

Statistiske metoder til vurdering af grunde under ejerboliger

Den offentlige ejendomsvurdering danner grundlaget for beskatningen af ejendomme i Danmark. I 2018 skønnes det samlede provenu fra ejendomsskatterne at udgøre knap [44] mia. kr., hvoraf provenuet fra ejendomsværdiskat skønnes at udgøre ca. [14] mia. kr., fra grundskylden godt 26 mia. kr., og fra dækningsafgifter godt 3 mia. kr. Provenuet fra grundskylden stammer endvidere dels fra ejerboliger (godt 16 mia. kr.) og dels fra erhvervsejendomme (ca. 10 mia. kr.).

En væsentlig del af vurderingsopgaven består således i at fastlægge grundvurderingen, idet denne beskattes separat med grundskylden.

Udgangspunktet for de offentlige ejendomsvurderinger er, at de inden for en naturlig markedsusikkerhed skal afspejle den pris, som en given ejendom 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. Dette er afspejlet i vurderingsnormen for grunde, *jf. boks 1*.

Boks 1. Vurderingsnormen (målet for vurderingen) – forventelig handelsværdi i fri handel

Vurderingsnormen for ejendomme, herunder grunde, er den forventelige kontantværdi i fri handel under hensyn til størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom, *jf. Ejendomsvurderingsloven*.

Grundværdien ansættes som værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende. Grundværdien ansættes inklusive værdien af eventuelle byggemodningsarbejder. Ved ansættelsen tages hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, *jf. Ejendomsvurderingsloven*.

Bestemmelsen om, at værdien ansættes i ubebygget stand vedrører den konkrete grund, men ikke nærområdet. Dette indebærer, at værdien af en grund stiger, når der opføres bygninger, veje, kollektiv transport som metro eller plantes skov i nærområdet, og området dermed bliver mere attraktivt. Således stiger grundværdierne i et område i takt med, at området udvikles.

Vurderingen skal afspejle grundens værdi *ved bedst mulig økonomisk udnyttelse*. Dette indebærer, at hvis der (inden for plangrundlaget) kan opføres en anden, mere økonomisk fordelagtig ejendom på grunden end den eksisterende, skal grundværdien afspejle denne potentielle, bedre udnyttelse. Det bemærkes, at det ofte kan observeres, at den faktiske udnyttelse er *bedre* end det, som plangrundlaget umiddelbart tillader. I disse tilfælde lægges den faktiske anvendelse til grund for vurderingen.

Metode til vurdering af grunde under enfamiliehuse – grundværdikurven

Ubebyggede grunde handles kun i begrænset omfang. Samtidig er der ofte stor variation i beliggenhedsværdien for grunde. Som følge heraf kan der i bebyggede områder normalt ikke findes tilstrækkeligt med solgte, ubebyggede grunde til, at man alene på baggrund af lokale salg af ubebyggede grunde kan værdiansætte grundværdierne for alle ejendommene i området.

Derimod handles *bebyggede* grunde i vidt omfang, og der kan etableres en statistisk sammenhæng mellem ejendomsværdier og grundværdier. Denne er baseret på, at en stor del af variationen i ejendomsværdier pr. kvadratmeter boligareal på tværs af landet kan tilskrives grundens beliggenhedsværdi.

For *nyopførte* ejendomme, hvor bebyggelsen af grunden er bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse, udgøres ejendomsværdien principielt af summen af grundværdien og bygningsværdien. Det indebærer, at grundværdien kan udledes som forskellen mellem ejendomsværdien og bygningsværdien. For nybyggede ejendomme, hvor bygningsværdien er kendt, kan grundværdien således relativt enkelt udledes.

Omvendt kan bygningsværdien for *ældre ejendomme* ikke umiddelbart aflæses. Der er stor forskel på bygningskvalitet over tid – murermestervillaer fra 1920'erne anses fx for at være af bedre kvalitet – og handles til højere priser – end parcelhuse fra 1950'erne.

Der kan imidlertid tages afsæt i, at værdien af ensartede bygninger bør være relativt ens på tværs af landet. Det vil sige, at hvis det samme hus bygges på forskellige grunde på tværs af landet, vil den variation, der kan observeres i handelspriserne, primært kunne tilskrives grundværdien.

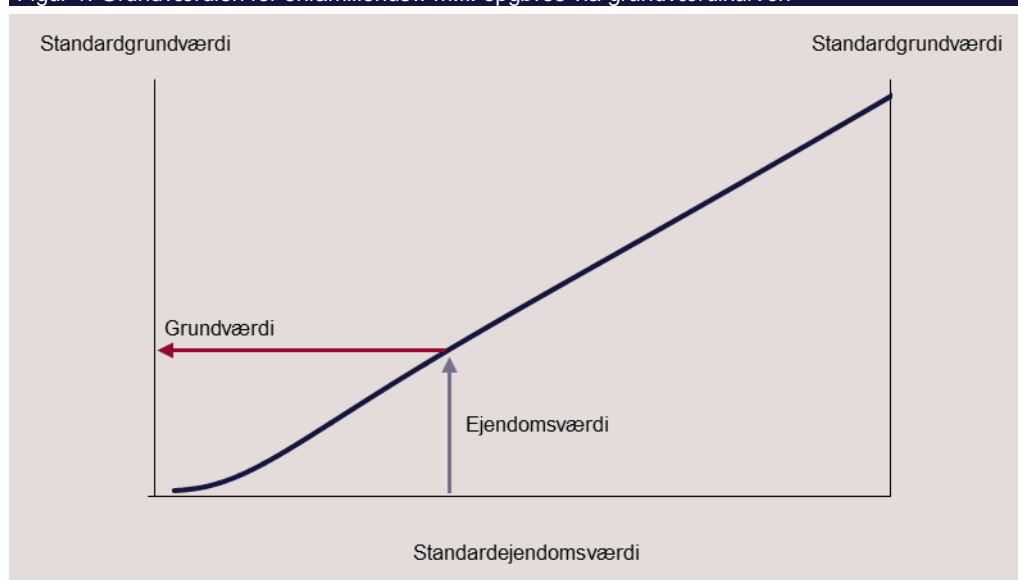
Denne viden anvendes, når der vurderes grunde under enfamiliehuse. Via regression estimeres den statistiske sammenhæng mellem på den ene side faktisk konstaterede salg af byggegrunde af normalstørrelse (inkl. ejendomme til nedrivning) og på den anden side handelspriser på ejendomme, hvor prisen er standardiseret, svarende til, at der er opført et standardhus. Denne statistiske sammenhæng benævnes *grundværdikurven*. Et eksempel på sammenhængen er illustreret i *figur 1*.

For det enkelte enfamiliehus estimeres først ejendomsværdien, som den ville have været, hvis grunden var bebygget med et såkaldt standardhus. Dermed har man et skøn for, hvad et standardhus med en given placering er værd. Via grundværdikurven kan den stan-

standardiserede grundværdi herefter beregnes. Vurderingen efter grundværdikurven korrigeres bl.a. for særlige forhold, fx særlig nærhed til skov, vand, jernbane, infrastruktur mv. samt for størrelse.

Markedspriserne viser, at i praksis tillægges størrelsen på en grund til enfamiliehuse ikke stor værdi, forudsat at grunden kan rumme et "normalt" størrelse hus.

Figur 1. Grundværdien for enfamiliehuse m.fl. opgøres via grundværdikurven



Anm.: Den statistiske sammenhæng ændrer sig over tid i takt med markedsudviklingen. Der skal dermed fastlægges en grundværdikurve for hver ny vurdering.

Kilde: Skatteforvaltningen

Enfamiliehuse, dobbelthuse og rækkehuse med ensartet beliggenhed handles til ensartede kvadratmeterpriser. Dette indikerer, at grundværdikurven også kan anvendes til vurdering af grunde til dobbelthuse og rækkehuse.

Metode til vurdering af grunde under ejerlejligheder i etagebyggeri – grundresidual-metoden

Der handles ikke tilstrækkeligt med ubebyggede grunde til etagebyggeri til, at der efter samme metode som for grunde til enfamiliehuse kan udledes en statistisk sammenhæng mellem grundværdier og ejendomsværdier for ejerlejligheder i etagebyggeri.

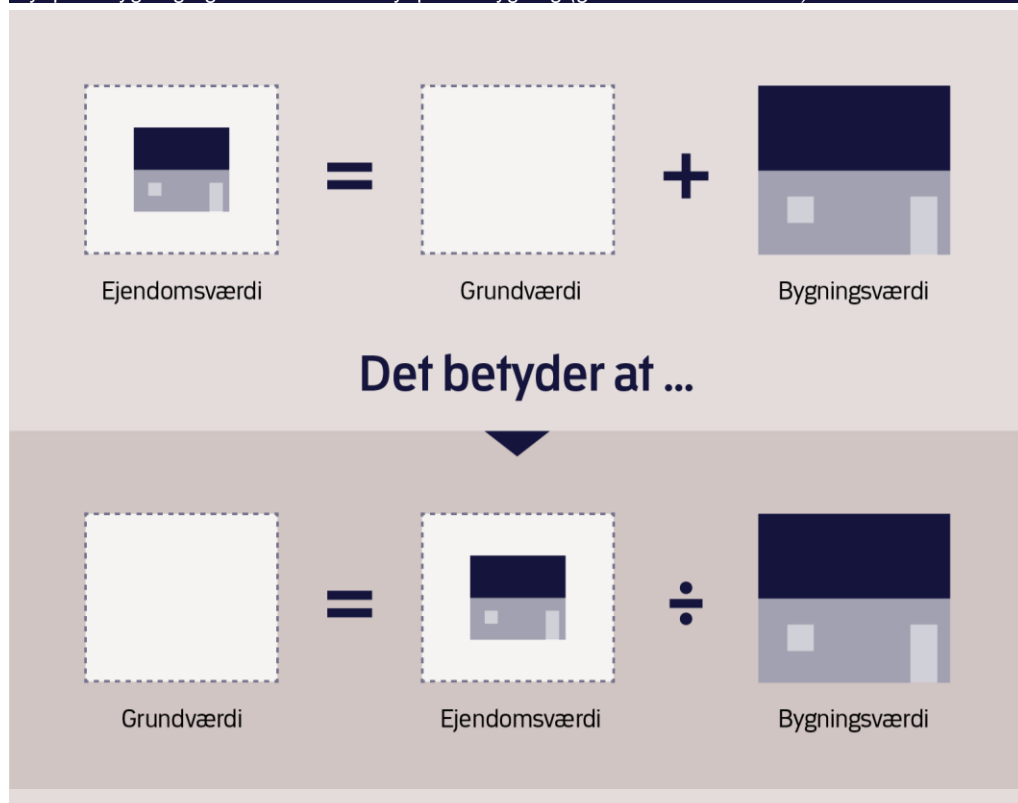
Endvidere afviger ejerlejligheder fra enfamiliehuse på en væsentlig parameter: Ejerlejligheder opføres *ikke* med henblik på, at bygherren selv skal have et sted at bo, men med henblik på videresalg. Dermed bør ejendomsværdien for ejerlejligheder svare til summen af grundværdien og bygningsværdien, jf. princippet for nyoprettede ejendomme ovenfor: En investor vil købe en grund til netop den pris, som udgør forskellen mellem den forventede salgspris for de opførte ejerlejligheder og omkostningerne til at opføre ejendommen, herunder investors afkast. Sammenhængen er illustreret i *figur 2*.

Dermed kan en grundværdiansættelse for en given ejendom med ejerlejligheder gennemføres som følger: Først estimeres summen af ejendomsværdierne for ejerlejlighederne i

ejendommen *under forudsætning af, at ejendommen var nyopført*. Det medfører en opskalering af de vurderede ejendomsværdier, hvis den faktiske ejendom ikke er ny. Dernæst estimeres omkostningerne til at nyopføre ejendommen, herunder realisationsomkostninger og afkast til bygherre.

Forskellen mellem værdien af ejendommen som nyopført og opførelsesomkostningerne udgør dermed grundværdien for moderejendommen.

Figur 2. Grundværdien for ejerlejligheder opgøres som forskellen mellem ejendomsværdien med en nyopført bygning og værdien af den nyopførte bygning (*grundresidualmetoden*)



Dernæst fordeles grundværdien på lejlighederne efter det tinglyste fordelingstal. Dermed fordeles grundvurderingen (og grundskylden) på samme vis som den tinglyste fordeling af fællesudgifterne i ejendommen.

Metode til vurdering af grunde under udlejningslejligheder og andelslejligheder i etagebyggeri

Plangrundlaget og vurderingskategorierne for udlejningslejligheder og andelslejligheder i etagebyggeri er det samme som for ejerlejligheder i etagebyggeri. Og da grundvurderingen skal afspejle grundens værdi i ubebygget stand ved bedst mulig økonomisk anvendelse – hvilket næsten altid vil betyde, at der opføres ejerlejligheder – kan grundværdien for leje- og andelslejligheder ansættes efter samme metode som ved vurdering af grunde under ejerlejligheder.

Særligt om vurdering af grunde i områder med lave ejendomsværdier

I de mindre befolkede områder er det ikke ualmindeligt, at det ikke er muligt at sælge et nyopført enfamiliehus eller en ejerlejlighed til en pris, der svarer til opførelsesomkostningerne. Det indebærer umiddelbart, at grundværdien skulle være negativ. Men da grunden normalt som minimum må kunne anvendes til rekreativt område, må det lægges til grund, at værdien ikke kan blive negativ. Endvidere kan det konstateres, at der også i billige områder sælges grunde til opførelse af nye ejendomme, selvom det umiddelbart giver ejeren et tab på opførelsen af huset.

Metoderne tilpasses, hvis det medfører større træfsikkerhed i vurderingerne

Der er alene lovgivet om vurderingsnormen. I henhold til ejendomsvurderingsloven kan Skatteforvaltningen således tilrettelægge de konkrete beregningsmetoder efter, hvilke metoder der bedst opfylder normen.

Det betyder, at hvis Skatteforvaltningen i arbejdet med de kommende vurderinger kommer frem til, at der kan opnås bedre kvalitet og større træfsikkerhed ved at justere de ovennævnte metoder eller bringe andre metoder i anvendelse, så vil det kunne ske. Der vil derfor frem mod de nye vurderinger – og derefter – løbende blive overvejet, om der er forbedringspotentialer ved at anvende andre eller justerede metoder.

Det er givet, at der for hver vurdering som minimum skal foretages reestimering af grundværdikurven og af de data, der indgår i grundresidualmetoden, da ejendomspriserne kan have udviklet sig i mellemtiden.