse fremgår af tabel 9.2.3, hvor ændringerne er sammenlignet med den situation, hvor der er set bort fra det eksisterende ejendomsværdiskattestop og grundskatteloft. Ca. 534.000 ejendomme ville få en samlet forhøjet ejendomsskat på mere end 2,5 pct. svarende til 3,9 mia. kr., mens knap 350.000 ejendomme ville få en samlet reduceret ejendomsskat på mere end 2,5 pct. svarende til knap 2,1 mia. kr. Ca. 86.000 ejendomme ville få en begrænset ændring på mindre end +/- 2,5 pct.

Tabel 9.2.3. Ændrede ejendomsskatter (ejendomsværdiskat i 2011 og grundskyld i 2013) fra parcelhuse og rækkehuse ved den anbefalede model fordelt på ejendomsværdi, ekskl. grundskatteloft og ejendomsværdiskaffestop

Ejendoms- værdi, mio. kr. (2011- vurdering)	Forhøjet mere end 2,5 pct.			Ændret mindre end 2,5 pct. Antal	Reduceret mere end 2,5 pct.		
	Antal	Mio. kr. (2013-niveau)	Gns. kr.		Antal	Mio. kr. (2013-niveau)	Gns. kr.
Under 0,5	12.823	33	2.600	1.095	10.811	-20	-1.800
0,5-1,0	125.879	407	3.200	15.189	83.013	-204	-2.500
1,0-1,5	140.809	561	4.000	27.508	109.136	-339	-3.100
1,5-2,0	103.382	551	5.300	19.907	66.054	-284	-4.300
2,0-2,5	70.061	519	7.400	12.139	34.808	-207	-5.900
2,5-3,0	37.914	491	12.900	5.293	16.416	-135	-8.200
3,0-3,5	19.874	437	22.000	1.725	8.223	-106	-12.900
3,5-4,0	10.328	300	29.000	1.006	5.228	-108	-20.600
4,0-4,5	5.401	185	34.200	571	3.511	-98	-27.900
4,5-5,0	2.962	121	41.000	352	2.613	-91	-34.900
Over 5,0	5.163	268	52.000	1.120	8.672	-500	-57.600
I alt	534.596	3.874	7.200	85.905	348.485	-2.092	-6.000

Anm.: 2013 er det første år, hvor udskrivningsgrundlaget for grundskylden udgøres af 2011-vurderingen jf. afsnit 4.3.3. Ejerlejligheder er ikke medtaget, da grundværdiansættelse for disse ikke er omfattet af den af udvalget anbefalede andelsmodel for grunde. Herudover er der af forskellige beregningstekniske og datamæssige årsager frasorteret et antal parcel- og rækkehuse mv. Ejendomsværdiskatten vedrører betalingen i 2011, mens grundskylden vedrører betalingen i 2013. Tallene er fremskrevet med væksten i BNP pba. konjunkturvurderingen til brug for Økonomisk Redegørelse, maj 2014. Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.

De samlede virkninger af udvalgets anbefalinger dækker både ejendomsværdiskatten og grundskylden. For de berørte ejerboliger vil ændringerne i ejendomsværdiskatten og grundskylden generelt set ikke være af samme størrelse, og i nogle tilfælde vil de være modsatrettede.

Tabel 9.2.4 viser antallet af ejendomme, hvor de samlede ejendomsskatter *reduceres* med den anbefalede model (inkl. ejendomsværdiskaffestop og grundskatteloft). Godt 189.000 ejendomme får som følge af den anbefalede model reduceret de samlede ejendomsskatter. Ca. halvdelen af ændringerne ligger mellem 0 og 1.000 kr.

Tabel 9.2.4. Antal ejendomme, hvor ejendomsskatterne reduceres for parcelhus og rækkehuse, inkl. grundskatteloft og ejendomsværdiskuffestop

Ejendoms- værdi, mio. kr.	Ændrede ejendomsskatter (kr., 2013-niveau)						I alt
	0-1.000	1.000 - 2.000	2.000 - 3.000	3.000 - 4.000	4.000 - 5.000	5.000 +	
Under 0,5	6.604	2.596	857	344	85	31	10.517
0,5-1,0	37.774	17.077	6.862	2.622	941	592	65.868
1,0-1,5	31.185	16.707	8.197	3.614	1.627	1.585	62.915
1,5-2,0	11.274	6.541	3.702	2.072	1.201	1.767	26.557
2,0-2,5	3.538	2.406	1.604	1.074	760	1.650	11.032
2,5-3,0	1.275	915	743	538	375	1.104	4.950
3,0-3,5	486	361	294	224	167	729	2.261
3,5-4,0	195	177	141	120	108	626	1.367
4,0-4,5	119	88	83	62	70	526	948
4,5-5,0	68	62	55	57	46	441	729
Over 5,0	120	118	101	96	93	1.344	1.872
I alt	92.638	47.048	22.639	10.823	5.473	10.395	189.016

Anm.: Ejerlejligheder er ikke medtaget, da grundværdiansættelse for disse ikke er omfattet af den af udvalget anbefalede andelsmodel for grunde. Herudover er der af forskellige beregningstekniske og datamæssige årsager frasorteret et antal parcel- og rækkehuse mv. Ejendomsværdiskatten vedrører betalingen i 2011, mens grundskylden vedrører betalingen i 2013. Tallene er fremskrevet med væksten i BNP pba. konjunkturvurderingen fra Økonomisk Redegørelse, maj 2014. Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.

Kilde: Egne beregninger

Af tabel 9.2.5 fremgår det, at antallet af ejendomme, hvor de samlede ejendomsskatter *forhøjes* som følge af den anbefalede model, er knap 108.000, når der tages højde for ejendomsværdiskuffestop og grundskatteloft. Langt hovedparten heraf (95.361) har ændringer på 0-1.000 kr.

Tabel 9.2.5. Antal ejendomme, hvor ejendomsskatterne forhøjes for parcelhus og rækkehuse, inkl. grundskatteloft og ejendomsværdiskuffestop

Ejendoms- værdi, mio. kr.	Ændrede ejendomsskatter (kr., 2013-niveau)						I alt
	0-1.000	1.000 - 2.000	2.000 - 3.000	3.000 - 4.000	4.000 - 5.000	5.000 +	
Under 0,5	6.607	528	121	38	19	9	7.322
0,5-1,0	48.715	3.729	519	119	33	30	53.145
1,0-1,5	24.493	2.526	627	173	60	53	27.932
1,5-2,0	9.347	1.134	334	135	44	41	11.035
2,0-2,5	4.281	856	211	73	74	43	5.538
2,5-3,0	1.384	338	104	58	49	44	1.977
3,0-3,5	345	117	29	13	14	21	539
3,5-4,0	146	37	15	6	4	20	228
4,0-4,5	26	15	7	3	4	9	64
4,5-5,0	6	4	1	2	4	5	22
Over 5,0	11	11	8	9	3	17	59
I alt	95.361	9.295	1.976	629	308	292	107.861

Anm.: Ejerlejligheder er ikke medtaget, da grundværdiansættelse for disse ikke er omfattet af den af udvalget anbefalede andelsmodel for grunde. Herudover er der af forskellige beregningstekniske og datamæssige årsager frasorteret et antal parcel- og rækkehuse mv. Ejendomsværdiskatten vedrører betalingen i 2011, mens grundskylden vedrører betalingen i 2013. Tallene er fremskrevet med væksten i BNP pba. konjunkturvurderingen fra Økonomisk Redegørelse, maj 2014. Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.

Kilde: Egne beregninger.

Nedenstående tabeller 9.2.6 og 9.2.7 viser ændringer i de samlede ejendomsskatter, hvor disse henholdsvis *reduceres* og *forøges*, når der ses bort fra det eksisterende ejendomsværdiskuffestop og grundskatteloft. I alt ca. 391.000 ejendomme får reduktioner i ejendomsskatterne, heraf ca. 37.500 ejendomme med reduktioner på over 10.000 kr., jf. tabel 9.2.6. Omvendt forøges de samle-

de ejendomsskatter for knap 578.000 ejendomme, heraf ca. 91.000 ejendomme med stigninger over 10.000 kr., jf. tabel 9.2.7.

Der er således flere ejendomme, der får stigning i de samlede ejendomsskatter end ejendomme, der får en reduktion i de samlede ejendomsskatter, når der ses bort fra ejendomsværdiskattestop og grundskatte loft.

Tabel 9.2.6. Antal ejendomme, hvor ejendomsskatterne reduceres for parcelhus og rækkehuse, ekskl. grundskatte loft og ejendomsværdiskattestop

Ejendoms- værdi, mio. kr.	Ændrede ejendomsskatter (kr., 2013-niveau)						I alt
	0-2.000	2.000 - 4.000	4.000 - 6.000	6.000 - 8.000	8.000 - 10.000	10.000 +	
Under 0,5	7.472	3.062	678	139	15	1	11.367
0,5-1,0	49.819	25.718	10.127	3.358	1.058	415	90.495
1,0-1,5	57.123	36.568	17.501	7.153	2.692	1.923	122.960
1,5-2,0	27.721	20.343	12.948	6.989	3.670	4.197	75.868
2,0-2,5	11.790	9.422	6.866	4.391	2.820	5.450	40.739
2,5-3,0	4.231	3.468	2.826	2.128	1.592	4.773	19.018
3,0-3,5	1.111	1.098	989	840	804	4.200	9.042
3,5-4,0	469	463	449	380	364	3.592	5.717
4,0-4,5	214	222	191	197	166	2.791	3.781
4,5-5,0	119	112	100	120	123	2.210	2.784
Over 5,0	268	264	230	249	262	7.991	9.264
I alt	160.337	100.740	52.905	25.944	13.566	37.543	391.035

Anm.: Ejerlejligheder er ikke medtaget, da grundværdiansættelse for disse ikke er omfattet af den af udvalget anbefalede andelsmodel for grunde. Herudover er der af forskellige beregningstekniske og datamæssige årsager frasorteret et antal parcel- og rækkehuse mv. Ejendomsværdiskatten vedrører betalingen i 2011, mens grundskylden vedrører betalingen i 2013. Tallene er fremskrevet med væksten i BNP pba. konjunkturvurderingen til brug for Økonomisk Redegørelse, maj 2014. Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.

Kilde: Egne beregninger.

Tabel 9.2.7. Antal ejendomme, hvor ejendomsskatterne forhøjes for parcelhus og rækkehuse, ekskl. grundskatte loft og ejendomsværdiskattestop

Ejendoms- værdi, mio. kr.	Ændrede ejendomsskatter (kr., 2013-niveau)						I alt
	0-2.000	2.000 - 4.000	4.000 - 6.000	6.000 - 8.000	8.000 - 10.000	10.000 +	
Under 0,5	7.284	3.599	1.440	577	222	233	13.355
0,5-1,0	58.410	39.877	19.450	8.459	3.798	3.561	133.555
1,0-1,5	58.596	42.968	25.309	13.262	6.613	7.701	154.449
1,5-2,0	31.298	27.783	20.632	13.463	8.446	11.841	113.463
2,0-2,5	14.060	14.687	13.036	10.951	7.940	15.589	76.263
2,5-3,0	4.787	5.026	4.856	4.343	3.625	17.965	40.602
3,0-3,5	1.213	1.301	1.262	1.183	1.210	14.610	20.779
3,5-4,0	491	493	520	526	539	8.275	10.844
4,0-4,5	228	231	260	255	278	4.450	5.702
4,5-5,0	136	102	105	127	137	2.536	3.143
Over 5,0	236	259	205	230	277	4.484	5.691
I alt	176.739	136.326	87.075	53.376	33.085	91.245	577.846

Anm.: Ejerlejligheder er ikke medtaget, da grundværdiansættelse for disse ikke er omfattet af den af udvalget anbefalede andelsmodel for grunde. Herudover er der af forskellige beregningstekniske og datamæssige årsager frasorteret et antal parcel- og rækkehuse mv. Ejendomsværdiskatten vedrører betalingen i 2011, mens grundskylden vedrører betalingen i 2013. Tallene er fremskrevet med væksten i BNP pba. konjunkturvurderingen til brug for Økonomisk Redegørelse, maj 2014. Delmængder og sum korresponderer ikke nødvendigvis som følge af afrundinger.

Kilde: Egne beregninger.

9.3 Overvejelser om indfasning og dæmpningsfaktor mv.

Udvalget anbefalinger vedrørende nye modeller for vurdering af ejerboliger og grunde vil – selv inden for det eksisterende ejendomsværdiskattestop og grundskatteløft – medføre nogen omfordeling, jf. også afsnit 8.3 og 8.7.

For at afbøde disse virkninger påpeger udvalget, at det kan overvejes at introducere en ny vurderingsmodel gradvist, eventuelt via en indfasning af den nye model.

Udvalget mener desuden, at det kan overvejes at introducere en dæmpningsfaktor, der vil kunne afbøde eventuelt uhensigtsmæssigt store ændringer i opad- eller nedadgående retning i vurderingen af den enkelte ejendom fra år til år.

Dog bemærkes, at overgangsordninger eller dæmpningsfaktorer, som det fx kendes fra grundskatteløftet, alt andet lige vil komplicere den samlede ejendomsbeskatning. Lægges dæmpningsfaktoren på vurderingen af ejendommen, vil sammenligneligheden mellem vurderingen og aktuelle salgspriser ligeledes blive reduceret.

10. Bilag

Bilag 4.1 Anvendelse af ejendomsvurderingerne på andre områder

Anvendelse af ejendomsvurderingerne på andre området

Skatte- og afgiftslov	Regel	Primær anvendelse
Afskrivningsloven Lovbekendtgørelse nr. 1191 af 11. oktober 2007 om skattemæssige afskrivninger med senere ændringer (afskrivningsloven)	§ 45, stk. 2	Parterne, der overdrager aktiver, skal fordele den samlede kontantomregnede salgssum på en række angivne aktivtyper. Fordelingen skal foretages for driftsmidler, bygninger, installationer, kunstnerisk udsmykning, goodwill og andre immaterielle aktiver. SKAT kan i konkrete tilfælde tilsidesætte den fordeling, som parterne har aftalt i en overdragelse. Hvis parterne ikke har aftalt en fordeling, skal SKAT fastsætte den samlede overdragelsessum og en fordeling.
	§ 19, stk. 5	Er en del af en bygnings samlede anskaffelsessum, der kan henføres til bolig, fastsat efter fordelingsreglen (§ 45) indgår denne del ikke i den del af anskaffelsessummen, der berettiger til afskrivning (§ 19, stk. 1). I andre tilfælde indgår i anskaffelsessummen ikke i den del, der efter en ejerboligfordeling på ejendommen efter vurderingslovens § 33 kan henføres til ejerboligen.
Bo- og gaveafgiftsloven Lovbekendtgørelse nr. 327 af 2. april 2012 om afgift af dødsboer og gaver med senere ændringer	§ 12, stk. 1	Fast ejendom, der sælges til arvinger eller deres nære pårørende eller som udlægges til en arving, ansættes til værdien i handel og vandel på udlodnings tidspunktet (kontantomregnet). Hvis boets værdiansættelse ikke er mere end 15 pct. højere eller lavere, jf. værdiansættelses cirkulæret (cirkulære nr. 185 af 17. november 1982), end den seneste ejendomsvurdering før udlodningen, bruges denne.
	§ 27, stk. 1	For fast ejendom, der gives som gave, gælder det samme fsva. værdiansættelsen, som der gælder for arv, jf. ovenfor.
Dødsboskatteloven Lovbekendtgørelse nr. 333 af 2. april 2012 om beskatning ved dødsfald med senere ændringer	§ 27, stk. 4	Ved udlodning til arvinger eller deres nære pårørende bruges værdiansættelsen i boafgiftsloven. Hvis boets værdiansættelse ikke er mere end 15 pct. højere eller lavere, jf. værdiansættelses cirkulæret (cirkulære nr. 185 af 17. november 1982), end den seneste ejendomsvurdering før udlodningen, bruges denne.

<p>Ejendomsavancebeskatningsloven</p> <p>Lovbekendtgørelse nr. 1200 af 30. september 2013 om beskattning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom</p>	<p>§ 4, stk. 5 og 6</p>	<p>Parterne skal ved overdragelse af fast ejendom fordele den samlede kontantomregnede afståelsessum på grund, bygninger, ejerbolig, herunder stuehus samt mælkekvoter.</p> <p>SKAT kan i konkrete tilfælde tilsidesætte den fordeling, som parterne har aftalt i en overdragelse. Hvis parterne ikke har aftalt en fordeling, skal SKAT fastsætte den samlede overdragelsessum og en fordeling.</p>
<p>Ligningsloven</p> <p>Lovbekendtgørelse nr. 405 af 22. april 2013 om påligningen af indkomstskat til staten med senere ændringer (ligningsloven)</p>	<p>§ 12 A</p> <p>§ 14</p> <p>§ 15 O</p> <p>§ 15 P</p> <p>§ 16, stk. 5</p> <p>§ 16, stk. 5</p> <p>§ 16, stk. 9</p>	<p>Ejeren af en ejerbolig skal betale ejendomsværdiskat, når forældre eller svigerforældre m.fl. uden eller mod delvis betaling får boligen stillet til rådighed. Det indebærer, at ejeren beskattes på samme måde, som hvis han eller hun selv havde boet der.</p> <p>Ejere af fast ejendom, der udelukkende anvender ejendommen til udlejning eller bortforpagtning, eller som på anden måde anvender den udelukkende erhvervsmæssigt, kan ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst fratrage skatter og afgifter, bortset fra ejendomsværdiskatter.</p> <p>Ejere af fritidsboliger, bortset fra sommerhuse, der anvendes til helårsbolig, og som udlejes en del af året, kan fradrage ejendomsskatter forholdsmæssigt.</p> <p>Ejere, der udlejer værelser i egen lejlighed eller udlejer helårsbolig i en del af året, kan foretage den skematiske opgørelse af resultatet af udlejningen ved, at de fratækker et bundfradrag i den opgjorte bruttolejeindtægt. Bundfradraget beregnes som 11/3 pct. af ejendomsværdien pr. 1. oktober i indkomståret, dog altid mindst 24.000 kr.</p> <p>For sommerbolig, der stilles til rådighed af et arbejdsgiverselskab for ansatte uden bestemmende indflydelse, udgør beskatningsgrundlaget 1/2 pct. pr. uge af ejendomsværdien i højsæsonen og uden for højsæsonen 0,25 pct. pr. uge.</p> <p>For sommerbolig, der stilles til rådighed af en virksomhed for en ansat hovedaktionær mv. og for andre ansatte med bestemmende indflydelse på egen aflønning, samt for en hovedaktionær mv., der ikke er ansat, udgør den skattepligtige værdi pr. år 16,25 pct. af ejendommens værdi.</p> <p>For fri helårsbolig, der stilles til rådighed af et arbejdsgiverselskab for hovedaktionærer og for personer i ansættelsesforhold med bestemmende indflydelse på egen aflønningsform, udgør beregningsgrundlaget for den skattepligtige værdi (5 pct. med visse tillæg) det største beløb af enten</p> <ul style="list-style-type: none"> • ejendomsværdien pr. 1. oktober året før indkomståret eller, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, • handelsværdien pr. 1. oktober året før indkomståret • eller ejendommens anskaffelsessum
<p>Selskabsskatteloven</p> <p>Lovbekendtgørelse nr. 1082 af 14. november 2012 om indkomstbeskatning af aktieselskaber mv. med senere ændringer (Selskabsskatteloven)</p>	<p>§ 5 D, stk. 3</p> <p>§ 14, stk. 5</p>	<p>Når et selskab mv. overgår til skattepligt, fastsættes afskrivningsgrundlaget for bygninger og installationer til den værdi, hvormed bygningen eller installationen indgår i ejendomsværdien ved den seneste vurdering.</p> <p>For andelsforeninger (der beskattes af formuen) medregnes fast ejendom til ejendomsværdien pr. 1. oktober i indkomståret. Ejendomme, der omfatter mindst 25 ha skov, medregnes til den opgjorte værdi eller handelsværdien med et nedslag på 40 pct. af den del af ejendomsværdien eller handelsværdien, der kan henføres til skov.</p>
<p>Tinglysningsafgiftsloven</p> <p>Lovbekendtgørelse nr. 462 af 14. maj 2007 om afgift af</p>	<p>§ 4, stk. 2</p>	<p>Tinglysningsafgiften af andre ejendomme end familiehuse, ejerlejligheder og fritidsboliger beregnes af den senest offentliggjorte ejendomsværdi, hvis denne er højere end ejerskiftesum-</p>

tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder mv. med senere ændringer	§ 23, stk. 2	men i skødet. Hvis der er betalt afgift af ejendomsværdien, er der mulighed for at få tilbagebetalt variabel tinglysningsafgift forholdsæssigt, hvis ejendomsværdien efterfølgende nedsættes som følge af en klage over ejendomsvurderingen. Det er en betingelse for tilbagebetaling af afgift, at der er klaget over ejendomsvurderingen <i>inden</i> ejerskiftet tinglyses. Hvis der er indgivet en klage, kan ejerskifte dermed tinglyses uden at vente på udfaldet af klagen
Virksomhedsskatteloven Lovbekendtgørelse nr. 1114 af 18. september 2013 om indkomstbeskatning af selvstændige erhvervsdrivende (virksomhedsskatteloven)	§ 3, stk. 4	Ved opgørelsen af indskudskontoen (aktiver og passiver, der indskydes i virksomheden) medregnes fast ejendom til den kontante anskaffelsessum eller den fastsatte ejendomsværdi ved indkomstårets begyndelse.
Værdiansættelsescirkulæret Cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning	'Fast ejendom' under 'A. Aktiver'.	Salg af fast ejendom til den gaveafgiftspligtige personkreds kan ske til den seneste kontante ejendomsvurdering +/- 15 procent uden, at der foreligger en gave. Ved den seneste ejendomsvurdering forstås den ejendomsvurdering, der senest er bekendtgjort for parterne.

Bilag 6.1 Oversigt over interessenter, udvalget har holdt møde med

- ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation)
- Advokatsamfundet
- ATP
- BRF Kredit
- Boligsiden
- Colliers International, Danmark
- Danske Advokater
- Danske Boligadvokater
- Danske Bank/Realkredit Danmark
- Dansk Ejendomsmæglerforening
- Dansk Skovforening
- Datea
- DLR Kredit
- Ejendomsforeningen Danmark (Grundejernes Landsorganisation)
- Ejerlejlighedernes Landsorganisation (Grundejernes Landsorganisation)
- Finanstilsynet
- FSR – Danske Revisorer
- Jeudan
- LandboGruppen A/S
- LandboSyd
- Nordea
- Nykredit
- Parcelhusejernes Landsforening (Grundejernes Landsorganisation)
- PFA
- Realkreditforeningen
- Realkreditrådet
- Sydbank
- Videncenter for Landbrug

Bilag 8.2.1 Kvantitativ datakvalitetsvurdering for rækkehuse

Rækkehuse, kvantitativ vurdering

Oversigt over antal og procent BBR-fejl i fejlkategori 1 og 2 over tid

År	Antal ejendomme	Procent med én eller flere kategori 1 fejl	Procent med én eller flere kategori 2 fejl
2000	123.036	0,01	2,44
2001	124.250	0,01	2,25
2002	125.193	0,01	2,26
2003	127.136	0,01	2,09
2004	128.535	0,01	2,00
2005	130.428	0,01	1,91
2006	133.262	0,01	1,79
2007	137.441	0,00	1,67
2008	141.099	0,00	1,60
2009	144.358	0,00	1,55
2010	145.457	0,00	1,50
2011	146.562	0,02	1,52
2012	148.017	0,02	1,45
2013	148.780	0,01	1,40

Detalleksempel der viser betingelserne bag opgørelsen af kategori 1 og kategori 2 fejl for 2011.

Detailbeskrivelse af de logiske betingelser bag opgørelsen af kategori 1 og kategori 2 fejl i 2011	Fejlkategori type	Antal ejendomme	Antal faldet for logisk betingelse	Procent faldet for logisk betingelse
Kælder beboelsesareal – manglende angivelse (missing)	1	146.562	28	0,02
Kælderareal manglende angivelse (missing)	1	146.562	28	0,02
Opførelsesår 0 eller manglende angivelse (missing)	1	146.562	7	0,00
Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse	2	146.562	1.874	1,28
Badeværelse - kun adgang	2	146.562	168	0,11
Badeværelsesspecifikation mangler	2	146.562	53	0,04
Antal badeværelser over 4	2	146.562	11	0,01
Manglende varmeinstallation (missing) eller 0	2	146.562	22	0,02
Manglende murkode (missing) eller 0	2	146.562	2	0,00
Manglende tagdækningsmateriale kode (missing) eller 0	2	146.562	2	0,00
Antal toiletter over 4	2	146.562	5	0,00
Indbygget udhus areal over 250kvm	2	146.562	1	0,00
Fritliggende udhus areal over 250kvm	2	146.562	23	0,02
Tagetage areal missing	2	146.562	28	0,02
Bebygget areal for hovedbygning(er) større end 500kvm	2	146.562	1	0,00
Bebygget areal for hovedbygninger(er) mindre end 20 kvm.	2	146.562	18	0,01
Antal badeværelser i lejligheden færre end 1	2	146.562	4	0,00
Antal toiletter i lejligheden færre end 1	2	146.562	2	0,00
Færre end 2 lejligheder i moderetageejendommen	2	146.562	6	0,00
Antal etager i moderejendommen mindre end 1	2	146.562	1	0,00
Lejlighedsareal større end 500kvm	2	146.562	1	0,00
Opførelsesår før år 1400	2	146.562	3	0,00
Enhed har ikke køkken	2	146.562	68	0,05
Køkkenforhold mangler	2	146.562	19	0,01
Toilet kun adgang til toilet	2	146.562	105	0,07
Toiletforhold mangler	2	146.562	54	0,04

Bilag 8.2.2 Kvantitativ datakvalitetsvurdering for ejerlejligheder

Ejerlejligheder, kvantitativ vurdering

Oversigt over antal og procent BBR-fejl i fejlkategori 1 og 2 over tid

År	Antal ejerlejligheder	Procent med én eller flere kategori 1 fejl	Procent med én eller flere kategori 2 fejl
2000	153.253	0,00	2,87
2001	155.240	0,00	2,69
2002	157.449	0,00	2,71
2003	164.006	0,01	2,71
2004	166.937	0,00	2,48
2005	171.502	0,00	2,33
2006	177.749	0,00	2,18
2007	186.911	0,00	2,08
2008	194.468	0,00	2,03
2009	200.491	0,00	2,01
2010	202.537	0,00	2,04
2011	204.268	0,00	1,82
2012	207.609	0,03	1,81
2013	210.549	0,01	1,75

Detalleksempel der viser betingelserne bag opgørelsen af kategori 1 og kategori 2 fejl for 2011.

Detailbeskrivelse af de logiske betingelser bag opgørelsen af kategori 1 og kategori 2 fejl i 2011	Fejlkategori type	Antal ejendomme	Antal faldet for logisk betingelse	Procent faldet for logisk betingelse
Opførelsesår = 0 eller manglende angivelse	1	204.268	8	0,00
Mur Kode Missing eller 0	2	204.268	9	0,00
Opførelsesår 0 eller missing før år 1400	2	204.268	32	0,02
Antal Toiletter i Lejligheden færre end 1	2	204.268	433	0,21
Antal Toiletter over 4	2	204.268	4	0,00
Antal Badeværelser over 4	2	204.268	1	0,00
Lejlighedsareal mindre end 10kvm	2	204.268	9	0,00
Færre end 2 Lejligheder i Moderetageejendommen	2	204.268	494	0,24
Lejlighedsareal større end 500kvm	2	204.268	2	0,00
Toiletforhold mangler	2	204.268	3	0,00
Antal Badeværelser i Lejligheden færre end 1	2	204.268	2.509	1,23
Antal Etager i Moderejendommen mindre	2	204.268	485	0,24
Varmeinstallation Kode Missing eller 0	2	204.268	100	0,05
Tagdækningsmateriale Kode Missing eller 0	2	204.268	9	0,00

Kilde: SKAT.

Bilag 8.2.3 Kvantitativ datakvalitetsvurdering for sommerhuse

Sommerhuse, kvantitativ vurdering

Oversigt over antal og procent BBR-fejl i fejkategori 1 og 2 over tid

År	Antal sommerhuse	Procent med én eller flere kategori 1 fejl	Procent med én eller flere kategori 2 fejl
2000	183.815	0,02	16,78
2001	185.471	0,02	15,66
2002	187.316	0,03	15,81
2003	188.641	0,02	14,71
2004	190.089	0,02	14,18
2005	192.460	0,02	13,53
2006	194.606	0,02	13,05
2007	196.360	0,02	12,38
2008	197.868	0,02	11,79
2009	199.571	0,01	11,36
2010	201.407	0,01	11,05
2011	202.162	0,06	10,76
2012	202.755	0,11	10,56
2013	202.658	0,12	10,28

Detailbeskrivelse af de logiske betingelser bag opgørelsen af kategori 1 og kategori 2 fejl i 2011	Fejlkategori type	Antal ejendomme	Antal faldet for logisk betingelse	Procent faldet for logisk betingelse
Opførelsesår 0 eller missing	1	202.162	20	0,01
Om-/tilbygningsår før opførelsesår	1	202.162	3	0,00
Kælder beboelsesareal missing	1	202.162	95	0,05
Kælderareal missing	1	202.162	95	0,05
Bebygget areal for sommerhus større end 300kvm	2	202.162	69	0,03
Opførelsesår før år 1400	2	202.162	59	0,03
Enhed har ikke køkken	2	202.162	50	0,02
Toilet kun adgang til Toilet	2	202.162	392	0,19
Toiletforhold mangler	2	202.162	22	0,01
Antal Toiletter over 4	2	202.162	37	0,02
Køkkenforhold mangler	2	202.162	18	0,01
Hverken badeværelse eller Adgang til badeværelse	2	202.162	20.922	10,35
Badeværelse Kun Adgang	2	202.162	351	0,17
Badeværelsesspecifikation mangler	2	202.162	22	0,01
Antal Badeværelser over 4	2	202.162	16	0,01
Varmeinstallation Kode Missing eller 0	2	202.162	33	0,02
Mur Kode Missing eller 0	2	202.162	5	0,00
Tagdækningsmateriale Kode Missing eller 0	2	202.162	6	0,00
Fritliggende Udhus Areal over 250kvm	2	202.162	70	0,03
Fritliggende Garage Areal over 250kvm	2	202.162	2	0,00
Tagetage Areal Missing	2	202.162	95	0,05
Bebygget Areal For Hovedbygninger(er) mindre end 20kvm	2	202.162	747	0,37

Kilde: SKAT.

Bilag 8.2.4 Kvalitativ vurdering af datakvaliteten for anvendte BBR-informationer for parcelhuse

Grænsen mellem parcelhuse/fritliggende enfamiliehuse og andre beboelseshuse kan i nogle tilfælde være lidt uklar. Der kan fx forekomme stuehuse til landbrugsejendomme, hvor landbrugsaktiviteten er så sparsom, at stuehuset burde registreres som parcelhus. Der kan også forekomme sommerhuse, som af forskellige grunde tillades anvendt som helårsboliger. Beskrivelsen herefter knytter sig til klassiske parcelhuse.

		Karakter vedrørende anvendelighed ifm. ny vurdering	Forbedringspotentiale	Bemærkninger
Andet areal (ANDETAREAL)	Enhed / Bygning	C / B	Begrænset	<p>For parcelhuse findes begrebet <i>Andet areal</i> på såvel enhed som bygning. På bygningsniveau benyttes <i>Andet areal</i> til at afstemme arealligningen:</p> $\begin{aligned} & \text{Samlet boligareal} + \\ & \text{Samlet erhvervsareal} + \\ & \text{Andet areal} + \\ \text{Samlet bygningsareal} + & = \text{Areal af indbygget garage} + \\ \text{Areal af udnyttet tag-} & \text{Areal af indbygget carport} + \\ \text{etage} & \text{Areal af indbygget udhus} + \\ & \text{Areal af udestue} \end{aligned}$ <p><i>Andet areal</i> opsamler arealer, der ikke kan henføres til ovenstående og er i sagens natur en restgruppe. Kan fx være areal af lukkede teknikrum.</p> <p>Det er under overvejelse at udfase begrebet på enhedsniveau, der derfor ikke bør benyttes til ejendomsvurdering.</p>
Antal badeværelser (ANTBADEVAERELSER)	Enhed	C	Begrænset	Oplysningen stammer fra byggesagen – typisk fra husets opførelse. Der kræves ikke en byggesag ved senere indretning af ekstra badeværelser, og det er næppe almen viden for husejere, at oplysningen i givet fald skal rettes i BBR. Antallet skal derfor snarere læses som en minimumsværdi.
Antal vandskylende toiletter (ANTVANDSKYLTOIL)	Enhed	C	Begrænset	Som ved antal badeværelser er der tale om en oplysning, der skal tages med forbehold, når der er tale om et parcelhus, hvor ejeren har stor frihed til at forandre boligens installationer.
Badeforhold (BAD_KODE)	Enhed	B	Muligt	Næsten alle parcelhuse har eget badeværelse og bør dermed være registreret med BBR-kode C. Hvis der er et anvendelsesmæssigt behov, skønnes det at være en overkommelig opgave at gennemgå registreringerne for de parcelhuse, der ikke har eget bad, hvilket vil kunne bringe kvaliteten op på niveau A.
Boligareal (BEBO_ARL)	Enhed	A	Muligt	<p>Boligarealet er den mest anvendte variabel i BBR. For parcelhuse er oplysningen blevet anvendt i 30 år som den vigtigste BBR-oplysning i forbindelse med betydende anvendelser, fx ejendomsvurdering og ejendomshandel. Retspraksis viser, at sælger kan ende med at skulle få betydelige afslag i salgssummen, hvis boligarealet for et parcelhus ikke er registreret korrekt i BBR.</p> <p>Erfaringerne viser, at der ofte er mindre afvigelser på få kvadratmeter, der fx kan skyldes forskelle i opmålingsmetoder. Større afvigelser er mere sjældne, og vil typisk blive opdaget på et tidspunkt. De fleste kommuner har i tidens løb gennemført forløb, hvor man systematisk har opsøgt parcelhuse, der har åbenlyse fejlregistreringer i boligarealet.</p> <p>Oplysningen kendes af de fleste husejere, og den store opmærksomhed betyder, at fejlniveauet er lavt, og at eventuelle væsentlige fejl typisk godt kendes af husejeren selv.</p>

				Typiske fejl, som der kunne rettes større opmærksomhed mod, er områder i bygningen, der oprindeligt ikke er byggesagsbehandlet som bolig, men som over årene har antaget karakter af bolig trods byggelovens bestemmelser. Det kan være overdækkede terrasser, der bliver til opvarmede udstuer integreret i boligen, eller udnyttelige loftsarealer, der indrettes til beboelse uden forudgående byggeansøgning. Sådanne udviklinger kunne spores systematisk, fx i forbindelse med salg, hvis det måtte ønskes.
Kondemneret (BOLIG_KONDEM)	Enhed	A	Begrænset	Når en bolig kondemneres, sker det på baggrund af en grundig og velovervejet sagsbehandling ved kommunen. Der er derfor normalt fuld overensstemmelse mellem registreringen i BBR og de faktiske forhold.
Afløbsforhold (EJD_AFLOEB_KODE) (BYG_AFLOEB_KODE)	Ejendom / Bygning	A (B)	Muligt	Oplysningen skal bruges med varsomhed, da den indeholder mange detailkoder, hvoraf nogle koders betydning er blevet justeret et par gange. Hvis oplysningen bruges overordnet til fx at skelne mellem, om et parcelhus er tilsluttet et kloaksystem eller ligger i det åbne land, er kvaliteten god. Er der derimod brug for at skelne på et mere detaljeret niveau, fx om tilslutningen sker via et énstrenget eller tostrenget kloaksystem, vil der være behov for at tage en række kvalitetsmæssige hensyn. Bemærk, at oplysningen for parcelhuse normalt registreres på ejendomsniveau – og kun i meget særlige tilfælde skal findes på bygningsniveau.
Bygningens anvendelse (BYG_ANVEND_KODE)	Bygning	B	Muligt	Se indledningen.
Samlet bygningsareal (BYG_ARL_SAML)	Bygning	A	Muligt	Normalt en oplysning med høj troværdighed. For parcelhuse benyttes oplysningen som beregningsgrundlag for bebyggelsesprocenten, og indgår som et vigtigt led i arealligningen. For parcelhuse vil <i>Samlet bygningsareal</i> normalt være lig <i>Bebygget areal</i> , og mulighederne for kontrol vil derfor følge denne. Se nærmere under denne oplysning.
Bebygget areal (BYG_BEBYG_ARL)	Bygning	A	Muligt	For parcelhuse er oplysningen rimelig enkel at kontrollere ud fra bygningstegninger og kommunale bygningskort genereret på baggrund af fx luffotos. Der praktiseres i dag kontroller. Dog med forbehold for vekslende tagudhæng og andre overdækninger, der ikke skal registreres (åbne overdækninger, halvtage og volierer mv.). Mulighederne for forbedring varierer en del fra kommune til kommune, idet fokus på at registrere mindre bygningsforandringer af parcelhusene har været forskelligt. En særlig usikkerhed knytter sig til det <i>bebyggede areal</i> af mindre bygninger, garager, carporte og udhuse på grunden. Sådanne bygninger kan i dag opføres uden byggeansøgning eller anmeldelse, så længe de er under 30 kvm og i øvrigt overholder bestemmelserne i bygningsreglementet. En del af disse bygninger når således ikke frem til BBR, før de ved en senere lejlighed erkendes ved hussalg eller systematisk kommunal opfølgning. Det er op til den enkelte kommunalbestyrelse, om udhuse og lignende bygninger, der er mindre end 10 kvm, skal optages i BBR. Oplysningen har udgjort et vigtigt grundlag for ejendomsvurdering i mange år.
Samlet boligareal (BYG_BOLIG_ARL_SAML)	Bygning	A	Begrænset	For parcelhuse vil <i>Samlet boligareal</i> på bygningsniveau, normalt svare til boligareal på enhedsniveau. Hvis der er registreret flere enheder i huset, bør det overvejes, om huset skal anses for et dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) eller en etageejendom (vandret adskillelse mellem enhederne). Indretning af en aftægtsbolig eller et teenageværelse med egen indgang anses normalt ikke for en selvstændig boligenhed, når der i øvrigt er tale om et parcelhus.
Vandforsyningskode	Ejendom /	B	Muligt	Oplysningen skal bruges med forsigtighed, da indsamlingen primært har haft et statistisk formål. Ser man på den enkelte

(EJD_VANDFOR SY_KODE) (BYG_VANDFO RSY_KODE)	Byg- ning			ejendom, kan der således godt være sket en vandtilslutning, som ikke i alle tilfælde er kommet med i registreringer. Bemærk, at oplysningen for parcelhuse normalt registreres på ejendomsniveau og kun er medtaget på bygningsniveau i de tilfælde, hvor bygningerne på grunden indbyrdes har forskellig vandforsyning.
Areal af indbyg- get carport (CAR- PORT_IND_ARL)	Byg- ning	A	Begræn- set	Indbyggede carporte ligger under samme tag som selve parcelhuset og opføres sædvanligvis som et led i en mere omfattende byggesag. Der vil derfor normalt være god overensstemmelse mellem de faktiske forhold og BBR. I ældre bygninger ses eksempler på, at indbyggede carporte lukkes med en garageport, der måske endda senere isoleres, så rummet fx kan benyttes til ophold / opbevaring. Denne udvikling mod højere udnyttelsesgrad af eksisterende bygningens masse er typisk for parcelhuset og vil typisk først kunne ajourføres i BBR i forbindelse med et eventuelt senere salg, jf. bemærkningen til <i>boligareal</i> .
Ejerforholdsko- de	Ejen- dom	–	Begræn- set	Koden fastsætter, om ejendommen er ejet af privatperson, virksomhed eller offentlige myndigheder etc. Oplysningen er egentlig ikke en BBR-oplysning, men overføres til registeret fra det fælleskommunale Ejendomsstamregister ESR, hvorfra det anbefales at hente oplysningen. Oplysningen overvejes udfaset af BBR.
Enhedens samlede areal (ENH_ARL_SAM L)	Enhed	A	Begræn- set	Oplysningen genereres automatisk ved en sammenlægning af <i>enhedens erhvervsareal</i> med <i>boligarealet</i> . Oplysningen arver dermed den eventuelle usikkerhed, der måtte være i hver af de to delelementer.
Enhedens erhvervsareal (ENH_ERHV_AR L)	Enhed	B	Kræver nærmere vurdering	Registreringen benyttes til at håndtere enheder, der rummer både bolig og erhverv. Håndteringen af erhvervsmæssig aktivitet i parcelhuse er meget forskellig kommunerne imellem. Det er derfor vanskeligt at sige noget sikkert om kvaliteten på et generelt plan.
Bygningens samlede er- hvervsareal (ERHV_ARL_SA ML)	Byg- ning	B	Kræver nærmere vurdering	Oplysningen genereres automatisk ved at sammenlægge <i>Enhedens erhvervsareal</i> for hver af bygningens enheder. I det parcelhuse sjældent rummer flere enheder og endnu sjældnere flere enheder med erhvervsarealet, vil oplysningen de facto næsten altid være lig <i>Enhedens erhvervsareal</i> .
Antal etager (ETAGER_ANT)	Byg- ning	A	Begræn- set	I de relativt få tilfælde, hvor parcelhuse rummer mere end én etage mellem kælderetagen og tagetagen må det antages, at der er opmærksomhed på dette aspekt. En særlig udfordring er bygninger indrettet med flere forskudte planer over hinanden. Sådanne bygninger vil normalt være markeret med en kode for afvigende etager.
Areal af indbyg- get garage (GARA- GE_IND_ARL)	Byg- ning	A	Begræn- set	Indbyggede garager håndteres på samme måde som indbyggede carporte, jf. ovenfor. Bemærk dog, at indbyggede garager ofte er indrettet i kælderetagen, særlig ved parcelhuse opført på skrånende terræn.
Areal af lovlig beboelse i kælder (KAELDER- ARLLOVIGBE- BO)	Etage	B	Muligt	Registreringen af lovlig beboelse i kælder omfatter primært to forhold: 1) Regulære beboelsesrum (fx stuer, sove- og børneværelser) i bygninger på skrånende terræn, hvor minimum et af værelsets sider ligger over terræn. Oftest er der tale om registreringer på mere end 10 kvm. 2) Tilfælde, hvor der er indrettet toilet / bad i kælderen som en del af boligen, fordi dette ikke har været muligt i stueetagen. Forekommer i ældre bygninger, der ikke er født med bad/toilet-forhold. Typisk er der tale om registreringer på mindre end 10 kvm. Registreringen af lovlig beboelse i kælder udtrykker, hvad kommunen har givet tilladelse til. Husets ejer kan have taget en større del af kælderen i brug til boliglignende formål (opbevaring, gildesal hobbyrum etc.), men sådanne formål vil ikke være registreret som areal af lovlig beboelse i kælder. Det er i et vist omfang udlagt til den enkelte kommune at afgøre, hvilke brugsprægede rum, som bryggers, vaskerum, gangarealer etc. i kælderen, der indgår i boligarealet. Der må derfor forventes en vis uensartethed i denne oplysning på landsplan.

Kælderareal med loft mindre end 1,25 m over terræn. (KAELDER_ARL_U_125M)	Etage	B	Begrænset	Oplysningen benyttes ikke i særlig stor udstrækning og kan være svær at kontrollere i praksis. Det må derfor forventes, at der kan forekomme et vist niveau af fejl.
Køkkenforhold (KOEK-KEN_KODE)	Enhed	A	Muligt	Næsten alle parcelhuse har eget køkken og bør dermed være registreret med BBR-kode E. Hvis der er behov for det ift. vurderingen, skønnes det at være muligt at gennemgå registreringerne for de parcelhuse, der ikke har eget køkken, hvilket vil kunne bringe kvaliteten op på niveau A.
Ombygningår (OMBYG_AAR)	Bygning	B	Kræver nærmere vurdering	Ombygningår indeholder en grundlæggende definitorisk usikkerhed, idet registreringen tager udgangspunkt i ombygningens omkostninger, der skal modsvare mindst 15pct. af ejendomsvurderingen. Idet kommunen ikke kender entreprisensummen, beror udfyldelsen på et skøn. Nogle kommuner har som en konsekvens heraf valgt en procedure, hvor der i stedet ved registreringen tages udgangspunkt i om bygningen udvides. Der kan muligvis fastsættes en klarere og mere administrerbar definition, hvis oplysningen fremadrettet skal medtages som grundlag for vurderingen.
Opførelsesår (OPFOERELSE_AAR)	Bygning	A (B)	Muligt	For parcelhuse opført efter byggelovens indførelse 1961 vil opførelsesåret næsten altid være korrekt. For huse opført over flere år (selvbyggeri) kan der kommunerne imellem være en vis divergens imellem, om man registrerer årstallet for, hvornår bygningen lukkes, og hvornår indflytning sker. Der vil normalt højst være et eller to år til forskel. For ældre huse – særligt dem, der er opført før de første kommunale bygningsvedtægter i 1916 – kan der være stor usikkerhed om de faktiske opførelsesår, hvor BBR så afspejler ejerens bedste fornemmelse for husets alder. I mange ældre bykerner foreligger kommunale bygningsregistrarer, hvor lokal-historikere vurderer alderen på de ældre bygninger. Disse er ofte afvigende fra BBR og vil, hvis der er behov for det, kunne bruges som udgangspunkt for en justering af opførelsesåret i BBR, fordi de hviler på et mere sagligt grundlag. Det samme vil være tilfældet ved fredningsager og kommunernes gennemgang af bevaringsværdige bygninger.
Opvarmningsmiddel (OPVARMNING_KODE)	Bygning	B	Muligt	Der er flere registreringer af opvarmningsforhold på bygningsniveau i BBR. Fælles for dem er at ændringer i parcelhusets opvarmningsinstallationer ikke skal byggesagsbehandles, og oplysningen har derfor karakter af et frossent billede af husets data ved opførelsen eller seneste større forandrende byggesag. Den generelle udvikling væk fra olie fyr over til fjernvarme og naturgas er ikke i tilstrækkeligt omfang afspejlet i BBR. Kun overgangen til eldrene løsninger som fx varmepumper er i væsentligt omfang registreret, fordi registreringen af elvarme i BBR medfører en mærkbar afgiftsreduktion for elforbrugeren. Det skønnes at være muligt at øge feltets kvalitet via maskinel samkøring med data fra forsyningssektoren, hvis forvaltningsreglerne tillader det.
Areal af overdækket areal (OVERDAEKAREAL)	Bygning	B	Muligt	Oplysningen skal forstås som en opgørelse af størrelsen på overdækket areal indenfor parcelhusets egentlige tagflade. Oplysningen er imidlertid ofte genstand for usikkerhed hos parcelhusejerne og i nogen grad også hos kommunerne. Selvom, der i mange kommuner sker en meget stringent ajourføring af oplysningen, er det samlede billede, at oplysningen på tværs af landet dækker over en betydelig kvalitetsmæssig variation.
Areal af udnyttet del af tagetage (TAGETA GE_ARL_UDNYT)	Etage	B	Muligt	Udnyttelse af en uudnyttet (men udnyttelig) tagetage til beboelse, kræver byggesagsbehandling. Der er imidlertid erfaring for, at der ofte sker udnyttelse af arealet til boligformål, uden at kommunen involveres. I sådanne tilfælde kommer oplysningen ikke med i BBR, og det samlede boligareal i parcelhuset bliver for lille. Dette er problematisk, da indretningen vanskeligt kan erkendes ved traditionelle kontroller og samtidig har en væsentlig betydning for ejendommens

				fremtræden i BBR.
Tagmateriale (TAG_KODE)	Bygning	A	Muligt	<p>Tagdækningen på et parcelhus kan udskiftes uden byggesagsbehandling. Når datakvaliteten alligevel er relativt høj, skyldes det, at mange alligevel kontakter kommunen, enten fordi der intuitivt er tale om et stort byggeprojekt, eller fordi lokalplanen fastsætter regler for husenes ydre udtryk. Samtidig er det let at konstatere tagmaterialeændringer via luffotos.</p> <p>Der er dog indbyggede faldgruber. Fx når parcelhusets oprindelige hovedbygning ved knopskydning har fået tilføjet tilbygninger med andet tagmateriale, der i areal overstiger hovedtaget. Mange husejere har også vanskeligt ved at skelne mellem materialetyperne teglsten og betontagsten</p>
Toiletforhold (TOILET_KODE)	Enhed	B	Muligt	Næsten alle parcelhuse har eget vandskyllende toilet og bør dermed være registreret med BBR-kode T. Hvis der er behov for det ift. vurderingen, skønnes det at være en overkommelig opgave at gennemgå registreringerne for de parcelhuse, der ikke har eget vandskyllende toilet, hvilket vil kunne bringe kvaliteten op på højeste niveau.
Areal af indbygget udestue (UDE-STUE_ARL)	Etage	B	Begrænset	<p>En opvarmet og myndighedsgodkendt udestue betragtes som boligareal og indgår i bygningen på lige fod med husets øvrige arealer.</p> <p>Den særlige form for udestuer, der er indbygget under samme tagkonstruktion som husets øvrige arealer, håndteres på samme måde som indbyggede carporte.</p>
Areal af indbygget udhus (UD-HUS_INDB_ARL)	Bygning	A-B	Muligt	<p>Indbyggede udhuse håndteres på samme måde som indbyggede carporte, jf. ovenfor. Udhuse er dog en mere varierende størrelse end carporte og garager. Der er derfor grund til lidt større varsomhed ved håndteringen af parcelhuse med indbygget udhus.</p> <p>Det skønnes muligt at foretage kontrol af parcelhuse med indbyggede udhuse af anseelig størrelse, fx over 20 kvm., for derigennem at begrænse usikkerhedens betydning for den samlede bygningsregistrering.</p>
Antal værelser (VAERELSE_ANT)	Enhed	B	Begrænset	<p>Oplysning om antal værelser stammer fra den initiale ejerindberetning ved registerets oprettelse i 1977 eller, hvis huset er opført senere, fra plantegning indsendt ved byggesagen. BBR afspejler typisk ikke senere renoveringer, hvor vægge er fjernet eller omdannet til halvægge, døre en suite eller lignende indretning, som parcelhusejeren kan udføre som gør-det-selv-arbejde uden involvering af myndighederne.</p> <p>Det vurderes følgelig, at oplysningen i højere grad skal tages for at være et udtryk for, hvad huset er født med, snarere end et udtryk for de aktuelle forhold, som en besøgende vil opleve det.</p>
Antal værelser til erhverv (VAER_ERHV_ANT)	Enhed	C	Begrænset	<i>Antal værelser til erhverv</i> vil ikke uden en betydelig indsats kunne benyttes som grundlag for ejendomsvurdering af parcelhuse. Ved behov for estimering af omfanget af erhverv, henvises til oplysning om <i>enhedens erhvervsareal</i> .
Varmeinstallation (VARMEINSTAL_KODE)	Bygning	B	Muligt	Se bemærkning til opvarmningsmiddel.
Supplerende varme (VARME_SUPPL_KODE)	Bygning	C	Muligt	<p><i>Supplerende varme</i> via brændeovn, varmepumpe, solpaneler osv. er grundlæggende en meget divergerende opsamling af oplysninger vedrørende bygningens energimæssige karakteristika. Hvis et hus med naturgas fx både har installeret en supplerende brændeovn og en solfanger på taget, er der kun plads til at registrere én af de to installationer.</p> <p>Oplysningens anvendelighed skal vurderes i forhold til den konkrete anvendelse. Er der fx behov for data om solceller, kan dette formentlig skaffes mere konsistent fra anden kilde.</p>
Ydervægsmaterialer (YDERVAEG_KODE)	Bygning	A	Begrænset	Når et parcelhus først er opført, sker der sjældent ændringer af ydervæggens materialer. Når det en sjælden gang sker, vil det som regel være et led i en større byggesag, der fx omfatter udvendig efterisolering. I sådanne tilfælde sker der under alle omstændigheder en ajourføring af BBR, fordi der sker en udvidelse af det <i>bebyggede areal</i> .

Bilag 8.2.5 Kvalitativ vurdering af datakvaliteten for anvendte BBR-informationer for rækkehuse

Række-, kæde og dobbelthuse (i det følgende blot benævnt rækkehuse) adskiller sig ikke nævneværdigt fra parcelhuse i forhold til registreringspraksis i BBR, og datakvaliteten vurderes følgelig at være nogenlunde sammenlignelig hermed. Selvom det almindeligvis er uproblematisk at skelne mellem rækkehuse og parcelhuse, viser det sig dog i praksis, at der forekommer lidt forskellige tolkninger af, hvornår en bygning skal registreres som et rækkehus.

Der kan fx være forskellig praksis for, hvornår en stribe rækkehuse bliver registreret som en eller flere bygninger. Der er også eksempler på, at gadehuse, der står mur mod mur, registreres som rækkehuse, selvom der er tale om helt individuelle bygninger opført med mange års mellemrum. Endelig ses forskellig praksis ved klyngehusbygningsskomplekser, hvor alle huse er ens med den ene forskel, at nogle huse er bygget sammen, mens andre ligger alene.

		Karakter vedrørende anvendelighed ifm. ny vurdering	Forbedringspotentiale	Bemærkninger
	Enhed / Bygning	C / B	Begrænset	For rækkehuse findes begrebet <i>Andet areal</i> på såvel enhed som bygning. Det er under overvejelse at udfase begrebet på enhedsniveau, der derfor ikke bør benyttes til ejendomsvurdering.
Antal badeværelser (ANTBADEVAERELSER)	Enhed	C	Begrænset	Oplysningen stammer fra byggesagen – typisk fra husets opførelse. Der kræves ikke en byggesag ved senere indretning af ekstra badeværelser, og det er næppe almen viden for husejere, at oplysningen i givet fald skal rettes i BBR. Antallet skal derfor snarere læses som en minimumsværdi.
Antal vandskylende toiletter (ANTVANDSKYLTOIL)	Enhed	C	Begrænset	Som ved antal badeværelser er der tale om en oplysning, der skal tages med forbehold, når der er tale om småhuse, hvor ejeren har stor frihed til at forandre boligens installationer.
Badeforhold (BAD_KODE)	Enhed	B	Muligt	Næsten alle rækkehuse har eget badeværelse og bør dermed være registreret med BBR-kode C. Hvis der er et anvendelsesmæssigt behov, skønnes det at være en overkommelig opgave at gennemgå registreringerne for de parcelhuse, der ikke har eget bad, hvilket vil kunne bringe kvaliteten op på niveau A.
Boligareal (BEBO_ARL)	Enhed	A	Muligt	Boligarealet er den mest anvendte variabel i BBR. For rækkehuse er oplysningen blevet anvendt i 30 år som den vigtigste BBR-oplysning i forbindelse med betydende anvendelser som ejendomsvurdering og ejendomshandel. Boligarealerne i rækkehuse har ikke i samme grad som i parcelhuse tiltrukket sig myndighedernes opmærksomhed. De er typisk ikke blevet efterset i samme grad ved senere kontrolkørsler, hvilket formentlig skyldes at datakvaliteten som udgangspunkt er god. Husene er typisk opført af professionel bygherre, og der har ikke været de samme muligheder for senere udvidelser i alle retninger, som tilfældet er med parcelhuse Eventuelle senere tilbygninger fx i form af udestuer er relativt lette at få øje på, fordi de skiller sig ud i forhold til nabohusene.
Kondemneret (BOLIG_KONDEM)	Enhed	A	Begrænset	Det forekommer sjældent, at rækkehuse kondemneres.
Afløbsforhold (EJD_AFLOEB_KODE) (BYG_AFLOEB_)	Ejendom / Bygning	A (B)	Muligt	Oplysningen skal bruges med varsomhed, da den indeholder mange detailkoder, hvoraf nogle koders betydning er blevet justeret et par gange.

KODE)				Bemærk at oplysningen for rækkehuse normalt registreres på ejendomsniveau – og kun i meget særlige tilfælde skal findes på bygningsniveau.
Bygningens anvendelse (BYG_ANVEND_KODE)	Bygning	B	Muligt	Se indledningen.
Samlet bygningsareal (BYG_ARL_SAML)	Bygning	A	Muligt	Normalt en oplysning med høj troværdighed. For rækkehuse benyttes oplysningen som beregningsgrundlag for bebyggelsesprocenten. Man skal dog være opmærksom på, at oplysningen nogle gange dækker hele rækken af huse, mens den i andre tilfælde alene dækker den del af rækken, hvori den konkrete bolig ligger. I praksis vil dette normalt uden problemer kunne afsløres ud af sammenhængen.
Bebygget areal (BYG_BEBYG_ARL)	Bygning	A	Muligt	For rækkehuse er oplysningen rimelig enkel at kontrollere ud fra bygningstegninger og kommunale bygningskort genereret på baggrund af fx luftfotos. Mulighederne for forbedring af bebygget areal for rækkehusene varierer dog en del fra kommune til kommune, idet fokus fra centralt hold i mange år har hvilet på parcelhusene. Oplysningen har udgjort et vigtigt grundlag for ejendomsvurdering i mange år.
Samlet boligareal (BYG_BOLIG_ARL_SAML)	Bygning	A	Muligt	Som ved <i>Samlet Bygningsareal</i> skal man være opmærksom på at oplysningen nogle gange dækker hele rækken af huse, mens den i andre tilfælde alene dækker den del af rækken, hvori den konkrete bolig ligger. I praksis vil dette normalt uden problemer kunne afsløres ud af sammenhængen.
Vandforsyningskode (EJD_VANDFORSY_KODE) (BYG_VANDFORSY_KODE)	Ejendom / Bygning	A (B)	Muligt	Oplysningen skal bruges med forsigtighed, da indsamlingen primært har haft et statistisk formål. Ser man på den enkelte ejendom, kan der således godt være sket en vandtilslutning, som ikke i alle tilfælde er kommet med i registreringer. Sammenlignet med parcelhuse vurderes kvaliteten af oplysningen dog at være væsentligt højere. Bemærk, at oplysningen for rækkehuse normalt registreres på ejendomsniveau – og kun vil være medtaget på bygningsniveau i de få tilfælde, hvor bygningerne på grunden indbyrdes har forskellig vandforsyning.
Areal af indbygget carport (CARPORT_IND_ARL)	Bygning	–	Begrænset	Indbyggede carporte forekommer kun undtagelsesvist ved rækkehuse.
Ejerforholdskode	Ejendom	A	Begrænset	Koden fastsætter om ejendommen er ejet af privatperson, virksomhed, offentlige myndigheder etc. Oplysningen er egentlig ikke en BBR-oplysning, men overføres til registeret fra det fælleskommunale Ejendomsstamregister ESR, hvorfra det anbefales at hente oplysningen. Oplysningen overvejes udfaset af BBR.
Enhedens samlede areal (ENH_ARL_SAML)	Enhed	A	Begrænset	Oplysningen genereres automatisk ved en sammenlægning af <i>Enhedens erhvervsareal</i> med <i>Boligarealet</i> . Oplysningen arver dermed den eventuelle usikkerhed, der måtte være i hver af de to delelementer.
Enhedens erhvervsareal (ENH_ERHV_ARL)	Enhed	B	Kræver nærmere vurdering	Registreringen benyttes til at håndtere enheder, der rummer både bolig og erhverv. Håndteringen af erhvervs-mæssig aktivitet i rækkehuse er meget forskellig kommunerne imellem. Der er derfor vanskeligt at sige noget generelt herom.
Bygningens samlede erhvervsareal (ERHV_ARL_SAML)	Bygning	B	Kræver nærmere vurdering	Oplysningen genereres automatisk ved at sammenlægge <i>Enhedens erhvervsareal</i> for hver af bygningens enheder.
Antal etager (ETAGER_ANT)	Bygning	A	Begrænset	I de relativt få tilfælde, hvor rækkehuse rummer mere end én etage mellem kælderetagen og tagetagen må det antages, at der er opmærksomhed på dette aspekt. En særlig udfordring er bygninger indrettet med flere forskudte planer. Sådanne bygninger vil normalt være markeret med en kode for afvigende etager.

Areal af indbygget garage (GARA-GE_IND_ARL)	Bygning	–	Begrænset	Indbyggede garager forekommer kun undtagelsesvist ved rækkehuse.
Areal af lovlig beboelse i kælder (KAELDER-ARLLOVIGBE-BO)	Etage	–	Begrænset	Lovlig beboelse i kælder forekommer sjældent ved rækkehuse, men adskiller sig i øvrigt ikke fra håndteringen af tilsvarende forhold i parcelhuse.
Kælderareal med loft mindre end 1,25 m over terræn. (KAELDER_ARL_U_125M)	Etage	B	Begrænset	Oplysningen benyttes ikke i særlig stor udstrækning og kan være svær at kontrollere i praksis. Det må derfor forventes, at der kan forekomme et vist niveau af fejl.
Køkkenforhold (KOEK-KEN_KODE)	Enhed	A-B	Muligt	Næsten alle rækkehuse har eget køkken og bør dermed være registreret med BBR-kode E. Hvis der er behov for det ift. vurderingen, skønnes det at være muligt at gennemgå registreringerne for de rækkehuse, der ikke har eget køkken, hvilket vil kunne bringe kvaliteten op på niveau A.
Ombygningssår (OMBYG_AAR)	Bygning	B	Kræver nærmere vurdering	Ombygningssår indeholder en grundlæggende definitorisk usikkerhed, idet registreringen tager udgangspunkt i ombygningens omkostninger, der skal modsvare mindst 15pct. af ejendomsvurderingen. Idet kommunen ikke kender entreprisensummen, beror udfyldelsen på et skøn. Nogle kommuner har som en konsekvens heraf valgt en procedure, hvor der i stedet ved registreringen tages udgangspunkt i om bygningen udvides. Der kan muligvis fastsættes en klarere og mere administrerbar definition, hvis oplysningen fremadrettet skal medtages som grundlag for vurderingen.
Opførelsesår (OPFOERELSE_AAR)	Bygning	A	Muligt	For rækkehuse vil opførelsesåret normalt være korrekt.
Opvarmningsmiddel (OPVARMNING_KODE)	Bygning	B	Muligt	Der er flere registreringer af opvarmningsforhold på bygningsniveau i BBR. Fælles for dem er at ændringer i husets opvarmningsinstallationer ikke skal byggesagsbehandles, og oplysningen har derfor karakter af et frossent billede af husets data ved opførelsen eller seneste større forandrende byggesag. Det skønnes at være muligt, at øge feltets kvalitet via maskinel samkøring med data fra forsyningssektoren, hvis forvaltningsreglerne tillader det.
Areal af overdækket areal (OVERDAEKA-REAL)	Bygning	B	Muligt	Oplysningen skal forstås som en opgørelse af størrelsen på overdækket areal indenfor husets egentlige tagflade. Oplysningen er imidlertid ofte genstand for usikkerhed hos husejerne og i nogen grad også hos kommunerne. Selvom, der i mange kommuner sker en meget stringent ajourføring af oplysningen, er det samlede billede, at oplysningen på tværs af landet dækker over en betydelig kvalitetsmæssig variation.
Areal af udnyttet del af tagetage (TAGETA-GE_ARL_UDNYT)	Etage	B	Muligt	Udnyttelse af en udnyttet (men udnyttelig) etage til beboelse, kræver byggesagsbehandling. Der er imidlertid erfaring for, at der ofte sker udnyttelse af arealet til boligformål uden at kommunen involveres. I sådanne tilfælde kommer oplysningen ikke med i BBR, og det samlede boligareal i rækkehuset bliver for lille. Dette er problematisk, da indretningen vanskeligt kan erkendes ved traditionelle kontroller og samtidig har en væsentlig betydning for ejendommens fremtræden i BBR.
Tagmateriale (TAG_KODE)	Bygning	A	Muligt	Tagdækningen på et rækkehus kan udskiftes uden byggesagsbehandling. Når datakvaliteten alligevel er relativt høj, skyldes det at mange alligevel kontakter kommunen, enten fordi der intuitivt er tale om et stort byggeprojekt, eller fordi lokalplanen fastsætter regler for husenes ydre udtryk. Samtidig er det let at konstatere tagmaterialeændringer via luffotos.
Toiletforhold (TOILET_KODE)	Enhed	B	Muligt	Næsten alle rækkehuse har eget vandskyllende toilet og bør dermed være registreret med BBR-kode T. Hvis der er behov for det ift. vurderingen, skønnes det at være en overkommelig opgave at gennemgå registreringerne for de rækkehuse, der

				ikke har eget vandskylende toilet, hvilket vil kunne bringe kvaliteten op på højeste niveau.
Areal af indbygget udestue (UDE-STUE_ARL)	Etage	B	Begrænset	En opvarmet og myndighedsgodkendt udestue betragtes som boligareal og indgår i bygningen på lige fod med husets øvrige arealer.
Areal af indbygget udhus (UD-HUS_INDB_ARL)	Bygning	A-B	Muligt	<p>Indbyggede udhuse ligger under samme tag som selve rækkehuset og opføres sædvanligvis enten samtidig med rækkehuset eller som et led i en senere byggesag. Der vil derfor normalt være god overensstemmelse mellem de faktiske forhold og BBR.</p> <p>Når kvaliteten alligevel ikke vurderes at være i top, skyldes det, at der ses forvekslinger mellem indbyggede udhuse og almindelige udhuse.</p>
Antal værelser (VAEREL-SE_ANT)	Enhed	B	Begrænset	<p>Oplysning om antal værelser stammer fra den initiale ejerindberetning ved registerets oprettelse i 1977 eller, hvis huset er opført senere, fra plantegning indsendt ved byggesagen. BBR afspejler typisk ikke senere renoveringer, hvor vægge er fjernet eller omdannet til halvægge, døre en suite eller lignende indretning, som husejeren kan udføre som gør-det-selv-arbejde uden involvering af myndighederne.</p> <p>Det vurderes følgelig, at oplysningen i højere grad skal tages for at være et udtryk for, hvad huset er født med, snarere end et udtryk for de aktuelle forhold, som en besøgende vil opleve det.</p>
Antal værelser til erhverv (VA-ER_ERHV_ANT)	Enhed	C	Begrænset	<i>Antal værelser til erhverv</i> vil ikke uden en betydelig indsats kunne benyttes som grundlag for ejendomsvurdering af rækkehuse. Ved behov for estimering af omfanget af erhverv henvises til oplysning om <i>Enhedens erhvervsareal</i> .
Varmeinstallation (VARMEIN-STAL_KODE)	Bygning	B	Muligt	Se bemærkning til opvarmningsmiddel.
Supplerende varme (VARME-SUPPL_KODE)	Bygning	C	Muligt	<p><i>Supplerende varme</i> via brændeovn, varmepumpe, solpaneler osv. er grundlæggende en meget divergerende opsamling af oplysninger vedrørende bygningens energimæssige karakteristika.</p> <p>Oplysningens anvendelighed skal vurderes i forhold til den konkrete anvendelse. Er der fx behov for data om solceller kan dette formentlig skaffes mere konsistent fra anden kilde.</p>
Ydervægsmaterialer (YDERVA-EG_KODE)	Bygning	A	Begrænset	Når et rækkehus først er opført, sker der sjældent ændringer af ydervæggens materialer. Når det en sjælden gang sker, vil det som regel være et led i en større byggesag, der fx omfatter udvendig efterisolering. I sådanne tilfælde sker der under alle omstændigheder en ajourføring af BBR, fordi der sker en udvidelse af det <i>Bebyggede areal</i> .

Bilag 8.2.6 Kvalitativ vurdering af datakvaliteten for anvendte BBR-informationer for ejerlejligheder

Langt hovedparten af de i BBR registrerede ejerlejligheder er klassiske ejerlejligheder til beboelse beliggende i etageejendomme. Der er dog også en del ejerlejligheder i etageejendomme, der benyttes til erhverv. Endelig benyttes ejerlejlighedsopdeling i mindre omfang ved anden type byggeri. Fx ses ejerlejligheder i stigende omfang i form af ferielejligheder og boliger på visse institutioner. Ved denne type ejerlejlighed bør generelt udvises større påpasselighed ved anvendelsen af BBR-data end ved de klassiske ejerlejligheder.

		Anvendelighed ifm. ny vurdering	Forbedringspotentiale	Bemærkninger
Andet areal (ANDETAREAL)	Enhed	C	Begrænset	Oplysning om andet areal på enhed fungerer i nogle kommuner som en restgruppe af arealer, som ikke kan henføres til egentlig bolig, erhverv eller adgangsforhold. Typisk kan det være areal af et pulterrum, der tilgås via enheden. Det er under overvejelse at udfase begrebet, og det anbefales derfor ikke at benytte oplysningen til ejendomsvurdering.
Antal badeværelser (ANTBADEVAERELSER)	Enhed	A	Begrænset	Kilden er altovervejende byggesagsbehandling, idet der kræves byggetilladelse ved nyindretning eller udvidelse af badeværelser i etageejendomme. Datakvaliteten er følgelig god for de ejerlejligheder, der er beliggende i etageejendomme, hvilket er langt hovedparten. Fremtidig kvalitet/anvendelighed vil være afhængig af, at Bygningsreglementet også fremover stiller krav om byggesagsbehandling.
Antal vandskylende toiletter (ANTVANDSKYLTOIL)	Enhed	B	Begrænset	Der er flere uklarheder forbundet med oplysningen. Dels har der historisk været delte meninger om, det er antallet af aflåselige toiletrum eller antallet af toiletkummer (inkl. dem på badeværelser), der medtælles. Dels er der uklarhed om grænsen mellem et rum med toilet og et badeværelse. Forskellen kan rent teknisk være helt ned til, om der kan tilsluttes en bruserlange til håndvaskens armatur eller ej. Den svage definition har i nogen grad afsmittende effekt på de to øvrige oplysninger om bade- og toiletforhold.
Badeforhold (BAD_KODE)	Enhed	B	Muligt	De fleste ejerlejligheder har eget badeværelse og bør dermed være registreret med BBR-kode C. Ejerlejligheder med bad udenfor enheden forekommer dog, og det skønnes at være en overkommelig opgave at gennemgå registreringerne for disse, hvilket vil kunne bringe kvaliteten op på niveau A.
Boligtype (BOLIGTYPE_KODE)	Enhed	B	Muligt	Oplysningen har ikke tidligere været brugt ved ejendomsvurdering. Der er identificeret forskelle i den kommunale registreringspraksis, der kan medføre problemer ift. afgrænsning mellem koderne 1, 2 og 3. Langt hovedparten af ejerlejlighederne er registreret ved kode 1 (egentlig beboelseslejlighed), og det skønnes at være en overkommelig opgave at gennemgå de resterende registreringer, hvis der bliver behov herfor.
Boligareal (BEBO_ARL)	Enhed	A/B	Muligt	Ejerlejligheder opmåles ved udstykningen med henblik på tinglysning. Det tinglyste areal adskiller sig definitions-mæssigt fra boligarealet i BBR. Indtil 2013 har det traditionelt været det tinglyste areal, der oplyses i salgsannoncer og dermed de facto lægges til grund for en handel med ejerlejligheder. Det tinglyste areal er typisk lidt mindre end boligarealet i BBR, fordi trappearealer ikke medregnes. Der kan dog være medregnet areal af pulterrum etc. i BBRs boligareal, så dette er ikke entydigt. Da boligarealet således ikke systematisk har været en udslagsgivende oplysning i ejendomshandlen og primært har været brugt ved beskatning af lejeværdi af egen bolig/ejendomsværdiskat, har ejer et mere utvetydigt incitament til at underdrive BBR-arealet, end tilfældet er for parcelhuse. Næsten alle ejerlejligheder, der var oprettet ved BBRs indfø-

				relse i 1977, er følgelig af kommunen blevet sammenholdt med bygningstegninger, men der er fortsat en hvis risiko for, at boligarealet i nogle tilfælde er underdrevet. Opmærksomheden rettes mod etageejendomme, der er fuldt opdelt i ejerlejligheder, hvor der er stor difference mellem summen af ejerlejlighedernes boligarealer og bygningens samlede etageareal.
Kondemneret (BO-LIG_KONDEM)	Enhed	A	Begrænset	Det forekommer sjældent, at ejerlejligheder kondemneres.
Afløbsforhold (EJD_AFLOEB_KODE) (BYG_AFLOEB_KODE)	Ejendom / Bygning	-	-	Oplysningen registreres ikke selvstændigt for ejerlejligheden, men ift. moderejendommen, som ejerlejligheden ligger i.
Bygningens anvendelse (BYG_ANVEND_KODE)	Bygning	-	-	Oplysningen registreres ikke selvstændigt for ejerlejligheden, men ift. moderejendommen, som ejerlejligheden ligger i.
Vandforsyningskode (EJD_VANDFOR SY_KODE) (BYG_VANDFO RSY_KODE)	Ejendom / Bygning	-	-	Oplysningen registreres ikke selvstændigt for ejerlejligheden, men ift. moderejendommen, som ejerlejligheden ligger i.
Ejerforholdskode	Ejendom	A	Begrænset	Koden fastsætter om ejendommen er ejet af privatperson, virksomhed, offentlige myndigheder etc. Oplysningen er egentlig ikke en BBR-oplysning, men overføres til registret fra det fælleskommunale Ejendomsstamregister ESR, hvorfra det anbefales at hente oplysningen. Oplysningen overvejes udfaset af BBR.
Energiforsyning (ENERGI_KODE)	Enhed	C	Begrænset	Oplysningen om el- og gasinstallation i lejligheder vedligeholdes ikke længere på et systematisk niveau. Er der behov for oplysning om, hvorvidt en ejerlejlighed fx er forsynet med bygas henvises til energi-forsyningsoplysninger, der modtages årligt fra energiforsyningsvirksomhederne.
Enhedens anvendelse (ENH_ANVEND_KODE)	Enhed	A	Begrænset	For ejerlejligheder, der anvendes til helårsboliger, er datakvaliteten generelt pålidelig. Anvendelseskoden kan til gengæld divergere lidt, når der er tale om fritidsboliger udstykket som ejerlejligheder
Enhedens samlede areal (ENH_ARL_SAM L)	Enhed	A	Begrænset	Oplysningen genereres automatisk ved en sammenlægning af <i>Enhedens erhvervsareal</i> med <i>boligarealet</i> . Oplysningen arver dermed den eventuelle usikkerhed, der måtte være i hver af de to delelementer.
Enhedens erhvervsareal (ENH_ERHV_A R L)	Enhed	B	Kræver nærmere vurdering	Registreringen benyttes til at håndtere enheder, der rummer både bolig og erhverv. Håndteringen af erhvervsræssig aktivitet i ejerlejligheder kan variere kommunerne imellem.
Etagebetegnelse (ETAGE)	Enhed	A	Begrænset	Oplysningen vurderes sædvanligvis at have en god kvalitet. Opmærksomheden henledes på at ejerlejligheder kan strække sig over flere etager og i så fald normalt vil bære den etagebetegnelse, der benyttes i adressen.
Antal etager (ETAGER_ANT)	Bygning	-	-	Oplysningen registreres ikke selvstændigt for ejerlejligheden, men ift. moderejendommen, som ejerlejligheden ligger i.
Etagetype (ETAGETYPE)	Etage	A	Begrænset	Angiver om den pågældende etage er en tagetage eller ej. Oplysningen i sig selv vurderes at være pålidelig nok, men brugt i sammenhæng med ejerlejligheder kan det måske give problemer, idet en lejlighed, der ligger på både næstøverste etage og i tagetagen typisk vil være registreret via adressen på næstøverste etage. En sådan lejlighed vil følgelig blive set som en taglejlighed, selvom en stor del af lejligheden ligger i tagetagen.
Køkkenforhold (KOEK-KEN_KODE)	Enhed	A for boliger C for erhverv	Begrænset	Ejerlejligheder til beboelse har eget køkken og bør dermed være registreret med kode E. For erhvervs-ejerlejligheder er der ikke denne forudsætning, og oplysningen vil ofte mangle. Hvis oplysning om køkkenforhold er registreret ved en erhvervs-ejerlejlighed, stammer oplysningen sandsynligvis fra udstykningen og vil normalt ikke siden blive ajourført.
Ombygningsår (OMBYG_AAR)	Bygning	-	-	Oplysningen registreres ikke selvstændigt for ejerlejligheden, men ift. moderejendommen, som ejerlejligheden ligger i.
Opførelsesår	Byg-	A (B)	Muligt	For bygninger opført efter ejerlejlighedsloven i 1966 vil opfø-

(OPFOEREL-SE_AAR)	ning			relsesåret normalt være korrekt. Når bygninger ældre end 1966 opdeles i ejerlejligheder afhænger opførelsesårets præcision, hvor i landet bygningen er beliggende. Etageejendomme tilbage til 1916 vil i reglen være omfattet af en byggesag, hvor opførelsesåret er hentet fra, mens opførelsesår kan være noget mere usikre for ældre bygninger.
Opvarmningsmiddel (OPVARMNING_KODE)	Enhed / Bygning	B	Begrænset	På enhedsniveau registreres opvarmningsforhold, hvis det afviger for forholdende på bygningsniveau. Dette er mere normalt for ejerlejligheder end for andre typer lejligheder. Der er dog ikke tale om oplysninger, der naturligt tilflyder kommunen, hvorfor ajourføring i reglen kun vil ske efter henvendelse fra ejer.
Tagmateriale (TAG_KODE)	Bygning	-	-	Oplysningen registreres ikke selvstændigt for ejerlejligheden, men ift. moderejendommen, som ejerlejligheden ligger i.
Toilefforhold (TOILET_KODE)	Enhed	B	Muligt	Oplysningen er vanskelig at vedligeholde - særligt ved erhversejerlejligheder. Hvis oplysning om toilefforhold er registreret ved en erhversejerlejlighed, stammer oplysningen sandsynligvis fra udstykningen og vil normalt ikke siden blive ajourført.
Antal værelser (VAEREL-SE_ANT)	Enhed	B	Begrænset	Oplysning om antal værelser stammer fra den initiale ejerindberetning ved registrets oprettelse i 1977 eller, hvis ejerlejligheden er udstykket senere, fra sagen vedrørende ejerlejlighedsopdeling. BBR afspejler typisk ikke senere renoveringer, hvor vægge er fjernet eller omdannet til halvvægge, døre en suite eller lignende indretning, som ejeren kan udføre som <i>gør-det-selv</i> -arbejde uden involvering af myndighederne.
Antal værelser til erhverv (VA-ER_ERHV_ANT)	Enhed	C	Begrænset	<i>Antal værelser til erhverv</i> vil ikke uden en betydelig indsats kunne benyttes som grundlag for ejendomsvurdering af ejerlejligheder. Ved behov for estimering af omfanget af erhverv, henvises til oplysning om <i>enhedens erhvervsareal</i> .
Varmeinstallation (VARMEINSTAL_KODE)	Bygning	B	Muligt	Se bemærkning til opvarmningsmiddel.
Supplerende varme (VARME_SUPPL_KODE)	Bygning	B	Muligt	For ejerlejligheder vil dette felt oftest blive brugt til at markere en brændeovn.
Ydervægsmateriale (YDERVAEG_KODE)	Bygning	-	-	Oplysningen registreres ikke selvstændigt for ejerlejligheden, men ift. moderejendommen, som ejerlejligheden ligger i.

Bilag 8.2.7 Kvalitativ vurdering af datakvaliteten for anvendte BBR-informationer for sommerhuse.

Begrebet sommerhus dækker ret bredt og tolkes noget forskelligt. De fleste sommerhuse i BBR er klassiske sommerhuse beliggende i områder udlagt ved lokalplan til sommerhusbeboelse. Disse er veldefinerede. Knap hver femte er sommerhuse beliggende i andre områder, fx i byområder eller i det åbne land. Her er der noget større margin for, hvornår en bygning kan registreres som sommerhus. Andre muligheder er ferielejlighed, parcelhus uden bopælspligt, stuehus til nedlagt landbrug eller anden bygning til fritidsformål. I beskrivelsen nedenfor er der taget udgangspunkt i sommerhuse beliggende i sommerhusområder.

		Karakter vedrørende anvendelighed ifm. ny vurdering	Forbedringspotentiale	Bemærkninger
Andet areal (ANDETAREAL)	Enhed / Bygning	C / B	Begrænset	<p>For sommerhuse findes begrebet <i>Andet areal</i> på såvel enhed som bygning. På bygningsniveau benyttes <i>Andet areal</i> til at afstemme arealligningen:</p> $\begin{aligned} &\text{Samlet boligareal} + \\ &\text{Samlet erhvervsareal} + \\ &\text{Andet areal} + \\ &\text{Areal af indbygget garage} + \\ &\text{Areal af indbygget carport} + \\ &\text{Areal af indbygget udhus} + \\ &\text{Areal af udestue} \end{aligned}$ <p>Samlet bygningsareal + Areal af udnyttet tagetage =</p> <p><i>Andet areal</i> opsamler arealer, der ikke kan henføres til ovenstående og er i sagens natur en restgruppe. Kan fx være areal af lukkede teknikrum.</p> <p>Det er under overvejelse at udfase begrebet på enhedsniveau, der derfor ikke bør benyttes til ejendomsvurdering.</p>
Antal badeværelser (ANTBADEVAERELSER)	Enhed	C	Begrænset	Oplysningen stammer fra byggesagen – typisk fra husets opførelse. Der kræves ikke en byggesag ved senere indretning af ekstra badeværelser, og det er næppe almen viden for husejere, at oplysningen i givet fald skal rettes i BBR. Antallet skal derfor snarere læses som en minimumsværdi.
Antal vandskylende toiletter (ANTVANDSKYLTOIL)	Enhed	C	Begrænset	Som ved antal badeværelser er der tale om en oplysning, der skal tages med forbehold, når der er tale om et sommerhus, hvor ejeren har stor frihed til at forandre boligens installationer.
Badeforhold (BAD_KODE)	Enhed	C	Begrænset	Som ved antal badeværelser er der tale om en oplysning, der skal tages med forbehold, når der er tale om et sommerhus, hvor ejeren har stor frihed til at forandre boligens installationer.
Boligareal (BEBO_ARL)	Enhed	B	Muligt	<p>Erfaringerne viser, at der oftere er større afvigelser på boligarealet ved sommerhuse end ved parcelhuse. Dette kan skyldes flere forhold, fx at sommerhuse historisk ikke har haft de samme byggestandarder som helårshuse, og at det derfor har været mere tilgængeligt for selvbyggeren at opføre en tilbygning som en integreret del af boligen uden at inddrage kommunen. Et forholdsvis stort antal sommerhuse ligger i kommuner, der før kommunalreformen ikke altid i samme grad havde ressourcerne til systematisk opfølgning på registreringen af sommerhuse.</p> <p>Samlet set vurderes der at være gode muligheder for forbedring af datakvaliteten af denne oplysning.</p>
Kondemneret (BO-LIG_KONDEM)	Enhed	A	Begrænset	Det forekommer relativt sjældent, at sommerhuse kondemneres. Når det alligevel sker – fordi sommerhuset bruges til helårsbeboelse, sker det på baggrund af en grundig og velovervejet sagsbehandling ved kommunen. Der er derfor normalt fuld overensstemmelse mellem registreringen i BBR og de faktiske forhold.

Afløbsforhold (EJD_AFLOEB_KODE) (BYG_AFLOEB_KODE)	Ejendom / Bygning	A (B)	Muligt	Oplysningen skal bruges med varsomhed, da den indeholder mange detailkoder, hvoraf nogle koders betydning er blevet justeret et par gange. Hvis oplysningen bruges overordnet til fx at skelne mellem om et sommerhus er tilsluttet et kloaksystem eller ligger i det åbne land, er kvaliteten god. Er der derimod brug for at skelne på et mere detaljeret niveau – fx om tilslutningen sker via et énstrenget eller tostrenget kloaksystem, vil der være behov for at tage en række kvalitetsmæssige hensyn. Bemærk at oplysningen for sommerhuse normalt registreres på ejendomsniveau – og kun i meget særlige tilfælde skal findes på bygningsniveau.
Bygningens anvendelse (BYG_ANVEND_KODE)	Bygning	B	Muligt	Se indledningen.
Samlet bygningsareal (BYG_ARL_SAML)	Bygning	B	Muligt	For sommerhuse vil <i>Samlet bygningsareal</i> normalt være lig <i>Bebygget areal</i> , og mulighederne for kontrol vil derfor følge denne. Se nærmere under denne oplysning.
Bebygget areal (BYG_BEBYG_ARL)	Bygning	B	Muligt	Der optræder hyppigt afvigelser i det bebyggede areal for sommerhuse. Mulighederne for forbedring varierer en del fra kommune til kommune, idet fokus på sommerhusenes registrering har været meget forskellig. Nogle kommuner har slet ingen sommerhuse, andre har virkelig mange. En særlig usikkerhed knytter sig til det <i>bebyggede areal</i> af mindre bygninger, garager, carporte og udhuse på grunden. Sådanne bygninger kan i dag opføres uden byggeansøgning eller anmeldelse, så længe de er under 30 kvm og i øvrigt overholder bestemmelserne i bygningsreglementet. En del af disse bygninger når således ikke frem til BBR, før de ved en senere lejlighed erkendes ved hussalg eller systematisk kommunal opfølgning. Det afgøres af den enkelte kommunalbestyrelse om udhuse og lignende bygninger, der er mindre end 10 kvm, skal optages i BBR.
Samlet boligareal (BYG_BOLIG_ARL_SAML)	Bygning	A	Begrænset	For sommerhuse bør samlet boligareal på bygningsniveau i praksis altid svare til boligareal på enhedsniveau.
Vandforsyningskode (EJD_VANDFORSY_KODE) (BYG_VANDFORSY_KODE)	Ejendom / Bygning	B	Muligt	Oplysningen skal bruges med forsigtighed, da indsamlingen primært har haft et statistisk formål. Ser man på den enkelte ejendom, kan der således godt være sket en vandtilslutning, som ikke i alle tilfælde er kommet med i registreringen. Bemærk, at oplysningen for sommerhuse normalt registreres på ejendomsniveau – og kun er medtaget på bygningsniveau i de tilfælde, hvor bygningerne på grunden indbyrdes har forskellig vandforsyning.
Areal af indbygget carport (CARPORT_IND_ARL)	Bygning	A	Begrænset	Indbyggede carporte ligger under samme tag som selve sommerhuset og opføres sædvanligvis samtidigt hermed eller som et led i en mere omfattende byggesag. Der vil derfor normalt være god overensstemmelse mellem de faktiske forhold og BBR.
Ejerforholdskode	Ejendom	-	Begrænset	Koden fastsætter om ejendommen er ejet af privatperson, virksomhed, offentlige myndigheder etc. Oplysningen er egentlig ikke en BBR-oplysning, men overføres til registret fra det fælleskommunale Ejendomsstamregister ESR, hvorfra det anbefales at hente oplysningen. Oplysningen overvejes udfaset af BBR.
Enhedens samlede areal (ENH_ARL_SAML)	Enhed	A	Begrænset	Oplysningen genereres automatisk ved en sammenlægning af <i>enhedens erhvervsareal</i> med <i>boligareal</i> . Oplysningen arver dermed den eventuelle usikkerhed, der måtte være i hver af de to delelementer.
Enhedens erhvervsareal (ENH_ERHV_ARL)	Enhed	-	-	Det forekommer sjældent, at sommerhuse anvendes til erhverv. Sommerhuse til udlejning registreres som boliger.
Bygningens	Byg-	-	-	Det forekommer sjældent, at sommerhuse anvendes til

samlede erhvervsareal (ERHV_ARL_SAML)	ning			erhverv. Sommerhuse til udlejning registreres som boliger.
Antal etager (ETAGER_ANT)	Bygning	A	Begrænset	I de relativt få tilfælde, hvor sommerhuse rummer mere end én etage mellem kælderetagen og tagetagen, må det antages, at der er opmærksomhed på dette aspekt. En særlig udfordring er bygninger indrettet med flere forskudte planer over hinanden. Sådanne bygninger vil normalt være markeret med en kode for afvigende etager.
Areal af indbygget garage (GARAGE_IND_ARL)	Bygning	A	Begrænset	Indbyggede garager håndteres på samme måde som indbyggede carporte, jf. ovenfor. Bemærk dog, at indbyggede garager ofte er indrettet i kælderetagen, særligt ved sommerhuse opført på skrånende terræn.
Areal af lovlig beboelse i kælder (KAELDER_ARLLOVIGBEBO)	Etage	–	Begrænset	<i>Lovlig beboelse i kælder</i> forekommer sjældent ved sommerhuse, men adskiller sig i øvrigt ikke fra håndteringen af tilsvarende forhold i parcelhuse.
Kælderareal med loft mindre end 1,25 m over terræn. (KAELDER_ARL_U_125M)	Etage	B	Begrænset	Oplysningen benyttes ikke i særlig stor udstrækning og kan være svær at kontrollere i praksis. Det må derfor forventes, at der kan forekomme et vist niveau af fejl.
Køkkenforhold (KOEKEN_KODE)	Enhed	B	Begrænset	Oplysningen stammer ofte fra byggesagen og skal derfor nok mest læses som en minimumsværdi.
Ombygningsår (OMBYG_AAR)	Bygning	B	Kræver nærmere vurdering	Ombygningsår indeholder en grundlæggende definatorisk usikkerhed, idet registreringen tager udgangspunkt i ombygningens omkostninger, der skal modsvare mindst 15pct. af ejendomsvurderingen. Idet kommunen ikke kender entreprisens summen, beror udfyldelsen på et skøn. Nogle kommuner har som en konsekvens heraf valgt en procedure, hvor der i stedet ved registreringen tages udgangspunkt i, om bygningen udvides. Der kan muligvis fastsættes en klarere og mere administrerbar definition, hvis oplysningen fremadrettet skal medtages som grundlag for vurderingen.
Opførelsesår (OPFOERELSE_AAR)	Bygning	A (B)	Muligt	For sommerhuse opført efter byggelovens indførelse 1961 vil opførelsesåret næsten altid være korrekt. For huse opført over flere år (selvbyggeri) kan der kommunerne imellem være en vis divergens imellem, om man registrerer årstallet for, hvornår bygningen lukkes, og hvornår indflytning sker. Der vil normalt højst være et eller to år til forskel. For ældre huse, der siden er overgået til sommerhuse, kan der være større usikkerhed om de faktiske opførelsesår, hvor BBR så afspejler ejerens bedste fornemmelse for husets alder.
Opvarmingsmiddel (OPVARMNING_KODE)	Bygning	B	Muligt	Der er flere registreringer af opvarmingsforhold på bygningsniveau i BBR. Fælles for dem er at ændringer i sommerhusets opvarmingsinstallationer ikke skal byggesagsbehandles, og oplysningen har derfor karakter af et frossent billede af husets data ved opførelsen eller seneste større forandrende byggesag. Det skønnes at være muligt at øge feltets kvalitet via maskinel samkøring med data fra forsyningssektoren, hvis forvaltningsreglerne tillader det.
Areal af overdækket areal (OVERDAEKA-REAL)	Bygning	B	Muligt	Oplysningen skal forstås som en opgørelse af størrelsen på overdækket areal indenfor sommerhusets egentlige tagflade. Oplysningen er imidlertid ofte genstand for usikkerhed hos ejerne og i nogen grad også hos kommunerne. Selvom der i mange kommuner sker en meget stringent ajourføring af oplysningen, er det samlede billede, at oplysningen på tværs af landet dækker over en betydelig kvalitetsmæssig variation.
Areal af udnyttet del af tagetage (TAGETA-	Etage	A	Begrænset	Når der sker en udnyttelse af en udnyttet (men udnyttelig) tagetage indebærer det de samme datakvalitetsmæssige udfordringer som ved parcelhuse. Udnyttelige tagetager

GE_ARL_UDNY T)				forekommer dog langt sjældnere i sommerhuse end i parcelhuse.
Tagmateriale (TAG_KODE)	Bygning	B	Muligt	Tagdækningen på et sommerhus kan udskiftes uden byggesagsbehandling, og der er ofte ikke stor opmærksomhed omkring registreringen af dette forhold ved sommerhuse.
Toiletforhold (TOILET_KODE)	Enhed	B	Begrænset	Oplysningen stammer oftest fra byggesagen og skal derfor nok mest læses som en minimumsværdi.
Areal af indbygget udestue (UDE-STUE_ARL)	Etage	B	Begrænset	En opvarmet og myndighedsgodkendt udestue betragtes som boligareal og indgår i bygningen på lige fod med husets øvrige arealer. Den særlige form for udestuer, der er indbygget under samme tagkonstruktion, som husets øvrige arealer, håndteres på samme måde som indbyggede carporte.
Areal af indbygget udhus (UD-HUS_INDB_ARL)	Bygning	A-B	Muligt	Indbyggede udhuse håndteres på samme måde som indbyggede carporte, jf. ovenfor. Udhuse er dog en mere varierende størrelse end carporte og garager. Der er derfor grund til lidt større varsomhed ved håndteringen af sommerhuse med indbygget udhus. Det skønnes muligt at foretage kontrol af sommerhuse med indbyggede udhuse af anseelig størrelse, fx over 20 kvm., for derigennem at begrænse usikkerhedens betydning for den samlede bygningsregistrering.
Antal værelser (VAERELSE_ANT)	Enhed	B	Begrænset	Oplysning om antal værelser stammer fra den initiale ejerindberetning ved registerets oprettelse i 1977 eller, hvis huset er opført senere, fra plantegning indsendt ved byggesagen. BBR afspejler typisk ikke senere renoveringer, hvor vægge er fjernet eller omdannet til halvvægge, døre en suite eller lignende indretning, som sommerhusejeren kan udføre som gør-det-selv-arbejde uden involvering af myndighederne. Det vurderes følgelig, at oplysningen i højere grad skal tages for at være et udtryk for, hvad huset er født med, snarere end et udtryk for de aktuelle forhold, som en besøgende vil opleve det.
Antal værelser til erhverv (VAER_ERHV_ANT)	Enhed	-	Begrænset	Det forekommer sjældent, at sommerhuse anvendes til erhverv. Sommerhuse til udlejning registreres som boliger.
Varmeinstallation (VARMEINSTAL_KODE)	Bygning	B	Muligt	Se bemærkning til opvarmingsmiddel.
Supplerende varme (VARME_SUPPL_KODE)	Bygning	C	Muligt	<i>Supplerende varme</i> via brændeovn, varmepumpe, solpaneler osv. er grundlæggende en meget divergerende opsamling af oplysninger vedrørende bygningens energimæssige karakteristika. Hvis et hus med oliefyr fx både har installeret en supplerende brændeovn og en solfanger på taget, er der kun plads til at registrere én af de to installationer. Oplysningens anvendelighed skal vurderes i forhold til den konkrete anvendelse. Er der fx behov for data om solceller, kan dette formentlig skaffes mere konsistent fra anden kilde.
Ydervægsmaterialer (YDERVAEG_KODE)	Bygning	A	Begrænset	Når et sommerhus først er opført, sker der sjældent ændringer af ydervæggens materialer. Når det en sjældnen gang sker, vil det som regel være et led i en større byggesag.

Bilag 8.2.8 Rapportens forskellige definitioner af erhvervsejendomme

Data fra 2012

Benyttelseskode	Beskrivelse	Alle vurderinger i lige år.	Anvendt ved figur 8.4.1 i afsnit 8.4	Begrænset definition af erhvervsejendomme i afsnit 8.4	Definition på erhvervsejendomme i afsnit 8.2 [1]
00	Ejendomme undtaget fra vurdering	11.900	11.900		
01	Beboelser med lejligheder, >3 lejl.	32.999	32.999	32.999	14.100
02	Blandet beboelse og forretning	40.286	40.286	40.286	39.397
03	Forretning	24.509	24.509	24.509	24.178
04	Fabrik og lager	19.511	19.511	19.511	19.352
05	Bebygget landbrug	83.697			
06	Særskilt vurderet skov eller plantage	5.801			
07	Frugtplantage, gartneri og planteskole	1.847			1.828
09	Ubebygget areal	94.068	94.068		
10	Statsejendom	765	765		519
11	Kommunal beboelses- og forretningsejendom, >3 lejl.	686	686		618
12	Andre bebyggede kommunale ejendomme	11.211	11.211		10.570
13	Anden vurdering	7.560	7.560		5.172
14	Ejendom vurderet til 0 (nul)	40.623	40.623		
16	Udgået ejendom eller ejendomsnummer	2.118	2.118		
17	Ubebygget landbrugslod mv.	24.974			
20	Ejerlejlighedsberegning	24.670	24.670		
22	Beboelses- og forretningsejerlejlighed	542	542	542	510
23	Forretningsejerlejlighed	16.994	16.994	16.994	16.241
24	Fabriks- og lagerlejlighed	1.723	1.723	1.723	1.672
25	Øvrige ejerlejligheder	21.636	21.636	21.636	16.651
28	Ejerlejlighed til sommerbeboelse på fremmed grund	220	220		219
29	Anden ejerlejlighed på fremmed grund	1.780	1.780		1.694
33	Private institutions- og serviceejendomme	8.404	8.404		7.397
34	Visse erhvervsejendomme	8.961	8.961	8.961	8.008
41	Beboelse på fremmed grund, >3 lejl.	37	37		18
42	Beboelses- og forretning på fremmed grund	111	111		107
43	Ren forretningsejerlejlighed	2.129	2.129	2.129	2.056
44	Fabrik og lager på fremmed grund	1.526	1.526		1.500
45	Andre bygninger på fremmed grund	4.931	4.931		4.624
49	Arealer med bygninger på fremmed grund	3.418	3.418		143
78	Sommerhus på fremmed grund, forbigået ved vurderingen	12.325	12.325		
79	Anden bygning på fremmed grund, forbigået ved vurderingen	6.668	6.668		
98	Areal vurderet i anden kommune	2.257	2.257		
	I alt:	520.887	404.568	169.290	176.574

- (1) I afsnit 8.2 er definitionsriteriet, at der skal være en bygning tilknyttet en erhvervsgrund. Bemærk at denne optælling ikke er unikke ejendomme, men en direkte optælling af benyttelseskode, og da enkelte ejendomme har flere benyttelseskode, så vil alle disse indgå i optællingen flere gange. Dette betyder, at antallet af erhvervsejendomme afviger en smule i forhold til tabel 8.4.2.

Bilag 8.3.1 Definition af de 3 ejendomsgrupper

Definition af gruppen Parcelhuse og villalejligheder

Overordnet set består gruppen Parcelhuse af fritstående huse og villalejligheder. Når der i en ejendom er mere end én lejlighed, betragtes den stadig som et hus, fordi det er hele huset, der sælges, og fordi de nye ejere kan vælge at anvende ejendommen, som om den kun havde én beboelse-enhed.

En ejendom betragtes teknisk set som tilhørende gruppen Parcelhuse, hvis den opfylder et af nedenstående kriterier:

- A. Benyttelseskode 01 eller 41, antal af lejligheder er 1, kun én hovedbygning, hovedbygning har bygningsanvendelseskode 120 (parcelhus).
Antal = 1.035.707
- B. Benyttelseskode 01 eller 41, antal af lejligheder er 1, kun én hovedbygning, hovedbygning har bygningsanvendelseskode 110 eller 510 (landbrugsstuehus eller sommerhus).
Antal = 30.341
- C. Benyttelseskode 01 eller 41, antal af lejligheder er 2, kun én hovedbygning, hovedbygning har bygningsanvendelseskode 130 (rækkehus).
Antal: 2.996
- D. Benyttelseskode 01 eller 41, antal af lejligheder er 2, kun én hovedbygning, hovedbygning har bygningsanvendelseskode 110, 120 eller 510.
Antal: 1.188
- E. Benyttelseskode 01 eller 41, antal af lejligheder er 2, kun én hovedbygning, hovedbygning har bygningsanvendelseskode 140 (etageejendom).
Antal: 14.379
- F. Benyttelseskode 01 eller 41, antal af lejligheder er 3, kun én hovedbygning, hovedbygning har bygningsanvendelseskode 110, 120, 130 eller 510.
Antal: 525
- G. Benyttelseskode 01 eller 41, antal af lejligheder er 3, kun én hovedbygning, hovedbygning har bygningsanvendelseskode 140.
Antal: 4.482
- H. Benyttelseskode 11, antal af lejligheder er 2, kun én hovedbygning, hovedbygning har bygningsanvendelseskode 120.
Antal: 3
- I. Benyttelseskode 11, antal af lejligheder er 2, kun én hovedbygning, hovedbygning har bygningsanvendelseskode 140.
Antal: 34
- J. Benyttelseskode 11, antal af lejligheder er 3, kun én hovedbygning, hovedbygning har bygningsanvendelseskode 120 eller 130.
Antal: 28
- K. Benyttelseskode 11, antal af lejligheder er 3, kun én hovedbygning, hovedbygning har bygningsanvendelseskode 120 eller 130.
Antal: 19
- L. Benyttelseskode 26, antal lejligheder 1, Bygningsanvendelseskode 110 eller 120
Antal 1113
- M. Benyttelseskode 26, antal lejligheder 1, Bygningsanvendelseskode 130 eller 140
Antal 15.424
- N. Benyttelseskode 26, antal lejligheder 2, Bygningsanvendelseskode 110 eller 120
Antal 1
- O. Benyttelseskode 26, antal lejligheder 2, Bygningsanvendelseskode 130
Antal 10
- P. Benyttelseskode 26, antal lejligheder 2, Bygningsanvendelseskode 140
Antal 63
- Q. Benyttelseskode 26, antal lejligheder 3, Bygningsanvendelseskode 110, 120 eller 130
Antal 1
- R. Benyttelseskode 26, antal lejligheder 3, Bygningsanvendelseskode 140
Antal 6

Bemærk, at villalejligheder med benyttelseskode 26 er taget med i gruppen Parcelhuse.

Definition af gruppen Rækkehuse

En ejendom er betragtet som et rækkehus, hvis den opfylder en af nedenstående definitioner:

- A. Benyttelseskode 01 (beboelse) eller 41 (beboelse på lejet grund), og der i BBR kun er registreret én hovedbygning og denne har bygningsanvendelseskode 130, og højst har netop 1 registreret lejlighed.
- B. Benyttelseskode 11 (beboelse ejet af kommune) og der i BBR kun er registreret én hovedbygning og denne har bygningsanvendelseskode 130, og højst har netop 1 registreret lejlighed.
- C. Benyttelseskode 11 (beboelse ejet af kommune) og der i BBR kun er registreret én hovedbygning og denne har bygningsanvendelseskode 130, og højst har netop 2 registrerede lejligheder
- D. Benyttelseskode 27 (ejerlejlighed i rækkehus) hvor bygningsanvendelseskoden er 110, 120, 130 eller 140 og antallet af registrerede lejligheder er 1 eller 2.
- E. Benyttelseskode 27 (ejerlejlighed i rækkehus) hvor bygningsanvendelseskoden er 110, 120 eller 140 og antallet af registrerede lejligheder er flere end eller lig med 3.
- F. Benyttelseskode 27 (ejerlejlighed i rækkehus) hvor bygningsanvendelseskoden er 130 og antallet af registrerede lejligheder er flere end eller lig med 3.

Definition af gruppen Ejerlejligheder

En ejendom er betragtet som en ejerlejlighed, hvis den opfylder en af nedenstående definitioner:

- A. Benyttelseskode 21, antal lejligheder (i lejligheden) højst 3, bygningsanvendelseskoden for moderejendommen er 140.
- B. Benyttelseskode 21, antal lejligheder (i lejligheden) er højst 3, bygningsanvendelseskoden for moderejendommen er 110, 120 eller 130.
- C. Benyttelseskode 29, antal lejligheder (i lejligheden) 1, bygningsanvendelseskoden for moderejendommen er 140.

Bilag 8.3.2 Regressionsmodeller for henholdsvis parcelhuse, rækkehuse og ejerlejligheder

Værdiansættelse af en ejendom består i hovedtræk af tre trin og udføres separat for hver ejendomstype (PCL, RKH og EJL), jf. figur 8.3.1 i afsnit 8.3.

Første trin er en fremskrivning af salgspriser i området for at justere for konjunkturforskelle.

I trin to beregnes en nærområde-kvadratmeterpris ('nærmeste nabo'-kvadratmeterpris), der er et udtryk for prisniveauet i området omkring ejendommen. Denne pris (udtrykt i kroner pr. boligkvadratmeter) beregnes individuelt for hver ejendom, hvilket vil sige, at to ejendomme meget tæt på hinanden godt kan have to forskellige nærområde-kvadratmeterpriser. Dette vil navnlig kunne være udtalt i situationer, hvor der er forholdsvis store variationer i priserne blandt de faktiske salg, der ligger tættest på disse to ejendomme.

Da denne værdi er beregnet på baggrund af faktiske salg af ejendomme i nærområdet, er der i denne værdi indlejret effekter af de faktorer, der er generelle for området. Hvis det eksempelvis er et villakvarter, der er udbygget i 1970'erne vil effekten af 'huset er bygget i 1970'erne' være indlejret i nærområde-kvadratmeterprisen. Hvis området ligger attraktivt i forhold til skoler, institutioner og/eller kulturelle steder, vil dette også være indlejret i denne nærområde-kvadratmeterpris. Jo mere ejendommene i nærområdet ligner hinanden i alder, type, grundstørrelse, konstruktion og kvalitet, jo mere information om ejendommen forventes der allerede indirekte at ligge i nærområde-kvadratmeterprisen.

Dernæst ganges nærområde-kvadratmeterprisen med det faktiske boligareal for den pågældende bolig og dermed udregnes en nærområde-pris for boligen. Nærområdeprisen afspejler derfor også implicit grundværdien. Denne pris indgår i den efterfølgende regressionsmodel som forklarende variabel på lige fod med andre variable om området og selve boligen. Derudover indgår nærområde-kvadratmeterprisen, nærområde-kvadratmeterpris i anden potens samt standardafvigelsen på nærområde-kvadratmeterprisen. Disse fire variable udgør tilsammen bidraget fra nærområdet. Regressionsmodellen er trin tre i værdiansættelsen.

Regressionsmodellerne estimeres separat for hver af de tre ejendomsgrupper PCL, RKH og EJL. De endelige modeller med parameterestimater for PCL, RKH og EJL er præsenteret i de efterfølgende tabeller.

Når der skal fortolkes på disse parameterestimater, skal der tages højde for, at der allerede i nærområde-variablene er indlejret et væsentligt omfang af information om eksempelvis husets alder, hvor attraktivt området er, bygningskonstruktion osv. Her er reelt forudsat, at ejendommen på sådanne forskellige dimensioner nogenlunde ligner det nabosalg⁵, som danner nærområdekvadratmeterprisen. Jo mere forskellig ejendommen er fra nabosalget, jo mindre præcis er reelt informationen, der reelt er indlejret i nærområdeprisen. En selvstændig individuel økonomisk fortolkning af de enkelte parameterestimater er derfor ikke mulig, idet effekterne af de enkelte inputvariable (ejendommens alder, kommune, varmekode osv.) er 'blandet sammen' med nærområde-variablene. Det vil derfor ikke give mening at fortolke økonomisk på de enkelte tal.

Der er i forlængelse heraf en række forhold, der skal huskes i relation til fortolkningen:

⁵ Nærområdekvadratmeterprisen beregnes som medianen af kvadratmeterpriser blandt de (for PCL) 18 nærmeste salg.

1. Fortegnene for variablene i modellen (ud over nærområdevariablene) skal generelt set fortolkes i forhold til nærområde-variablene på ejendommen. I nærområdeprisen ligger der derfor allerede implicit et niveau for de resterende variable.
2. Geovariablene i modellen kan fortolkes som bidrag for beliggenhed, der ikke er indeholdt i nærområdevariablene. Bidraget herfra er altså ejendomsspecifikt og kan fortolkes som den placeringsværdi for ejendommen, der ikke allerede er opfanget af nærområdevariablene. Samtidig skal huskes, at bidragene fra de forskellige geovariablene og fra andre kategoriserede variable (som fx tagkode osv.) er estimeret således, at nulpunktet for disse bidrag er arbitrært, og at denne nulpunktsproblematik under ét opsamles og håndteres i konstantleddet.
3. Visse variable i modellen er korrelerede med hinanden, og langt de fleste er mere eller mindre korrelerede med nærområdekvadratmeterprisen. Korrelationen mellem de forskellige variable er større end i en model uden nærområdepriser, da ejendommens karakteristika (som bidrager til at forudsige dens værdi) vil være korrelerede med nærområdeprisen.

I modellen for parcelhuse indgår alle fire nærområdevariable (nærområdekvadratmeterpris, nærområdepris, standardafvigelsen på nærområdeprisen og nærområdeprisen kvadreret) med forskellige fortegn. Af disse fire vil det dog generelt set være nærområdeprisen (det vil sige boligarealet ganget med nærområdekvadratmeterprisen), der har den kvantitativt største betydning for værdiansættelsen. Nærområdevariablene kan ikke fortolkes isoleret set, men skal ses i sammenhæng med resten af ligningen for værdiansættelsen, jf. nedenfor.

Generelt kan de resterende variable i modellerne deles i følgende overordnede gruppering:

- Kommunekode (faktor for hver kommune)
- Boligarealer og grundareal (interval / målevariable)
- Bygningsspecifikke faktorer (koder for vand, varme mv.)
- Geovariablene (beregnet ved anvendelse af GIS-data)

Hvis der ses på to kommuner, Hillerød (219) og Frederikssund (250), er forskellen ca. 95.000 kr. isoleret set, da dette er forskellen i de to parameterestimater for de to niveauer for kommunevariablen. Det betyder IKKE, at parcelhuse i Hillerød generelt set er ca. 95.000 kr. dyrere i Hillerød end i Frederikssund. Det betyder, at to huse, der har samme nærområdekvadratmeterpris, samme nærområdepris, samme vandforsyningskode, samme afstand til motorvej, samme konstruktion osv., men hvor eneste forskel er kommunen, gennemsnitligt set, vil have en forskel i beskatningsværdi for ejendommen på ca. 95.000 kr.

Det er altså ikke muligt at fortolke de ca. 95.000 kr. som effekt af, at ejendommen ligger i Hillerød Kommune, og hvis huset blev flyttet til Frederikssund Kommune, ville beskatningsværdien for ejendommen falde med ca. 95.000 kr. Lidt populært sagt, ville man i så fald også skulle flytte hele nærområdet, skolen, institutionen, skoven, søen, motorvejen i nærheden osv. med, for at der kan sammenlignes direkte på de enkelte parametre som eksempelvis kommunen.

Areal-variablene skal også ses i en helhed sammen med nærområdevariablene. Når der altså er en negativ effekt af eksempelvis boligarealet i parcelhusmodellen, afspejler det dels, at denne allerede er inkluderet i nærområdeprisen, samt at variablen 'arealet af det samlede bebyggelse' er positiv med en høj værdi. Isoleret set er estimeret for 'areal af udestue' også negativt, men dette skal igen ses sammen med nærområdeprisen og de andre variable.

Bygningsspecifikke faktorer såsom vandforsyningskode, opvarmningskode og tagkode skal fortolkes sammen med nærområdeprisen. Heri ligger der en 'gennemsnitlig/standard' kode for eksempelvis vandforsyning, og denne skal så sammenholdes med estimeret for denne variabel separat. Disse koder vil være korrelerede med opførelsesår, idet bestemte typer af opvarmning, vandforsyning og tag blev anvendt i bestemte tidsperioder, ligesom opvarmning er korreleret med geografi,

da gas/fjernvarme er rullet ud i nogle områder, men ikke i andre. Samtidig bemærkes, at bidrag til værdiansættelsen må ses relativt til andre koder for disse variable og i sammenhæng med konstantleddet.

Afstandsvariablene (afstand til landevej, motorvej, og kyst mv.) er alle grupperet og korrelerer også med nærområdeprisen. Hvis det aktuelle område ligger attraktivt nær kysten, vil dette allerede være indeholdt i nærområdeprisen. Hvis den specifikke ejendom så yderligere ligger meget tæt på kysten, vil dette give en positiv effekt sammenlignet med resten af området ifølge parcelhusmodellen.

I parcelhusmodellen er der også en signifikant positiv effekt af standardafvigelsen (ikke standardiseret) på nærområdekvadratmeterprisen. Det kan tolkes som, at der er en positiv sammenhæng mellem variationen i kvadratmeterprisen i nærområdet og værdien for ejendommen. En alternativ tolkning er, at den store variation er udtryk for usikkerhed, hvilket dermed skaber en positiv effekt på prisen.

Det er vanskeligt at tolke økonomisk, men det kan hænge sammen med, at områder med stor variation i kvadratmeterpriser ofte er ældre boligområder med blandede ejendomme tæt på centrum af større byer, hvilket er attraktivt i det nuværende marked. Omvendt vil man også kunne se denne blanding af ejendomme i landzoner, hvor det kan være mindre attraktivt at bo.

Parcelhusmodel

Variabel	Forklaring	Parameter værdi	Standardfejl	P-værdi
Afstand til højspændingsledninger	0-1000m	-27.911	6.563	<0,0001
	1000-2500m	-5.246	5.999	0,3819
	2500-7500m	8.455	6.109	0,1664
	Over 7500m	24.702		
Afstand til hovedvej	0-50m	-123.994	8.208	<0,0001
	50-300m	33.882	6.050	<0,0001
	300-1400m	41.521	5.957	<0,0001
	1400-3000m	27.599	9.464	0,0035
	Over 3000m	20.992		
Afstand til jernbane	0-200m	-11.274	7.148	0,1148
	200-1700m	34.329	4.539	<0,0001
	1700-3200m	23.985	6.409	0,0002
	3200-6300m	-840	6.527	0,8977
	Over 6300m	-46.201		
Afstand til kyst	0-200m	164.336	16.171	<0,0001
	200-1500m	-7.432	6.371	0,2434
	1500-5000m	-54.721	6.173	<0,0001
	5000-9000m	-48.665	7.047	<0,0001
	Over 9000m	-53.517		
Afstand til landevej	0-50m	39.716	39.572	0,3156
	50-200m	110.953	39.498	0,0050
	200-1900m	134.742	39.536	0,0007
	Over 1900m	-285.412		
Afstand til motorvej	0-200m	-145.463	19.359	<0,0001

	200-2800m	45.616	6.544	<0,0001
	2800-4300m	51.471	7.978	<0,0001
	4300-7400m	22.545	7.652	0,0032
	7400-20000m	10.932	7.329	0,1358
	Over 20000m	14.900		
Vandforsyning	Offentligt, alment vandforsyningsanlæg - under kommunalbestyrelsens tilsyn.	-18.277	43.650	0,6754
	Privat, alment vandforsyningsanlæg - under kommunalbestyrelsens tilsyn, forsyner 10 eller flere ejendomme.	-46.398	43.444	0,2855
	Vandindvindingsanlæg (egen boring) - under kommunalbestyrelsens tilsyn, forsyner 1 eller 2 ejendomme.	-164.569	50.590	0,0011
	Brønd	-111.289	69.020	0,1069
	Ikke alment vandforsyningsanlæg - forsyner mindre end 10 ejendomme.	29.058	71.155	0,6830
	Ingen vandforsyning	311.475		
Kommune	København	-66.216	26.215	0,0115
	Frederiksberg	1.100.066	70.979	<0,0001
	Ballerup	176.667	31.980	<0,0001
	Brøndby	63.646	43.825	0,1464
	Dragør	200.179	47.343	<0,0001
	Gentofte	546.024	38.281	<0,0001
	Gladsaxe	27.239	32.886	0,4075
	Glostrup	65.170	53.357	0,2220
	Herlev	201.447	43.889	<0,0001
	Albertslund	219.689	66.410	0,0009
	Hvidovre	8.073	28.186	0,7746
	Høje-Taastrup	15.506	35.143	0,6590
	Lyngby-Taarbæk	253.289	34.863	<0,0001
	Rødovre	-40.972	34.996	0,2417
	Ishøj	158.682	70.020	0,0234
	Tårnby	25.135	35.049	0,4733
	Vallensbæk	267.629	57.346	<0,0001
	Furesø	314.493	30.656	<0,0001
	Allerød	220.852	39.080	<0,0001
	Fredensborg	207.873	31.790	<0,0001
	Helsingør	113.913	26.046	<0,0001
	Hillerød	95.134	27.490	0,0005
	Hørsholm	488.903	37.665	<0,0001
	Rudersdal	434.038	27.863	<0,0001
	Egedal	146.813	27.081	<0,0001
	Frederikssund	47	28.280	0,9987
	Greve	147.907	25.602	<0,0001

Køge	30.483	23.934	0,2028
Halsnæs	-76.022	31.923	0,0173
Roskilde	62.372	20.217	0,0020
Solrød	231.204	37.168	<0,0001
Gribskov	105.422	27.522	0,0001
Odsherred	-156.404	35.549	<0,0001
Holbæk	-83.654	23.130	0,0003
Faxe	-31.385	31.414	0,3178
Kalundborg	-79.784	27.662	0,0039
Ringsted	33.163	33.400	0,3208
Slagelse	-131.337	24.688	<0,0001
Stevns	-27.652	39.015	0,4785
Sorø	8.605	31.882	0,7872
Lejre	-13.244	31.170	0,6709
Lolland	-158.817	28.738	<0,0001
Næstved	-69.052	21.668	0,0014
Guldborgsund	-211.309	26.218	<0,0001
Vordingborg	-96.851	29.095	0,0009
Bornholm	-59.186	29.200	0,0427
Middelfart	-110.406	26.606	<0,0001
Assens	-105.854	27.358	0,0001
Faaborg-Midtfyn	-98.397	23.802	<0,0001
Kerteminde	-20.021	39.272	0,6102
Nyborg	-172.544	30.548	<0,0001
Odense	-71.983	16.891	<0,0001
Svendborg	-60.706	24.119	0,0118
Nordfyn	-88.876	34.939	0,0110
Langeland	-118.128	45.774	0,0099
Ærø	-82.506	70.015	0,2386
Haderslev	-144.419	24.644	<0,0001
Billund	-89.250	31.277	0,0043
Sønderborg	-123.246	20.997	<0,0001
Tønder	-105.071	28.810	0,0003
Esbjerg	-120.174	16.235	<0,0001
Fanø	41.806	90.154	0,6428
Varde	-130.657	23.461	<0,0001
Vejen	-174.989	26.252	<0,0001
Aabenraa	-125.487	21.700	<0,0001
Fredericia	-118.480	25.816	<0,0001
Horsens	-78.193	18.301	<0,0001
Kolding	-52.809	18.766	0,0049
Vejle	-57.590	16.595	0,0005

	Herning	-84.171	18.994	<0,0001
	Holstebro	-149.457	25.685	<0,0001
	Lemvig	-184.946	37.991	<0,0001
	Struer	-213.182	37.680	<0,0001
	Syddjurs	-45.165	24.806	0,0687
	Norddjurs	-101.492	28.720	0,0004
	Favrskov	107.749	23.345	<0,0001
	Odder	-9.280	33.838	0,7839
	Randers	-97.306	18.373	<0,0001
	Silkeborg	-11.334	18.923	0,5492
	Samsø	35.467	174.021	0,8385
	Skanderborg	2.561	22.039	0,9075
	Aarhus	78.036	14.424	<0,0001
	Ikast-Brande	-103.243	24.184	<0,0001
	Ringkøbing-Skjern	-102.535	23.098	<0,0001
	Hedensted	-77.305	24.510	0,0016
	Morsø	-108.042	39.707	0,0065
	Skive	-177.516	26.724	<0,0001
	Thisted	-152.997	26.548	<0,0001
	Viborg	-93.014	19.451	<0,0001
	Brønderslev	-160.680	28.726	<0,0001
	Frederikshavn	-87.189	22.240	<0,0001
	Vesthimmerland	-93.886	28.332	0,0009
	Læsø	-79.703	183.350	0,6638
	Rebild	-118.885	29.169	<0,0001
	Mariagerfjord	-161.405	25.782	<0,0001
	Jammerbugt	-73.511	25.230	0,0036
	Aalborg	-25.922	13.803	0,0604
	Hjørring	-171.445		
Første række til kyst	Nej	-528.233	35.718	<0,0001
	Ja	528.233		
Ombygning alder	Ombygning inden for 0-5 år	189.702	15.242	<0,0001
	Ombygning inden for 5-10 år	92.055	13.300	<0,0001
	Ombygning inden for 10-20 år	14.190	9.574	0,1383
	Ombygning inden for 20-30 år	-70.892	9.426	<0,0001
	Ombygning inden for 30-50 år	-130.242	7.454	<0,0001
	Ombygning for mere end 50 år siden	-50.601	18.678	0,0068
	Ikke ombygget	-44.212		
Opførelsesår	Manglende opførelsesår	-248.012	147.867	0,0935
	Opførelsesår i perioden 1700-1799	-118.714	44.759	0,0080
	Opførelsesår i perioden 1800-1890	-112.674	17.653	<0,0001

	Opførelsesår i perioden 1890-1900	-52.258	24.934	0,0361
	Opførelsesår i perioden 1900-1910	-66.172	16.816	<0,0001
	Opførelsesår i perioden 1910-1920	-21.726	17.806	0,2224
	Opførelsesår i perioden 1920-1930	-43.880	15.792	0,0055
	Opførelsesår i perioden 1930-1940	-73.811	14.998	<0,0001
	Opførelsesår i perioden 1940-1950	-94.071	16.365	<0,0001
	Opførelsesår i perioden 1950-1960	-110.475	14.219	<0,0001
	Opførelsesår i perioden 1960-1970	-47.829	13.255	0,0003
	Opførelsesår i perioden 1970-1980	-11.429	13.478	0,3964
	Opførelsesår i perioden 1980-1990	73.175	15.398	<0,0001
	Opførelsesår i perioden 1990-2000	277.635	18.323	<0,0001
	Opførelsesår i perioden 2000-2010	454.383	16.651	<0,0001
	Opførelsesår i perioden 2010-2013	195.858		
Opvarmning	Manglende opvarmningsoplysninger	14.777	31.120	0,6349
	Elektricitet	-86.074	31.855	0,0069
	Gasværksgas	92.776	163.126	0,5695
	Flydende brændsel (olie, petroleum, flaskegas m.m.)	-87.211	31.076	0,0050
	Fast brændsel(kul, koks, brændte m.m.)	-40.163	34.541	0,2449
	Halm	-28.967	131.112	0,8251
	Naturgas	9.904	31.105	0,7502
	Andet	124.959		
Første række til sø	Nej	-242.619	50.096	<0,0001
	Ja	242.619		
Tag	Built-up (fladt) tag	-82.038	43.812	0,0611
	Tagpap (med taghældning)	-33.722	43.685	0,4402
	Fibercement med asbest (bølge- eller skiffereternit)	-81.957	41.930	0,0506
	Cementsten	-39.788	42.266	0,3465
	Tegl	28.617	42.088	0,4966
	Metalplader (bølgeblik, aluminium og lignende)	-62.185	45.059	0,1676
	Stråtag	140.021	48.827	0,0041
	Fibercement (asbestfri)	-69.779	47.874	0,1450
	PVC	285.291	372.275	0,4435
	Andet	-84.459		
Supplerende varme	Manglende oplysning	-40.843	47.006	0,3849
	Varmepumpeanlæg	-4.439	57.917	0,9389
	Ovne til fast brændsel	11.841	47.161	0,8018
	Ovne til flydende brændsel	-135.256	62.185	0,0296
	Solpaneler	-32.917	56.804	0,5623

	Pejs	35.666	49.718	0,4731
	Gasradiatorer	376.813	376.864	0,3174
	Elovne, el-paneler	4.401	62.573	0,9439
	Biogasanlæg	-153.997	270.810	0,5696
	Andet	-16.518	54.216	0,7606
	Bygningen har ingen supple- rende varme	-44.751		
Mur (ydervæg)	Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)	119.865	72.189	0,0968
	Letbeton (lette bloksten, gasbe- ton)	37.168	72.939	0,6104
	Plader af fibercement med asbest (eternit eller lignende)	6.488	88.983	0,9419
	Bindingsværk (med udvendigt, synligt træværk)	91.659	76.983	0,2338
	Træbeklædning	27.465	73.685	0,7093
	Betonelementer (etagehøje betonelementer)	38.971	78.702	0,6205
	Metalplader	-132.982	274.816	0,6285
	Plader af fibercement (asbest- fri)	-32.972	151.085	0,8272
	PVC	278.013	381.016	0,4656
	Glas	-474.616	534.890	0,3749
		Andet materiale	40.942	
Zone i plansystem	Byzone	-12.905	60.923	0,8322
	Landzone	-72.548	61.046	0,2347
	Sommerhusområde	10.760	73.626	0,8838
	Byzone og landzone	-78.690	65.550	0,2300
	Sommerhusområde og land- zone	-48.322	246.555	0,8446
	Blandet	201.706		
Tidspunkt for salg i testperioden	År 2010, 1. kvartal	-34.215	6.321	<0,0001
	År 2010, 2. kvartal	12.725	5.998	0,0339
	År 2010, 3. kvartal	20.080	5.990	0,0008
	År 2010, 4. kvartal	7.481	6.508	0,2503
	År 2011, 1. kvartal	32.612	6.757	<0,0001
	År 2011, 2. kvartal	22.146	6.390	0,0005
	År 2011, 3. kvartal	-29.519	6.663	<0,0001
	År 2011, 4. kvartal	-31.310		
Antal badeværelser	32.728	6.956	<0,0001	
Antal carporte	-17.855	10.740	0,0964	
Antal toiletter	40.331	6.082	<0,0001	
Areal af carport	2.602	333	<0,0001	
Areal af garage	1.546	153	<0,0001	
Areal af grunden	74	4	<0,0001	
Areal af indbygget udhus	-625	518	0,2272	
Areal af kælder under 125 kvm	2.541	893.015	<0,0001	

Areal af samlet bebyggelse	3.739	322	<0,0001
Areal af udestue	-1.061	424	0,0125
Areal af udnyttet tagetage	1.875	220	<0,0001
Bebygget areal	-1.435	280	<0,0001
Boligareal	-341	484	0,4819
Boligareal (2. orden)	-9	1	<0,0001
Havudsigt	44	3	<0,0001
Konstant	902.184	139.536	<0,0001
Områdets kvadratmeterpris	-8	3	0,0047
Områdets kvadratmeterpris (2. orden)	0,00077	0,000065	<0,0001
Overordnet estimat af ejendommen ud fra områdets kvadratmeterpriser og ejendommens areal	0,65	0,0099	<0,0001
Spredning i områdets kvadratmeterpriser	26	3	<0,0001
Søudsigt (antal meter)	46.756	5.408	<0,0001
Antal observationer			29.099

Rækkehusmodel

Variabel	Forklaring	Parameterværdi	Standardfejl	P-værdi
Afstand til kyst	0-200m	123.884	26.314	<0,0001
	200-1500m	17.977	11.717	0,1250
	1500-5000m	-51.001	11.686	<0,0001
	5000-9000m	-55.689	13.547	<0,0001
	Over 9000m	-35.171		
Afstand til motorvej	0-200m	-30.106	24.010	0,2099
	200-2800m	41.353	12.283	0,0008
	2800-4300m	42.365	14.368	0,0032
	4300-7400m	33.518	16.062	0,0370
	7400-20000m	-25.491	16.093	0,1133
	Over 20000m	-61.638		
Boligareal		7.919	1.240	<0,0001
Boligareal (2. orden)		-44	6	<0,0001
	<10 år	158.532	15.977	<0,0001
	10-19 år	104.982	21.684	<0,0001
	20-29 år	-7.202	15.200	0,6357

30-39 år	-22.303	13.932	0,1095
40-49 år	-39.434	15.175	0,0094
50-59 år	-26.315	18.448	0,1538
60-69 år	-42.088	20.814	0,0432
70-79 år	-21.728	29.865	0,4669
80-89 år	2.640	32.480	0,9352
90-99 år	-97.153	30.617	0,0015
100-124 år	-41.128	19.801	0,0378
125-149 år	90.474	29.642	0,0023
150-199 år	-46.562	43.754	0,2873
200-399 år	-12.714		
Areal af kælder under 125 kvm	1.827	252	<0,0001
Konstant	-170.300	74.520	0,0223
København	241.622	34.534	<0,0001
Frederiksberg	1.223.975	87.689	<0,0001
Ballerup	29.359	53.989	0,5866
Brøndby	156.249	65.491	0,0171
Dragør	107.108	58.336	0,0664
Gentofte	600.134	56.576	<0,0001
Gladsaxe	107.609	37.725	0,0044
Glostrup	60.581	92.692	0,5134
Herlev	173.967	82.921	0,0360
Albertslund	83.670	38.705	0,0307
Hvidovre	115.702	45.386	0,0108
Høje-Taastrup	130.772	38.404	0,0007
Lyngby-Taarbæk	258.624	40.797	<0,0001
Rødovre	162.061	44.247	0,0003
Ishøj	35.525	48.099	0,4602
Tårnby	43.674	47.117	0,3540
Vallensbæk	156.238	44.365	0,0004
Furesø	123.719	38.582	0,0014
Allerød	75.949	43.420	0,0803
Fredensborg	99.562	32.675	0,0023
Helsingør	145.650	36.651	<0,0001
Hillerød	-66.571	44.885	0,1381
Hørsholm	264.395	38.547	<0,0001
Rudersdal	179.242	42.171	<0,0001
Egedal	-17.534	30.053	0,5596
Frederikssund	113.693	43.203	0,0085
Greve	101.849	33.956	0,0027
Køge	-39.703	49.813	0,4255
Halsnæs	-158.636	114.592	0,1663

Roskilde	90.965	31.514	0,0039
Solrød	37.178	49.886	0,4561
Gribskov	-66.032	113.592	0,5611
Odsherred	-68.746	79.395	0,3866
Holbæk	-65.045	57.907	0,2614
Faxe	-114.971	65.709	0,0802
Kalundborg	-69.407	68.211	0,3090
Ringsted	-54.866	56.708	0,3333
Slagelse	-78.962	42.328	0,0622
Stevns	-38.206	149.274	0,7980
Sorø	-142.676	100.888	0,1574
Lejre	-32.118	99.991	0,7481
Lolland	-224.026	88.224	0,0111
Næstved	7.611	40.263	0,8501
Guldborgsund	-105.938	49.062	0,0309
Vordingborg	-222.078	76.351	0,0036
Bornholm	-78.444	42.930	0,0677
Middelfart	48.725	58.951	0,4085
Assens	-158.989	65.488	0,0152
Faaborg-Midtfyn	-135.767	60.360	0,0245
Kerteminde	-166.725	84.969	0,0498
Nyborg	-65.756	71.144	0,3554
Odense	8.608	23.407	0,7131
Svendborg	23.887	49.729	0,6310
Nordfyn	56.548	100.660	0,5743
Langeland	19.927	135.277	0,8829
Ærø	-187.566	177.146	0,2897
Haderslev	-137.933	62.740	0,0280
Billund	-944	72.598	0,9896
Sønderborg	-38.555	65.744	0,5576
Tønder	-83.406	135.574	0,5384
Esbjerg	93.522	45.758	0,0410
Fanø	-100.654	213.837	0,6379
Varde	-3.167	72.427	0,9651
Vejen	-186.128	85.629	0,0298
Aabenraa	76.844	69.465	0,2687
Fredericia	-72.384	44.249	0,1019
Horsens	-127.418	40.790	0,0018
Kolding	-2.962	35.976	0,9344
Vejle	45.431	46.489	0,3285
Herning	35.017	42.892	0,4143
Holstebro	67.817	48.145	0,1590

Lemvig	-301.791	151.897	0,0470
Struer	67.568	151.952	0,6566
Syddjurs	-167.049	86.679	0,0540
Norddjurs	-124.174	103.246	0,2292
Favrskov	-52.713	54.067	0,3296
Odder	-51.872	91.604	0,5712
Randers	-74.097	44.708	0,0975
Silkeborg	80.546	42.817	0,0600
Skanderborg	-29.404	41.018	0,4735
Aarhus	74.085	21.238	0,0005
Ikast-Brande	-74.168	92.145	0,4209
Ringkøbing-Skjern	-205.697	61.850	0,0009
Hedensted	-82.327	80.639	0,3073
Morsø	-192.369	100.239	0,0550
Skive	-410.828	136.330	0,0026
Thisted	-209.585	68.349	0,0022
Viborg	144.309	53.743	0,0073
Brønderslev	-221.597	172.646	0,1994
Frederikshavn	12.883	58.855	0,8267
Vesthimmerland	-145.638	79.188	0,0660
Rebild	-39.549	113.914	0,7285
Mariagerfjord	-95.109	76.154	0,2118
Jammerbugt	-91.678	83.965	0,2749
Aalborg	10.021	28.099	0,7214
Hjørring	-110.462		
Overordnet estimat af ejendommen ud fra områdets kvadraterpriser og ejendommens areal	0,87	0,0139	<0,0001
Antal observationer			4.743

Ejerlejlighedsmodel

Variabel	Forklaring	Parameterværdi	Standardfejl	P-værdi
Tidspunkt for salg i testperioden	År 2010, 1. kvartal	-37.775	7.785	<0,0001
	År 2010, 2. kvartal	1.273	7.581	0,8666
	År 2010, 3. kvartal	8.411	7.410	0,2563
	År 2010, 4. kvartal	11.723	7.622	0,1241
	År 2011, 1. kvartal	47.288	7.815	<0,0001
	År 2011, 2. kvartal	29.988	8.103	0,0002

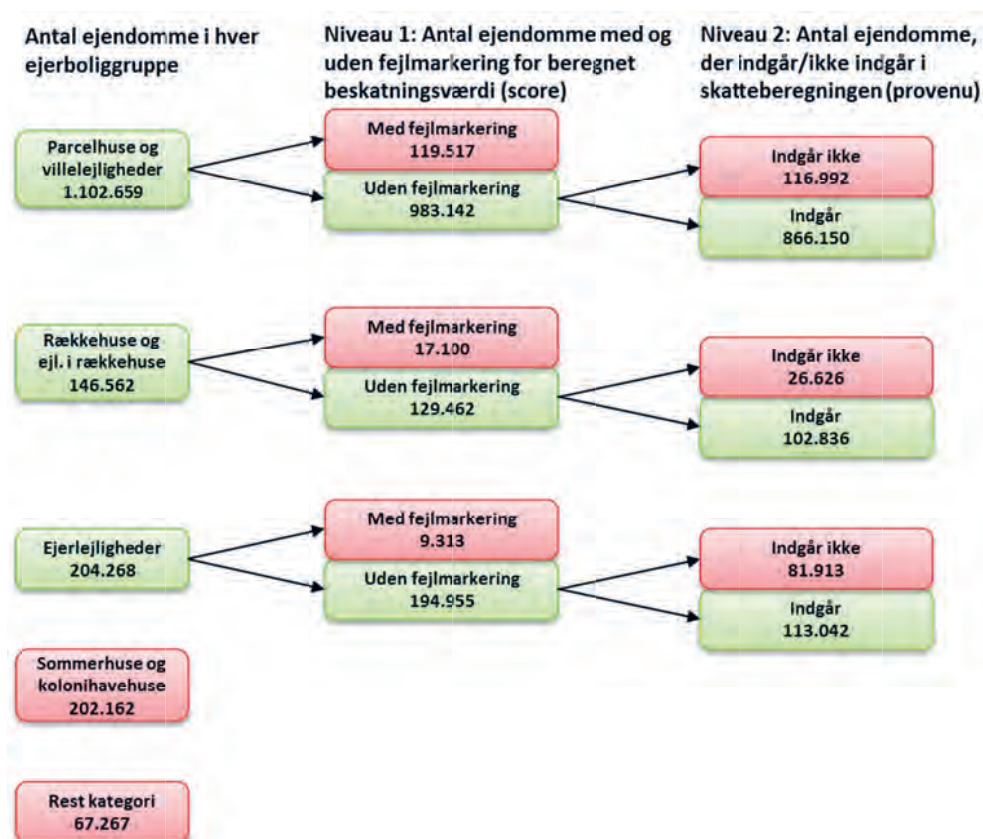
	År 2011, 3. kvartal	-18.108	7.854	0,0212
	År 2011, 4. kvartal	-42.801		
Afstand til højspændingsledninger	0-1000m	-15.336	12.557	0,2220
	1000-2500m	-30.141	9.174	0,0010
	2500-7500m	9.585	6.963	0,1687
	Over 7500m	35.892		
Boligens alder	<10 år	96.942	12.863	0,0001
	10-19 år	29.843	28.028	0,2870
	20-29 år	-938	20.204	0,9630
	30-39 år	-37.261	11.642	0,0014
	40-49 år	-38.214	10.701	0,0004
	50-59 år	-11.566	13.199	0,3809
	60-69 år	-46.751	14.316	0,0011
	70-79 år	-536	8.733	0,9510
	80-89 år	49.153	13.946	0,0004
	90-99 år	31.495	13.931	0,0238
	100-124 år	12.955	8.580	0,1311
	125-149 år	-1.596	14.805	0,9142
	150-199 år	-121.270	28.822	<0,0001
	200-399 år	37.744		
Kode for energi	Ej oplyst	-168.635	50.602	0,0009
	Gas fra værk	-210.821	231.642	0,3628
	230 V el fra værk	-105.681	52.908	0,0458
	400 V el fra værk	-90.120	50.337	0,0734
	Både 230 V el og gas fra værk	132.360	95.493	0,1658
	Både 400 V el og gas fra værk	442.897		
Etage hvor lejligheden ligger	1. etage	-186.470	33.349	<0,0001
	2. etage	-155.981	33.378	<0,0001
	3. etage	-125.101	33.552	0,0002
	4. etage	-97.572	33.777	0,0039
	5. etage	-21.340	35.609	0,5490
	6. etage	78.641	41.705	0,0594
	7. etage	69.803	49.618	0,1595
	8. etage	23.579	101.457	0,8162
	9. etage	184.667	92.651	0,0463
	10. etage	310.070	140.534	0,0274
	11. etage	111.730	100.684	0,2672
	12. etage	331.690	114.473	0,0038
	13. etage	-32.873	269.362	0,9029
	14. etage	175.597	199.155	0,3780
	Kælder	-450.042	59.159	<0,0001
	Gulvplan i gadeniveau	-216.398		

	1 etage i moderejendom	84.279	37.025	0,0229
	2 etager i moderejendom	131.726	24.486	<0,0001
	3 etager i moderejendom	108.098	23.440	<0,0001
	4 etager i moderejendom	113.046	23.422	<0,0001
	5 etager i moderejendom	95.164	23.023	<0,0001
	6 etager i moderejendom	60.738	24.180	0,0120
	7 etager i moderejendom	-40.830	26.216	0,1194
	8 etager i moderejendom	-46.464	30.786	0,1313
Antal etager i ejendommen	9 etager i moderejendom	83.565	64.793	0,1972
	10 etager i moderejendom	-98.493	46.395	0,0338
	11 etager i moderejendom	26.162	36.293	0,4710
	12 etager i moderejendom	-97.622	40.323	0,0155
	13 etager i moderejendom	-164.474	77.286	0,0334
	14 etager i moderejendom	-96.182	120.251	0,4238
	15 etager i moderejendom	-197.035	71.927	0,0062
	16 etager i moderejendom	-189.076	189.095	0,3174
	17 etager i moderejendom	-35.257	90.684	0,6974
	18 etager i moderejendom	262.655		
Havudsigt		12	21.147	<0,0001
Konstant		131.298	61.849	0,0338
Kommune	København	-9.913	16.952	0,5587
	Frederiksberg	58.093	18.983	0,0022
	Ballerup	221.546	51.368	<0,0001
	Dragør	49.142	88.608	0,5792
	Gentofte	75.518	24.444	0,0020
	Gladsaxe	28.189	28.658	0,3253
	Glostrup	120.620	47.005	0,0103
	Herlev	-10.894	97.153	0,9107
	Albertslund	75.253	103.890	0,4689
	Hvidovre	51.674	45.165	0,2526
	Høje-Taastrup	-10.809	35.294	0,7594
	Lyngby-Taarbæk	63.032	28.172	0,0253
	Rødovre	21.522	35.799	0,5477
	Ishøj	13.794	53.287	0,7957
	Tårnby	26.965	39.796	0,4980
	Vallensbæk	61.639	45.460	0,1752
	Furesø	-117.797	87.873	0,1801
	Allerød	335.722	121.951	0,0059
	Fredensborg	-20.802	50.714	0,6817
	Helsingør	64.307	32.347	0,0468
	Hillerød	162.010	38.054	<0,0001
	Hørsholm	363.057	45.772	<0,0001

Rudersdal	79.931	35.581	0,0247
Egedal	-130.748	103.297	0,2056
Frederikssund	-8.151	79.414	0,9183
Greve	99.964	136.858	0,4652
Køge	-205.193	103.270	0,0470
Halsnæs	-171.837	111.234	0,1224
Roskilde	64.722	23.643	0,0062
Solrød	-14.402	66.079	0,8275
Gribskov	153.467	103.170	0,1369
Holbæk	-165.878	72.586	0,0223
Kalundborg	-389.075	136.106	0,0043
Ringsted	-203.512	56.608	0,0003
Slagelse	-255.744	65.520	<0,0001
Sorø	63.039	192.033	0,7427
Lolland	210.619	270.781	0,4367
Næstved	38.824	33.480	0,2462
Guldborgsund	-50.892	86.592	0,5567
Middelfart	58.374	157.647	0,7112
Nyborg	-435.455	96.506	<0,0001
Odense	-55	20.695	0,9979
Haderslev	-63.391	86.962	0,4661
Billund	271.216	157.056	0,0842
Sønderborg	-150.443	58.154	0,0097
Tønder	-147.480	161.187	0,3602
Esbjerg	52.076	24.830	0,0360
Varde	-75.450	111.566	0,4989
Aabenraa	-23.924	76.876	0,7557
Fredericia	-31.862	57.847	0,5818
Horsens	63.881	40.270	0,1127
Kolding	15.661	46.448	0,7360
Vejle	73.732	37.957	0,0521
Herning	74.298	37.918	0,0501
Holstebro	-8.404	82.752	0,9191
Struer	36.399	105.888	0,7310
Syddjurs	-329.377	103.653	0,0015
Norddjurs	-208.792	76.274	0,0062
Favrskov	-37.284	156.920	0,8122
Odder	44.651	103.442	0,6660
Randers	33.548	24.563	0,1720
Silkeborg	48.017	48.982	0,3270
Skanderborg	49.099	62.238	0,4302
Aarhus	9.079	15.798	0,5655

Ikast-Brande	50.299	122.389	0,6811
Hedensted	-128.102	270.936	0,6364
Skive	30.891	91.253	0,7350
Thisted	-21.429	122.099	0,8607
Viborg	-104.451	41.255	0,0114
Frederikshavn	-39.184	68.030	0,5646
Rebild	143.620	157.063	0,3605
Aalborg	13.237		
Spredning i områdets kvadratmeterpriser	26	2,72	<0,0001
Overordnet estimat af ejendommen ud fra områdets kvadratmeterpriser og ejendommens areal	0,91	0,0061	<0,0001
Antal værelser i lejligheden	43.105	4.366	<0,0001
Antal observationer			8.917

Bilag 8.3.3 Oversigt over frasorteringer – ejerboliger



Anm.: De 113.042 ejerlejligheder indgår i konsekvensberegningerne vedrørende ejendomsværdiskatten i afsnit 8.3.9, men ikke i de samlede konsekvensberegninger vedrørende ejendomsværdiskat og grundskyld i kapitel 9, jf. afsnit 9.1.

Som det fremgår af ovenstående skematiske oversigt, er der en restkategori på godt 67.000 ejerboliger, som ikke umiddelbart har kunnet indplaceres i en af de 4 ejendomsgrupper, som er omfattet af prototypen på en ny vurderingsmodel for ejerboliger, da der er tale om ejendomme, som er atypiske i forhold til de 4 ejendomsgrupper. Desuden udestår det at færdiggøre udviklingen af den del af modellen, som kan estimere værdier for sommerhuse og kolonihavehuse. Sommerhuse og kolonihavehuse indgår derfor ikke i beregningerne i niveau 1 og 2, jf. nedenfor.

I forbindelse med anvendelse af modellen på alle eksisterende ejendomme (ejerboliger), er der desuden foretaget to niveauer af frasorteringer:

1. Ejendomme, der ikke kan tildeles en estimeret ejendomsværdi (beskatningsværdi), som umiddelbart formodes at være korrekt.
2. Ejendomme, hvor til der ikke kan beregnes beskatningsforhold vedrørende både ejendomsværdi og grundskyld, eller hvor konsekvensberegningen ikke umiddelbart kan antages at være præcis.

Hvad angår frasortering i niveau 1, er årsagerne til, at en ejendom ikke umiddelbart har kunnet tildeles en korrekt ejendomsværdi (beskatningsværdi) ved hjælp af prototypen og derfor er frasorteret, forskellige.

Frasortering er fx foretaget i de tilfælde, hvor BBR-oplysningerne giver anledning til usikkerhed om, hvorvidt data om ejendommen er tilstrækkeligt opdaterede eller, at ejendommen har egenskaber, der afviger fra det grundlag, som modellen er estimeret ud fra. Der kan ligeledes være tale om en kombination af disse to typer frasortering.

De hyppigste 10 årsager til frasorteringer for parcelhuse på dette niveau er til illustration listet nedenfor:

1. Grundareal ligger udenfor udfaldsrummet i træningsdata (meget stort eller meget lille)
2. BBR kategori 2 fejlmarkering⁶
3. Indbygget udhusareal ligger udenfor udfaldsrummet i træningsdata
4. BBR kategori 1 fejlmarkering⁷
5. Grundareal ligger udenfor udfaldsrummet i træningsdata og BBR kategori 2 fejlmarkering
6. Boligareal ligger udenfor udfaldsrummet i træningsdata
7. Flere end 2 lejligheder i ejendommen
8. Boligareal ligger udenfor udfaldsrummet i træningsdata og BBR kategori 2 fejlmarkering
9. BBR kategori 2 fejlmarkering og flere end 2 lejligheder i ejendommen
10. Bygnings samlede areal ligger udenfor udfaldsrummet i træningsdata

Det skal bemærkes, at kriterierne for frasortering for flertallets vedkommende er udtryk for et valg, som er truffet i forbindelse med udviklingen af prototypen, og at dette valg også kan foretages anderledes for at få færre ejendomme frasorteret. Fx kan kriteriet om frasortering, hvis 'Grundareal ligger udenfor udfaldsrummet i træningsdata' ændres til 'Grundareal ligger udenfor udfaldsrummet i træningsdata +/- 10 pct.'

Frasorteringerne i niveau 2 dækker over, at der for at kunne sammenligne tabellerne vedrørende konsekvensberegningen for de forskellige ejendoms kategorier er frasorteret et antal ejendomme. Det drejer sig dels om ejendomme, hvor der ikke har været muligt at beregne både en grundskyld og en ejendomsværdiskat, som er større end nul, dels om ejendomme, hvor skatteberegningen for grundskyld og ejendomsskat ligger uden for 90-110 pct. af den faktiske skattebetaling fra den seneste SKAT vurdering.

Frasorteringen i dette led er således primært sket af hensyn til den tværgående sammenligning af konsekvensberegningerne, og det kan ikke udelukkes, at den ejendomsværdi (beskatningsværdi), som er estimeret ved hjælp af prototypen er præcis og efter nærmere analyse kan anvendes for hovedparten af disse ejendommers vedkommende.

⁶ BBR kategori 2 fejlmarkering er forhold i oplysningerne fra BBR, som er vurderet til at være usandsynlige. Det kan fx være kælderarealer på flere hundrede kvadratmeter.

⁷ BBR kategori 1 fejlmarkering er forhold i oplysningerne fra BBR, som er vurderet til i alvorlig grad at påvirke ejendommens værdi eller oplysningernes troværdighed. Det kan fx være kondemnerede ejendomme eller interne modstrider i oplysningerne, fx hvis det bebyggede areal er større end det samlede areal.

Bilag 8.7.1 Kommuner og kommunenumre i Danmark

Kommuner og kommunenumre i Danmark

Kommunenummer	Kommune
101	København
147	Frederiksberg
151	Ballerup
153	Brøndby
155	Dragør
157	Gentofte
159	Gladsaxe
161	Glostrup
163	Herlev
165	Albertslund
167	Hvidovre
169	Høje-Taastrup
173	Lyngby-Taarbæk
175	Rødovre
183	Ishøj
185	Tårnby
187	Vallensbæk
190	Furesø
201	Allerød
210	Fredensborg
217	Helsingør
219	Hillerød
223	Hørsholm
230	Rudersdal
240	Egedal
250	Frederikssund
253	Greve
259	Køge
260	Halsnæs
265	Roskilde
269	Solrød
270	Gribskov
306	Odsherred
316	Holbæk
320	Faxe
326	Kalundborg
329	Ringsted
330	Slagelse
336	Stevns
340	Sorø
350	Lejre
360	Lolland
370	Næstved
376	Guldborgsund
390	Vordingborg
400	Bornholm
410	Middelfart
420	Assens
430	Faaborg-Midtfyn
440	Kerteminde
450	Nyborg
461	Odense
479	Svendborg
480	Nordfyns
482	Langeland

492	Ærø
510	Haderslev
530	Billund
540	Sønderborg
550	Tønder
561	Esbjerg
563	Fanø
573	Varde
575	Vejen
580	Aabenraa
607	Fredericia
615	Horsens
621	Kolding
630	Vejle
657	Herning
661	Holstebro
665	Lemvig
671	Struer
706	Syddjurs
707	Norddjurs
710	Favrskov
727	Odder
730	Randers
740	Silkeborg
741	Samsø
746	Skanderborg
751	Aarhus
756	Ikast-Brande
760	Ringkøbing-Skjern
766	Hedensted
773	Morsø
779	Skive
787	Thisted
791	Viborg
810	Brønderslev
813	Frederikshavn
820	Vesthimmerlands
825	Læsø
840	Rebild
846	Mariagerfjord
849	Jammerbugt
851	Aalborg
860	Hjørring
