



# Foretræde i SAU vedr. vurderinger af erhvervsejendomme

20. januar 2021

Skatteministeriet



## Dagsorden

- 1 Overordnet status
- 2 Behov for ny model for vurdering for grunde for erhvervsejendomme
- 3 Ny model for vurdering for grunde for erhvervsejendomme





1

## Overordnet status

## Overordnet status

Der er sikret tryghed om ejendomsbeskatningen for ejerne af erhvervsejendomme

- Der er sikret tryghed om skatten for ejerne af erhvervsejendomme med boligskatteforliget fra 2017 og boligaftalen fra maj 2020.
- De nye erhvervsvurderinger handler om rimelige grundvurderinger – ikke højere boligskatter.

Den nuværende vurderingsmodel og vurderingsnorm kan ikke implementeres

- Der er få handler, og handelspriser er usystematiske registreret. Derfor er der ikke et tilstrækkeligt solidt datagrundlag til at udvikle en model baseret på direkte handelspriser. Dette er allerede konstateret af Engberg-udvalget i 2014.
- Med den nuværende, indirekte handelsprismodel bliver mange vurderinger enten negative eller meget høje.

Derfor er der behov for en ny vurderingsmodel og ny vurderingsnorm

- Både den nuværende og den nye vurderingsmodel er udtryk for indirekte handelsprismetoder, da begge bl.a. baserer sig på huslejer.
- Da vurderingsmodellen er indirekte, er det nødvendigt at ændre vurderingsnormen til at være en indirekte handelsprismodel.

Det giver god mening at basere erhvervsvurderingerne på ejerboligvurderinger, hvor empirien er systematisk registreret

- Handelspriser for grunde til ejerbolig udgør et væsentligt mere solidt datagrundlag.
- Der er sammenhæng ml. marked for ejerboliger og erhvervsejendomme, fx byudvikling hvor tidl. erhvervsområder omdannes til beboelse.

Selvom modellen er baseret på empiri fra ejerboliger, er der anvendt erhvervsdata i modellen

- Der anvendes erhvervsdata i modellen, da de foreslåede skaleringsfaktorer er afstemt med de relative forskelle i huslejeniveauer og afkastkrav. Blandt andet derfor nedskaleres vurderingerne for butik, kontor, lager og industri.

Der er ikke nogen alternativ model

- Drøftelser med interessenterne har ikke identificeret en alternativ model, der kan implementeres, og som giver rimelige grundvurderinger.

# Tryghed om ejendomsskatten for ejerne af erhvervsejendomme

Formålet med forslaget om en ny erhvervsmodel er bedre vurderinger – det er ikke formålet at øge de samlede ejendomsskatter. Derfor medfører højere vurderinger lavere skattesatser, så provenuet fastholdes som forudsat ved *boligaftalen* i foråret 2020.

Ejerne af erhvervsejendomme er fremadrettet sikret tryghed om ejendomsbeskatningen gennem:



## **Stigningsbegrænsning på grundskylden frem til 2024**

Frem til 2024 er erhvervsejendommens grundskyld stigningsbegrænset, så den højst kan stige 2,8 pct. årligt i 2023-2024.



## **Loft over grundskyldspromiller og dækningsafgiftssatser**

Grundskyldspromiller og dækningsafgiftssatser kan ikke sættes op i perioden i 2021-2028. Dermed kan kommunerne i perioden 2021-2028 kun sætte satserne ned.



## **Grundskyldspromillerne sættes markant ned i 2024 og forsigtighedsnedslag på 20 pct.**

Grundskyldspromillerne fastsættes, så provenuet fra grundskylden i hver kommune ikke stiger, selvom de nye vurderinger er højere. I 2024 nedsættes grundskyldspromillerne typisk 50-60 pct., og der indføres et forsigtighedsnedslag på 20 pct.

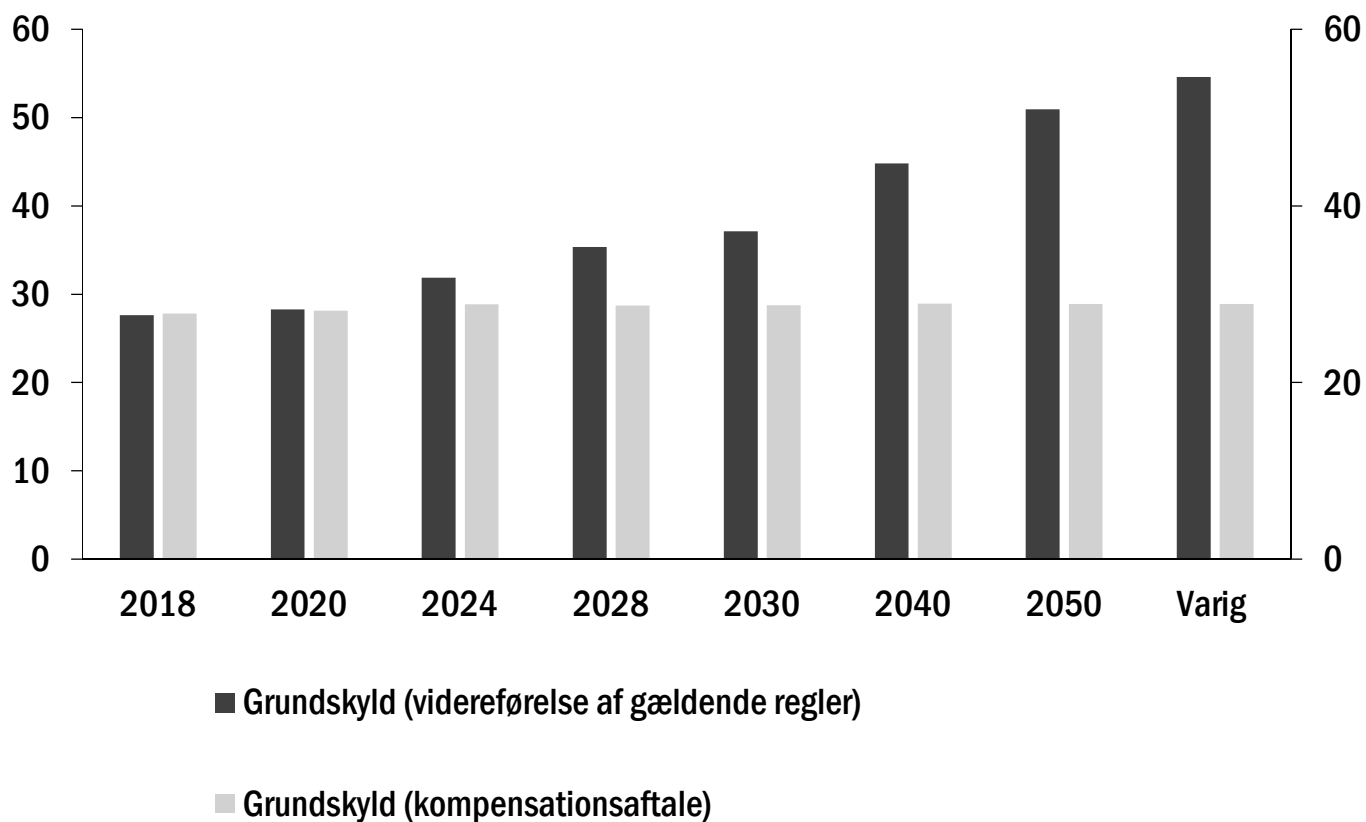


## **Skatterabat og stigningsbegrænsningsregel fra 2024**

Ejere af erhvervsejendomme får en skatterabat, som sikrer, at deres ejendomsskat ikke stiger ved overgangen til det nye boligbeskatningssystem. Skatterabatten afvikles gradvist over en årrække via en stigningsbegrænsningsregel.

# Erhvervsejendomme nyder relativt stor gavn af boligskatteforliget

Mia. kr. (2020-niveau)



Anm.: Skatterabatten indgår ikke i figuren, da den ikke kan fordeles på ejendomsværdiskat og grundskyld (for ejerboliger).

Kilde: Skatteministeriet

- Uden boligskatteforliget fra 2017 og boligskatteaftalen fra maj 2020, ville grundskylden stige betydeligt fremadrettet for både ejere af ejerboliger og erhvervsejendomme.
- Med boligskatteforliget aflyses betydelige stigninger i grundskylden ifm. skatteomlægningen i 2024, hvilket både boligejere og ejere af erhvervsejendomme nyder gavn af.
- Den lavere grundskyld for ejerne af erhvervsejendomme kommer også lejere og andelshavere til gavn som følge af overvæltning af grundskyld i huslejen.



**2**

## **Behov for ny model for vurdering af grunde for erhvervsejendomme**

# Behov for ny model til at vurdere grunde for erhvervsejendomme

## Vurderingssystem brudt ned

Rigsrevisionen udtalte i 2013, at forvaltningen af ejendomsvurderingerne var meget kritisabel. Derfor der igangsat udvikling af et helt nyt vurderingssystem.

Først i et ekspertudvalg (Engberg-udvalget) og derefter i Skatteministeriet. Engberg-udvalget forkastede allerede i 2014, at der kunne opstilles en statistisk model, der direkte rammer handelspriser på erhvervsgrunde.

Derfor indgår der i vurderingsforliget fra 2016 (V, S, DF, RV, LA og K) og udmøntet i vurderingsloven fra 2017 en indirekte handelsprismodel (grundresidualmodellen).

## Behov for ny model

Et længere og intensivt udviklingsforløb har vist, at grundresidualmodellen ikke kan implementeres - og det gælder ligeledes den direkte vurderingsnorm.

- *For det første* giver grundresidualmodellen i mange tilfælde ikke meningsfulde resultater (mange vurderinger er enten negative eller meget høje).
- *For det andet* kan det ikke forventes, at den direkte grundresidualmodel vil ramme de direkte handelspriser for grunde. Dermed ikke forenelig med direkte markedsprisnorm.

Konsekvensen er, at en direkte markedsprisnorm for erhvervsejendomme ikke kan administreres, og der er behov for væsentlige forenklinger af modellen for erhvervsvurderinger.

Det blev derfor med kompensationsaftalen fra maj 2020 aftalt, at der er behov for mere enkle og gennemsikkelige vurderinger for erhverv, *på samme måde som der allerede er gennemført forenklinger for ejerboliger i efteråret 2019.*



# Baggrund for ny vurderingsmodel for erhvervsejendomme

Udfordringer ved de gældende erhvervsvurderinger

Ejendomme i et plan	Grundværdi 2020 (gnst. pr. m <sup>2</sup> ), indeks	Lejeniveau (gnst. årlig leje pr. m <sup>2</sup> ), indeks	Spredning i grundværdi pr. m <sup>2</sup> (standardafv./gnst. grundværdi), indeks
Enfamiliehus	100	-	100
Lejebolig	[79]	100	[63]
Butik og kontor	[20]	[95/76]*	[420]
Industri og lager	[11]	[40/32]*	[2.800]

Anm.: Omfatter erhvervsejendomme i et plan. \* Med hhv. uden moms.

Kilde: Skatteministeriet

Der er en række udfordringer ved de gældende erhvervsvurderinger:

- *Grundværdierne er typisk lave ift. huslejeniveauerne.* Grundvurderinger for erhverv er i dag væsentligt lavere end for ejerboliger for alle erhvervssegmenter.
- Erhvervsvurderingerne bør være lavere end for enfamiliehuse, men ikke så meget lavere, når der sammenlignes med huslejeniveauerne.
- *Meget stor spredning i vurderingerne.* Samtidig er spredningen i erhvervsvurderingerne (ekskl. lejeboliger) markant større end spredningen i grundværdier for enfamiliehuse.
- *Dermed er der ikke tilstrækkelig sammenhæng mellem grundvurderingerne for erhverv og ejerboliger.*






**3**

## **Ny model for vurdering af grunde for erhvervsejendomme**

# Formål med ny model for grundvurdering for erhvervsejendomme

## Den nye vurderingsmodel skal sikre:

- **Mere enkle og gennemskuelige vurderinger, jf. *Aftale om kompensation til boligejerne* fra maj 2020**  
Som det fremgår af boligaftalen fra maj 2020 er der – for at reducere risici i udviklingen af et nyt vurderingssystem – behov for mere enkle og gennemskuelige modeller til vurdering af erhverv samt et mere enkelt beskatningsgrundlag for dækningsafgift.
- **Mere ensartede og systematiske vurderinger**  
Nye modeller sikrer større systematik i grundværdierne, så variationen mellem erhvervsgrunde er baseret på reelle forskelle i værdier mellem ejendomme. Grundværdier bør være upåvirket af det faktisk opførte, da værdierne ellers bliver uensartede.
- **Bedre sammenhæng mellem vurderingerne af ejerboliger og erhvervsejendomme, jf. boligaftalen fra maj**  
Kan sikres ved at nye erhvervsvurderinger tager afsæt i markedsdata fra ejerboliger.

# Ny model til at vurdere grunde for erhvervsejendomme I

## Indirekte markedsprisnorm

### Nye model for grundvurdering for erhverv



Den nye model tager *afsæt* i, hvad grunden under en ejerbolig med tilsvarende størrelse og beliggenhed ville være værd.



Der gennemføres en række nedskaleringer, da ejerboligmodellerne uden korrektion i visse tilfælde giver for høje erhvervsvurderinger.

### Konsekvenser af ny model

- Bedre sammenhæng mellem vurdering af erhvervsejendomme og ejerboliger, jf. boligaftalen fra maj.
- Mere gennemskuelige vurderinger, da modellen er enkel og der tages afsæt i ejerboligvurderinger, jf. boligaftalen fra maj.
- Mere enkel model reducerer udviklingsomkostninger markant.
- Modellen hviler på et mere solidt datagrundlag..
  
- Rimelige vurderingsniveauer ved at nedskalere værdier pba. bebyggelseprocent og moms og afstemt med huslejeniveauer.
- Fortsat en indirekte handelsprismetode. Grundværdien ansættes ud fra et slutbrugerperspektiv som for ejerboliger

# Foreløbige konsekvenser af den nye erhvervsmodel (grundvurdering)

- Før nedskalering ligger grundværdier for butik og kontor på niveau med ejerboliger, mens industri og lager ligger lavere. Sfa. beliggenhed.
- Efter nedskalering ligger grundværdierne for butik, kontor, industri og lager betydeligt lavere end grundværdierne for ejerboliger.
- Sammenlignet med lejepriser er skaleringerne fastsat til den lempelige side.
- Grundværdierne afspejler et slutbrugerperspektiv – på samme måde som der gælder for ejerboliger.
- Med hidtidig metode ville vurderingerne under ét også være steget.

Bolig = indeks 100	Grundværdi 2012 (gnst. pr. m2)	Lejeniveau (gnst. årlig leje pr. m2)*	Grundværdi 2021 (gnst. pr. m2), før skaler.	Grundværdi 2021 (gnst. pr. m2), inkl. skalering	Skalering i alt
Enfamiliehus	100	-	100	100	-
Lejebolig	[79]	100	[95]	[95]	-
Butik og kontor	[20]	[95/76]	[92]	[50]	0,54
Industri og lager	[10]	[40/32]	[67]	[27]	0,40

Anm.: Tallene omfatter ejendomme i et plan. Der er tale om foreløbige skøn, da datagrundlaget er under konsolidering. Grundværdier pr. m<sup>2</sup> er afrundet til nærmeste 100. Der tages udgangspunkt i det samlede etageareal. \* Tallene omfatter husleje før og efter moms. Der er ikke moms på leje til beboelse.

Kilde: Skatteministeriet

# Lejeboliger, almene lejeboliger og andelsboliger

## Grundværdien for ejerboliger, lejeboliger og andelsboliger vurderes efter samme metode (fastholdt princip)

- I de nuværende 2012-vurderinger vurderes grunde til beboelse med samme beliggenhed og størrelse ud fra samme metode. Der sondres dermed ikke mellem lejeboliger, andelsboliger og ejerboliger. Dette princip fastholdes.
- Det skyldes, at grundskylden er en skat på forbruget af/råderetten over grunden (til beboelse). Ejer-, leje- og andelsboliger af ens størrelse og beliggenhed adskiller sig ikke ift. selve forbruget til beboelse.
- Grundens værdi ansættes generelt ud fra, hvad der er tilladt at opføre (bedste økonomiske anvendelse) – ikke hvad der konkret er opført.

## Tryghed om boligskatten for andelsboliger og lejere, herunder lejere i almene boliger

- Da alene boligejeren kan få et afkast på boligen, betaler alene boligejeren ejendomsværdiskat. Samlet set betaler en boligejer dermed mere i boligskat end både lejere og andelshavere.
- For andelshavere gælder, at de hverken betaler løbende ejendomsværdiskat eller skat af evt. avance ved salg af deres andelsbevis.
- Tryghed om boligskatten via forsigtighedsnedslag, markant lavere grundskyldspromiller, skatterabat, der gradvist afvikles over en årrække.
- For almene boliger er der i boligskatteforliget vedtaget en særlig begrænsning på, hvor meget skatterabatten kan afvikles frem mod 2040.