



# Grundvurderinger af erhvervsejendomme

*Behov for et langtidsholdbart system med  
markedsgenkendelige offentlige vurderinger*



Morten Marott Larsen  
Underdirektør

# Politisk aftale om vurderingssystemet

- Hvad skal det måles på?

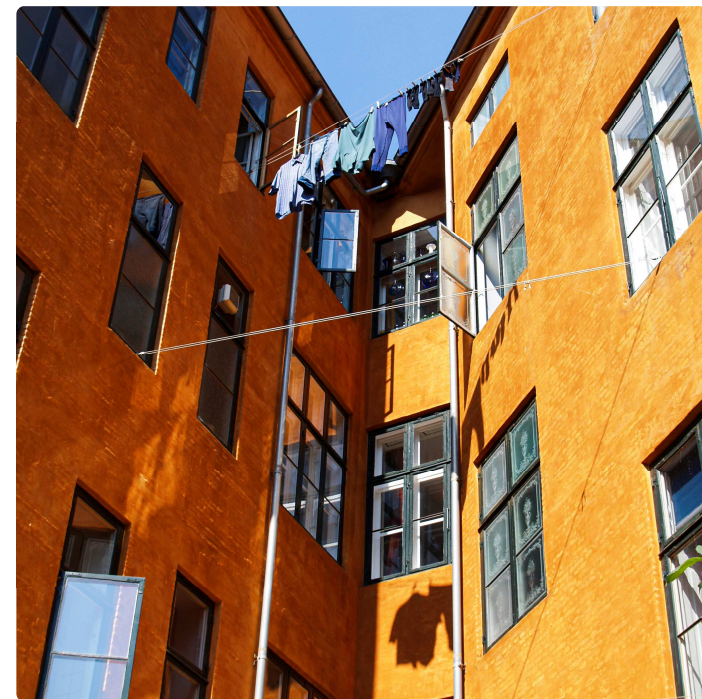


## Aftaleteksten fra 2016

“Tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger skal genoprettes. Vurderingerne har været for upræcise, uensartede og uigennemskuelige. Ejendomsjerne og boligejere skal have bedre og mere retvisende vurderinger”.

## EjendomDanmarks bekymring

- Lovforslaget indeholder en sidste øjeblikks **udregningsmodel**, som reelt **ikke harmonerer** med **markedet eller grundværdien**
- Den individuelle **klageadgang** ved uoverensstemmelse mellem modellens udregning og en konkret vurdering af markedsværdien **er fjernet**
- Skal der startes forfra igen om få år?!!



# Vurderingsnormen ændret

*En vurderingsnorm bør tage udgangspunkt i virkeligheden*



Tidspunkt	Vurderingsnorm
Vurderinger frem til 2013	Handelspriser
Forliget fra 2016	Forventede handelspriser
Nyt forslag	Teknisk norm/rent beskatningsgrundlag

## Konsekvenser:

- Klagesager tager udgangspunkt i ministeriets model
- Ikke længere muligt at klage med udgangspunkt i virkeligheden
- Selv absurde vurderinger kan ikke ændres (fx ejendomme i et område sælges billigere end grundvurderingen)

Den oprindelige norm med handelspriser var for svær.

**Forventede handelspriser** inkl. +/- 20 pct.

Med en rent teknisk norm forsvinder al sammenhæng med de konkrete forhold for ejendommene

# Alternative metoder

*Med udgangspunkt i markedskonforme metoder for erhverv*



## **I. Ejendomsværdi for erhverv som udgangspunkt**

- Tag udgangspunkt i ejendomsværdien på en erhvervsejendomme
- Ejendomsværdien bruges i årsregnskaber, ved belåning, ved handel og til beskatning af ejendomsavance etc.
- Grundfaktor fastsættes på en ensartet og nem måde

## **II. Inddel landet i zoner, der har ens m<sup>2</sup>-grundværdier**

- Zonernes grundværdier bestemmes ud fra markedsdata for erhverv
- I byerne er der mere variation, men også bedre data
- → zonerne er mindre i byerne, og større i yderområder

## **III. Hybridmodel**

- Ejerboligmodellen begrundes med manglende erhvervsdata i visse områder af landet
- En hybridmodel kan variere alt efter datadækning:
  - 100 procent markedsdata for erhverv
  - Blandet ejerbolig og markedata
  - 100 procent ejerbolig

Alternativ model:

Ejendomsværdi for  
erhverv

\*

Grundfaktor

=

Grundværdi for erhverv

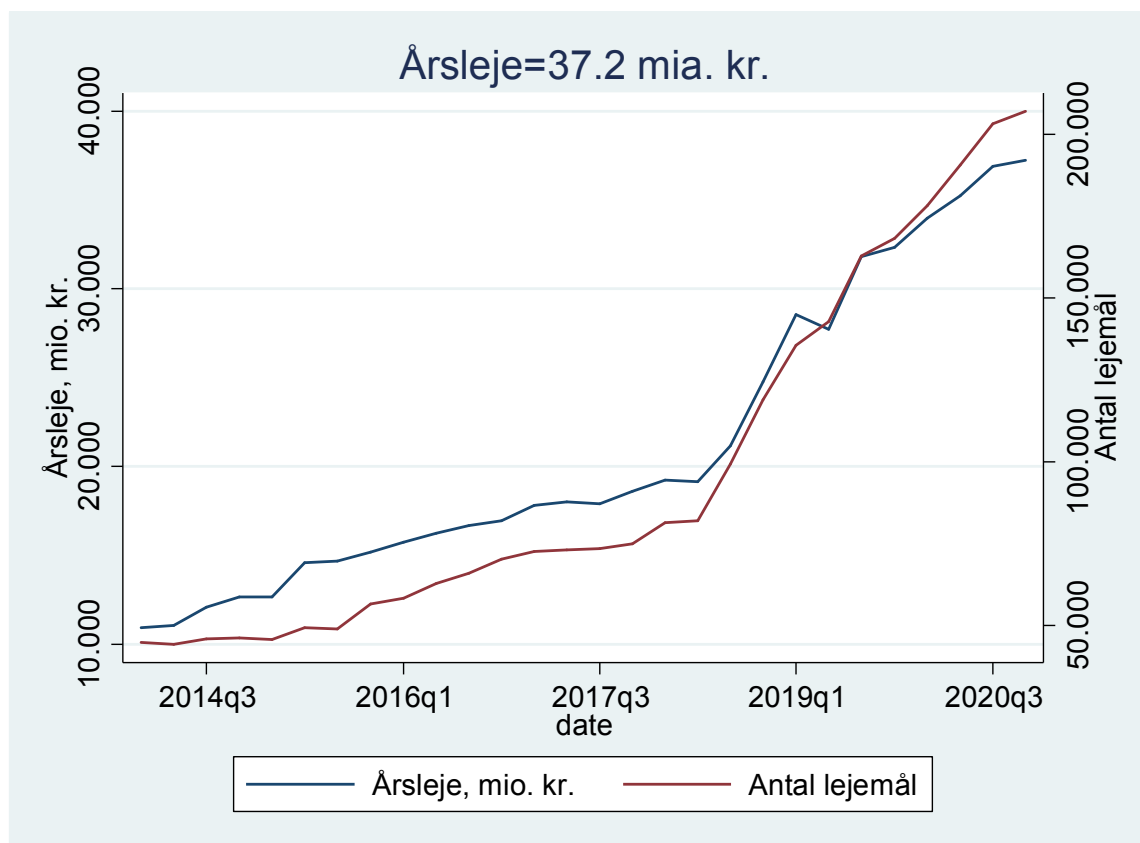
# Markedsdata for erhverv findes



- **Finansiell sektor**
- **Erhvervsmægler**
- **Ejere**

Der er allerede oprettet en database hos Danmarks Statistik, som indeholder data om erhvervsejendomme.

## Markedsdata fra EjendomDanmarks markedsstatistik



Om EjendomDanmarks markedsstatistik:

- Frivillig indsamling omfattende hele ejendomsmarkedet
- Udvides løbende via aktiv kontaktindsats

# EjendomDanmark anbefaler



## Overordnet

- Hold fast i den oprindelige målsætning for den politiske aftale
- Der bør udvikles et langtidsholdbart ejendomsvurderingssystem for erhvervsejendomme
- Behold en klageadgang – så virkelighed og system kan holdes op mod hinanden

## Forslag til det fortsatte arbejde

- Forpligt ministeriet på et fortsat arbejde med en alternativ model, som anvender data fra erhvervsejendomme
- Forpligt ministeriet på en fortsat indsamling af markedsdata for erhverv, så vi gradvist kommer tættere på en langsigtet løsning
- Lav en midlertidig overgangsordning, der fx rækker to år frem

Tag fat i os, hvis I vil have uddybet vores synspunkter:

- Adm. dir Jannick Nytoft  
Mail: [jny@ejd.dk](mailto:jny@ejd.dk)  
Mobil: 27112073
- Underdirektør Morten Marott Larsen  
Mail: [mml@ejd.dk](mailto:mml@ejd.dk)  
Mobil: 28455651
- PA-chef Jan Ellebye  
Mail: [je@ejd.dk](mailto:je@ejd.dk)  
Mobil: 20333876