

Kommissorium

Arbejdsgruppe med ekspertdeltagelse om vurdering af erhvervsgrunde

Regeringen (S), V, DF, RV, K og LA har vedtaget lovforslag om nye erhvervsvurderinger (L 107 A) og er i forlængelse heraf enige om at nedsætte en arbejdsgruppe med eksterne eksperter, der skal analysere modeller til vurdering af erhvervsgrunde.

Baggrund

Den nye model for erhvervsvurderinger, der blev vedtaget af Folketinget den 23. februar 2021, skal sikre ensartede og rimelige grundvurderinger for erhvervsjendomme og sammenhæng mellem grundvurderingerne for erhvervsjendomme og ejerboliger.

Der eksisterer ikke et tilstrækkeligt solidt datagrundlag for salg af erhvervsgrunde til at opstille en model for værdifastsættelse af erhvervsgrunde, der rammer de direkte handelspriser for erhvervsgrunde. Det blev allerede slået fast af ekspertudvalget om ejendomsvurdering (det såkaldte Engberg-udvalg) i 2014.

Derfor tager den vedtagne model afsæt i værdien af grunden som ejerbolig, da det empiriske grundlag for handel med ejerboliger er væsentligt bedre. En række skaleringsfaktorer skal herudover sikre, at erhvervsgrundvurderingerne med den nye model bliver afstemt med de relative forskelle i huslejeniveauer og afkastkrav. Den vedtagne model indebærer derfor, at vurderingerne fremadrettet baseres på en indirekte handelsprisnorm fremfor en direkte handelsprisnorm.

Arbejdsgruppens opgave

Arbejdsgruppen skal analysere den vedtagne model til grundvurdering af erhvervsgrunde og mulige alternative modeller til grundvurdering af erhvervsgrunde samt behovet og muligheden for at genindføre ejendomsværdiansættelse af erhvervsjendomme.

De mulige alternative modeller for vurdering af erhvervsgrunde, der skal analyseres, indbefatter bl.a. en model, der i større grad afspejler en handelsprisnorm, og en model, der i højere grad tager udgangspunkt i markedsdata for erhvervsjendomme, end den vedtagne model.

Arbejdsgruppens afrapportering og analyser er betinget af følgende:

- Provenuet fra ejendomsbeskatningen skal svare til det forudsatte. De provenumæssige konsekvenser af eventuelle justeringer af ejendomsvurderingerne sammenlignet med den vedtagne model skal dog belyses.
- Erhvervsvurderingerne skal være enkle og gennemskuelige, jf. *Aftale om Kompensation til bolig-ejerne og fortsat tryk om boligbeskatningen* fra maj 2020.

- Modellen skal kunne implementeres samt tage højde for, at ejendomsvurderingerne ikke forsinkes yderligere. Ved analyse af konsekvenserne af alternative modeller skal der tages højde for udviklingsomkostninger.
- Niveaueet for skaleringsfaktorerne for den vedtagne model skal analyseres, herunder om der kan indarbejdes yderligere erhvervsdata ved fastlæggelsen af skaleringsfaktorerne.
- Det skal analyseres, hvordan vurderingerne med den vedtagne model og alternative modeller afviger fra de nuværende vurderinger, og hvordan den afledte grundskyld afviger.
- Det skal analyseres, om der kan opstilles en vurderingsmodel baseret på en direkte handelsprisnorm¹. Der skal i den forbindelse være sammenhæng mellem vurderingsnormen og vurderingsmodellen, så modellen rammer vurderingsnormen. Vurderingerne fra en sådan model skal om muligt sammenlignes med vurderingerne fra den vedtagne model, og den afledte grundskyld skal sammenlignes.
- Endvidere skal der analyseres en model, der i højere grad tager udgangspunkt i markedsdata for erhvervsjendomme end den vedtagne model.
- Behovet for at fastsætte løbende ejendomsværdier for erhvervsjendomme skal analyseres, og der skal ses på en model herfor. Modellen skal sikre systematiske og forudberegnelige værdier. Der skal ses på mulighederne for en model for andelsbeskattede selskaber, der er formuebeskattede.
- Grundvurderingerne for erhvervsjendomme skal afspejle samfundsskabte værdier, ligesom det gælder for ejerboliger, og erhvervsgrunde skal fortsat vurderes efter bedste økonomiske anvendelse i ubebygget stand.

Arbejdsgruppens organisering

Arbejdsgruppen nedsættes med en ekstern formand og sagkyndige eksterne medlemmer samt deltagere fra Skatteministeriet og Vurderingsstyrelsen. De eksterne medlemmer udpeges på baggrund af skatteøkonomisk sagkundskab og kendskab til vurdering af ejendomme og grunde.

Til arbejdsgruppen nedsættes en følgegruppe med Ejendom Danmark, Dansk Industri, Dansk Erhverv, Finans Danmark, Danske Advokater, Landbrug & Fødevarer, Dansk Ejendomsmæglerforening, BL – Danmarks Almene Boliger og Boligøkonomisk Videncenter. Følgegruppen inddrages løbende i arbejdsgruppens arbejde.

Skatteministeriet varetager i samarbejde med Vurderingsstyrelsen sekretariatsbetjeningen af arbejdsgruppen.

Arbejdsgruppen afrapporterer medio 2023, og forligskredsen drøfter arbejdsgruppens afrapportering herefter.

¹ Da markedsdata for erhverv er afgørende for en handelsprisnorm, skal der fortsat indhentes markedsdata.