



# Nye og mere retvisende ejendomsvurderinger

**Oktober 2016**



Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger

# Indhold

<b>1. Nye ejendomsvurderinger .....</b>	<b>1</b>
1.1 Processen frem mod et nyt ejendomsvurderingssystem .....	3
<b>2. Byggestenene i det nye vurderingssystem .....</b>	<b>4</b>
2.1 Vurderingsnorm og naturlig usikkerhed .....	5
2.2 Styrket datagrundlag .....	5
2.3 Forbedrede beregningsmodeller .....	6
2.4 Moderne it-understøttelse .....	7
2.5 Forenklet lovgivning .....	8
<b>3. Vurdering af ejerboliger .....</b>	<b>9</b>
3.1 Fastlæggelse af ejendomsværdi .....	9
3.2 Håndtering af grunde i ubebygget stand .....	11
3.3 Fastlæggelse af grundværdi .....	11
3.4 Manuel korrektion og kontrol .....	12
3.5 Deklarationsproces .....	13
<b>4. Vurdering af erhvervsejendomme .....</b>	<b>14</b>
4.1 Fastsættelse af ejendomsværdi .....	14
4.2 Fastsættelse af grundværdi .....	17
4.3 Manuel korrektion og kontrol .....	18
4.4 Datakampagner og deklarationsproces .....	18
<b>5. Konsekvenser af nye vurderinger .....</b>	<b>20</b>
5.1 Foreløbige konsekvenser for vurderingen af enfamiliehuse og ejerlejligheder .....	20
5.2 Forventede konsekvenser for erhvervsejendomme og -grunde .....	26
<b>6. Appendiks 1: Beregningsmodel til vurdering af ejendomsværdi for ejerboliger .....</b>	<b>27</b>
<b>7. Appendiks 2: Beregningsmodel til vurdering af grundværdier for ejerboliger .....</b>	<b>30</b>

# 1. Nye ejendomsvurderinger

---

Ejendomsvurderingerne danner grundlaget for beskatningen af boliger i Danmark. En upræcis vurdering af en bolig – hvad enten den er for lav eller for høj – vil derfor betyde et upræcist beskatningsgrundlag for den pågældende boligejer.

Det nuværende ejendomsvurderingssystem har vist sig udfordret på en lang række områder. Boligejernes vurderinger har generelt set været for upræcise, uensartede og uigennemskuelige.

Ejendomsvurderingerne blev suspenderet tilbage i 2013 – blandt andet på baggrund af kritik fra Rigsrevisionen. Siden da har det været SKATs 2011-vurdering af ejerboliger og 2012-vurdering af erhvervsjendomme (fratrullet en varierende rabat), som har dannet grundlag for opkrævningen af boligskatterne.

I umiddelbar forlængelse af Rigsrevisionens kritik nedsatte den tidligere regering det såkaldte Ekspertudvalg om Ejendomsvurdering (Engbergudvalget), som fik til opgave at udvikle et helt nyt ejendomsvurderingssystem. I september 2014 afleverede udvalget sin endelige rapport. Den viste blandt andet, at det er muligt at etablere et mere gennemsigtigt vurderingssystem baseret på bedre data og med afsæt i tidssvarende statistiske metoder. Rapporten indeholdt en prototype til vurdering af ejerboliger samt forslag til en række principper for det fremtidige vurderingssystem.

Det arbejde er siden efteråret 2014 blevet videreført af Skatteministeriets Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger (ICE). Undervejs har ICE samarbejdet med ejendomsmæglerbranchen, realkreditinstitutter, banker og universiteter med henblik på at udvikle nye vurderinger, der er markedskonforme og har så høj en kvalitet som muligt.

ICE har haft til opgave at etablere et nyt ejendomsvurderingssystem, som tager hånd om de centrale udfordringer med det nuværende system, som både Engbergudvalget og ICE har identificeret.

Udfordringerne fremgår af *boks 1.1*.



### Boks 1.1 Centrale udfordringer ved det nuværende ejendomsvurderingssystem

**For lav træfsikkerhed:** Vurderingerne har for lav træfsikkerhed i værdifastsættelsen af fx parcelhuse, ejerlejligheder, sommerhuse mv.

**Uensartede vurderinger:** Der har været eksempler på, at to stort set identiske boliger i det samme boligområde har fået forskellige vurderinger.

**Uigennemskuelige vurderinger:** Vurderingerne er svære at forklare og begrunde over for bolig-ejerne.

**Skævvridninger i grundvurderinger:** Det nuværende ejendomsvurderingssystem medfører en betydelig skævhed mellem grundvurderinger for enfamiliehuse og ejerlejligheder. Det betyder typisk, at ejere af lejligheder betaler en relativt lavere grundskyld.

**For lave grundvurderinger:** Det nuværende ejendomsvurderingssystem giver i store områder af landet for lave vurderinger af grunde.

Både Engbergudvalget og ICE har desuden identificeret de væsentligste årsager til udfordringerne.

De fremgår af *boks 1.2*.

### Boks 1.2 Årsager til udfordringerne i det nuværende ejendomsvurderingssystem

**Begrænsede og utilstrækkelige data:** En høj kvalitet af data er afgørende for at forøge træfsikkerheden i ejendomsvurderingssystemet. Engbergudvalgets rapport og det videre implementeringsarbejde har vist, at data på en række områder, der anvendes direkte i de offentlige ejendomsvurderinger, har en for lav kvalitet og er udfordret. Det drejer sig blandt andet om data fra BBR-registret og tinglysningen.

**Manglende gennemsigthed i beregningsmodeller:** Engbergudvalget påpegede, at de nuværende beregningsmodeller og vurderingsmetoder er uigennemsigtige og i visse tilfælde ikke markedskonforme. Samtidig er de nuværende beregningsmodeller for ejerboliger ikke baseret på tidssvarende statistiske metoder og redskaber. Det understreger behovet for nye statistiske beregningsmodeller for at forøge træfsikkerheden og øge gennemsigtheden.

**Uensartede arbejdsgange og forældet it-understøttelse:** Det nuværende it-system (sagsbehandlingssystemet) er stærkt forældet og er baseret på diverse knopskydninger leveret fra forskellige eksterne leverandører. De ældste dele af systemet er fra 1960-1970'erne og er udviklet i et forældet og komplekst programmeringssprog.

**Utidssvarende lovgivning og regelgrundlag:** Den nuværende vurderingslov er fra 1956 - dog med senere ændringer. Loven trænger til en modernisering, som skal tænkes sammen med Engbergudvalgets anbefalinger og arbejdet med nye beregningsmodeller og vurderingsmetoder.

ICES arbejde med at udvikle et nyt system tager udgangspunkt i den nuværende indretning af boligbeskatningen med en særskilt ejendoms- og grundvurdering.

Det har stillet krav til afklaring af en række juridiske forhold og udvikling af en ny vurderingslov, videudvikling af en beregningsmodel for ejerboliger, sommerhuse og erhvervsjendomme mv., og udvikling af et nyt it-system til understøttelse af ejendomsvurderingerne og den efterfølgende klagesagsbehandling. Samtidig har ICE til opgave at sikre opbygningen af en ny ejendomsvurderingsorganisation, herunder at tilvejebringe de nødvendige kompetencer og ressourcer.

ICES arbejde har vist, at det er muligt at udarbejde nye og mere retvisende ejendomsvurderinger.

De foreløbige resultater af arbejdet fremlægges i denne rapport.

## 1.1 Processen frem mod et nyt ejendomsvurderingssystem

Der sigtes efter, at lovgivningen om det nye ejendomsvurderingssystem skal fremsættes for Folketinget i foråret 2017 med henblik på vedtagelse inden sommerferien 2017. På den måde kan de endelige systemtilpasninger mv. gennemføres forud for idriftsættelse af det nye ejendomsvurderingssystem i starten af 2018. Forinden skal der allerede i efteråret 2016 vedtages lovgivning om en yderligere forlængelse af de eksisterende vurderinger med ét år, som derfor vil udgøre 2017-vurderingen for ejerboliger og 2018-vurderingen for øvrige ejendomme.

De nye vurderinger for ejerboliger udarbejdes med vurderingstermin 1. september 2018 og udsendes i foråret 2019, hvor klageadgangen tillige genåbnes.

De nye vurderinger for øvrige ejendomme, herunder erhvervsjendomme, udarbejdes efterfølgende med vurderingstermin 1. september 2019 og udsendes i foråret 2020.

Den nuværende overordnede tidslinje for implementeringen af det nye ejendomsvurderingssystem er illustreret i *figur 1.1*.



Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

## 2. Byggestenene i det nye vurderingssystem

Det nye ejendomsvurderingssystem skal bidrage til at genoprette tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger. Det kræver mere retvisende vurderinger, der har en tilstrækkelig høj træfsikkerhed, en større ensartethed, og som er mere gennemskuelige for boligejerne, *jf. boks 2.1*.

### Boks 2.1 Mere retvisende vurderinger – tre pejlemærker

**Højere træfsikkerhed:** En forudsætning for boligejernes tillid er, at træfsikkerheden i vurderingssystemet bliver tilstrækkelig høj, og at vurderingerne kommer så tæt som muligt på en forventelig handelsværdi. Derfor er et centralt element i det nye ejendomsvurderingssystem, at træfsikkerheden forbedres markant.

**Større ensartethed:** Der har været eksempler på, at det nuværende ejendomsvurderingssystem resulterede i vurderinger, som fremstod uensartede. Der er blandt andet eksempler på, at to stort set identiske boliger i det samme boligområde er blevet vurderet mærkbart forskelligt. Det nye system vil sikre større ensartethed i vurderingerne.

**Mere gennemskuelighed:** Det skal kunne begrundes og forklares, hvordan vurderingsmyndigheden har vurderet en ejendom. Derudover er det afgørende, at grundlaget for den enkelte vurdering dokumenteres, registreres og lægges åbent frem for boligejerne. Det vil give hver enkelt boligejer bedre indblik i, hvorfor dennes ejendom eller grund er vurderet, som den er.

En forudsætning for at udarbejde nye og mere retvisende vurderinger er, at der opstilles et klart og realistisk målbillede for, hvad vurderingerne skal ramme. Der er med andre ord behov for at formulere en klar vurderingsnorm. Derudover er det afgørende, at der etableres et styrket datagrundlag, udvikles mere gennemsigtige og markedskonforme vurderingsmodeller samt en moderne og effektiv it-understøttelse. Endelig er det centralt, at den nuværende lovgivning forenkles og sætter klare rammer for vurderingsopgaven.

## 2.1 Vurderingsnorm og naturlig usikkerhed

Det er afgørende, at de offentlige vurderinger kommer så tæt på det beløb, som en bolig kan sælges for, når der vel at mærke tages højde for den pågældende boligs særlige karakteristika. Det gør det lettere at forklare den konkrete vurdering over for borgerne.

De nye ejendomsvurderinger bør derfor grundlæggende afspejle den pris, som ejendommen vil kunne sælges til på et frit marked mellem to uafhængige parter. Vurderingen skal med andre ord udgøre en så præcis tilnærmelse til en forventelig handelsværdi som muligt.

Samtidig er det dog klart, at der selv med et nyt og moderne vurderingssystem, der tager højde for væsentlige værdielementer, fortsat vil være en naturlig usikkerhed knyttet til fastsættelsen af værdien af både ejendomme og grunde. En ejendom har således ikke én 'sand' eller 'rigtig' handelsværdi. Det var også en af Engbergudvalgets centrale pointer. En pointe, der for nylig er blevet gentaget af Det Økonomiske Råd<sup>1</sup>.

Forskellige købere vil således være villige til at betale forskellige priser for det samme hus, mens sælgere vil have forskellige krav og forventninger til, hvad en 'god' handelspris er. En bolig kan eksempelvis have en særlig personlig værdi for en bestemt køber, som derfor er villig til at betale en højere pris end andre potentielle købere. Eller en sælger kan ønske at sælge sin bolig hurtigt, selvom det kræver et stort nedslag i prisen. Det betyder også, at der nødvendigvis vil være tilfælde, hvor vurderingerne afviger fra de faktisk konstaterede handelspriser, uden at vurderingerne dermed er 'forkerte'.

Givet denne naturlige usikkerhed og nødvendigheden af at skabe en klar lovmæssig ramme om vurderingerne, er der behov for, at de nye vurderinger udarbejdes inden for et vist spænd.

Niveauet for dette spænd skal fastlægges, så det er realistisk i forhold til, hvad der er muligt at opnå – også når der sammenlignes med andre lande. Det skønnes, at hovedparten af ejerboligerne med de bedst mulige statistiske beregningsmodeller kan vurderes inden for et spænd på +/- 20 pct., *jf. afsnit 2.3 nedenfor*. Et spænd på +/- 20 pct. blev også anvendt ved opgørelse af træfsikkerheden i Engbergudvalgets prototype.

Det vurderes på den baggrund, at et spænd på +/- 20 pct. kan anses for at være acceptabelt i det nye vurderingssystem.

## 2.2 Styrket datagrundlag

Højere træfsikkerhed og en større ensartethed i vurderingerne forudsætter også en forbedring og opdatering af kvaliteten af allerede eksisterende data. Samtidig skal der tilvejebringes helt nye og bedre data. Et styrket datagrundlag vil betyde, at langt flere ejendomme vil kunne vurderes på baggrund af en statistisk beregningsmodel, der generelt er den mest træfsikre vurderingsmetode. Det er samtidig den mest omkostningseffektive metode til vurdering af ejerboliger. Det vil øge antallet af ejendomme, der kan vurderes automatisk, og dermed mindske antallet af manuelle vurderinger og fysiske besigtigelser, som alene skal gennemføres, når der er et særligt behov herfor.

---

<sup>1</sup> Se Det Økonomiske Råd, Vismandsrapport, Dansk Økonomi – forår 2016, s. 249

ICE har derfor i samarbejde med en lang række myndigheder igangsat omfattende projekter, der skal skabe et robust datagrundlag. Det handler blandt andet om at forbedre oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), oplysninger om tinglyste handler, geodata og plandata, *jf. boks 2.2.*

## Boks 2.2 Styrket datagrundlag

**Nye og præcise geodata:** I samarbejde med Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering udvikles geodata af høj kvalitet. Geodata kan fx være afstand til nærmeste motorvej, kyst etc., men også beliggenheds- og udsigtsforhold. Det betyder, at det fremover bliver lettere at tage højde for lokale forhold, der kan påvirke ejendommens værdi.

**Forbedring af BBR-oplysninger:** BBR (Bygnings- og Boligregistret) er en af de væsentligste datakilder. Derfor er det helt centralt, at oplysningerne heri er korrekte. Der er igangsat en række projekter, som skal forbedre datakvaliteten og tilvejebringe nye og mere detaljerede data. Særligt for erhvervs-ejendomme skal der gennemføres en nyregistrering af erhvervsbygninger og –enheder i et forbedret register. Det betyder fx, at vurderingen bedre kan tage højde for ændringer af ejendommen.

**Forbedring af tinglysningsdata:** Fremover vil data om tinglyste handler blive væsentligt forbedret. Domstolsstyrelsen implementerer en bedre registrering af salgsoplysninger, så tinglysningsretten mere præcist registrerer, hvad salget omfatter og på hvilke vilkår.

**Digitalisering af plangrundlaget:** Plangrundlaget fastlægger overordnet, hvad der må bygges på grunde, og har dermed væsentlig betydning for vurderingen af grunde. For at forbedrede oplysninger om plangrundlaget kan indgå i ejendomsvurderingen, er der igangsat et arbejde med at udarbejde en løsning til bedre registrering af plangrundlaget. Herudover kan der være brug for yderligere tiltag omkring plangrundlaget i forbindelse med vurderingsarbejdet, *jf. afsnit 3.2 nedenfor.*

**Etablering af nye markedsdata på erhvervsområdet:** Data til fastsættelse af fx lejeværdier, driftsomkostninger mv. er en forudsætning for vurderingen af erhvervs-ejendomme. En ny arbejdsgruppe skal etablere det nødvendige datagrundlag og udvikle forslag til driftsløsninger. Det skal sikre, at vurderingen af erhvervs-ejendomme vil kunne tage bedre højde for fx lejeniveauer, driftsomkostninger og afkastkrav for forskellige typer af erhvervs-ejendomme på tværs af landet.

## 2.3 Forbedrede beregningsmodeller

Engbergudvalget igangsatte arbejdet med at forbedre træfsikkerheden i vurderingerne. Udvalget udviklede i den sammenhæng en prototype på en moderne, statistisk vurderingsmodel med inddragelse af nye data mv.

ICE har efterfølgende arbejdet videre med at udvikle en sammenhængende, statistisk beregningsmodel til vurdering af ejerboliger og –grunde. Samtidig er der påbegyndt et arbejde med at udvikle en beregningsmodel til brug for erhvervs-ejendomme og –grunde. Det overordnede mål er at sikre bedre og statistisk konsistente modeller, der kan forstås og forklares. Modellerne er beskrevet nærmere i *kapitel 3 og 4.*

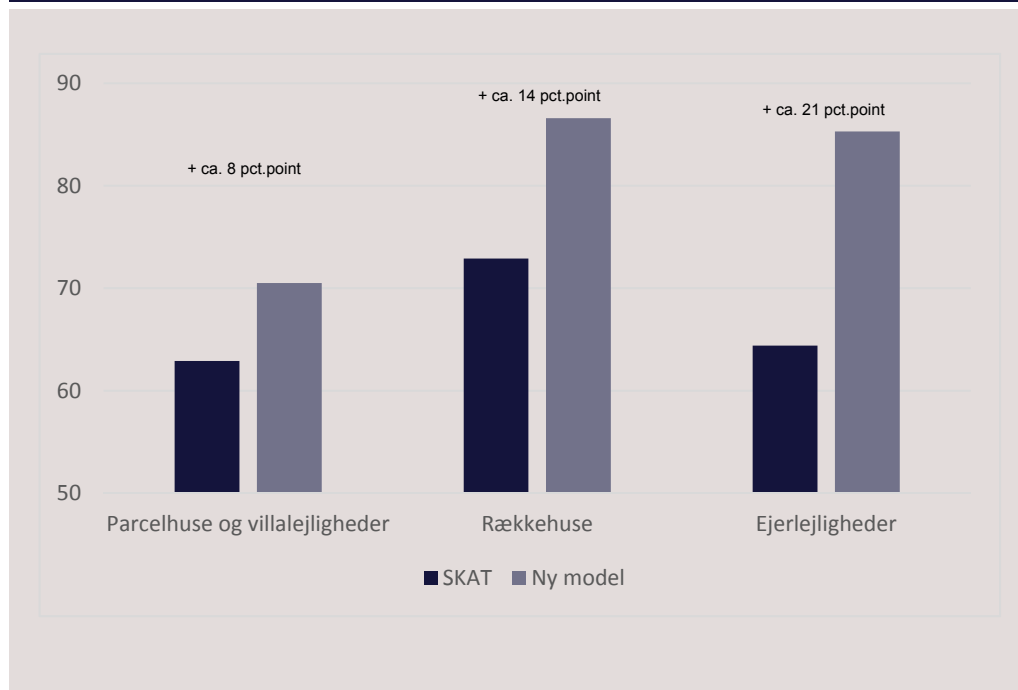
Erfaringerne fra arbejdet i ICE er positive. Det forventes på nuværende tidspunkt, at omtrent 80 pct. af alle ejerboligers ejendomsværdier vil kunne vurderes via den statistiske beregningsmodel. Eksempelvis har den rent statistiske metode med udgangspunkt i det nuværende datagrundlag forbedret træfsikkerheden for vurdering af ejerboliger markant, når der sammenlignes med SKATs 2011-vurderinger, *jf. figur 2.1.*

Samtidig forventes træfsikkerheden i den nye model løbende at blive forbedret i takt med, at datagrundlaget styrkes, modellerne videreudvikles, og der gennemføres manuelle kontroller af ejendomme med særlige karakteristika. En særskilt model for sommerhuse skal også endeligt udvikles.



Den nuværende model er på et meget tidligt stadie, men strukturen i modellen opbygges på sammen måde som for de øvrige ejerboliger.

**Figur 2.1 Foreløbig forbedring i træfsikkerheden i forhold til SKAT (+/- 20 pct.) – statistisk model**



Anm.: Ekskl. effekt af nye og forbedrede data, deklaration og manuel sagsbehandling. Træfsikkerheden er opgjort i forhold til ejendomsværdien. Antal parcelhuse og villalejligheder: 1.102.659. Antal rækkehuse: 146.562. Antal ejerlejligheder: 204.268. SKATs vurderinger er korrigeret for, at de skulle ramme 5 pct. under realiserede handelspriser. +/- 20 pct. angiver hvor stor en del af ejendommene, som ligger inden for +/- 20 pct. af den konstaterede handelspris. Målet er forbundet med en vis usikkerhed, blandt andet i lyset af at SKATs vurderinger i gennemsnit ligger mere end 5 pct. under handelspriserne i det ejendomssegment, som indgår i analysen. Omvendt er de nye vurderinger rent maskinelle, og der er ikke – i modsætning til SKATs vurderinger – sket manuelle korrektioner.

Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

Selvom der findes ganske få lande med vurderingssystemer, der svarer nogenlunde til det danske, så ligger den foreløbigt opnåede træfsikkerhed i den nye model helt i top internationalt set. Eksempelvis viser erfaringer fra Irland og en række bysamfund rundt om i verden, at den nye statistiske beregningsmodel allerede på nuværende tidspunkt er lige så god som de bedste sammenlignelige modeller<sup>2</sup>.

## 2.4 Moderne it-understøttelse

ICE har påbegyndt arbejdet med at udvikle basisfunktionerne i et nyt it-system til understøttelse af de nye ejendomsvurderinger og den efterfølgende klagesagsbehandling. It-systemet skal medvirke til at sikre enkle og omkostningseffektive sagsbehandlingsprocesser. Det gælder særligt for de manuelle vurderinger. It-systemet skal også sikre en effektiv håndtering af det betydelige antal klager, som kan forventes, når der genåbnes for klageadgangen.

<sup>2</sup> Som nævnt anvendes i ICE's beregninger et mål for træfsikkerheden på +/- 20 pct. COD er et andet mål, der angiver, hvor stor den gennemsnitlige procentuelle spredning er på de modelberegne priser i forhold til de faktiske handelspriser. Det betyder, jo lavere tal, desto bedre mål. Her scorer ICE's model 15,1 pct., hvor en sammenlignelig model i fx Irland scorer 18,3 pct. Se i øvrigt K. Walsh, report from Office of the Revenue Commissioners, Ireland (2013).

De primære slutbrugere af it-systemet vil være sagsbehandlerne i vurderingsmyndigheden og Skatteankestyrelsen, der forestår den primære vurderings- og klagehåndteringsopgave. Sagsbehandlerne får dermed stillet et nyt it-system til rådighed, der bidrager til at sikre mere ensartede ejendomsvurderinger via mere regelbaserede og systemunderstøttede sagsbehandlingsprocedurer med adgang til diverse støtteværktøjer. Der skal herudover udvikles portaler, som kan styrke og lette dialogen med borgerne i forbindelse med vurderingsarbejdet og klagesagsbehandlingen.

Første del af it-systemet skal være færdigt i 2018 med henblik på vurdering af ejerboliger, mens sagsbehandlingen for erhvervsejendomme skal påbegyndes i 2019.

## 2.5 Forenklet lovgivning

Den eksisterende vurderingslov trænger generelt til en modernisering. ICE har derfor overvejet en række regelforenklinger, der skal gøre vurderingsopgaven lettere at udføre.

Udgangspunktet er, at det basale formål med ejendomsvurderingerne er at tilvejebringe et grundlag for beskatning af fast ejendom. Det betyder, at hvis vurderingerne ikke tjener et skattemæssigt formål, så bør vurderingsmyndigheden og Skatteankestyrelsen ikke anvende ressourcer på at vurdere de pågældende ejendomme. Det kan eksempelvis være vurdering af offentlige ejendomme, fiskerihavne, kirker og kirkegårde m.fl.

Det vil derfor være hensigtsmæssigt, at en række ejendomme i den kommende lovgivning helt eller delvist undtages for vurdering. Det vil bidrage til at sikre en omkostningseffektiv anvendelse af ressourcerne.

Arbejdet i ICE har også vist, at der med fordel kan gennemføres en række yderligere forenklinger af det nuværende regelgrundlag. Det kan både være af hensyn til vurderingsmyndighederne og af hensyn til borgernes klageadgange.

Derfor vil det være hensigtsmæssigt, at der gennemføres en række forenklinger og en modernisering af det eksisterende regelgrundlag, fx automatisering af beregninger af skattestop, fjernelse af betydningen af bygningens placering på grunden, standardisering af fordeling af erhverv og beboelse m.fl.

De samlede forslag om forenklinger af lovgivningen følger med forslag til en ny vurderingslov.

## 3. Vurdering af ejerboliger

---

Der eksisterer i dag ca. 1,7 mio. ejerboliger i Danmark. Hovedparten udgøres af parcelhuse, rækkehuse, villalejligheder, ejerlejligheder og sommerhuse. Ejerboligerne kan således have en meget forskelligartet karakter, men de skal alle have en mere retvisende vurdering i det nye ejendomsvurderingssystem, så tilliden til vurderingerne kan genoprettes.

Det kræver udvikling af forskellige vurderingsmodeller, der tager hensyn til de værdibærende elementer for de enkelte boligtyper. Nedenfor gennemgås grundprincipperne i den nye vurderingsmodel for ejerboliger, som i større eller mindre omfang varierer for de enkelte boligtyper.

### 3.1 Fastlæggelse af ejendomsværdi

Det er afgørende for et nyt og mere retvisende ejendomsvurderingssystem, at det bliver mere gennemsigtigt, markedskonformt og har en højere træfsikkerhed end det nuværende system.

Det er derfor også målsætningen, at langt de fleste ejendomme skal vurderes efter en statistisk beregningsmetode. Denne metode giver generelt den bedste træfsikkerhed og er mest omkostnings-effektiv for vurderingsmyndighederne. Derfor har ICE udviklet en statistisk beregningsmodel for ejerboliger, der kan anvendes til at vurdere langt de fleste ejendomme og grunde, dvs. parcelhuse, rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

Beregningsmodellen sigter efter at ramme en vurdering, der er så præcis en tilnærmelse til en forventelig handelsværdi som muligt. Derfor indgår handelspriser i nærområdet også med markant vægt.

Det skyldes blandt andet, at handelspriserne på naboerne i langt de fleste tilfælde afspejler forhold, som betyder noget for de fleste boligkøbere, herunder vejen og kvarteret, afstanden til institutioner og indkøbsmuligheder mv.

I nogle områder er der dog kun få bolighandler, og nogle bolighandler ligger måske nogle år tilbage i tiden. Derfor er der behov for at fremskrive handelspriserne til de nuværende priser. På den måde kan handelspriserne umiddelbart sammenlignes. Selvom handelspriserne er opgjort på det samme niveau, vil der dog fortsat være store forskelle i boligernes karakteristika. Det kan eksempelvis være,

at størrelsen af to huse på samme villavej varierer markant, så det ene er 100 kvadratmeter og det andet 200 kvadratmeter.

Derfor baseres beregningsmodellen på, at *lignende* ejendomme indgår i vurderingen. Det vil sige, at der i vurderingen af fx rækkehuse lægges relativt større vægt på lokale salg af rækkehuse, når de nye vurderinger skal fastlægges.

Der vil dog stort set altid være forhold, der påvirker vurderingen af den enkelte ejendom – selv når der er sammenlignet med naboerne. Det kan eksempelvis være, at ejendommen er en murermestervilla fra 1920'erne, som ligger i et parcelhuskvarter fra 1970'erne, eller at ejendommen ligger for enden af villavejen lige ud til en jernbane, mens de solgte naboejendomme alle ligger i god afstand fra jernbanen.

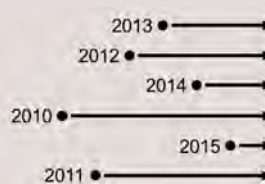
Vurderingen korrigeres derfor på baggrund af de tilgængelige data, og der sker derefter automatisk tilpasning af beregningerne, så den fremskrevne, sammenlignede og korrigerede ejendomsværdi står tilbage som en ny, samlet vurdering.

Beregningsmodellen er fremstillet i *boks 3.1*.

### Boks 3.1 Statistisk beregningsmodel til vurdering af ejerboliger

#### Prisfremskrivinger

Til brug for beregningsmodellen fremskrives alle handelspriser fra de seneste 6 år til vurderingstidspunktet. Dermed indgår handelspriserne i vurderingen med afsæt i det prisniveau, der er gældende på vurderingstidspunktet.



#### Salg af naboejendomme

På linje med ejendomsmæglere, banker og realkreditinstitutter tages der højde for, hvad andre sammenlignelige ejendomme i nærområdet er solgt til i de seneste år og der beregnes ved hjælp af modellen en kvadratmeterpris for naboområdet.

Der indgår aktuelt 10-15 ejendomme i beregningen af kvadratmeterprisen for naboområdet. Eventuelle tidligere salg af selve den vurderede ejendom i de seneste 6 år indgår med en betydelig vægt i beregningen af kvadratmeterprisen.

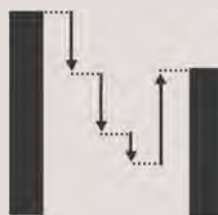


Handelspriser fra solgte ejendomme i naboområdet afspejler en lang række centrale faktorer såsom afstand til infrastruktur, indkøbsmuligheder, skoler mv., som dermed indgår i vurderingen af en ejendoms værdi.

#### Tillæg og nedslag – beliggenhed og bygningskarakteristika

Modellen tager også højde for, at der kan være forskelle i karakteristika mellem den ejendom, der vurderes, og de naboejendomme, som kvadratmeterprisen for naboområdet er baseret på.

Øvrige forhold som kan påvirke vurderingen er fx afstand til motorvej, landevej eller kyst samt tagtype mv. Sådanne forhold korrigeres der også for ved udmåling af enten et tillæg eller et nedslag i forhold til den beregnede kvadratmeterpris for området. Størrelsen af tillægget eller nedslaget beregnes automatisk i den statistiske model.



Som nævnt i *afsnit 2.3* er træfsikkerheden på de forskellige boligtyper forbedret markant. Med de beskrevne metoder til manuel korrektion og deklaration – samt nye og bedre data – forventes det,

at træfsikkerheden vil kunne forbedres yderligere, *jf. afsnit 3.3*. Erfaringerne fra udviklingen af den statistiske beregningsmodel viser dermed, at det er muligt at give boligejerne mere retvisende vurderinger.

Modellen for vurdering af ejerboliger er beskrevet yderligere i *appendiks 1*.

## 3.2 Håndtering af grunde i ubebygget stand

Udgangspunktet for arbejdet i ICE har været, at der fortsat skal ske særskilte vurderinger af ejendomme og grunde. Det gælder også, selvom vurderingen af grunde er særligt udfordret af, at der kun omsættes et forholdsvis begrænset antal ubebyggede grunde hvert år.

ICE har arbejdet ud fra, at en vurdering skal angive en forventelig handelsværdi for grunden i ubebygget stand og til den bedste økonomiske anvendelse. Det skal blandt andet være med til at sikre et incitament til den samfundsøkonomisk optimale udnyttelse af grunde.

Et af de væsentligste parametre i vurderingen af grunde er grundens tilladte anvendelses- og udnyttelsesmuligheder. Det skyldes blandt andet, at en køber værdisætter en grund ud fra, hvad og hvor meget der må opføres.

Ofte er det kommunernes plangrundlag, der fastlægger, hvad der må bygges på grunde, og plangrundlaget har dermed væsentlig betydning for vurderingen af grunde i ubebygget stand. For at forbedrede oplysninger om plangrundlaget kan indgå i ejendomsvurderingen, er der igangsat et arbejde med at udarbejde en løsning, der skal sikre registrering og digitalisering af plangrundlaget. Herudover kan der være brug for yderligere tiltag omkring plangrundlaget i forbindelse med vurderingsarbejdet, hvilket afdækkes frem mod fremsættelse af et endeligt lovforslag.

## 3.3 Fastlæggelse af grundværdi

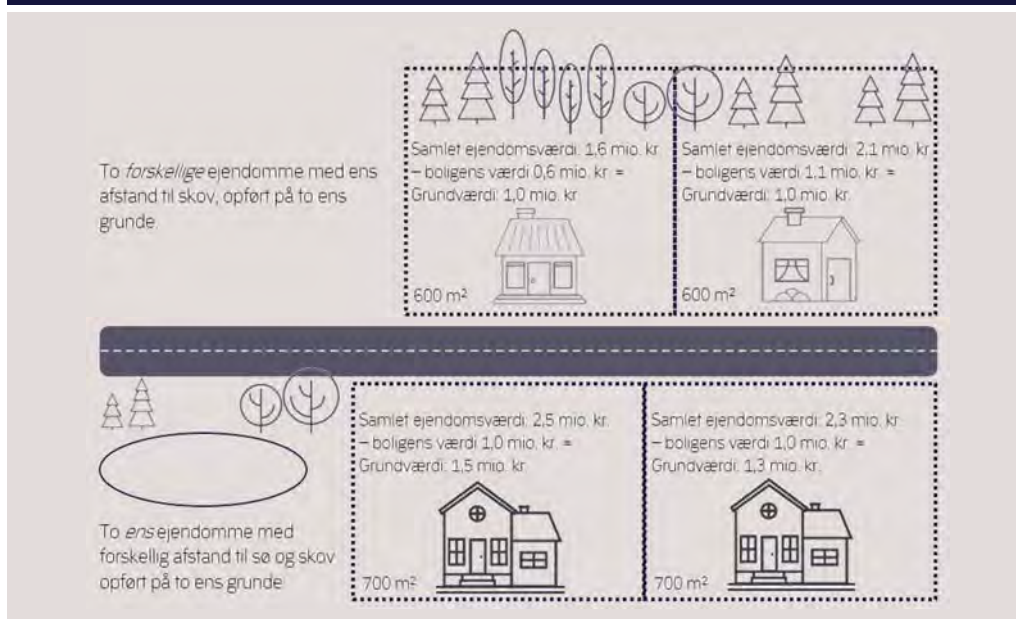
Som nævnt skal grunde under ejerboliger vurderes i ubebygget stand, men der handles kun et relativt begrænset antal ubebyggede grunde, og det er derfor ikke muligt at opstille en beregningsmodel, der ligner den, der anvendes til beregning af den samlede ejendomsværdi. Derfor kombineres priserne fra de relativt få handler af ubebyggede grunde med informationer fra "nedrivningssalg" og vurderinger af bebyggede grunde foretaget af ejendomsmæglere.

Disse supplerende data danner grundlag for en statistisk model (den såkaldte 'grundværdikurve'), der anvendes til at vurdere grunde i ubebygget stand. Modellen sikrer, at grunde med samme beliggenhed og karakteristika vurderes ens, uanset om der er forskelle i størrelsen og kvaliteten af de bygninger, der ligger på grundene.

Samtidig sikrer modellen, at to grunde med forskellige karakteristika (i forhold til fx udsigtslinjer eller afstand til kyst/sø), men med ens bebyggelse, får forskellige grundvurderinger, *jf. figur 3.1*.



Figur 3.1 Eksempel på forskellige grundværdi ud fra beliggende, grundstørrelse mv.



Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

Ejerlejligheder udgør en særlig type af ejerboliger, hvor grundværdien i ubebygget stand for modergrunden under *ejerlejligheder* beregnes på en anden måde end for fx parcelhuse og sommerhuse.

Vurdering af grunden under ejerlejligheder tager ligesom for øvrige ejerboliger udgangspunkt i, hvordan grunden "optimalt økonomisk" kan anvendes og udnyttes i forhold til bebyggelsesmulighederne, men grundværdien for ejerlejligheder beregnes ud fra forskellen mellem den samlede ejendomsværdi for en nyopført ejendom, med den "optimale økonomiske" bygning på, og omkostningerne til at opføre en sådan ejendom fra ny. Herefter fordeles den beregnede grundværdi ud på de enkelte lejligheder efter tinglyste fordelingsstal. Metoden svarer til den metode, som anvendes for vurdering af erhvervsgrunde, jf. nærmere nedenfor under *afsnit 4.2*.

Generelt har grunde under ejerlejligheder i det nuværende system været undervurderet, når der sammenlignes med grundværdierne under parcelhuse. Begrænsede markedsdata og vanskeligheder med fortolkning af byggemulighederne på grundene kombineret med en meget konservativ praksis udgør hovedforklaringen på denne undervurdering. I det nye ejendomsvurderingssystem styrkes vurderingsmodellerne bl.a. på disse punkter, hvilket medfører markante stigninger på ejerlejlighedsgrunde, når der sammenlignes med SKATs nuværende 2011-vurdering, hvilket særligt vil være gældende for ejerlejlighedsgrunde i og omkring de store byer, jf. *nærmere nedenfor under afsnit 5.1*.

Modellen for vurdering af ejerboliggrunde er beskrevet yderligere i *appendiks 2*.

### 3.4 Manuel korrektion og kontrol

De ejendomme, som ikke tilfredsstillende kan vurderes alene ud fra statistiske beregninger og grundværdikurven, vil imidlertid også blive sikret mere retvisende vurderinger. Det forventes således, at ca. 350.000 ejendomme vil blive udtaget til manuel behandling og kontrol. Det svarer til ca. 20 pct. af ejerboligerne. Den manuelle behandling vil løfte træfsikkerheden yderligere.

De ejendomme, der vil blive udtaget til manuel kontrol vil typisk være ejendomme, der adskiller sig fra de øvrige ejendomme, hvad angår vedligeholdelse eller er atypiske i størrelse, beliggende i et geografisk område med særlig lav træfsikkerhed mv.

Eksempelvis er træfsikkerheden i den statistiske beregningsmodel generelt høj i og omkring de større byer, mens den er lavest i yderområder. Det skyldes blandt andet, at der forekommer et væsentligt lavere antal salg i disse områder, og at der her er større variation i ejendommenes stand.

Stand indgår ikke direkte i beregningsmodellerne, men stand kan have stor betydning for en ejendoms værdi, og træfsikkerheden falder derfor i områder, hvor der er stor variation i forhold til ejendommenes stand.

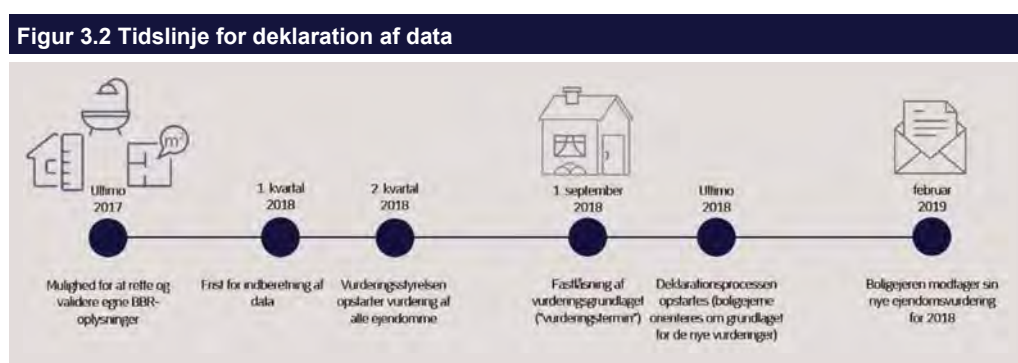
Der findes ikke ensartede informationer om en ejendoms stand i de eksisterende data. Det er derfor afgørende, at der tilvejebringes en standsindikator – for eksempel en visuel – så ejendommene kan udsøges til manuel kontrol, og der dermed via et manuelt tildelt tillæg eller nedslag til ejendomsværdien kan tages højde for forskelle i stand, så *alle* ejendomme får en mere retvisende vurdering.

En væsentlig opgave bliver desuden at sikre, at de individuelle og manuelle vurderinger gennemføres ensartet og på en effektiv måde. Det nye it-system, der er under udvikling, skal i høj grad understøtte de manuelle vurderinger, hvilket skal ske ved, at sagsbehandleren i et samlet system får adgang til alle stamdata om ejendommen og evt. en visuel standsindikator i form af fx billedmateriale, samt direkte adgang til vejledninger og retningslinjer for udarbejdelse af manuelle vurderinger.

### 3.5 Deklarationsproces

Korrekte data og inddragelse af ejendomsejeren er begge væsentlige elementer for at sikre mere retvisende ejendomsvurderinger. Der indføres blandt andet derfor en såkaldt deklarationsproces, hvor boligejerne i god tid, inden vurderingerne udsendes, får indsigt i de oplysninger om boligen, som ligger til grund for vurderingen. Oversigten vil indeholde både oplysninger om ejendommen (fx antal badeværelser), grund (fx grundareal) og beliggenhed (fx afstand til kyst eller skov) mv. Boligejerne får på denne måde mulighed for at gennemgå oplysningerne og tjekke, at data er korrekte. Hvis der er fejl i fx bygnings- og boligdata, vil boligejeren fremover selv let kunne rette dem via en ny onlineportal.

Processen for datatilretninger og deklaration af data er fremstillet i *figur 3.2*.



Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

## 4. Vurdering af erhvervsejendomme

---

Ud over vurderingen af landets ca. 1,7 mio. ejerboliger skal et nyt vurderingssystem også vurdere ca. 0,5 mio. øvrige ejendomme, herunder erhvervsejendomme. De øvrige ejendomme dækker over mange forskellige ejendomsstyper fx kontorejendomme, tankstationer, butikcentre, golfbaner, havneanlæg og lagerbygninger.

De hidtidige vurderinger af erhvervsejendomme frem til og med 2012-vurderingerne har ikke været understøttet af et systematisk datagrundlag eller veldokumenterede metoder. Det har påvirket vurderingernes træksikkerhed og ensartethed. Derfor var det også Engbergudvalgets konklusion, at de nuværende metoder skulle ændres og gøres mere markedskonforme.

ICE har arbejdet videre med afsæt i udvalgets anbefalinger. Det kan imidlertid konstateres, at de mange forskelligartede ejendomsstyper stiller store krav til metoderne til vurderingen af erhvervsejendomme. De nye hovedmodeller er beskrevet nedenfor. Det vil være nødvendigt at udarbejde varianter af hovedmodellerne til de forskellige ejendomsstyper. Det forventes endvidere, at særlige segmenter og specielle ejendomme skal vurderes efter mere manuelle processer, men med udgangspunkt i markedskonforme principper.

Land- og skovbrug udgør særlige segmenter af erhvervsejendomme, der vurderes efter særlige principper og metoder i den nuværende vurderingslov. Vurdering af disse særlige ejendomsstyper er ikke omfattet af nedenstående beskrivelse af den fremtidige vurderingstilgang for erhvervsejendomme.

### 4.1 Fastsættelse af ejendomsværdi

Antallet af konstaterede handelspriser for solgte erhvervsejendomme er ofte meget begrænset. Samtidig afspejler handelspriserne ofte, at ejendommene sælges sammen med andre ejendomme og sammen med flere forskellige bygninger, fx kontorbygninger, garager og lagerbygninger.

Det er derfor ikke muligt at opstille en beregningsmodel, der er baseret på priser for frie handler. I stedet skal vurderingerne foretages via *den afkastbaserede metode eller omkostningsmetoden*.

Disse metoder anvendes allerede af markedsaktører ved vurderingen af erhvervsejendomme. Metoderne er med andre ord markedskonforme – dvs. sammenlignelige med de metoder, som anvendes hos fx private valuarer, ejendomsmæglere, ejendomsadministratorer og investorer.

De nødvendige input til metoderne skal fremskaffes på en ensartet og effektiv måde for både vurderingsmyndigheden og ejendomsejeren. Vurderingerne skal derfor baseres på markedsdata i form af normtal. Ved normtal skal eksempelvis forstås en skønnet forventet lejeindtægt pr. kvadratmeter for kontorejendomme beliggende inden for et bestemt geografisk område.

Disse oplysninger er for nuværende ikke tilgængelige på en systematisk måde. Som omtalt i *afsnit 2.2* er der derfor igangsat et arbejde med at etablere nye markedsdata på erhvervsområdet, der skal bruges til vurderingsopgaven. Det forventes samtidig generelt at skabe mere gennemsigtighed på erhvervsejendomsmarkedet.

Den primære nye vurderingsmodel er den *afkastbaserede metode*, hvor ejendommens forventede handelsværdi beregnes med udgangspunkt i et skøn over ejendommens nettodriftsresultat.

Vurderingen er opdelt i tre trin:

- **Trin 1- Beregning af ejendommens nettodriftsresultat:**

Ejendommens nettodriftsresultat opgøres som ejendommens skønnede markedsleje fratrukket driftsomkostninger, dvs. de omkostninger, som en udlejer normalt afholder fx til ejendomsadministration, forsikring, udvendig vedligeholdelse mv.

- **Trin 2 – Kapitalisering af nettodriftsresultatet ved anvendelse af forrentningskravet:**

Det fastlagte nettodriftsresultat kapitaliseres ved anvendelse af et markedsbaseret forrentningskrav, der er det økonomiske afkast, som kompenserer for den risiko, investorerne løber ved at investere penge i en ejendom. En stigende risiko vil således afspejles i et højere forrentningskrav og dermed relativt lavere værdi for ejendommen.

- **Trin 3 – Reguleringer til markedsværdien:**

Det kan være nødvendigt at korrigere den beregnede værdi som følge af ejendomsspecifikke forhold og langsigtet tomgangsrisiko, således at en retvisende vurdering opnås. Denne type korrektioner kaldes fase 3 reguleringer.

Den afkastbaserede vurderingsmetode kan opsummeres ved hjælp af formlen i *boks 4.1*.

#### **Boks 4.1 Den afkastbaserede metode**

$$Værdi = \frac{\text{markedsleje} - \text{driftsomkostninger}}{\text{forrentningskrav}} + / - \text{fase 3 reguleringer}$$

Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

Et eksempel på den afkastbaserede metode er fremstillet i nedenstående *boks 4.2*.

## Boks 4.2 Eksempel på anvendelse af den afkastbaserede metode

En butik på gågaden i Roskilde er fordelt med ca. 400 kvadratmeter til butik, mens 130 kvadratmeter oven på butikken anvendes til udlejning som beboelse. Markedslejen udgør 2.000 kr. og 600 kr. pr. kvadratmeter pr. år for henholdsvis butiksarealerne og boliglejemålet. Det giver samlet set 878.000 kr. i samlet årlig markedsleje.

Dette beløb fratrækkes de løbende driftsudgifter til ejendomskatter for udlejningsdelen af ejendommen (8.000 kr.), forsikringer (8.000 kr.), vedligeholdelse (ca. 85 kr. pr. kvadratmeter x 530 kvadratmeter), administration (ca. 2 pct. af markedslejen – 17.000 kr.). Samlet set udgør driftsudgifterne 78.000 kr.

Nettolejen udgør dermed  $878.000 \text{ kr.} - 78.000 \text{ kr.} = 800.000 \text{ kr.}$

Med et forrentningskrav for denne type ejendom på ca. 5,5 pct. årligt vil den samlede værdi af ejendommen – både butik og udlejningsejendom – udgør derfor  $800.000 / 5,5 \text{ pct.} = 14,5 \text{ mio. kr.}$

Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

For visse typer af erhvervsjendomme er der i dag ikke et velfungerende marked, eksempelvis på grund af særlig anvendelse eller funktionalitet. Disse ejendomme kan derfor være vanskelige at vurdere ved hjælp af den afkastbaserede metode.

I stedet anvendes en såkaldt *omkostningsbaseret metode*. Med denne metode fastsættes en handelsværdi som summen af grundværdien og værdien af bygningen, estimeret på baggrund af bygningens genopførelsesomkostninger samt bygningens stand/alder. Handelsværdien vurderes i omkostningsmetoden i fire trin:

- **Trin 1 – Fastsættelse af grundværdien:**  
Grundværdien vurderes efter reglerne for vurdering af grundværdier, *jf. afsnit 4.2 nedenfor*.
- **Trin 2 – Fastsættelse af genopførelsesprisen af bygningen:**  
Genopførelsesprisen skal opgøres for opførelse af en moderne tilsvarende bygning med en struktur, der svarer til den eksisterende ved brug af moderne materialer, teknikker og design. Det er således omkostningerne til at opføre en moderne alternativ bygning, der skal estimeres. Dette kræver kendskab til prisen på de enkelte delkomponenter, som samlet set udgør bygningen. Hertil kommer lønudgifter og andre projektomkostninger som rådgivning, planlægning mv.
- **Trin 3 – Fastsættelse af nedskrivningsfaktoren:**  
Nedskrivningsfaktoren er et udtryk for, hvor tæt den eksisterende bygning er på det moderne hypotetiske alternativ (jf. trin 2). En helt ny bygning vil således have en nedskrivningsfaktor på 0, mens en slidt og ældre bygning kan have en nedskrivningsfaktor tæt på 100. Den simpleste måde at estimere nedskrivningsfaktoren på er at tage afsæt i bygningens alder og den forventede levetid for bygningen. Har bygningen eksempelvis en forventet levetid på 30 år, og bygningen aktuelt er 15 år, så vil nedskrivningsfaktoren være 0,5. Den konkrete bygnings værdi beregnes i så fald som 1-0,5 gange genopførelsesprisen.
- **Trin 4 – Samlet ejendomsværdi:**  
Bygningsværdien i trin 3 lægges sammen med grundværdien, *jf. afsnit 4.2*, hvorved der beregnes en samlet ejendomsværdi.

Et eksempel på omkostningsmetoden fremgår af *boks 4.3*.



### Boks 4.3 Eksempel på anvendelse af omkostningsmetoden

En virksomhed har en højt specialiseret fabrik til sikker produktion af kemiske produkter til rengøringsindustrien. Fabrikken er fra starten bygget til at producere disse kemiske produkter, og selve produktionsapparatet er integreret i bygningen. Fabrikken kan derfor ikke umiddelbart omdannes til andre formål, uden at det vil være nødvendigt at rive hele eller dele af bygningen ned.

Fabrikken blev opført i 1990, og omkostningerne til at opføre fabrikken er i dagens prisniveau blevet opgjort til ca. 120 mio. kr. Udgifterne består både af materialeudgifter til selve fabrikshallen, det integrerede produktionsapparat i bygningen og lønudgifterne knyttet til at opføre bygningen.

Produktionen af de kemiske produkter sætter dog sine spor på fabrikken, og den daglige drift gør, at fabrikken 26 år efter opførelsen nu kun er et par år fra slutningen af sin forventede levetid. Nedskrivningsfaktoren fastsættes derfor til 80 pct., og det er således kun 20 pct. af opførelsesværdien tilbage.

Den samlede værdi af fabrikken udgør derfor  $120,0 \text{ mio. kr.} \times 20 \text{ pct.} = 24,0 \text{ mio. kr.}$

Hertil lægges grundværdien, der i dette tilfælde er opgjort til 2.500.000 kr. Samlet set bliver ejendomsværdien derfor 26,5 mio. kr.

Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

## 4.2 Fastsættelse af grundværdi

Ligesom for ejerboliger er der meget få handler med ubebyggede erhvervsgrunde på det frie marked. Det udfordrer de metoder, der kan anvendes til vurdering af værdierne på erhvervsgrunde.

Som udgangspunkt benyttes det såkaldte etagearealprincip i bycenterområder og områder med etagebebyggelse (fx kontorer og lejligheder).

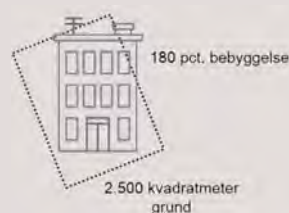
Etagearealprincippet er illustreret i *boks 4.4*.

### Boks 4.4 Etagearealprincippet

Etagearealprincippet bruges til at beregne grundværdien for erhvervsjendomme. Det sker ved at gange den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent med prisen pr. etagekvadratmeter ved en bebyggelsesprocent på 100 og dernæst gange med grundens areal i kvadratmeter.

Grundværdien, som beregnet ud fra etagearealprincippet, udgør det beløb, som en mulig investor ville betale for at kunne opføre en etagebebyggelse på grunden.

Eksempel: En erhvervsgrund på 2.500 kvadratmeter, hvor der må opføres butik med en maksimal bebyggelsesprocent på 180 procent. Etagearealprisen er skønnet til 1.200 kr. pr. kvadratmeter. På basis af etagearealprincippet beregnes grundværdien til  $2.500 \text{ kvadratmeter} \times 180 \text{ procent} \times 1.200 \text{ kr.} = 5.400.000 \text{ kr.}$



Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

Kvadratmeterprincippet anvendes i de situationer, hvor etagearealsprincippet ikke giver en markedskonform vurdering. Det drejer sig primært om områder, hvor anvendelses- og udnyttelsesmuligheden er fastlagt til andet erhverv end etagebyggeri fx industri, golfbaner, idrætsanlæg og lignende. Grundværdien beregnes her ved at gange grundens areal med en kvadratmeterpris, dvs. at grundværdien stiger proportionalt med grundens areal. Kvadratmeterprincippet er illustreret i *boks 4.5*.

#### Boks 4.5 Kvadratmeterprincippet

Kvadratmeterprincippet bruges til at beregne grundværdien for erhvervsejendomme, hvor grunden kan udnyttes til andre ting end etagebyggeri.

Eksempel: En golfbane beliggende i Vestjylland på 650.000 kvadratmeter (svarende til 65 hektar). Kvadratmeterprisen skønnes at udgøre ca. 10 kr. pr. kvadratmeter.

På basis af kvadratmeterprincippet beregnes grundværdien til  $650.000 \text{ kvadratmeter} \times 10 \text{ kr.} = 6.500.000 \text{ kr.}$



Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

De nødvendige input til modellerne i form af etageareal- og kvadratmeterpriser skal udarbejdes som led i arbejdet med etablering af markedsdata, *jf. pkt. 2.2 ovenfor*.

### 4.3 Manuel korrektion og kontrol

Det forventes som nævnt, at en række erhvervsejendomme skal udtages til manuel kontrol. Det skyldes, at de har en så unik anvendelse eller karakter, at de ikke kan vurderes retvisende ud fra de opstillede markedsdata og vurderingsmetoder.

Anvendelse af en standsindikator, der fx kan være visuel i form af billedmateriale, vil også for erhvervsejendomme kunne anvendes til at udpege ejendomme med særlig stand og karakteristika. Det vil bidrage til, at omkostningstunge fysiske besigtigelser kan begrænses mest muligt. Endvidere forventes dialogen med ejendommejereren i forbindelse med deklarationsprocessen at give væsentlige input til den manuelle vurdering og kontrol, *jf. afsnit 4.4 nedenfor*. Dermed bliver vurderingerne mere retvisende.

### 4.4 Datakampagner og deklarationsproces

For at sikre retvisende data til de nye vurderinger af erhvervsejendomme etableres en datakampagne og en deklarationsproces i stil med den, der gennemføres på ejerboligområdet. Datakampagnen finder sted *før* vurderingstidspunktet, mens deklarationsprocessen finder sted, når grundlaget for vurderingerne i form af normtal mv. ligger klar.

Datakampagnen på erhvervsområdet er særlig vigtig. Det skyldes blandt andet, at Engbergudvalget i sin rapport konkluderede, at kvaliteten af fx BBR-data på erhvervsområdet er særlig dårlig. Derfor skal der gennemføres en nyregistrering af erhvervsbygninger i et forbedret BBR-register, *jf. afsnit 2.2 ovenfor*.

Ved deklarationsprocessen får ejendomssejeren indsigt i grundlaget for vurderingerne og har dermed mulighed for at indsende supplerende oplysninger og dokumentation, hvis forholdene vedrørende den konkrete ejendom adskiller sig fra de opstillede normtal mv. Det kan herefter indgå i en manuel vurdering og kontrol.

## 5. Konsekvenser af nye vurderinger

---

### 5.1 Foreløbige konsekvenser for vurderingen af enfamiliehuse og ejerlejligheder

Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger (ICE) har testet det nye vurderingssystem ved at udarbejde nye, foreløbige vurderinger af ejendoms- og grundværdierne for 2015 af enfamiliehuse (parcelhuse, villalejligheder og rækkehuse) og ejerlejligheder. Der er alene gennemført en statistisk beregningstest uden en efterfølgende manuel gennemgang og kontrol mv. Vurderingerne kan derfor ikke betragtes som et endeligt resultat, men de giver samlet en indikation for niveauet og konsekvenserne af det nye ejendomsvurderingssystem.

De nye, foreløbige 2015-vurderinger medfører samlet set højere vurderinger for både enfamiliehuse og ejerlejligheder, *jf. tabel 5.1*. Eksempelvis vil ejendomsværdierne for enfamiliehuse i gennemsnit stige med 26 pct., mens grundværdierne vil stige med 47 pct. For ejerlejligheder er den gennemsnitlige stigning i ejendomsværdien på 46 pct., mens stigningen i grundværdien er 330 pct.

Stigningerne skyldes især, at priserne på boligmarkedet generelt er steget, siden SKAT foretog de seneste vurderinger i 2011. Samtidig har især SKATs 2011-grundvurderinger af ejerlejligheder været systematisk undervurderede, mens et betydeligt antal ejendomme i yderområderne har været overvurderede.

Som omtalt under *afsnit 3.3* har grunde under ejerlejligheder i det nuværende system generelt været undervurderet, når der sammenlignes med grundværdierne under parcelhuse. Begrænsede markedsdata og vanskeligheder med fortolkning af byggemulighederne på grundene udgør en del af forklaringen på denne undervurdering. I det nye ejendomsvurderingssystem styrkes vurderingsmodellerne bl.a. på disse punkter, hvilket medfører markante stigninger på ejerlejlighedsgrunde, hvilket særligt vil være gældende for ejerlejlighedsgrunde i og omkring de store byer.

**Tabel 5.1 Sammenligning af nye ejendoms- og grundvurderinger med SKATs 2015-vurderinger**

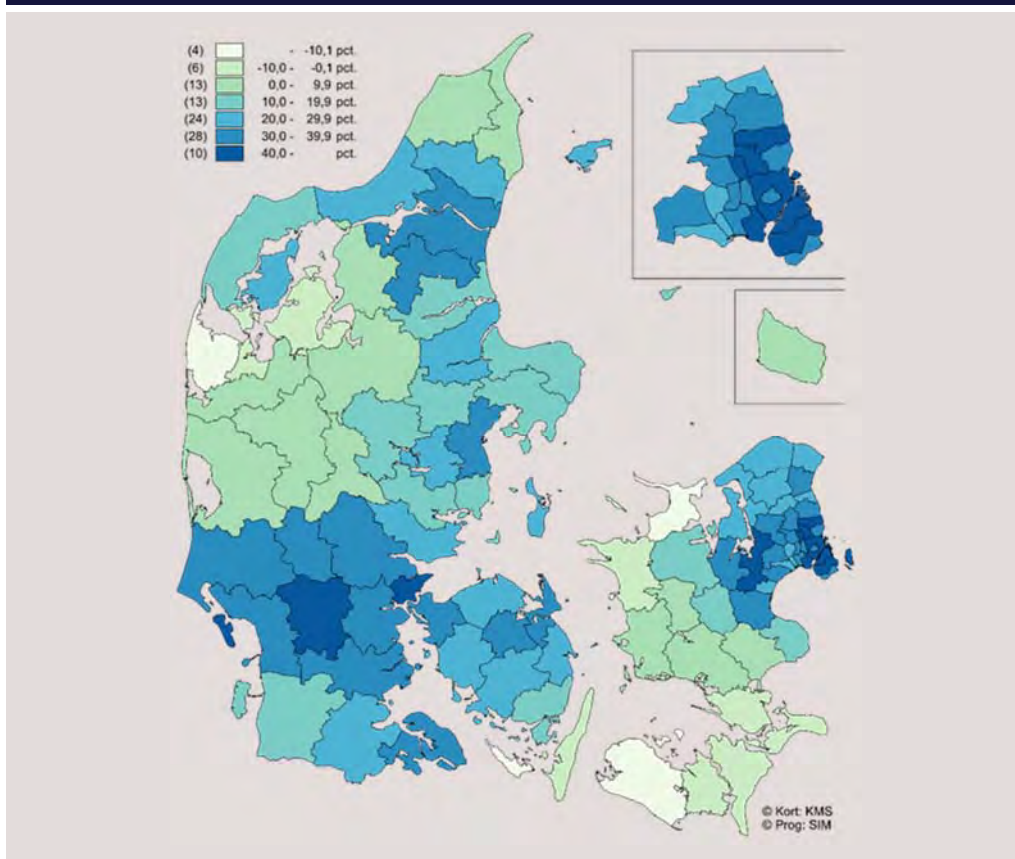
	Ejendomsværdi			Grundværdi		
	SKAT	ICE	Stigning	SKAT	ICE	Stigning
	1.000 kr.	1.000 kr.	Pct.	1.000 kr.	1.000 kr.	Pct.
Enfamiliehuse	1.568	1.979	26	520	766	47
Ejerlejligheder	1.389	2.031	46	191	822	330

Anm.: SKATs 2015-vurderinger for ejerboliger er baseret på de videreførte 2011-vurderinger. Dog er 2011-vurderingerne nedjusteret med en rabat på 2½-5 pct. Hertil kommer, at 2011-vurderingerne af forsigtighedshensyn var korrigeret nedad med 5 pct.-point i forhold til det middelrette skøn, ligesom afrundinger systematisk blev gennemført i nedadgående retning. Foruden rabatten på de 2½-5 pct. afviger 2015-vurderingen kun fra 2011-vurderingen i de tilfælde, hvor ejendommen er opført eller ændret siden 2011. I ICE's foreløbige 2015-vurderinger er der ikke fraregnet rabatter eller foretaget korrektion af forsigtighedshensyn.

Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

For enfamiliehuse er der stor variation i stigningerne i ejendomsværdierne på tværs af landet, *jf. figur 5.1*. I hovedstadsområdet er stigningerne noget højere end på landsplan, mens Nordsjælland, Østjylland, Fyn, Syd- og Nordjylland ligger omkring den gennemsnitlige stigning på 26 pct. Derimod er der tale om relativt små stigninger i Vest- og Sydsjælland samt Bornholm og Vestjylland.

**Figur 5.1 Ændringer i ejendomsværdier for enfamiliehuse fordelt på kommuner, 2015**



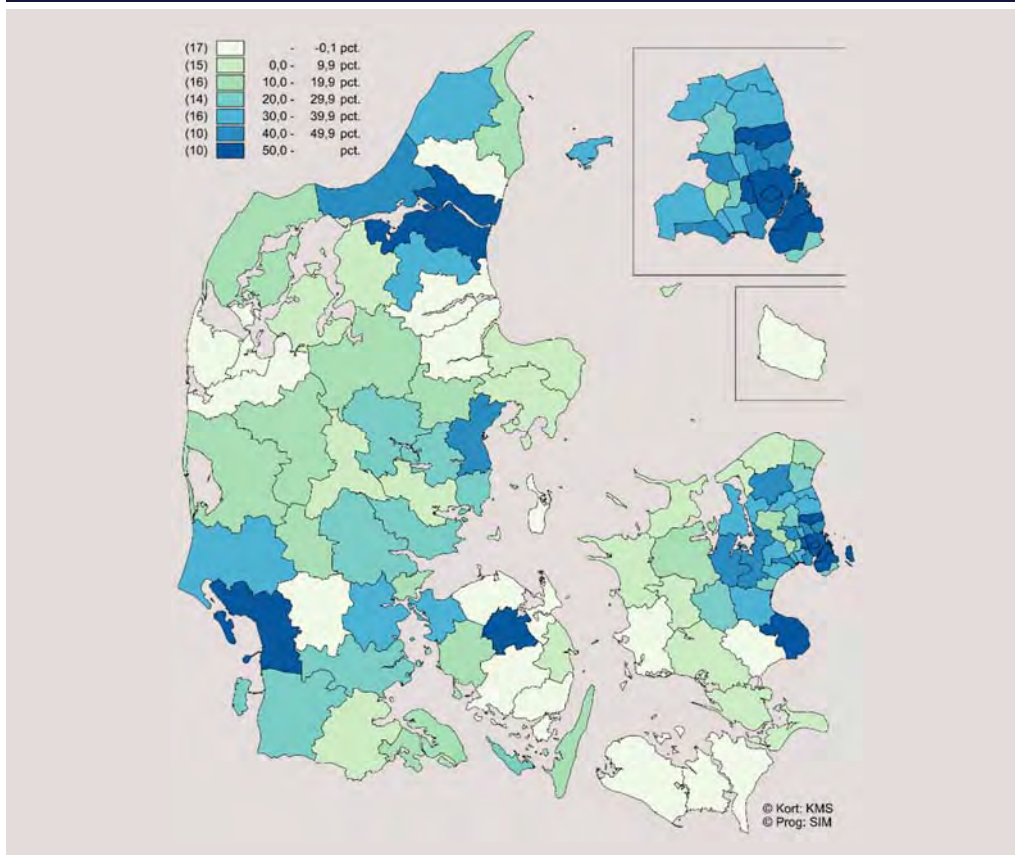
Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

For ejerlejligheder ses der ligeledes en stor variation på tværs af landet, *jf. figur 5.2*. Gennemsnitligt stiger ejendomsværdierne med ca. 46 pct. Stigningen er samlet i og omkring de store byer, mens områder som Vestjylland, Syd- og Vestsjælland, dele af Midtjylland i mange tilfælde vil opleve et



fald i ejendomsværdierne af ejerlejligheder. Variationen skal dog også holdes op imod, at der i visse dele af landet kun er relativt få ejerlejligheder.

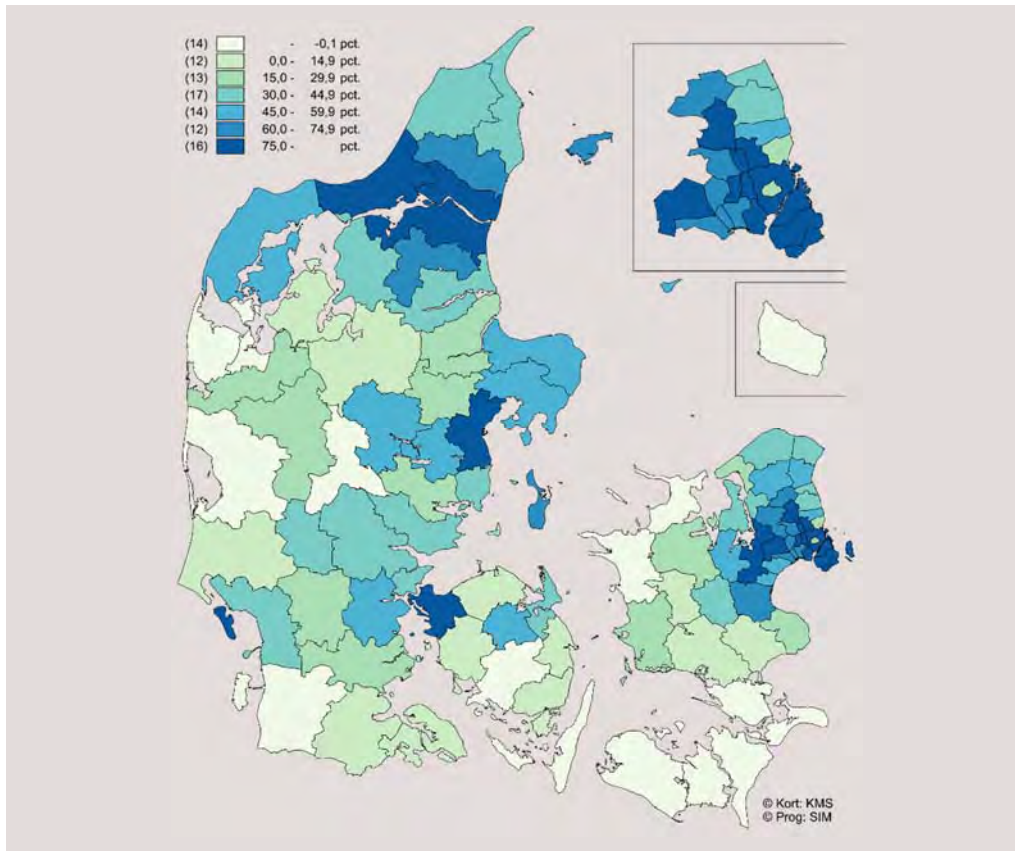
**Figur 5.2 Ændringer i ejendomsværdier for ejerlejligheder fordelt på kommuner, 2015**



Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

For grunde under enfamiliehuse er der også betydelig variation på tværs af landsdelene og variationen er større end for ejendomsværdierne, *jf. figur 5.3*. I Københavnsområdet, Østsjælland, Østjylland og Nordjylland er stigningerne i grundværdierne størst. Omvendt er der fald i grundvurderingerne for enfamiliehuse på Bornholm og i Vest- og Sydsjælland, mens Vestjylland ligger tæt på SKATs aktuelle vurdering.

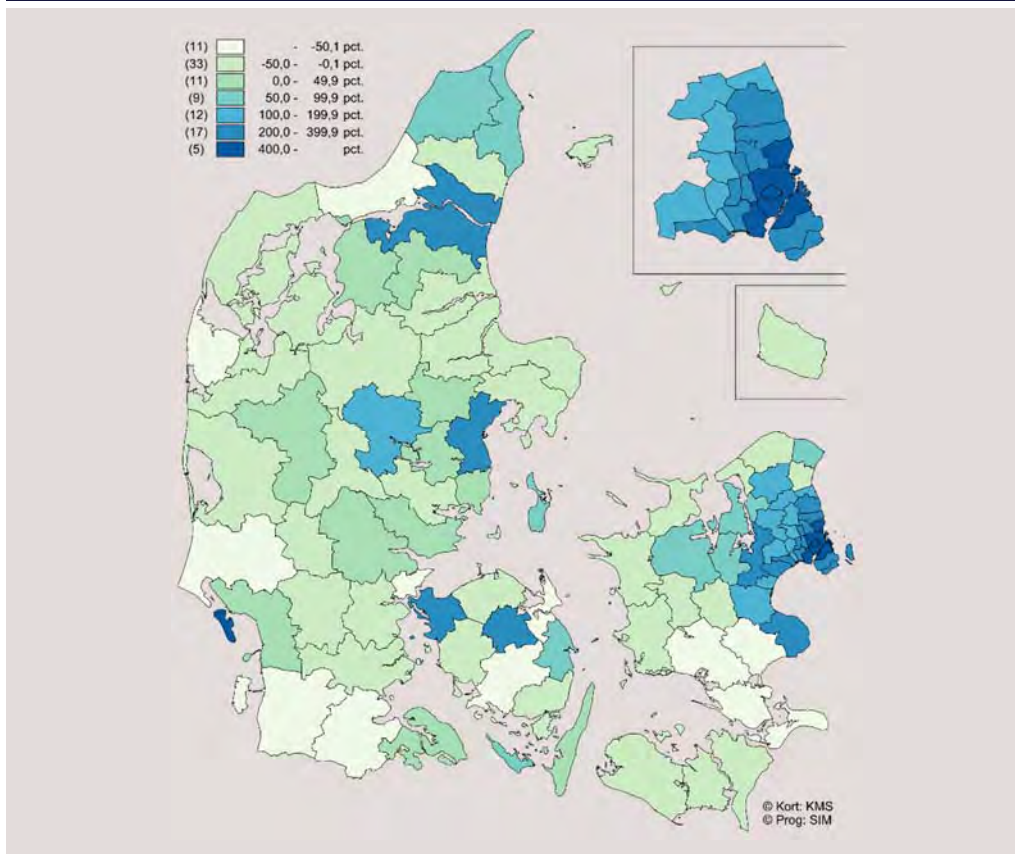
Figur 5.3 Ændringer i grundværdierne for enfamiliehuse fordelt på kommuner, 2015



Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

Der er også betydelige geografiske forskelle i grundværdierne for ejerlejligheder, *jf. figur 5.4*. Det er typisk i de dyre byområder, at grundværdierne stiger mest, hvor fx grundværdierne i København by stiger over 450 pct., hvilket som nævnt i indledningen skyldes, at undervurderingen i SKATs nuværende system har været størst i og omkring de større byer.

Figur 5.4 Ændringer i grundværdierne for ejerlejligheder fordelt på kommuner, 2015



Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

Det skal bemærkes, at modellen for grundværdierne for ejerlejligheder er en prototype, som er baseret på et begrænset datagrundlag, og de foreløbige konsekvensvurderinger skal således fortolkes med forsigtighed.

De forventede konsekvenser på ejendomsniveau kan illustreres med otte eksempler på boligtyper på tværs af landet. Eksemplerne på de otte ejendomme understreger det overordnede billede, nemlig at ejendomsvurderingerne ofte vil stige på tværs af landet, mens stigningerne i grundværdierne primært sker omkring de store byer.

Når de nye 2018-vurdering skal udsendes, vil de endelige vurderinger naturligvis ændre sig, da de tillige vil skulle afspejle prisudviklingen i perioden 2015-2018. Konsekvenserne kan eksemplificeres ud fra otte illustrative boligtyper på tværs af landet, *jf. boks 5.1-5.8.*

## Eksempler på konsekvenser for udvalgte boligtyper på tværs af landet

### Boks 5.1 Enfamilieshus i Guldborgsund

Gældende ejendomsvurdering: 910.000 kr.

Ny ejendomsvurdering: 720.000 kr.

Difference: - 190.000 (- 21 %)

Gældende grundvurdering: 280.000 kr.

Ny grundvurdering: 140.000 kr.

Difference: - 140.000 kr. (- 50 %)

### Boks 5.2 Enfamilieshus i Tønder

Gældende ejendomsvurdering: 690.000 kr.

Ny ejendomsvurdering: 790.000 kr.

Difference: + 100.000 (+ 14 %)

Gældende grundvurdering: 150.000 kr.

Ny grundvurdering: 90.000 kr.

Difference: - 60.000 kr. (- 40 %)

### Boks 5.3 Enfamilieshus i Vejle

Gældende ejendomsvurdering: 1.150.000 kr.

Ny ejendomsvurdering: 1.690.000 kr.

Difference: + 540.000 kr. (+ 47 %)

Gældende grundvurdering: 340.000 kr.

Ny grundvurdering: 530.000 kr.

Difference: + 190.000 kr. (+ 56 %)

### Boks 5.4 Ejerlejlighed i Aalborg

Gældende ejendomsvurdering: 810.000 kr.

Ny ejendomsvurdering: 1.220.000 kr.

Difference: + 410.000 kr. (+ 51 %)

Gældende grundvurdering: 110.000 kr.

Ny grundvurdering: 280.000 kr.

Difference: + 170.000 kr. (+ 155 %)

### Boks 5.5 Ejerlejlighed i København

Gældende ejendomsvurdering: 3.030.000 kr.

Ny ejendomsvurdering: 4.490.000 kr.

Difference: + 1.460.000 kr. (+ 48 %)

Gældende grundvurdering: 410.000 kr.

Ny grundvurdering: 2.040.000 kr.

Difference: + 1.630.000 kr. (+ 398 %)

### Boks 5.6 Enfamilieshus i Gentofte

Gældende ejendomsvurdering: 4.900.000 kr.

Ny ejendomsvurdering: 6.390.000 kr.

Difference: + 1.490.000 kr. (+ 30 %)

Gældende grundvurdering: 3.100.000 kr.

Ny grundvurdering: 3.840.000 kr.

Difference: + 740.000 kr. (+ 24 %)

### Boks 5.7 Enfamiliehus i København

Gældende ejendomsvurdering: 2.870.000 kr.

Ny ejendomsvurdering: 4.330.000 kr.

Difference: + 1.460.000 kr. (+ 51 %)

Gældende grundvurdering: 1.370.000 kr.

Ny grundvurdering: 2.610.000 kr.

Difference: + 1.240.000 kr. (+ 91 %)

### Boks 5.8 Enfamiliehus på Frederiksberg

Gældende ejendomsvurdering: 6.740.000 kr.

Ny ejendomsvurdering: 8.420.000 kr.

Difference: + 1.680.000 kr. (+ 25 %)

Gældende grundvurdering: 3.550.000 kr.

Ny grundvurdering: 4.330.000 kr.

Difference: + 780.000 kr. (+ 22 %)

Anm.: Gældende ejendoms- og grundvurderinger er beregnet i 2015-niveau og fremskrevet til 2017-niveau. Tal er afrundede til nærmeste 10.000 kr.

Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

## 5.2 Forventede konsekvenser for erhvervsejendomme og -grunde

Der kan ikke på nuværende tidspunkt skønnes præcist over, hvilke konsekvenser de nye metoder til vurdering af erhvervsejendomme vil have.

Det skyldes, at der endnu ikke er tilvejebragt de nødvendige markedsdata til vurderingsmodellerne. Ligesom korrekte BBR-data i form af nyregistrering af erhvervsbygninger mv. er en nødvendighed for at kunne lave retvisende vurderinger.

Det er dog umiddelbart forventningen, at det generelle billede for erhvervsejendomme vil ligne situationen for ejerboliger, hvorefter erhvervsejendomme beliggende tæt på de større byer vil opleve stigninger, mens erhvervsejendomme placeret længere væk fra de større byer vil opleve mindre stigninger eller fald i vurderingerne.



## 6. Appendiks 1: Beregningsmodel til vurdering af ejendomsværdi for ejerboliger

---

Den del af det nye ejendomsvurderingssystem, der vedrører ejerboliger, indeholder en ny og bedre statistisk model til beregning af ejendomsværdier. Udviklingen af den nye model har ICE udviklet med afsæt i den prototype, som Engbergudvalget udviklede. Nedenfor findes en kort beskrivelse af SKATs eksisterende model, Engbergudvalgets prototype og en teknisk gennemgang af ICEs nye vurderingsmodel.

### **SKATs nuværende model**

SKATs nuværende vurderingsmetode for ejerboliger til fastlæggelse af grund- og ejendomsværdier baserer sig hovedsageligt på oplysninger om konkrete, frie salg og ejendommenes registreringer i forskellige systemunderstøttede offentligt tilgængelige registre.

Dertil foretages en række gennemsnitsberegninger, som giver forslag til grundværdiniveau og de bygningsværdier, som indgår i den samlede ejendomsvurdering. En stor del af arbejdet er i dag ikke-automatiseret. Forslagene efterprøves af SKATs medarbejdere ved manuelle sammenholdninger af modelberegning og sagsbehandlerens konkrete viden om lignende frie salg og viden om prisudviklingen for et område mv. Disse analyser og beregninger udføres for hver af de forskellige ejerboligtper (parcelhuse/boliger, sommerhuse, rækkehuse og ejerlejligheder).

### **Engbergudvalgets prototype**

Som led i sit arbejde udviklede Engbergudvalget i løbet af relativ kort tid en prototype til en model for vurdering af ejerboliger, der viste, at det var muligt ved hjælp af objektive datakilder og med afsæt i statistiske metoder at beregne ejendomsværdier med en træfsikkerhed på omtrent samme niveau som SKATs nuværende model. I udvalgets prototype for ejendomsværdien af ejerboliger indgår salgspriser for boliger i nærområdet som en central forklarende faktor.

Mere specifikt fastsatte modellen en gennemsnitlig kvadratmeterpris på baggrund af medianen af de 17 nærmeste solgte ejendomme. For at korrigere for særlige karakteristika ved den konkrete ejendom inddrogede Engbergudvalget et stort antal oplysninger om ejendommenes beliggenhed

(fx udsigtslinjer, afstand til kyst) samt en række karakteristika ved boligen (fx opførelsesår, tagtype antal kvadratmeter) med henblik på at sikre, at ens ejendomme vurderes ensartet.

Engbergudvalgets prototype havde dog visse begrænsninger, da den var konstrueret således, at korrektion for ejendommens specifikke forhold (beliggenhed, karakteristika) i visse situationer ikke gav meningsfulde korrektioner i økonomisk forstand.

### ICE's nabomodel

Modellen til beregning af ejendomsværdier for ejerboliger er som nævnt en statistisk model, der ligesom Engbergudvalgets prototype baserer sig på kvadratmeterprisen for frie salg i et område (nærområdepris). Der er dog foretaget en lang række væsentlige ændringer af Engbergudvalgets prototype, ligesom modellen også adskiller sig fra SKATs nuværende model.

Modellen tager udgangspunkt i kvadratmeterpriserne fra udvalgte nabosalg i nærområdet. Ved udvælgelse af naboer til beregning af nærområde kvadratmeterprisen indgår også eventuelt tidligere salg af den vurderede ejendom.

For at få så præcist et estimat for det lokale prisniveau som muligt udvælges et antal handlede ejendomme i naboområdet, som vægtes og derefter benyttes til at beregne en nabo-kvadratmeterpris. Der indgår aktuelt 10-15 ejendomme i beregningen af kvadratmeterprisen for naboområdet.

For at undgå en uhensigtsmæssig høj vægtning af enkelte ejendomssalg, vægtes salgene efter en nærmere bestemt fordelingsnøgle. Dog vil de nabosalg, der ligger geografisk tættest på vurderings-ejendommen, tilskrives den største vægt i beregningen af kvadratmeterprisen.

Beregningen af nabokvadratmeterprisen beregnes teknisk ud fra nedenstående formel, jf. boks 6.1.

#### Boks 6.1 Beregning af nabokvadratmeterprisen

Nabokvadratmeterprisen (i logs) beregnes ved sammenvejning af kvadratmeterpriserne for nabosalgene ud fra denne ligning:

$$\overline{p}_{\text{nabo}}^{\text{EV}} = \sum_{n=1}^N w_n p_n^{\text{EV}}$$

Hvor  $\sum_{n=1}^N w_n = 1$ , og  $p_n^{\text{EV}}$  er nabosalg  $n$ 's faktiske kvadratmeterpris (i logs).

Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

Til den beregnede kvadratmeterpris lægges/fratrækkes værdierne af de ejendomsspecifikke karakteristika, der indgår i modellen på baggrund af estimerede værdier for de enkelte faktorer (tagtype, opførelsesår, afstand til kyst mv.).

De modelberegne værdier af bygningskarakteristika og beliggenhedsforhold kan i ICEs model tillægges en intuitivt meningsfuld økonomisk fortolkning. Alle værdiparametre er for sommerhus- og ejerlejlighedsmodellerne estimeret som landsdækkende gennemsnit, mens der for enfamilieshuse er estimeret regionale udgaver af modellen.

Beregningsmodellen af kvadratmeterprisen for en ejendom er teknisk fremstillet i boks 6.2.

### Boks 6.2 Beregning af kvadratmeterprisen for en ejendom

Der anvendes en statistisk beregningsmodel til værdiansættelse af ejendomme. Modellen er en standard hedonisk prismodel i lighed med fx "Urban Location and Housing Prices within a Hedonic Model" (Ottensmann, Payton and Man, 2008).

Kvadratmeterprisen for en ejendom kan bestemmes ved følgende ligning:

$$p^{EV} = \beta_0 + \beta_B XX + \beta_G GGX + \beta_{geo} X_{geo} + \epsilon$$

Hvor

$p^{EV}$  er kvadratmeterprisen (i logs),  
 $XX$  er en matrix med (funktioner af) bygningskarakteristika (tagtype, opførelsesår, mv.),  
 $GGX$  er en matrix med (funktioner af) grundkarakteristika (antal kvm., beliggenhed, mv.),  
 $X_{geo}$  er en matrix med (funktioner af) de geografiske koordinater (ejendommens geografiske placering),  
 $\beta_0$  er et konstantled  
 $\beta_B$ ,  $\beta_G$  og  $\beta_{geo}$  er vektorer med parametre for de enkelte karakteristikas indvirkning på prisen,  
mens  $\epsilon$  er restleddet.

Der anvendes en semilogaritmisk model til estimering af de forventede kvadratmeterpriser. Værdierne for de estimerede parametre kan derfor fortolkes som procentuelle korrektioner for en ejendoms karakteristika til kvadratmeterprisen.

Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

I den samlede beregning af ejendomsværdien tages udgangspunkt i både nabokvadratmeterprisen, som justeres for forskelle mellem nabosalgene og den vurderede ejendom, og beregningen af kvadratmeterprisen for den specifikke ejendom, fx ud fra særlige karakteristika.

Dermed afspejler de endelige ejendomsværdier bedst muligt både de lokale prisniveauer og vurderingsejendommens specifikke karakteristika. Den valgte tilgang har vist sig at give den højeste træfsikkerhed og samtidig en lav varians i vurderingerne.

Den samlede model er teknisk beskrevet i *boks 6.3*.

### Boks 6.3 Samlet beregningsmodel for kvadratmeterprisen for en ejendom

Helt konkret skønner vurderingsmodellen (logaritmen til) en vurderingsejendoms kvadratmeterpris til følgende ligning:

$$p^{EV_{\text{samlet}}} = \overline{p^{EV}_{\text{nabo}}} + \sum_{n=1}^N w_n * (\hat{\beta}_B(XX - XX_n) + \hat{\beta}_G(GGX - GGX_n) + \hat{\beta}_{geo}(X_{geo} - X_{geo_n}))$$

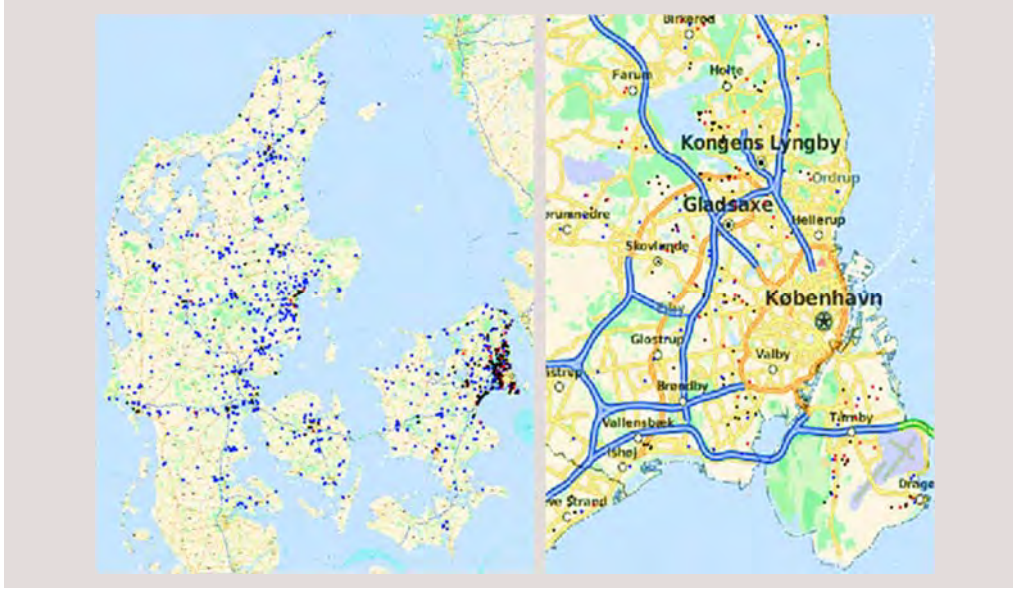
Notationen følger fra ligning 1, der udtrykker kvadratmeterprisen for en ejendom. 'Hat' angiver de estimerede parametre i den statistiske regressionsmodel. Fodtegn 'n' refererer til værdier for nabosalg  $n = 1, \dots, N$ . Den endelige ejendomsværdi,  $p^{EV_{\text{samlet}}}$ , beregnes som den gennemsnitlige salgspris i nærområdet korrigeret for vurderingsejendommens specifikke bygnings- og grundkarakteristika samt den geografiske beliggenhed.

Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

## 7. Appendiks 2: Beregningsmodel til vurdering af grundværdier for ejerboliger

Ved vurdering af markedsværdien for grunde, er det en særlig udfordring, at der kun omsættes et forholdsvist begrænset antal ubebyggede grunde hvert år, samt at udbuddet af ubebyggede grunde ikke er geografisk repræsentativt fordelt på tværs af landet og for den samlede ejendoms-masse, jf. figur 7.1.

**Figur 7.1 Antallet af frie handel af grunde**



Anm.: Prikkerne angiver salg af ubebyggede grunde i fri handel i perioden 2010-2011. Datagrundlaget opdateres løbende med nye salgsdata

Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

På grund af det begrænsede antal af handel er det ikke muligt at opstille en beregningsmodel, hvor lokale handelspriser anvendes på samme måde som i beregningen af ejendomsværdierne.

Der er derfor udviklet en ny metode til vurdering af grundværdier under ejerboliger, der sikrer ensartede vurderinger.

I denne nye model kombineres priserne fra de relativt få handler af ubebyggede grunde, nedrivningssalg samt mæglervurderinger af bebyggede grunde med informationen fra ejerboligmodellen, i en såkaldt "grundværdikurve".

Grundværdikurven udtrykker sammenhængen mellem ejendomsværdi og grundværdi. Grundværdikurven bygger på den såkaldte residualværdimetode, hvor grundværdien beregnes som ejendomsværdien fratrukket værdien af bygningen. Dermed vil værdien af en bebygget ejendom være lig grundværdien plus værdien af bygningen, dvs.:

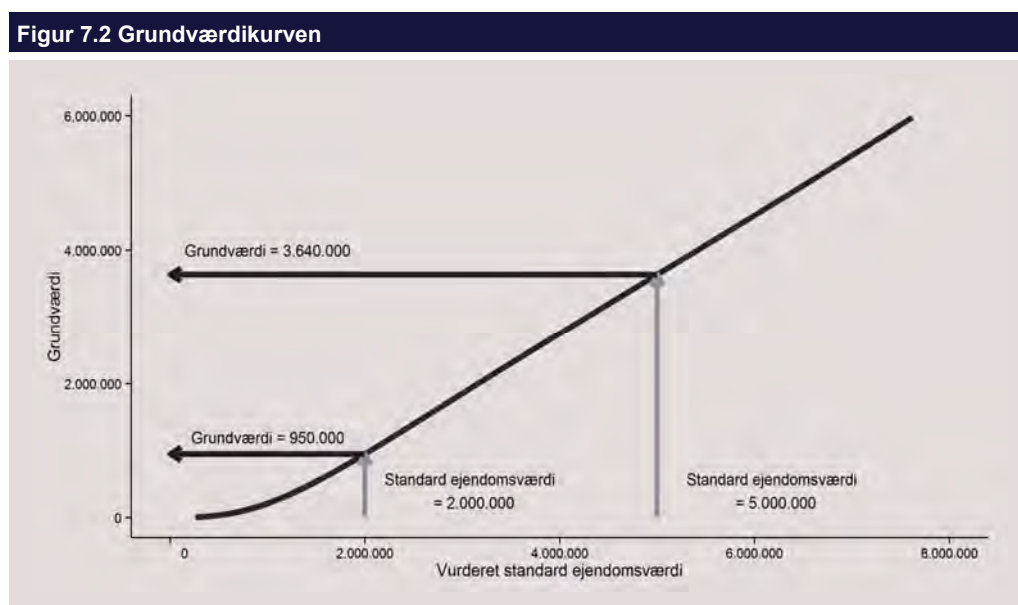
$$\text{Ejendomsværdi} = \text{Grundværdi} + \text{Bygningsværdi}$$

For at kunne sammenligne ejendommene, vurderes ejendomsværdien af landets ejendomme, som om de er bebygget med samme det samme "standardhus" – dvs. et hus med murstensvægge på 140 kvadratmeter med tegltag, ét badeværelse mv. bygget i 1970 på en 800 kvadratmeter stor grund. Derudover forudsættes det, at bygningsværdien for standardhuset er relativt ens på tværs af landet, og geografiske variationer i værdien af et standardhus vil dermed afspejle den geografiske variation i grundværdierne.

Der er dog stadig behov for at korrigere yderligere for, at standardhuset i lokalområder med høje priser har en tendens til at være af højere kvalitet og bedre stand, og dermed dyrere, end i relativt billigere områder.

Grundværdikurven anvendes derefter til at bestemme grundens værdi set i forhold til ejendommens samlede værdi med standardhuset på. Ud fra den samlede ejendomsværdi for den givne grund med standardhuset på, kan den tilsvarende grundværdi udledes af grundværdikurven.

Sammenhængen mellem den samlede ejendomsværdi opført med et standardhus og grundværdien er illustreret i figur 7.2:



Kilde: Skatteministeriet, ICE

Grundværdikurven baserer sig på en række forskellige datakilder, der blandt andet inkluderer faktiske frie grundsalg, identificerede nedrivningssalg og vurderinger fra ejendomsmæglere af bebyggede grunde. Dermed anses sammenhængen mellem grundværdier og ejendomsværdien empirisk velunderbygget. Der vil dog fortsat være behov for indsamling af yderligere data og udvikling af metoden, før den anvendes til at udsende nye vurderinger af grundværdierne i 2019.

Et eksempel på en samlet grundvurdering er indsat i *boks 7.1*.

#### Boks 7.1 Eksempel på grundvurdering ud fra grundværdikurven

##### En villavej i Viborg

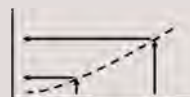
Et 110 kvadratmeter parcelhus med murstensvægge, tag belagt med tagpap og to badeværelser beliggende i Viborg er med den nye model til beregning af ejendomsværdien vurderet til 1.100.000 kr. Huset er beliggende på en 500 kvadratmeter grund.



Huset afviger fra standardhuset på en række karakteristika, og det er derfor nødvendigt at korrigere for flere forhold: Eksempelvis vil vurderingen af huset *stige*, når det konkrete hus 'vokser' fra 110 til 140 kvadratmeter. Tilsvarende stiger vurderingen, når der korrigeres for, at taget ændres til et tegltag. Omvendt falder vurderingen, når vi korrigerer for et ekstra badeværelse i forhold til standardhuset.



Ejendommen vurderes dermed højere, når den vurderes med standardhuset på. "Standardejendomsværdien" vurderes til 1.350.000 kr., som anvendes til at aflæse grundværdien på grundværdikurven. I dette tilfælde er den 550.000 kr.



*Nabohuset* er beliggende på en grund af samme størrelse og på samme villa-vej. Nabohuset adskiller sig dog markant fra det første hus. Det har et væsentligt større boligareal på samlet set 200 kvadratmeter og er en klassisk murer-mestervilla med tegltag. Nabohusets ejendomsværdi er beregnet til 1.700.000 kr.



Der korrigeres for, at nabohuset er væsentligt større og har et dyrere tag end standardhuset, så "standardejendomsværdien" *falder* tilsvarende. Samlet set ender standardejendomsværdien på 1.350.000 kr., hvorved grunden vurderes at have en værdi på 550.000 kr. og dermed det samme som for det første hus.

Ejerlejligheder udgør en særlig type af ejerboliger, hvor grundværdien i ubebygget stand for modergrunden under ejerlejligheder beregnes på en anden måde end for fx parcelhuse og sommerhuse.

Vurdering af grunden under ejerlejligheder tager ligesom for øvrige ejerboliger udgangspunkt i, hvordan grunden "optimalt økonomisk" kan anvendes og udnyttes i forhold bebyggelsesmulighederne. Grundværdien beregnes herefter ud fra forskellen mellem den samlede ejendomsværdi for en nyopført ejendom, med den "optimale økonomiske" bygning på, og omkostningerne til at opføre en sådan ejendom fra ny. Herefter fordeles den beregnede grundværdi ud på de enkelte lejligheder efter tinglyste fordelingsstal.



Skatteministeriet/Ministry of Taxation  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
DK 1402 – København K

Telefon +45 3392 3392  
Mail [skm@skm.dk](mailto:skm@skm.dk)  
[www.skm.dk](http://www.skm.dk)

ICE - ImplementeringsCenter for Ejendomsvurderinger blev oprettet i 2014 for at løse opgaven med at give danskerne mere retvisende ejendomsvurderinger.

Det indebærer blandt andet udarbejdelse af forslag til ny vurderingslov, udvikling af beregningsmodeller og udvikling af et nyt it-system.

ICE er en særskilt programorganisation under Skatteministeriet, og har i sit arbejde i høj grad inddraget eksterne specialister.

Få overblik over regeringens samlede løsning på boligområdet på [www.nye-ejendomsvurderinger.dk](http://www.nye-ejendomsvurderinger.dk)