

Vurdering af erhvervsgrunde

Analyse af data og modeller
til grundvurderinger

Arbejdsgruppe
om **vurdering af
erhvervsgrunde**

Indholdsfortegnelse

Forord.....	3
1. Udgangspunktet for arbejdsgruppen	4
Udgangspunktet for arbejdsgruppen	5
2. Sammenfatning	12
2.1 Indledning	13
2.2 Arbejdsgruppens principper	13
2.3 Den gældende model til vurdering af erhvervsgrunde	14
2.4 anbefalinger	16
2.4.1 Alternativomkostningsmodellen og andre vurderingsmodeller	16
2.4.2 Model til vurdering af grunde med vedvarende energianlæg.....	19
2.4.3 Behov for løbende ansættelse af en ejendomsværdi for erhvervsejendomme	20
3. Principper for vurdering af erhvervsgrunde	22
3.1 Principper for vurdering af erhvervsgrunde.....	23
3.1.1 Vurderingen skal afspejle værdien for slutbrugeren	23
3.1.2 Vurderingen skal afspejle bedste økonomiske anvendelse af grunden i ubebygget stand	24
3.1.3 Vurderingen skal afspejle samfundsskabte værdier.....	25
3.1.4 Modellen skal give forudsigelige vurderinger baseret på objektive data	25
3.1.5 Modellen skal give rimelige vurderinger på tværs af ejendomstyper og beliggenhed	25
3.1.6 Modellen skal kunne implementeres og administreres	26
4. Alternativomkostningsmodellen	27
4.1 Indledning	28
4.2 Vurderingsmodel for ejerboliger som udgangspunkt for vurdering af erhvervsgrunde	28
4.3 Grundværdi for erhvervsejendomme (alternativomkostningsmodellen)	36
4.4 Sammenligning af 2023-grundvurderinger med markedsdata.....	42
4.4.1 Alternative datakilder.....	45
4.5 Sammenfattende vurdering af alternativomkostningsmodellen	48
4.5.1 Mindretalsudtalelse om AOM.....	50
4.5.2 Flertallets bemærkninger til mindretalsudtalelsen	55
5. Andre mulige modeller	58
5.1 Indledning	59
5.2 Grundværdi baseret på direkte handelspris	59
5.2.1 Tidligere erfaringer med en direkte handelsprisnorm	61
5.2.2 Tinglysningsdata for handel med erhvervsgrunde	62
5.2.3 Fordeling af de handlede erhvervsgrunde på kommuner	66
5.2.4 Mulighed for supplerende data til en direkte handelsprismodel	71
5.2.5 Sammenfattende vurdering af den direkte handelsprismodel	72
5.3 Grundresidualmodellen	74
5.3.1 Beskrivelse af grundresidualmodellen.....	74
5.3.2 Data for erhvervsejendomme fra EjendomDanmark.....	77

5.3.3	Imputering af manglende data	82
5.3.4	Resultater fra grundresidualmodellen	83
5.3.5	Sammenfattende vurdering af grundresidualmodellen	88
5.4	En standardbyggeretsmodel til vurdering af erhvervsgrunde	90
5.4.1	Beskrivelse af standardbyggeretsmodellen	90
5.4.2	Eksempel på en standardbyggeretsmodel med udgangspunkt i data	92
5.4.3	Sammenfattende vurdering af standardbyggeretsmodellen	97
5.5	Ensartet vurdering på kommuneniveau af grunde til industri og lager	99
5.5.1	Problemstilling	99
5.5.2	En model med ensartet kvadratmeterpris for industrigrunde	100
5.5.3	Beliggenhedens betydning for værdien af industrigrunde	101
5.5.4	Sammenfattende vurdering af modellen med ensartet kvadratmeterpris for industrigrunde	103
5.6	Hybridmodel til vurdering af erhvervsgrunde	105
5.6.1	Mindretallets beskrivelse og vurdering af hybridmodellen	105
5.6.2	Flertallets vurdering af hybridmodellen	111
6.	Værdiansættelse af grunde til vedvarende energi anlæg	116
6.1	Indledning	117
6.1.1	Gældende regler for værdiansættelse af grunde til VE-anlæg	117
6.2	Alternativ model for værdiansættelse af grunde til VE-anlæg med udgangspunkt i produktionsjord inklusive værdistigningstillæg	121
6.3	Model med udgangspunkt i produktionsjord	123
7.	Anbefalinger	126
7.1	Indledning	127
7.2	Anbefalede justeringer til alternativomkostningsmodellen	127
7.3	Anbefalinger til en ny model for grunde til vedvarende energianlæg	128
7.4	Mindretallets anbefaling af en hybridmodel til vurdering af erhvervsgrunde	129
8.	Behov for løbende ansættelse af en ejendomsværdi for erhvervsejendomme	131
8.1	Indledning	132
8.1.1	Andelsselskaber der er formuebeskattede	132
8.1.2	Blandede ejendomme	133
8.1.3	Boligejendomme, hvor ejeren selv bebor én af boligenhederne	134
9.	Bilag	136
Bilag 1.	Arbejdsgruppens kommissorium	137
Bilag 2.	Grundværdikurve for parcel-/rækkehuse og ejerlejligheder	139
Bilag 3.	Teknisk gennemgang af grundværdikurven	141
Bilag 4.	Grundvurdering af erhvervsgrunde med typeeksempler	144
Bilag 5.	Beskrivelse af markedsdata fra EjendomDanmark	149
Bilag 6.	Beregning af ejendomsværdier efter den afkastbaserede metode	161
Bilag 7.	Sammenhæng mellem plankoder og anvendelseskoder i AOM	161
Bilag 8.	Faktorer til bestemmelse af bygningsværdien	162
Bilag 9.	Data anvendt i principalkomponent- og klyngeanalyse	169
Bilag 10.	Beregning af standardbyggeretsværdi	169
Bilag 11.	Værdiansættelse af VE-anlæg med den afkastbaserede metode	172
Bilag 12.	Markedstal fra Colliers	174

Forord

Arbejdsgruppen blev nedsat marts 2022 i forlængelse af lovforslaget om nye erhvervsvurderinger. Den daværende regering (Socialdemokratiet) aftalte sammen med Venstre, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre, Konservative og Liberal Alliance, at arbejdsgruppen med eksterne eksperter skulle analysere den vedtagne model samt andre mulige modeller til vurdering af erhvervsgrunde.

I arbejdsgruppens rapport analyseres den vedtagne model for vurdering af erhvervsgrunde, den såkaldte *Alternativomkostningsmodel*, samt andre mulige modeller. Disse modeller vurderes ud fra en række principper, som arbejdsgruppen har formuleret på baggrund af kommissoriet.

Arbejdsgruppen, der står bag denne rapport og dens anbefalinger, består af:
Peter Birch Sørensen (formand), Professor, Økonomisk Institut, Københavns Universitet

Charlotte Christiansen, Professor, Institut for Økonomi, Aarhus Universitet

Pernille Sindby, Direktør, Nykredit

Thomas Booker, Partner, Horten Advokatpartnerselskab

Jakob Hald, Direktør, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen

Medlemmerne af arbejdsgruppen er blevet valgt som uafhængige – de repræsenterer ikke organisationer eller andre interessenter. Derudover har en repræsentant fra Skatteministeriets departement og Vurderingsstyrelsen deltaget i arbejdet.

Arbejdsgruppen har været betjent af et sekretariat med medarbejdere fra Skatteministeriet og Vurderingsstyrelsen.

Vi takker følgegruppen, bestående af BL – Danmarks Almene Boliger, Boligøkonomisk Videncenter, Danske Advokater, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, EjendomDanmark, Finans Danmark, FSR – Danske Revisorer, Landbrug & Fødevarer og SMVDanmark, der har leveret input til vores arbejde.

Vi ønsker alle en god læselyst.

Peter Birch Sørensen

November 2024

Udgangspunktet for arbejdsgruppen



Udgangspunktet for arbejdsgruppen

Systemerne for ejendomsvurderingerne, herunder særligt systemet for vurdering af ejerboliger, har gennem mere end 20 år været omdiskuteret i den danske befolkning, medier og i de politiske miljøer. I dette kapitel vil de væsentligste nedslagspunkter i nyere tid på hele vurderingsområdet blive gennemgået, da det er på dette grundlag, de politiske beslutninger om en ny vurderingsmodel for erhvervsgrunde er blevet truffet, herunder også beslutningen om at etablere en arbejdsgruppe til at vurdere den besluttede model for vurdering af erhvervsgrunde. Idet arbejdsgruppen skal belyse denne model, vil der primært være fokus på det historiske forløb for erhvervsvurderinger, som har omhandlet vurdering af både erhvervsejendomme og erhvervsgrunde.

Det nye vurderingssystem er nu sat i drift, og i december 2023 blev de foreløbige erhvervsvurderinger for 2023 offentliggjort. Der er efterfølgende, navnlig i første kvartal 2024, gennemført kvalitetsmæssige opdateringer af et større antal af de foreløbige erhvervsvurderinger.

Indtil 2003 blev dele af ejendomsvurderingerne (grundværdiansættelsen) foretaget som del af den kommunale forvaltning af skatteområdet. Imidlertid var der betydelig forskel i praksis på tværs af kommunerne, hvor ens ejendomme (grunde) blev vurderet uens. Med henblik på at reducere den svækkelse af retssikkerheden, som den uens praksis medførte, fusionerede man i 2003 den kommunale og den statslige ejendomsvurdering.

Det første store skridt mod en ny vurderingsmodel blev taget i 2013, hvor det daværende ejendomsvurderingssystem blev suspenderet, da systemet var præget af en række udfordringer, der svækkede tilliden til vurderingerne. Systemet var blevet kritiseret i skarpe vendinger af Rigsrevisionen i sommeren 2013, *jf. boks 1.1*.

Boks. 1.1. Rigsrevisionens beretning om den offentlige ejendomsvurdering (2013)

Rigsrevisionens beretning om den offentlige ejendomsvurdering fokuserede primært på vurderingen af ejerboliger. Revisionens væsentligste kritikpunkt var, at vurderingernes generelle præcision var utilstrækkelig. Rigsrevisionen fremhævede, at vurderingerne af sparehensyn blev udført med færrest mulige personaleressourcer.

For så vidt angår erhvervsejendomme kritiserede Rigsrevisionen SKATs nedprioritering af området, herunder at SKAT overordnet gennemførte vurderinger af erhvervsejendomme ved at fremskrive tidligere vurderinger med generelle prisstigninger.

Endvidere kritiserede Rigsrevisionen, at SKAT tilrettelagde vurderingsprocessen vedrørende erhvervsejendomme ud fra hensyn, der efter revisionens opfattelse var usaglige. Således prioriterede SKAT at anvende ressourcer på ansættelse af ejendomsværdier for erhvervsejendomme i de kommuner, hvor ejendomsværdierne indgik i den løbende beskatning – det vil sige kommuner, som opkrævede dækningsafgift af erhvervsejendomme – mens ressourceanvendelsen i øvrige kommuner blev reduceret.

Endelig fremhævede Rigsrevisionen, at vurderingerne af erhvervsejendomme efter Rigsrevisionens opfattelse skulle ske med henblik på at afspejle en individuel værdi og således ikke gennemsnitlige handelspriser, hvilket ifølge SKAT ville medføre behov for noget nær individuel sagsbehandling af de ca. 500.000 erhvervsejendomme.

Rigsrevisionens kritik medførte, at det i 2013 blev besluttet at suspendere udsendelse af nye ejendomsvurderinger. *Figur 1.1* viser hændelsesforløbet fra 2013 frem til 2021.

Suspenderingen af systemet har betydet, at 2011-vurderingerne af ejerboliger og 2012-vurderingerne af erhvervsjendomme har dannet grundlaget for bolig- og ejendomsskatterne, indtil etableringen af det nye vurderingssystem, der som nævnt nu er sat i drift. Dog er der i perioden frem til udsendelsen af nye vurderinger for henholdsvis nye og ændrede ejendomme udarbejdet vurderinger efter de principper og med udgangspunkt i de prisforhold mv., der var gældende i henholdsvis 2011 og 2012.

Bl.a. med henblik på at reducere omfanget af klager over de gamle vurderinger har man i forbindelse med indførelsen af det nye vurderingssystem oprettet en tilbagebetalingsordning for ejerboliger, som kompenserer boligejere, der har betalt skat af en for høj vurdering fra 2013 og frem.

Figur 1.1. Forløb for erhvervsvurderinger frem mod vedtagelse af den nye vurderingsmodel i 2021

2013	Ejendomsvurderingerne blev suspenderet bl.a. på baggrund af kritik fra Rigsrevisionen. 2012-vurderingen har siden været grundlag for beskatning af erhvervsjendomme.
2014	Afrapportering fra Engbergudvalget. En model baseret på direkte handelspriser afvises for vurdering af erhvervsgrunde, og det anbefales at arbejde videre med en afkastbaseret model.
2016/2017	Vurderingsforliget (V, S, DF, RV, LA og K) i 2016 og Ejendomsvurderingsloven i 2017. Der arbejdes videre med at udvikle en indirekte handelsprismodel med udgangspunkt i en afkastbaseret model.
2020	Kompensationsaftalen fra maj 2020. Der træffes en principbeslutning om ny tilgang til vurdering af erhvervsjendomme med et behov for mere enkle og gennemskuelige erhvervsvurderinger og grundlag for dækningsafgift.
2021	Vedtagelse af lov om ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme på baggrund af en indirekte handelsprismodel med afsæt i grundværdier for ejerboliger (alternativomkostningsmodellen). Afskaffelse af ejendomsvurderinger for erhvervsjendomme. Beslutning om at nedsætte arbejdsgruppe om vurdering af erhvervsgrunde.

Engbergudvalget

I forlængelse af Rigsrevisionens kritik og suspenderingen af vurderingerne blev der i oktober 2013 nedsat et *Ekspertudvalg om ejendomsvurdering* (også kendt som *Engbergudvalget*) med henblik på at udarbejde anbefalinger til, hvordan kvaliteten af ejendomsvurderingerne kunne forbedres.

Engbergudvalget skulle som led heri belyse, hvor præcist en ejendom kan vurderes, samt komme med anbefalinger til 'bedste praksis'.

Engbergudvalget afgav i sensommeren 2014 sin rapport. Ligesom Rigsrevisionen fokuserede Engbergudvalget primært på vurdering af ejerboliger, men udvalget havde også en række anbefalinger vedrørende vurdering af erhvervs-ejendomme, *jf. boks 1.2*.

Boks 1.2. Engbergudvalgets anbefalinger vedrørende erhvervsvurderinger (2014)

Engbergudvalgets overordnede anbefalinger vedrørende såvel ejerboliger som erhvervs-ejendomme fokuserede på behovet for objektivitet i vurderingerne. Således anbefalede udvalget, at datagrundlaget for vurderingerne – herunder særligt BBR-registeret – skulle forbedres, og at vurderingerne baseres på maskinelle vurderingsmodeller, som i videst muligt omfang anvendes uden subjektive skøn.

Udvalget fokuserede for så vidt angår erhvervs-ejendommens ejendomsværdi på en afkastbaseret model, hvor ejendomsværdien ansættes med udgangspunkt i data vedrørende lejeindtægter, omkostninger og afkastkrav.

Engbergudvalget endte således med at foreslå at ændre vurderingsnormen for *ejendomsværdien* for erhvervs-ejendomme fra en direkte handelspris til et gennemsnitligt handelspriseniveau fastsat ud fra en afkastbaseret vurderingsmodel. Den afkastbaserede model er en indirekte handelsprismodel, hvor værdien er baseret på forventningerne til afkastet, der er forbundet med ejendommen, hvilket indirekte afspejler den forventede handelspris på ejendommen.

Engbergudvalget konkluderede, at der ikke var et tilstrækkeligt solidt datagrundlag for salg af *erhvervsgrunde*, som kunne anvendes i en model med en direkte handelsprismodell, der rammer de faktiske handelspriser. Desuden omfatter de gennemførte handler ofte flere grunde, som skal værdisættes ud fra forskellige forudsætninger, hvilket yderligere vanskeliggør anvendelsen af handelsdata.

Uagtet denne observation anbefalede udvalget, at grunde til erhvervs-ejendomme fremadrettet blev værdiansat efter samme principper, som SKAT hidtil havde anvendt, dvs. efter en afkastbaseret metode svarende til den, der anvendes i markedet, hvor det tilladte etageareal ganges med en skønnet etagearealpris, der korrelerer med de lejeindtægter, som gælder for området. Udvalget anbefalede, at vurderingen sigter efter at ramme den gennemsnitlige handelspris og understregede i den forbindelse behovet for at fremskaffe et bedre datagrundlag. Derimod konkluderede udvalget, at grunde til ejerboliger fremadrettet burde værdiansættes som en andel af ejendomsværdien.

Udvalget undersøgte muligheden for at anvende en residualmodel til værdiansættelse af grunde til erhverv (grundresidualmodellen), dvs. en model hvor grunden værdiansættes ved at fratrække opførelsesomkostningerne for bygningen fra ejendomsværdien. Udvalget konkluderede dog, at modellen har begrænset anvendelighed.

Implementeringscenter for ejendomsvurderinger (ICE)

Engbergudvalgets anbefalinger var ikke i sig selv tilstrækkelige til at danne grundlag for et nyt vurderingssystem. Endvidere blev udvalgets anbefaling af den såkaldte andelsmodel for grundværdiansættelse forkastet, da den i praksis indebærer en ophævelse af den selvstændige grundbeskatning.

Med henblik på at udvikle nye vurderinger blev der etableret et såkaldt Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger (ICE) som en særskilt projektorganisation i Skatteministeriet. ICE skulle bl.a. udvikle nye statistiske modeller til

beregning af ejendoms- og grundværdier, et nyt ejendomsvurderingssystem og forslag til en ny ejendomsvurderingslov.

I ICE's analyser blev der – for så vidt angår ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme – fokuseret på grundresidualmodellen.

Forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem (2016) og Ejendomsvurderingsloven (2017)

I november 2016 blev der indgået et forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem (V, S, DF, LA, RV og K)¹, hvorefter værdien af ejerboliger fremover skal fastsættes efter en statistisk beregningsmetode, der ansætter værdien af ejendommen til den forventelige kontantværdi i fri handel under hensyn til blandt andet alder, størrelse og beliggenhed.

For erhvervsejendomme blev der alene beskrevet en række principper for fastlæggelse af nye vurderingsmodeller. Det blev besluttet, at erhvervsejendommens ejendomsværdi skulle vurderes efter den afkastbaserede model, som Engbergudvalget anbefalede. For erhvervsejendommens grundværdier blev det besluttet, at der for etagebyggerier skulle tages udgangspunkt i etagearealprincippet, hvor grundværdien opgøres ud fra det antal etagekvadratmeter, som det er muligt at opføre på grunden. For grunde, hvor der ikke kan bygges i etagebyggeri, tages der udgangspunkt i grundens areal (kvadratmeterprincippet).

I forlængelse af vurderingsforliget blev der vedtaget en ny ejendomsvurderingslov i 2017, der afløste den hidtidige 'lov om vurdering af landets faste ejendomme', der oprindeligt var fra 1922.

Det viste sig efterfølgende ikke muligt at implementere den aftalte model for vurdering af erhvervsejendomme og erhvervsgrunde i praksis, da man vurderede, at datagrundlaget ikke var tilstrækkeligt solidt til at understøtte en afkastbaseret model for ejendomsværdien eller til at fastsætte byggeomkostningerne. Begge dele skal anvendes til grundresidualmodellen. Endvidere viste det sig, at det ved brug af grundresidualmodellen var vanskeligt at opnå positive værdier for grundværdierne uden for de største byer. Modellen blev derfor forkastet.

Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen (2020)

Partierne bag boligskatteforliget indgik i maj 2020 *Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen*.² Med aftalen blev forligskredsen enig om, at der var behov for at udvikle mere enkle og gennemskuelige modeller for vurdering af erhvervsejendomme i forhold til de tidligere foreslåede modeller. Der blev aftalt en proces for arbejdet hermed.

Lov om en ny model for vurdering af erhvervsgrunde (2021)³

I forlængelse af kompensationsaftalen vedtog Folketinget i 2021 at ændre vurderingsmodellen og vurderingsnormen for erhvervsgrunde. Endvidere blev det vedtaget at opgive ansættelsen af en samlet ejendomsværdi for erhvervsejendommene, hvilket er uddybet i *afsnit 2.3.3* og *kapitel 8*.

¹ <https://skm.dk/media/Skatteministeriet/Dokumenter/PDF'er/aftaletekst-forlig-om-vurderinger.pdf>

² *Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen*

³ Lov nr. 291 af 27/02/2021.

Med den nye vurderingsmodel baseres ansættelsen af grundværdien for erhvervsejendomme på den værdi, grunden ville have, hvis den blev anvendt til ejerboliger.⁴ Derfor benævnes modellen også *alternativomkostningsmodellen*.

I modellen bliver vurderingerne af erhvervsgrunde efterfølgende nedskaleret, hvis grunden ikke kan anvendes til at opføre boliger, da grunde til boligformål generelt er dyrere end grunde til øvrigt erhverv. De anvendte nedskaleringer afspejler værditabet ved, at grundenes anvendelse er begrænset, fx hvis en lokalplan medfører, at grunden kun kan anvendes til at opføre kontorbygninger.

I bemærkningerne til lovforslaget blev det præciseret, at alternativomkostningsmodellen indebærer en overgang fra en direkte til en indirekte handelsprisnorm. I bemærkningerne hedder det: "Den foreslåede alternativomkostningsmodel vil medføre, at vurderingsnormen for erhvervsejendomme ikke længere direkte vil være handelsværdien. Der vil således ifølge forslaget i forbindelse med ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme skulle tages udgangspunkt i værdien ved at kunne opføre ejerboliger på grundene, uanset om plangrundlaget tillader denne anvendelse. Dette betyder, at grundværdien for en erhvervsejendom vil skulle ansættes ud fra værdien af en sådan alternativ anvendelse. Alternativomkostningsmodel er dog fortsat udtryk for reelle værdier for erhvervsgrunde og er således udtryk for en skematisk handelsprisnorm. Således indebærer de anvendte nedskaleringer, at erhvervsvurderingerne er afstemt med de relative huslejeniveauer og afkastgrader."⁵

I forlængelse af vedtagelsen af den nye vurderingsmodel for erhvervsgrunde blev det politisk aftalt at nedsætte en arbejdsgruppe med eksterne eksperter, der skulle analysere den vedtagne vurderingsmodel og andre mulige modeller til vurdering af erhvervsgrunde. Nærværende rapport udgør arbejdsgruppens af-rapportering.

Udsendelse af erhvervsvurderinger baseret på den nye model

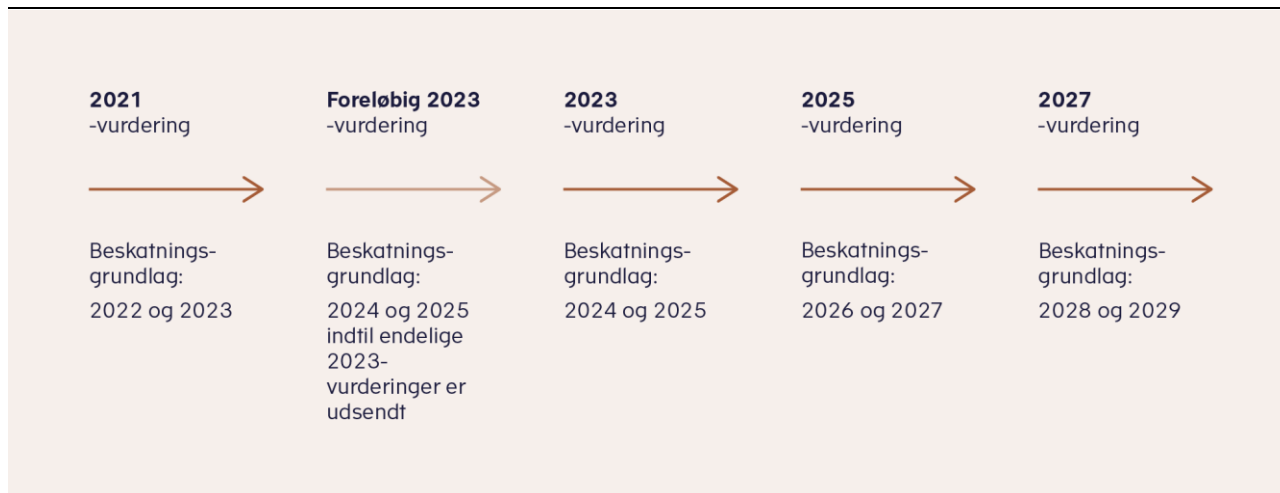
I december 2023 blev de nye foreløbige vurderinger for erhvervsejendomme med vurderingstermin 1. januar 2023 offentliggjort. Vurderingerne er udarbejdet på baggrund af den nye vedtagne alternativomkostningsmodel. Der er efterfølgende, navnlig i første kvartal 2024, gennemført kvalitetsmæssige opdateringer af et større antal af de foreløbige erhvervsvurderinger.

I 2024 trådte de nye skatteregler i kraft, og den foreløbige ejendomsskatteopkrævning for erhvervsejendomme (både grundskyld og evt. dækningsafgift) sker på basis af de foreløbige 2023-vurderinger, samt en stigningsbegrænsningsregel, som sætter en grænse for, hvor meget ejendomsskatten kan stige. Der sker efterregulering, når de endelige 2023-vurderinger foreligger. I de første år af implementeringen vil den foreløbige opkrævning af ejendomsskat således bero på foreløbige vurderinger, og den betalte ejendomsskat vil blive efterreguleret, når de endelige vurderinger foreligger. I normalsituationen er det målet, at de endelige erhvervsvurderinger skal være tilgængelige, når ejendomsskat opgøres for et givent skatteår, så der ikke længere vil være en efterregulering af ejendomsskat, *jf. figur 1.2*. Der vil fortsat i særlige situationer, fx ved klagesager, kunne ske efterregulering af ejendomsskat.

⁴ Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven (L 107 A 2020-21).

⁵ Forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love, s. 15 (L 107 A 2020-21).

Figur 1.2. Udsendelse af erhvervsvurderinger



Kilde: Vurderingsstyrelsen (2024).

Arbejdsgruppens arbejde

I forbindelse med vedtagelsen af den nye model besluttede partierne bag boligskatteforliget at nedsætte *Arbejdsgruppe med ekspertdeltagelse om vurdering af erhvervsgrunde*, der er blevet bedt om at analysere den vedtagne model og andre mulige modeller til vurdering af erhvervsgrunde, jf. kommissoriet, der er gengivet i *bilag 1*. Arbejdsgruppens opgaver er desuden sammenfattet i *boks 1.3* nedenfor. I *kapitel 2* præsenteres de væsentligste resultater og anbefalinger fra arbejdsgruppens arbejde.

Arbejdsgruppen har opstillet en række overordnede principper for en god model for vurdering af erhvervsgrunde, der beskrives i *kapitel 3*.

Af kommissoriet fremgår herudover, at arbejdsgruppen skal analysere:

- den vedtagne model til grundvurdering af erhvervsgrunde (alternativomkostningsmodellen) (*kapitel 4* og *6*)
- andre mulige modeller til grundvurdering af erhvervsgrunde (*kapitel 5*)
- behovet og muligheden for at genindføre ejendomsværdiansættelse af erhvervsejendomme (*kapitel 8*).

Arbejdsgruppens forslag til justeringer af alternativomkostningsmodellen er beskrevet i *kapitel 7*.

Arbejdsgruppen ønsker desuden at bidrage til en god forståelse af vurderingsmodellen for ejerboliger, idet en forståelse af denne model også er en forudsætning for at kunne forstå mekanismerne i alternativomkostningsmodellen. Af denne grund indgår der i *kapitel 4* også en gennemgang af ejerboligmodellen.

Boks 1.3. Sammenfatning af arbejdsgruppens opgaver i kommissoriet

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

Arbejdsgruppen skal analysere den vedtagne model til grundvurderinger og andre mulige modeller til vurdering af erhvervsgrunde.

Arbejdsgruppens afrapportering og analyser skal opfylde følgende krav:

Provenuet fra ejendomsbeskatningen skal svare til det forudsatte.
Erhvervsvurderingerne skal være enkle og gennemskuelige.
Modellen skal kunne implementeres og tage højde for, at ejendomsvurderingerne ikke forsinkes yderligere.
Ved analyse af konsekvenserne af andre modeller skal der tages højde for udviklingsomkostninger.
Niveauet 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 andre mulige 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 handelsprisnorm.
Der skal analyseres en model, der i højere grad tager udgangspunkt i markedssdata for erhvervsejendomme end den vedtagne model.
Behovet for at fastsætte løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme skal analyseres, og der skal ses på en model herfor.
Der skal ses på mulighederne for en model for andelsbeskattede selskaber, der er formuebeskattede.
Grundvurderingerne for erhvervsejendomme skal afspejle samfundsskabte værdier, ligesom det gælder for ejerboliger, og erhvervsgrunde skal fortsat vurderes efter bedste økonomiske anvendelse i ubebygget stand.

Sammenfatning

2

2.1 Indledning

Arbejdsgruppen med ekspertdeltagelse om vurdering af erhvervsgrunde blev nedsat i forbindelse med vedtagelsen af den gældende model for vurdering af erhvervsgrunde, som blev indført med vedtagelsen af lov om ændring af ejendomsvurderingsloven mv. (Lov 291 af 27. februar 2021). Arbejdsgruppen har fået til opgave at analysere den vedtagne vurderingsmodel og andre mulige modeller til vurdering af erhvervsgrunde. Herudover har arbejdsgruppen fået til opgave at belyse behovet for at genindføre løbende ejendomsværdiansættelse af erhvervsejendomme.

I denne sammenfatning præsenteres de væsentligste pointer fra arbejdsgruppen analyser samt arbejdsgruppens anbefalinger.

2.2 Arbejdsgruppens principper

De modeller, som arbejdsgruppen har analyseret, er grundlæggende forskellige med hensyn til metoder og antagelser. For at skabe en vis systematik og ensartethed i vurderingen af de forskellige modeller har arbejdsgruppen valgt at opstille en række principper, som en model for vurdering af erhvervsgrunde ideelt set skal opfylde. Principperne afspejler dels samfundsøkonomiske målsætninger om at undgå at forvride investeringsbeslutninger og at sikre samfundet andel i samfundsskabte grundværdistigninger som følge af infrastrukturinvesteringer, byudvikling mm., men de afspejler også hensyn til ligebehandling af skatteyderne og til vurderingsmodellens administrerbarhed. Konkret har arbejdsgruppen vurderet de forskellige modeller for vurdering af erhvervsgrunde ud fra følgende seks kriterier:

1. Vurderingen skal afspejle værdien for slutbrugeren.
2. Vurderingen skal afspejle bedste økonomiske anvendelse af grunden i ubebygget stand.
3. Vurderingen skal afspejle samfundsskabte værdier.
4. Modellen skal give forudsigelige vurderinger baseret på objektive data.
5. Modellen skal give rimelige vurderinger på tværs af ejendomstyper og beliggenhed.
6. Modellen skal kunne implementeres og administreres.

Principperne er kort opsummeret i *boks 2.1*.

Arbejdsgruppens analyser har vist, at det er vanskeligt fuldt ud at leve op til alle principper samtidigt. Der har i disse tilfælde været behov for at vurdere, hvilke svagheder modellen har, og herefter foretage en konkret afvejning af principperne for at nå til en samlet vurdering af modellen.

Boks 2.1. Arbejdsgruppens principper for vurdering af erhvervsgrunde

1. VURDERINGEN SKAL AFSPEJLE VÆRDIEN FOR SLUTBRUGEREN

En model til vurdering af grundværdier bør give grundvurderinger, der afspejler værdien på slutbrugerniveau. Det skyldes, at et slutbrugerperspektiv vil tilskynde til en optimal udnyttelse og udvikling af grunden. Hvis vurderingen i stedet blev fastsat ud fra et investorperspektiv, ville vurderingen blive afhængig af, hvordan og hvornår grunden udnyttes og udvikles. Det vil betyde, at ejeren vil få en højere beskatning i takt med, at jorden udvikles, hvilket vil trække i retning af en ikke-optimal udnyttelse af grunden.

2. VURDERINGEN SKAL AFSPEJLE BEDSTE ØKONOMISKE ANVENDELSE AF GRUNDEN i ubebygget stand

Siden 1926 har princippet om vurdering efter bedste økonomiske anvendelse været gældende og fastsat ved lov. Princippet skal tilskynde til, at grunde udnyttes optimalt inden for de rammer, der er tilladt for grunden ifølge gældende lokalplaner mv. Det betyder, at hvis det er muligt at opføre forskellige ejendomstyper, skal grundværdien vurderes ud fra den tilladte anvendelse, der i økonomisk henseende er mest rentabel og dermed har den største værdi.

3. VURDERINGEN SKAL AFSPEJLE SAMFUNDSSKABTE VÆRDIER

En model til vurdering af erhvervsgrunde bør afspejle samfundsskabte værdier. Dette indebærer, at der i grundvurderingen tages højde for forhold, der ikke direkte er tilknyttet til den enkelte grund, men som har betydning for værdien. Dette kan eksempelvis være offentlige investeringer i den omkringliggende infrastruktur, der kan forøge grundens værdi. Dette vil i sidste ende betyde, at samfundet som helhed får en andel i de samfundsskabte værdier gennem et højere skatteprovenu.

4. MODELLEN SKAL GIVE FORUDSIGELIGE VURDERINGER BASERET PÅ OBJEKTIVE DATA

Vurderingerne skal være baseret på objektive data for at sikre størst mulig tillid til vurderingerne. De skal være forudsigelige og gennemskuelige, så der ikke er usikkerhed om, hvilke faktorer, der danner grundlag for vurderingerne.

5. MODELLEN SKAL GIVE RIMELIGE VURDERINGER PÅ TVÆRS AF EJENDOMSTYPER OG BELIGGENHED

Modellen skal også sikre ens vurderinger for grunde med sammenlignelige beliggenheder og anvendelsesmuligheder samt på tværs af ejendomstyper. Der bør ikke være vurderinger, der kan anses som åbenlyst over- eller undervurderede i forhold til et rimeligt skøn for grundens reelle værdi.

6. MODELLEN SKAL KUNNE IMPLEMENTERES OG ADMINISTRERES

Modellen må ikke forudsætte en systemunderstøttelse, som bliver uforholdsmæssigt dyr eller tidskrævende at udvikle. Modellen skal kunne administreres af Skatteforvaltningen med de ressourcer, der er til rådighed. Vurderingsmodellen skal så vidt muligt være automatiseret, så behovet for efterfølgende manuelle korrektioner er begrænset.

2.3 Den gældende model til vurdering af erhvervsgrunde

Den gældende model til vurdering af erhvervsgrunde blev vedtaget af Folketinget i februar 2021, og modellen er anvendt til de foreløbige 2023-vurderinger, der er udsendt fra december 2023. Modellen bygger på en antagelse om, at det bedste alternativ til at anvende et areal til erhvervsformål er at anvende det til boligformål.

Derfor benævnes modellen *alternativomkostningsmodellen* (AOM). Det betyder, at en grund i udgangspunktet vurderes ud fra, at den kan anvendes til boligformål. Hvis grunden ikke kan anvendes til boligformål, fordi den er begrænset i sin anvendelse, fx som følge af en specifik lokalplan eller anden regulering, nedskales vurderingen. Nedskaleringen sker skematisk på baggrund af de begrænsninger af den mulige anvendelse, der måtte være for den enkelte erhvervsgrund. Kategoriseringen af de enkelte erhvervsejendomme følger af ejendomsvurderingslovens § 34 stk. 1. Værdiansættelsen af erhvervsgrunde for de forskellige anvendelseskategorier fremgår af *tabel 2.1*. Arbejdsgruppen har i sit arbejde fokuseret på værdiansættelsen af erhvervsgrunde til butik og kontor samt industri og lager.

I den gældende model skaleres grunde til butik og kontor samlet set med en faktor på 0,53 af værdien ved anvendelse til bolig. Den samlede nedskalering består af to dele. For det første nedskaleres værdien til to tredjedele af grundværdi for ejerbolig for at tage højde for, at grunde til butikker og kontorer har en anden bebyggelsesprocent end almindelige parcelhuse. For det andet nedskaleres værdien med yderligere 20 pct. for at korrigere for, at slutbrugeren typisk er momspligtig (dvs. nedskaleringen svarer til $2/3 \times (1-0,2)=0,53$).

Grunde til industri og lager vurderes efter en anden metode, hvor bebyggelsesmuligheden er underordnet, men hvor grundens areal derimod spiller en afgørende rolle. Som det er tilfældet med butik og kontor nedskaleres med 20 pct. for at korrigere for, at slutbrugere typisk er momspligtige, og dertil sker en yderligere korrektion med en faktor 0,5, der skal tage højde for, at forrentningskrav og markedsleje for industri og lager typisk vil resultere i lavere grundværdier end værdien af boliggrunde. Dermed skaleres værdien samlet set med en faktor 0,4 af værdien ved anvendelse til bolig (dvs. nedskaleringen svarer til $(1-0,2) \times 0,5=0,4$).

Herudover har arbejdsgruppen analyseret den gældende model til vurdering af grunde til solcelleanlæg og grunde til vindmøller. Modellen til at vurdere disse grunde afviger fra modellen til at vurdere grunde til butik/kontor og grunde til industri/lager, idet værdiansættelsen af grundene ikke tager afsæt i grundværdi for ejerboliger som alternativ (dvs. den er ikke omfattet af alternativomkostningsmodellen).

Tabel 2.1. Gældende værdiansættelse af erhvervsgrunde for forskellige anvendelseskategorier.

§ 34 Kategori	Alternativ ¹⁾	Arealopgørelse (relevant beregningsenhed)	Skalering ²⁾
1) Etageboligbebyggelse	Etagebolig	Etageareal	-
2) Boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1.	Parcelhus ³⁾	Etageareal	-
3) Butik og kontor i etagebebyggelse, helt eller delvist i byzone	Etagebolig	Etageareal	$\frac{2}{3} \times \frac{4}{5}$
4) Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3	Parcelhus	Etageareal	$\frac{2}{3} \times \frac{4}{5}$
5) Lager, logistik og industri	Parcelhus	Grundareal	$\frac{1}{2} \times \frac{4}{5}$
6) Solcelleanlæg	Ikke omfattet af AOM	-	-
7) Vindmølle	Ikke omfattet af AOM	-	-
8) Rekreativt areal	Parcelhus	Grundareal	$\frac{1}{10}$
9) Naturarealer helt eller delvist beliggende i landzone	Ikke omfattet af AOM	Grundareal	-
10) Råstofindvinding i byzone eller sommerhusområde	Parcelhus	Grundareal og nettoværdien af råstof	$\frac{1}{10}$
11) Råstofindvinding, der ikke er omfattet af nr. 10	Ikke omfattet af AOM	Grundareal og nettoværdien af råstof	-
12) Grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver	Parcelhus ³⁾	-	-

13) Anden anvendelse end anført i
nr. 1-12.

1) Angiver den relevante alternative anvendelse af grunden, hvis alternativomkostningsmodellen (AOM) benyttes som vurderingsmodel.

2) Angiver de korrektioner, der foretages af grundværdien. For butik/kontor skales med en faktor 2/3, for industri skales med en faktor 1/2 og for rekreative arealer og råstofindvinding skales med en faktor 1/10. Det følger derudover af *ejendomsvurderingslovens § 34 f*, at grundværdier for henholdsvis kategori 3, kategori 4 og kategori 5 i tabellen fratrækkes 20 pct. for at korrigere for, at slutbrugeren er momspligtig. Således foretages en yderligere skalering med en faktor 4/5 for disse kategorier.

3) Vurderes direkte som ejerboliger efter ejerboligmodellen, dvs. ikke med alternativomkostningsmodellen (AOM).

Kilde: Vurderingsstyrelsen (2024).

2.4 anbefalinger

I det følgende præsenteres arbejdsgruppens anbefalinger. Arbejdsgruppens anbefalinger kan inddeles i tre dele, 1) alternativomkostningsmodellen og andre vurderingsmodeller, 2) grunde til vedvarende energianlæg og 3) behovet for løbende ansættelse af en ejendomsværdi for erhvervsejendomme.

2.4.1 Alternativomkostningsmodellen og andre vurderingsmodeller

På baggrund af analyser af den gældende model og alternative modeller til vurdering af erhvervsgrunde anbefaler arbejdsgruppen med undtagelse af et enkelt medlem, Thomas Booker, at den gældende model også fremover anvendes til vurdering af erhvervsgrunde. Dette indebærer, at arbejdsgruppens flertal på det nuværende datagrundlag ikke kan anbefale de andre modeller til vurdering af erhvervsgrunde, som arbejdsgruppen har analyseret. Et enkelt medlem af arbejdsgruppen anbefaler i stedet at anvende en såkaldt hybridmodel til fastsættelse af erhvervsgrunde frem for alternativomkostningsmodellen. Dette medlems kritik af den gældende model og motivation for hybridmodellen og den øvrige arbejdsgruppes bemærkninger hertil fremgår af *afsnit 4.5*.

Det er desuden den samlede arbejdsgruppes vurdering, at den gældende nedskalering for grunde til butik og kontor, der skal korrigere for forskelle i den tilladte bebyggelsesprocent, ikke kan understøttes ud fra principielle betragtninger og ej heller har empirisk belæg. Baggrunden for skaleringsfaktoren for butik og kontor er, at grunde til butik og kontor har en højere tilladt bebyggelsesprocent end grunde til enfamiliehuse. Imidlertid er det meget ofte irrelevant for værdiansættelsen, da anvendelsen til butik og kontor normalt sker i etageejendomme, hvor der typisk ikke vil være en forskel på den tilladte udnyttelse til butiks- og kontorformål ift. boligformål. Samtidig er der heller ikke fundet empirisk grundlag for en nedskalering for butik og kontor på baggrund af en analyse af markedsdata og de foreløbige 2023-vurderinger. Af disse grunde anbefaler arbejdsgruppen at ophæve den særskilte skalering for butik og kontor, der korrigerer for tilladt bebyggelsesprocent.

I arbejdsgruppens analyse af grunde til industri og lager er der derimod ikke fundet grundlag for at ændre den anvendte nedskalering. De tilgængelige markedsdata peger således på, at de offentlige vurderinger på landsplan ligger på et sammenligneligt niveau, når man ser på den landsgennemsnitlige grundværdi af industri og lager relativt til boliger. Derfor anbefaler arbejdsgruppen, at skaleringen for grunde til industri og lager fastholdes på det nuværende niveau.

I lyset af arbejdsgruppens analyse anbefales det, at datagrundlaget løbende styrkes, herunder at der afsøges mulighederne for at udvikle data, som kan afdekke et evt. behov for at beregne skaleringsfaktorer med geografisk variation.

Arbejdsgruppens gennemgang af tilgængelige datakilder viser, at der generelt er mangel på markedsdata, der er dækkende og repræsentative (med hensyn til bestand af erhvervsejendomme og erhvervsgrunde). Dette skaber udfordringer i forbindelse med at udvikle og implementere en række metoder og modeller.

Boks 2.2 giver en sammenfattende vurdering af de analyserede modeller ud fra arbejdsgruppens principper. I praksis kan det ikke forventes, at en administrérbar vurderingsmodel fuldt ud kan leve op til samtlige af arbejdsgruppens seks principper for en god model. I boks 2.2 er der derfor anført et plustegn, hvis den betragtede model i stort omfang vurderes at kunne opfylde det pågældende princip, også selvom princippet ikke er 100 pct. tilgodeset.

Den samlede arbejdsgruppe er enig i vurderingen af den direkte handelsprismodel, grundresidualmodellen og standardbyggeretsmodellen. Arbejdsgruppen med undtagelse af et enkelt medlem (Thomas Booker) er endvidere enig i vurderingen af alternativomkostningsmodellen, modellen med ensartet vurdering på kommuneniveau og hybridmodellen.

Boks 2.2 Arbejdsgruppens flertalsvurdering af modeller til vurdering af erhvervsgrunde

	Slutbruger- perspektiv	Bedste økonomiske anvendelse	Samfunds- skabte værdier	Forudsigelige vurderinger pba. objektive data	Rimelige vurderinger på tværs af type og beliggenhed	Implementer- bar og administrerbar
Alternativ- omkostningsmodel	+	+	+	+	+	+
Direkte handelsprismodel	—	+	+	—	—	—
Grundresidualmodel	—	+	+	—	—	—
Standard- byggeretsmodel	—	+	+	+	—	—
Ensartet vurdering på kommuneniveau	+	+	+	+	—	+
Hybridmodel	—	+	+	—	—	—

Mindretalsudtalelse om AOM og hybridmodellen

Et mindretal i Arbejdsgruppen, Thomas Booker, er uenig i, at AOM lever op til de kriterier, som Arbejdsgruppen er enige om, at et nyt vurderingssystem bør afspejle.

Mindretallet bemærker, at det eneste kriterie, hvor AOM kan siges at være den foretrukne er i forhold til administrerbarhed, men årsagen hertil er, at grundværdiansættelserne i AOM er reduceret til ren matematik uden realitet i virkeligheden. Det er endvidere efter mindretallets opfattelse en væsentlig retssikkerhedsmæssig udfordring, at ejendomsejeres mulighed for at anfægte, hvad der i henhold til lovbemærkningerne skulle være "reelle værdier", er stærkt forringet med AOM.

Mindretallets kritik af AOM fremgår i sin helhed af *afsnit 4.5.1*.

På baggrund af kritikken af AOM formuleret af mindretallet i *afsnit 4.5.1*, men også i forlængelse af, at et overvejende flertal af Følgegruppen bestående af 8 ud af Følgegruppens 11 medlemmer har udtalt en kritik af hele eller dele af AOM, som er gengivet i *afsnit 5.6.1*, foreslår mindretallet, at der etableres en hybrid-model med det formål at sikre ejendomsejernes mulighed for at opnå grundværdiansættelse til handelsværdien for slutbruger, dvs. den grundværdi, som AOM tilsigter at ramme, *uden* at medføre yderligere forsinkelse af udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger.

I denne model er vurderingsmetoden ikke lagt fast i lovteksten, men vurderingsmyndigheden kan fx i områder med solide data i form af handler af ubebyggede grunde, bruge denne data som grundlag for at ansætte handelsværdien for slutbrugeren. I andre områder hvor der fx er solide data i form af markedslejeniveauer og forrentningskrav, kan grundresidualmodellen så anvendes til ansættelse af handelsværdien for slutbrugeren. Det handler i bund og grund om at bruge de data, som er tilgængelig for vurderingsmyndigheden. De steder i landet, hvor data på vurderingsterminen ikke er tilstrækkelig solid, vil AOM så kunne anvendes.

Den foreslåede model er benævnt "Hybridmodellen", idet den kombinerer de forskellige vurderingsmetoder med de data, som er tilgængelig til vurdering af den enkelte ejendom, således at grundværdien kan ansættes mest retvisende. Hybridmodellen lever således ifølge mindretallet op til alle kravene (eller idealerne) for et godt vurderingssystem.

En hybridmodel vil herudover højne retssikkerheden betragteligt, idet en ejendomsejer vil kunne få ændret sin grundværdiansættelse, hvis ejendomsejeren kan påvise, at den ansatte grundværdi er forkert med mere end 20 pct. i forhold til grundværdien i ubebygget stand for slutbrugeren. Det forekommer næsten at være en selvfølgelighed at nævne, at en ejendomsejer skal have denne mulighed, men det er ikke tilfældet i den nuværende situation, hvor AOM er indskrevet i loven.

Den foreslåede model vil således imødekomme en lang række af de kritikpunkter, som har været rejst af ejendomsaktørerne, herunder af den overvejende del af Følgegruppens medlemmer, som blandt andet helt eller delvist har kritiseret AOM for dels at mangle forudberegnelighed og dels for at ramme væsentligt forkert. Dette er – efter mindretallets opfattelse – vigtigt, idet hybridmodellen dermed vil have væsentligt større legitimitet.

Den foreslåede model vil herudover give Vurderingsstyrelsen mulighed for at fastsætte og anvende konkrete kommunespecifikke nedskaleringer ved anvendelse af AOM, som synes at være tiltrængt, når henses til, at de data, som Arbejdsgruppen er præsenteret for fra EjendomDanmark og 2 af de større markedsaktører i Danmark (Colliers og Nordicals) indikerer, at de lovfæstede nedskaleringer rammer forkert med mere end 20 pct. i 70-80 pct. af alle landets kommuner.

Anvendelse af sådanne kommunespecifikke nedskaleringer vil således i sig selv medføre en betydelig forbedring af sandsynligheden for, at AOM kan føre til mere retvisende grundværdiansættelser.

Endelig vil hybridmodellen ikke forsinke udsendelsen af ejendomsvurderingerne, idet AOM er en "fall-back" vurdering, som kan bruges.

Af boks 2.3 fremgår, mindretallets vurdering af AOM, modellen med ensartet vurdering på kommuneniveau og hybridmodellen.

Boks 2.3 Mindretallets, Thomas Bookers, vurdering af modeller til vurdering af erhvervsgrunde, der afviger fra flertallets vurdering

	Slutbruger- perspektiv	Bedste økonomiske anvendelse	Samfunds- skabte værdier	Forudsigelige vurderinger pba. objektive data	Rimelige vurderinger på tværs af type og beliggenhed	Implementer- bar og administrerbar
Alternativ- omkostningsmodel	—	—	+	—	—	+
Ensatet vurdering på kommuneniveau	—	—	+	—	—	+
Hybridmodel	+	+	+	+	+	+

For en mere dybdegående beskrivelse af hybridmodellen henvises til *afsnit 5.6.1*. Flertallets bemærkninger til mindretalsudtalelsen fremgår i sin helhed i *afsnit 4.5.2* vedrørende AOM og i *afsnit 5.6.2* vedrørende hybridmodellen.

2.4.2 Model til vurdering af grunde med vedvarende energianlæg

Den samlede arbejdsgruppe konkluderer, at den nuværende model til vurdering af grunde med vedvarende energianlæg (VE-anlæg) indeholder nogle grundlæggende uhensigtsmæssigheder.

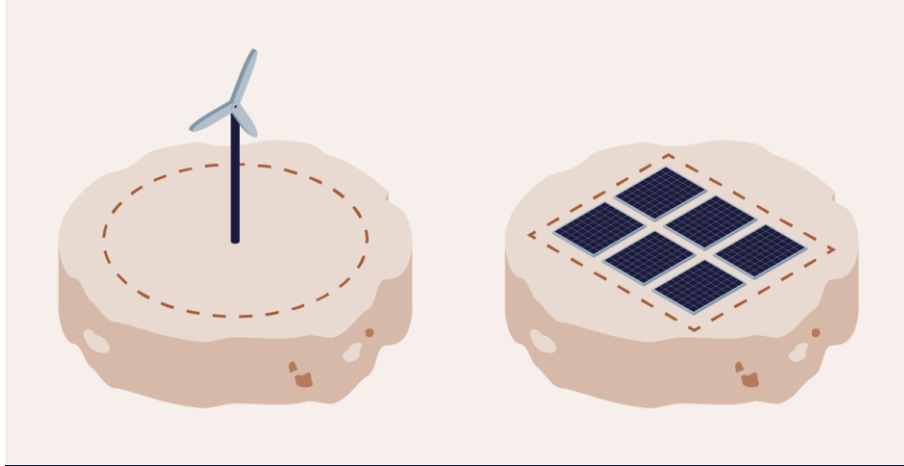
Den største uhensigtsmæssighed er, at beskattningen sker ud fra produktionskapaciteten af det opstillede anlæg. Dette betyder, at grundværdien og beskattningen stiger, hvis man opfører et mere produktivt anlæg. Det indebærer en forvridding af incitamentet til at investere, og det går mod det grundlæggende princip om, at beskattningen skal tilskynde til den bedste økonomiske anvendelse af grunde.

Arbejdsgruppen anbefaler derfor, at der udarbejdes en ny model for værdiansættelse af vedvarende energianlæg. Det anbefales, at vindmølle anlæg værdiansættes med udgangspunkt i de regionale priser på landbrugsjord samt den størst mulige rotordiameter og afstandskrav, der er angivet i lokalplanen. For solcelleanlæg anbefales det, at grundværdien ansættes på baggrund af den regionale pris på landbrugsjord, *jf. figur 2.1*.

Derudover anbefaler arbejdsgruppen, at den nuværende regel om fritagelse for en stigning i grundskylden i op til tre år fjernes af hensyn til at sikre hurtigst mulig tilslutning til elnettet. Arbejdsgruppen er opmærksom på, at der i nogle tilfælde kan være eksterne forhold, der gør, at det ikke er muligt tilslutte hurtigere. Reglen bryder imidlertid med princippet om, at beskattningen sker efter bedste økonomiske anvendelse, og derudover afviger reglen fra vurderingen af andre

erhvervsgrunde, hvor der ikke er fritagelse for stigning i grundskyld i en periode efter ændret tilladelse.⁶

Figur 2.1. Beregning af areal for grunde til VE-anlæg



Kilde: Egne illustrationer.

2.4.3 Behov for løbende ansættelse af en ejendomsværdi for erhvervsejendomme

Folketinget vedtog i 2021 at afskaffe den offentlige ansættelse af ejendomsværdier for erhvervsejendomme. Arbejdsgruppen har identificeret tre overordnede tilfælde, hvor der fortsat er et løbende behov for ansættelse af ejendomsværdi for erhvervsejendomme med henblik på opkrævning af skat.

1. Formuebeskattede andelsforeninger.
2. Visse blandede ejendomme med både en bolig- og erhvervsdel.
3. Boligejendomme hvor ejeren selv bebor én af boligenhederne.

1. Formuebeskattede andelsforeninger

For de formuebeskattede andelsforeninger fastsættes den skattepligtige indkomst som en procentdel af andelsselskabets formue. For at kunne opgøre selskabets samlede formue er det nødvendigt at kende værdien af de ejendomme, som selskabet ejer.

I stedet for at anvende en offentlig ejendomsvurdering til brug for beskatning anbefales det, at ejendomsværdierne ansat i årsregnskabet også anvendes til brug for opgørelsen af andelsselskabets samlede formue. Det vil skulle fastlægges ved lov, at ejendomsværdien skal opgøres efter dagsværdien og være revisor-påtegnet.

Løsningen forudsætter i udgangspunktet, at ejendomsværdierne er udskilt som selvstændige værdier i årsregnskabet. Hvis ejendomsværdierne ikke er udskilt som selvstændige værdier i årsregnskabet, kan andelsselskabet alternativt ansætte ejendomsværdien selvstændigt. Den selvstændige ansættelse bør være underlagt samme krav som ved opgørelsen i årsregnskabet, hvilket indebærer, at værdien opgøres til dagsværdi og er revisorpåtegnet.

⁶ Denne anbefaling omfatter ikke reglen om stigningsbegrænsning ifm. implementering af det nye vurderingssystem.

2. Blandede ejendomme

Blandede ejendomme er ejendomme med både en boligdel og en erhvervsdel. Ejeren kan under visse betingelser have fradragsret for en andel af udgifterne til ejendommen svarende til den andel af ejendommen, der anvendes til erhvervsformål. For disse ejendomme er der i udgangspunktet behov for en ejendomsværdi til at afgøre, hvor stor en andel af ejendommen der bliver anvendt til erhvervsformål. Dette skyldes, at den erhvervsmæssige udnyttelse skal udgøre en væsentlig andel af ejendommen, for at ejeren kan fratrække fx driftsomkostninger. Dette anses som opfyldt, hvis mindst 25 pct. af ejendomsværdien udgøres af erhvervsdelen af ejendommen.

Arbejdsgruppen anbefaler at overgå til en kvadratmetermodel, der indebærer, at minimum 25 pct. af ejendommens bebyggede areal skal være anvendt til erhvervsformål for at udløse ret til fradrag for driftsomkostninger. Dette vil være i overensstemmelse med det eksisterende skønsmæssige kriterie om »væsentlig erhvervsmæssig benyttelse«. Fordelingen af driftsomkostningerne på en fradragsberettiget del og en ikke fradragsberettiget del findes således ved at bruge kvadratmeter bygningsareal som fordelingsnøgle.

3. Boligejendomme, hvor ejeren selv bebor en af lejlighederne

Når en ejer selv bebor en af flere boligenheder i en ejendom, vil der også være behov for en fordeling af den del af driftsudgifterne og skatte- og afgiftsbetalingerne, der er fradragsberettigede, idet der kun kan gives fradragsret for den del af udgifterne, der vedrører de udlejede boligenheder.

Tilsvarende de blandede ejendomme anbefales en løsning, hvor fordelingen af de fradragsberettigede driftsudgifter sker på baggrund af en simpel kvadratmeterfordeling.

Principper for vurdering af erhvervsgrunde

3

3.1 Principper for vurdering af erhvervsgrunde

Vurderingen af grunde benyttes til at opkræve grundskyld, der er en generel skat på jord i Danmark. Når beskattningen baseres på retvisende grundvurderinger, sikrer grundskylden, at samfundet får del i de værdistigninger, der følger af den almindelige fremgang i velstand og fx udbygning af infrastruktur i et område. Det betyder, at hvis værdien af en grund stiger, skal der også betales en højere grundskyld. På denne måde sikres, at kapitalgevinsten beskattes løbende.

Da mængden af jord i Danmark er tilnærmelsesvis konstant, påvirker grundskylden kun udbuddet af jord i meget begrænset omfang. Derfor er grundskylden en tilnærmelsesvis ikke-forvridende skat, idet ændringer i grundskylden som udgangspunkt ikke påvirker husholdningernes og virksomhedernes adfærd, men derimod nedvæltes i jordpriserne.⁷

Arbejdsgruppen har valgt at opstille en række principper, der bør gælde for en model for vurderinger af erhvervsgrunde. Principperne skal hjælpe til at foretage en systematisk sammenligning af alternative modeller. Disse principper er følgende:

1. Vurderingen skal afspejle værdien for slutbrugeren.
2. Vurderingen skal afspejle bedste økonomiske anvendelse af grunden i ubegyget stand.
3. Vurderingen skal afspejle samfundsskabte værdier.
4. Modellen skal give forudsigelige vurderinger baseret på objektive data.
5. Modellen skal give rimelige vurderinger på tværs af ejendomstyper og beliggenhed.
6. Modellen skal kunne implementeres og administreres.

Disse principper skal overordnet sikre, at der ikke opstår uhensigtsmæssige incitamenter i forbindelse med investeringsbeslutninger, og at samfundet får andel i samfundsskabte grundværdistigninger som følge af infrastrukturinvesteringer, byudvikling o. lign. For de fleste modeller kan det være svært at opfylde alle principper samtidigt. Der vil i disse tilfælde være behov for at vurdere, hvilke svagheder modellen har, og herefter foretage en konkret afvejning af principperne for at nå til en samlet vurdering af modellen.

Disse seks principper uddybes i det følgende.

3.1.1 Vurderingen skal afspejle værdien for slutbrugeren

Man kan overordnet skelne mellem værdien af en grund for den, der i sidste ende anvender grunden (slutbrugerperspektiv), og værdien af en grund som et aktiv, der med tiden skal realisere en gevinst (investorperspektiv). En grunds værdi er ikke nødvendigvis ens ud fra de to perspektiver.

Den pris, som en investor er villig til at betale for en given grund, vil umiddelbart være lavere end den værdi, som en slutbruger vil tillægge grunden, når bolig/erhvervsjorden tages i anvendelse. Det skyldes bl.a., at en investor løber en risiko ved at bygge fx lejligheder, idet der ikke er sikkerhed for, hvad det

⁷ Den reducerede grundskyldssats for landbrugsjord kan dog hæmme overgangen til en samfundsøkonomisk bedre anvendelse af jorden. Denne forvridning er dog ikke en iboende egenskab ved grundskylden, men skyldes alene, at man politisk har valgt at tilgodese anvendelse af jord til landbrugsformål via en reduceret skattesats.

koster at bygge lejlighederne, og om lejlighederne kan sælges eller udlejes til den forventede pris. Sådanne risici må forventes at reducere den pris, som en risikoavers investor er villig til at betale for grunden. Endvidere vil investor skulle have et (forventet) afkast på sin investering. Derudover går der ofte et stykke tid, fra grunden er købt af en investor, indtil en ejendom er klar til slutbrugeren. I den mellemliggende periode kan der ske en byudvikling, som påvirker grundens beliggenhedsværdi. I de tilfælde, hvor der er meget lave risici for en investor, fx ved køb af en ubebygget grund i et i forvejen veletableret og eftertragtet boligområde, vil prisen for investoren forventeligt nærme sig prisen for slutbrugeren minus etableringsomkostningerne inkl. et (forventet) afkast.

Hvis grundværdien ansættes ud fra et investorperspektiv, vil der skulle tages hensyn til, om ejendommen er byggemodnet. Værdiansættelse ud fra et investorperspektiv vil betyde, at grundværdien og dermed beskætningen øges i takt med, at der sker byggemodning, da byggemodningen øger grundværdien fra et investorsynspunkt. Grundskylden kommer derved til at virke som en forvridende skat på byggemodning, der kan hæmme en effektiv udnyttelse af grunden. Når der derimod anlægges et slutbrugerperspektiv, forudsættes det ved grundværdiansættelsen, at grunden er byggemodnet, uanset om dette faktisk er tilfældet eller ej. Dermed undgås det, at grundskylden virker som en forvridende skat på byggemodning. Værdiansættelse fra et slutbrugerperspektiv giver tværtimod et incitament til effektiv udnyttelse af grunden og modvirker dermed, at grunde henligger ubenyttet til spekulationsformål.

Når et byggemodnet grundareal med en given beliggenhed bebygges med boliger, bidrager grunden til produktion af en boligydelse, der som udgangspunkt må antages at have samme værdi for slutbrugeren, hvad enten denne er ejer eller lejer. Slutbrugerperspektivet lægger derfor naturligt op til, at grunde til boligformål værdiansættes ens uafhængigt af ejerformen. Afhængigt af individuelle forhold kan der være forskellige præferencer for enten at eje eller at leje bolig, men arbejdsgruppen ser ingen begrundelse for, at grundværdiansættelsen systematisk skulle favorisere den ene eller den anden ejerform.

For at undgå forvridninger af investeringsbeslutningerne i byggesektoren lægger arbejdsgruppen altså op til, at grundværdier ansættes ud fra et slutbrugersperspektiv, hvor grunde til boligformål anses for at have samme værdi uanset ejerformen. Princippet om, at vurderingen skal afspejle et slutbrugerperspektiv indebærer således en ensartet beskætning af værdien af grunde, der tilskynder til en samfundsøkonomisk hensigtsmæssig anvendelse af grunden.

3.1.2 Vurderingen skal afspejle bedste økonomiske anvendelse af grunden i ubebygget stand

Princippet om vurdering efter bedste økonomiske anvendelse har været gældende, siden grundskylden blev indført, og er også fastsat ved lov. Princippet skal tilskynde til en samfundsøkonomisk optimal udnyttelse af erhvervsgrunde. Dette indebærer, at grundene skal værdiansættes ud fra, at grunden er udnyttet optimalt inden for de rammer, der er tilladt ifølge gældende lokalplan mv. Det betyder, at hvis det er muligt at opføre forskellige ejendomstyper, bør grunden vurderes ud fra den anvendelse, der i økonomisk henseende er bedst og dermed har den største værdi.

Hvis det således på en konkret beliggenhed er mere rentabelt at opføre butik, så bør grunden vurderes ud fra denne anvendelse, selvom ejendommen ifølge plangrundlaget også kan anvendes til boligformål. Tilsvarende skal grunden

som udgangspunkt vurderes ud fra, hvor intensivt det er muligt at bebygge grunden, og ikke ud fra hvor mange kvadratmeter ejendom, der rent faktisk er opført på grunden. Dette princip skal sikre, at det ikke er muligt at planlægge sig til en lavere beskatning ved at udnytte grunde mindre optimalt eller at henlægge grunde helt ubebygget mhp. at undgå beskatning. Princippet om den bedste økonomiske anvendelse indebærer også, at hvis det på en given grund ikke er rentabelt at udnytte den fulde byggemulighed i lokalplanen, bør grundværdien afspejle dette.

Der eksisterer særlige tilfælde, hvor der er opført mere, end hvad der er tilladt af plangrundlaget, uden at dette giver anledning til sanktioner. Dette kan fx ske, hvis bygningerne er opført før udarbejdelsen af kommunernes lokalplaner. I disse tilfælde kan kommunerne have valgt, at ejendommene ikke skal sanktioneres, hvorfor denne udnyttelse også kan lægges til grund som en tilladt mulig udnyttelse. I disse situationer udgør den faktiske anvendelse således også en mulig anvendelse, selvom den overstiger begrænsningerne i den aktuelle lokalplan. En vurdering efter denne udnyttelse vil således også repræsentere den samfundsøkonomisk bedste udnyttelse.

3.1.3 Vurderingen skal afspejle samfundsskabte værdier

En retvisende model bør også tage højde for, at grundværdier påvirkes af forhold, som ikke er direkte knyttet til den enkelte grund. Det kan eksempelvis være beliggenhedsfaktorer som afstand til større byer, motorvej og anden infrastruktur. Ved at indregne værdien af dette i grundværdien tages der højde for, at offentlige investeringer og byfornyelses- samt byudviklingsprojekter i et område kan indebære værdiforøgelser af grundene i området. Dette vil i sidste ende give anledning til et højere skatteprovenu fra grundbeskatningen i området, hvormed samfundet får andel i de samfundsskabte grundværdistigninger.

3.1.4 Modellen skal give forudsigelige vurderinger baseret på objektive data

Modellens vurderinger skal være baseret på objektive data med henblik på at reducere risikoen for uensartede vurderinger som følge af subjektive skøn. Dette er afgørende for, at der kan være tillid til vurderingerne. Modellens vurderinger skal være forudsigelige og gennemskuelige, så der ikke er usikkerhed om, hvilke faktorer der danner grundlag for vurderingerne, og hvilken effekt disse faktorer har på vurderingerne.

3.1.5 Modellen skal give rimelige vurderinger på tværs af ejendomstyper og beliggenhed

Foruden at den enkelte grundejer skal kunne gennemskue grundlaget for sin egen grundvurdering, skal modellen også sikre ens vurderinger for grunde med sammenlignelige beliggenheder og anvendelsesmuligheder samt på tværs af ejendomstyper (ejerboliger og erhvervsjendomme). Modellen bør således ikke give anledning til, at vurderingerne for specifikke anvendelsesmuligheder kan anses som åbenlyst over- og undervurderede ift. et rimeligt skøn forgrundenes reelle værdi set fra et slutbrugerperspektiv. Tilsvarende bør modellen sikre, at der er taget tilstrækkelig højde for beliggenheden af grunden, så vurderingerne i visse områder ikke kan anses som urimeligt høje eller lave.

3.1.6 Modellen skal kunne implementeres og administreres

Det sidste princip indebærer, at modellens kompleksitet ikke må have et omfang, så systemunderstøttelse af modellen bliver uforholdsmæssigt dyr eller tidskrævende at udvikle. Modellen skal kunne administreres af Skatteforvaltningen med de ressourcer, der er til rådighed, og det bør for de enkelte modeller fremgå, hvad der kræves for, at de kan administreres i praksis. Vurderingsmodellen skal i fornødent omfang være automatiseret, så behovet for efterfølgende manuelle korrektioner er begrænset. Desuden skal modellen være holdbar, dvs. at den skal kunne anvendes i længere tid.

Alternativomkost- ningsmodellen

4

4.1 Indledning

Den gældende model for ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme blev vedtaget af Folketinget i februar 2021. Modellen er anvendt til de foreløbige 2023-vurderinger for erhvervsgrunde, som er offentliggjort fra december 2023 og efterfølgende, navnlig i første kvartal 2024, kvalitetsmæssigt opdaterede for et større antal foreløbige erhvervsvurderinger.

Den gældende model bygger på en antagelse om, at det bedste alternativ til at anvende et areal til erhvervsformål er at anvende det til boligformål. Derfor benævnes modellen *alternativomkostningsmodellen* (AOM). Hvis grunden ikke kan anvendes til boligformål, fordi den er begrænset i sin anvendelse, fx som følge af en specifik lokalplan eller anden regulering, nedskales vurderingen. Nedskaleringen sker skematisk på baggrund af de begrænsninger af den mulige anvendelse, der måtte være for den enkelte erhvervsgrund.

Den nye vurderingsmodel for ejerboliger udgør en forudsætning for at kunne forstå mekanismerne i alternativomkostningsmodellen. På den baggrund indledes kapitlet med en gennemgang af vurderingsmodellen for ejerboliger i *afsnit 4.2*.

Derefter gennemgås alternativomkostningsmodellen og mekanismerne for værdiansættelsen af grundværdier for erhvervsejendomme i *afsnit 4.3*. I afsnittet gennemgås desuden, hvordan grundværdier nedskales, hvis der er lokalplaner eller anden regulering, der begrænser grundens anvendelsesmuligheder.

Efter beskrivelsen af mekanismerne bag alternativomkostningsmodellen analyseres modellens egenskaber i *afsnit 4.4* med inddragelse af markedsdata. I *afsnit 4.5* belyses nogle af de begrænsninger, der kan være ved alternativomkostningsmodellen, og der gives en sammenfattende vurdering af modellen ud fra arbejdsgruppens principper for en god vurderingsmodel.

4.2 Vurderingsmodel for ejerboliger som udgangspunkt for vurdering af erhvervsgrunde

Alternativomkostningsmodellen tager som nævnt udgangspunkt i den værdi, grunden ville have, hvis den kunne anvendes til boligformål. Da grundværdien for en ejerbolig vurderes på baggrund af en standardiseret ejendomsværdi, beskrives i det følgende vurderingsmodellerne for både ejendomsværdien og grundværdien for en ejerbolig.

Overordnet beregnes ejendomsværdien af et parcelhus eller en ejerlejlighed ved hjælp af en ejendomsværdimodel, der består af to dele. Først anvendes en *naboprismodel* til at beregne en kvadratmeterpris for ejendommen på baggrund af konstaterede handelspriser for en række referenceejendomme. Derefter anvendes en *korrektionsmodel* til at korrigere kvadratmeterprisen i naboprismodellen for forskelle mellem referenceejendommene og den vurderede ejendom.

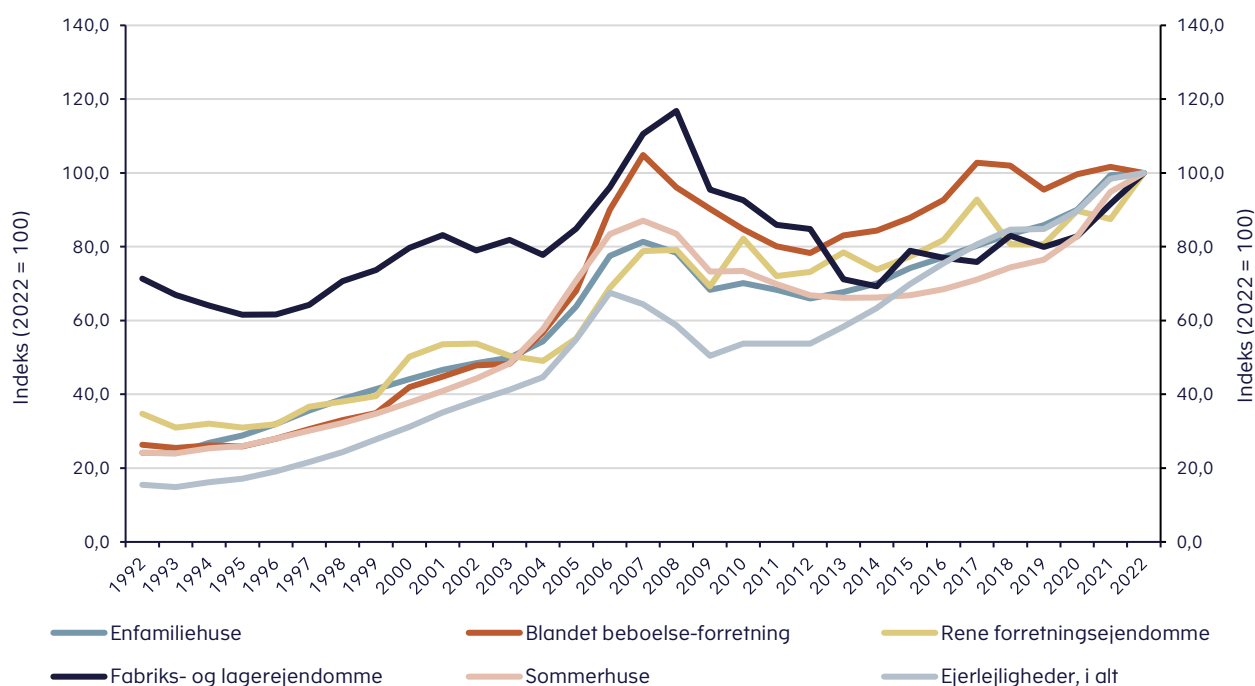
Efterfølgende vurderes grundværdien på baggrund af den beregnede ejendomsværdi. Det sker ved hjælp af en såkaldt grundværdikurve.

Det ligger til grund for denne tilgang at, der er en sammenhæng mellem værdier for bolig- og erhvervsgrunde. Tal fra Danmarks Statistik for ejendomssalg⁸ viser at prisudviklingen for ejendomssalg for bolig- og erhvervsejendomme følges ad

⁸ Danmarks Statistik offentliggør ikke data for salg af grunde, da disse er meget begrænsede, jf. *afsnit 5.2.2*.

over tid, jf. figur 4.1. Det bemærkes, at udviklingen for fabriks- og lagerejendomme i mindre grad følger samme udvikling som de øvrige segmenter. Dette kan skyldes, at disse ejendomme generelt ligger længere væk fra bykerne, som har oplevet en kraftigere prisudvikling. Den geografiske fordeling af data for fabriks- og lagerejendomme vil således afvige fra den geografiske fordeling af data for de øvrige segmenter, hvormed der kan være nogle bagvedliggende tendenser, der påvirker prisudviklingen forskelligt. Med disse forbehold peger data på, at der er en sammenhæng i prisudviklingen for de forskellige segmenter.

Figur 4.1. Prisudvikling for ejendomssalg fordelt på segmenter (1992-2022)



Anm.: Data er hentet fra statistikbankstabel EJ6. Tidsperioden går fra 1992 til 2022, fordi Danmarks Statistik fra 2023 ændret vægterne for ejendomssalg af boliger, og er beregningsmetoden forskellig sammenlignet med erhvervsjendomme.
Kilde: Danmarks Statistik (2024).

Vurdering af ejendomsværdi for ejerboliger (ejendomsværdimodellen)

I naboprismodellen beregnes kvadratmeterprisen på den ejerbolig, der skal vurderes (centerejendommen), på basis af de konstaterede handelspriser for 15 referenceejendomme, dvs. de 15 nærmest beliggende boligejendomme, der er handlet inden for de seneste 6 år (opgjort fra vurderingsterminen, som er den 1. januar i det år, hvor ejendommen vurderes).⁹ Centerejendommen anvendes som en af de 15 referenceejendomme, hvis den er handlet inden for de seneste 6 år. Da vurderingen skal udarbejdes i prisniveauet pr. vurderingstermin, fremskrives de konstaterede handelspriser til vurderingsterminen. Naboprisen beregnes for hver boligtype, fx parcelhuse, sommerhuse osv. For ejerlejligheder anvendes 10 referenceejendomme, fordi ejerlejligheder som udgangspunkt er mere ens end fx parcelhuse.

⁹ Kvadratmeterprisen for hver referenceejendom er opgjort som den fremskrevne handelspris divideret med det vægtede areal, der tager højde for, at ikke alle bygningsarealer tæller lige meget i vurderingen (fx tæller garageareal og kælderrum, der ikke er godkendt til bolig, mindre end boligarealet i stueetagen). Kun almindelige frie handler efter tinglysningen inkluderes, og det er kun den seneste handel, der indgår, hvis en ejendom er handlet flere gange. En handlet ejendom kan kun være referenceejendom for en ejendom af samme ejendomstype, så en ejerlejlighed kan ikke være referenceejendom for et parcelhus.

Naboprismodellen er illustreret i *figur 4.2*, hvor de 15 referenceejendomme er angivet med cirkler, og ejendommen, der skal vurderes (centerejendommen), er markeret med et lokationspunkt. Referenceejendommene vægtes, så deres betydning mindskes med afstanden til den vurderede ejendom. Vægtene er faste, så den referenceejendom, som ligger nærmest ved den vurderede ejendom, altid gives samme vægt og så fremdeles.

Vægtene er valgt ud fra en balance mellem på den ene side, at vurderingsmodellen skal have en høj grad af træfsikkerhed, og på den anden side at enkelte referenceejendomme ikke må få for stor vægt.¹⁰ Det skal ses i sammenhæng med, at kvadratmeterprisen i enkelte handler kan afvige markant fra de øvrige handler i nærområdet, også selv om ejendommene i praksis er relativt ens. Hvis den ejendom, som skal vurderes, er solgt inden for de seneste 6 år, vil den også indgå med den højeste vægt. Det betyder i eksemplet, at en konstateret handelspris på den centerejendom, som vurderes, indgår med en fast vægt (ca. 13 pct.) i modelvurderingen. Det vil sige, at handelsprisen ved en eventuel tidligere handel med ejendommen indgår i modelvurderingen, men altså ikke med fuld vægt.

Figur 4.2. Naboprismodellen (illustration)



Anm.: Lokationspunktet angiver den vurderede ejendom (centerejendommen), mens cirklerne angiver 15 referenceejendomme. Cirklernes størrelse illustrerer, hvor højt hver referenceejendom vægtes.

For at tage højde for forskelle mellem en centerejendom og referenceejendommene justeres kvadratmeterprisen fra naboprismodellen ved en korrektionsmodel. Det sker på baggrund af oplysninger om de relevante ejendomme og estimerer for, hvordan forskelle i beliggenhed og bygningers karakteristika lands gennemsnitligt påvirker en ejendoms pris. Dermed bliver den beregnede kvadratmeterpris i naboprismodellen korrigeret for forskelle mellem centerejendommens karakteristika og de anvendte referenceejendomme, *jf. boks 4.1*.

Boks 4.1. Eksempel på korrektion af kvadratmeterprisen for ejendomsværdien (korrektionsmodellen)

Et parcelhus med et boligareal på 240 kvadratmeter og et grundareal på 1.000 kvadratmeter er vurderet til 2.600.000 kr. ved hjælp af naboprismodellen. Parcelhuset ligner

¹⁰ Beregning af vægterne er baseret på en optimal fordeling af vægte på et givet antal, *jf. 'Optimal weighted nearest neighbour classifiers' Samworth, R., (2012), The Annals of Statistics, vol. 40, no. 5, pp. 2733-2763.*

referenceejendommene, men på nogle parametre er husene forskellige, jf. pkt. 1-4. Derfor korrigeres kvadratmeterprisen, jf. pkt. 5.

I korrektionen af ejendomsværdien er der naturlig nok forskelle i karakteristika mellem den vurderede ejendom og de forskellige referenceejendomme, som der bliver korrigeret for. I praksis korrigeres der for flere forhold end vist i eksemplet.

Eksempel

Begrundelse for korrektion	Den vurderede ejendom	Korrektionsfaktor
(1) Antal badeværelser	2	1,022
(2) Ejendommens alder	68 år	0,975
(3) Afstand til stor sø	600 m	1,015
(4) Grundareal	1.000 m ²	1,030
(5) Korrektion i alt (1) × (2) × (3) × (4)		1,042

Kilde: Stilisert eksempel på baggrund af egne beregninger.

På baggrund af korrektionsmodellen bliver ejendomsværdien korrigeret til 2.710.000 kr. ($\approx 2.600.000 \times 1,042$).

For at fastsætte ejendomsværdien multipliceres den korrigerede kvadratmeterpris med ejendommens vægtede areal, der tager højde for, at ikke alle bygningsarealer tæller lige meget i vurderingen (fx tæller garageareal og kælderrum, der ikke er godkendt til bolig, mindre end boligarealet i stueetagen).

Ejendomsværdien kan derefter ændres ved nedslag eller tillæg, hvis der er særlige forhold, som nabopris- og korrektionsmodellen ikke tager højde for. Dette kan fx være tinglyste servitutter, som Vurderingsstyrelsen ikke har kendskab til.

Når grundværdien skal vurderes, tages der udgangspunkt i ejendomsværdien beregnet som beskrevet ovenfor. Denne ejendomsværdi bliver ændret for at estimere, hvad ejendommen ville være værd, hvis den var bebygget med en "standardbolig". Som forklaret nedenfor kan denne "standardejendomsværdi" bruges til at udlede grundværdien.

Vurdering af grundværdi for ejerboliger (grundværdikurven)

Grundværdien for ejerboliger bliver vurderet ved hjælp af en såkaldt grundværdikurve, der udtrykker sammenhængen mellem prisen på handlede grunde (uden bygninger) og handelsprisen på hele ejendomme (med bygninger). Grundværdikurven opdateres med de seneste data for grundsalg ved hver ny vurderingstermin.

Grundværdikurven er således empirisk funderet og baserer sig på data for handelspriser på ubebyggede grunde, handelspriser for nedrivningssalg mv. Der er udviklet en grundværdikurve for parcelhuse og en grundværdikurve for ejerlejligheder. De to grundværdikurver og forskellene imellem dem er nærmere beskrevet i *bilag 2*.

En grundvurdering skal afspejle grundværdien i ubebygget stand. Per definition gælder, at

$$\text{Grundværdi} = \text{Samlet ejendomsværdi} - \text{bygningssværdi}$$

Grundværdikurven er baseret på det forhold, at forskelle i værdien af forskellige ejendomme må afspejle forskelle i grundværdier, hvis grundene er bebygget med identiske huse. Metoden beregner således, hvad forskellige ejendomme ville koste, hvis de alle var bebygget med det samme "standardhus" med en række veldefinerede egenskaber, som er beskrevet i *boks 4.2*. Af *bilag 3* fremgår en teknisk gennemgang af grundværdikurven.

Boks 4.2. Standardhus og -lejlighed

Standardhuset afspejler det typiske parcelhus i Danmark og har følgende bygningskarakteristika:

Der er 140 kvadratmeter sammenvejet boligareal.

Parcelhuset er opført i 1970.

Ydervægsmaterialet er mursten.

Tagdækningsmaterialet er betontagsten.

Opvarmningsformen er fjernvarme.

Huset har et bad og et toilet.

Grundarealet er 800 kvadratmeter, og den mulige byggeudnyttelse af grunden er 30 pct.

Standardejerlejligheden har følgende bygningskarakteristika:

Der er 140 kvadratmeter boligareal.

Bygningen er nyopført.

Opvarmningsformen er fjernvarme.

Lejligheden har et bad og et toilet.

Vurdering af grundværdi for parcelhuse

Grundværdikurven for parcelhuse er konstrueret på den måde, at man sammenholder data for handelspriser på typiske ubebyggede parcelhusgrunde med beregnede "standardejendomsværdier", dvs. den værdi, som ejendommene ville have ifølge ejendomsværdimodellen, hvis grundene var bebygget med et standardhus med de i *boks 4.2* beskrevne egenskaber.

I *figur 4.3* fremgår den estimerede grundværdikurve for parcelhuse for 2020-vurderingerne. Figuren viser den gennemsnitlige sammenhæng mellem de observerede handelspriser for ubebyggede grunde rundt omkring i landet og de tilhørende beregnede ejendomsværdier, hvis grunden forudsættes at være bebygget med et standardhus. Der er én grundværdikurve for parcelhuse, som dækker hele landet.

Når man skal vurdere den faktiske værdi for en grund bebygget med et parcelhus, benytter man ejendomsværdimodellen til at beregne ejendommens standardejendomsværdi, idet man korrigerer for forskellene mellem den betragtede ejendoms bygningskarakteristika og standardparcelhusets bygningskarakteristika. Med den således beregnede standardejendomsværdi kan man gå ind på grundværdikurven og aflæse ejendommens grundværdi, *jf. boks 4.3*.

Boks 4.3. Eksempel på beregning af grundværdi med justering for den mulige anvendelse

Med udgangspunkt i eksemplet fra *boks 4.1* har ejendomsværdimodellen (dvs. nabomodellen og korrektionsmodellen) fastsat en ejendomsværdi til 2.710.000 kr.

Når der efterfølgende skal beregnes en grundværdi, beregnes en fiktiv ejendomsværdi med udgangspunkt i, at der er et standardhus på grunden. I dette eksempel afviger huset

fra standardhuset med hensyn til en række karakteristika, som der skal korrigeres for, når den fiktive ejendomsværdi (med et standardhus på grunden) beregnes.

Eksempel

Begrundelse for justering	Justeringsfaktor	Faktisk hus	Standardhus
(1) Antal badeværelser	0,975	2	1
(2) Tagtype	1,115	Tagpap	Cementstentag
(3) Boligareal	0,950	240 m ²	140 m ²
(4) Grundareal	0,920	1.000 m ²	800 m ²
(5) Justering i alt	0,950		
(1)x(2)x(3)x(4)			

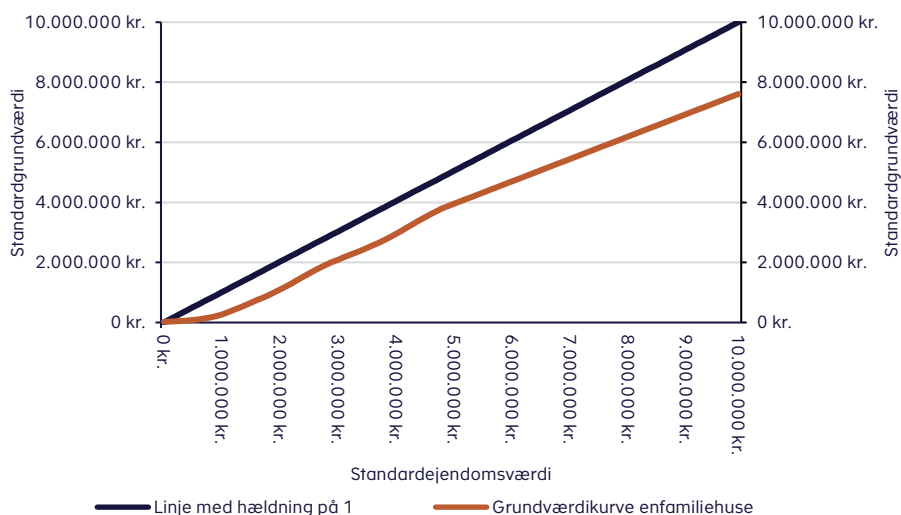
Kilde: Stilisert eksempel på baggrund af egne beregninger.

På baggrund af justeringerne vurderes den fiktive ejendomsværdi med et standardhus til ca. 2.570.000 kr. ($\approx 2.710.000 \text{ kr.} \times 0,950$).

Med afsæt i denne standardejendomsværdi kan standardgrundværdien aflæses på grundværdikurven, jf. figur 4.3. Det giver en standardgrundværdi på ca. 1.630.000 kr.

Med udgangspunkt i eksemplet fra *boks 4.1* kan en grundværdi bestemmes ved hjælp af grundværdikurven i *figur 4.3*, hvor en standardejendomsværdi på 2.570.000 svarer til en standardgrundværdi på ca. 1.630.000 kr.

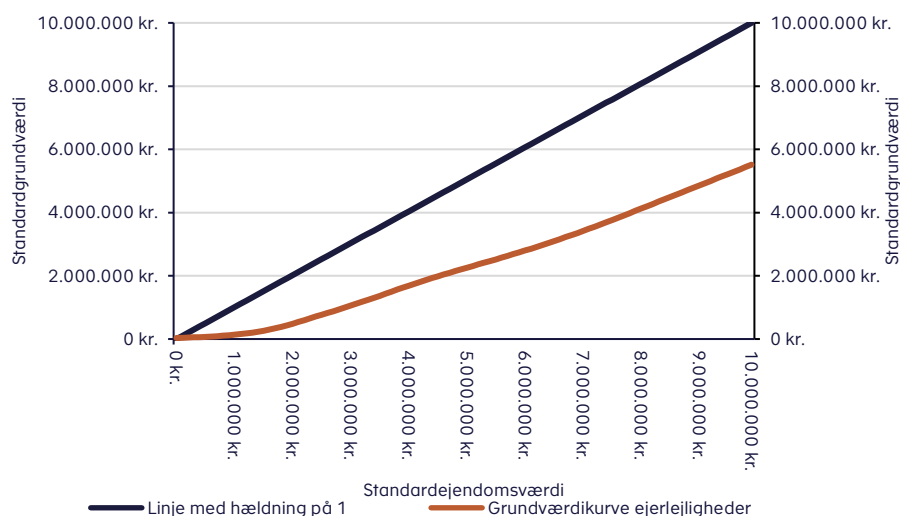
Figur 4.3. Grundværdikurven for parcelhuse (2020)



Anm.: Sammenhængen mellem standardejendomsværdier og standardgrundværdier er ekstrapoleret for standardejendomsværdier over ca. 5 mio. kr. på grund af usikkerhed i data.

Kilde: Vurderingsstyrelsen.

Figur 4.4. Grundværdikurven for ejerlejligheder (2020)



Anm.: Sammenhængen mellem standardejendomsværdier og standardgrundværdier er ekstrapoleret for standardejendomsværdier over ca. 5 mio. kr. på grund af usikkerhed i data.

Kilde: Vurderingsstyrelsen.

Vurdering af grundværdi for ejerlejligheder

Grundværdien for ejerlejligheder findes på samme måde ved aflæsning på grundværdikurven i figur 4.4, der ligeledes gælder for hele landet. Ved konstruktion af grundværdikurven for ejerlejligheder tages der udgangspunkt i grundværdikurven for parcelhuse, da der kun er ganske få observerede handelspriser på grunde til etageboligbyggeri. I denne sammenhæng antages standardparcelhuset at være nyopført frem for i 1970 (for at være sammenligneligt med standard-ejerlejligheden), men standardboligerne har i øvrigt samme bygningskarakteristika som beskrevet i boks 4.2. Således er det en underliggende antagelse i modellen, at standardejerlejligheden og standardparcelhuset nyopført med samme bygningskarakteristika har samme bygningsværdi pr. boligkvadratmeter.

For at kunne finde grundværdien for en ejerlejlighed skal der først beregnes en standardejendomsværdi for den betragtede ejerlejlighed. Det sker ved brug af en estimeret ejendomsværdimodel for ejerlejligheder, der har samme struktur som ejendomsværdimodellen for parcelhuse. Vurderingen af ejerlejlighedens grundværdi bygger herefter på, at hvis en ejerlejlighed og et parcelhus har samme ejendomsværdi pr. boligkvadratmeter, og begge ejendomme er bebygget med en standardbolig, så må de to ejendomme også have samme bygningsværdi pr. boligkvadratmeter, da bygningerne må anses for at have samme kvalitet. Følgelig må de to ejendomme også have samme grundværdi pr. boligkvadratmeter, da grundværdien er forskellen mellem ejendomsværdien og bygningsværdien, og man kan derfor benytte grundværdikurven for parcelhuse til at finde ejerlejlighedens grundværdi. Fremgangsmåden er beskrevet nærmere i bilag 2.

Grundvurdering efter bedst mulige anvendelse i økonomisk henseende

Det følger af ejendomsvurderingslovens §17, stk. 1, at grunde skal vurderes i ubebygget stand efter den bedst mulige anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende. Når der er flere mulige anvendelser, er det ifølge ejendomsvurderingslovens §18, stk. 2 den anvendelse, som efter AOM giver den højeste grundværdi, der skal lægges til grund for grundvurderingen. Hvis den faktiske anvendelse af grunden giver en lavere grundværdi, end hvad der er muligt efter plangrundlaget, skal den planmæssige anvendelse således lægges til grund i

vurderingen. Der vil dog skulle tages hensyn til det forhold, at den højst tilladte udnyttelse ikke nødvendigvis i alle tilfælde er udtryk for den bedste udnyttelse i økonomisk henseende. For hver af de mulige anvendelser af en grund, vil der således være mulighed for at lægge en udnyttelse til grund, der er lavere end den maksimalt tilladte, hvis det konkret vurderes, at dette udgør den bedste udnyttelse i økonomisk henseende. Det bemærkes, at Vurderingsstyrelsen i et udkast til et nyt styresignal, der blev sendt i ekstern høring 25. september 2024, har lagt op til en ændret praksis for, hvornår en anvendelse af en grund anses for mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, *jf. boks 4.5*.

Den grundværdi, der bestemmes fra grundværdikurven, skal derfor justeres efter den bedste anvendelse af grunden. Det kan fx være tilfældet, hvis den bedste anvendelse af en bestemt grund muliggør et hus med et større areal end standardhuset, dvs. en højere mulig udnyttelse af grunden, hvilket vil øge grundværdien. Modsat vil et mindre tilladt areal end standardhuset typisk medføre en nedjustering, *jf. boks 4.4*.

Boks 4.4. Eksempel på beregning af endelig grundværdi med justering for etage- og restareal

Et standardhus på en standardgrund har et etageareal på 240 m² og et restareal på 560 m², der tilsammen giver et samlet areal på 800 m². Hvis restarealet og etageareal afviger fra standardgrunden og standardhuset, bliver det taget højde for dette ved en justering, *jf. tabellen under*.

Eksempel

Retning for justering	Mindre end standardhus	Lig med standardhus	Større end standardhus
Etageareal	Nedjustering	Ingen justering	Opjustering
Restareal	Nedjustering	Ingen justering	Opjustering

Kilde: Vurderingsstyrelsen.

I eksemplet fra boks 4.3 er det muligt at opføre et boligareal på 240 m². Da grunden er 1.000 m², svarer restarealet til 760 m², som er større end restarealet for standardhuset. I eksemplet opjusteres grundværdien på baggrund af det større restareal, men der foretages ingen justering på baggrund af etagearealet, da etagearealet er lig med etagearealet for standardhuset.

Brugen af grundværdikurven skal ses i lyset af, at det er muligt at estimere ejendomsværdien med et standardhus ved hjælp af ejendomsværdimodellen, som er baseret på de faktiske handelspriser for ejerboliger. Når først grundværdikurven er estimeret, kan værdien af en grund på en given beliggenhed derfor ansættes, uanset hvor i landet grunden er beliggende, og uanset om der kan observeres handlede grunde i området eller ej.

Boks 4.5. Ændret praksis for, hvornår en anvendelse anses for mulig efter plangrundlaget efter ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1

Efter gældende praksis anses anvendelser beskrevet i såvel kommuneplanrammer som i kommunale lokalplaner for at være mulige. Kommuneplanrammerne er imidlertid ikke retligt bindende, og en grundejer har derfor ikke en umiddelbar ret til at opføre alle typer byggeri beskrevet i en kommuneplanramme, medmindre den pågældende anvendelsesmulighed indgår i en vedtaget lokalplan.

Det nye styresignal lægger derfor op til, at kun anvendelser, som er reelt mulige at realisere for ejer, anses som mulige efter ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1. At en

mulighed er reel indebærer, at ejer enten har umiddelbar ret til at opføre det relevante byggeri, eller at det må forventes, at ejer vil få tilladelse til det.

Denne praksisændring ventes fx at få betydning i situationer, hvor en kommuneplan-ramme lægger op til mulighed for etagebebyggelse, og hvor denne anvendelse ikke er realiseret i forvejen. Det må da forventes, at realisering af etagebebyggelse forudsætter en godkendt lokalplan, mens det ikke kan forventes, at der fra starten udarbejdes en sådan indenfor et helt kommuneplanrammeområde.

4.3 Grundværdi for erhvervsejendomme (alternativomkostningsmodellen)

Værdifastsættelsen af erhvervsgrunde bygger på grundværdikurven for ejerboliger. Således indgår hverken priser for de relativt få handlede erhvervsgrunde eller for handler med hele erhvervsejendomme.

Den overordnede proces for vurdering af værdien af erhvervsgrunde er skitseret i figur 4.5.

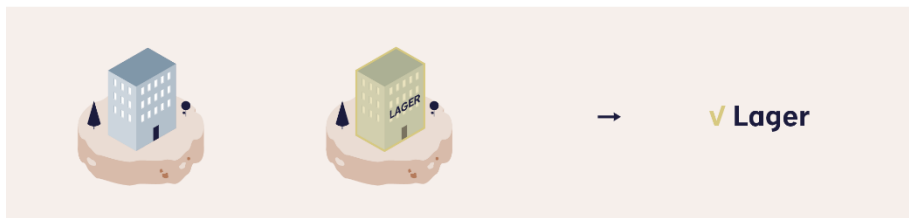
I trin 1 kategoriseres den vurderede erhvervsgrund ud fra den faktiske og mulige anvendelse (bolig, butik, kontor, industri, lager mv.).

En ejendom kan have flere mulige anvendelser, fx butik og bolig i samme ejendom. I så fald opdeles ejendommen efter de mulige anvendelser, og hver del vurderes for sig – dvs. butiksandelen vurderes som butik og boligandelen som bolig. Kategoriseringen tager udgangspunkt i Bygnings- og boligregisteret (BBR). Kategoriseringen bestemmer, hvilken beregningsenhed der anvendes, dvs. om der tages udgangspunkt i etageareal eller grundareal, når der skal beregnes en gennemsnitlig standardgrundværdi pr. kvadratmeter.

Figur 1.5 Hovedtrin i vurdering af en erhvervsgrund

Trin 1

Kategorisering efter anvendelse (bolig, kontor, butik, industri, lager mv.).



Trin 2

Grundværdien pr. kvm. beregnes ud fra, at grunden kan bebygges med standardboliger, som beskrevet i boks 4.3.



Trin 3

Kvadratmeterprisen fra trin 2 nedskaleres, hvis grunden ikke kan bruges til boliger.



Trin 4

Grundværdien beregnes ved at gange kvadratmeterprisen med antal kvadratmeter.



Kilde: Vurderingsportalen (2024).

I trin 2 beregnes, hvad ejendommens grundværdi ville være, hvis grunden blev anvendt til ejerboligformål. Hvis plangrundlaget kun tillader opførelse af bygninger med 1-2 etager, anvendes ejendomsværdimodellen og grundværdikurven for parcelhuse til at beregne et foreløbigt skøn for grundværdien, hvor grunden antages bebygget med et standardparcelhus. Dvs. standardgrundværdien divideres med 240, som er den mulige bebyggelse for et standardparcelhus, for at beregne en standardgrundværdi pr. kvm. Hvis plangrundlaget derimod tillader bebyggelse med tre eller flere etager, benyttes ejendomsværdimodellen og grundværdikurven for ejerlejligheder til at beregne et foreløbigt skøn for grundværdien, hvor det antages, at grunden er bebygget med standardlejligheder.

Dvs. standardgrundværdien divideres med 140, som er boligarealet for en standardlejlighed, for at beregne en standardgrundværdi pr. kvm. Denne grundværdi beregnes på baggrund af referenceejendomme fra området omkring den vurderede grund på samme måde som i nabomodellen for ejerboliger. Dog tages der ikke hensyn til visse forhold, fx havudsigt eller afstand til skov, som ikke vurderes at have samme værdi for erhvervsejendomme som for boliger, *jf. boks 4.6.*

Boks 4.6. Justeringsforhold for erhvervsejendomme

Vurderingen af ejerboliger tager højde for en række forskellige faktorer, fx afstand til sø, afstand til jernbane eller uhensigtsmæssig grundform. Ved vurderingen af udlejningsejendomme tages ligeledes hensyn til sådanne faktorer, da de må antages at have samme værdi for slutbrugerne, hvad enten disse er ejere eller lejere. Ved vurderingen af erhvervsgrunde, hvor den mulige anvendelse er butik/kontor eller industri/lager, bliver flere af disse faktorer imidlertid slået fra, da de ikke anses for at have samme effekt på grundværdien som i tilfældet, hvor grunden anvendes til boligformål. De mest væsentlige faktorer, der bliver slået fra, er følgende:

- Afstand til kyst
- Afstand til nærmeste trafik/gennemfarts vej
- Afstand til motorvej
- Afstand til stor sø
- Afstand til stor skov
- Afstand til jernbane
- Udsigtslængde til hav
- Udsigtslængde til sø
- Afstand til stort vandløb
- Uhensigtsmæssig grundform
- Afstand til vindmølle
- Afstand til station

I trin 3 skaleres den beregnede kvadratmeterpris ved boliganvendelse med forskellige skaleringsfaktorer under hensyntagen til den faktiske eller mulige anvendelse af grunden. Skaleringsfaktorerne uddybes i det efterfølgende afsnit.

Til sidst i trin 4 fastsættes grundværdien ved at gange den skalerede kvadratmeterpris med antallet af kvadratmeter.

I alternativomkostningsmodellen (AOM) foretages en vurdering ud fra, hvad ejendommen faktisk anvendes til, samt en vurdering af værdien for øvrige mulige anvendelser og udnyttelser. Den endelige vurdering for erhvervsgrunden udgør den højeste vurdering af de forskellige mulige anvendelser og udnyttelser af grunden. Af *bilag 4* fremgår en række beregningseksempler for mulige anvendelser med samme grundareal. Det er ikke alle erhvervsgrunde, der vurderes med udgangspunkt i AOM i henhold til ejendomsvurderingsloven. Det fremgår af *tabel 4.1* hvilke anvendelser, der er omfattet af AOM.

Skaleringer efter grundenes faktiske anvendelse mv. (uddybning af trin 3)

De forskellige mulige anvendelser, som danner beskatningsgrundlaget, er fastsat ved lov. Kategoriseringen af de forskellige former for anvendelse fremgår af *boks 4.7.*

Boks 4.7. Typer af anvendelser af erhvervsejendomme

Kategoriseringen af de enkelte erhvervsejendomme efter deres faktiske anvendelse følger af ejendomsvurderingslovens § 34 stk. 1:

1. Etageboligbebyggelse (§ 34, stk. 1, nr. 1)
2. Boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1 (§ 34, stk. 1, nr. 2)
3. Butik og kontor i etagebebyggelse helt eller delvis beliggende i byzone (§34, stk. 1, nr. 3)
4. Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3 (§ 34, stk. 1, nr. 4)
5. Lager og logistik og industri (§ 34, stk. 1, nr. 5)
6. Solcelleanlæg (§ 34, stk. 1, nr. 6)
7. Vindmølle (§ 34, stk. 1, nr. 7)
8. Rekreativt areal (§ 34, stk. 1, nr. 8)
9. Naturarealer helt eller delvis beliggende i landzone (§ 34, stk. 1, nr. 9)
10. Råstofindvinding i byzone eller sommerhusområde (§ 34, stk. 1, nr. 10)
11. Råstofindvinding, der ikke er omfattet af nr. 10 (§ 34, stk. 1, nr. 11)
12. Grunde, der ligger i kolonihaveområder (§ 34, stk. 1, nr. 12)
13. Anden anvendelse end anført i nr. 1-12 (§ 34, stk. 1, nr. 13)

Visse grunde har begrænsninger for anvendelsesmuligheder, der indebærer, at der ikke kan opføres boliger, hvilket kan påvirke grundværdien. I AOM forsøges det at tage højde for disse planlovmæssige begrænsninger ved at justere grundværdien med forskellige skaleringsfaktorer. Nedenfor gennemgås de forskellige skaleringsfaktorer og de ejendoms kategorier, som er omfattet af skaleringsfaktorerne.

Korrektion for moms. Prisen på ubebyggede grunde til boliger er inklusive moms for de endelige ejere og lejere, dvs. når der anlægges et slutbrugerperspektiv, som det er tilfældet i AOM. Når momsplichtige virksomheder køber en byggrund, kan de imidlertid i de fleste tilfælde trække momsen på grunden fra momsen på deres salg, hvorved den relevante handelspris bliver eksklusiv moms. For grunde, der anvendes til butik, kontor og industri (kategorierne 3, 4 og 5 i boks 4.7), hvor den typiske slutbruger er momsplichtig, nedskaleres grundværdien derfor med 20 procent ift. grundværdikurven for ejerboliger for at korrigere for moms. Der korrigeres ikke for moms for boliggrunde (kategorierne 1, 2 og 12).

Korrektion for tilladt bebyggelsesprocent. Forskelle i bebyggelsesprocent har betydning for grundværdien pr. kvadratmeter bygningsareal. Parcelhusgrunde må typisk bebygges med 30 pct., mens erhvervsgrunde til butik og kontor typisk må bebygges med 45 pct., jf. Bygningsreglementet § 170¹¹. Det trækker isoleret set i retning af en højere grundværdi pr. kvadratmeter bygningsareal, hvis en grund anvendes til erhvervsformål. På den baggrund skaleres grundvurderingen pr. kvadratmeter butik/kontor med 2/3 (dvs. 30/45) ift. boliganvendelse. Denne skalering foretages for ejendomme i kategori 3 og 4. Skaleringen foretages for butik/kontor *generelt*, fx også for butik/kontor i etagebyggeri, hvor der ikke er samme mulighed for at øge bebyggelsesprocenten i forhold til anvendelse af grunden til boligformål og dermed ikke samme argument for en nedskalering relativt til bolig.

Korrektion for visse erhvervssegmenter ud fra forskelle i markedslejeniveauer/forrentningskrav. De faktiske forrentningskrav og markedslejer for

¹¹ Den faktiske bebyggelsesprocent varierer mellem kommuner.

ejendomme anvendt til lager og industri indebærer, at de tilhørende ejendomsværdier pr. kvadratmeter etageareal er lavere end kvadratmeterprisen på ejerboliger. Dette er primært udtryk for forskelle i bygningsværdier, men afspejler også til en vis grad forskelle i grundværdierne. For lager- og industriejendomme i kategori 5 er der derfor vedtaget en yderligere nedskalering med en faktor 1/2 af grundværdien.

Tabel 4.1. Opsummering af værdiansættelse for de forskellige anvendelseskategorier.

§ 34 Kategori	Alternativ ¹⁾	Arealopgørelse (relevant beregningsenhed)	Skalering ²⁾
1) Etageboligbebyggelse	Etagebolig	Etageareal	-
2) Boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1.	Parcelhus ³⁾	Etageareal	-
3) Butik og kontor i etagebebyggelse, helt eller delvist i byzone	Etagebolig	Etageareal	$\frac{2}{3} \times \frac{4}{5}$
4) Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3	Parcelhus	Etageareal	$\frac{2}{3} \times \frac{4}{5}$
5) Lager, logistik og industri	Parcelhus	Grundareal	$\frac{1}{2} \times \frac{4}{5}$
6) Solcelleanlæg	Ikke omfattet af AOM	-	-
7) Vindmølle	Ikke omfattet af AOM	-	-
8) Rekreativt areal	Parcelhus	Grundareal	$\frac{1}{10}$
9) Naturarealer helt eller delvist beliggende i landzone	Ikke omfattet af AOM	Grundareal	-
10) Råstofindvinding i byzone eller sommerhusområde	Parcelhus	Grundareal og nettoværdien af råstof	$\frac{1}{10}$
11) Råstofindvinding, der ikke er omfattet af nr. 10	Ikke omfattet af AOM	Grundareal og nettoværdien af råstof	-
12) Grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver	Parcelhus ³⁾	-	-
13) Anden anvendelse end anført i nr. 1-12.	-	-	-

1) Angiver den relevante alternative anvendelse af grunden, hvis AOM benyttes som vurderingsmodel.

2) Angiver de korrektioner, der foretages af grundværdien. For butik/kontor skaleres med en faktor 2/3, for industri skaleres med en faktor 1/2 og for rekreative arealer og råstofindvinding skaleres med en faktor 1/10. Det følger derudover af *ejendomsvurderingslovens § 34 f*, at grundværdier for henholdsvis kategori 3, kategori 4 og kategori 5 i tabellen fratrækkes 20 pct. for at korrigere for, at slutbrugeren er momspligtig. Således foretages en yderligere skalering med en faktor 4/5 for disse kategorier.

3) Vurderes direkte som ejerboliger efter ejerboligmodellen, dvs. ikke med alternativomkostningsmodellen (AOM).

Kilde: Vurderingsstyrelsen (2024).

Boks 4.8 viser eksempler på beregningen af grundværdien for to erhvervsjeendomme, når de netop beskrevne skaleringer medregnes.

Boks 4.8. Eksempler på vurdering af erhvervsgrunde

ERHVERVSEJENDOM A

Ejendom A er en kontor/butiksejendom med en bygning på 800 kvadratmeter etageareal fordelt på 4 etager og kategoriseres som anvendelseskategori 3 (butik- og kontor i

etagebebyggelse). Det følger af lovgivningen, at alternativet er etagebolig, hvorfor beregningsenheden er etageareal. Der skal nedskales til 0,53 ($\approx 2/3 \times 0,8$). Alternativprisen tager udgangspunkt i grundværdikurven for ejerlejligheder. Standardgrundværdien for hver standardlejlighed på grunden antages at være 2.346.680 kr., der skal divideres med 140 kvadratmeter, som er etagearealet for en standardlejlighed. Dermed fås $2.346.680/140 = 16.762$ kr. pr. kvadratmeter.

Denne kvadratmeterpris skaleres til den bedste faktisk mulige anvendelse, hvilket giver en justeret kvadratmeter-pris på $16.762 \times 0,53 \approx 8.940$ kr. Det antages, at der kan bygges 1.200 etagemeter butik/kontor, og at det er den i økonomisk henseende bedste anvendelse. Den samlede grundværdi bliver herved $10.728.000$ kr. ($= 8.940 \times 1.200$).

ERHVERVSEJENDOM B

En lagerejendom med et grundareal på 4.000 kvadratmeter tilhører anvendelseskategori 5 (lager, logistik og industri), hvor det følger af lovgivningen om vurdering af erhvervsgrunde, at alternativet er et parcelhus, at beregningsenheden er grundarealet, og at standardgrundværdien med et parcelhus på grunden skal nedskales til 0,4 ($= 0,5 \times 0,8$) for at få vurderingen af grunden med den forudsatte anvendelse som lager mv.

Alternativprisen tager således udgangspunkt i grundværdikurven for et enfamiliehus. I eksemplet antages standardgrundværdien med et parcelhus på grunden at udgøre 1.330.472 kr., der kan omregnes til en kvadratmeter-pris ved at dividere med det typiske grundareal for et standardhus (800 kvadratmeter), dvs. $1.330.472/800 \approx 1.663$ kr. pr. kvadratmeter.

Efter nedskaleringen til 0,4 er der beregnet en grundværdi pr. kvadratmeter på $1.663 \times 0,4 \approx 665$ kr. Denne kvadratmeterpris multipliceres med det samlede grundareal på 4.000 kvadratmeter, hvilket giver en samlet grundværdi på $665 \times 4.000 \approx 2.660.944$ kr.

Eksempel

	Erhvervsjendom A	Erhvervsjendom B
Faktiske forhold		
Kategori	Butik og kontor	Industri og lager
Grundareal	Ikke relevant	4.000 m ²
Faktisk etageareal	800 m ²	Ikke relevant
Muligt etageareal	1.200 m ²	Ikke relevant
Areal ved bedste økonomiske anvendelse [A]	1.200 m ²	4.000 m ²
Standardiseret lejlighed/enfamiliehus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse		
Grundareal [1]	Ikke relevant	800m ²
Etageareal [1]	140 m ²	Ikke relevant
Grundværdi [2]	2.346.680 kr.	1.330.472 kr.
Grundværdi pr. m ² grundareal [3] = [2]/[1]	Ikke relevant	1.663 kr.

Grundværdi pr. m ² etageareal [3] = [2]/[1]	16.762 kr.	Ikke relevant
Skalering		
Lovbestemt skaleringsfaktor pba. kategori [4]	$\frac{2}{3}$	$\frac{1}{2}$
Lovbestemt skaleringsfaktor for moms [5]	$\frac{4}{5}$	$\frac{4}{5}$
Samlet skaleringsfaktor [6] = [4] · [5]	0,53	0,4
Skaleret grundværdi pr. m ² grundareal for det standardiserede enfamiliehus [7] = [3] · [6]	Ikke relevant	665 kr.
Skaleret grundværdi pr. m ² etageareal for den standardiserede lejlighed [7] = [3] · [6]	8.940 kr.	Ikke relevant
Grundværdi [8] = [4] · [7]	10.728.000 kr.	2.660.944 kr.

Kilde: Eksempel på baggrund af egne beregninger.

Øvrige erhvervsgrunde

I alternativomkostningsmodellen er der enkelte anvendelser, hvor værdiansættelsen ikke sker med udgangspunkt i ejendomsværdimodellen for ejerboliger.

Grunde til solcelleanlæg og vindmøller (kategori 6 og 7) gennemgås nærmere i *kapitel 6*.

Naturarealer (kategori 9) ansættes til en grundværdi svarende til den skønnede handelspris på landbrugsjord i området.

Arealer til råstofindvinding, der ikke er omfattet af kategori 10, (kategori 11) ansættes til en grundværdi svarende til den skønnede handelspris på landbrugsjord i området tillagt nettoværdien af råstofmængden.

Kategori 13 er en restkategori og omfatter grunde, som har en anden anvendelse, der umiddelbart afviger fra de anførte i kategori 1-12. For disse grunde skal der ske en værdiansættelse efter den af de første tolv kategorier, der er mest sammenlignelig med grundens faktiske anvendelse.

4.4 Sammenligning af 2023-grundvurderinger med markedsdata

Det er foretaget knap 300.000 foreløbige 2023-vurderinger af erhvervsgrunde, hvoraf ca. 270.000 er skattepligtige, jf. *tabel 4.2*. I det følgende sammenlignes 2023-vurderingerne med markedsdata. Konkret sammenlignes de *relative grundvurderinger* (set i forhold til grunde til boliger) med *relative ejendomsværdier* (set i forhold til boligejendomme). De relative ejendomsværdier er estimeret på grundlag af markedsdata fra EjendomDanmark for 2023 og den afkastbaserede metode, jf. *bilag 5*.

EjendomDanmark er en brancheorganisation for ejere, udlejere og administratører af fast ejendom i Danmark (se *afsnit 5.3.2* for en yderligere gennemgang af EjendomDanmarks data).

Formålet er at undersøge, om alternativomkostningsmodellen er i nogenlunde overensstemmelse med de gennemsnitlige relative ejendomsværdier på landsplan, der kan estimeres ved brug af markedsdata.

Omtrent 40 pct. af de vurderede skattepligtige grunde er rene erhvervsjendomme til bolig, butik/kontor og industri/lager. Derudover er der ca. 25.000 blandede beboelses- og forretningsjendomme svarende til ca. 9 pct. De øvrige vurderede erhvervsjendomme udgøres primært af offentlige ejendomme, private institutions- og serviceejendomme og visse erhvervsjendomme.

Tabel 4.2. Skattepligtige erhvervsgrunde i den foreløbige 2023-vurdering

Anvendelse	Antal	Vurdering pr. kvm. (kr.)	Gns. værdi relativt til boligbenyttelse
Bolig	45.816	15.538	1,00
Kontor/butik	40.175	6.879	0,44
Industri/lager	21.235	3.890	0,25
Blandet beboelse- og forretningsjend- dom	25.145	8.649	0,56
Ubebygget areal (ekskl. landbrugs- jord)	47.943	9.443	0,61
Øvrige	52.530	8.426	0,54
Øvrige grunde vur- deret til nul	36.974	-	-
I alt	269.818	-	-

Anm.: Anvendelse er opgjort efter benyttelseskoder. Tallene viser de foreløbige 2023-vurderinger for erhvervsjendomme. Kategorien 'Øvrige grunde vurderet til nul' udgøres primært af veje.
Kilde: Vurderingsstyrelsen (2023).

I *tabel 4.2* fremgår de gennemsnitlige vurderinger pr. kvm for hver anvendelseskategori. Den vurderede kvadratmeterpris er både opgjort i kroner og som andel af den gennemsnitlige kvadratmeterpris for grunde til boligbenyttelse. For butik/kontor er andelen i forhold til grunde til boliger 0,44, og for industri/lager er andelen 0,25.

Disse andele skal ikke svare til skaleringsfaktorerne for butik/kontor (0,53) og industri/lager (0,40), som anvendes i alternativomkostningsmodellen til at vurdere de enkelte grunde. Det skyldes, at der i *tabel 4.2* ses på de relative værdier ift. boliger generelt set og ikke relativt til boliger i nærområdet, som alternativomkostningsmodellen gør. Der kan således være systematiske forskelle på de grunde, der anvendes til forskellige formål. Dette kan være tilfældet, hvis fx industrigrunde generelt ligger i områder, hvor grundværdierne er lavere end de gennemsnitlige grundværdier.

Resultaterne skal tages med forbehold for, at de relative grundværdier fra 2023-vurderingerne ikke nødvendigvis svarer til de relative ejendomsværdier baseret på markedsdata, da forholdet mellem grundværdi og ejendomsværdi ikke

nødvendigt er det samme overalt i landet og for alle ejendoms-kategorier, og at der i store dele af landet kun er meget få og ikke nødvendigvis repræsentative markedsdata. I *bilag 5* behandles datagrundlaget og datavaliditeten mere detaljeret.

De relative grundværdier i de foreløbige 2023-vurderinger er som nævnt 0,44 for butik/kontor og 0,25 for industri/lager, *jf. tabel 4.2*. Til sammenligning er de relative ejendomsværdier beregnet fra markedsdata 0,94-1,20 for butik/kontor og 0,26-0,30 for industri/lager, *jf. tabel 4.3*. De angivne spænd er afhængige af, om driftsomkostninger er fratrukket eller ej. For den lave ende af spændet er driftsomkostninger ikke fratrukket i opgørelsen af de relative ejendomsværdier (0,94 og 0,26 for hhv. butik/kontor og industri/lager), mens driftsomkostninger er fratrukket i den høje ende af spændet (1,20 og 0,30 for hhv. butik/kontor og industri/lager). Arbejdsgruppen har også undersøgt betydningen af at ekskludere omkostningsbestemt leje i beregningerne, hvilket giver relative ejendomsværdier, der placerer sig inden for spændene.

Tabel 4.3. Sammenligning af relative ejendomsværdier beregnet for hele Danmark

	Butik og kontor	Industri og lager
Data fra EjendomDanmark for markedsleje og forrentningskrav relativt til boligbenyttelse	0,94-1,20	0,26-0,30
Gns. værdi relativt til boligbenyttelse pba. foreløbige 2023-grundvurderinger	0,44	0,25
Grundvurdering pr. kvm (bolig: 15.500 kr.) ¹	6.900 kr.	3.900 kr.

Anm.: Data fra EjendomDanmark er et vægtet landsgennemsnit udregnet på baggrund af erhvervsareal for industri og lager samt for butik og kontor. Der anvendes benyttelseskode "forretning" til at udsøge det relevante erhvervsareal til vægtning. For bolig er benyttet beboelsesareal til vægtning. Vurderinger er udregnet fra vurderinger i alt divideret med bebygget areal (i kvm) i alt.

1) Beregnet på baggrund af de foreløbige 2023-grundvurderinger fra Vurderingsstyrelsen.

Kilde: Data fra EjendomDanmark (2023) og foreløbige 2023-grundvurderinger fra Vurderingsstyrelsen (2023).

For industri/lager flugter de relative grundvurderinger pr. kvm ganske godt med data for markedsleje og forrentningskrav fra EjendomDanmark. Det indikerer, at den anvendte skaleringsfaktor på 0,40 er afstemt med disse.

For butik og kontor udgør den relative grundvurdering pr. kvm ca. 0,44, mens forholdet beregnet på baggrund af data for markedsleje, driftsomkostninger og afkastkrav blev beregnet til mellem 0,94 og 1,20. Den anvendte nedskalering for butik/kontor på 0,53 i AOM giver således anledning til lavere grundvurderinger, end hvad der er beregnet fra EjendomDanmarks data. Med forbehold for at datagrundlaget for markedsleje og forrentningskrav er begrænset, peger markedsdata således på, at nedskaleringen kan bibeholdes for erhvervskategorien industri/lager, mens der formentlig ikke er grundlag for at opretholde den nuværende nedskalering for butik/kontor.

Der fremgår af *tabel 4.4*, at den relative ejendomsværdi ift. bolig for industri/lager er relativt stabil i perioden 2021-2023, mens butik/kontor ser en stigning fra 2021 til 2022. Denne stigning forekommer i flere kommuner og på tværs af kommunegrupper, *jf. tabel B5.8 og tabel B5.9 i bilag 5*.

Tabel 4.4. Relative ejendomsværdier ift. bolig ifølge markedsdata (2021-2023)

	2021	2022	2023
Bolig	1,00	1,00	1,00
Butik og kontor	0,86	0,93	0,94
Industri	0,27	0,24	0,26

Anm.: Data fra EjendomDanmark er et vægtet landsgennemsnit udregnet på baggrund af erhvervsareal for industri og lager samt for butik og kontor. Der anvendes benyttelseskode "forretning" til at udsøge det relevante erhvervsareal til vægtning. For bolig er benyttet beboelsesareal til vægtning.

Kilde: Data fra EjendomDanmark (2021-2023).

4.4.1 Alternative datakilder

Der findes alternative datakilder fra andre aktører i ejendomsbranchen. Fx udgiver Nordicals og Colliers regelmæssige markedsrapporter med markedsleje og forrentningskrav. Disse data er offentliggjort i aggregeret form. Arbejdsgruppen har spurgt ind til Nordicals' og Colliers' opgørelse og behandling af data. Nordicals oplyser, at de tager udgangspunkt i reelle markedstransaktioner, men at den opgjorte markedsleje og forrentningskrav også reflekterer Nordicals skøn, der bygger på deres markedsviden. Colliers oplyser kun, at deres tal er skøn baseret på deres markedsviden.

Det har ikke været muligt for arbejdsgruppen at få indsigt i, hvad Colliers markedsviden reelt bygger på. Arbejdsgruppen har heller ikke fået oplyst, hvor stor datadækning de reelle markedstransaktioner i Nordicals tal har, eller hvordan vægningen mellem reelle markedstransaktioner og Nordicals skøn er. Dækningen af data ift. de vurderingspligtige erhvervsejendomme er derfor ukendt i materialet fra både Colliers og Nordicals. Eftersom disse datakilder primært bygger på aktørernes egen viden er det ikke muligt objektivt at afklare validiteten af disse data. På den baggrund skal konklusionerne i dette afsnit tages med væsentlige forbehold, da repræsentativiteten i data må formodes at være stærkt begrænset. I det følgende fokuseres på materialet fra Nordicals. Colliers markedsdata gennemgås ikke, men er kort beskrevet i *Bilag 12*.

Arbejdsgruppen har på baggrund af de aggregerede data fra Nordicals beregnet ejendomsværdier for bolig, butik, kontor og industri/lager ud fra den afkastbaserede metode. Hensigten med at supplere med markedsdata fra Nordicals er at belyse mulige geografiske forskelle samt mulige forskelle som følge af beliggenhed. Dette gøres ved at opgøre den relative ejendomsværdi for butik/kontor og industri/lager ift. bolig og sammenholde dem med de relative grundværdier fra de foreløbige 2023-grundvurderinger. Tilgangen er således den samme, som arbejdsgruppen har anvendt ifm. analysen med data fra EjendomDanmark, jf. ovenfor.

Det bemærkes, at butik og kontor er adskilt i Nordicals data, og derfor vises disse tal også adskilt. I Nordicals tal er markedsleje for butik, kontor og industri opgjort efter fradrag for skatter og driftsomkostninger, mens markedsleje for bolig er opgjort før fradrag for skatter og driftsomkostninger, fordi disse ikke kan udskilles fra boligleje på samme måde som ved leje af øvrige erhvervsejendomme. Dette indebærer, at markedslejen i nævneren er relativt lavere end markedslejen i tælleren, når den relative ejendomsværdi ift. bolig beregnes med den afkastbaserede metode. Dette medfører, at den beregnede relative ejendomsværdi ift. bolig for butik, kontor og industri, er lavere, end den ville være, hvis markedsleje

for bolig også var eksklusive skatter og driftsomkostninger (eller hvis markedsleje for butik, kontor og industri/lager var inklusive skatter og driftsomkostninger).

Derudover inddeler Nordicals data efter en primær og en sekundær kategori, der er baseret på beliggenhed og stand. Den primære kategori er defineret som en topbeliggenhed og -kvalitet af ejendommen, og den sekundære kategori som en gennemsnitlig beliggenhed og kvalitet af ejendommen. Disse definitioner er relative og kan også påvirkes af lejerens. For Nordicals indebærer kategoriseringen som primær fx også, at lejekontrakten er længere (fx 10-årig) og holdes af en kapitalstærk lejer, mens en kategorisering som sekundær kun har en lejekontrakt på fx 3 til 5 år. Således er der flere forskellige karakteristika, der kan have betydning for forskelle i ejendomsværdierne.

De relative ejendomsværdier baseret på Nordicals data er vist i *tabel 4.5*. Den relative ejendomsværdi for industri/lager ift. bolig er i gennemsnit 0,30 henholdsvis 0,25 for ejendomme med henholdsvis primær og sekundær beliggenhed, hvilket er på niveau med landsgennemsnittet i de foreløbige AOM-vurderinger og med det gennemsnit, man får ved anvendelser af data fra EjendomDanmark, *jf. tabel 4.3 og tabel 4.4*. Det fremgår endvidere af *tabel 4.5*, at variationen i de relative ejendomsværdier for industri/lager er forholdsvis begrænset på tværs af byområder ifølge data fra Nordicals.

For butik og kontor er den geografiske variation i de relative ejendomsværdier ift. bolig noget større i Nordicals tal – både inden for hver af kategorierne primær og sekundær og på tværs af disse kategorier.

Som det fremgår af *tabel 4.5*, er den relative ejendomsværdi ift. bolig for kontor mindre end for butik. Selv for kontorer med sekundær beliggenhed er den gennemsnitlige relative ejendomsværdi på 0,57 dog noget over 0,44, som er den beregnede relative værdi pba. foreløbige 2023-vurderinger for grunde til butik og kontor i AOM, *jf. tabel 4.3*. Dermed indikerer disse gennemsnit for kontor og butik i Nordicals data, at AOM ikke giver for høje værdier i gennemsnit, om end der er der specifikke områder, fx sekundære beliggenheder for kontor i Hillerød, Køge og Roskilde, der ligger under 0,44.

Disse resultater skal som nævnt tages med forbehold, at det er ukendt, hvor repræsentative Nordicals data er, og i hvilket omfang de afspejler faktisk observerede markedstransaktioner frem for skøn. Specielt bemærkes, at Nordicals kun offentliggør tal for 22 ud af landets 98 kommuner. Dermed er sammenligneligheden med de foreløbige 2023-vurderinger begrænset.

Tabel 4.5. Relative ejendomsværdier ift. boliger beregnet med data fra Nordicals (2023)

	Butik		Kontor		Industri	
	Primær	Sekundær	Primær	Sekundær	Primær	Sekundær
Hillerød	0,80	0,47	0,54	0,32	0,31	0,30
København	4,94	3,13	1,01	0,90	0,25	0,19
Roskilde	1,19	0,71	0,78	0,37	0,35	0,20
Køge	1,15	0,66	0,78	0,34	0,42	0,21
Næstved	0,86	0,79	0,54	0,44	0,26	0,26
Slagelse	1,03	0,87	0,58	0,62	0,31	0,25
Odense	2,89	0,86	0,76	0,47	0,30	0,20
Svendborg	1,66	1,15	0,59	0,50	0,27	0,24
Sønderborg	1,29	1,01	0,81	0,55	0,29	0,25
Haderslev	1,50	1,03	0,87	0,58	0,28	0,25
Esbjerg	1,23	0,98	0,70	0,75	0,28	0,31
Kolding	1,24	1,07	0,93	0,80	0,41	0,39
Vejle	1,57	1,46	0,85	0,76	0,38	0,36
Horsens	1,40	0,91	0,61	0,53	0,36	0,25
Herning	0,98	0,61	0,70	0,58	0,21	0,18
Silkeborg	1,64	0,94	0,85	0,59	0,30	0,23
Aarhus	3,56	0,98	0,99	0,72	0,33	0,20
Randers	0,97	0,91	0,59	0,47	0,23	0,25
Viborg	1,35	0,86	0,61	0,52	0,21	0,24
Holstebro	1,64	1,11	0,60	0,56	0,23	0,18
Aalborg	2,11	0,89	0,75	0,53	0,28	0,22
Frederikshavn	1,04	0,76	0,86	0,55	0,46	0,40
I alt	1,64	1,01	0,74	0,57	0,31	0,25

Anm.: "Primær" betegner ejendomme i byen med top beliggenhed og kvalitet. "Sekundær" betegner ejendomme i byen med en gennemsnitlig beliggenhed og stand. 2023 er beregnet som et simpelt gennemsnit af hvert kvartal for hhv. leje (eksklusiv lejebetalte driftsudgifter og skatter) og den forventede årlige forrentning. Bolig er mellem 85-100 m². For butik er København beregnet som et simpelt gennemsnit af København (Strøget) og København (hovedhandelsgader).

Kilde: Nordicals Market Foresight (Q1 2024).

Til sammenligning med tallene fra Nordicals er de relative ejendomsværdier ift. bolig for butik og kontor beregnet med data fra EjendomDanmark for kommune-grupper, *jf. tabel 4.6*. Mens resultaterne for butik ligger mellem resultaterne for butikker med henholdsvis primær og sekundær beliggenhed i Nordicals data, ligger den relative ejendomsværdi for kontor i *tabel 4.6* gennemgående godt over den relative ejendomsværdi for kontorer såvel primær som sekundær beliggenhed i Nordicals data. Dog er det stor intern variation i Nordicals data indenfor både butik og kontor, mens variationen i EjendomDanmarks data er noget mindre. Imidlertid er der ingen indikation på at EjendomDanmarks data giver relative ejendomsværdier, der ligger konsekvent over eller under de værdier, man får ved brug af Nordicals data. Sammenlignes de samme områder i Nordicals og EjendomDanmarks tal – hvor butik og kontor er slået sammen – ligger tallene generelt tæt på hinanden, dog er der en forskel på ca. 50 pct. i Aarhus, Aalborg, København, Odense og Vejle.

Tabel 4.6. Relative ejendomsværdier ift. bolig inddelt geografisk (EjendomDanmark)

	Butik	Kontor	Industri
Land	0,90	0,78	0,28
By	0,89	0,77	0,20
Hovedstadskommune	0,97	0,85	0,21
Oplandskommune	0,75	0,64	0,25
Provinsbykommune	0,90	0,75	0,26
Landkommune	0,97	0,87	0,33
Storbykommune	0,75	0,65	0,20
Lands gennemsnit	1,00	0,87	0,26

Anm.: Data fra EjendomDanmark er et vægtet lands gennemsnit udregnet på baggrund af erhvervsareal for industri og lager samt for butik og kontor. Der anvendes benyttelseskode "forretning" til at udsøge det relevante erhvervsareal til vægtning. For bolig er benyttet beboelsesareal til vægtning.

Kilde: EjendomDanmark (2023).

Overordnet set flugter tendenserne i Nordicals tal med resultaterne fra EjendomDanmark. Tendenserne i data peger i samme retning, der tyder på, at den skematiske nedskalering for erhvervsgrunde til butik og kontor i AOM giver nogle lavere værdier end det, som markedsdata indikerer, hvorimod AOM's nedskalering for grunde til industri/lager synes at passe ganske godt med de relative ejendomsværdier i markedsdata.

4.5 Sammenfattende vurdering af alternativomkostningsmodellen

På baggrund af beskrivelsen og analysen ovenfor i dette kapitel vurderer arbejdsgruppen med undtagelse af et enkelt medlem, Thomas Booker, at alternativomkostningsmodellen i meget stort omfang lever op til de i *kapitel 3* opstillede ideelle principper for en god model til vurdering af erhvervsgrunde. I den forbindelse bemærkes, at det i praksis næppe er muligt at udforme en vurderingsmodel, der fuldt ud lever op til samtlige ideelle principper. I det følgende sammenfattes arbejdsgruppens flertals vurdering af alternativomkostningsmodellen i relation til de opstillede seks kriterier.

Slutbrugerperspektiv: I AOM tager vurderingen af en erhvervsgrund udgangspunkt i, hvad grunden ville være værd for en slutbruger, der anvender den til boligformål. Denne værdi anvendes uden korrektion ved vurderingen af boligudlejningsejendomme, hvorved slutbrugerperspektivet fuldt ud tilgodeses for denne vigtige ejendomskategori. Når plangrundlaget ikke tillader anvendelse af grunden til boligformål, nedjusteres vurderingen med en faktor, der afspejler et skøn for, hvor meget begrænsningen på den tilladte anvendelse i gennemsnit reducerer grundens værdi for en slutbruger, der anvender grunden bedst muligt i økonomisk henseende inden for de tilladte rammer. De sparsomme tilgængelige markedsdata indikerer, at der kan være en betydelig geografisk spredning i værdien af boligudlejningsejendomme i forhold til værdien af ejendomme anvendt til andre formål. De anvendte skaleringsfaktorer i AOM kan derfor i nogle tilfælde ramme skævt i forhold til den enkelte slutbruger, selvom de i gennemsnit måtte være retvisende. Det eksisterende datagrundlag er dog alt for ufuldstændigt til, at der med nogen sikkerhed kan foretages en systematisk geografisk differentiering af skaleringsfaktorerne i AOM. Markedsdata indikerer også, at nedskaleringen i AOM for butik/kontor gennemsnitligt er for stor set fra et slutbrugerperspektiv. Denne svaghed ved AOM kan udbedres ved at følge arbejdsgruppens anbefaling om at ophæve den særskilte skalering for butik og kontor, der

korrigerer for tilladt bebyggelsesprocent. Alt i alt tilgodeser AOM i høj grad slutbrugerperspektivet.

Bedste økonomiske anvendelse: Når plangrundlaget tillader flere alternative anvendelser af en erhvervsgrund, indebærer AOM, at grunde vurderes ud fra den tilladte anvendelse, der giver den højeste værdi, hvilket generelt må antages at være den bedste anvendelse i økonomisk henseende. AOM forudsætter dog også, at der ikke findes bedre anvendelse af en grund end anvendelse til boligformål. I praksis vil denne forudsætning næppe altid være opfyldt, fx når det gælder visse grunde på hovedstrøg i større byer. AOM opfylder således i høj grad – men ikke fuldt ud – kravet om vurdering efter bedste økonomiske anvendelse.

Samfundsskabte værdier: AOM indebærer, at samfundsskabte værdistigninger på ejerboliger som følge af infrastrukturinvesteringer, byudvikling, generelle velstandsstigninger og økonomisk vækst i lokalområdet vil blive afspejlet i vurderingen af erhvervsgrunde. De samfundsskabte faktorer, som fører til højere priser på ejerboliger, vil typisk også øge værdien af at kunne drive erhverv på lokaliteten. Der kan dog være situationer, fx anlæggelse af en motorvej i nærheden af en industrigrund, hvor en infrastrukturinvestering har forskellig effekt på markedsværdien af boliggrunde og erhvervsgrunde. Vurdering efter AOM vil således i høj grad – men ikke perfekt – afspejle samfundsskabte værdistigninger på erhvervsgrunde.

Forudsigelige vurderinger baseret på objektive data: AOM lever op til dette princip, da modellen er baseret på objektive data fra ejendomsværdimodellen og grundværdikurven for ejerboliger, og da de anvendte korrektionsfaktorer er fastlagt på kategorier som bygger på objektive og observerbare forhold.

Rimelige vurderinger på tværs af ejendomstyper og beliggenhed: Med skaleringsfaktorerne i AOM forsøger man at tage højde for de systematiske forskelle mellem værdien af erhvervsgrunde til forskellige formål. Værdiansættelsen af grunde til industri og lager synes på landsplan at være godt afstemt med markedssdata, og med arbejdsgruppens anbefaling om at ophæve den særskilte skalering for butik og kontor, der korrigerer for tilladt bebyggelsesprocent, kan værdiansættelsen af disse ejendomskategorier også bringes i rimelig overensstemmelse med markedssdata. Lokale forhold, der indebærer en relativt høj beliggenhedsværdi af ejerboliger, vil typisk også indebære en høj beliggenhedsværdi af grunde til butiks- og kontorformål, men dette er dog ikke nødvendigvis tilfældet i samme omfang for fx industrijendomme. Særlige forhold som fx afstand til skov og strand, som ikke kan anses at have væsentlig betydning for værdien af grunde til erhvervsformål, påvirker ikke vurderingen af erhvervsgrunde til andre formål end bolig i AOM. Beliggenhedsværdien af en erhvervsgrund kan dog blive ansat upræcist i AOM, hvis der fx er stor afstand til de ejerboliger, der bruges som referenceejendomme ved vurderingen, eller hvis dele af den lokale infrastruktur har forskellig værdi for beboere og erhvervsdrivende. Derudover er det ikke muligt at differentiere skaleringsfaktorerne efter geografi pga. manglende data, der er dækkende. AOM opfylder således ikke perfekt, men dog i høj grad kravet om rimelige vurderinger på tværs af ejendomstyper og beliggenhed.

Der kan dog være mulighed for at styrke datagrundlaget for vurdering af skaleringsfaktorerne, idet datagrundlaget er sparsomt. En forbedring af datagrundlaget kan styrke mulighederne for løbende at vurdere, om skaleringsfaktorerne skal justeres, samt om der er grundlag for, at skaleringsfaktorerne bør variere geografisk. Arbejdsgruppen vurderer dog, at de markedssdata, som er til rådighed i dag, ikke er tilstrækkeligt dækkende til at begrunde en sådan differentiering.

Implementering og administrérbarhed: AOM opfylder kravet om, at en vurderingsmodel skal kunne implementeres og administreres. Modellen er allerede implementeret og anvendt til gennemførelse af de foreløbige 2023-erhvervsvurderinger. De fejl, der er konstateret ved disse vurderinger, forventes at kunne rettes i forbindelse med den endelige vurdering uden et ekstraordinært ressourceforbrug.

De ovenfor nævnte begrænsninger ved alternativomkostningsmodellen kan grundlæggende henføres til, at modellen tager udgangspunkt i værdien af ejerboliger, og at markedsværdien af erhvervsejendomme ikke påvirkes én-til-én af de samme forhold som ejerboliger. Derfor foretages også en nedskalering, som korrigerer for begrænsninger i grundens anvendelsesmuligheder. Denne nedskalering foretages på landsplan og kan finde støtte i data fra EjendomDanmark. Der er ikke valide og repræsentative data, som kan danne grundlag for at vurdere, om der bør være fx kommunale forskelle i skaleringsfaktorerne. Udformningen af AOM skal på den baggrund også ses i sammenhæng med det meget sparsomme omfang af data for priser mv. på erhvervsgrunde og erhvervsejendomme.¹² Det er samtidig arbejdsgruppens vurdering, at databegrænsningerne medfører meget betydelige udfordringer for andre modeller til vurdering af erhvervsgrunde, som nærmere beskrevet i næste kapitel.

Et enkelt medlem af arbejdsgruppen (Thomas Booker) har en mere kritisk vurdering af AOM end anført ovenfor. Thomas Bookers vurdering af AOM og den øvrige arbejdsgruppes bemærkninger fremgår nedenfor.

4.5.1 Mindretalsudtalelse om AOM

I forhold til AOM og de oplistede elementer, som et vurderingssystem bør efterstræbe, bemærker et mindretal, Thomas Booker, i arbejdsgruppen følgende:

Afspejle værdien af grunden i ubebygget stand for slutbrugeren

AOM hviler på det grundlæggende princip om, at man ud fra handelsværdien af grunde til ejerboliger i et konkret område altid ud fra den samme forholdsmæssige andel (udtrykt ved en nedskalering) kan beregne handelsværdien af grunde til anvendelserne butik, kontor hhv. lager og logistik. Data fra EjendomDanmark og fra Nordicals og Colliers peger imidlertid i retning af, at der ikke er en sådan sammenhæng mellem handelsværdierne af grunde til ejerboliger og grunde til andre formål på tværs af forskellige geografiske områder i Danmark. Derfor indikerer data, at AOM's grundværdiansættelsesmetode kun i visse og reelt tilfældige områder i Danmark vil føre til, at grundværdien af grunde til butik, kontor hhv. lager og logistik vil blive ansat til grundens reelle handelsværdi for slutbrugeren.

Arbejdsgruppen har derudover haft lejlighed til at sammenligne grundværdier ansat ud fra AOM i de foreløbige 2023-vurderinger og grundværdier, som Vurderingsankenævnene, der består af fagpersoner med en baggrund inden for vurdering af fast ejendom, pr. vurderingsterminen 1. oktober 2019 har ansat ud fra den tidligere vurderingsnorm, hvorefter grundværdien skulle ansættes af grunden i ubebygget stand ud fra "værdien i handel og vandel" (altså en

¹² Det er generelt begrænset data for erhvervsejendomme. Siden finanskrisen i 2008 har Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici og Eurostat arbejdet med nationale statistik bureauer for at forbedre data for erhvervsejendomme, jf. Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici's henstilling af 21. marts 2019 om ændring af henstilling ESRB/2016/14 om lukning af datahuller vedrørende fast ejendom (ESRB/2019/3) (OJ C, C/271, 13.08.2019, p. 1, CELEX: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:32019Y0813\(01\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:32019Y0813(01))).

handelsværdinorm). Et mindretal i Arbejdsgruppen konstaterer ved en sammenligning af de grundværdiansættelser ud fra en handelsværdinorm, som Vurderingsankenævnene er nået frem til, og de grundværdiansættelser for samme ejendomme, som beregnes ud fra AOM, at der er bemærkelsesværdige forskelle mellem værdien af grunde i ubebygget stand ud fra værdien i handel ogandel, som er ansat af fagpersonerne i Vurderingsankenævnene, og de grundværdier, som AOM kommer frem til. Forskellene er efter mindretallets opfattelse så markante, at forskellene ikke kan forklares af de forskellige vurderingsterminer eller af forskellene mellem et potentielt investorperspektiv og et slutbrugerperspektiv.

AOM er herudover baseret på de "grundværdikurver", som er udviklet med henblik på at afspejle forholdet mellem en standardiseret ejendomsværdi og en standardiseret grundværdi, og som, selvom disse kurver, til en vis grad er dannet på baggrund af empirisk data om handler af bebyggede ejendomme og af grunde i ubebygget stand og forholdet mellem disse empiriske data, i sig selv er bygget på en statistisk-empirisk antagelse om, at der er en given sammenhæng mellem handelsværdierne for bebyggede ejendomme og ubebyggede grunde, der er gældende på tværs af landet, og som tager udgangspunkt i såkaldte "standardejendomsværdier", som det i sig selv er vanskeligt at validere. Disse "grundværdikurver" for hhv. parcelhuse og etageboligejendomme er således udarbejdet ud fra antagelsen, at der er en landskonform sammenhæng mellem værdien af en standardgrund og ejendomsværdien af et standardhus med grundens beliggenhed. Den standardiserede ejendomsværdi afspejler, hvad ejendomsværdien af en konkret ejendom ville være, hvis den konkrete ejendom var et "standardhus". Grundværdien for grunden under denne standardejendom, dvs. for grunden med den konkrete beliggenhed, estimeres med udgangspunkt i forholdet mellem observerede handelspriser for ejendomme med den standardiserede handelsværdi og observerede handelsværdier for ubebyggede grunde med samme beliggenhed. Hvis det fx for konkrete ejendomme i Frederikshavn, Aarhus, Maribo eller på Frederiksberg estimeres, at de konkrete ejendomme ville have en ejendomsværdi på 4 mio. kr., hvis der på de pågældende ejendomme var opført et standardhus, så ansættes grundværdien for de pågældende ejendomme i alle tilfælde i udgangspunktet til enten 1.600.000 kr., hvis der er tale om en ejerlejlighed, eller 2.900.000 kr., hvis der er tale om en parcelhusgrund. Grundens værdi anses altså for at udgøre ca. 72,5 pct. af den samlede standardiserede ejendomsværdi for parcelhuse og ca. 40 pct. af den standardiserede ejendomsværdi for ejerlejligheder.

Endelig er AOM kun tilnærmelsesvis en grundværdiansættelse i ubebygget stand. Som termen "i ubebygget stand" antyder, skal grunden værdiansættes i ubebygget stand. Deri ligger, at det er uden betydning for grundværdiansættelsen, hvad der de facto er opført på grunden, men det er i stedet den potentielle udnyttelse og anvendelse, som vurderes. På en grund, hvor der kan opføres 500 etagekvadratmeter, bør det altså være underordnet, om der på grunden i forvejen er opført 50, 100, 300, 500 eller 700 etagekvadratmeter, idet den aktuelle bebyggelse er underordnet, når grunden skal værdiansættes i ubebygget stand. I eksemplet i boks 4.3 kan man se, at den aktuelle bebyggelse har indflydelse på grundens værdi i ubebygget stand i AOM. Samme uheldige tendens – altså en fravigelse af princippet om, at grunde skal vurderes i ubebygget stand – er direkte lovfæstet i ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 1 og 2, hvor det er angivet, at princippet om, at grunden skal vurderes i ubebygget stand, ikke gælder, hvis den aktuelle anvendelse eller udnyttelse giver en højere grundværdi efter AOM. Her er situationen altså, at ejendomsskatten stiger, hvis der konkret opføres yderligere.

Hvis en ejendoms fulde potentiale ikke kan udnyttes (fx fordi der på ejendommen er en bevaringsværdig bygning, som ikke må ændres eller nedrives), så er reglen

derimod, at ejendommen skal vurderes ud fra det hypotetiske potentiale – altså uden hensyntagen til, om dette de facto kan lade sig gøre.

Alt i alt er det mindretallets opfattelse, at AOM ikke kan siges at leve op til idealet om at afspejle værdien af grunden i ubebygget stand for slutbrugeren. Der er selvsagt elementer i AOM, som kan siges at være overensstemmende med idealet, men i sammenligning med de øvrige modeller er det – efter mindretallets opfattelse – AOM, som i ringest grad opfylder Arbejdsgruppens idealer om at afspejle værdien af grunden i ubebygget stand for slutbrugeren.

Vurderingen skal afspejle bedste økonomiske anvendelse af grunden i ubebygget stand

Med de lovfæstede nedskaleringer normerer AOM værdiforskydningerne mellem ejerboliger og de øvrige erhvervsanvendelser ens for alle områder i hele landet. Lidt lavpraktisk kan det udtrykkes således, at AOM i ethvert område i Danmark vil grundværdiansætte retten til at opføre boliger næsten dobbelt så højt som retten til at opføre fx kontor eller butik.

Denne antagelse – om end den ud fra en landsgennemsnitlig betragtning kan være korrekt – er imidlertid åbenlyst forkert i store områder i Danmark. Sammenholdt med reglen i ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2 om, at hvis en ejendom er udlagt til flere forskellige formål, skal grundværdien ansættes ud fra det, som – efter AOM – giver den højeste grundværdi, vil de lovnormerede skaleringsfaktorer i praksis medføre, at vurderingen ikke altid vil afspejle den for ejendomsejer i økonomisk henseende bedste anvendelse af grunden i ubebygget stand. En ejendom på Strøget i København, der er udlagt til både bolig og butik, vil således ud fra § 18 og de valgte skaleringer altid blive grundværdiansat ud fra boliganvendelse, uanset at butiksanvendelse i økonomisk henseende givetvis vil være mere rentabelt for ejendomsejer.

I forhold til værdiansættelsen af grunde til industri/lager og logistisk har AOM også udfordringer. For disse kategorier ansættes grundværdien ikke ud fra, hvad der kan opføres (bygges) på grunden, men i stedet alene ud fra beliggenheden og grundens størrelse. Et illustrativt eksempel kan forklare problemstillingen:

En ejendom er beliggende i et erhvervsområde nord for København. Ejendommen er udlagt til kontor og/eller lager/logistik og har et grundareal på 10.000 kvm, hvor der kan bygges i 1-2 plan efter plangrundlaget. Bebyggelsesprocenten for ejendommen er i plangrundlaget anført til 100 – dvs. at det er muligt at opføre 10.000 m².

Standardgrundværdien (som bruges til både grundværdiansættelse af kontor og lager/logistik) er 5.000.000 kr.

Tabel 4.7

Kontor		Lager/logistik	
Grundværdiberegning		Grundværdiberegning	
Standardgrundværdi pr. m ² bygningsareal	(5.000.000/240 m ²) 20.833 kr. pr. m ²	Standardiseret grundværdi pr. m ² grundareal	(5.000.000/800 m ²) 6.250 kr. pr. m ²
Standardværdien af grunden til boligformål	(10.000 m ² x 20.833) 208.330.000 kr.	Standardværdien af grunden inden nedskalering	(10.000 m ² x 6.250) 62.500.000 kr.
Standardværdien af grunden til kontor	(208.330.000 kr. x 0,8 x 2/3) 111.109.333 kr.	Standardværdien af grunden til lager/logistik	(62.500.000 kr. x 0,8 x 1/2) 25.000.000 kr.

Kilde: egne beregninger.

Eksemplet illustrerer, at der ifølge AOM skulle der være en forskel på handelsværdien for slutbrugeren af denne konkrete grund fra en grundværdi på 25.000.000 kr., som lager og logistik til en grundværdi på 111.109.333 kr. hvis grunden grundværdiansættes som kontor anvendelse. Samme grund til boliganvendelse – igen ifølge AOM – vil blive grundværdiansat til 208.330.000 kr. – altså næsten 10 gange så højt som grundværdiansættelse som lager og logistik og, jf. også det ovenfor anførte, næsten dobbelt så højt, som hvis grunden blev grundværdiansat som kontor.

Ovenstående forekommer åbenlyst forkert, men er en konsekvens af AOM's forskellige metoder til ansættelse af grundværdien for ejendommen til industri/lager og logistisk.

Alt i alt er det mindretallets opfattelse, at AOM ikke kan siges at leve op til idealet om at afspejle den i økonomisk henseende bedste anvendelse af grunden i ubegyget stand. Primært er det den lovfæstede normering af værdiforskydningen mellem boliganvendelse på den ene side og de forskellige erhvervsanvendelser på den anden side, som i sammenhæng med data fra EjendomDanmark og Nordicals/Colliers peger i retning af, at der ikke er den sammenhæng på tværs af de geografiske områder i Danmark, der er lagt til grund for fastsættelsen af de pt. lovnormerede skaleringer. Dernæst er det selvsagt problematisk, at det i ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 2 er lovfæstet, at det ikke er den i økonomisk henseende bedste anvendelse, som skal lægges til grund, men det er den anvendelse, som efter AOM giver den højeste grundværdi – dvs. bolig, hvis det er muligt og ellers i udgangspunktet kontor/butik. Kun hvis hverken bolig eller butik/kontor er muligt, kan grundværdiansættelse til lager og logistik blive den i økonomisk henseende bedste anvendelse. Dette altså helt uden hensyntagen til, at der faktisk er områder, hvor lager/logistik er den foretrukne anvendelse fremfor butik/kontor.

Vurderingen skal afspejle samfundsskabte værdier

AOM afspejler de samfundsskabte værdier for ejerboliger. Hvis værdien af ejerboliger stiger fx som følge af etablering af nye daginstitutioner eller lign., vil denne værdistigning umiddelbart blive overført til de erhvervsjendomme, der er beliggende i området. Det er imidlertid tvivlsomt, om en sådan samfundsinvestering de facto vil påvirke værdien af ejerboliger og erhvervsjendomme på samme vis (modificeret af de lovfæstede skaleringsfaktorer) – endsige i samme retning. Andre samfundsskabte tiltag (eksempelvis etablering af motorvej og lign.) vil modsat ofte være særdeles attraktive for en logistikvirksomhed, mens disse andre tiltag ofte vil være direkte værdiforringende for værdien af ejerboliger og dermed grundværdien af disse. Dette på trods vil grundværdien for logistikvirksomheden beliggende i området falde på trods af de samfundsskabte tiltag til understøttelse af denne, udelukkende fordi værdien af en standarderboelig med samme beliggenhed vil falde.

Alt i alt er det efter mindretallets opfattelse alene i moderat omfang, at AOM kan siges at understøtte, at grundværdiansættelserne vil afspejle samfundsskabte værdier.

Modellen skal give forudsigelige vurderinger baseret på objektive data, og modellen skal give rimelige vurderinger på tværs af ejendomstyper og beliggenhed

AOM bruger som grundelement handelspriser for ejerboliger. Disse udvælges ud fra beliggenhed, og der anvendes 15 referenceejendomme, hvis AOM anvender parcelhus-metoden, og 10 referenceejendomme, hvis AOM anvender etagebolig-metoden. Referenceejendommene vægtes forskelligt, således at den mest sammenlignelige vægtes højest og så fremdeles. Forudsigeligheden er derfor

begrundet i antallet af referenceejendomme, hvor det altså betyder mindre for værdien af den konkrete ejendom, om der er 1, 2 eller 3 referenceejendomme, som er solgt væsentligt højere eller lavere end de øvrige. Overført til erhvervs-ejendomme er problemet, at der blandt andet i store erhvervsområder er langt til nærmeste ejerbolig, således at de referenceejendomme, som det er nødvendigt at anvende, ikke beliggenhedsmæssigt kan sammenlignes. Derved bliver selve udvælgelsen af referenceejendommene tilfældige i forhold til at udtrykke standardejendomsværdien på placeringen for erhvervsejendommen, der skal grundværdiansættes.

Det er i øvrigt efter AOM underordnet, om den konkrete erhvervsejendom netop er solgt i ubebygget stand til en slutbruger i en handel mellem uafhængige parter. Selvom AOM's formål i henhold til lovforarbejderne er via indirekte handelsværdinorm at finde den konkrete værdi af den ubebyggede erhvervsgrund i handel ogandel, medfører AOM, at selvom den korrekte grundværdi for grunden i ubebygget stand for slutbrugeren kendes, indgår denne handelsværdi ikke. Hvis en slutbruger lige op til vurderingsterminen har erhvervet en erhvervsgrund til 5 mio. kr. i en handel mellem uafhængige parter, kan den pågældende ikke anfægte grundværdien fastsat efter AOM på baggrund af handelsværdi, selvom AOM kommer frem til grundværdier på 50, 100 eller 200 mio. kr. Ejendomsejeren vil i så fald udelukkende kunne indgive en klage begrundet i indsigelser i forhold til den standardejerboligværdi og den standardejerboliggrundværdi, der er lagt til grund for vurderingen, herunder de af Vurderingsstyrelsen udvalgte referenceejendomme. Det er – efter mindretallets opfattelse – ikke hverken forudsigelighed eller gennemsigthed for ejendomsejeren, nærmest det modsatte.

Selvom det altså er vigtigt, at vurderingsmodellen – herunder AOM – giver forudsigelige og gennemsigtige grundværdiansættelser, er det væsentligt, at disse forudsigelige og gennemsigtige grundværdiansættelser også er retvisende i forhold til den handelsværdi, som modellen forsøger at ramme. Hvis AOM viser sig at være kvalificeret forkert i forhold til handelsværdien for slutbrugeren pr. vurderingstermin (altså afvigende fra handelsværdien for slutbrugeren med mere end 20 pct.), bør ejendomsejeren have mulighed for at få den modelberegnete grundværdiansættelse ændret.

Endeligt er der de landsgennemsnitlige nedskaleringsfaktorer for de konkrete erhvervsanvendelser. Disse er måske korrekte på landsniveau, men data peger i retning af, at der er forskellige værdiforskelle mellem bolig på den ene side og (i) kontor, (ii) butik og (iii) lager på den anden side afhængigt af hvor i landet, man befinder sig. Det viser både data fra EjendomDanmark og de større markedsaktører. Det er muligt, at den indhentede data ikke er tilstrækkelig i omfang, men data peger/indikerer, at det er forkert at anvende landsgennemsnitlige nedskaleringsfaktorer for de konkrete erhvervsanvendelser, og at grundværdiansættelserne alene på den baggrund bliver kvalificeret forkerte (altså forkerte med mere end 20 pct.) i mere end 70 pct. af alle landets kommuner.

Alt i alt er det mindretallets opfattelse, at AOM ikke kan siges at leve op til idealet om at levere forudsigelige og gennemsigtige vurderinger som i det væsentlige er udtryk for handelsværdien af grunden i ubebygget stand for slutbrugeren og er baseret på objektive data.

Modellen skal kunne implementeres og administreres

Selvom det fortsat er uvist, om det er muligt at administrere regelgrundlaget for AOM på korrekt vis, og selvom der har været adskillige eksempler fra medierne på grundværdiansættelser, som er meget langt fra de realiserede handelsværdier, så er det mindretallets opfattelse, at AOM grundlæggende lever op til kravet om at kunne implementeres og administreres.

Det er dog mindretallets opfattelse, at anvendelsen af modellen, ikke bør normeres ved lov, således at det sikres, at ejendomsejere, der modtager grundværdiansættelser, der efter deres opfattelse er langt fra handelsværdien for slutbrugere, får mulighed for ved klagebehandling og genoptagelse at få foretaget en konkret prøvelse af den grundværdiansættelse, som AOM har resulteret i.

4.5.2 Flertallets bemærkninger til mindretalsudtalelsen

Mindretallets kritik af alternativomkostningsmodellen (AOM) kan sammenfattes i følgende udsagn:

1. AOM bygger på en antagelse om, at forholdet mellem værdien af grunde til ejerboliger og værdien til erhvervsformål er det samme i alle dele af landet, hvorimod markedssdata indikerer, at dette ikke er tilfældet. Markedsdata peger på, at AOM giver forkerte grundværdiansættelser for erhvervsgrunde i mere end 70 pct. af alle landets kommuner.
2. De foreløbige grundværdier ansat ud fra AOM afviger i nogle tilfælde markant fra de grundværdier, som Vurderingsankenævnene pr. vurderingsterminen 1. oktober 2019 er nået frem til ud fra den tidligere handelsværdinorm.
3. Vurderingen af grundværdien bør være uafhængig af den faktiske bebyggelse af grunden. Ifølge ejendomsvurderingslovens §20, stk. 1 og 2 afviger man imidlertid fra princippet om, at grunden skal vurderes i ubebygget stand, hvis den aktuelle anvendelse eller udnyttelse af grunden giver en højere grundværdi efter AOM.
4. De forskellige metoder til fastsættelse af grundværdier for kontor versus lager og logistik i AOM medfører en utroværdigt høj værdiansættelse af grunde til kontor i forhold til værdien af grunde til lager og logistik.
5. Ved at tage udgangspunkt i værdien af ejerboliggrunde kan AOM give en forkert vurdering af samfundsskabte værdier for erhvervsgrunde, da samfundsskabte tiltag undertiden vil påvirke værdien af boliggrunde og erhvervsgrunde forskelligt.
6. AOM giver ikke ejendomsejeren mulighed for at klage over vurderingen, selvom det kan påvises, at den pågældende grund netop er solgt i ubebygget stand til slutbrugeren til en handelspris, der afviger væsentligt fra vurderingen.
7. AOM giver en utroværdigt lav værdiansættelse af grunde til industri/lager og logistik i forhold til værdiansættelsen til anvendelse til bolig eller butik/kontor som følge af den særlige metode til beregning af værdien af grunde til industri/lager og logistik.

De øvrige medlemmer af arbejdsgruppen har hertil følgende bemærkninger:

Ad 1) De markedssdata, som arbejdsgruppen har haft til rådighed, er særdeles sparsomme og ujævnt fordelt på tværs af landet, *jf. afsnit 5.3.2*. Kun en meget lille andel af data udgøres af faktiske observationer af huslejer, driftsomkostninger og forrentningskrav, mens langt størstedelen estimeres af EjendomDanmark. Det fremgår, at kun mellem 0,7 og 9,8 pct. af disse oplysninger er faktiske observationer for bolig, butik/kontor og industri/lager, *jf. tabel 5.9*. Det betyder, at der kun foreligger faktiske dataobservationer for blot 0,2 pct. af de vurderingspligtige ejendomme i 2023. De øvrige undersøgte tal fra andre markedsaktører er også skøn fra disse aktører, hvormed det ikke kan anses som faktiske observationer, *jf. afsnit 4.4*. Overordnet er data for få og usikre til at danne basis for en geografisk differentiering af skaleringsfaktorerne i AOM, og de kan ikke bruges som grundlag for en påstand om, at AOM medfører forkerte vurderinger i 70 pct. af landets kommuner, da data ikke kan anses for at være repræsentative, når der i et stort antal kommuner kun foreligger ganske få observationer eller skøn

fra markedsaktører. Arbejdsgruppens flertal anbefaler, at der arbejdes for at tilvejebringe et bedre datagrundlag, der gør det muligt at vurdere, om der bør indbygges geografisk differentierede skaleringsfaktorer i AOM.

Ad 2) De omtalte relativt få sager fra Vurderingsankenævnene, hvor de foreløbige AOM-vurderinger sammenlignes med vurderinger ud fra den tidligere vurderingsnorm, giver ikke et tilstrækkeligt solidt grundlag for at bedømme AOMs træfsikkerhed. Det skyldes for det første, at de pågældende ejendomme på ingen måde kan siges at være repræsentative, da der er tale om påklagede vurderinger. For nogle af disse ejendomme kan der være særlige forhold, som vil indebære, at de vil blive taget ud til manuel efterprøvning, hvorved den (modelbaserede) AOM-vurdering for disse ejendomme ikke vil blive den endelige AOM-vurdering. For det andet indebærer den tidligere vurderingsnorm et investorperspektiv frem for det slutbrugerprincip, der ligger til grund for AOM.

Ad 3) Formålet med grundvurderingen er at nå frem til grundens værdi i den bedst mulige anvendelse, hvorved beskatningen tilskynder til en samfundsøkonomisk effektiv arealanvendelse. Ejendomsvurderingslovens §20, stk. 1 og 2 har til formål at sikre opfyldelse af denne målsætning og kan således ikke ses som en mangel ved den modelbaserede AOM. Flertallet bemærker, at det er et grundlæggende princip, at grundværdien ansættes på baggrund af den bedste økonomisk anvendelse af grunden i ubebygget stand i henhold til plangrundlaget. I visse tilfælde er en grund lovligt anvendt til andet formål end plangrundlaget tilsliger, fx fordi bebyggelsen er opført inden vedtagelsen af plangrundlaget. I disse tilfælde sikrer bestemmelsen, at vurderingen sker ud fra grundens bedste økonomiske anvendelse.

Ad 4) Rapportens analyser viser, at de relative ejendomsværdier for grunde til lager og logistik i de foreløbige AOM-vurderinger svarer ganske godt til de landsgennemsnitlige relative ejendomsværdier, der kan udledes af de markedsdata, som mindretallet henviser til i kritikpunktet 1), hvorimod de relative ejendomsværdier for kontor og butik ifølge AOM er lavere end de landsgennemsnitlige relative ejendomsværdier for disse kategorier i markedsdata. Uanset de omtalte mangler ved markedsdata tyder dette ikke på, at AOM giver urimeligt høje grundværdier for kontor og butik sammenlignet med værdien af grunde til industri og lager; snarere tværtimod.

Ad 5) Ved vurderingen af grunde til butik/kontor og industri/lager i AOM bliver der ved beregningen af værdien af de anvendte referenceejendomme set bort fra en lang række faktorer, der formodes at påvirke værdien af boliggrunde og erhvervsgrunde forskelligt, *jf. boks 4.5 i afsnit 4.3*. Det formindsker risikoen for, at vurderingen af erhvervsgrunde påvirkes af irrelevante samfundsskabte forhold. Analysen i rapportens *afsnit 4.2* indikerer endvidere, at der er en høj grad af parallelitet mellem udviklingen i priserne på ejerboliger og erhvervsejendomme, således som det antages i AOM, *jf. figur 4.1*.

Ad 6) Mindretallet synes her at lægge til grund, at den konstaterede handelspris i en enkelt handel altid repræsenterer den faktiske værdi af grunden i den bedst mulige samfundsøkonomiske anvendelse, og at grundvurderingen derfor bør svare hertil. Arbejdsgruppens flertal tolker derimod den gældende vurderingsnorm sådan, at vurderingen skal tilstræbe at ramme den gennemsnitlige handelspris for en slutbruger i bedst mulig samfundsøkonomisk anvendelse og udnyttelse af grunden inden for rammerne af det gældende plangrundlag. Den konstaterede handelspris i en konkret handel kan være påvirket af forskellige forhold, som er specifikke for den pågældende handel, og afspejler derfor ikke nødvendigvis grundens gennemsnitlige markedsværdi for en slutbruger, hvilket bør tages i betragtning ved en bedømmelse af, hvilke forhold der bør kunne

udløse klager over vurderingerne. Den konstaterede handelspris må i højere grad forventes at være udtryk for en investorpris, men det er netop ikke en investorpris, som AOM skal ramme. Med det eksisterende datagrundlag, hvor der kun foreligger meget få data for handler med ubebyggede erhvervsgrunde, *jf. afsnit 5.2*, er AOM efter flertallets opfattelse den bedste administrerbare metode til at skønne over erhvervsgrundenes gennemsnitlige markedsværdi.

Ad 7) Mindretallets taleksempel til understøttelse af dette kritikpunkt mod AOM forudsætter en standardgrundværdi til boligformål på 5 mio. kr., hvorved ejendommen ligger i den høje ende af grundværdikurven svarende til en standard-ejendomsværdi på ca. 6,5 mio. kr., *jf. figur 4.3*. Det skitserede eksempel illustrerer dermed blot, at en centralt placeret (og dermed dyr) grund har en væsentligt højere værdi, når den anvendes til bolig eller butik/kontor sammenlignet med anvendelse til industri/lager, hvilket forekommer naturligt. Mindretallets taleksempel kan således ikke begrunde en påstand om, at AOM's værdiansættelse er forkert.

Andre mulige modeller

5

5.1 Indledning

I dette kapitel belyser arbejdsgruppen en række andre mulige modeller til vurdering af erhvervsgrunde. Modellerne betegnes som henholdsvis den direkte handelsprismodel, grundresidualmodellen, standardbyggeretsmodellen, modellen med ensartet vurdering på kommuneniveau, og endelig hybridmodellen, der tillader valg mellem metoder fra de øvrige modeller ud fra de data, som er tilgængelige for vurderingsmyndigheden. Fælles for modellerne er, at de principielt kan opfylde arbejdsgruppens principper i et vist omfang. Dette er dog ikke ensbetydende med, at de kan implementeres og administreres i praksis, da dette forudsætter et tilstrækkeligt omfattende og solidt datagrundlag. En stor del af analysen i dette kapitel har derfor til formål at afdække, om den type af data, der kræves for implementering af de enkelte modeller, er til rådighed i tilstrækkeligt omfang. Efter gennemgangen af hver model følger arbejdsgruppens sammenfatning af, hvorvidt den lever op til principperne for en god vurderingsmodel.

Afsnit 5.2 gennemgår den direkte handelsprismodel og analyserer de foreliggende data for handelspriser for ubebyggede erhvervsgrunde, som vil skulle anvendes ved forsøg på implementering af denne model, herunder i hvilken grad disse data dækker alle vurderingspligtige erhvervsgrunde i Danmark.

Afsnit 5.3 beskriver grundresidualmodellen, der bygger på en afkastbaseret metode til beregning af ejendomsværdier med udgangspunkt i en indirekte handelsprisnorm kombineret med en model til fastsættelse af bygningsværdier. Afsnittet analyserer derfor data fra EjendomDanmark, som er gjort tilgængelige via Danmarks Statistiks Forskningsservice og potentielt kan benyttes til ansætte ejendomsværdier gennem en afkastbaseret metode. Afsnittet beskriver tillige en model udviklet af COWI til fastsættelse af bygningsværdier, som potentielt vil kunne indgå i grundresidualmodellen.

I *afsnit 5.4* analyseres en standardbyggeretsmodel, der værdiansætter grunde skematisk ud fra byggeretsværdier pr. kvadratmeter, som varierer på tværs af forskellige geografiske områder og beliggenhedskategorier.

I *afsnit 5.5* gennemgås en anden skematisk model, hvor vurderingen af grunde til industri og lager benytter ens kvadratmeterpriser inden for en given kommune, men med forskellige kvadratmeterpriser på tværs af kommuner.

I det sidste *afsnit 5.6* præsenteres en model, hvor vurderingsprincippet som AOM forsøger at ramme (grundens værdi i ubebygget stand for slutbrugeren) indskrives i loven. Det er herefter op til vurderingsmyndigheden at vælge den vurderingsmetode for den enkelte ejendom, der giver den mest retvisende grundværdiansættelse ud fra vurderingsnormen.

5.2 Grundværdi baseret på direkte handelspris

I forbindelse med Engbergudvalgets arbejde blev det overvejet at basere vurderingen af erhvervsgrunde på handelspriser for ubebyggede grunde, som det er tilfældet ved ansættelsen af grundværdier for ejerboliger. I en sådan vurderingsmodel anvendes en såkaldt direkte handelsprisnorm, hvor vurderingen skal afspejle den handelspris, som grunden forventes at kunne indbringe i almindelig fri handel, *jf. boks 5.1*.

Engbergudvalget konkluderede imidlertid, at en direkte handelsprisnorm ikke var mulig med de på daværende tidspunkt tilgængelige data.

I *afsnit 5.2.1* uddybes, hvad Engbergudvalget konkluderede, og hvilke krav en direkte handelsprisnorm stiller til datagrundlaget for en direkte handelsprismodel.

Derefter foretages i *afsnit 5.2.2* en ny gennemgang af de aktuelt tilgængelige handelsprisdatabaser fra tinglysningsregisteret, der viser, at antallet af solgte erhvervsgrunde stadig er meget begrænset. Antallet af solgte erhvervsgrunde over en 15-årig periode udgør således kun ca. 2,5 pct. af de vurderingspligtige erhvervsgrunde, når der ses bort fra skattepligtige erhvervsgrunde anvendt til bolig eller blandet beboelse- og forretningsejendomme.

Afsnit 5.2.3 undersøger den geografiske fordeling af de tinglyste handler med erhvervsgrunde og viser, at der i en række kommuner slet ikke er forekommet almindelig fri handel med grunde til butik/kontor og industri/lager inden for de seneste godt seks år, dvs. den periode for referenceejendomme, som anvendes i vurderingsmodellen for ejerboliger.¹³

I *afsnit 5.2.4* vises endvidere at inddragelse af supplerende datakilder, fx selskabshandler og nedrivningssalg, ikke kan forventes at forøge datagrundlaget tilstrækkeligt. Disse datakilder forøger kun mængden af data for solgte erhvervsgrunde med mellem 300 og 778, der svarer til en stigning i dækning fra ca. 2,5 til 2,9 pct. af de vurderingspligtige erhvervsejendomme, når der ses bort fra skattepligtige erhvervsgrunde anvendt til bolig eller blandet beboelse- og forretnings-ejendomme.

Arbejdsgruppen vurderer derfor, at de tilgængelige handelsprisdatabaser er utilstrækkelige til, at en vurderingsmodel med en direkte handelsprisnorm for erhvervsgrunde kan forventes at opfylde de krav, der stilles med hensyn til ensartethed, gennemsigthed og præcision. Arbejdsgruppens vurdering af den direkte handelsprismodel er uddybet i *afsnit 5.2.5*.

Boks 5.1 Direkte handelsprisnorm – Principper og praktiske vanskeligheder

Overordnet vil hensigten med en vurderingsmodel baseret på en direkte handelsprisnorm være, at vurderingen af en given erhvervsgrund skal afspejle den handelspris, som grunden forventes at kunne indbringe i almindelig fri handel.

Handelsprisen for en given erhvervsgrund bliver bestemt af en lang række karakteristika, hvoraf nogle er knyttet til den enkelte grund (fx hvad der ifølge plangrundlaget må opføres på grunden) og andre til beliggenheden. Således kan handelsprisen i et bestemt område være påvirket af adgangen til arbejdskraft, kundegrundlag og infrastruktur såsom veje og offentlig transport samt kommunens beskatningsforhold og serviceniveau.

Handelsprisen i en konkret handel giver ikke nødvendigvis et præcist bud på den handelspris, som grunden kan forvente at kunne indbringe i almindelig fri handel, fordi der kan være handelsspecifikke forhold (fx forskelle i lånemulighed), samt variation i betalingsvillighed hos de (ofte) få købere, som er i markedet. Dermed må der for den enkelte handel forventes at være noget støj, og det kræver flere handler af den konkrete grund for at rense for denne type støj.

Ideelt set vil vurderingen af en ubebygget erhvervsgrund under en direkte handelsprisnorm skulle baseres på handelsprisen for referencegrunde i form af handlede nabo-grunde med tilsvarende anvendelsesmuligheder. I dette tilfælde kan de observerede handelspriser for referencegrundene forventes at være repræsentative for handelsværdien af den grund, der skal vurderes.

¹³ Handelsdata er behandlet og indeholder kun almindelige frie handler med erhvervsgrunde.

I praksis er de tilgængelige referencegrunde (de observerede handler) ofte ikke fuldt repræsentative, fordi grundene fx er beliggende i forskellige kommuner eller i forskellige områder i samme kommune. Det skal ses i sammenhæng med, at der er få data for observerede handler med erhvervsgrunde. Således foretages der generelt få handler med erhvervsejendomme og endnu færre med erhvervsgrunde. Samtidig gennemføres en væsentlig del af handlerne som selskabshandler, hvor handlerne ikke tinglyses, og hvor det er svært at opgøre, hvad der egentlig er betalt for fx en erhvervsgrund.

En yderligere datakilde for handlede erhvervsgrunde er såkaldte nedrivningssalg, hvor en ejendom er handlet, og bygningen derefter rives ned. Her vil handelsprisen tillagt omkostningen ved at nedrive bygningen reflektere værdien af grunden. Det er en udfordring med denne datakilde, at omkostningen ved nedrivningen skal estimeres, før den tillægges den tinglyste handelspris.

5.2.1 Tidligere erfaringer med en direkte handelsprisnorm

En vurdering af erhvervsgrunde ud fra en direkte handelsprisnorm vil som sagt skulle baseres på data for handler med ubebyggede erhvervsgrunde og eventuelt også data for handler med bebyggede erhvervsejendomme, hvis der kan findes en brugbar metode til at udskille grundværdien fra den samlede ejendomsværdi, jf. diskussionen i *afsnit 5.3*. Engbergudvalget¹⁴ fremhævede i den forbindelse, at:

antallet af solgte erhvervsejendomme er begrænset, hvilket naturligt medfører en begrænset mængde af data til at udvikle en model med en acceptabel præcision.

erhvervsejendomme ikke er homogene i deres anvendelse, hvilket der skal tages højde for, når erhvervsejendomme bruges som reference for hinanden. En erhvervsejendom i et industriområde er typisk ikke direkte sammenlignelig med en erhvervsejendom i bymidten, hvor en butik er mere oplagt som anvendelse.

Engbergudvalget anbefalede på den baggrund, at vurderingsnormen for erhvervsejendomme blev ændret fra en direkte handelspris til et gennemsnitligt handelsprisniveau fastsat ud fra en afkastbaseret vurderingsmodel for ejendomsværdien svarende til den, der anvendes af markedsaktører. Udvalget analyserede dog ikke nærmere, hvordan man med udgangspunkt i en afkastbaseret model for ejendomsværdien kan udskille grundværdien. I *afsnit 5.3* om grundresidualmodellen i denne rapport analyserer arbejdsgruppen dette spørgsmål. I resten af nærværende *afsnit 5.2* undersøger arbejdsgruppen muligheden for at basere en direkte handelsprismodel for grundvurdering på data for handelspriser på ubebyggede erhvervsgrunde.

¹⁴ Jf. Forbedring af ejendomsvurderingen, 2014, s. 134-135.

5.2.2 Tinglysningsdata for handel med erhvervsgrunde

Generelt er der få data på erhvervsejendomsområdet i Danmark og i EU.¹⁵ I Danmark gælder det særligt for ubebyggede grunde. Danmarks Statistik ophørte i 2011 med at offentliggøre prisindeks for grunde under 2.000 m², da der mangler grundprisdata, der kan anses som repræsentative. Dette hænger bl.a. sammen med, at antallet af ubebyggede grunde i et givet område med få undtagelser falder over tid i takt med, at grundene udvikles og bebygges. Der er derfor en skævhed i grundprisdata, fordi den samme grund meget sjældent bliver handlet flere gange, uden at der er opført en bygning, og det typiske scenarie er, at grunden ved næste salg sælges med en ejendom. Dermed flytter grundprisdata sig geografisk sammen med byudviklingen. Dette indebærer også en tendens til at underdrive den reelle udvikling i priserne for ubebyggede grunde, da priserne for de mere perifere områder typisk vil være lavere end priserne omkring centrale områder.

I tinglysningsystemet findes der oplysninger om tinglyste handler med erhvervs-ejendomme og erhvervsgrunde. Det betyder, at et salg kun er registreret, hvis køberen af en ejendom har tinglyst handlen. Tinglysningsdata indeholder en kontantpris, købsdato, ejendomsnummer, adresse og kommune som de vigtigste oplysninger. Derudover er der en række sekundære oplysninger, der informerer om karakteren af handlen, fx om der er tale om en fri almindelig handel eller en del af et bunkesalg, delsalg eller en familieoverdragelse. Desuden oplyses det, om der er manglende oplysninger ved salget. Disse oplysninger anvendes for at rense grundprisdata, med det formål at data reflekterer handler under frie markedsvilkår, som bedst viser den reelle grundværdi.

Disse tinglysningsdata for salg af erhvervsgrunde i Danmark analyseres nedenfor med henblik på at opgøre dækningsgraden, herunder dækningsgraden i forskellige geografiske områder. Det vises, at de handlede erhvervsgrunde over en 15-årig periode udgør ca. 8,0 pct. ($\approx 4.892/61.410$)¹⁶ af de vurderingspligtige erhvervsgrunde, der er rene forretningssejendomme til kontor/butik og industri/lager. Analysen er foretaget på erhvervsgrunde, som var ubebyggede i forbindelse med den seneste vurdering, og som er tinglyste siden 2007 frem til og med juni 2022. Der er valgt en 15-årig periode for datagrundlaget af hensyn til at øge antallet af handler. I valget af tidsperioden er der foretaget en afvejning mellem at få flest mulige handler i datagrundlaget og minimere udsving i data som følge af konjunkturer og prisudvikling.

I analysen indgår grunde til boligudlejning ikke. Det skyldes, at der ikke er grundlag for, at værdien for en slutbruger af udlejnings-, andelsboliger eller almene boliger skulle adskille sig fra værdien for en slutbruger i en ejerlejlighed. Derfor bør grunde til boligudlejning ikke vurderes anderledes end grunde til ejerboliger, blot fordi ejerformen indebærer, at de anses som erhvervsejendomme. Desuden vil lokalplangrundlaget typisk ikke give mulighed for at afgøre, om grunde solgt i områder udlagt til boligformål er anvendt til udlejningsboliger eller til ejerboliger. Før data analyseres, frasorteres de salg, som ikke er almindelige frie salg. Der ved udelukkes bl.a. familiesalg, delsalg, bunkesalg, tvangsauktionssalg og salg med en prislausul i købsaftalen. Disse handler forventes ikke at afspejle en markedsværdi i et almindeligt frit salg. Derudover renses data for mangelfuld

¹⁵ Jf. henstilling fra det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici om lukning af datahuller vedrørende fast ejendom (ESRB, 2016; ESRB, 2019)

¹⁶ Den samme erhvervsgrund kan handles flere gange. Dette indebærer, at der vil kunne være flere registrerede handler end antallet af forskellige grunde, der handles.

information, forkerte oplysninger og udgåede salg (dvs. at forhold ved handlen gør den uegnet som en reference).¹⁷

Endelig frasorteres grundsalg, hvis den observerede handelspris er unaturligt lav. Der observeres fx en del grundsalg med en handelspris på enten nul eller en krone. Det er derfor vurderet, at en stor del af beløbene under 1.000 kr. forventeligt vil være fejlbehæftede – muligvis grundet fejltastninger – uden at der er mulighed for at følge op på dette, hvorfor disse observationer er frasorteret. Det vides ikke med sikkerhed, om disse observationer er fejlbehæftede eller ej, da de ikke er tjekket manuelt. Desuden kan fejlregistreringer forekomme for alle handelsværdier.

Det fremgår af *tabel 5.1*, at datagrundlaget for antallet af handlede grunde for perioden 2007-2022 dermed reduceres fra 8.032 til 4.892 handler – dvs. med ca. 40 pct. Disse 4.892 handler fordeler sig jævnt pr. år i perioden, hvor 6 ud af 15 år har flere end 300 handler, *jf. tabel 5.4*. Derfor vurderes det, at en tidsperiode på 6 år vil kunne give udfordringer for et tilstrækkeligt datagrundlag (mellem 1.434 og 2.228 handler for de forskellige 6 års intervaller i hele perioden). Til sammenligning er der ca. 9.000 handler i datagrundlaget for grundværdikurven for parcelhuse, mens der samlet ligger ca. 200.000 ejendomshandler til grund for parcelhusmodellen. Gennem koblingen til de betydeligt flere data for ejendomshandler kan der skabes en robust landsdækkende grundværdikurve for parcelhuse.

Tabel 5.1. Handler med erhvervsgrunde mellem 2007 og 2022

	Antal handler
I alt	8.032
Frasorteret	3.140
Efter frasortering	4.892

Anm.: Antal handlede erhvervsgrunde i 2022 dækker kun første halvdel af 2022, da udtrækket er foretaget i juli 2022. Data inkluderer ikke selskabshandler.
Kilde: Vurderingsstyrelsen (2022).

De tinglyste handler med erhvervsgrunde i *tabel 5.1* udgør ca. 2,0 pct. af de vurderingspligtige erhvervsejendomme i 2023 (eksklusive boligudlejningsejendomme fordi disse er frasorteret i de analyserede tinglyste handler). *Tabel 5.2* viser, hvor mange handler, som er blevet frasorteret af de forskellige årsager.

¹⁷ Denne variabel tilføjes af Vurderingsstyrelsen.

Tabel 5.2. Frasorteringsårsager

Frasorteringsårsag	Antal handler
Ikke alm. frit salg	1.396
Delsalg	1.149
Bunkesalg	834
Prisklausul	47
Mangelfuld information	278
Forkert dato	0
Salg udgår	82

Anm.: Antal erhvervsgrunde der opfylder ét eller flere frasortingskriterier. Da en erhvervsgrund kan indgå i flere kategorier, vil summen afvige fra det samlede antal der er frasortet.

Kilde: Vurderingsstyrelsen (2022).

I *tabel 5.3* er de handlede erhvervsgrunde (efter frasortering) fordelt efter handelsprisen. Disse intervaller viser, at der er en koncentration af handler under 10 mio. kr. Ca. 42 pct. har en handelspris på 500.000 kr. eller mindre, mens ca. 7 pct. handles til mere end 10 mio. kr.

Tabel 5.1. Handlede erhvervsgrunde fordelt efter handelsprisen

Handelspris (kr.)	Antal handler
1.001 – 250.000	1.237
250.001 – 500.000	832
500.001 – 750.000	436
750.001 – 1.000.000	347
1.000.001 – 1.250.000	211
1.250.001 – 1.500.000	192
1.500.001 – 1.750.000	129
1.750.001 – 10.000.000	1.149
10.000.001 – 30.000.000	261
30.000.001 – 100.000.000	77
100.000.000 +	21

Anm.: Antal handler af erhvervsgrunde i Danmark efter frasortering i perioden 2007 til juni 2022.

Kilde: Vurderingsstyrelsen (2022).

Værdien af en erhvervsgrund vil afhænge af den mulige anvendelse af grunden. Det har derfor interesse at undersøge, hvordan de tinglyste handler med grunde fordeler sig på anvendelser.

For at kategorisere ejendomstyperne i forhold til deres anvendelse anvendes plankoderne, dvs. den planlagte anvendelse af en grund ifølge lokalplaner. Grunde kan have flere planlagte anvendelser. I tilfælde, hvor der er flere mulige anvendelser, tages der udgangspunkt i den anvendelse, som giver den højeste grundvurdering. Hvis en grund kan bruges til både industri/lager og butik, vil den

forudsatte anvendelse være butik. De konkrete plankoder fordelt på ejendomstyper butik, kontor og industri/lager er anført i *bilag 7*.

Af *tabel 5.4* fremgår antallet af grundsalg for hvert år i perioden 2007-2022 fordelt på anvendelseskategorier. Der skelnes som tidligere nævnt ikke mellem boliggrunde til leje og eje, og derfor indgår denne anvendelseskategori ikke i tabellen.

Tabel 5.4. Handlede erhvervsgrunde fordelt på anvendelser, 2007-2022

År	Anvendelse		Samlet
	Butik/kontor	Industri/lager	
2007	99	417	516
2008	97	357	454
2009	59	208	267
2010	105	407	512
2011	64	212	276
2012	54	149	203
2013	43	161	204
2014	46	163	209
2015	56	212	268
2016	60	214	274
2017	66	233	299
2018	60	242	302
2019	49	229	278
2020	76	256	332
2021	66	310	376
2022	22	100	122
Samlet	1.022	3.870	4.892

Anm.: Dataudtrækket er fortaget i juni 2022, hvilket afspejles i de lave værdier for kalenderåret 2022. Det vil være nødvendigt at tage højde for dette ved en eventuel sammenligning af salg på tværs af år.
Kilde: Vurderingsstyrelsen (2022).

Ved en vurdering, der tilsigter at ramme den aktuelle handelspris, er det problematisk at anvende data for grundhandler, der ligger langt tilbage i tid. Ved vurderingen af ejerboliger anvendes således kun data for ejendoms- og grundsalg foretaget inden for de seneste seks år – det svarer til tilgangen for fastsættelsen af ejendomsværdier for parcelhuse, ejerlejligheder og sommerhuse. Hvis man anvender en tilsvarende tidshorisont i afgrænsningen af datagrundlaget for erhvervsvurderinger, får man resultaterne i *tabel 5.5*, der viser salget af erhvervsgrunde i 2016-2022 fordelt på anvendelser. Det samlede antal grundsalg til butik/kontor og industri/lager i denne periode var 1.983, hvilket kun udgjorde godt 3,0 pct. ($\approx 1.983/61.410$) af det samlede antal vurderingspligtige erhvervsejendomme i disse kategorier, som er rene forretningsejendomme, *jf. tabel 4.2*.

Tabel 5.5. Handlede erhvervsgrunde fordelt på anvendelse, 2016-2022

År	Anvendelse		Samlet
	Butik/kontor	Industri/lager	
Antal grundsalg	399	1.584	1.983

Anm.: Antal grundsalg er opgjort efter data er renset som beskrevet ovenfor.

Kilde: Vurderingsstyrelsen (2022).

5.2.3 Fordeling af de handlede erhvervsgrunde på kommuner

Det er som nævnt afgørende for præcisionen af en vurdering baseret på en direkte handelsprismetode, at der kan findes repræsentative referencer i form af realiserede priser på handlede grunde. I det følgende fokuseres på, om en erhvervsgrund kan vurderes ud fra referencegrunde i den samme kommune eller længere væk i en anden kommune. Det har imidlertid også betydning, hvor geografisk repræsentative referencegrundene er inden for en kommune.

Beliggenheden er en væsentlig faktor for værdien af en grund. Dette medfører en naturlig begrænsning som følge af datamængden og -dækningen. Hvis der ikke er nok grundsalg i nærheden af en vurderingsejendom, vil det være nødvendigt at anvende referenceejendomme, der ligger længere væk.

Som det fremgår af *tabel 5.6*, er ikke alle kommuner lige godt repræsenteret i handelsdata for erhvervsgrunde. Dette betyder, at distancen mellem den vurderede grund og potentielle referencegrunde vil variere.

Til anvendelserne butik og kontor er der 18 kommuner, hvor der ikke er handlet ubebyggede grunde i de seneste seks år. Kun otte kommuner har haft 10 eller flere salg. Hvis der skal anvendes 10 referencegrunde til at foretage en vurdering, vil det således i 90 ud af 98 kommuner være nødvendigt at anvende en eller flere referenceejendomme uden for vurderingsejendommens kommune.

Til industri/lager er der flere handler. Syv kommuner har ikke haft nogen handler med grunde til industri/lager i perioden 2016-2022, mens der i 60 kommuner er handlet mere end 10 grunde.

Tabel 5.6. Handlede erhvervsgrunde i en kommune fordelt på anvendelse, 2016-2022

Handlede erhvervsgrunde pr. kommune	Butik/kontor	Industri/lager
0	18	7
1-4	45	23
5-9	27	8
10-14	5	14
15 +	3	46
I alt	98	98

Anm.: Antal grundsalg er opgjort i intervaller for hver kommune, efter data er renset som beskrevet ovenfor, i perioden fra 2016 til og med juni 2022.

Kilde: Vurderingsstyrelsen (2022).

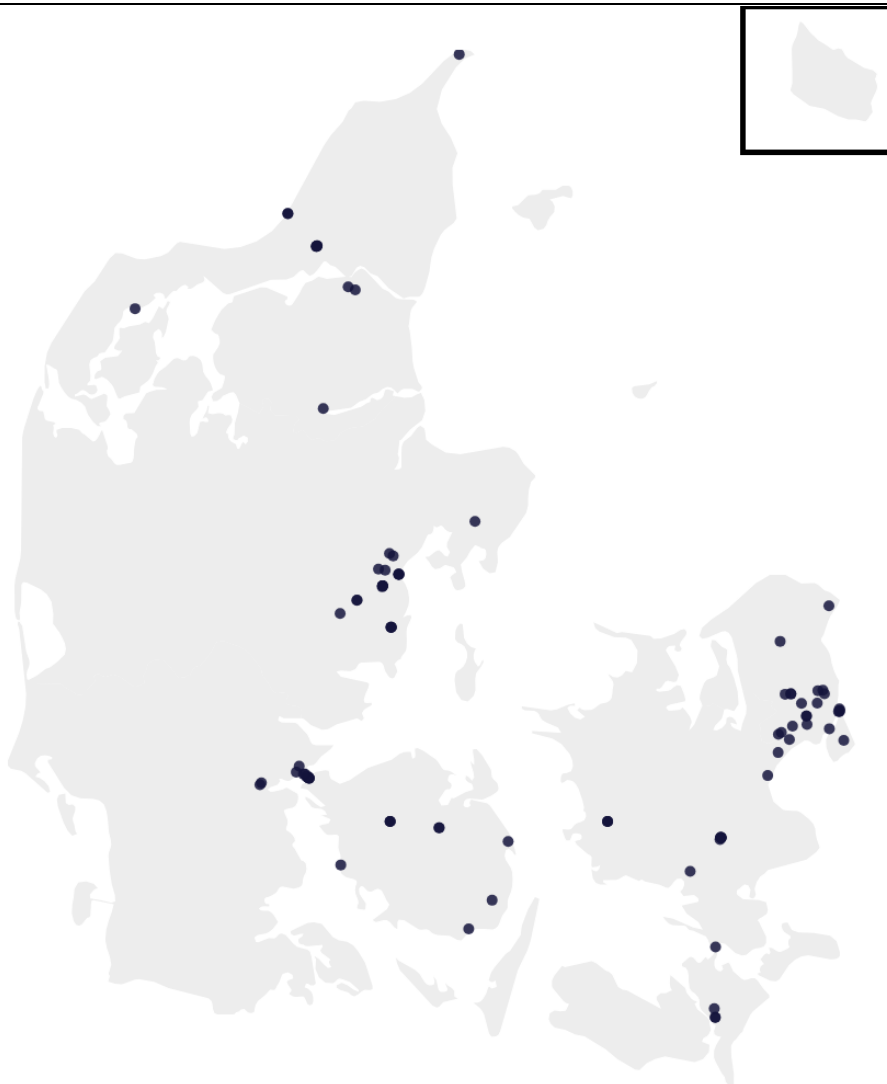
Figur 5.1 viser et Danmarkskort med de handlede erhvervsgrunde til kontorformål markeret som blå punkter. I datasættet indgår der 399 handlede grunde til butik/kontor formål i hele landet i 2016-2022, hvoraf ca. 100 handler har kontorformål.

Grundsalgene til kontorformål er koncentreret omkring enkelte kommuner. Fx er grundsalgene i Jylland koncentreret omkring Aalborg, Aarhus og Fredericia. Dette medfører, at hele regioner i Jylland vil skulle trække referencer fra ganske få kommuner. Region Nordjylland trækker flest referencer fra Aalborg, Region Midtjylland trækker flest referencer fra Aarhus, mens Region Syddanmark trækker flest fra Fredericia.

På Fyn er der under 10 grundsalg til kontorformål i 2016-2022. Dette indebærer principielt, at vurderingen af alle erhvervsjendomme i området omkring Odense vil kunne komme til at trække på stort set de samme referencejendomme fra Fyn og Fredericia.

Region Hovedstaden er det område, hvor der har været flest grundsalg til kontorformål. Det er muligt at lave en vurdering med relativt lokale referencer, hvis det er en grund i Københavns Kommune, som bliver værdiansat. En grund i andre dele af Region Sjælland ville blive vurderet med referencer fra Københavns Kommune, hvilket igen rejser spørgsmål om repræsentativitet. I Region Sjælland er der meget få handlede grunde til kontorformål, og der må således anvendes referencegrunde fra København og omegn eller fra Fyn.

Figur 5.1. Handlede erhvervsgrunde til kontorformål, 2016-2022



Lavet med Datawrapper

Anm.: Data for 2022 dækker kun perioden fra januar til og med juni. De blå punkter kan ligge oven i hinanden.

Kilde: Vurderingsstyrelsen

I datasættet indgår der ca. 300 handler af grunde til butiksformål i hele landet i 2016-2022. Samtidig er der en større spredning af handler for butik sammenlignet med kontor, *jf. figur 5.2*. Det betyder, at der i højere grad er mulighed for at finde lokale referencer.

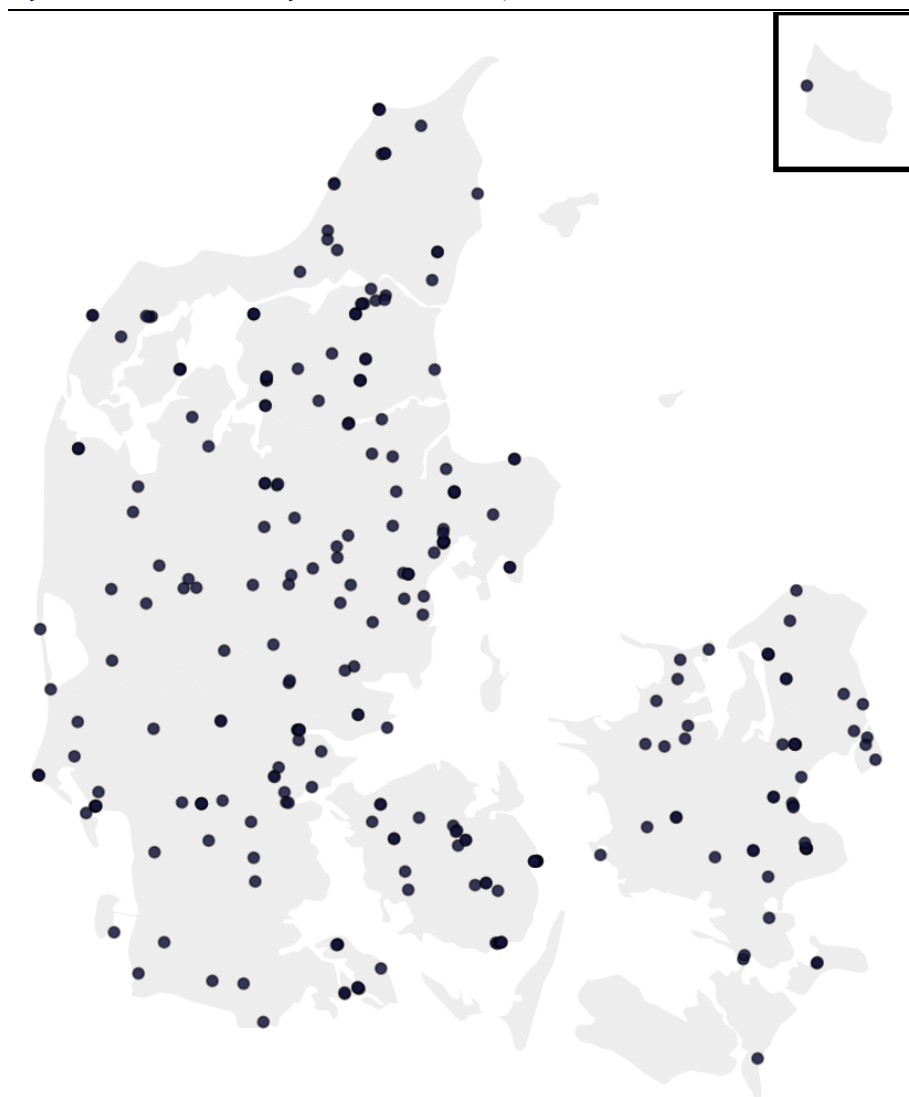
I de fleste tilfælde vil der dog fortsat skulle findes referencer i nabokommuner. Det gælder særligt den sydlige og vestlige del af både Jylland og Sjælland samt Lolland. I disse områder vil referencegrunde blive fundet i flere omkringliggende kommuner, hvor nogle kan ligge længere fra grunden, der skal vurderes, hvilket kan tale for, at disse referencegrunde bliver mindre repræsentative. Som det fremgår af *tabel 5.7*, er der en stor variation i den gennemsnitlige afstand (målt i km) på tværs af erhvervssegmenterne, og der er stor forskel på de ejendomme med kortest og størst afstand mellem referencegrunde.

Tabel 5.7. Afstand til referencegrunde

	Butik	Kontor	Industri og lager
Gennemsnit (km)	19	33	9
Median (km)	16	27	7
Kortest afstand (km)	5	4	1
Størst afstand (km)	147	158	101

Anm.: Afstanden er beregnet som et simpelt gennemsnit af afstanden til hver ejendom i en kommune. Gennemsnittet er beregnet for hver kommune. Datagrundlaget dækker perioden 2016-juni 2022. Kilde: Vurderingsstyrelsen (2022).

Figur 5.2. Handlede erhvervsgrunde til butiksformål, 2016-2022



Lavet med Datawrapper

Anm.: Data for 2022 dækker kun perioden fra januar til og med juni. De blå punkter kan ligge oven i hinanden.
Kilde: Vurderingsstyrelsen.

For grunde til industri og lager indeholder data ca. 1.600 handler i 2016-2022 og således flere end for de to øvrige kategorier. Samtidig er der en større

geografisk spredning sammenlignet med butik og kontor på trods af en stor koncentration i landets største kommuner, *jf. figur 5.3*.

Flere steder kan der findes referencer i samme kommune som vurderingsgrunden. Der er dog fortsat en del kommuner, som vil skulle bruge referencer fra andre kommuner. Men der kan ofte findes referencer i nabokommuner, så der ikke er behov for referencer fra kommuner længere væk. Selvom datagrundlaget for denne kategori er markant bedre end for de to andre, så er de tilgængelige data til at foretage vurderinger med en acceptabel præcision fortsat begrænset.

Figur 5.3. Handlede erhvervsgrunde til industri/lager, 2016-2022



Lavet med Datawrapper

Anm.: Data for 2022 dækker kun perioden fra januar til og med juni. De blå punkter kan ligge oven i hinanden.

Kilde: Vurderingsstyrelsen.

5.2.4 Mulighed for supplerende data til en direkte handelsprismodel

Analysen ovenfor har afdækket, at tinglysningsdata har alvorlige begrænsninger, hvis de skal anvendes som grundlag for en direkte handelsprismodel for erhvervsgrunde. I det følgende beskrives derfor mulighederne for at supplere tinglysningsdata med data for selskabshandler og for nedrivningssalg. Ifølge tinglysningsdata blev der handlet 8.032 erhvervsgrunde i perioden 2007 - juni 2022, hvoraf 4.892 består, efter at data er renset for handler, der ikke anses for at være foregået på frie markedsvilkår, *jf. tabel 5.1*.

En selskabshandel er en handel med et helt selskab, som kan eje én eller flere ejendomme og/eller grunde. Selskabshandler skal ikke tinglyses. Det følger af selskabsskattelovens § 13, stk. 1, nr. 2, 2. pkt., at aktier eller anparter i et datterselskab kan sælges skattefrit.

Handelsprisen ved en selskabshandel er værdien af det samlede selskab. Der findes ikke et samlet register for, hvor mange ejendomme og grunde, der indgår i en selskabshandel, og hvad de enkelte ejendomme og grunde handles for. Fx medtager Danmarks Statistik ikke selskabshandler i ejendomssalgssstatistikken.¹⁸ Handelsprisen for hver ejendom og grund må derfor skønnes ud fra oplysninger vedrørende de enkelte selskabshandler.

Nogle aktører har specialiseret sig i at identificere, når erhvervsejendomme bliver handlet i en selskabshandel, og de skønner en handelspris for de enkelte ejendomme eller grunde. Det er nyt, at disse data udarbejdes, og disse data anvendes endnu ikke i officiel statistik.

Markedsrapporter fra ReData fra 2022 og 2023 indikerer, at mellem 2.000 og 3.000 erhvervsejendomme årligt bliver handlet (inklusive erhvervsejendomme med boliganvendelse, erhvervsgrunde og selskabshandler), *jf. tabel 5.8*. ReData anslår, at ca. 6 pct. af alle erhvervsejendomshandler er selskabshandler.¹⁹ Det er imidlertid usikkert, hvor stor en andel af erhvervsgrunde, der er handlet gennem selskabshandler, da ReData ikke adskiller erhvervsejendomme og erhvervsgrunde. Hvis man som yderpunkt antager, at alle selskabshandler med erhvervsejendomme er grundhandler, og at disse handler udgør 6 pct. af det samlede antal handler med erhvervsejendomme, vil man ved at inkludere selskabshandler opnå en forøgelse af datagrundlaget med ca. 312 handler ($\approx 0,06 \times [4.892/0,94]$). Dette tal er dog et klart overkantskøn, da grundhandler i praksis kun vil udgøre en del (men altså en ukendt del) af det samlede antal selskabshandler.

Tabel 5.8. Handlede erhvervsejendomme (inklusive selskabshandler) i Danmark

Antal transaktioner	2020	2021	2022	2023
Markedsrapport 2022	2.168	3.080	3.294	
Markedsrapport 2023		3.110	3.907	2.838

Kilde: ReData (2022; 2023).

Derudover er der betydelig usikkerhed ved de skønnede handelsværdier for erhvervsgrunde i selskabshandler, herunder om der er systematiske forskelle

¹⁸ Jf. *Ejendomssalg statistikdokumentation (2023)*.

¹⁹ Jf. ReDatas notat '48 % af transaktionsvolumen i Danmark sker i selskabshandler | ReDataSelskabshandler'.

mellem disse handelsværdier og handelspriser på grunde, der handles særskilt med tinglysning. I tinglysningen indgår den faktiske handelspris, som er betalt for køb af ejendommen eller grunden, mens der for selskabshandler indgår en skønnet handelspris baseret på oplysninger om selskabshandler. Dette skøn er fastsat på baggrund af faglig viden generelt og specifikke oplysninger vedrørende den konkrete handel, og metode og datagrundlag mv. kan variere mellem forskellige handler. Da skønnet således ikke repræsenterer en faktisk konstateret handelspris, er data fra selskabshandler ikke medtaget i analysen i de foregående afsnit.

Det er i princippet muligt at inkludere såkaldte nedrivningssalg, dvs. handler med bygninger, hvor køber handler ejendommen med det formål at rive bygningen ned. Det kræver dog en væsentlig databehandling, da grundens værdi skal estimeres ved den faktiske handelspris tillagt et skøn for omkostningen ved at nedrive bygningerne.

Analyser af nedrivningssalg i Danmark er kun udarbejdet for at identificere nedrivningssalg for at bygge huse. Det er derfor ukendt, hvor stort omfanget er for erhvervsejendomme. For enfamiliehuse udgjorde nedrivningssalg ca. 8,7 pct. af det samlede antal grundsalg i perioden 1996-2019, når nedrivningssalgene regnes som grundhandel.²⁰ Et groft skøn for erhvervsejendomme baseret på det samme forhold mellem nedrivningssalg og det samlede antal grundsalg indebærer, at antallet af handlede erhvervsgrunde (inkl. nedrivningssalg) er 5.358 ($= 4.892 / (1 - 0,087)$), dvs. at nedrivningssalg for erhvervsejendomme er 466 i perioden 2007-juni 2022 ($= 5.358 \times 0,087$). Trods den forøgelse af datagrundlaget, nedrivningssalg vil kunne medføre, er det derfor meget tvivlsomt, om det vil være tilstrækkeligt.

Samlet set forventes datagrundlaget at stige med maksimalt 778 ($= 312 + 466$) handlede erhvervsgrunde, hvis både selskabshandler og nedrivningssalg medtages, dvs. et samlet datagrundlag på 5.670 handler. Dette svarer til en forøgelse på ca. 16 pct. ($\approx 778 / 4.892$). Selv med en sådan forøgelse af datagrundlaget vil antallet af handler dog fortsat udgøre mindre end 3,0 pct. af det samlede antal vurderingspligtige erhvervsejendomme. Dertil kommer de nævnte udfordringer ved at udskille og værdiansætte selskabshandlerne med grunde og ved at estimere nedrivningsomkostninger i forbindelse med nedrivningssalg.

5.2.5 Sammenfattende vurdering af den direkte handelsprismodel

På baggrund af de ovenstående analyser kan arbejdsgruppens vurdering af den direkte handelsprismodel (DHM) i forhold til principperne for en god vurderingsmodel sammenfattes på følgende måde.

Slutbrugerperspektiv: Handelsprisen på en ubebygget grund vil afspejle, i hvilket omfang grunden er udviklet og byggemodnet, dvs. prisen vil reflektere et investorperspektiv og ikke et slutbrugerperspektiv. I DHM vil den ansatte grundværdi og dermed beskatningen stige i takt med, at grunden udvikles, hvilket kan forvride beslutninger vedrørende investering i grundforbedringer.

²⁰ Arbejdspapir *Grundpriser for enfamiliehuse 1996-2019* offentliggjort af Boligøkonomisk Videncenter i maj 2022, s. 3: *Grundpriser for enfamiliehuse 1996-2019* | Boligøkonomisk Videncenter (bvc.dk) viser at der i perioden var 5.700 nedrivningssalg af enfamiliehuse og ca. 60.000 handlede ubebyggede grunde.

Bedste økonomiske anvendelse: Hvis markedet for erhvervsgrunde er konkurrencepræget, og investorerne er rationelle, vil man som udgangspunkt forvente, at priserne på ubebyggede grunde vil blive konkurreret op på et niveau, der afspejler værdien i den bedste økonomiske anvendelse. Forudsætningerne herfor er dog næppe fuldt ud til stede, fx i tilfælde, hvor der er få potentielle købere. Som nævnt ovenfor kan afvigelsen fra slutbrugerperspektivet i DHM medføre, at beskætningen forvrider beslutninger om investeringer i udvikling af grunden. DHM lever dermed ikke fuldt ud, men dog i høj grad op til princippet om den i økonomisk henseende bedst mulige anvendelse.

Samfundsskabte værdier: Priserne på erhvervsgrunde i almindelig fri handel må antages at inkludere værdien af infrastrukturinvesteringer og byudvikling mm., som øger rentabiliteten af at drive erhverv på lokationen. DHM lever således op til princippet om, at vurderingssystemet skal sikre samfundet andel i samfundsskabte værdier.

Forudsigelige vurderinger på basis af objektive data: På grund af det meget sparsomme datagrundlag for DHM vil modellen i praksis ikke give forudsigelige vurderinger for grundejerne. Ved vurderingen vil der i mange tilfælde skulle anvendes ikke-repræsentative referenceejendomme, som ligger meget langt væk, undertiden i andre kommuner eller endog i andre regioner, og det område, hvorfra referenceejendommene hentes, vil kunne variere over tid på en tilfældig og uforudsigelig måde.

Rimelige vurderinger på tværs af type og beliggenhed: Også på dette punkt betyder det sparsomme datagrundlag, at det typisk ikke vil være muligt at finde et tilstrækkeligt antal relevante referenceejendomme i rimelig nærhed af den ejendom, der skal vurderes. Dermed vil DHM i praksis ikke kunne sikre rimelige vurderinger på tværs af de vurderede ejendommers beliggenhed, da de enkelte ejendommers beliggenhedsværdi vil være meget vanskelig at vurdere.

Implementering og administrérbarhed: Det stærkt begrænsede datagrundlag betyder, at det ikke vil være muligt at estimere en tilstrækkeligt pålidelig statistisk model for værdiansættelsen af erhvervsgrunde i en DHM. Vurderingen vil derfor i stort omfang skulle foregå manuelt ved udstrakt brug af subjektive skøn fra den enkelte vurderingsfaglige medarbejder. Det vil ikke blot mindske vurderingernes forudsigelighed, men også kræve så omfattende ressourcer, at en DHM i praksis ikke vil kunne implementeres og administreres.

Arbejdsgruppen finder således ikke, at vurdering efter en direkte handelsprisnorm er en anvendelig og tilfredsstillende model for vurdering af erhvervsgrunde. Engbergudvalget nåede i 2014 til samme konklusion.

Et enkelt medlem af arbejdsgruppen, Thomas Booker, vurderer, at det ikke vil være muligt at etablere en model udelukkende på baggrund af markedsdata om handelsværdier.

5.3 Grundresidualmodellen

Grundresidualmodellen er en statistisk model, der kan benyttes til at fastsætte grundværdier på baggrund af data om ejendomsværdier og bygningsværdier, idet grundværdien udgør forskellen (residualen) mellem de to komponenter. Ved indgåelsen af det politiske forlig i november 2016 om et nyt ejendomsvurderingssystem var det forventningen, at et nyt system for vurdering af erhvervsgrunde ville kunne bygge på en grundresidualmodel, hvor ejendomsværdien vurderes efter en afkastbaseret metode baseret på markedsdata for lejeindtægter, driftsomkostninger og forrentningskrav. Implementering af et sådant system viste sig imidlertid at støde på grundlæggende problemer og blev efterfølgende opgivet. Arbejdsgruppen har ved brug af de senest tilgængelige data og anvendelse af nye statistiske metoder undersøgt, om det alligevel skulle være muligt at udforme en implementerbar version af grundresidualmodellen. Analysen i dette kapitel viser imidlertid, at modellen fortsat rejser nogle fundamentale problemer, da den i stort omfang giver negative ejendomsværdier og dermed også negative grundværdier, hvilket ikke er meningsfuldt.

I *afsnit 5.3.1* gives en beskrivelse af grundresidualmodellen, herunder en forklaring af den afkastbaserede metode til vurdering af ejendomsværdien og metoden til fastlæggelse af bygningsværdier.

De mest omfattende markedsdata til brug for den afkastbaserede metode stammer fra en database udarbejdet af EjendomDanmark. *Afsnit 5.3.2* giver en nærmere beskrivelse af disse data og deres begrænsninger.

Afsnit 5.3.3 beskriver, hvordan arbejdsgruppen har søgt at løse problemet med den begrænsede dækningsgrad i EjendomDanmarks data via en statistisk metode, der ud fra de eksisterende data estimerer de sandsynlige niveauer for markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav i de områder, hvor der ikke findes dataobservationer.

I *afsnit 5.3.4* præsenteres resultater fra en grundresidualmodel, der bygger på det beskrevne datagrundlag, og *afsnit 5.3.5* sammenfatter arbejdsgruppens konklusion om grundresidualmodellen.

5.3.1 Beskrivelse af grundresidualmodellen

Grundresidualmodellen bygger på, at den samlede ejendomsværdi kan udtrykkes som summen af grundens værdi og værdien af det, der er bygget på grunden, dvs.:

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

Dermed kan grundværdien findes gennem forskellen mellem ejendomsværdien og bygningsværdien. COWI og Danmarks Statistik har udarbejdet en beregningsmodel for nybyggeri af erhvervsejendomme (herefter omtalt som 'COWI-rapporten'), som har til formål at estimere byggeomkostninger for forskellige typer af erhvervsejendomme. Denne model kan anvendes til at ansætte en standard bygningsværdi, jf. *bilag 8 om Fastsættelse af standardbygningsværdi*.

Ejendomsværdien beregnes med den afkastbaserede metode, hvor markedslejen pr. kvadratmeter (minus driftsomkostninger pr. kvadratmeter) divideres med et forrentningskrav. Ejendomsværdien (EV) pr. kvadratmeter er således givet ved følgende:

$$EV_{kvm} = \frac{\text{Markedsleje}_{kvm} - \text{Driftsomkostninger}_{kvm}}{\text{Forrentningskrav}_{pct.}}$$

Ved fastsættelsen af ejendomsværdien for de enkelte erhvervsjendomme tages der udgangspunkt i data fra EjendomDanmark, som er gjort tilgængelige af Danmarks Statistik. Disse data er nærmere beskrevet i det følgende afsnit. Ved brug af disse data estimeres en statistisk model for henholdsvis markedsleje pr. kvadratmeter, driftsomkostninger pr. kvadratmeter og forrentningskrav, som forklarer disse variable ud fra en række karakteristika ved ejendommen. Fra modellen anvendes koefficienter for de forskellige karakteristika, fx værdien ved at have en vis type tagdækningsmateriale eller antal etager, til at estimere markedsleje pr. kvadratmeter, driftsomkostninger pr. kvadratmeter og forrentningskrav for de ejendomme, der ikke er data for. Den statistiske model er fleksibel, idet den tager højde for muligheden af ikke-lineære sammenhænge mellem de forskellige karakteristika og hhv. markedsleje, omkostninger og forrentningskrav. Den statistiske model kan skrives på følgende formel,

$$y_j = f_1(x_1) + f_2(x_2) + \dots + f_{10}(x_{10})$$

hvor y_j er markedsleje, driftsomkostning eller forrentningskrav, og x_i er en forklarende variabel. De forklarende variables indvirkning på den afhængige variabel y_j er givet ved de ikke-lineære funktioner $f_i(x_i)$, der estimeres ved brug af den statistiske Generalized Additive Model (GAM), jf. boks 5.2.

Boks 5.2. Specifikation af statistisk model

Specifikationen af de tre modeller for hhv. markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav er ens. I alle modeller indgår således følgende forklarende variable:

- x_1 – adresse koordinat øst
- x_2 – adresse koordinat nord
- x_3 – bebygget areal
- x_4 – antal etager
- x_5 – samlet boligareal
- x_6 – opførelsesår
- x_7 – tagdækningsmateriale
- x_8 – ydervægsmateriale
- x_9 – vandforsyning
- x_10 – varmeinstallation

GAM er en generaliseret lineær model, hvor responsvariablen afhænger lineært af ukendte glatte funktioner af de forklarende variable. Denne model tillader at modellere ikke-lineære sammenhænge mellem data. Metoden har derfor en øget fleksibilitet ift. en direkte lineær model. De glatte funktioner kaldes splines, som er specielle funktioner defineret stykvis af polynomier. Dvs. at estimeringen opdeles således, at hver del er lineær, og de forskellige dele lægges sammen.

Det er vigtigt at inddrage et geografisk element i modellen, da geografiske forhold spiller en afgørende rolle i variabiliteten af værdierne for markedsdata. Dette sker ved inkluderingen af en todimensionel spline af nord og øst koordinater.

Det geografiske element har til formål at fange værdien af beliggenheden, som naturligt vil variere betydeligt afhængigt af den geografiske placering. Ved at inkludere variable,

som beskriver geografiske forhold og bygningskarakteristika, skulle de forhold, som teoretisk påvirker værdien af en ejendom, være fanget af modellen.

Det skal bemærkes, at der for hver af de tre elementer er estimeret en model i hver kategori – Bolig, Butik, Industri og Kontor – for markedsleje pr. kvm., driftsomkostninger pr. kvm. og forrentningskrav. Der er således i alt dannet 12 modeller.

Foruden en fastsættelse af ejendomsværdien kræver grundresidualmodellen også en beregning af bygningsværdien. Metoden for fastsættelsen af bygningsværdier er udfordret af, at der ikke er tilgængelige data for en stor andel af de parametre, som indgår i fastsættelsen. Det håndteres ved anvendelse af en middel- eller standardværdi, men det betyder, at der skabes en afvigelse mellem den reelle bygningsværdi, som er ukendt, og den beregnede bygningsværdi. Det spinkle datagrundlag er derfor også et betydeligt usikkerhedselement i fastsættelsen af bygningsværdien. I *boks 5.3.* gennemgås værdiansættelsesmetoden for bygningsværdien mere teknisk, mens data til anvendelse af metoden er nærmere beskrevet i *bilag 8.*

Boks 5.3. Teknisk gennemgang af bygningsværdiens fastsættelse

Bygningsværdien fastsættes ved at estimere byggeomkostninger for forskellige typer af erhvervsejendomme på grundlag af COWI-rapporten om priser for nybyggeri af erhvervsejendomme. Her beskrives de enkelte elementer i rapporten, som anvendes til fastsættelse af en kvadratmeterpris for forskellige typer af erhvervsejendomme.

For at kunne anvende rapporten som udgangspunkt for fastsættelsen af bygningsværdien kræves der data vedrørende bygningskarakteristika. I venstre søjle i nedenstående tabel angives de bygningskarakteristika, som indgår i COWIs model for bygningsværdien, mens den højre søjle angiver, i hvilket omfang der findes tilgængelige data for disse karakteristika for den enkelte ejendom:

Faktorer	Datatilgængelighed
Bygningstype	Ja
Størrelse	Ja
Antal etager	Ja
Antal kælderetager	Nej
Antal kældermeter	Nej
Form	Nej
Beliggenhed	Ja
Kvalitet	Nej
Rumhøjde	Nej

Herudover indgår også øvrige omkostninger, realiseringsomkostninger samt bygherres profit i beregningen af bygningsværdien. Disse forhold er dog ikke relateret til bygningskarakteristika.

For de forhold, hvor data er tilgængelige, er denne information brugt. I de tilfælde, hvor data ikke er tilgængelige, benyttes en gennemsnitsværdi eller en værdi, der i rapporten vurderes som standard. Fx kan kvaliteten af en bygning være lav, middel eller høj. Men da der ikke er data for bygningens kvalitet, er det antaget, at alle bygninger har middel kvalitet. Bygningsværdien er for samtlige ejendomme bestemt ved følgende formel:

$$BV = \text{Basispris} \cdot \text{Faktor}_{\text{Antal etager}} \cdot \text{Faktor}_{\text{Antal kælderetager}} \cdot \text{Faktor}_{\text{Antal kælder meter}} \cdot \text{Faktor}_{\text{Form}} \cdot \text{Faktor}_{\text{Beliggenhed}} \cdot \text{Faktor}_{\text{Kvalitet}} \cdot \text{Faktor}_{\text{Rumhøjde}} \cdot \text{Faktor}_{\text{Øvrige omk}} \cdot \text{Faktor}_{\text{Realiseringsomk}} \cdot \text{Faktor}_{\text{Profit}}$$

Det bemærkes, at basisprisen er bestemt af ejendommstypen samt bygningsstørrelsen. Denne basispris er en kvadratmeterpris. Faktorerne for antal etager og beliggenhed er bestemt af de tilgængelige data, mens de resterende faktorer er fastsat til middel- eller standardværdien. Dette gælder også for de øvrige omkostninger, realiseringsomkostninger samt byggeherres profit.

5.3.2 Data for erhvervsejendomme fra EjendomDanmark

Engbergudvalget anbefalede et vurderingssystem for værdien af erhvervsejendomme, som tager udgangspunkt i den afkastbaserede metode, der anvendes af markedets aktører. I det følgende beskrives data fra EjendomDanmark, der potentielt kan anvendes til vurdering af ejendomsværdien i en model, som er baseret på afkast af den enkelte ejendom, dvs. ikke blot i grundresidualmodellen, men i princippet også i standardbyggeretsmodellen, som er nærmere beskrevet i afsnit 5.4.

EjendomDanmark indsamler data for lejeindtægter, driftsomkostninger og forrentningskrav fra deres medlemmer på ejendoms- og lejemålsniveau. Disse data er anskaffet af Danmarks Statistik fra EjendomDanmark i perioden 2021-2023 og stillet til rådighed for arbejdsgruppen.

Danmarks Statistik har offentliggjort en ny statistik for erhvervsejendomme siden december 2023, der bygger på lejemålsniveau. Den nye statistik er dannet på baggrund af indberetninger fra EjendomDanmarks medlemmer, som er ejendomme, -udlejere og -administratorer. Statistikken dækker en stor del af ejendommene for boligudlejning, hvor data omfatter ca. 25 pct. af det samlede antal private boliglejemål i Danmark. Dækningen for boliger er størst i store kommuner som København, Aarhus, Odense og Aalborg, jf. [Forbedret data om husleje på det private udlejningsmarked](#) (DST, 2021). For industri/lager og butik/kontor er dækningen og den geografiske spredning væsentligt mindre. Fx vedrører ca. 50 pct. af data lejemål i Hovedstaden, jf. [Ny eksperimentel statistik for erhvervsejendomme](#) (DST, 2023). Den geografiske skævhed i data er dermed et resultat af, at data er indsamlet fra EjendomDanmarks medlemmer.

EjendomDanmarks data kan inddeles i to niveauer – ejendoms- og lejemålsniveau – som hver afspejler forhold for hhv. hele ejendommen og det enkelte lejemål. Der kan være flere lejemål i en ejendom, som det ofte er tilfældet for boligudlejningsejendomme.

De indberettede markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav på ejendomsniveau svarer til, hvad de enkelte aktører forventer i et 'normalt' år. Eventuelle manglende indberetninger estimeres af EjendomDanmark som gennemsnit for de ejendomme, hvor der er indberettet for den pågældende periode. Dette er tilfældet for langt de fleste ejendomme, idet over ca. 90 pct. af værdierne er estimerede, jf. [tabel 5.9](#). Det er således kun en meget lille andel af data, der repræsenterer observationer af de faktiske tal for markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav.

Tabel 5.9. Andel indberettede værdier for ejendomme i EjendomDanmarks data, pct.

Type	2021	2022	2023
Bolig	1,0	0,9	0,7
Butik/kontor	9,8	8,2	7,9
Industri/lager	7,0	3,4	3,3

Anm.: Andelen er beregnet som de indberettede værdier ud af samtlige værdier (indberettede og estimerede værdier) for forrentningskrav, markedsleje og driftsomkostninger.

Kilde: EjendomDanmark (2021-2023).

EjendomDanmarks data – dvs. inklusiv de data EjendomDanmark selv estimerer med afsæt i indberetninger fra deres medlemmer – dækker kun en mindre del af de vurderingspligtige erhvervs ejendomme.

Det datasæt, der gennemgås nedenfor, består af kvartalsvise indberetninger samt af EjendomDanmark estimerede oplysninger for perioden mellem 2016 og 2023, der tilsammen omfatter ca. 2,8 mio. lejemål fordelt på ca. 138.000 ejendomme, *jf. tabel 5.10*. For perioden 2021-2023 er der tale om de samme data, som Danmarks Statistik har offentliggjort. Arbejdsgruppen har rensset data, i første omgang for manglende eller fejlbehæftede data, hvorved antallet af omfattede ejendomme reduceres til godt 131.000. I nogle tilfælde er der inkonsistens mellem markedslejen og driftsomkostningerne pr. kvadratmeter på den ene side og den totale markedsleje og driftsomkostning. Ejendomme med inkonsistens fjernes, da det ikke er muligt at efterprøve, hvilken opgørelse der er den rigtige. Når data endvidere renses for dubletter, reduceres antallet af observationer til ca. 313.000 lejemål, som er fordelt på ca. 21.000 ejendomme. Dubletter opstår bl.a., fordi den samme ejendom og/eller lejemål rapporteres i flere kvartaler, fx i første kvartal 2021, første kvartal 2022 og første og andet kvartal 2023.

Tabel 5.10. Data fra EjendomDanmark

	Antal lejemål	Antal ejendomme
Totalt	2.800.129	137.684
Total efter korrektion for manglende/ fejlbehæftede data	1.784.150	131.243
Unikke observationer (Total efter yderligere korrektion for dubletter og inkonsistente data)	312.957	21.067

Kilde: EjendomDanmark (2021-2023).

Erhvervs ejendomme med boligformål udgør klart den største andel af erhvervs ejendomme i data. Derudover udgør ejendomme til boligudlejning en stigende andel af de samlede ejendomme primært på bekostning af butik/kontor, der falder relativt mere end industriejendomme, *jf. tabel 5.11*.

Tabel 5.11. Ejendomme fordelt på type

Type	2021	2022	2023
Bolig	6.247	12.865	14.448
Butik/kontor	2.223	3.184	2.822
Industri/lager	238	505	468
Samlet	8.708	16.554	17.738

Kilde: EjendomDanmark (2021-2023).

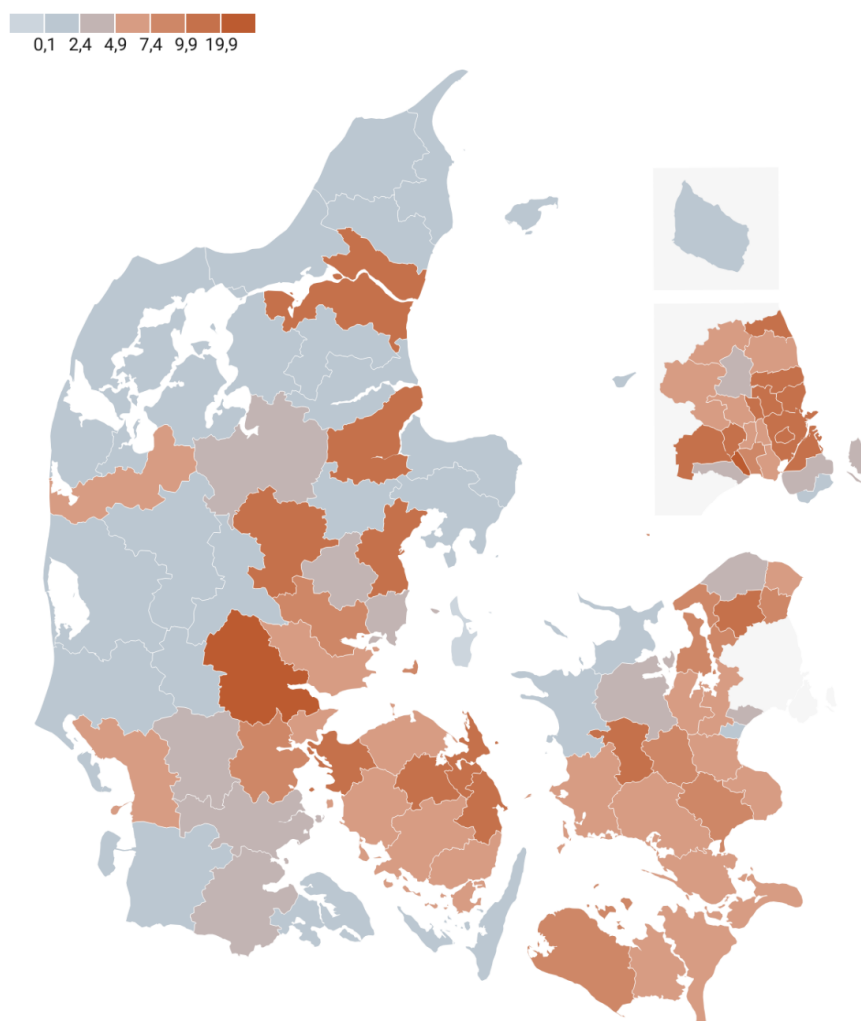
Langt størstedelen (mere end 90 pct.) af observationerne for markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav i datasættet i *tabel 5.9* er som nævnt estimeret foretaget af EjendomDanmark, der estimerer manglende værdier for disse størrelser ved at beregne et simpelt gennemsnit på ét af fem geografiske niveauer – postnummer, kommune, landsdel, region eller landsplan – afhængigt af tilgængelige antal observationer med indberettede oplysninger. Markedsleje og driftsomkostninger bliver beregnet pr. kvadratmeter, mens forrentningskrav beregnes for hele ejendommen. Hvis man med udgangspunkt i de rensede data nederst i *tabel 5.10* (unikke observationer) frasorterer de ejendomme, hvorfra der ikke er indberettet faktiske tal for markedsleje og forrentningskrav i mindst ét kvartal i perioden 2016-2023, er der kun 555 ejendomme i alt, der har indberettet de faktiske tal. Disse ejendomme fordeler sig på bolig, butik, kontor og industri med hhv. 160, 100, 271 og 24 ejendomme. De 555 ejendomme udgør ca. 0,21 pct. af de ca. 270.000 vurderingspligtige erhvervsejendomme. Selv hvis man benytter alle observationer i de rensede data i *tabel 5.10* (inklusive de estimerede tal), dækker disse oplysninger om markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav kun ca. 7,81 pct. af de vurderingspligtige erhvervsejendomme (dvs. ca. 21.000/270.000, jf. det korrigerede antal på 21.067 ejendomme nederst i *tabel 5.10* og 269.818 ejendomme nederst i *tabel 4.2*).

Geografisk repræsentativitet

Det er principielt repræsentativiteten i de indberettede oplysninger fra aktører i markedet, som er relevante, når det skal vurderes, om der er datamæssigt grundlag fr at opstille en grundresidualmodel. I det følgende inddrages de oplysninger, som EjendomDanmark selv har estimeret (med afsæt i indberetningerne) imidlertid også i vurderingen af den geografiske dækning. Da mere end 90 pct. af datapunkterne er estimerede, vil det følgende derfor i væsentlig grad overvurdere den geografiske repræsentativitet i de oplysninger, som en grundresidualmodel vil kunne baseres på.

Der er stor geografisk variation i datadækningen på landsplan, når de estimerede oplysninger medtages, jf. *figur 5.4*. Fx er der en lav dækning i Region Nordjylland (især uden for Ålborg). I de fleste kommuner i Region Nordjylland dækker data under 2 pct. af de vurderingspligtige erhvervsejendomme. I Region Hovedstaden er dækningen umiddelbart større. Her har de fleste kommuner (med undtagelse af Allerød, Bornholm, Ishøj, Dragør og Tårnby) en dækningsprocent på over 4 pct. Vallensbæk har langt den højeste dækningsgrad med ca. 68 pct. Ingen anden kommune har en dækningsgrad over 20 pct. Der er 2 kommuner (Fanø og Samsø), hvor der ikke er nogen erhvervsejendomme i EjendomDanmarks data.

Figur 5.4. Andel af kommuners vurderingspligtige erhvervsjendomme som er dækket af EjendomDanmarks data (pct.)



Lavet med Datawrapper

Anm.: Antal unikke ejendomme.

Kilde: EjendomDanmark (2021-2023).

Den uens datadækning på tværs af kommuner hænger sammen med, at over 82 pct. af ejendommene i EjendomDanmarks data vedrører ejendomme til boligformål. Det er således primært i de store byer og andre kommuner med mange lejeboliger, at der er en høj dækning. Det er ca. 1,4 pct. af ejendommene, der vedrører industri/lager, og ca. 16,2 pct. vedrører butik/kontor, *jf. tabel 5.12*.

Tabel 5.12. Unikke ejendomme efter type

	Antal kommuner med mere end 20 ejen- domme	Antal ejendomme	Andel ejendomme
Bolig	76	16.356	82
Butik/kontor	42	3.226	16
Industri/lager	8	274	1
Samlet		19.856	100

Anm.: Antal kommuner er opgjort ved at tælle, hvor mange kommuner der er repræsenteret blandt unikke ejendomme. Antal ejendomme vil kunne fravige fra den årlige opgørelse i *tabel 5.10*, da ejendomme kan forekomme i et år, men ikke de andre. De enkelte andele summerer ikke til 100 pga. afrunding.
Kilde: EjendomDanmark (2021-2023).

I 90 af landets 98 kommuner er der data for 20 eller færre industrijendomme, mens der for butik/kontor er 56 kommuner med 20 eller færre erhvervsejendomme, og for bolig er det 22 kommuner, *jf. tabel 5.13*. For anvendelsen industri/lager er der ingen kommuner med data for mere end 100 industrijendomme. For butik/kontor er der 5, mens der for bolig er 40.

Tabel 5.13. Kommuner fordelt efter antal unikke ejendomme i datasættet

Antal ejendomme	Bolig	Butik/kontor	Industri/lager
<21	22	56	90
21-30	8	17	5
31-50	13	13	2
51-100	15	7	1
>100	40	5	0
I alt	98	98	98

Kilde: EjendomDanmark (2021-2023).

Den geografiske skævhed i data forekommer også, når man fordeler oplysningerne på kommunegrupperinger, fx oplandskommuner og landkommuner. I første kolonne af *tabel 5.14* fremgår de forskellige kommune grupper med antal kommuner i parentes. De øvrige kolonner viser det antal kommuner, som er repræsenteret i data fra EjendomDanmark. For erhvervsejendomme med boligformål i hovedstadskommuner er der således 11 kommuner, som er repræsenteret i data ud af 24 (i 2021). For butik/kontor er 10 kommuner repræsenteret i data, mens kun én kommune er repræsenteret for industri.

Det fremgår af *tabel 5.14*, at mindre end halvdelen af landkommunerne er repræsenteret, hvorimod ca. 32 pct. af de vurderingspligtige erhvervsejendomme ligger i landkommuner. Modsat er storbykommunerne repræsenteret for alle anvendelsestyper, med undtagelse af industri/lager i 2021, mens kun ca. 11 pct. af de vurderingspligtige ejendomme ligger i storbykommuner. Hvor data for erhvervsejendomme anvendt til bolig dækker de fleste kommune grupper, er der stor forskel i dækningen for butik/kontor og industri/lager. Især for industri/lager dækker data nærmest kun storby- og hovedstadskommuner.

Tabel 5.14. Fordeling af erhvervsejendomme på kommune-grupper i EjendomDanmarks data (antal kommuner)

Anvendelse	2021			2022			2023		
	Bolig	Butik/ kontor	Industri/ lager	Bolig	Butik/ kontor	Industri/ lager	Bolig	Butik/ kontor	Industri/ lager
Hovedstadskommune (24)	11	10	1	16	12	2	16	11	1
Oplandskommune (24)	14	1	0	20	3	0	22	1	0
Provinsbykommune (16)	12	5	0	16	12	0	16	8	1
Landkommune (31)	12	0	0	11	3	0	12	5	0
Storbykommune (3)	3	3	0	3	3	3	3	3	3

Kilde: : EjendomDanmark (2021-2023).

5.3.3 Imputering af manglende data

Som vist ovenfor er datagrundlaget for markedslejer, driftsomkostninger og forrentningskrav for erhvervsejendomme geografisk skævt fordelt og samtidig meget spinkelt i flere kommuner. For at imødegå dette problem har arbejdsgruppen forsøgt at imputere data til de områder, hvor der kun er få eller ingen observerede data. Imputering er en proces, hvor manglende data erstattes med en beregnet værdi, som skal være repræsentativ for den manglende værdi. Imputeringen kræver derfor anvendelsen af data fra en eller flere andre postdistrikter/kommuner, som er sammenlignelige og repræsentative. Det skal således nævnes, at imputeringen i det følgende bygger oven på EjendomDanmarks tal, hvor mere end 90 pct. af oplysningerne i forvejen er imputeret.

Det kan på forhånd være vanskeligt at vide hvilke postdistrikter/kommuner, som er sammenlignelige. Der findes ikke en entydig definition af, hvad der gør postdistrikter/kommuner sammenlignelige. En mulighed for at undersøge sammenlignelighed kan være at bruge data, som omfatter socioøkonomiske forhold såsom indkomst, alder, beskæftigelse og uddannelse mm., *jf. bilag 9 om socioøkonomisk data*. Hypotesen er således, at markedsdata må forventes at være relativt ens for de postdistrikter/kommuner, hvor de socioøkonomiske forhold er relativt ens.

Der er foretaget en såkaldt klyngeanalyse og principal komponentanalyse for at imputere manglende værdier. Principal komponentanalyse er en metode til at identificere de variable, der forklarer størstedelen af variansen i et datasæt. Det vil sige, at hver variabel (komponent) rangeres, fra højest til lavest, efter hvor meget af variansen den forklarer, *jf. boks 5.4*. Dermed kan antallet af variable reduceres samtidig med, at så meget information som muligt bibeholdes.

Boks. 5.4. Principalkomponent- og klyngeanalyse anvendt til imputering af data

Principalkomponentanalysen hjælper til at udskille de variable, der synes at være vigtigst i en socioøkonomisk karakterisering af en kommune eller et postnummerområde. Denne analyse kan kombineres med en klyngeanalyse for at inddele kommunerne/områderne i grupper ("klynger") med relativt ens socioøkonomiske karakteristika, der kan anvendes når kommuner/postnummer skal imputeres.

Principalkomponentanalysen kræver, at data er standardiseret (dvs. omregnet til en fælles skala), fordi metoden er sensitiv overfor spredningen af værdierne for de enkelte variable. Datasættet standardiseres ved at trække middelværdien af variabelen fra den enkelte værdi, hvorefter denne divideres med standardafvigelsen. På formel skrives den standardiserede variabel z som:

$$z = \frac{\text{Værdi} - \text{Middelværdi}}{\text{Standardafvigelse}}$$

Bestemmelsen af de principale komponenter tager udgangspunkt i en kovarians matrix, som viser kovariansen mellem samtlige variable i datasættet. Kovariansmatrixen er nødvendig, da det er ud fra denne, at egenvektorerne og egenværdierne beregnes. Egenvektorerne og egenværdierne er det centrale element, da det er herfra, de principale komponenter udledes.

De principale komponenter i et datasæt er de variable, der forklarer variansen i datasættet, rangordnet efter deres forklaringssevne. Antallet af principale komponenter svarer til antallet af variable i datasættet. Disse principale komponenter er konstrueret således, at den første komponent er den, som forklarer den største varians i datasættet. Den anden komponent bliver beregnet på samme måde som den første, dog betinget af at den er ukorreleret med den første komponent. Den forklarer den næsthøjeste andel af variansen i datasættet. Dette fortsætter på samme måde med de efterfølgende principale komponenter, som har en aftagende forklaringsgrad af variansen i datasættet.

Principalkomponentanalysen viser at der er forholdsvis få variable med stor forklaringsgrad, og at det er de samme variable, som har et meget lavt eller intet bidrag.

I forbindelse med klyngeanalysen i denne rapport anvendes K-means clustering metoden. Metoden søger at minimere variationen i data summeret over alle klynger. Det giver mulighed for at teste flere forskellige værdier for antallet af klynger. Det endelige valg af antal klynger vil dermed udgøre et designvalg.

Den valgte metode har til formål at inddele et datasæt i segmenter, hvor mønstrene i datasættet er relativt ens inden for et givet segment, men forskellige på tværs af segmenter. K-means clustering deler observationer ind i et forudbestemt antal klynger.

I analyser på hhv. kommune- og postnummerniveau er der fem klynger, hvor samtlige kombinationer mellem fire og seks klynger ligeledes er testet, men hvor fem klynger har vist sig at være mest repræsentativt.

Med udgangspunkt i disse variable fra principalkomponentanalysen af datasættet kan sammenlignelige postdistrikter/kommuner identificeres ved hjælp af en klyngeanalyse, *jf. boks 5.4*. En klyngeanalyse har til formål at dele de enkelte dataobservationer op i klynger, hvor hver dataobservation i en klynge har relativt ensartede karakteristika. Omvendt vil dataobservationer fra forskellige klynger have relativt uensartede karakteristika. Dermed kan variable, for hvilke der mangler data, imputeres efter postdistrikter/kommuner på baggrund af principalkomponent- og klyngeanalysen. Klyngeanalysen er foretaget på baggrund af socioøkonomiske data for at identificere kommuner og postnumre, der kan antages at være tilnærmet ens for de variable, der anvendes i estimeringen af ejendomsværdien pr. kvadratmeter.

I næste delafsnit præsenteres resultater fra grundresidualmodellen baseret på et udvidet datagrundlag, hvor der ved brug af de ovenfor beskrevne metoder er imputeret data til områder med få eller ingen observationer i datasættet fra EjendomDanmark.

5.3.4 Resultater fra grundresidualmodellen

Som forklaret i *afsnit 5.3.1* bygger fastsættelsen af ejendomsværdien efter den afkastbaserede metode på en statistisk model (GAM), der estimerer størrelsen af markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav for de vurderingspligtige ejendomme. Resultaterne fra modellen er opsummeret i *tabel 5.15*. De anvendte forklarende variable er de tilgængelige data for bygninger og ejendomme i det offentlige BBR-register og indsamlede data fra EjendomDanmark med tilføjelse

af imputerede værdier for områder med beskeden eller ingen datadækning. Beregningerne er foretaget på grundlag af data for 2021.

Den anførte ”forklaringsevne” i tabellen er den såkaldte justerede determinationskoefficient, der angiver, i hvilken grad den estimerede statistiske model for de forskellige variable og ejendoms-kategorier kan forklare variationen i data. Forklaringsevnen kan variere mellem 0 og 100 pct. og er stigende, jo tættere på 100 pct. man kommer. Determinationskoefficienten siger kun noget om, hvor godt de estimerede værdier passer til data, dvs. hvor meget af variationen i data, der er beskrevet af de forklarende variable angivet i *boks 5.2*.

I det omfang, der er målefejl i data, fx hvis de imputerede værdier i datasættet rammer skævt, eller hvis data ikke er repræsentative for alle ejendomme i den betragtede kategori eller det betragtede område, vil modellens evne til at forklare den faktiske størrelse af markedslejen, driftsomkostningerne og forrentningskravet for de ejendomme, for hvilke der ikke foreligger data, være mindre end den angivne forklaringsevne i tabellen. Dette skyldes, at de imputerede værdier kunstigt vil forbedre modellens forklaringsevne, fordi de imputerede værdier trækker mod gennemsnittet, idet de er beregnet ud i fra de indberettede værdier.

Tabel 5.15. Forklaringsevne for regressionsmodellerne (justeret determinationskoefficient i pct.)

Type	Markedsleje pr. kvm.	Driftsomkostninger pr. kvm.	Forrentningskrav
Bolig	44,3	46,1	85,6
Butik	44,2	43,1	69,3
Kontor	8,8	8,0	85,9
Industri	1,7	1,5	66,8

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra EjendomDanmark (2021-2023).

Resultaterne i *tabel 5.15* giver indtryk af, at den estimerede statistiske model ikke fanger variationen i data tilstrækkeligt. Ganske vist forklares en stor del af variationen i forrentningskrav for bolig, butik, kontor og industri (fra ca. 67 til 87 pct) med modellen. Dermed er mellem 1/3 og 15 pct. af variationen i forrentningskrav ikke redegjort for i modellen. For markedsleje og driftsomkostninger er forklaringsgraden dog langt lavere og varierer mere på tværs af erhvervs-seg-menterne. Resultaterne skal også ses i sammenhæng med, at grundresidualmo-dellen skal forklare nogle oplysninger om markedsleje, driftsomkostninger mv. som i vidt omfang er imputerede med afsæt i indberetninger fra aktører med særdeles begrænset dækning.

Den estimerede statistiske model giver i mange tilfælde negative værdier for markedslejen, hvorved ejendomsværdien og grundværdien også bliver negativ. Som det fremgår af *tabel 5.16*, har bolig, butik, kontor og industri negative præ-dikterede grundværdier for mindst en tredjedel af ejendommene i de forskellige erhvervs-seg-menterne. Grundværdien er beregnet fra den prædikterede ejendoms-værdi fratrullet den estimerede bygningsværdi, hvor bygningsværdien er positiv for samtlige datapunkter. Dermed er andelen af negative grundværdier større end andelen negative ejendomsværdier. Dette indikerer, at der ikke er tale om enkelte anomalier, men et dybere problem med data, herunder at markedslejer og driftsomkostninger kan afhænge af forskelle i ejendommenes karakteristika, som ikke er opfanget af de tilgængelige data, eller at imputeringen af fx mar-kedsleje og driftsomkostninger ikke er vellykket.

Da negative grundværdier ikke giver økonomisk mening, indikerer dette, at det ikke er muligt med de tilgængelige data at specificere en model, der giver

realistiske værdier, der kan anvendes for at beregne ejendomsværdier og grundværdier.

Tabel 5.16. Antal og positive prædikterede ejendoms- og grundværdier

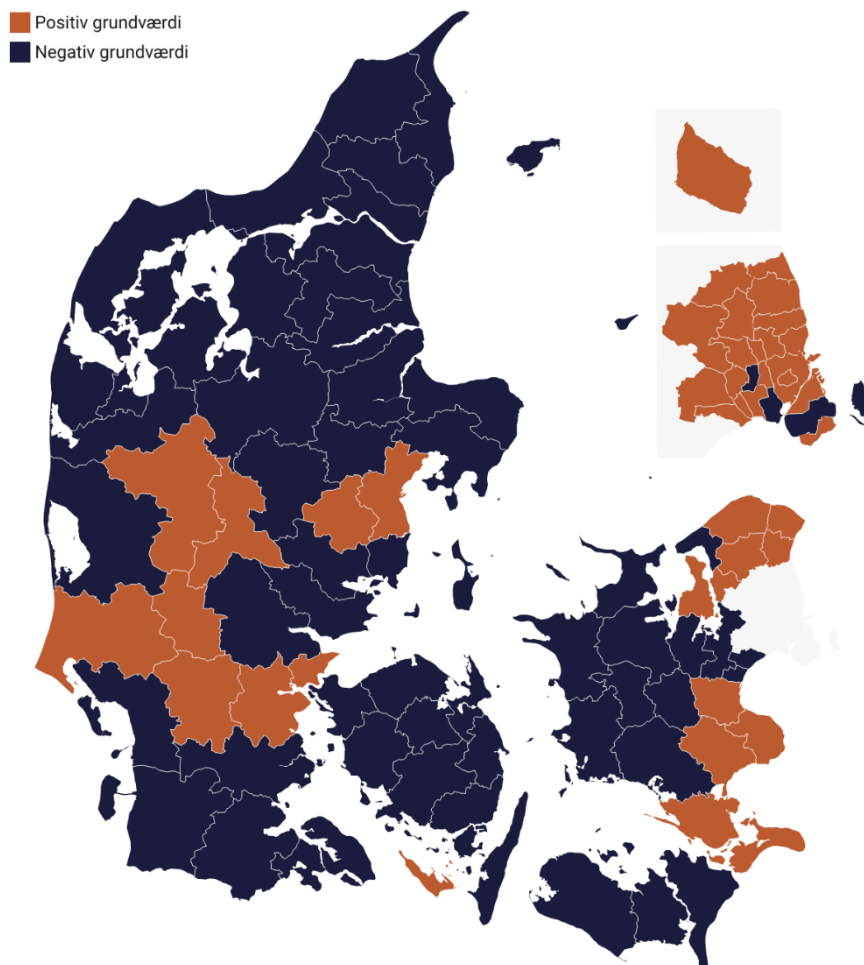
	Antal	Andel positiv ejendomsværdi (pct.)	Andel positiv grundværdi (pct.)
Bolig	2.269.389	63,1	62,8
Butik	25.639	41,3	41,1
Kontor	26.510	51,6	51,4
Industri	75.029	66,8	65,9

Anm.: Den estimerede bygningsværdi er positiv (større end nul) for alle typer.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra EjendomDanmark (2021-2023).

Figur 5.5 viser gennemsnittet af grundværdierne på kommuneniveau for bolig-kategorien. Figuren viser, at modellen genererer positive grundværdier for de fleste kommuner. Det fremgår dog også, at en ikke ubetydelig del af kommunerne opnår negative gennemsnitsgrundværdier. De kommuner, som har en negativ gennemsnitsværdi, er i samlet i klynger som fx hele Fyn, det vestlige Sjælland, Lolland/Falster og store dele af Jylland.

Figur 5.5. Gennemsnit af grundværdi pr. kommune – Bolig

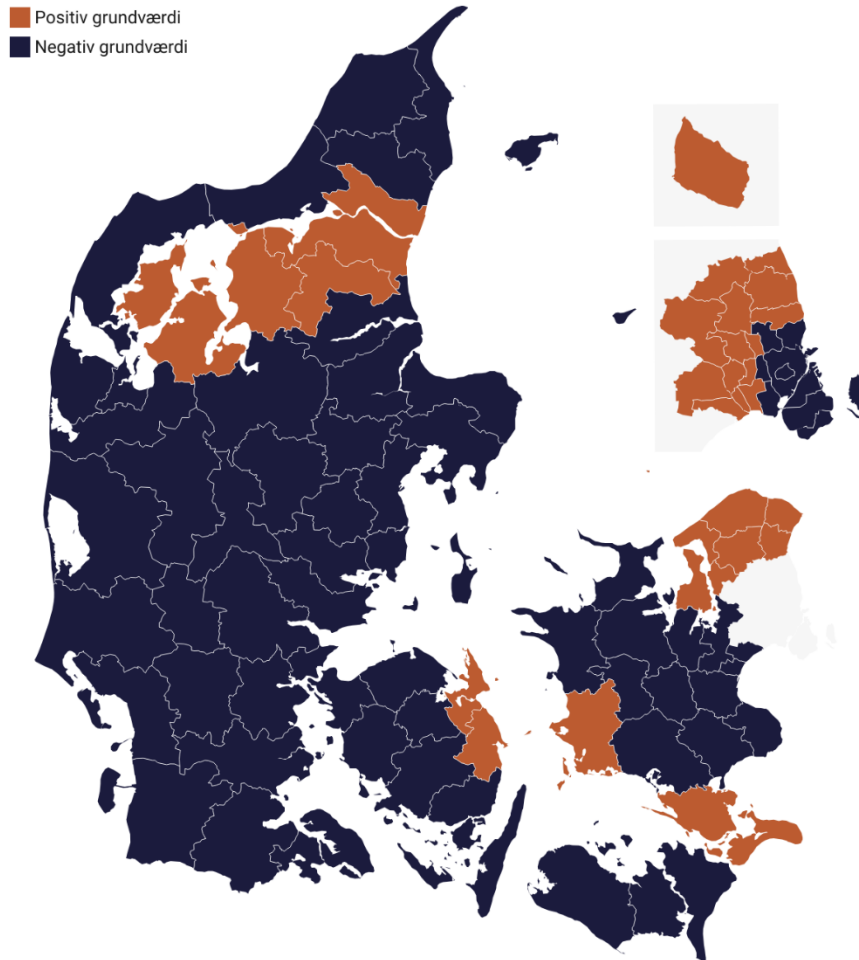


Lavet med Datawrapper

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra EjendomDanmark (2021-2023).

Figur 5.6 viser gennemsnittet af grundværdierne på kommuneniveau for butikskategorien. For langt størstedelen af landet er grundværdierne negative i gennemsnit. De områder, hvor gennemsnitsværdierne er positive, er særligt på Sjælland og i det østjyske. Mest bemærkelsesværdigt er det, at modellen også genererer negative værdier i og omkring storbyerne som fx København, Aarhus og Odense.

Figur 5.6. Gennemsnit af grundværdi pr. kommune – Butik

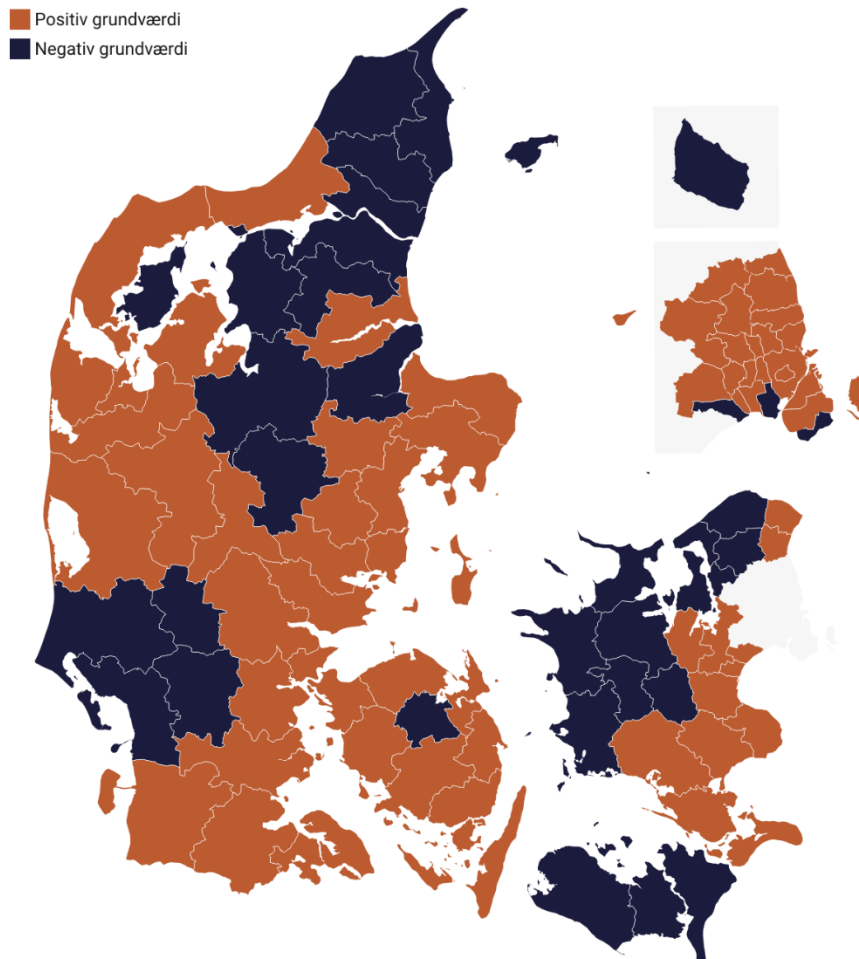


Lavet med Datawrapper

Kilde: Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra EjendomDanmark (2021-2023).

Figur 5.7 viser gennemsnittet af grundværdierne på kommuneniveau for industrikategorien. Områder med negative gennemsnitsværdier forekommer også her i klynger. Positive værdier observeres bl.a. i og omkring Aarhus og København, mens de negative værdier især forekommer i landdistrikter men også i større byområder som fx Esbjerg og Aalborg.

Figur 5.7. Gennemsnit af grundværdi pr. kommune – Industri

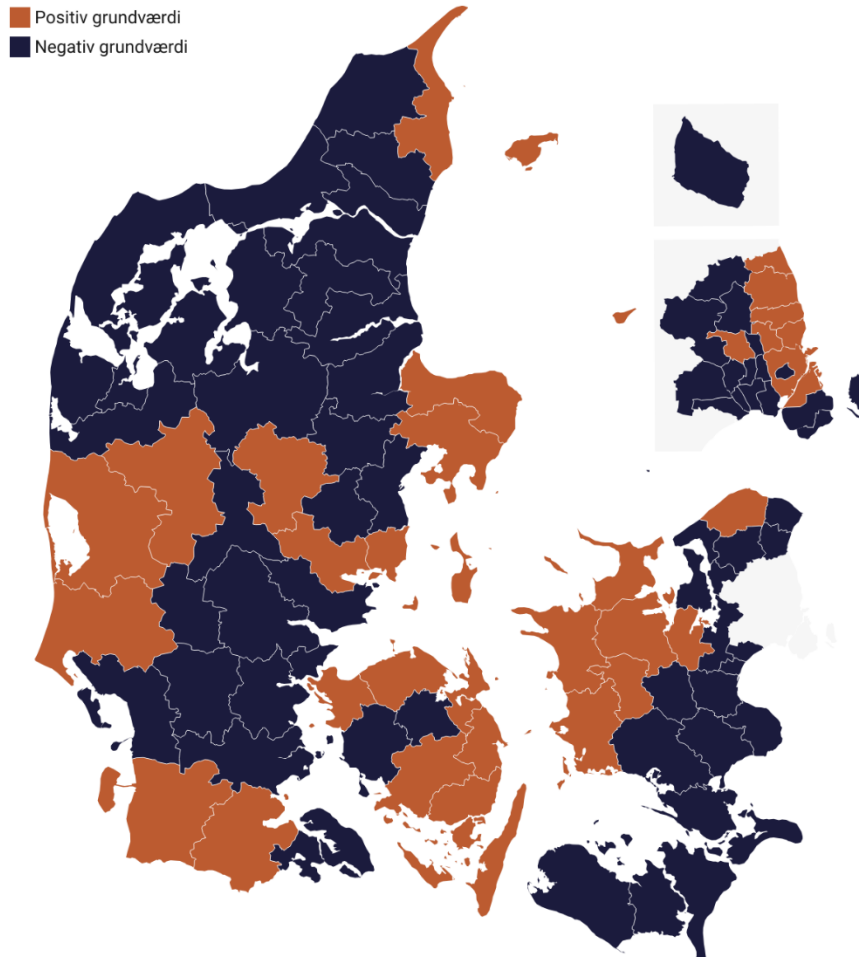


Lavet med Datawrapper

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra EjendomDanmark (2021-2023).

Figur 5.8 viser gennemsnittet af grundværdierne på kommuneniveau for kontor-kategorien. De negative værdier observeres bl.a. i Nordjylland og Sydsjælland.

Figur 5.8. Gennemsnit af grundværdi pr. kommune – Kontor



Lavet med Datawrapper

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra EjendomDanmark (2021-2023).

5.3.5 Sammenfattende vurdering af grundresidualmodellen

På baggrund af de ovenstående analyser kan arbejdsgruppens vurdering af den grundresidualmodellen i forhold til principperne for en god vurderingsmodel sammenfattes på følgende måde.

Slutbrugerperspektiv: Grundresidualmodellen tager udgangspunkt i markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav, samt omkostninger ved at opføre en ny bygning. Disse oplysninger bygger på forventede indtægter, udgifter og afkast (forrentningskrav), samt omkostningerne ved at opføre en ny bygning på grunden. En udfordring ved disse oplysninger er, at ikke alle oplysningerne reflekterer slutbrugerens værdiansættelse, med i stedet reflekterer værdien for en investor. Det gælder fx de i bilag 8 omtalte COWI-beregninger af omkostningerne ved opførelse af nybygninger. Når flere af delkomponenterne i den samlede værdiansættelse ikke reflekterer værdien for slutbruger, vil den samlede

værdiansættelse tilsvarende heller ikke afspejle slutbrugerværdien, hvorfor det konkluderes, at princippet ikke er opfyldt i grundresidualmodellen.

Bedste økonomiske anvendelse: Under forudsætningen om, at markedet for udleje kan regnes for at være i fuldkommen eller tilnærmet fuldkommen konkurrence, vil oplysningerne om markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav, der anvendes for at beregne ejendomsværdien, således reflektere den bedste økonomiske anvendelse af den gældende ejendom. Det vurderes, at grundresidualmodellen under disse forudsætninger lever op til princippet om, at vurderingerne vil afspejle den bedste økonomiske anvendelse af grunden i ubebygget stand.

Samfundsskabte værdier: Det antages, at forventet markedsleje og forrentningskrav på erhvervsejendomme i et frit konkurrenceudsat marked inkluderer værdien af infrastrukturinvesteringer og byudvikling m.m., idet det øger rentabiliteten for grunden for en given lokation. Grundresidualmodellen vurderes således at leve op til princippet om, at vurderingssystemet skal afspejle samfundsskabte værdier.

Forudsigelige vurderinger på basis af objektive data: Grundresidualmodellen for grundvurdering kræver fastsættelse af en ejendomsværdi og en bygningsværdi for vurderingsejendommen. Fastsættelsen af en bygningsværdi, der korrekt afspejler bygningens kvalitet, er i sig selv vanskelig, men analysen har vist, at den helt store udfordring knytter sig til fastsættelsen af ejendomsværdien ved brug af den afkastbaserede metode. Resultaterne fra grundresidualmodellen viser, at et stort antal erhvervsejendomme får en negativ ejendomsværdi og dermed også en negativ grundværdi, hvilket ikke er meningsfuldt. Dermed kan det ikke forventes, at grundresidualmodellen vil give forudsigelige vurderinger med det gældende tilgængelige datagrundlag.

Rimelige vurderinger på tværs af type og beliggenhed: Det sparsomme datagrundlag betyder også, at der er en betydelig risiko for, at modellen vil resultere i uens vurderinger på tværs af beliggenheder og erhvervskategorier. Det vurderes således, at modellen ikke kan leve op til princippet om rimelige vurderinger på tværs af geografiske beliggenhed og erhvervskategorier.

Implementering og administrerbarhed: Dataudfordringerne beskrevet indebærer også, at det i praksis ikke er muligt at basere et system for vurdering af erhvervsgrunde på grundresidualmodellen. Denne konklusion gælder, selvom det datagrundlaget er opdateret og mere dækkende sammenlignet med de data, der har været tilgængelige for tidligere udvalg og analyser vedrørende vurdering af erhvervsejendomme.

Arbejdsgruppen finder således, at grundresidualmodellen ikke er en anvendelig og tilfredsstillende model for vurdering af erhvervsgrunde. Dette skyldes især, at beregninger med de tilgængelige data giver negative ejendoms- og grundværdier, hvilket ikke giver økonomisk mening. Barriererne for anvendelse af den afkastbaserede metode til ejendomsvurdering har også implikationer for standardbyggeretsmodellen, som gennemgås i næste delkapitel.

Et enkelt medlem af arbejdsgruppen, Thomas Booker, vurderer, at det ikke vil være muligt at etablere en model udelukkende på baggrund af markedsdata om leje af erhvervsejendomme.

5.4 En standardbyggeretsmodel til vurdering af erhvervsgrunde

Medlemmer af følgegruppen har foreslået arbejdsgruppen at analysere en såkaldt standardbyggeretsmodel som en mulig model til værdiansættelse af erhvervsgrunde. I det følgende gennemgås denne.

5.4.1 Beskrivelse af standardbyggeretsmodellen

Byggeretsværdiprincippet hviler på den betragtning, at en grunds værdi kan opdeles i en del, der vedrører retten til at opføre en bygning, og en anden del, der afhænger af arealstørrelsen. I standardbyggeretsmodellen fastsættes værdien af en grund således på baggrund af grundarealet, en basisværdi pr. kvm grund, en byggeretsværdi der angiver værdien af at kunne opføre 1 etagekvadratmeter bygning, og den højeste tilladte bebyggelsesprocent for grunden, jf. følgende formel:

$$\text{Grundværdi} = \text{grundareal} * \text{basisværdi}_{kvm} + \text{grundareal} * \text{bebyggelsesprocent}_{maks} * \text{byggeretsværdi}_{kvm}$$

Såfremt byggeretsværdien er 0 kr. eller negativ, fastsættes den offentlige grundværdi alene ud fra basisværdien og grundarealet.

Basisværdi

Basisværdien er en grundlæggende værdi pr. kvadratmeter grundareal for enhver ejendom. I basisværdien ligger en antagelse om, at det altid har værdi at have mere grundareal, selv når dette ikke kan bebygges. En stor grund med en lav tilladt bebyggelsesprocent vil således få en højere værdiansættelse end en mindre grund med samme samlede byggemulighed.

I det konkrete eksempel på udformning af en standardbyggeretsmodel nedenfor anvendes den gennemsnitlige kvadratmeterpris på landbrugsjord som basisværdi.

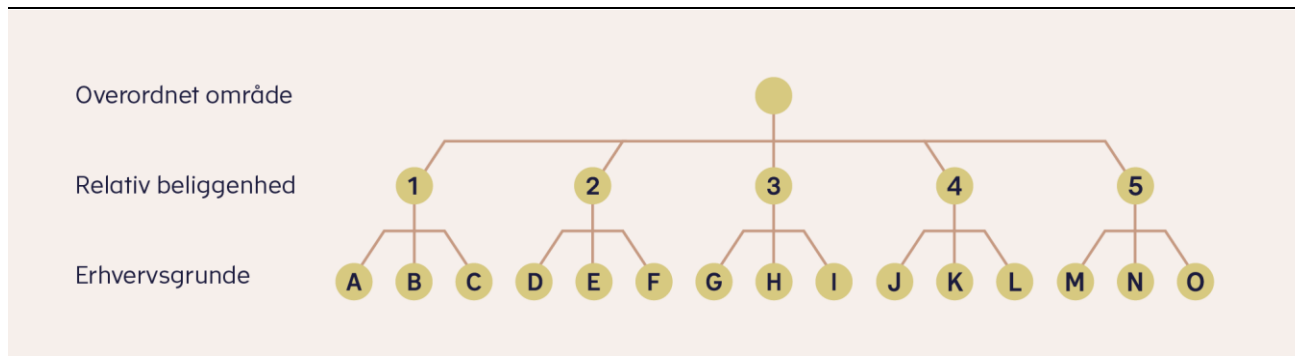
Byggeretsværdi

Byggeretsværdien er værdien pr. kvadratmeter af at bebygge grunden. Byggeretsværdien tager udgangspunkt i en standardbyggeretsværdi, der herefter skales ud fra beliggenheden af grunden.

$$\text{Byggeretsværdi}_{kvm} = \text{Standardbyggeretsværdi}_{kvm} * \text{beliggenhedsfaktor}$$

I standardbyggeretsmodellen inddeles landet i nogle overordnede områder, som yderligere inddeles i nogle relative beliggenhedskategorier inden for hvert område med hver deres beliggenhedsfaktor, jf. figur 5.9. Antallet af områder og beliggenhedskategorier kan frit vælges i modellen, idet der dog skal sikres en tilstrækkelig detaljeringsgrad for at få retvisende vurderinger i hele landet.

Figur 5.9. Illustration af model for overordnet beliggenhed og tilhørende beliggenhedskategorier



Kilde: Egen fremstilling.

Standardbyggeretsværdien er den gennemsnitlige værdi pr. kvadratmeter af at bebygge en grund i det overordnede område. Fx kan der udvælges 25 erhvervs-ejendomme fra fem forskellige beliggenhedskategorier i området, hvorefter en gennemsnitlig byggeretsværdi for disse ejendomme kan udregnes, når der foreligger en byggeretsværdi for de enkelte udvalgte ejendomme. Denne gennemsnitsværdi er standardbyggeretsværdien for det overordnede område og benyttes som referenceværdi til at udregne de konkrete byggeretsværdier for hver enkelt ejendom, der skal vurderes.

På baggrund af de udvalgte ejendomme udregnes også beliggenhedsfaktorer for hver beliggenhedskategori i området. Disse beliggenhedsfaktorer baseres på et gennemsnit af den beregnede byggeretsværdi for de udvalgte ejendomme i hver beliggenhedskategori. Hvis en grund ligger i en anden beliggenhedskategori end referenceværdien, skaleres standardbyggeretsværdien med den beliggenhedsfaktor, der passer til grunden. Af tabel 5.17 fremgår en eksempelberegning på skalering af standardbyggeretsværdien i en situation, hvor et overordnet område er inddelt i fem beliggenhedskategorier.

Tabel 5.17. Eksempelberegning på byggeretsværdi for fem beliggenhedskategorier

Beliggenhedskategori	Standardbyggeretsværdi	Beliggenhedsfaktor	Byggeretsværdi
Kategori 1	2.000 kr./m ²	0,67	1.340 kr./m ²
Kategori 2	2.000 kr./m ²	0,85	1.700 kr./m ²
Kategori 3	2.000 kr./m ²	1,00	2.000 kr./m ²
Kategori 4	2.000 kr./m ²	1,20	2.400 kr./m ²
Kategori 5	2.000 kr./m ²	1,50	3.000 kr./m ²

Kilde: Egne beregninger.

For hver ejendomstype skal der således udregnes en standardbyggeretsværdi for hvert af de overordnede områder. Derudover skal der også beregnes en skaleringsfaktor for beliggenhedskategorierne for hver ejendomstype inden for de overordnede områder. Fastlæggelsen af byggeretsværdien for de referenceejendomme, der udvælges til beregning af standardbyggeretsværdien og beliggenhedsfaktorerne for et område, diskuteres nærmere i næste afsnit og i bilag 10.

Når basisværdien og byggeretsværdien er fastsat, kan der beregnes en værdi af erhvervsgrunden. Af tabel 5.18 fremgår et eksempel på en værdiansættelse af en erhvervsgrund på 1.000 kvadratmeter med en byggeretsværdi på 3.000 kr. pr. kvadratmeter samt en maksimal bebyggelsesprocent på 50 pct.

Tabel 5.18. Eksempelberegning på værdiansættelse af en grund ud fra standardbyggeretsmodellen.

Dimension	Beregning	Værdi
a. Grundareal	<i>Antagelse</i>	1.000 m ²
b. Basisværdi	<i>Antagelse</i>	200 kr./m ²
c. Bebyggelsespct.	<i>Antagelse</i>	50 pct.
d. Byggeretsværdi pba. beliggenhed kategori 1	<i>Antagelse</i>	3.000 kr./m ²
e. Grundværdi	$a * b + a * c * d$	1.700.000 kr.

Anm.: Basisværdien er i eksemplet fastsat til 200 kr. pr. m².

Kilde: Egne beregninger.

5.4.2 Eksempel på en standardbyggeretsmodel med udgangspunkt i data

Med udgangspunkt i ovenstående beskrivelse af mekanismerne bag standardbyggeretsmodellen har arbejdsgruppen forsøgt at opstille en simpel version af modellen. Modellen kræver som nævnt fastsættelse af en basisværdi, en standardbyggeretsværdi og en beliggenhedsfaktor for den enkelte ejendom. Det er især beregningen af de to sidstnævnte størrelser, der giver udfordringer. I det følgende diskuteres først disse udfordringer, hvorefter der opstilles og analyseres en konkret model.

Fastsættelse af en basisværdi

Basisværdien skal fastsættes på en måde, der sikrer et vist niveau af værdi for grunde, hvor standardbyggeretsværdien er 0 kr. eller negativ. Samtidig skal den afspejle værdien af at have mere grundareal.

Ved fastsættelsen af en basisværdi for (ubebyggede) grunde må det lægges til grund, at der i dag ikke offentliggøres et prisindeks for ubebyggede grunde, idet Danmarks Statistik i 2011 ophørte med at offentliggøre grundprisindeks.²¹ Beregningen af et (eventuelt regionalfordelt) prisindeks for erhvervsgrunde vanskeliggøres tillige af, at der er langt færre handler med erhvervsgrunde end med grunde til boligformål.

I den simple opstillede model anvendes derfor den gennemsnitlige kvadratmeterpris på landbrugsjord som basisværdi. Dette begrundes med, at det er en enkel måde at komme frem til en pris, som jorden som minimum kan antages at være værd, selv i det tilfælde hvor grunden ikke kan bebygges. Dermed fastsættes basisværdien til ca. 16 kr. pr. kvadratmeter, idet den gennemsnitlige hektarpris for landbrugsjord i 2023 var omtrent 156.000 kr.²²

Fastsættelse af standardbyggeretsværdien og beliggenhedsfaktor

Standardbyggeretsværdien og beliggenhedsfaktorerne skal fastsættes for hver ejendomstype i hvert af de overordnede områder. Dette indebærer et arbejde med at udvælge et tilstrækkeligt antal referenceejendomme med varierende beliggenhed. Grundværdien for referenceejendommene kan i princippet beregnes ved at fratrække bygningsværdien fra ejendomsværdien svarende til, hvordan grundværdien beregnes i grundresidualmodellen. Alternativt kan man beregne grundværdien for referenceejendommene ud fra data for handelspriser på

²¹ Jf. Statistikbankstabel EJ5.

²² Jf. Statistikbankstabel LPRIS37.

ubebyggede erhvervsgrunde. Herefter kan byggeretsværdien udledes af den ovenfor angivne formel for grundværdien, jf. *bilag 10*.

Udvælgelsen af referenceejendomme har stor betydning for den efterfølgende vurdering, idet de udgør grundlaget for standardbyggeretsværdien. Det kan ikke på forhånd afgøres, hvor stort et antal ejendomme, der er behov for at udvælge for at få et repræsentativt udsnit. Dette afhænger af de udvalgte områder. Hvis et overordnet område dækker over flere geografiske steder i Danmark, vil der formentligt være behov for at inkludere flere referenceejendomme for at sikre en tilstrækkelig repræsentativitet.

Beregningen af standardbyggeretsværdien forudsætter som nævnt, at der foreligger data, som muliggør en beregning af grundværdien for de udvalgte referenceejendomme i hver ejendomskategori og beliggenhedskategori i det overordnede område. En mulig fremgangsmåde er at beregne grundværdien for referenceejendommene ud fra en variant af grundresidualmodellen, hvor ejendomsværdien fastsættes med den afkastbaserede metode beskrevet i *kapitel 4*. Dermed vil man alene kunne anvende referenceejendomme, hvor der foreligger data for markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav til brug for den afkastbaserede metode. Analysen i *afsnit 5.3.2* viste, at indberetningerne af faktiske tal for markedsleje, omkostninger og forrentningskrav fra medlemmerne af EjendomDanmark kun omfatter knap 0,2 pct. af de vurderingspligtige erhvervs-ejendomme. Selv hvis man inkluderer EjendomDanmarks estimerer for markedsleje, omkostninger og forrentningskrav for de medlemmer af organisationen, der ikke har indberettet de faktiske tal, vil data kun omfatte ca. 7,8 pct. af de vurderingspligtige ejendomme, og der vil være en stor spredning i dækningsgraden af data på tværs af ejendoms kategorier og geografisk beliggenhed. Fx er der i EjendomDanmarks datagrundlag 28 kommuner, hvor der ikke findes faktiske eller estimerede værdier for markedsleje, driftsomkostninger for industri og lager, jf. *tabel B5.8*. Efter arbejdsgruppens vurdering kan man derfor ikke basere en standardbyggeretsmodel for erhvervsgrunde på en beregning af grundværdier for referenceejendommene ved brug af grundresidualmodellen, hvis modellen skal give rimelige vurderinger på tværs af beliggenheder og ejendoms kategorier.

Alternativt kan man ved beregning af standardbyggeretsværdien udvælge referenceejendomme, hvor der foreligger data for handelspriser på ubebyggede erhvervsgrunde. Analysen i *kapitel 5.2 om grundværdi med direkte handelsprisenorm* viste, at der også her er store begrænsninger i datagrundlaget – fx er der ikke handler for alle ejendomstyper i samtlige kommuner. Det kan derfor være særligt udfordrende at identificere et tilstrækkeligt antal ejendomme, der er repræsentative for de resterende erhvervsgrunde. Det er et implicit krav ved en fastsættelse af standardbyggeretsværdi, at datagrundlaget er omfangsrigt nok til at beregne en gennemsnitsværdi.

Foruden udvælgelsen af referenceejendomme skal der også foretages en korrekt vurdering af beliggenheden inden for området, da dette har betydning for den beliggenhedsfaktor, som standardbyggeretsværdien skaleres med. Fastsættelsen af skaleringsfaktoren for beliggenhed forudsætter desuden, at der er en vis grad af homogenitet i byggeretsværdien inden for de enkelte kategorier. Hvis der er for stor spredning inden for kategorierne, kan det udfordre princippet om, at der skal gives rimelige vurderinger på tværs af ejendomstyper og beliggenhed. Det skyldes, at risikoen for over- og undervurderinger fra grundværdier stiger, når der er større spredning i værdierne inden for samme beliggenhedskategori.

En af hovedudfordringerne ved at beregne en standardbyggeretsværdi opstår således allerede ved den geografiske inddeling af landet. En tilstrækkeligt fintmasket opdeling med flere områder, der herefter kan inddeles i beliggenhedskategorier, stiller store krav til datagrundlaget. Det vurderes ikke være muligt at foretage en områdeinddeling med forskellige tilhørende beliggenhedskategorier med udgangspunkt i de tilgængelige data. Det skyldes først og fremmest, at der ikke eksisterer nok data til at understøtte denne inddeling, hvilket uddybes nedenfor. Derudover er det vanskeligt at opstille objektive kriterier for beliggenhedskategorierne, der kan benyttes til at skelne mellem forskellige beliggenhedsværdier for både industri/lager og butik/kontor. I den simple opstillede model vil alle grunde i det samme område derfor blive vurderet til den samme kvadratmeterpris.

En simpel standardbyggeretsmodel

Det følgende eksempel anvender direkte handelsprisdata, eftersom en gennemgang af grundresidualmodellen viste, at det på nuværende tidspunkt ikke er muligt at anvende en grundresidualmodel med de tilgængelige data. Derfor er kvadratmeterpriserne beregnet med udgangspunkt i de tilgængelige handelsdata for grundsalg, der også fremgår af *kapitel 5.2*. Det bemærkes dog, at det følgende kun er et eksempel og ikke principielt udelukker anvendelse af alternative datakilder under betingelsen, at disse er tilstrækkeligt dækkende.

Kapitel 5.2 konkluderede, at data for handelspriser på erhvervsgrunde i sig selv var for mangelfulde til at understøtte en direkte handelsprismodel, og der vil derfor også være udfordringer ved at benytte data til at opstille en standardbyggeretsmodel på dette grundlag. I standardbyggeretsmodellen foregår vurderingen dog på et mere aggregeret niveau end i en direkte handelsprismodel, og vurderingerne foretages også mere skematisk. Derfor vil databehovet være mindre relativt til en direkte handelsprismodel.

I den simple model er der taget udgangspunkt i fem områder, der samlet set dækker hele Danmark og er dannet med udgangspunkt i Danmarks Statistiks inddeling af kommuner i kommunetyper. Med denne inddeling er der indregnet en gennemsnitlig kvadratmeterpris for de enkelte områder, hvilket udgør standardbyggeretsværdien for de givne områder. Kommunetyperne dækker over mange kommuner, og modellen kan således ikke tage højde for forskellighederne, der måtte være mellem kommunerne inden for samme kommunetype. Dette betyder også, at salg af erhvervsgrunde i fx Frederikshavn Kommune vil kunne påvirke grundvurderingerne i Lolland Kommune, idet kommunerne ligger i samme gruppe. Det vurderes på den baggrund, at der vil være behov for en yderligere opdeling af områderne, hvis modellen skal kunne anvendes som vurderingsmodel. Dette skaber udfordringer, da datagrundlaget skal dække flere områder, hvilket stiller større krav til fordelingen af data inden for de enkelte områder og efterfølgende beliggenhedskategorier.

Hvis der inddeles i regioner og kommunetyper, opnås en mere fintmasket områdeinddeling, og det håndterer også de største udfordringer med, at salg af erhvervsgrunde påvirker vurderingsniveauet på tværs af landet. Med den yderligere inddeling i regioner vil salg kun have betydning for vurderingsniveau i samme kommunetype inden for samme region. Når der ses på fordelingen af handler med denne inddeling for hhv. butik/kontor og industri/lager, ses dog indikationer på, at der vil opstå store udfordringer mht. dækningsgraden for data, jf. *tabel 5.19* og *tabel 5.20*. Det vurderes på den baggrund, at det ikke vil være muligt at understøtte en så fintmasket model, hvorfor den videre analyse baserer sig på de fem overordnede kommunetyper uden inddeling i regioner.

Tabel 5.19. Fordeling af handlede erhvervsgrunde for butik/kontor på region og kommune-gruppe

	Region Hovedstaden	Region Sjælland	Region Syddanmark	Region Midtjylland	Region Nordjylland
Hovedstads-kommune	32	3	Ikke muligt		
Oplands-kommune	7	22	37	27	5
Provinsby-kommune	2	14	36	23	0
Landkom-mune	1	17	39	18	61
Storbykom-mune	0	0	9	29	17
I alt	42	56	121	97	83

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Vurderingsstyrelsen (2016-juni 2022). N=399.

Tabel 5.20. Fordeling af handlede erhvervsgrunde for industri/lager på region og kommune-gruppe

	Region Hovedstaden	Region Sjælland	Region Syddanmark	Region Midtjylland	Region Nordjylland
Hovedstads-kommune	47	13	Ikke muligt		
Oplands-kommune	46	76	117	150	13
Provinsby-kommune	37	106	138	221	0
Landkom-mune	4	92	98	86	139
Storbykom-mune	0	0	45	92	64
I alt	134	287	398	549	216

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Vurderingsstyrelsen (2016-juni 2022). N=1.584.

I beregningerne i *tabel 5.21* benyttes den gennemsnitlige grundpris pr. kvm som proxy for standardbyggeretsværdien. Dermed antages det, den gennemsnitlige handelspris i et område afspejler den gennemsnitlige tilladte bebyggelsesintensitet i området på samme måde, som standardbyggeretsværdien skal afspejle denne gennemsnitlige tilladte bebyggelsesprocent.

De beregnede standardbyggeretsværdier varierer mellem 41 kr. og 483 kr. pr. kvadratmeter, og til sammenligning er landsgennemsnittet 98 kr. pr. kvadratmeter, jf. *tabel 5.21*. Som det fremgår af *figur 5.10*, er kvadratmeterprisen for industri/lager koncentreret i intervallerne 0-50, 100-200 og mere end 500 kr. pr. kvadratmeter for industri/lager. Det fremgår også, at der inden for samme kommunetype er en del variation i den gennemsnitlige kvadratmeterpris. Det illustrerer behovet for at dele områderne op i en række beliggenhedskategorier for at fange variationen.

Tabel 5.21. Standardbyggeretsværdi for områderne, industri/lager

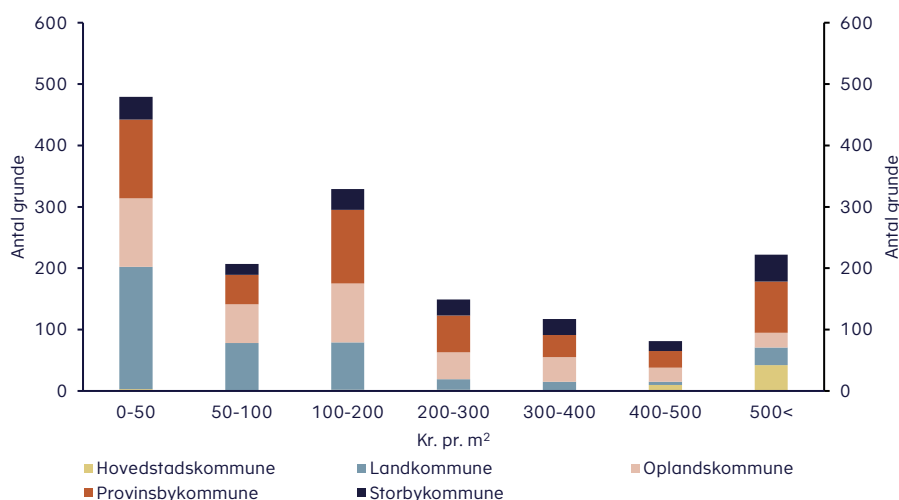
	Kontantpris	Solgt areal	Pris pr. kvm.
Landkommune	426.950.000	10.340.000	41
Oplandskommune	600.050.000	7.330.000	82
Provinsbykommune	1.882.650.000	19.560.000	96

Storbykommune	780.850.000	3.670.000	213
Hovedstadskommune	376.700.000	780.000	483
Hele Danmark	4.067.250.000	41.680.000	98

Anm.: Kontantprisen og det solgte areal udgør den afrundede sum af de tilgængelige data. Pris, pr. kvm. er udregnet som kontantpris divideret med solgt areal. Der er ikke foretaget en opdeling i grundværdi og basisværdi i beregningerne.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Vurderingsstyrelsen (2016-juni 2022). Antal observationer=1.584.

Figur 5.10. Fordeling af handlede erhvervsgrunde, industri/lager



Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Vurderingsstyrelsen (2016-juni 2022). Antal observationer=1.584.

For butik og kontor varierer de beregnede standardbyggeretsværdier for de udvalgte områder mellem 157 kr. og 3.025 kr. pr. kvadratmeter, jf. tabel 5.22. Tilsvarende viser figur 5.11, at fordelingen af pris pr. kvadratmeter for butik/kontor også er ujævn, da fordelingen er koncentreret i intervallerne 0-75 kr. pr. kvadratmeter og mere end 1.000 kr. pr. kvadratmeter. Det samme mønster, som var gældende for industri/lager, gentager sig også for butik/kontor, og derfor er der også her et behov for at kunne udarbejde beliggenhedskategorier.

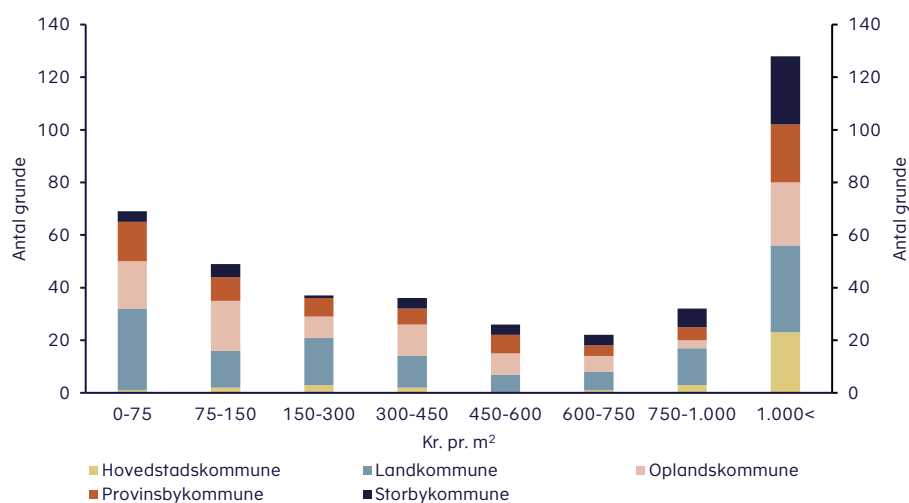
Tabel 5.22 Standardbyggeretsværdi for områderne, butik/kontor

	Kontantpris	Solgt areal	Pris pr. kvm.
Landkommune	198.350.000	1.260.000	157
Oplandskommune	227.900.000	810.000	281
Provinsbykommune	490.000.000	1.560.000	314
Storbykommune	401.650.000	750.000	536
Hovedstadskommune	1.754.300.000	580.000	3.025
Hele Danmark	3.072.200.000	4.960.000	619

Anm.: Kontantprisen og det solgte areal udgør den afrundede sum af de tilgængelige data. Pris, pr. kvm. er udregnet som kontantpris divideret med solgt areal. Der er ikke foretaget en opdeling i grundværdi og basisværdi i beregningerne.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Vurderingsstyrelsen (2016-juni 2022). Antal observationer =399.

Figur 5.11 Fordeling af handlede erhvervsgrunde, butik/kontor



Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Vurderingsstyrelsen (2016-juni 2022). N=399.

Som anført tidligere er det særdeles vanskeligt at opstille nogle beliggenhedskategorier inden for områderne, da det forudsætter objektive og observerbare mål, der kan anvendes til at skelne mellem forskelle i grundens beliggenhedsværdi. Der eksisterer forskellige forsøg på at opgøre beliggenhedsværdi. Fx anvender ejendomsbranchen såkaldte 'primære' og 'sekundære' kategorier, som reflekterer beliggenhed og stand for ejendommen. Denne opdeling er relativ, og ofte sker sondringen ud fra de enkelte byer, hvilket vil øge antallet af områder i en standardbyggeretsmodel markant. Dette er en dynamisk tilgang, hvor en ejendoms beliggenhedskategori kan forventes at ændre sig over tid. En mindre dynamisk tilgang er Danmarks Statistiks byopgørelse, der er baseret på befolkningstæthed indenfor respektive geografiske inddelinger omkring byer. Udarbejdelse af beliggenhedsfaktorer vil derfor kræve en yderligere analyse på baggrund af data for handelspriser og/eller ejendomsværdier, der er beregnet ved den afkastbaserede metode. Da modellen allerede er udfordret af et manglende datagrundlag, har arbejdsgruppen valgt ikke at gå videre i opstillingen af en model med forskellige beliggenhedskategorier. Flere beliggenhedskategorier vil fordele data ud på flere grupper, og dækningen vil således blive for mangelfuld til at kunne producere anvendelige resultater.

5.4.3 Sammenfattende vurdering af standardbyggeretsmodellen

Standardbyggeretsmodellen (i det følgende forkortet SBM) følger på en række punkter de samme grundlæggende principper som den vedtagne alternativomkostningsmodel. Arbejdsgruppen vurdering af SBM i lyset af principperne for en god vurderingsmodel kan sammenfattes som følger.

Slutbrugerperspektiv: Hvis standardbyggeretsværdien fastsættes med udgangspunkt i en grundresidualmodel, hvor en bygningsværdi estimeret efter fx COWI-metoden fratrækkes en ejendomsværdi beregnet med den afkastbaserede metode, vil den derved fremkomne grundværdi ikke fuldt ud afspejle værdien af grunden fra et slutbrugerperspektiv, jf. *arbejdsgruppens vurdering af grundresidualmodellen*. Hvis det nødvendige datagrundlag for anvendelse af en grundresidualmodel ikke er til stede, og man i stedet må fastsætte standardbyggeretsværdien ud fra handelspriser på ubebyggede erhvervsgrunde, vil de beregnede

grundværdier i SBM typisk afspejle et investorperspektiv, ligesom det er tilfældet i en direkte handelsprismodel. I praksis kan SBM således ikke leve op til kravet om vurdering efter et slutbrugerperspektiv.

Bedste økonomiske anvendelse: I SBM fastsættes grundværdien på baggrund af den maksimalt tilladte udnyttelse af grunden, hvilket i et vist omfang afspejler den bedste økonomiske anvendelse af grunden i ubebygget stand.

Samfundsskabte værdier: Med beliggenhedsfaktoren i SBM sikres i princippet, at grundvurderingen tager højde for samfundsskabte værdier, der ikke direkte er karakteristika for selve grunden.

Forudsigelige vurderinger pba. objektive data: Når inddelingen i overordnede områder og beliggenhedskategorierne inden for disse samt kriterierne for udvælgelse af referenceejendomme og det anvendte datagrundlag til beregning af standardbyggeretsværdien er fastlagt, vil SBM i princippet opfylde kravet om forudsigelige vurderinger på basis af objektive kriterier. Som følge af modellens skematiske karakter, hvor alle ejendomme af en given type i en given beliggenhedskategori ansættes til samme byggeretsværdi, vil vurderingerne i SBM have større forudsigelighed end vurderingerne i en direkte handelsprismodel.

Rimelige vurderinger på tværs af type og beliggenhed: Den skematiske karakter af SBM betyder dog samtidigt, at modellen ikke på et realistisk datagrundlag vil kunne give rimelige vurderinger på tværs af ejendomstype og beliggenhed. Med en realistisk grad af opdeling i hovedområder og beliggenhedskategorier vil mange ejendomme med potentielt meget forskellige karakteristika og beliggenhedsværdier få samme vurdering i SBM.

Implementering og administrerbarhed: Arbejdsgruppens analyse har vist, at der er grundlæggende dataudfordringer ved implementering af en SBM. Det medfører udfordringer ved en fastsættelse af de overordnede områder, kategorisering af erhvervsgrundenes beliggenhedskategori samt fastsættelse af standardbyggeretsværdier. Arbejdsgruppen vurderer således, at en fastlæggelse af retvisende vurderinger ud fra en standardbyggeretsmodel ikke vil være mulig, uden at det vil indebære et væsentligt omfang af manuelle vurderinger. Dette vil både kræve et meget betydeligt ressourceforbrug og omfatte kompetencer, der ikke på nuværende tidspunkt er tilgængelige i tilstrækkeligt omfang i Skatteforvaltningen, og det vil indebære, at vurderingerne i væsentligt mindre omfang vil være baserede på objektive forhold. Det sparsomme datagrundlag medfører således, at SBM i praksis ikke kan leve op til kravet om, at vurderingssystemet skal kunne implementeres og administreres.

5.5 Ensartet vurdering på kommuneniveau af grunde til industri og lager

5.5.1 Problemstilling

I alternativomkostningsmodellen (AOM) vurderes erhvervsgrunde med udgangspunkt i ejerboligmodellen, hvorved de nærtliggende ejerboligers værdi påvirker vurderingen af erhvervsgrunde. Dette betyder, at forskelle i ejerboligværdier vil blive afspejlet i vurderingerne af erhvervsgrunde.

AOM medfører, at de samfundsskabte værdier, der forøger værdien af ejerboliggrunde, i et vist omfang også bliver overført til vurderinger af erhvervsgrunde. For grunde til butik og kontor er det plausibelt, at de forhold, der øger værdien af ejerboliggrunde, også øger værdien af grunde til butikker og kontorer. God adgang til offentlig transport, nærhed til bymidten og fravær af støj kan være eksempler på forhold, der både øger værdien for såvel ejerboliggrunde som grunde til butikker og kontorer.

Det kan dog i højere grad udfordres, at de samme samfundsskabte forhold, der giver værdi for boliggrunde, også medfører lignende, faktiske værdistigninger for grunde til industri og lager. En række af disse faktorer, fx trafikstøj, udsigtslinjer, og nærhed til skov og vand, er "slået fra" i AOM og indgår derfor ikke som en del af værdiansættelsen af erhvervsgrunde. Der er imidlertid en række ikke-observerbare forhold, der kan øge værdien af et boligområde, men som næppe i samme omfang påvirker værdien af industrigrunde. Faktorer som gode skoleforhold, fritidsaktiviteter og generel anseelse af området kan der ikke korrigeres for i AOM, hvilket betyder, at sådanne forhold får betydning for værdiansættelsen af erhvervsgrunde.

Hvis det forholder sig således, at værdien af industri- og lagergrunde i overvejende grad ikke påvirkes af de samme forhold, som påvirker værdien af boliggrunde, så vil AOM kunne medføre nogle uhensigtsmæssigheder, når der skal fastsættes vurderinger af industri- og lagergrunde. Dette kan fx være tilfældet for to i øvrigt ens industrigrunde, der får forskellige vurderinger, fordi den ene grund er beliggende i nærhed til et dyrere boligkvarter end den anden grund, *jf. eksempel i tabel 5.23*. Hvis forskellen i værdien mellem boligkvartererne skyldes forhold, der ikke har betydning for industrigrunde, vil grundvurderingen kunne opfattes som uretfærdig af ejeren af industrigrund A i eksemplet.

Der kan således være nogle svagheder ved alternativomkostningsmodellen i det tilfælde, hvor der ikke er en positiv sammenhæng mellem de forhold, der påvirker værdien af boliggrunde, og de forhold, der påvirker værdien af industrigrunde.

Tabel 5.23. Beregningseksempel for to industrigrunde

		Industrigrund A	Industrigrund B
Grundareal	[A]	10.000 m ²	10.000 m ²
Standardgrundværdi for parcelhusgrund på 800 m ² pba. referenceejendomme	[B]	2.000.000 kr.	400.000 kr.
Standardgrundværdi pr. m ² grundareal	[C]=[B]/800	2.500 kr.	500 kr.
Skalering	[D]	0,5*0,8=0,4	0,5*0,8=0,4
Grundværdi efter skalering	[E]=[A]*[C]*[D]	10.000.000 kr.	2.000.000 kr.

Kilde: Egne beregninger.

5.5.2 En model med ensartet kvadratmeterpris for industrigrunde

Som alternativ til de gældende regler for vurdering af grunde til industri og lager kan man tænke sig, at der inden for hver kommune fastsættes en ens kvadratmeterpris på grunde til industri og lager, som beregnes ud fra den gennemsnitlige vurdering af grunde til ejerboliger pr. kvadratmeter i kommunen med en efterfølgende nedskalering. Med en ensartet kvadratmeterpris for industrigrunde undgås situationer, hvor industrigrunde fastsættes ud fra nærtliggende boliggrunde, hvor priserne kan være påvirket af forhold, der er irrelevante for industrigrunde.

Der kan fremhæves to fordele ved at anvende en ensartet kvadratmeterpris for grunde til industri og lager. For det første kan det muligvis være administrativt lettere med en ensartet kvadratmeterpris, der fastsættes på kommuneniveau. For det andet undgås, at større klynger af industrigrunde kan risikere at blive beskattet forskelligt, hvis der er forskel på, hvilke referenceejendomme, der er de nærmeste. Dette kan være særligt aktuelt, hvis den ene ende af klyngen ligger tæt på et dyrere boligområde, mens den anden ende af klyngen ligger tæt på et billigere boligområde.

En af ulemperne ved modellen er, at den ensartede vurdering vil medføre en højere vurdering for industrigrunde, der ligger i områder med lavere boligpriser end gennemsnittet for kommunen. Modellen vil således indebære en omfordeling fra ejere af industrigrunde, der i dag vurderes lavt, til ejere af grunde, der efter dagens regler vurderes højt, hvor de p.t. lavt vurderede industrigrunde vil skulle betale en større andel af den samlede grundskyld. For industrigrunde tæt ved byerne kan dette give mening, da der ikke nødvendigvis vil være den store forskel på rentabiliteten af at drive erhverv på sådanne industrigrunde. Det vil dog også betyde, at industrigrunde beliggende væk fra byerne vil få den samme vurdering. Det vil sætte sig i grundpriserne, hvormed priserne i områderne væk fra byerne forventes at falde, mens priserne tættere på byerne forventes at stige. Herudover kan det bemærkes, at for industriområder, der ligger på tværs af kommuneskel, vil ejendommene blive vurderet forskelligt, hvilket vil kunne anses for urimeligt for de ejendomme, der ligger i kommunen med de højere priser.

5.5.3 Beliggenhedens betydning for værdien af industrigrunde

Der er kun få datakilder til rådighed, der kan benyttes til at undersøge værdien af industrigrunde for forskellige lokationer inden for samme kommune eller by. Af *tabel 5.24* fremgår data for industrigrunde fra Nordicals markedsrapport for 2. kvartal 2024. På baggrund af data er der beregnet en ejendomsværdi pr. kvadratmeter ud fra en afkastbaseret metode, hvor markedslejen divideres med forrentningskravet. Et gennemsnit for 2023 er beregnet fra hvert kvartal i 2023. I markedsrapporten skelnes der mellem primære og sekundære lokationer, hvorved der er en form for opdeling i forhold til beliggenhed. Det bemærkes, at værdierne er et udtryk for ejendomsværdier og ikke grundværdier, hvorfor der skal tages en række forbehold ved at anvende data til at beskrive forskelle i grundværdier på baggrund af beliggenheder. Derudover er der tale om gennemsnitsværdier for begge kategorier, hvormed det ikke er muligt at sammenholde den enkelte ejendoms markedsleje med det konkrete forrentningskrav.

På baggrund af den beregnede ejendomsværdi for de tilgængelige områder kan der observeres en væsentlig forskel mellem ejendomme i den primære kategori og ejendomme i den sekundære kategori. Forskellene i de beregnede ejendomsværdier kan henføres til både forskelle i leje og forrentning mellem de to kategorier. Da beliggenheden også spiller en rolle i kategoriseringen af ejendomme, kan der med en vis usikkerhed forventes en lignende tendens for grundværdierne.

Det er ikke muligt at afklare, om de primære industriejendomme i Nordicals markedsdata vil få en højere vurdering i alternativomkostningsmodellen end de sekundære industriejendomme. Det skyldes, at det ikke er muligt at observere om de primære industriejendomme ligger tættere på dyrere boligområder, end de sekundære industriejendomme. Man kan dermed ikke konkludere fra disse data, om vurderinger af industrigrunde i AOM vil følge samme tendens som markedsdata fra Nordicals. Tallene i *tabel 5.24* indikerer dog, at forskelle i beliggenheden af industriejendomme inden for den enkelte kommune kan have mærkbar betydning for ejendommenes markedsværdi. Da beliggenheden er et væsentligt karakteristikum ved en grund, må den således også antages at have mærkbar betydning for værdien af en industrigrund, hvilket taler mod at operere med samme kvadratmeterpris for alle industrigrunde i en kommune.

Tabel 5.24. Ejendomsværdier for industri/lager baseret på Nordicals MarketForesight rapport

Område	Beliggenhed	Leje	Startforrentning	Beregnet ejendomsværdi
		Kr./m ²	Pct.	Kr./m ²
Hillerød	Primær	750	6,75	11.111
	Sekundær	650	7,50	8.667
København	Primær	700	5,00	14.000
	Sekundær	500	6,50	7.692
Roskilde	Primær	700	5,81	12.043
	Sekundær	394	8,13	4.846
Køge	Primær	750	5,31	14.118
	Sekundær	400	8,13	4.923
Næstved	Primær	425	7,25	5.862
	Sekundær	325	9,25	3.514
Slagelse	Primær	550	7,25	7.586
	Sekundær	263	9,00	2.917
Odense	Primær	500	6,13	8.163
	Sekundær	356	7,31	4.872
Svendborg	Primær	375	7,63	4.918
	Sekundær	275	8,50	3.235
Sønderborg	Primær	350	8,38	4.179
	Sekundær	275	9,75	2.821
Haderslev	Primær	300	8,63	3.478
	Sekundær	250	10,00	2.500
Esbjerg	Primær	406	8,25	4.924
	Sekundær	250	9,50	2.632
Kolding	Primær	519	5,50	9.432
	Sekundær	344	7,50	4.583
Vejle	Primær	519	5,50	9.432
	Sekundær	344	7,50	4.583
Horsens	Primær	500	5,44	9.195
	Sekundær	300	6,88	4.364
Herning	Primær	344	7,50	4.583
	Sekundær	225	10,00	2.250
Silkeborg	Primær	481	5,75	8.370
	Sekundær	325	7,38	4.407
Aarhus	Primær	550	5,25	10.476
	Sekundær	375	6,75	5.556
Randers	Primær	394	7,63	5.164
	Sekundær	294	8,81	3.333
Viborg	Primær	350	7,00	5.000

	Sekundær	275	8,00	3.438
Holstebro	Primær	325	7,50	4.333
	Sekundær	175	10,00	1.750
Aalborg	Primær	475	6,13	7.755
	Sekundær	375	7,50	5.000
Frederikshavn	Primær	425	7,56	5.620
	Sekundær	325	9,06	3.586

Anm.: "Primær" betegner ejendomme i byen med top beliggenhed og kvalitet. "Sekundær" betegner ejendomme i byen med en gennemsnitlig beliggenhed og stand. Tal for 2023 er beregnet som et simpelt gennemsnit af leje (eksklusiv lejebetalte driftsudgifter og skatter) og den forventede årlige forrentning. Kilde: Nordicals Market Foresight (Q1 2024).

5.5.4 Sammenfattende vurdering af modellen med ensartet kvadratmeterpris for industrigrunde

Modellen med ensartet kvadratmeterpris for grunde til industri og lager (EKM) er en variant af alternativomkostningsmodellen, hvor vurderingen af en grund inden for denne erhvervskategori alene afhænger af den gennemsnitlige kvadratmeterpris på ejerboliger i kommunen. Da EKM således er nært beslægtet med AOM, gælder flertallets og mindretallets vurdering af AOM ud fra de seks kriterier for en god vurderingsmodel også i stort omfang for EKM.

Et flertal af arbejdsgruppen vurderer således, at EKM i stort omfang lever op til principperne om vurdering efter et slutbrugerperspektiv, bedste økonomiske anvendelse, afspejling af samfundsskabte værdier, forudsigelige vurderinger pba. objektive data samt implementerbarhed og administrerbarhed.

EKM og AOM adskiller sig dog fra hinanden, når det gælder kravet om rimelige vurderinger på tværs af beliggenhed. Visse samfundsskabte forhold, der påvirker værdien af ejerboliger, vil ikke i samme grad påvirke markedsværdien af grunde til industri og lager, og AOM kan dermed indebære en skæv vurdering af industrigrunde. Modellen med ensartede kvadratmeter på kommuneniveau vil undgå disse situationer, men det er usikkert, om industriejendommene i en sådan model vil blive vurderet mere retvisende end i AOM, da der i en sådan model fx vil være ejendomme langt fra byerne, som vil blive vurderet væsentligt højere. De markedsdata, som arbejdsgruppen har fremlagt i *afsnit 5.5.3*, tyder på, at beliggenheden inden for en kommune kan have væsentlig betydning for værdien af en industrigrund, hvilket umiddelbart taler imod en model med samme kvadratmeterpris for alle industrigrunde i kommunen.

Det ligger endvidere i logikken bag AOM, at hvis der er værdifulde arealer i nærheden af ens grund, så beslaglægger man også en værdifuld jord. Værdien nedskaleres, hvis den tilladte anvendelse er begrænset, men på langt sigt vil det være muligt at ophæve anvendelsesbegrænsninger og fx opføre ejerboliger på grunden. En højere grundvurdering i et område med omkringliggende høje boligvurdering kan således trække i retning af en mere samfundsøkonomisk optimal anvendelse af grunden på langt sigt.

På denne baggrund finder et flertal af arbejdsgruppen, at AOM i højere grad end EKM lever op til princippet om rimelige vurderinger på tværs af beliggenhed.

Et mindretal, Thomas Booker, mener, at EKM kun i ringe grad lever op til principperne om vurdering efter et slutbrugerperspektiv, bedste økonomiske anvendelse, afspejling af samfundsskabte værdier, forudsigelige vurderinger pba. objektive data. Modellen lever dog op til princippet om implementerbarhed og administrerbarhed.

5.6 Hybridmodel til vurdering af erhvervsgrunde

Et medlem af arbejdsgruppen, Thomas Booker, har foreslået en hybridmodel til vurdering af erhvervsgrunde, der giver valgfrihed for vurderingsmyndigheden til at vælge den vurderingsmetode, som efter myndighedens opfattelse giver den mest retvisende vurdering af den enkelte ejendom. I *afsnit 5.6.1* præsenteres beskrivelse og vurdering af hybridmodellen. Herefter følger i *afsnit 5.6.2* arbejdsgruppens flertals vurdering af modellen.

5.6.1 Mindretallets beskrivelse og vurdering af hybridmodellen

Baggrund

Data til understøttelse af AOM hviler i første række på data om handler med bebyggede og ubebyggede ejerboliggrunde. Det skyldes, at der findes væsentligt flere ejerboliger end erhvervsejendomme, og at der således findes væsentligt flere handelsdata for ejerboliger end handelsdata for erhvervsejendomme. AOM hviler således på den præmis, at der er i ethvert geografisk område i Danmark et rimelig konsistent forhold mellem værdien af en grund til beboelse og til erhvervsanvendelse.

Et mindretal i Arbejdsgruppen, Thomas Booker, har imidlertid konstateret, at:

De lovfæstede og landsdækkende nedskaleringer medfører, at grundværdiansættelserne for erhvervsgrunde vil afvige med mere end 20 pct. for erhvervsgrunde til industri og lager i mere end 80 pct. af alle kommunerne.²³

De lovfæstede og landsdækkende nedskaleringer medfører, at grundværdiansættelserne vil afvige med mere end 20 pct. for erhvervsgrunde til kontor og butik i over 70 pct. af landets kommuner.²⁴

Arbejdsgruppen har ydermere kigget på data fra 2 af de større markedsaktører i Danmark, Colliers og Nordicals (*tabel B12.1* og *tabel 4.5*).

På samme måde som data fra EjendomDanmark har et mindretal i arbejdsgruppen konstateret, at:

De lovfæstede og landsdækkende nedskaleringer medfører, at grundværdiansættelserne for erhvervsgrunde vil afvige med mere end 20 pct. for erhvervsgrunde til butik i mere end 84 pct. (Colliers) og 93 pct. (Nordicals) af alle datapunkterne.²⁴

De lovfæstede og landsdækkende nedskaleringer medfører, at grundværdiansættelserne vil afvige med mere end 20 pct. for erhvervsgrunde til kontor i over 45 pct. (Colliers) og 50 pct. (Nordicals) af alle datapunkterne.²⁴

De lovfæstede og landsdækkende nedskaleringer medfører, at grundværdiansættelserne for erhvervsgrunde vil afvige med mere end 20 pct. for erhvervsgrunde til industri i mere end 84 pct. (Colliers) og 77 pct. (Nordicals) af alle datapunkterne.²⁴

Data fra EjendomDanmark og fra de to markedsaktører (Colliers og Nordicals) peger for det første på, at kontor og butik ikke kan behandles samlet – hverken baseret på de samlede data eller for de enkelte områder. I anden omgang viser

²³ Målt i forhold til data om værdiforskellen mellem en ejerbolig (altså den værdi, hvorfra der nedskales) og de respektive anvendelser til industri og lager samt kontor og butik.

data, at der ikke – blot tilnærmelsesvis – i ethvert geografisk område i Danmark er et rimelig konsistent forhold mellem værdien af en grund til beboelse og til erhvevsanvendelse.

Derudover er Arbejdsgruppen på mindretallets foranledning blevet præsenteret for en oversigt over 10 ejendomme, som har fået ansat handelsværdien af deres grunde i ubebygget stand i vurderingsniveauet oktober 2019 af fagkyndige fra Vurderingsankenævnene. Denne oversigt viser, at der i mange tilfælde er meget store forskelle på handelsværdien af grundene i ubebygget stand i vurderingsniveauet oktober 2019 fastsat af fagkyndige fra Vurderingsankenævnene sammenlignet med AOMs foreløbige 2023-vurderinger. Blandt de mest opsigtsvækkende eksempler er der en erhvervsejendom i Københavnsområdet, hvor de fagkyndige i Vurderingsankenævnet har ansat handelsværdien af grunden i ubebygget stand i 2019-niveau til ca. 14 pct. af den værdi, som ejendommen er blevet vurderet til i henhold til AOM i den foreløbige vurdering pr. 1. januar 2023.

Et overvejende flertal i Følgegruppen til Arbejdsgruppen har endvidere samstemmende kritiseret AOM. Der henvises til afsnittet nedenfor.

Et mindretal i Arbejdsgruppen, Thomas Booker, har overvejet mulighederne for at udvikle en anden model for grundværdiansættelse af erhvervsgrunde, som kan imødekomme kritikken fra det overvejende flertal fra Følgegruppen uden at forsinke de nye erhvervsvurderinger yderligere. Baggrunden for den foreslåede alternative model er nærmere beskrevet i afsnit 3 nedenfor. Selve den foreslåede alternative model er nærmere beskrevet i afsnit 4 nedenfor.

Input om AOM fra Følgegruppen

Følgegruppen til Arbejdsgruppen består af Danske Advokater, FSR, Dansk Ejendomsmæglerforening, Finans Danmark, SMV Danmark, Landbrug & Fødevarer, EjendomDanmark, Dansk Industri, Dansk Erhverv, Boligøkonomisk Videnscenter og BL - Danmarks Almene Boliger. Af disse 11 deltagere i Følgegruppen har 8 meddelt Arbejdsgruppen, at de kan tiltræde 1 eller flere af nedenstående kritikpunkter af AOM:

- A. Det giver ikke mening at ansætte en erhvervsejendom ud fra, at denne skulle kunne anvendes til beboelse. Det er forskellige karakteristika, som er værdiskabende for henholdsvis en erhvervsejendom og en boligejendom.
- B. Den værdi, som AOM kommer frem til, afviger væsentligt fra en markedsværdiansættelse og/eller ejendomsejernes egen værdiansættelse.
- C. Aktørerne i ejendomsbranchen genkender ikke begrebet "slutbrugerperspektiv". De kan derfor ikke forudsige, hvordan AOM vil ansætte grundværdien (manglende forudberegnelighed).
- D. AOM kan medføre grundværdiansættelse med mere end 50 pct., 500 pct. eller 5.000 pct. fra handelsværdien af konstaterede handler af erhvervsgrunde i ubebygget stand, uden at det medfører, at grundværdiansættelsen kan ændres ved klage eller domstolsprøvelse endsige efter reglerne om genoptagelse.
- E. Usikkerheden i forhold til de fremtidige grundværdiansættelser giver en stor usikkerhed i markedet, og det kan hæmme transaktionsaktiviteten.

Af de resterende 3 har 2 (herunder Finans Danmark) meddelt, at de ikke mener, at de har en tilstrækkelig indsigt i AOM til at kunne forholde sig til kritikpunkterne. Den sidste har angivet en anden årsag.

Baggrunden for den foreslåede nye metode

Gældende vurderingsnorm for ejerboliger og erhverv

På nuværende tidspunkt er der for ejendomme, som er ejerboliger (EVL § 3, stk. 1, nr. 1) eller erhvervsjendomme (EVL § 3, stk. 1, nr. 4) 3 forskellige vurderingsmetoder.

For ejerboliger der ikke er ejerlejligheder følger det af hovedreglen i EVL § 15, stk. 1, og af den specifikke regulering i EVL §§ 24-27 a, at der gælder en direkte handelsværdinorm. Det gælder, uanset at der i lovbemærkningerne er anført metoder til værdiansættelsen af ejerboliger (grundværdikurve mv.). Hvis det kan påvises, at grundværdien (eller ejendomsværdien) afviger med mere end +/- 20 pct. fra handelsværdien, er ansættelsen at anse som "forkert". Dette – altså at der gælder en direkte handelsværdinorm – understøttes tillige af den mulighed, som ejerboligejer har for at ændre den foreløbige grundværdi pr. 1. januar 2022. Dette kan således ske, jf. EVL § 89 d, stk. 4, nr. 2, hvis ejendomsejeren i en salgs- eller købsituation kan påvise, at den foreløbige ejendomsværdi er forkert med mindst 20 pct.

For ejerboliger gælder der altså i udgangspunktet *ikke* et "slutbrugerperspektiv". Da de handelsværdier, som ligger til grund for udarbejdelsen af grundværdikurven for parcelhuse, imidlertid i udgangspunktet består af handler til private boligejere ("slutbrugere"), ligger der dog allerede i grundværdiansættelsesnormen et væsentligt "slutbrugerperspektiv".

For ejerlejligheder i etageboligbebyggelse (EVL § 19 a) og for rækkehuse på moderatejendomme, der også omtales som rækkehusopdelte ejerlejligheder (EVL § 19 b), er vurderingsnormen for grundværdiansættelse justeret i forhold til vurderingsnormen for grundværdiansættelse af en- og tofamiliehuse.

Der gælder dog for sådanne ejerlejligheder fortsat en handelsværdinorm. Grundværdiansættelse kan imidlertid i henhold til lovforarbejderne afvige fra de konstaterede handelsværdier i markedet,

Hvis man bortser fra egentlige udviklingsområder, er forskellen mellem de observerede handelsværdier og slutbrugerperspektivet således nogenlunde svarende til investors fortjeneste ved projektet.

Det er endvidere med EVL § 19 b udtrykkeligt fastslået, at metoden til ansættelsen af grundværdien af rækkehusopdelte ejerlejligheder sker efter "*samme metode som ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, stk. 1, nr. 1*", og i lovbemærkningerne er der henvist til, at grundværdien skal være udtryk for slutbrugerens værdiansættelse af grunden. Hvis en ejerboligejer selv har købt sin grund, er købesummen altså fastsat ud fra "slutbrugerperspektiv" (der er så ingen investor, der skal have en særskilt fortjeneste).

For erhvervsjendomme mv. (EVL § 3, stk. 1, nr. 4) er reglerne for grundværdiansættelse på nuværende tidspunkt ganske anderledes.

Erhvervsgrunde grundværdiansættes *ikke* efter handelsværdinormen, der er beskrevet i de ovenfor nævnte regler, men efter de regler, der er beskrevet i EVL §§ 34-34f. Erhvervsgrunde grundværdiansættes i første omgang som beboelse – i nogle tilfælde som etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, i andre tilfælde som parcelhuse – ud fra et slutbrugerperspektiv. Grundværdierne nedskaleres derefter ud fra skaleringsfaktorer, som er fastsat ud fra de relative huslejeniveauer og afkastgrader, ligesom grundværdien reduceres for moms, hvor dette er anset som relevant.

Det er med bemærkningerne til EVL §§ 34-34g beskrevet, at alternativomkostningsmodellen skal forsøge at ramme reelle værdier for erhvervsejendomme og metoden er på denne baggrund udtryk for en "skematisk handelsprismetode".

Datagrundlaget og tidligere gjorte overvejelser om vurderingsmodeller

Et mindretal i Arbejdsgruppen, Thomas Booker, har i overvejelserne af en anden model for grundværdiansættelse af ejendomme til erhverv taget højde for, at de data om handler af ubebyggede erhvervsgrunde i Danmark, som Arbejdsgruppen har fået præsenteret, ikke er tilstrækkelige til på et solidt grundlag at kunne værdiansætte alle erhvervsejendomme baseret udelukkende på disse data.

Arbejdsgruppen har herved henset til, at data geografisk er spredt, således at det ikke giver mening alene ud fra data at grundværdiansætte erhvervsgrunde i hele Danmark.

Arbejdsgruppen har herudover henset til, at datagrundlaget senere vil kunne opdateres, da der ikke sker registrering i offentlige registre af værdiansættelsen af erhvervsejendomme, der er handlet som led i en virksomhedsoverdragelse (sel-skabshandel).

Selvom de indsamlede data om handler af erhvervsgrunde ikke i sig selv kan danne grundlag for grundværdiansættelse af erhvervsgrunde i alle dele af Danmark, finder et mindretal i Arbejdsgruppen, Thomas Booker, imidlertid, at der forefindes tilstrækkelige data om konstaterede handelsværdier af ubebyggede erhvervsgrunde, data om markedslejeniveauer og forrentningskrav mv til, at de data, der rent faktisk forefindes, både kan og bør indgå i grundværdiansættelserne, der skal foretages af Vurderingsstyrelsen.

Behovet for at anvende den tilgængelige data og i øvrigt arbejde videre med at indsamle yderligere data er efter et mindretal i Arbejdsgruppen, Thomas Bookers opfattelse bestyret af, at de nugældende lovfæstede nedskaleringsfaktorer rammer forkert med mere end 20 pct. i 70-80 pct. af landets kommuner.

Det ændres efter mindretallets opfattelse ikke af, at grundværdiansættelse ud fra en grundresidualmetode (altså ved brug af data om markedslejeniveauer og forrentningskrav) tidligere er blevet afvist, fordi grundresidualmetoden i visse tilfælde, primært i provinsen, vil medføre, at grundværdierne bliver negative (opførelsesomkostningerne for bebyggelsen overstiger ejendomsværdien opgjort som handelsværdien af grund + bygning).

Den foreslåede model fra mindretallet i Arbejdsgruppen, Thomas Booker

Det er mindretallet i Arbejdsgruppen, Thomas Bookers vurdering, at der på nuværende tidspunkt bør etableres en hybridmodel, hvorefter grundværdiansættelse af ejendomme til erhverv baseres på en handelsværdinorm for slutbrugeren (altså præcis den værdi, som AOM tilstræber at ramme), og handelsværdien bør, hvor det er muligt, ansættes på grundlag af de handelsdata for grunde til erhverv, der rent faktisk foreligger, og som kan hentes i offentlige registre, mens handelsværdien i andre tilfælde kan ansættes ud fra andre metoder, herunder fx grundresidualmodellen eller AOM.

Det betyder, at handelsværdinormen skal være det eneste, som skal være normeret med ejendomsvurderingsloven. Det udgangspunkt kendes allerede fra i dag, hvor den overordnede vurderingsnorm som nævnt er fastlagt med EVL § 15, stk. 1.

Mindretallet i Arbejdsgruppen, Thomas Booker, vurderer, at det acceptable spænd, hvorefter grundværdiansættelser, der ikke afviger fra handelsværdien

med mere end +/- 20 pct., passende kan fastholdes. Som hidtil ud fra antagelsen, at der ikke findes én eksakt handelsværdi for slutbrugerne, men at der i stedet er et spænd, inden for hvilke enhver værdiansættelse vil kunne siges at være et retvisende udtryk for den forventelige handelsværdi for slutbrugeren.

I forhold til handelsværdi af grunden i ubebygget stand for slutbrugeren bør det i lovforarbejderne præciseres, hvad der skal forstås ved fx "slutbrugerperspektivet", herunder hvorledes "slutbrugeren" defineres. Det bemærkes i den forbindelse, at der er tilgængelige data, som viser, hvad en investors fortjeneste som udgangspunkt vil være i forskellige byggeprojekter. Det betyder altså, at det vil være relativt ukompliceret at justere en investor-handelsværdi til en handelsværdi ud fra et slutbrugerperspektiv.

Det vigtige er ikke selve vurderingsnormen (altså om man ønsker det nugældende slutbrugerperspektiv eller om det skal være en direkte handelsværdinorm), men at der indføres frit metodevalg for vurderingsmyndigheden ud fra de tilgængelige data til at fastsætte grundværdien i overensstemmelse med den vurderingsnorm, som vælges.

Fordele ved den foreslåede model

Den foreslåede model vil sikre, at der kan foretages grundværdiansættelse ud fra de konstaterede handelsværdier for slutbrugeren i de områder, hvor data er tilstrækkelig solidt, og at der i de øvrige områder kan foretages grundværdiansættelse ved brug af andre metoder, herunder AOM.

Den foreslåede model vil således sikre, at der fortsat kan udsendes lovmedholdelige vurderinger til alle erhvervsejendomme uden yderligere forsinkelse, idet Vurderingsstyrelsen vil kunne benytte AOM som "fall-back-metode" til at foretage grundværdiansættelse, hvor datagrundlaget ikke giver belæg for at anvende en anden metode til at fremfinde handelsværdien. Vurderingsstyrelsen vil dermed kunne udsende ejendomsvurderinger i alle geografiske områder uden yderligere forsinkelser af erhvervsvurderingerne.

Den foreslåede model vil modsat sikre, at erhvervsejendomme opnår mulighed for en efterfølgende klage- eller domstolsbehandling, måske endda ved genoptagelse ved Vurderingsstyrelsen i forlængelse af en rettidig klage, jf. SFL § 35 a, stk. 5, af grundværdiansættelsen ud fra den overordnede handelsværdinorm for slutbrugeren.

Ejendomme vil i forbindelse med klage- eller genoptagelsesbehandlingen kunne bidrage med oplysninger, der ikke på nuværende tidspunkt er tilgængelige i Vurderingsstyrelsens systemer, men som i den forbindelse vil kunne blive lagret dér til optimering af datagrundlaget for senere erhvervsvurderinger.

Den foreslåede model imødekommer dermed en lang række af de kritikpunkter, som har været rejst af ejendomsaktører, herunder af den overvejende del af Følgegruppen, som blandt andet har kritiseret AOM for dels at mangle forudberegnelighed og dels for at ramme væsentligt forkert.

Det skal ses i lyset af, at situationen efter gældende regler er, at en erhvervsejendommejer ikke via klagebehandling vil kunne få nedsat vurderingen af en erhvervsejendom, uanset om det under klagebehandlingen dokumenteres, at vurderingen afviger med mere end 20 pct. fra handelsværdien af den påklagede ejendom. En erhvervsvurdering vil efter gældende regler udelukkende kunne ændres, hvis erhvervsejendommejeren påviser, at grundværdiansættelserne af *andre* omkringlæggende (og i nogle tilfælde temmelig fjerntliggende) *ejerboliger* afviger med mere end 20 pct. fra den forventelige handelsværdi af disse. Denne

på nuværende tidspunkt forudsatte klageproces strider umiddelbart i sig selv imod både almindelig retsfølelse og udgangspunktet, at klage- og domstolsbehandling som udgangspunkt skal omfatte enkeltsagsbehandling, mens det er i vurderingsarbejdet, der skal udføres af Vurderingsstyrelsen, at der skal sikres sammenhæng i vurderingerne på tværs og inden for de enkelte kategorier af ejendomme.

Den foreslåede model vil af samme grund have en væsentligt større legitimitet i markedet, og erhvervsejendommejerne vil i væsentligt større omfang end med den nuværende model kunne estimere, hvad grundværdiansættelsen og dermed ejendomsskatterne bliver i fremtiden.

Den foreslåede model øger dermed både retssikkerheden og den forudsigelighed og gennemsigtighed i de fremtidige vurderinger, der generelt efterspørges, og som vanskeligt kan opnås efter gældende regler.

Den foreslåede model vil herudover give Vurderingsstyrelsen mulighed for at fastsætte og anvende konkrete *kommunespecifikke* nedskaleringer, som synes at være tiltrængt, når henses til, at et mindretal i Arbejdsgruppen, Thomas Booker, ved en undersøgelse af data om værdiforskellen mellem ejerbolig (altså den værdi, hvorfra der nedskaleres) og de respektive anvendelser til industri og lager samt kontor og butik konstaterer, at de lovfæstede nedskaleringer indikerer, at grundværdiansættelserne rammer forkert med mere end 20 pct. i 70-80 pct. af landets kommuner.

Anvendelse af sådanne kommunespecifikke nedskaleringer vil således i sig selv medføre en betydelig forbedring af sandsynligheden for, at AOM kan føre til mere retvisende grundværdiansættelser.

Fastsættelse af sådanne kommunespecifikke nedskaleringer vil herudover medføre, at de nuværende landsdækkende nedskaleringsfaktorer, der er uhensigtsmæssigt gunstige for ejendommejere i visse kommuner, men tilsvarende ugunstige for andre ejendommejere i andre kommuner, vil kunne ophæves. Dermed vil den nu foreliggende og meget uhensigtsmæssige situation, hvor det *alene* på grund af den manglende differentiering af skaleringsfaktorerne er mere attraktivt at investere i visse kommuner frem for andre, tillige kunne bringes til ophør.

Sidst men ikke mindst vil de lovfæstede bestemmelser i AOM, som går direkte imod intensionen om, at grunde skal vurderes i ubebygget stand ud fra den i økonomisk henseende bedste anvendelse og udnyttelse kunne ophæves, således at vi får en model, som i højere grad opfylder kriterierne for et ideelt vurderingssystem.

Ulemper ved den foreslåede model

Der er en risiko for, at den foreslåede model vil generere en større mængde klagesager end forudset.

Det vil være tilfældet, hvis det viser sig, at vurderingerne efter AOM resulterer i grundværdiansættelser, der er "forkerte" i forhold til den justerede handelsværdinorm (altså slutbrugerperspektivet), men udelukkende for så vidt angår grundværdiansættelser, der er kvalificeret "forkerte" og afviger fra den forventelige handelsværdi med mere end 20 pct. Der henvises til, at mindretallet i Arbejdsgruppen har forudsat, at 20 pct.-reglerne fortsat skal være gældende.

Hvis grundværdiansættelse efter AOM afviger med mere end 20 pct. fra handelsværdinormen, er det imidlertid mindretallet i Arbejdsgruppen, Thomas Bookers

opfattelse, at det vil være fuldt ud overensstemmende med både generelle retssikkerhedsmæssige hensyn og tilkendegivne ønsker om forudsigelighed og genemsigtighed i de fremtidige vurderinger, at grundværdiansættelserne skal ændres som følge af en rettidig klage. Der erindres i den forbindelse igen om, at Vurderingsstyrelsen i forbindelse med den remonstrationslignende behandling, der vil skulle gennemføres som følge af klagen, vil kunne vælge at genoptage og ændre vurderingen, jf. SFL § 35 a, stk. 5, og at Vurderingsstyrelsen i den forbindelse vil kunne forbedre det datagrundlag, der vil være til rådighed for fremtidige erhvervsvurderinger. Dvs. at flere berettigede klager ikke bør belaste klagesystemet og domstolene, men derimod bør kunne bidrage til en forbedring af datagrundlaget for fremtidige erhvervsvurderinger.

5.6.2 Flertallets vurdering af hybridmodellen

I dette afsnit fremlægges arbejdsgruppens flertals vurdering af hybridmodellen.

Indledningsvis bemærkes, at flertallet er uenigt i flere af præmisserne for den foreslåede model. Som nærmere forklaret i *afsnit 4.5.2* kan man ikke på det foreliggende datagrundlag konkludere, at AOM giver ”forkerte” vurderinger i mere end 70 pct. af landets kommuner, i modsætning til mindretallets påstand. Flertallet er også uenigt med mindretallets påstand om, at hybridmodellen vil kunne indføres uden yderligere forsinkelser i implementeringen af et nyt vurderingssystem, hvis modellen skal kunne udgøre et reelt alternativ til AOM.

Mindretallet, Thomas Booker, refererer, at en række medlemmer af arbejdsgruppens følgegruppe kan tiltræde et eller flere af de i mindretalsudtalelsen nævnte kritikpunkter A) til E) mod AOM. Det bemærkes, at følgegruppen ikke er blevet forelagt arbejdsgruppens samlede analyser, men alene er blevet forelagt kritikpunkterne af AOM, som fremført af Thomas Booker. Flertallet har følgende bemærkninger til disse kritikpunkter:

Ad A): Ved vurderingen af grunde til butik/kontor og industri/lager i AOM bliver der ved beregningen af værdien af de anvendte referenceejendomme set bort fra en lang række faktorer, der formodes at påvirke værdien af boliggrunde og erhvervsgrunde forskelligt, jf. *boks 4.5* i *afsnit 4.3*. Det formindsker risikoen for, at vurderingen af erhvervsgrunde påvirkes af irrelevante forhold. Analysen i rapportens *afsnit 4.2* indikerer endvidere, at der er en høj grad af parallelitet mellem udviklingen i priserne på ejerboliger og erhvervsjendomme, således som det antages i AOM, jf. *figur 4.1*.

Ad B): Som påvist i rapportens kapitel 5 foreligger der ikke et tilstrækkeligt datagrundlag til, at erhvervsgrunde kan værdiansættes ud fra en direkte handelsprisnorm eller ud fra en grundresidualmodel, der tager udgangspunkt i en markedsværdiansættelse af ejendommen. AOM tager derfor udgangspunkt i observerede markedsværdier for ejerboliger i nærområdet, idet der som nævnt ovenfor har vist sig at være en høj korrelation mellem udviklingen i priserne på ejerboliger og erhvervsjendomme.

Ad C): Værdiansættelsen efter et slutbrugerperspektiv har til formål at sikre en ensartet beskatning af lejeboliger og ejerboliger og at forebygge, at erhvervsgrunde ligger ubenyttet eller underudnyttet hen til spekulationsformål, jf. *afsnit 3.1.1*. AOM-vurderingen tager udgangspunkt i vurderingen af ejerboliger i nærområdet, der bygger på konstaterede markedspriser på ejerboliger. Derefter nedskaleres værdiansættelsen ud fra den i plangrundlaget tilladte anvendelse af erhvervsgrunden. Både vurderingen af ejerboliger i området og

nedskaleringsfaktorerne er offentligt tilgængelig information, og arbejdsgruppens flertal ser derfor ikke, at AOM-vurderingen indebærer manglende forudberegnelighed.

Ad D): Præmissen for dette kritikpunkt synes at være, at AOM kan give vurderinger, der overstiger grundens handelspris med op til 5.000 pct. Dette ville indebære, at industrigrunden handlet til 1 mio. kr. ville blive vurderet til 125 mio. kr., hvis den blev anvendt til boligformål, hvilket forekommer stærk usandsynligt.²⁴ Det indgår ikke i arbejdsgruppens kommissorium, at arbejdsgruppen skal vurdere behovet for ændringer i klagesystemet, og arbejdsgruppen har derfor ikke behandlet denne problematik. Flertallet bemærker, at handelspriser på ubebyggede erhvervsgrunde typisk vil afspejle et investorperspektiv, der kan indebære en væsentligt lavere pris end den, slutbrugeren af grunden vil være villig til at betale, og som AOM skal afspejle. Flertallet kan tilslutte sig Vurderingsstyrelsens nylige præcisering af princippet om grundvurdering efter bedste økonomiske anvendelse. Det indebærer en ændret praksis for, hvornår en bestemt anvendelse af en grund anses for mulig efter plangrundlaget og anden offentlig regulering. Den nye praksis indebærer, at kun anvendelser, som er reelt mulige at realisere for ejer, anses som mulige efter ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1. En sådan vurderingspraksis vil mindske risikoen for, at AOM i visse tilfælde giver skæve vurderinger. Arbejdsgruppens anbefaling om udvikling af et bedre datagrundlag for fastsættelse af skaleringsfaktorerne i AOM vil trække i samme retning.

Ad E): Der vil i sagens natur altid være usikkerhed om den fremtidige udvikling i grundpriserne for ejerboliger og dermed også om den fremtidige vurdering af erhvervsgrunde. Efter flertallets overbevisning vil usikkerheden om den fremtidige værdiansættelse af erhvervsgrunde dog være langt større i den foreslåede hybridmodel end i AOM af de årsager, som er nævnt i flertallets vurdering af hybridmodellen nedenfor.

Arbejdsgruppens flertal bemærker endvidere, at hybridmodellen ikke indeholder en egentlig model for vurdering af erhvervsgrunde, da der er valgfrihed i metoden til at foretage vurderinger af erhvervsgrunde. Dette kræver konkrete, veldefinerede retningslinjer for, hvornår en given metode for vurdering skal anvendes af vurderingsmyndigheden.

Af denne grund er der ikke en konkret model, der kan vurderes, og der kan i stedet henvises til arbejdsgruppens vurdering af alternativomkostningsmodellen og de andre mulige modeller. Derimod indeholder hybridmodellen nogle retningslinjer for, hvordan erhvervsgrunde skal vurderes, og det er implikationerne af disse, som vil blive vurderet nedenfor med udgangspunkt i arbejdsgruppens seks principper for en model til vurdering af erhvervsgrunde.

Slutbrugerperspektiv: I hybridmodellen skal vurderingen som udgangspunkt bero på handelsdata for grunde til erhverv, når der foreligger tilstrækkelige data. Handelspriser på erhvervsgrunde vil i overvejende grad afspejle et investorperspektiv, især når handlerne vedrører grunde til opførsel af boliger samt kontor og butik, der også i høj grad udlejes. Det står umiddelbart i kontrast til arbejdsgruppens princip om, at vurderingen skal afspejle et slutbrugerperspektiv, bl.a. for at sikre en ensartet beskatning grunde til ejerboliger og lejeboliger. I hybridmodellen søges dette problem løst via et tillæg til handelsprisen, der skal afspejle forskellen mellem slutbrugerpris og handelspris. I praksis vil denne forskel

²⁴ Med udgangspunkt i en erhvervsgrund handlet til 1 mio. kr., hvor AOM-vurderingen afviger med 5.000 pct., er regnestykket: $1.000.000 \text{ kr.} \times 5.000 \text{ pct.} / 0,4 = 125 \text{ mio. kr.}$, hvor 0,4 er den samlede skaleringsfaktor for industrigrunde. En tilsvarende beregning kan laves for butik/kontor, dog med forskellen, at den samlede skaleringsfaktor vil være 0,53.

afspejle en kombination af investors egne omkostninger til udvikling af grunden og samfundsskabte værdier som følge af den omkringliggende byudvikling. Denne forskel vil kunne variere betydeligt fra ejendom til ejendom, og der foreligger ikke et offentligt tilgængeligt ensartet datagrundlag, der kan sikre en tilstrækkelig systematik i fastsættelsen af tillægget til handelsprisen. Det skal også ses i lyset af, at det meget begrænsede datagrundlag for handelspriser i sig selv skaber relativ stor variation i investor-handelsværdier, hvilket også gør, at der ikke kan gennemføres en simpel og ensartet opjustering fra investor-handelsværdi til slutbrugerpris. Hybridmodellen kan derfor ikke sikre en forudsigelig og ensartet vurdering efter et slutbrugerperspektiv.

Endvidere ændrer en evt. simpel opregning ikke på, at det underliggende datagrundlag i form af investor-handelspriser er meget begrænset, dvs. at der kun i mindre dele af landet – og kun i nogle år – vil være et tilstrækkeligt datagrundlag til at implementere en direkte handelsværdinorm. I størstedelen af landet og størstedelen af tiden vil der skulle anvendes andre metoder, der potentielt kommer frem til helt andre værdier end en simpelt opjusteret, direkte investor-handelsværdi.

Bedste økonomiske anvendelse: Modellen vurderes at kunne leve op til princippet om vurdering efter den bedste økonomiske anvendelse af grunden i ubebygget stand, såfremt de bagvedliggende vurderingsmodeller tager højde for samtlige mulige anvendelser af grunden. Hvis udgangspunktet for værdiansættelsen i hybridmodellen er en direkte handelsprismodel, forventes de mulige anvendelser at være indregnet i de handelspriser, som modellen trækker som referencer. For de områder, hvor der ikke er tilstrækkelige data, bør de øvrige modeller ligeledes kunne tage højde for de mulige anvendelser.

Samfundsskabte værdier: Modellen vurderes umiddelbart at kunne leve op til princippet om, at grundvurderingerne skal afspejle samfundsskabte værdier, da der i handelspriserne antages at være indregnet samfundsskabte værdier som fx nærhed til infrastruktur, større byer mv. Det bemærkes dog, at hybridmodellen ikke vurderes at afspejle et slutbrugerperspektiv i samme grad som ejerboligmodellen, hvilket kan betyde, at samfundsskabte værdier afspejles forskelligt for ejer- og lejeboliger.

Forudsigelige vurderinger baseret på objektive data: Modellen vurderes at kunne baseres på objektive data, idet det dog bemærkes, at arbejdsgruppen tidligere har konkluderet, at datagrundlaget for en model med direkte handelsnorm er særdeles sparsomt. Det spredte og sparsomme datagrundlag indebærer en risiko for, at vurderinger på baggrund af handelsdata vil baseres på handler, der enten ligger langt væk eller ikke er sammenlignelige med den pågældende grund. Hvis kravene skærpes for, hvornår modellen kan vurdere på basis af handelspriser, vil det yderligere begrænse antallet af grunde, der kan vurderes ud fra direkte handler. Hvis modellen skal give forudsigelige vurderinger, skal den indeholde klare kriterier for, hvornår vurderingen skal baseres på data for handler med ubebyggede erhvervsgrunde, og hvornår vurderingen skal ske på grundlag af en anden metode. Sådanne kriterier er ikke indeholdt i mindretallets forslag til en hybridmodel og vil næppe kunne specificeres tilstrækkeligt præcist til, at man kan undgå uforudsigelige subjektive skøn fra vurderingsmyndighedens side, jf. nedenfor.

Rimelige vurderinger på tværs af ejendomstyper og beliggenhed: I hybridmodellen gives mulighed for at benytte flere vurderingsmodeller til værdiansættelse af erhvervsgrunde. Modellen vurderes på den baggrund at indeholde en indlejret risiko for uensartede vurderinger. To ensartede grunde kan således blive vurderet forskelligt, hvis den ene grund kan værdiansættes med udgangspunkt i

handelsdata, mens der ikke er tilstrækkeligt handelsdata for den anden, hvor- med den vil blive værdiansat med en anden vurderingsmodel fx AOM, hvor der er en anden underliggende vurderingsmekanisme. Der er derudover en risiko for en uensartet vurdering på tværs af tid, hvor den samme grund kan opleve æn- dringer i vurderingen, der alene skyldes, at der skiftes vurderingsmodel. Dette kan fx opstå i et byudviklingsområde, hvor grundvurderinger i starten kan base- res på en direkte handelsprismodel, hvis der er et tilstrækkeligt antal direkte handler. I takt med at området udvikles, og handlerne tidsmæssigt forældes, vil det ikke længere være muligt at benytte en direkte handelsprismodel, hvorfor der vil være behov for at benytte en anden vurderingsmodel. Det betyder også, at der er en risiko for, at en grundejer vil have svært at gennemskue, hvornår og hvorfor en konkret vurderingsmodel anvendes. Dermed vil hybridmodellen kunne medføre oplevelsen af vilkårlighed i vurdering på tværs af området og over tid, hvilket ikke giver oplevelse af retssikkerhed.

Implementering og administrérbarhed: Vurderingsmyndighedens sagsbehand- lere vil ikke kunne administrere egentlig metodefrihed. Tværtimod skal sagsbe- handlerne have klare retningslinjer for at kunne udarbejde ensartede vurderin- ger af ensartede vurderingsforhold. De klare retningslinjer skabes ved, at vurde- ringerne dels ansættes via anvendelse af maskinelle metoder baseret på obser- verede data (en vurderingsmodel), dels for en del af vurderingernes vedkom- mende ved at supplere med manuel sagsbehandling. Denne manuelle sagsbe- handling gennemføres på baggrund af nøje nedskrevne instrukser, da den ma- nuelle sagsbehandling ellers ikke på ensartet vis bliver baseret på objektive for- hold, og der vil endvidere blive for stor variation i kvaliteten af den manuelle sagsbehandling.

Hybridmodellen vil være svær at implementere og administrere, idet vurderings- modellen ikke alene skal udbygges med et nyt modul, der kan foretage vurderin- ger pba. direkte handler, men også med et modul til vurdering af bygningsvær- dier, hvis vurderingsmyndigheden skal have mulighed for at anvende grundresi- dualmodellen i udvalgte tilfælde, som mindretallets forslag lægger op til. For at kunne understøtte en model skal der derudover opstilles nogle klare kriterier for, hvornår en grund kan vurderes med udgangspunkt i direkte handler, og hvornår det ikke er muligt, og hvilken model grunden i stedet skal vurderes ud fra. Derud- over skal det fremgå tydeligt, under hvilke omstændigheder en tidligere vurde- ring kan påklages, hvis der efter vurderingstidspunktet er kommet et tilstrække- ligt antal handler til at vurdere grunden med direkte handelsdata. Endelig vurde- res modellen at medføre væsentligt flere klager end ved det nuværende system, idet det vil være sværere at gennemskue, hvorfor en konkret model er anvendt som vurderingsmodel, og ejendomsejer vil være tilskyndet til at forsøge at klage sig frem til anvendelse af den vurderingsmodel, der giver lavest værdiansæt- telse. Dette må forventes at medføre væsentligt større administrativt ressource- træk i Skatteforvaltningen og en risiko for lange sagsbehandlingstider, der i sig selv reducerer retssikkerheden. Det kan forsøges imødegået ved at ansætte flere sagsbehandlere til håndtering af klagerne. Rekruttering heraf vil ikke være enkelt, da der vil være behov for forståelse af komplicerede regler (flere forskel- lige modeller), og jo flere sagsbehandlere, jo sværere er det at sikre ensartet sagsbehandling. Der er ikke foretaget et konkret skøn over det administrative ressourcetræk ved implementering af en hybridmodel, men det vil være væsent- ligt højere end ved den nuværende AOM.

Sammenfatning

Overordnet vurderer arbejdsgruppens flertal, at hybridmodellen vil være vanske- lig at implementere og tilsvarende meget vanskelig og meget dyr at admini- strere, og det skønnes, at den i praksis ikke vil kunne fungere efter hensigten. Det skyldes blandt andet, at der vil være behov for at opsætte og udvikle en række

vurderingsmodeller samt et nyt prioriteringssystem til at afgøre, hvornår de forskellige modeller skal anvendes. Der vil være en indbygget risiko for, at der opstår uhensigtsmæssigheder for erhvervsgrunde, der ligger på skillelinjen mellem to vurderingsmodeller, hvilket vil kunne fremstå som vilkårlighed i vurderingsansættelsen, der igen vil give lav retssikkerhed og stor klageaktivitet. Derudover vurderes det, at det vil være særdeles vanskeligt at indrette modellen til at afspejle værdien fra et slutbrugerperspektiv på en konsekvent måde.

Yderligere bemærkes, at datagrundlaget for tinglyste handler med ubebyggede erhvervsgrunde ikke kun er begrænset, men at datagrundlaget også hele tiden vil flytte sig bort fra bebyggede områder. Dette vil betyde, at man vil anvende en anden model end en direkte handelsprismodel for de steder, der er mest bebyggede, og hvor provenuet fra ejendomsskatterne er størst.

Værdiansættelse af grunde til vedvæ- rende energi anlæg



6.1 Indledning

I takt med udvidelsen af antallet af VE-anlæg på land øges betydningen af en korrekt værdiansættelse af grunde, der kan benyttes til opstilling af vindmølle- eller solcelleanlæg. Ligesom for øvrige typer af erhvervsgrunde, bør grunde, hvor lokalplanen tillader opførelse af vedvarende energianlæg, vurderes efter bedste økonomiske anvendelse. Det vil sige, at de bør vurderes ud fra den bedst mulige anvendelse og ikke efter den faktiske anvendelse.

I dette afsnit gennemgås først de gældende regler for værdiansættelse af grunde til VE-anlæg, hvorefter den gældende metode vurderes.

6.1.1 Gældende regler for værdiansættelse af grunde til VE-anlæg

Grunde til vindmølle- eller solcelleanlæg værdiansættes ud fra anlæggenes produktionskapacitet. Grundens areal er derfor ikke direkte bestemmende for vurderingen af grunde til vindmølle- eller solcelleanlæg.

Ud fra de enkelte vindmøllers kapacitet til at producere el (opgjort i megawatt) beregnes en standardiseret produktionskapacitet på grunden i løbet af et år (opgjort i megawatt-timer), *jf. eksemplet i tabel 6.1*. Derfra fastsættes grundværdien ved at gange den årlige produktionskapacitet med en lovfastsat standardiseret pris på 180 kr. pr. MWh (2021-niveau). Denne fremgangsmåde betyder, at anlæg med højere produktionskapacitet fører til en højere grundvurdering, og dermed højere grundskyld. Dette medfører en særlig skat på investeringer i VE-anlæg, hvilket forvrider investeringsbeslutningen. Disse regler uddybes nedenfor.

For solcelleanlæg beregnes en grundværdi efter de samme overordnede principper som for vindmøller (men med et solcelleanlæg på grunden) og tillige en grundværdi baseret på handelsprisen for landbrugsjord. Grundvurderingen fastsættes som den højeste af de to værdier.

Med de gældende regler vil en vindmølle i 2021 blive vurderet til ca. 612.000 kr. pr. MW (3.400 fuldlasttimer x 180 kr. pr. MWh), mens solcelleanlæg (baseret på produktionskapaciteten) vil blive vurderet til ca. 241.200 kr. pr. MW (1.340 fuldlasttimer x 180 kr. pr. MWh), *jf. tabel 6.1*.

Tabel 6.1. Beregning af grundværdi for VE-anlæg ud fra produktionskapaciteten (eksempler)

	Anlæggets produktionskapacitet	Standardiseret årlig produktionskapacitet	Standardiseret pris	Beregnet grundværdi
	MW	MWh	Kr. pr. MWh (2021-niveau)	Kr. (2021-niveau)
Solcelleanlæg	1	1.340	180	241.000
Vindmølle- eller solcelleanlæg	1	3.400	180	612.000

Anm.: Eksempelberegning med udgangspunkt i 2021-niveau og tal for gennemsnitlige årlige fuldlasttimer (MWh) fra Energistyrelsens Teknologikatalog (version 13).

Kilde: Egne beregninger.

Kommunalbestyrelsen skal meddele fritagelse for en stigning i grundskylden i op til tre år, hvis grundskylden stiger, fordi en ændret lokalplan giver mulighed for at opføre vindmølle- eller solcelleanlæg. Fritagelsen bortfalder ved indgåelse af

aftale om nettilslutning og senest 3 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret.

6.1.2 Vurdering af gældende regler

I det følgende uddybes og vurderes 1) fastsættelsen af produktionskapaciteten, 2) fastsættelsen af den standardiserede pris og 3) øvrige regler.

1) Vurdering af gældende regler for produktionskapacitet

Den standardiserede årlige produktionskapacitet beregnes ud fra markedsstandarden for, hvor mange MWh (megawatt-timer) et solcelleanlæg eller vindmølleanlæg med samme produktionskapacitet kan producere i et år med typiske sol- og vindforhold. Produktionskapaciteten omregnes til en standardiseret årlig produktionskapacitet, idet der er stor forskel på, hvor mange MWh fx en 1 MW-vindmølle eller et 1 MW-solcelleanlæg kan producere på et år.

Som nævnt ovenfor er problemet ved denne fremgangsmåde, at grundskylden udgør en særlig skat på investeringer i VE-anlæg, hvilket forvrider investeringsbeslutningen. Dermed strider reglerne mod det grundlæggende princip bag grundskylden, at grundbeskatningen skal tilskynde til den samfundsøkonomisk bedst mulige udnyttelse af grunden.

For grunde, hvor der er mulighed for at opføre et solcelle- eller vindmølleanlæg, men hvor der endnu ikke er opført et, baseres grundværdien på den tilladte udnyttelse af grunden. I den forbindelse anvendes markedsstandards for produktionskapacitet på grunden, hvilket ikke fjerner tilskyndelsen til den bedst mulige anvendelse af grunden. Det er således først, når der faktisk opføres et solcelle- eller vindmølleanlæg, at den gældende grundbeskatning forvrider investeringsbeslutningen.

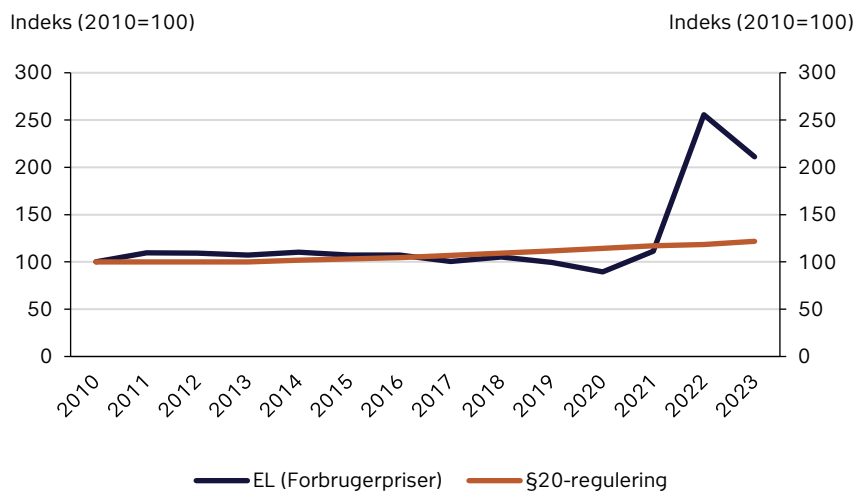
2) Vurdering af den standardiserede pris

Den standardiserede pris er lovfastsat til 180 kr. pr. MWh. I forbindelse med fremsættelsen af lovforslaget var prisen oprindeligt 250 kr. pr. MWh, men prisen blev efterfølgende nedsat. Den oprindelige pris var fastsat konservativt på baggrund af markedsobservationer af konstaterede handelspriser og jordlejepriser m.v. for vindmølle- eller solcelleparceller.²⁵

Den standardiserede pris indekseres med satsreguleringen i personskattelovens § 20. Hvorvidt denne indeksering over tid vil give en retvisende værdiansættelse af grunde til solcelle- og vindmølleanlæg, afhænger i høj grad af, om prisen på el udvikler sig i samme takt som satsreguleringen. Som det fremgår af *figur 6.1*, har forbrugerprisen på el i en længere periode fra 2010 til 2018 været nogenlunde i overensstemmelse med satsreguleringen. Dog har der i nyere tid været større udsving især siden 2018. Dette indikerer, at der ikke er en tilstrækkeligt sammenhæng mellem udviklingen i elpriserne og satsreguleringen, hvormed prisindekseringen ikke nødvendigvis vil følge de markedspriser, som den er blevet fastsat ud fra.

²⁵ L 107 A endeligt svar på spørgsmål 15 og 16 af 15. december 2020.

Figur 6.1. Prisudvikling for el og satsreguleringen, 2010-2023



Anm.: Prisudviklingen på el er beregnet på varegruppe 04.5.1 fra tabel PRIS1 14 (Danmarks Statistik). Det månedlige indeks er omregnet til et årlig indeks ved et simpelt gennemsnit. § 20-reguleringen er hentet fra Skatteministeriet.

Kilde: Egne beregninger (marts 2024).

Der findes kun et begrænset antal registrerede handler med grunde til VE-anlæg, som kan bruges til at vurdere niveauet for den standardiserede pris. Vurderingsstyrelsen har foretaget en udsøgning af salg af grunde med vindmøller, *jf. boks 6.1*. Ud fra disse data kan der med en stor usikkerhed skønnes en gennemsnitlig salgspris på 0,7 mio. kr. pr. MW, hvilket svarer til ca. 2,1 mio. kr. (2021-niveau) for en grund, hvor der er opført en 3 MW-vindmølle (svarende til ca. 210 kr. pr. MWh). Med den standardiserede pris på 180 kr. pr. MWh vil en 3 MW-vindmølle blive værdiansat til ca. 1,8 mio. kr. (2021-niveau), dvs. lidt lavere end for de få registrerede handler.

Boks 6.1. Data for handlede vindmøllegrunde

Vurderingsstyrelsen har tidligere foretaget en salgsudsøgning af salg af grunde med vindmøller i perioden 2015-2018. I data er der angivet en salgspris på grunde samt antallet af MW, der er opstillet på vindmøllegrunden. Der er opgjort 36 handler, hvoraf 33 er foretaget i Vestjylland, og 25 handler er fra den samme kommune. Der er således ikke en bred repræsentativitet i datagrundlaget.

En anden måde at vurdere niveauet for den standardiserede pris kan tage udgangspunkt i en indirekte værdiansættelse af VE-anlæg på baggrund af en afkastbaseret metode.

Det vil alt andet lige øge den markedskonforme standardiserede pris og dermed grundværdien, hvis elprisen og produktionskapaciteten er høj, og hvis investorerne forretningskrav er lavt. En analyse af denne afkastbaserede metode er beskrevet i mere detaljeret form i *bilag 11*.

Hvis grundværdien skal svare til 180 kr. pr. MWh, forudsætter det, at det reale forrentningskrav skal være omtrent 8,5 pct. for vindmølle anlæg og 6,5 pct. for solcelleanlæg svarende til nominelle forrentningskrav på hhv. ca. 10,5 pct. og 8,5 pct. Dette vurderes at være et forholdsvis højt forrentningskrav, om end der ikke er fastlagte niveauer for dette, og at forrentningskravene i den seneste tid også

må forventes at være høje set i lyset af stigende usikkerhed ifm. anlægsinvesteringer som følge af et højere renteniveau og stigende priser.

Det bemærkes derudover, at grundværdien beregnet efter den afkastbaserede metode er særdeles følsom over for selv relativt beskedne ændringer i forudsætningerne om forrentningskrav og elpris. Dette skyldes, at der er meget høje værdier i tælleren (indtægter fratrukket udgifter), der divideres med lave værdier i nævneren (forrentningskrav), hvormed selv små ændringer kan give store udsving for den beregnede værdi. Det kan illustreres med følsomhedsberegninger, der viser, hvad det betyder for værdien af grunde til vindmøller, hvis forrentningskravet sænkes, eller hvis elpriser stiger.

En grundværdi på 180 kr. pr. MWh svarer som nævnt til et reelt forrentningskrav for vindmølleanlæg på 8,5 pct. Hvis forrentningskravet sænkes til 8,0 pct., vil den standardiserede pris skulle øges betydeligt til ca. 380 kr. pr. MWh for at afspejle grundværdien. Ved en stigning i elprisen på 2,5 øre pr. kWh vil den standardiserede pris skulle være ca. 470 kr. pr. MWh (med et uændret forrentningskrav på 8,5 pct.). Det vurderes derfor, at der er for stor usikkerhed ved den afkastbaserede metode til at fastsætte niveauet for den standardiserede pris.

På baggrund af de to måder at skønne over den standardiserede pris vurderes det, at prisen pr. MWh i den gældende vurderingsmetode er lidt lavere end investorens forventede fremtidige elpris. Det er dog behæftet med stor usikkerhed at skulle skønne over værdien af grunde til VE-anlæg, idet der er et begrænset antal salg, og idet den afkastbaserede metode er meget følsom over de angivne forudsætninger.

3) Vurdering af øvrige regler vedr. grundskyld for VE-anlæg

De gældende regler for fritagelse for en stigning i grundskylden i op til tre år efter ændringen i grundværdien svarer til, at der i perioden sker en vurdering efter faktisk anvendelse og ikke efter bedste økonomiske anvendelse. Det kan mindske tilskyndelsen til hurtigt at indgå aftale om nettilslutning, idet den lavere beskatning dermed bortfalder. Det afviger desuden fra vurderingen af andre erhvervsgrunde, hvor en ændret tilladelse til en mere værdifuld udnyttelse ikke medfører fritagelse i en given periode fx frem til en kontorejendom er opført og i drift.

Derudover kan de gældende regler også komme til at virke som en skat på investeringer i de tilfælde, hvor der ansøges om at få tilladelse til at opføre et VE-anlæg. Dette skyldes, at en tilladelse fra kommunen kan medføre en stigning i grundværdien og som følge heraf en stigning i grundskylden. Dette vil fx være tilfældet når ansøgningen vedrører opstilling af VE-anlæg på landbrugsjord. Landbrugsjord har med gældende regler en lempeligere beskatning, jf. bondegårdsreglen,²⁶ der vil ophøre, når der gives tilladelse til at opføre VE-anlæg. Denne stigning i grundskylden kan påvirke incitamenterne til at ansøge og opstille VE-anlæg relativt til et scenarie, hvor der i forvejen er givet tilladelse til at opføre et VE-anlæg og beskatningsgrundlaget dermed er uændret. Denne forvridning er dog svær at undgå, idet den typiske proces for opstilling af VE-anlæg indebærer, at der først gives tilladelse fra kommunen i forbindelse med et konkret anlægsprojekt.

²⁶ Produktionsjord er omfattet af bondegårdsreglen, der medfører en lavere ansættelse af grundværdien end jordens faktiske handelsværdi. De lave grundvurderinger i dag afspejler en konservativ fremskrivning af prisen på landbrugsjord siden 1992. Resultatet er, at vurderingerne efter bondegårdsreglen udgør lidt under en tredjedel af prisen på landbrugsjord i fri handel i dag. Derudover er grundskyldspromillerne for produktionsjord generelt lavere end for andre grunde. Dette giver samlet set produktionsjord en lavere grundskyld.

6.2 Alternativ model for værdiansættelse af grunde til VE-anlæg med udgangspunkt i produktionsjord inklusive værdistigningstillæg

De foregående dele af dette kapitel har analyseret alternative modeller for vurdering af erhvervsgrunde generelt. I dette afsnit vil arbejdsgruppen analysere en ny model, der specifikt fokuserer på vurdering af erhvervsgrunde til vedvarende energianlæg. I denne model, der er foreslået af medlemmer af følgegruppen, sker værdiansættelsen med udgangspunkt i prisen på jord inkl. et særskilt værdistigningstillæg for solcelleanlæg og vindmølle-anlæg.

Værdiansættelsen af jorden tager udgangspunkt i de regionale priser på landbrugsjord, som fremgår af tabel 6.2. Med den landsgennemsnitlige pris på landbrugsjord i 2021 betyder det, at vindmøllegrunde, hvor der er udmatrikuleret de typiske 200 m² til opstilling af en vindmølle, vil få en gennemsnitlig grundværdi på knap 3.000 kr., svarende til knap 15 kr. pr. m², ekskl. værdistigningstillægget. Denne værdi foreslås opregnet med et værdistigningstillæg for at tage højde for en øget værdi, der følger af muligheden for at kunne opføre et VE-anlæg, og at grunden kan anvendes mere intensivt, fx når det gælder vindmølle-anlæg. I forslaget fra medlemmerne af følgegruppen er der ikke taget konkret stilling til størrelsen af værdistigningstillægget, hvilket arbejdsgruppen vil forsøge at gøre for at belyse de mulige konsekvenser af modellen.

Tabel 6.2. Oversigt over puljer med angivelse af niveauer for hektarpriser på landbrugsjord i 2021

Pulje	Kommuner	Antal salg	Værdi pr. ha
A	Dragør, Ishøj, Tårnby, Allerød, Fredensborg, Helsingør, Hillerød, Hørsholm, Rudersdal, Egedal, Frederikssund, Roskilde, Gribskov, Lejre	79	150.000
B	Køge, Odsherred, Holbæk, Faxe, Kalundborg, Ringsted, Slagelse, Stevn, Sorø, Næstved, Vordingborg	226	140.000
C	Lolland, Guldborgsund	93	210.000
D	Middelfart, Assens, Faaborg-Midtfyn, Kerteminde, Nyborg, Odense, Svendborg, Nordfyns, Langeland	171	140.000
E	Haderslev, Sønderborg, Tønder, Vejen, Aabenraa	233	120.000
F1	Aarhus, Favrskov, Norddjurs, Odder, Randers, Silkeborg, Skanderborg, Syddjurs	169	140.000
F2	Billund, Fredericia, Horsens, Kolding, Vejle, Hedensted	211	130.000
G	Herning, Holstebro, Ikast-Brandeborg, Ringkøbing-Skjern, Viborg, Vesthimmerland, Rebild, Mariagerfjord	376	110.000
H	Lemvig, Struer, Morsø, Skive	76	130.000
I	Thisted, Brønderslev, Jammerbugt, Aalborg, Hjørring	242	120.000
J	Esbjerg, Varde, Frederikshavn, Læsø, Ærø	173	90.000
K	Bornholm	25	130.000
-	Landsgennemsnit	-	135.000

Kilde: Vurderingsstyrelsen og Danmarks Statistik (2021).

Værdistigningstillæg for vindmøller

Værdistigningstillægget kan estimeres på baggrund af det begrænsede antal registrerede handler med vindmøllegrunde, der har været. I disse data er den gennemsnitlige salgspris ca. 2,1 mio. kr. for en grund, hvor der er opført en 3 MW-vindmølle, hvilket svarer til ca. 10.500 kr. pr. m², forudsat at der er udmatrikuleret 200 m² til vindmøllen.²⁷

Såfremt værdiansættelsen skal svare til denne gennemsnitlige handelspris for grunde til vindmøller, vil der i dette tilfælde være behov for at fastsætte vurderingen til ca. 700 gange landbrugsjordprisen (10.500 kr. pr. m² divideret med 15 kr. pr. m²) for grunde med tilladelse til opstilling af en 3 MW-vindmølle. Anvendelse af denne faktor vil give anledning til en lidt større værdiansættelse end ved de gældende regler. Det skyldes, at værdiansættelsen ved de gældende 180 kr. pr. MWh for en 3 MW-vindmølle bliver ca. 1,8 mio. kr. (2021-niveau). Hvis modellen skal være provenuneutral ift. gældende regler, vil det således kræve, at vurderingen for en 3 MW-vindmølle fastsættes til ca. 600 gange landbrugsjordprisen.²⁸

Det bemærkes, at denne faktor på baggrund af observerede handelspriser vil være den gældende faktor for vindmøller med en kapacitet på ca. 3 MW. Idet lokalplanerne kan begrænse højde og rotordiameter på vindmøllerne, vil der ikke være samme potentiale for alle grunde, selvom grundstørrelsen er den samme. Der vil fx skulle benyttes et andet værdistigningstillæg for grunde, hvor der på de udmatrikulerede 200 m² kun må opstilles en mindre vindmølle med en lavere produktionskapacitet.

Der vil derfor være behov for at udarbejde en skematisk model, der angiver værditillægget for forskellige intervaller af vindmøllers totalhøjde, da disse typisk begrænses i kommunernes lokalplaner. Begrænsningen på vindmøllens dimensioner vil typisk afspejle andre hensyn end produktionskapacitet, hvorfor denne begrænsning i et vist omfang vil være eksogent givet for opstilleren. På denne måde undgås i et vist omfang, at beskatningen afhænger af den opstillede vindmølle, hvorfor der ikke vil være samme forvriddingseffekt som ved den eksisterende model. Der vil dog fortsat være en marginal forvriddingseffekt for de opstillere, der ansøger kommunen om at få lokalplantilladelse til opstilling af et vindmølle anlæg. Det skyldes, at vurderingen af en grund, hvor der vil blive givet tilladelse til at opføre VE-anlæg, såfremt der blev ansøgt om det, først vil stige, når opstilleren har ansøgt og fået tilladelse. Dermed vil der kunne opnås en lavere beskatning ved ikke at ansøge og få tilladelsen og dermed anvende grunden til et formål, der ikke er samfundsøkonomisk optimalt.

Den konkrete model for værdistigningstillægget vil skulle udarbejdes, men kan tage udgangspunkt i en funktion for vindmøllers produktionskapacitet på baggrund af totalhøjde og rotordiameter. Datagrundlaget for denne model kan være Energistyrelsens stamdataregister for vindkraftanlæg i Danmark, der indeholder oplysninger om møllekarakteristika for opstillede vindmøller. Der kan også blive behov for at genbesøge værdistigningstillægget, såfremt priserne på landbrugsjord bliver påvirket af mulighederne for at opstille VE-anlæg i fremtiden.

Værdistigningstillæg for solcelleanlæg

For grunde, hvor der kan opstilles solcelleanlæg, vil en værdiansættelse på baggrund af den gennemsnitlige pris for landbrugsjord omtrent svare til

²⁷ Der er i perioden 2015-2018 opgjort 36 handler, hvoraf 33 er foretaget i Vestjylland, og 25 handler er fra den samme kommune. Der er således ikke en bred repræsentativitet i datagrundlaget.

²⁸ De gældende regler giver en vurdering på ca. 1,8 mio. kr. for en 3 MW-vindmølle. Det svarer til ca. 9.000 kr. pr. m², hvilket er ca. 600 gange prisen pr. m² landbrugsjord.

værdiansættelsen med de gældende regler. Der er lagt til grund for dette, at der anvendes de seneste teknologier, der er opgjort af Energistyrelsen. Ud fra dette skal der anvendes et areal på ca. 1,7 hektar til opførsel af et 1 MW solcelleanlæg. Dette betyder, at der pr. hektar kan produceres ca. 0,6 MW (1 MW/1,7 hektar), hvilket svarer til ca. 790 MWh pr. hektar.²⁹ Med udgangspunkt i den standardiserede pris på 180 kr. pr. MWh (2021-niveau) skønnes den beregnede grundværdi efter gældende regler at udgøre godt 140.000 kr. (2021-niveau) pr. ha, hvilket er tæt på den gennemsnitlige hektarpris på landbrugsjord.

Det vurderes derfor, at der for grunde til solcelleanlæg ikke vil være et behov for et værdistigningstillæg, idet værdiansættelsen omtrent svarer til den gennemsnitlige grundværdi for landbrugsjord for hele landet.

For grunde til solcelleanlæg bemærkes, at hvis der er en alternativ tilladt anvendelse af grunden, fx industri eller landbrug, som er mere værdifuld end anvendelse som solcelleanlæg, lægges denne værdi til grund for vurderingen, ligesom det er tilfældet med de gældende regler.

Vurdering af modellen

I modellen skal værdistigningstillægget fungere som et korrektionsled på prisen for landbrugsjord. Dette forudsætter en antagelse om, at priserne på landbrugsjord alene afspejler værdien af jorden som landbrugsjord, og ikke andre mulige udnyttelser af jorden – herunder også evt. muligheder for at opstille solceller eller vindmøller.

Værdistigningstillægget skal således korrigere for, at muligheden for at kunne opføre VE-anlæg ikke er indregnet i priserne på landbrugsjord (såvel på kort som langt sigt). Denne antagelse kan anfægtes, især på langt sigt, idet udbredelsen af tilladelser til VE-anlæg i stigende takt må forventes at blive indregnet i handelspriserne. Det må forventes, at værdien af at kunne opføre VE-anlæg løbende bliver indregnet i prisen på landbrugsjord, hvormed værdistigningstillægget vil medføre, at grundværdien af en grund til VE-anlæg og grundskylden vil blive påvirket flerfoldigt (gennem grundværdien og værdistigningstillægget). Dette vil indebære en beskatningsmodel, der i stigende grad må forventes at medføre en for høj beskatning af grunde med tilladelse til VE-anlæg.

Denne dobbelte påvirkning af vurderingerne kan teknisk løses ved løbende at justere værdistigningstillægget i takt med, at værdien af muligheden for at opstille VE-anlæg indregnes i priserne på landbrugsjord. Arbejdsgruppen vurderer dog, at dette vil være et stort administrativt arbejde, og det vil samtidig være forbundet med stor usikkerhed, da det er svært at identificere i hvor høj grad priserne på landbrugsjord tager højde for værdien af VE-anlæg. Ligeledes vurderer arbejdsgruppen, at det er vanskeligt at lave den initiale skematiske opgørelse af værdistigningstillægget for forskellige størrelse af vindmøller.

6.3 Model med udgangspunkt i produktionsjord

Selvom arbejdsgruppen ikke anbefaler den konkrete model, som medlemmer af følgegruppen har foreslået, så har arbejdsgruppen med udgangspunkt i tilsvarende principper bag denne model udarbejdet en anden mulig model. I henhold til princippet om bedste samfundsøkonomiske anvendelse vil grunden vurderes efter den højeste vurdering, som følger af plangrundlaget.

²⁹ Den gennemsnitlige produktion pr. MW for et solcelleanlæg er opgjort til 1.340 MWh.

Arbejdsgruppen foreslår således ligeledes en model, der tager udgangspunkt i de regionale priser på landbrugsjord. I stedet for at tillægge prisen et værdistigningstillæg foreslår arbejdsgruppen, at der i stedet regnes ud fra det areal, som anlægget optager på baggrund af afstandskrav for anlægget. Dvs. kun det areal som er afsat til solcelleanlæg i henhold til plangrundlaget.

Da det forventes, at værdien af at kunne opføre VE-anlæg løbende bliver indregnet i prisen på landbrugsjord, tager modellen udgangspunkt i de regionale priser. Dette medfører, at vurderingen af en grund med samme mulighed for opførelse af et VE-anlæg vil kunne variere på tværs af landet parallelt med de geografiske variationer i prisen på landbrugsjord. Dette er konsistent med princippet i alternativomkostningsmodellen for vurdering af grunde til andre erhvervsformål, hvor vurderingen tager udgangspunkt i, hvad jord med den pågældende beliggenhed ville være værd i den mest realistiske alternative anvendelse, der anses for at være anvendelse til boligformål. I nærværende sammenhæng anses det realistiske alternativ til at anvende jorden til VE-anlæg blot at være anvendelse til landbrugsformål.

Beregningsgrundlag for vindmøller

For vindmøller vil grundværdien med modellen blive værdiansat på baggrund af rotordiameter og afstandskrav, som fastsættes i tilladelsen. Der kan være en række lokale begrænsninger og særhensyn, der indskærper afstandskravet mellem vindmøller i en vindmøllepark, men afstandskravet vil typisk være 3-4 gange rotordiameteren. Det bemærkes i den forbindelse, at der skal tages udgangspunkt i den største tilladte rotordiameter, der må opføres på grunden, af hensyn til at grunden anvendes i bedste økonomiske henseende. I en generaliseret model, hvor der ikke tages højde for lokale begrænsninger, kan arealkravet pr. mølle for en vindmølle beregnes med udgangspunkt i nedenstående formel.

$$Areal_{ha} = \frac{\left(Rotordiameter_m \cdot Afstandskrav \cdot \frac{1}{2}\right)^2 \cdot \pi}{10.000m^2}$$

Beregningsgrundlaget for værdiansættelsen tager udgangspunkt i det beregnede areal og de regionale handelspriser på landbrugsjord, *jf. eksempler i tabel 6.3*. Med denne tilgang skønnes det, at værdiansættelsen vil være omtrent uændret i forhold til den gældende model, hvor en 3 MW-vindmølle vil få en grundvurdering på ca. 1,8 mio. kr. (2021-niveau). Det bemærkes dog, at grundvurderingen ikke nødvendigvis vil være den samme med den anbefalede model, da vurderingen bevidst følger de regionale handelspriser, der varierer på tværs af landet.

Tabel 6.3. Eksempelberegning, værdiansættelse af grund til en vindmølle med en rotordiameter på 100 meter i 2021.

Kommunepulje	Rotordiameter	Beregnet areal, ha	Værdi pr. ha	Grundvurdering, kr.
A	100	12,57	150.000	1.885.000
B	100	12,57	140.000	1.759.000
C	100	12,57	210.000	2.639.000
D	100	12,57	140.000	1.759.000
E	100	12,57	120.000	1.508.000
F1	100	12,57	140.000	1.759.000
F2	100	12,57	130.000	1.634.000
G	100	12,57	110.000	1.382.000
H	100	12,57	130.000	1.634.000
I	100	12,57	120.000	1.508.000
J	100	12,57	90.000	1.131.000
K	100	12,57	130.000	1.634.000

Anm.: Grundværdien angiver værdiansættelsen af de 200 m², der er udmatrikuleret til vindmøllen. Med en rotordiameter på 100 meter skønnes det med nuværende teknologi, at det vil være muligt at opføre en vindmølle på 3 MW. Der er forudsat et afstandskrav på 4 gange rotordiameteren.

Kilde: Egne beregninger baseret på *tabel 6.2*.

Beregningsgrundlag for solcelleanlæg

For grunde til solcelleanlæg vil værdiansættelsen tage udgangspunkt i grundarealet og den regionale hektarpris på landbrugsjord. Således vil en grund med mulighed for opførelse af et solcelleanlæg blive vurderet alene ud fra priserne på landbrugsjord. Der skal i vurderingen tages udgangspunkt i størrelsen på det areal, hvor der foreligger tilladelse til at opføre et solcelleanlæg, og ikke den faktiske arealanvendelse til solcelleanlæg.

Opsummerende bemærkninger

Det bemærkes, at værdiansættelsen sker med udgangspunkt i priserne på landbrugsjord og ikke ud fra den vurdering, som produktionsjord får gennem den lavere ansættelse af grundværdier som følge af bondegårdsreglen. Dermed ændres der ikke på, at modellen kan komme til at virke som en skat på investeringer i de tilfælde, hvor en opstiller ansøger om at få tilladelse til at opføre et VE-anlæg på produktionsjord, hvor der ikke er mulighed for det i forvejen. I disse tilfælde vil en tilladelse medføre en stigning i grundværdi, da produktionsjorden fremover vil blive vurderet ud fra de regionale priser på landbrugsjord og som følge heraf blive pålagt en stigning i grundskylden. Denne stigning i grundskylden kan påvirke incitamenterne til at ansøge og opstille VE-anlæg relativt til et scenarie, hvor der i forvejen er givet tilladelse til at opføre et VE-anlæg.

Desuden tages der i modellen alene hensyn til de lokale priser på landbrugsjord. Værdien af de individuelle grunde, hvorpå der kan opstilles VE, kan imidlertid variere betydeligt som følge af forskelle i, hvor meget vind- eller solenergi, der er muligt på en specifik beliggenhed. Hvis der skal tages højde for dette, vil der skulle anvendes væsentligt mere lokale priser for landbrugsjord.

Anbefalinger



7.1 Indledning

Arbejdsgruppens analyser af den eksisterende model for vurdering af erhvervsgrunde har givet anledning til at anbefale en række justeringer. Anbefalingerne tager udgangspunkt i arbejdsgruppens principper for en god vurderingsmodel.

På baggrund af analyser af den gældende model og alternative modeller til vurdering af erhvervsgrunde anbefaler arbejdsgruppen med undtagelse af et enkelt medlem, Thomas Booker, at den gældende alternativomkostningsmodel (AOM) med de nedenfor foreslåede justeringer fortsat anvendes til vurdering af erhvervsgrunde. Dette indebærer også, at arbejdsgruppens flertal på baggrund af det nuværende mangelfulde datagrundlag ikke kan anbefale de andre modeller til vurdering af erhvervsgrunde, som arbejdsgruppen har analyseret.

Medlem af arbejdsgruppen Thomas Booker anbefaler, at den gældende alternativomkostningsmodel erstattes af en hybridmodel, der for de enkelte ejendomme giver vurderingsmyndigheden frihed til at vælge den metode ud fra de data, som er tilgængelige for den pågældende ejendom, som giver mest retvisende grundværdiansættelser. Thomas Bookers mindretalsudtalelse om modellen og flertallets bemærkninger hertil fremlægges i *afsnit 5.6*.

I *afsnit 7.2* gennemgås anbefalinger til justering af alternativomkostningsmodellen. Den samlede arbejdsgruppe er enig om disse anbefalede justeringer, såfremt AOM fastholdes. I *afsnit 7.3* fremlægger en enig arbejdsgruppe anbefalinger til justering af vurderingsmodellen for erhvervsgrunde, hvor der kan opstilles vedvarende energianlæg (VE-anlæg), mens *afsnit 7.4* sammenfatter Thomas Bookers mindretalsudtalelse om hybridmodellen.

7.2 Anbefalede justeringer til alternativomkostningsmodellen

Arbejdsgruppen anbefaler at ophæve den særskilte skalering for butik og kontor, der korrigerer for tilladt bebyggelsesprocent. Den gældende skaleringsfaktor for butik og kontor på to tredjedele bygger på, at der er en højere tilladt bebyggelsesprocent for grunde til butik og kontor ift. grunde til parcelhuse. Sammenligningen med et parcelhus vil imidlertid være irrelevant for butik og kontor i etageejendomme, hvor der typisk ikke vil være en forskel på den tilladte udnyttelse til butiks- og kontorformål ift. boligformål. Derfor vurderer arbejdsgruppen, at der ikke er grundlag for, at skaleringsfaktoren for butik/kontor tager udgangspunkt i tilladte bebyggelsesprocenter. Derudover viser en analyse af relative ejendomsværdier for butik og kontor ift. bolig, *jf.* analysen i *afsnit 4.4*, at skaleringsfaktoren for butik og kontor indebærer noget lavere grundvurderinger, end markedsdata indikerer.

Arbejdsgruppen anbefaler også, at nedskaleringerne på grundvurderinger for industri- og lagerejendomme fastholdes. Analysen i *afsnit 4.4* indikerer, at der ikke er grundlag for at justere skaleringsfaktoren for industri og lager, idet grundvurderingerne for industri/lager relativt til bolig er på niveau med værdien for industri/lager relativt til bolig på baggrund af markedsdata fra EjendomDanmark.

Anbefalingen vedrørende justering af skaleringsfaktorer for butik og kontor vil medføre, at de relative grundvurderinger for butik/kontor ift. bolig vil stige fra 0,44 til et niveau, der højst vil kunne være ca. 0,66 ($0,44 \times 3/2$). Årsagen til, at niveauet vil være mindre end 0,66, er, at det ikke er alle

butik/kontorejendomme, som nedskaleres med 2/3, da der vil kunne være dele af dem, som har bolig som mulig anvendelse og derfor ikke nedskaleres hverken før eller efter ændringen. Den empiriske analyse af markedsdata indikerer, at de relative ejendomsværdier er højere for butik end for kontor, men at 0,66 er nogenlunde på niveau med kontor. Arbejdsgruppen anbefaler at fastholde korrektionen for moms af hensyn til ensartet behandling af grunde, der købes af momspligtige slutbrugere.

Analysen af skaleringsfaktorerne er baseret på en sammenligning af aktuelle 2023-vurderinger og aktuelle markedsdata. Over tid kan der ske en udvikling i markedet i det relative forhold mellem grunde til industri/lager og grunde til boliger, og tilsvarende kan der ske en udvikling i det relative forhold mellem grunde til butik/kontor og grunde til boliger. Derfor anbefaler arbejdsgruppen også, at det løbende vurderes, om skaleringsfaktorerne afspejler forholdene i markedsdata. I forlængelse heraf anbefaler arbejdsgruppen, at der arbejdes for at tilvejebringe et bedre datagrundlag til at vurdere skaleringsfaktorerne. Særligt bør der arbejdes henimod at sikre bedre geografisk detaljeringsgrad, så datagrundlaget bliver mere repræsentativt, og sammenligningsgrundlaget forbedres. Det anbefales herudover, at der i den løbende vurdering afdækkes, om der er behov for geografisk differentierede skaleringsfaktorer. Dette anbefales under forudsætning af, at datagrundlaget kan forbedres i en tilstrækkelig grad til at undersøge dette.

Forventet effekt af ændring af skaleringsfaktorer for butik/kontor

En eventuel ophævelse af nedskaleringen for erhvervssegmentet butik/kontor medfører en stigning i beskatningsgrundlaget for de omfattede ejendomme på 50 pct. Af kommissoriet fremgår, at provenuet fra ejendomsbeskatningen skal svare til det forudsatte, dvs. at anbefalede ændringer skal være provenuneutrale. På den baggrund kan merprovenuet fra den stigende grundskyld og dækningsafgift anvendes til at nedsætte de kommunespecifikke grundskylds- og dækningsafgiftspromiller, så ophævelsen af skaleringsfaktoren for butik/kontor ikke får provenumæssige konsekvenser for hverken staten eller de enkelte kommuner.

7.3 Anbefalinger til en ny model for grunde til vedvarende energianlæg

Arbejdsgruppen konkluderede i *kapitel 6*, at der er grundlæggende udfordringer ved den nuværende model for vurdering af grunde til vedvarende energianlæg (VE-anlæg). Grunde til VE-anlæg værdiansættes på baggrund af den standardiserede årlige produktionskapacitet for et anlæg med en tilsvarende produktionskapacitet ganget med en standardiseret pris på 180 kr. pr. MWh (2021-niveau). En hovedudfordring er, at produktionen afhænger af det opstillede anlæg, hvorved opstilling af et anlæg med højere produktionskapacitet vil føre til en højere grundvurdering og dermed en højere grundskyld. Dette forvrider incitamentet til at investere, hvilket går imod det grundlæggende princip bag grundskylden, at beskatning af grunde skal tilskynde til den bedste økonomiske anvendelse af grunde.

Herudover er der nogle generelle udfordringer ved at vurdere, om niveauet for den standardiserede pris er retvisende både på kort og på længere sigt. Dette skyldes, at datagrundlaget til at skønne over dette er meget begrænset, hvorved analysen er behæftet med stor usikkerhed.

Endelig har arbejdsgruppen vurderet, at fritagelsen for en stigning i grundskylden i op til tre år afviger fra princippet om, at beskatningen sker efter bedste

økonomiske anvendelse. Det afviger desuden fra vurderingen af andre erhvervsgrunde, hvor der ikke er fritagelse i en periode efter ændret tilladelse til en mere værdifuld udnyttelse af grunden.

På baggrund af de ovennævnte problemer har arbejdsgruppen gennemgået to nye mulige modeller til værdiansættelse af erhvervsgrunde. Fælles for modellerne er, at de afkobler værdiansættelsen fra den konkrete produktionskapacitet af anlægget og undgår at værdiansætte ud fra en standardiseret pris pr. MWh.

Med disse bemærkninger in mente anbefales det, at:

1. Der udarbejdes en ny model for værdiansættelse af grunde til vedvarende energianlæg, der baseres på priser på landbrugsjord.
 - 1.1. For vindmølleanlæg udregnes det areal, som et vindmølleanlæg optager, med udgangspunkt i de begrænsninger, der er angivet i lokalplanen. Værdiansættelsen beregnes ud fra dette areal og den regionale pris på landbrugsjord.
 - 1.2. For solcelleanlæg værdiansættes grundværdien på baggrund af den regionale pris på landbrugsjord.
2. Fritagelsen for en stigning i grundskylden i op til tre år fjernes af hensyn til at sikre hurtigst mulig tilslutning til elnettet.

Arbejdsgruppen er opmærksom på, at der blev foretaget ændringer af reglerne for værdiansættelse af VE-anlæg i 2021, og at det er vigtigt for branchen, at værdiansættelsen er forudsigelig med tanke på fremtidige investeringer. Arbejdsgruppen mener, at de anbefalede nye regler sikrer gennemsigthed i værdiansættelsen og giver fremtidssikrede rammevilkår.

Forventet effekt af ændring af værdiansættelse for VE-anlæg

Arbejdsgruppen har skønnet, at den anbefalede model for VE-anlæg på kort sigt vil give en værdiansættelse på niveau med den nuværende model. Dog er skønnet behæftet med væsentlig usikkerhed. Derudover forventes det, at værdiansættelsen af de to modeller vil kunne afvige væsentligt over tid, fordi den nuværende model er betinget på produktionskapacitet, hvorimod den anbefalede model er betinget på vindmøllens størrelse og priser på landbrugsjord (mens solcelleanlæg kun er betinget af priser på landbrugsjord).

7.4 Mindretallets anbefaling af en hybridmodel til vurdering af erhvervsgrunde

Et mindretal i arbejdsgruppen, Thomas Booker, anbefaler at erstatte den gældende alternativomkostningsmodel med en hybridmodel til vurdering af erhvervsgrunde. I dette afsnit sammenfatter mindretallet sit forslag om en hybridmodel. Mindretallets uddybende motivation for forslaget er givet i *afsnit 5.6. 1*.

Hybridmodellen kombinerer de forskellige værdiansættelsesprincipper og giver valgfrihed for vurderingsmyndigheden til at vælge den metode, som efter myndighedens opfattelse giver den mest retvisende vurdering.

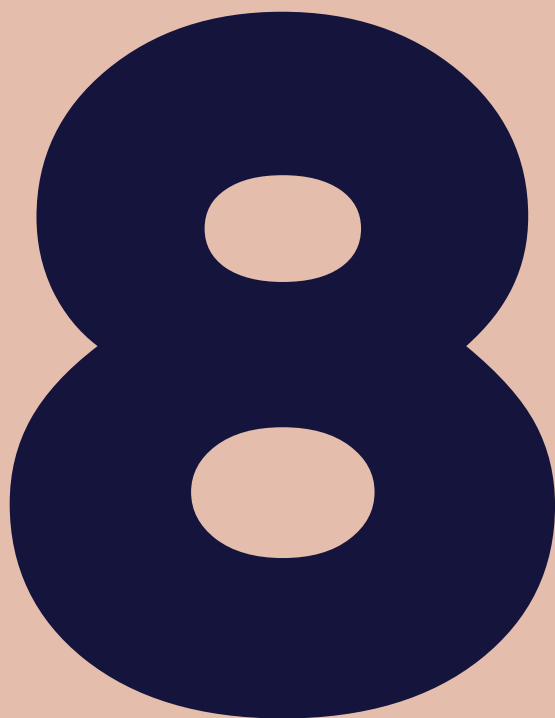
Modellen kombinerer som sagt de forskellige vurderingsmetoder med de data, som er tilgængelige. I de områder i Danmark, hvor der er data i form af handelsværdier af grunde i ubebygget stand, er det antagelsen, at disse data ofte vil give mest retvisende grundværdivurderinger. I andre områder kan der være data til, at ansættelsen af grundens værdi i ubebygget stand for slutbrugeren kan tage udgangspunkt i markedslejeniveauer og forrentningskrav, som betyder, at grundværdiansættelsen mest retvisende bør foretages efter

grundresidualmetoden. AOM – som blot er en anden metode til at ansætte grundens værdi i ubebygget stand for slutbrugeren – kan tilsvarende anvendes, hvis denne model giver den mest retvisende grundværdiansættelse.

I hybridmodellen er vurderingsnormen grundværdien i ubebygget stand ud fra et slutbrugerperspektiv – altså samme værdi, som AOM forsøger at ramme. I stedet for at være bundet af de landsgennemsnitlige værdiforskelle mellem ejerboliger og erhvervsjendomme, som de lovfæstede nedskaleringsfaktorer er udtryk for, vil det være op til vurderingsmyndighederne – ud fra de tilgængelige data – at foretage vurderingen efter den metode, som giver den mest retvisende grundværdiansættelse. Hvis ejendommejereren er uenig heri eller mener, at der er en anden vurderingsmodel/metode, som giver et mere retvisende resultat, må dette afgøres af en klageinstans, som imidlertid kun kan ændre vurderingen, hvis den er kvalificeret forkert – dvs. hvis grundværdien er forkert med mere end 20 pct.

Arbejdsgruppens flertals vurdering af hybridmodellen er fremlagt i *afsnit 5.6.2*. Såfremt det besluttet at fastholde den gældende alternativomkostningsmodel, kan mindretallet tilslutte sig flertallets forslag til justering af modellen samt anbefalingen om at arbejde for at forbedre modellens datagrundlag.

Behov for løbende ansættelse af en ejendomsværdi for erhvervsejendomme



8.1 Indledning

Som beskrevet i *kapitel 1* vedtog Folketinget i 2021 at afskaffe ejendomsværdiansættelsen for erhvervsjendomme. Med denne beslutning kan der følge nogle udfordringer for de selskaber og ejere, der har behov for opgørelse af en ejendomsværdi. Arbejdsgruppen er derfor blevet bedt om at analysere, hvordan disse behov kan imødekommes.

Arbejdsgruppen har identificeret tre overordnede tilfælde, hvor der er et løbende behov for ansættelse af ejendomsværdi for erhvervsjendomme med henblik på opkrævning af skat.

1. Formuebeskattede andelsselskaber.
2. Visse blandede ejendomme med både en bolig- og erhvervsdel:
 - 2.1. Blandede ejendomme med fradrag for driftsudgifter og grundskyld.
 - 2.2. Virksomheder der anvender virksomhedsskatteordningen, når der er behov for at afgøre, hvilken andel, der kan omfattes af ordningen.
3. Boligejendomme hvor ejeren selv bebor én af boligenhederne:
 - 3.1. Udlejningsejendomme med 3-6 boligenheder, hvor ejeren selv bebor én af boligenhederne og har fradrag for driftsudgifter.
 - 3.2. Bofællesskaber, hvor en ejer bebor en af boligenhederne, som har valgt beskatning efter ejendomsskatteovens § 3, stk. 1, nr. 8, og udlejer en eller flere boligenheder, og har fradrag for driftsudgifter.

For de identificerede områder gennemgås formålet med at benytte sig af en ejendomsværdi, og i forlængelse heraf fremlægger arbejdsgruppen et løsningsforslag.

8.1.1 Andelsselskaber der er formuebeskattede

For andelsskaber nævnt i selskabsskatteovens § 1, stk. 1, nr. 3, udgør den skattepligtige indkomst en procentdel af andelsselskabets formue ved udgangen af indkomståret, jf. selskabsskatteovens § 14. For at kunne beregne selskabets samlede formue er der behov for at kende værdien af selskabets ejendomme, så denne kan indgå som en del af selskabets samlede formue. Det betyder, at disse selskaber årligt vil skulle bruge en ejendomsværdi for eventuelle ejendomme. Da Skatteforvaltningen ikke længere ansætter en offentlig ejendomsværdi, vil der være behov for en løsning for disse andelsselskaber.

Løsningsforslag

I stedet for at anvende en offentlig ejendomsvurdering til brug for beskatningen af de formuebeskattede andelsselskaber kan det overvejes, at ejendomsværdierne ansat i årsregnskabet også anvendes til brug for opgørelsen af andelsselskabets samlede formue. Det vil skulle fastlægges ved lov, at ejendomsværdierne skal opgøres efter dagsværdien (og ikke anskaffelsesværdien) og være revisorpåtegnet. Det foreslås således at pålægge selskaberne at opgøre og anvende dagsværdien (handelsværdien) ved udløbet af virksomhedens indkomstår.

Løsningen forudsætter i udgangspunktet, at ejendomsværdierne er udskilt som selvstændige værdier i årsregnskabet. Hvis ejendomsværdierne ikke er udskilt som selvstændige værdier i årsregnskabet, kan andelsselskabet alternativt ansætte ejendomsværdien selvstændigt. Den selvstændige ansættelse bør være underlagt samme krav som ved opgørelsen i årsregnskabet, hvilket indebærer, at værdien opgøres til dagsværdi og er revisorpåtegnet.

Det vurderes, at majoriteten af de formuebeskattede andelsskaber efter selskabslovens § 1, stk. 1, nr. 3, er større selskaber, der i forvejen fastsætter en værdi af deres ejendomme i årsregnskabet. Arbejdsgruppen har ikke et endeligt overblik over antallet af formuebeskattede andelsselskaber, men det skønnes, at der totalt er tale om under 1.000 selskaber, inkl. eventuelle datterselskaber. Samtidigt må det forventes, at ikke alle formuebeskattede andelsselskaber ejer fast ejendom, og de dermed ikke alle vil have behov for en ejendomsværdi for at kunne opgøre deres samlede formue.

For de virksomheder, der ikke er forpligtet til at opgøre dagsværdien, må det forventes, at forslaget i nogle tilfælde vil pålægge disse virksomheder en administrativ og økonomisk byrde. Omvendt skønnes det, at beskatning efter selskabskatteovens § 14 er en mere fordelagtig beskatning end den almindelige selskabsbeskatning, hvorfor den administrative og økonomiske bebyrdelse er proportionel med valget af beskatningsform.

8.1.2 Blandede ejendomme

For blandede ejendomme – det vil sige ejendomme med både en bolig- og erhvervsdel – er der to overordnede tilfælde i lovgivningen, hvor ejendomsværdien tidligere har været anvendt årligt. Fælles for disse er, at ejendomsværdien benyttes til at afgøre, hvor stor en andel af ejendommen, der bliver anvendt til erhvervsformål, og dermed om der er en fradragsret, og hvilken andel af udgifterne til ejendommen, der i givet fald er fradragsberettiget. Med bortfaldet af en årlig ejendomsværdi vil det kræve andre løsninger for at fastsætte ejendommens erhvervsdel.

Blandede ejendomme og fradrag for driftsudgifter

Efter ligningslovens § 15 k, stk. 6, kan ejeren af en blandet ejendom, dvs. en ejendom, der både tjener til bolig for ejeren og anvendes erhvervsmæssigt, fratrække driftsomkostninger på ejendommen, som vedrører den erhvervsmæssige del af ejendommen. Det kan ejerne gøre, hvis der er en væsentlig erhvervsmæssig udnyttelse, hvilket anses som opfyldt, hvis mindst 25 pct. af ejendomsværdien udgøres af erhvervsdelen af ejendommen. Desuden kan ejeren i den skattepligtige indkomst også fradrage det beløb, som er anvendt til skatter og afgifter, herunder grundskyld, som svarer til den erhvervsmæssige andel af ejendomsværdien.

Fordelingen af ejendomsværdi mellem bolig- og erhvervsdelen er på nuværende tidspunkt baseret på den seneste vurdering, som indeholder en ejendomsværdi for erhvervsdelen, dvs. typisk 2012-vurderingen.

Blandede ejendomme, hvor en del kan indgå i virksomhedsskatteordningen

Vælger en selvstændig erhvervsdrivende at benytte virksomhedsskatteordningen, vil den erhvervsmæssige andel af en blandet ejendom indgå i virksomhedsskatteordningen, såfremt der er en væsentlig erhvervsmæssig udnyttelse. Dette anses som opfyldt, hvis mindst 25 pct. af ejendomsværdien kan henføres til erhvervsdelen.

Ansættelsen af en ejendomsværdi for både bolig- og erhvervsdelen anvendes til at afgøre, hvor stor en andel af ejendommen, der anvendes erhvervsmæssigt, og dermed om et lån i ejendommen kan indgå i virksomhedsskatteordningen. Ejeren beslutter selv hvilken andel af lånet, der skal indskydes i virksomhedsskatteordningen. Uanset at kun fx 25 pct. af ejendomsværdien kan henføres til erhverv,

så kan en ejer beslutte at indskyde 100 pct. af lånet i virksomhedsskatteordningen.

Det har i praksis særligt betydning for landbruget. Fordelingen af ejendomsværdi mellem bolig- og erhvervsdelen er ligeledes baseret på den seneste vurdering, som indeholder en ejendomsværdi for erhvervsdelen, dvs. typisk 2012-vurderingen.

Løsningsforslag

I disse to tilfælde med blandede ejendomme er der tale om tilfælde, hvor der gælder visse skattemæssige fordele for ejeren for erhvervsdelen. Når der ikke længere udarbejdes en ejendomsværdi for erhvervsdelen, så er der behov for en ny metode til at vurdere, om der er en tilstrækkelig erhvervsmæssig anvendelse af ejendommen til, at ejeren er berettiget til at fradrage driftsomkostninger, skatter og afgifter, og/eller indskyde ejendommen i virksomhedsskatteordningen.

Til at afgøre om en tilstrækkelig andel af ejendommen anvendes til erhverv foreslås en kvadratmetermodel, som indebærer, at minimum 25 pct. af ejendommens bebyggede areal skal være anvendt til erhvervsformål. Dette vil være i overensstemmelse med det eksisterende skønsmæssige kriterie om »væsentlig erhvervsmæssig benyttelse«, som i praksis har været opfyldt, hvis ejeren har anvendt mindst 25 pct. af ejendomsværdien erhvervsmæssigt.

Typisk vil en kvadratmeter bolig dog blive vurderet højere end en kvadratmeter erhverv, hvorfor modellen skønnes at være lidt mere fordelagtig for ejendoms-ejerne end de hidtil gældende regler. Det skyldes, at det vil være nemmere at blive fradragsberettiget med kvadratmetermodellen end med den eksisterende model, fordi nogle ejere efter gældende ret skal anvende over 25 pct. af det samlede bebyggede areal til erhverv, før det svarer til 25 pct. af ejendomsværdien i den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi for erhvervsdelen, og det dermed er anset for »væsentlig erhvervsmæssig benyttelse«. Der må dog også forventes eksempler, hvor det omvendte er tilfældet.

Som fordelingsnøgle for driftsomkostningerne foreslås det, at der tilsvarende anvendes kvadratmeter bygningsareal til brug for fordelingen af driftsomkostningerne på en fradragsberettiget del og en ikkefradragsberettiget del.

8.1.3 Boligejendomme, hvor ejeren selv bebor én af boligenhederne

Ligesom for de blandede ejendomme vil der i tilfælde, hvor en ejer bebor en af flere boligenheder i en ejendom, være behov for en fordeling af ejendomsværdien til brug for en fordeling af den del af driftsudgifterne og skatte- og afgiftsbetalingerne, der er fradragsberettiget.

En udlejningsejendom med 3-6 boligenheder, hvor ejeren selv bebor én af boligenhederne - fradrag for driftsudgifter

En ejer af en udlejningsejendom med 3-6 boligenheder, hvor ejeren selv bebor én af lejlighederne, vil kunne få fradrag for driftsudgifterne for de udlejede lejligheder. Denne andel opgøres forholdsmæssigt ud fra værdien af de udlejede lejligheder i forhold til ejendommens samlede værdi. Udlejningsejendomme med flere end 6 boligenheder beskattes efter statsskattelovens regler, hvor man betaler lejeværdi af værdien af egen bolig og har fradragsret for ens driftsomkostninger.

Bofællesskaber som ejes af en beboer

En ultimativ ejer af et bofællesskab, fx en fysisk interessent i et boliginteressentskab, som udlejer en eller flere andre boligenheder, kan få fradrag for driftsudgifterne for de udlejede lejligheder. Denne andel opgøres forholdsmæssigt ud fra værdien af de udlejede lejligheder i forhold til ejendommens samlede værdi.

Løsningsforslag

En mulig løsning er, at fordelingen af de fradragsberettigede driftsudgifter sker på baggrund af en simpel kvadratmeterfordeling. Dvs. hvis ejendommen består af seks boligenheder af samme størrelse, og ejeren bebor en af boligenhederne selv, så kan ejeren opnå fradrag for 5/6 af ejendommens udgifter. Denne løsning skønnes at være forholdsvist enkel at implementere for Skatteforvaltningen.

Eksempel

Ejer A ejer en bygning med seks lige store lejligheder. Ejer A bebor selv lejlighed nr. 6, mens lejlighed nr. 1-5 er udlejet. Ejer A har i 2023 driftsudgifter på den samlede bygning for 90.000 kr. Fordi ejer A selv bebor lejlighed nr. 6, så vil der skulle fratrækkes en forholdsmæssig andel for lejlighed nr. 6 på 15.000 kr., som ejer A ikke kan fradrage i sin indkomst. De resterende 75.000 kr. udgør dermed ejer A's fradragsberettigede driftsudgifter.

Bilag

9

Bilag 1. Arbejdsgruppens kommissorium

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 erhvervs-ejendomme og sammenhæng mellem grundvurderingerne for erhvervsejendomme og ejerboliger.

Der eksisterer ikke et tilstrækkeligt solidt datagrundlag for salg 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 handler 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 erhvervsejendomme.

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 erhvervs-ejendomme, 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 models skal dog belyses.

Erhvervsvurderingerne skal være enkle og gennemskuelige, *jf. Aftale om Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatning* 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.

Niveauet for skaleringsfaktorerne for den vedtagne model skal analyseres, herunder om der kan indarbejdes yderligere erhvervsdata ved fastsættelsen 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 handelsprisnorm.³⁰ Der skal i den forbindelse være sammenhæng mellem vurderingsnorm 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 erhvervsejendomme end den vedtagne model.

Behovet for at fastsætte løbende ejendomsværdier for erhvervsejendomme 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 erhvervsejendomme 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 EjendomDanmark, 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.

³⁰ Da markedsdata for erhverv er afgørende for en handelsprisnorm, skal der fortsat indhentes markedsdata.

Bilag 2. Grundværdikurve for parcel-/rækkehuse og ejerlejligheder

Grundværdikurven for parcel-/rækkehuse og ejerlejligheder bygger på de samme principper, men der er nogle forskelle som følge af forskelle i mængden af tilgængelige data og forskelle i, hvad der karakteriserer et typisk standardhus sammenlignet med en standard ejerlejlighed (jf. boks 4.2). Derudover anvendes der færre referenceejendomme for lejligheder (10 referenceejendomme) end for parcelhuse (15 referenceejendomme). Der er også mindre forskelle i, hvilke egenskaber ved beliggenhed og bygninger, der er fundet statistisk signifikante for handelspriserne. Særligt væsentligt er, at modellen for etageejerlejligheder inddrager etagen som en beliggenhedsegenskab.

Etageejerlejligheder ligger typisk i fuldt udbyggede områder i større byer, hvor der kun forekommer meget få salg af ubebyggede grunde. Der er derfor ikke et tilstrækkeligt solidt datagrundlag for at estimere en grundværdikurve for etageejerlejligheder efter samme metode som for parcelhuse. Grundvurderingsmetoden for etageejerlejligheder benytter derfor en særlig grundværdikurve for parcelhuse til at estimere en bygningsværdi for den betragtede lejlighed, som så fratrækkes den samlede ejendomsværdi for at finde grundværdien. Der benyttes således en variant af grundresidualmodellen.

Den særlige grundværdikurve for parcelhuse estimeres empirisk på samme måde som den almindelige grundværdikurve. Forskellen ift. den almindelige grundværdikurve er, at standardparcelhuset antages at være nyopført for at gøre det sammenligneligt med standardejerlejligheden, der ligeledes forudsættes nyopført. Derudover antages standardparcelhuset og standardejerlejligheden at have samme centrale bygningskarakteristika, jf. boks 4.2, så de to boligtyper er så sammenlignelige som muligt. Dermed understøttes logikken i vurderingsmetoden, som er, at hvis en ejerlejlighed og et parcelhus har samme ejendomsværdi pr. boligkvadratmeter, og begge ejendomme er bebygget med en standardbolig, så må de to ejendomme også have samme bygningsværdi pr. boligkvadratmeter, da bygningerne må anses for at have samme kvalitet. Følgelig må de to ejendomme også have samme grundværdi pr. boligkvadratmeter, og man kan derfor benytte grundværdikurven for parcelhuse til at finde ejerlejlighedens grundværdi.

Der er to centrale trin i grundvurderingen for ejerlejligheder:

1. Først beregnes den forventede handelspris for nyopførte standardetageejerlejligheder. Dette gøres med en dertil udviklet ejendomsværdimodel, der i sin grundstruktur svarer til ejendomsværdimodellen for parcelhuse.
2. Dernæst bestemmes bygningsværdien. I lov nr. 1580 af 27/12/2019 fastslås det i §19 a, at standardetageejerlejlighedens bygningsværdi per boligkvadratmeter anses for at være identisk med standardparcelhusets bygningsværdi per boligkvadratmeter, givet at standarderne er identiske, og den forventede handelspris per boligkvadratmeter er identisk.

Den samlede vurderingsproces for etageejerlejligheder har følgende trin:

1. Data om etageejerlejligheden og dens beliggenhed indhentes.
2. Data fra 1) suppleres med standardetageejerlejlighedens data.
3. Ejendomsværdimodellen for etageejerlejligheder bruges med data fra punkt 2). Resultatet er et estimat for standardetageejerlejlighedens forventede handelspris per boligkvadratmeter på beliggenheden.

4. Værdien af standardparcelhuset beregnes. Standardparcelhusets boligkvadratmeterpris sættes lig med den kvadratmeterpris, der er estimeret under punkt 3), og multipliceres med 140, da standardparcelhuset er 140 boligkvadratmeter.
5. Værdien af standardparcelhuset fra 4) bruges sammen med parcelhusgrundværdikurven (den nye standard) til at estimere standardgrundværdien.
6. Parcelhusets bygningsværdi findes som forskellen mellem 4) og 5). Det omregnes til et beløb per boligkvadratmeter ved at dividere med 140, da det er antallet af boligkvadratmeter i standardparcelhuset.
7. Standardetageejerlejlighedens bygningsværdi per boligkvadratmeter sættes lig den i punkt 6) fundne bygningsværdi per boligkvadratmeter fra standardparcelhuset. Lovgivningen foreskriver netop, at standardbygningsværdier pr. boligkvadratmeter er identiske for de to ejendomstyper, hvis boligkvadratmeterpriserne er identiske. Punkt 4) medfører, at boligkvadratmeterpriserne altid er identiske, hvorfor betingelsen altid er opfyldt.
8. Grundværdien per boligkvadratmeter etage beregnes. Den er defineret som forskellen mellem standardetageejerlejlighedens forventede handelspris per boligkvadratmeter (punkt 3) og standardetageejerlejlighedens bygningsværdi per boligkvadratmeter (punkt 7).
9. Etageejerlejlighedens grundværdi bestemmes som antallet af boligkvadratmeter, som etageejerlejligheden faktisk har, multipliceret med grundværdien per boligkvadratmeter estimeret under punkt 8).

Bilag 3. Teknisk gennemgang af grundværdikurven

Grundværdikurven, der benyttes ved grundvurderinger, er en sammenhæng mellem grundværdier og standardiserede ejendomsværdier. Den standardiserede ejendomsværdi afspejler, hvad ejendomsværdien ville være, hvis grunden var bebygget med et "standardhus". Grundværdikurven estimeres med udgangspunkt i observerede handelspriser for ubebyggede grunde og den estimerede ejendomsværdimodel for ejerboliger. I det følgende beskrives ejendomsværdimodellen, hvorefter dens sammenhæng med grundværdikurven forklares.

I ejendomsværdimodellen for parcelhuse vurderes en parcelhusejendom med udgangspunkt i den geometrisk vægtede gennemsnitlige handelspris pr. kvadratmeter boligareal på de såkaldte referenceejendomme, defineret som de femten nærmeste handlede énfamiliehuse inden for de seneste seks år.³¹ Denne såkaldte områdepris $P_{område}$ beregnes som

$$P_{område} = \exp\left(\sum_n w_n \log\left(\frac{P_n}{A_{B,n}}\right)\right), \quad \sum_n w_n = 1, \quad n = 1, 2, \dots, 15, \quad (1)$$

hvor P_n er den konstaterede samlede handelspris for referenceejendommen n , $A_{B,n}$ er denne ejendoms boligareal, og w_n er den vægt, hvormed det n 'te ejendomssalg indgår i beregningen af områdeprisen. Vægtene w_n er aftagende med afstanden mellem den betragtede ejendom og referenceejendommen, og de observerede handelspriser P_n fra tidligere år fremskrives til vurderingstidspunktet med geografisk differentierede faktorer, der tager højde for den lokale prisudvikling.

Ejendomsværdimodellen for parcelhuse antager, at værdien EV af en parcelhusejendom c ("centerejendommen") i et givet område målt i forhold til dens boligareal A_B kan skrives som produktet af områdeprisen per kvadratmeter boligareal og termer J_i , der opfanger, hvordan forskellige egenskaber $x_{c,i}$ ved centerejendommens grund og bygninger adskiller sig fra de tilsvarende egenskaber $x_{n,i}$ ved referenceejendommene:

$$\frac{EV}{A_B} = P_{område} \cdot \prod_i J_i(x_{c,i}, x_{n,i}), \quad (2)$$

hvor

$$J_i(x_{c,i}, x_{n,i}) = \exp\left(\sum_n w_n (t_i(x_{c,i}) - t_i(x_{n,i}))\right). \quad (3)$$

Funktionerne $t_i(x_i)$ i (3) er valgt sådan, at modellen giver det bedst mulige statistiske fit af, hvordan det pågældende karakteristikum x_i påvirker de observerede handelspriser for parcelhuse.³² Funktionen $J_i(x_{c,i}, x_{n,i})$ i (3) angiver således, hvor meget centerejendommens værdi skal justeres i forhold til områdeprisen som følge af, at centerejendommens karakteristikum $x_{c,i}$ afviger fra de tilsvarende karakteristika $x_{n,i}$ ved referenceejendommene. Af (2) og (3) følger, at en ændring i en af centerejendommens egenskaber fra $x_{i,0}$ til $x_{i,1}$ vil medføre en ændring i ejendomsvurderingen med en faktor

³¹ Samworth, Richard J. "Optimal Weighted Nearest Neighbour Classifiers." The Annals of Statistics, vol. 40, no. 5, 2012, pp. 2733–63. JSTOR, <http://www.jstor.org/stable/41806553>. Accessed 5 Sep. 2022.

³² Funktionerne $t_i(x_i)$ er regression splines, som tilpasses med Generalized Additive Models (GAM)-algoritmen. Dette er en fleksibel økonometrisk metode, som gør det muligt at estimere de ikke-lineære funktionsformer $t_i(x_i)$, der giver den bedste forklaring af data, og som tillader, at funktionsformerne kan være forskellige i forskellige intervaller for x_i .

$$\frac{EV_1}{EV_0} = \exp(t_i(x_{i,1}) - t_i(x_{i,0})).$$

Variablene x_i beskriver egenskaber ved ejendommens grund såsom grundstørrelse, geokoordinater, afstand til skov eller kyst osv. eller egenskaber ved bygningen såsom boligareal, boligalder, tagtype, antal bade og toiletter, opvarmningsform osv.

Ligningerne (1), (2) og (3) indebærer, at ejendomsværdimodellen er additiv på en logaritmisk skala, dvs. at logaritmen til ejendomsværdien per kvadratmeter boligareal kan skrives på følgende form, som er velegnet til økonometrisk estimation:

$$\log\left(\frac{EV}{A_B}\right) = \sum_n \left(w_n \left(\frac{P_n}{A_{B,n}} \right) + \sum_i w_n [t_i(x_{c,i}) - t_i(x_{n,i})] \right). \quad (4)$$

I udledningen af grundværdikurven bruges ejendomsværdimodellen til at beregne standardejendomsværdier. Ved udregning af standardejendomsværdien fastholdes alle bygningens egenskaber for centerejendommen på det sæt af karakteristika, der er beskrevet i boks 4.2, dvs. standardbygningen er et murstens-parcelhus på 140 kvadratmeter³³ opført i 1970 med betontagsten, ét bad og ét toilet og opvarmet med fjernvarme. Standardejendomsværdien er altså den hypotetiske værdi, som den betragtede centerejendom ville have, hvis den var bygget med et sådant "standardhus". Hvis vi betegner bygningens egenskaber med fodtegnet b som x_b , grundens egenskaber med fodtegnet g som x_g og angiver standardiserede variable med en hat som $\hat{A}_B$ og $\hat{x}_b$, kan standardejendomsværdien med udgangspunkt i ligningerne (2) og (3) udtrykkes som

$$EV_{standard} = \hat{A}_B \cdot P_{område} \cdot \prod_b J_i(\hat{x}_{c,b}, x_{n,b}) \cdot \prod_g J_i(x_{c,g}, x_{n,g}). \quad (5)$$

Man ser af (5), at referenceejendommenes faktiske karakteristika fortsat indgår i beregningen af standardejendomsværdien. Dette er nødvendigt af konsistens-hensyn, da områdeprisen $P_{område}$ afspejler disse faktiske karakteristika.³⁴ Det fremgår også af (5), at det fortsat er de faktiske egenskaber ved centerejendommens grund, der indgår i beregningen, da idéen med at beregne standardejendomsværdier netop er, at de observerede forskelle i standardejendomsværdier må afspejle forskelle i grundværdier, når man kun korrigerer for forskelle i bygningskarakteristika.

Metoden bag udledningen af grundværdikurven kan nu forklares som følger. Den samlede faktiske værdi af en ejendom er lig med summen af den faktiske bygningensværdi BV og den faktiske grundværdi GV :

$$EV = BV + GV. \quad (6)$$

Tilsvarende gælder, at den standardiserede ejendomsværdi er lig med summen af den standardiserede bygningensværdi $BV_{standard}$ og den faktiske grundværdi:

$$EV_{standard} = BV_{standard} + GV, \text{ dvs.}$$

³³ Boligarealet måles som det sammenvejede areal, hvor arealerne af tagetage, kælder, indbygget garage, udestue mm. indgår med særskilte vægte mindre end 100 procent.

³⁴ Dette er en konsekvens af modelleringen af områdeprisen.

$$GV = EV_{standard} - BV_{standard}. \quad (7)$$

Hvis standardhuset havde nøjagtigt samme værdi overalt i landet uafhængigt af den standardiserede ejendomsværdi, ville grundværdierne ifølge (7) altid variere én til én med den standardiserede ejendomsværdi. Antagelsen om en konstant værdi af $BV_{standard}$ uafhængig af geografi og uafhængig af $EV_{standard}$ er imidlertid næppe realistisk, da ejendomsværdimodellen ikke nødvendigvis perfekt opfanger alle de forhold, der bestemmer bygningsværdier rundt om i landet. Det kan fx tænkes, at en høj beregnet standardejendomsværdi til en vis grad afspejler, at bygninger i visse områder har nogle særligt attraktive kvalitetsegenskaber eller liebhaverværdier, som ikke fuldt ud opfanges af ejendomsværdimodellen. I så fald vil en parcelhusbygning med de omtalte "standardegenskaber" have en højere værdi i sådanne områder end andre steder i landet. Man kan tage højde for dette ved at åbne mulighed for, at standardbygningens værdi er en funktion $b(\cdot)$ af standardejendomsværdien, dvs.

$$BV_{standard} = b(EV_{standard}), \quad 0 \leq b' < 1. \quad (8)$$

Hvis $0 < b'$, vil en høj standardejendomsværdi i nogen grad afspejle, at bygninger i det betragtede område anses som særligt attraktive, og ifølge (7) og (8) vil grundværdien derfor stige med mindre end 1 krone, når den beregnede standardejendomsværdi stiger med 1 krone. Dette svarer til, hvad man observerer i den nedre og øvre del af den estimerede grundværdikurve i *afsnit 4.2*. Samtidigt betyder antagelsen $b' < 1$ dog, at en højere standardejendomsværdi altid ledsages af en højere grundværdi, som det ligeledes fremgår af den fittede grundværdikurve i *figur 4.3* og *figur 4.4* for hhv. enfamiliehuse og ejerlejligheder. I tilfældet $b' = 0$, er vi tilbage i en situation, hvor bygningsværdien er uafhængig af standardejendomsværdien, og hvor grundværdien derfor varierer én til én med standardejendomsværdien, hvilket synes at svare godt til egenskaben ved grundværdikurven i *afsnit 4.2* i det brede midterinterval af standardejendomsværdier.

Ved at indsætte (8) i (7) kan man udtrykke grundværdien som en funktion $F(\cdot)$ af standardejendomsværdien:

$$GV = F(EV_{standard}). \quad (9)$$

Hermed har vi givet rationale for at estimere grundværdien på bebyggede grunde som en funktion af de beregnede standardejendomsværdier på de pågældende beliggenheder.

Grundværdikurven (9) estimeres ved at sammenholde data for handelspriser for ubebyggede "standardparcelhusgrunde" med den beregnede standardejendomsværdi for en ejendom med den pågældende beliggenhed, hvis grunden havde været bebygget med et standardhus. Standardparcelhusgrunden er defineret i *boks 4.2* som en grund på 800 kvadratmeter, som ikke kan udstykkes, og hvor den maksimale bebyggelsesprocent er 30. For at udvide datagrundlaget inddrages dog også handelspriser på grunde, der afviger i begrænset omfang fra disse karakteristika. Standardejendomsværdien beregnes til vurderingsterminen, men tilbageskrives til handelsdatoen for hvert grundsalg for at sikre, at grundprisen og den beregnede ejendomspris er opgjort i samme års prisniveau.

Det har vist sig, at den bedste statistiske forklaring af sammenhængen mellem standardejendomsværdi og observerede grundpriser opnås, når funktionen $F(EV_{standard})$ i (9) antager følgende eksponentielle form, hvor K er en konstant, $g(\text{etageareal})$ er en funktion af etageareal og $h(\text{restareal})$ er en funktion af restareal:

$$GV = \exp(K + f(\text{Standardejendomsværdi}) + g(\text{etageareal}) + h(\text{restareal})) \quad (10)$$

Etagearealet er et produkt af grundarealet og den tilladte bebyggelsesprocent, og restarealet er forskellen på grundarealet og etagearealet. Disse to arealmål tager altså højde for grundens størrelse og den tilladte udnyttelsesgrad. Konstanten K og funktionerne $f(\cdot)$, $g(\cdot)$ og $h(\cdot)$ modelleres med den i fodnote 2 beskrevne fleksible økonometriske metode for at opnå det bedste fit af de observerede grundpriser. Af (10) følger, at modellen for énfamiliehusenes grundværdier også kan skrives på additiv form som

$$\log(GV) = K + f(\text{Standardejendomsværdi}) + g(\text{etageareal}) + h(\text{restareal}) \quad (11)$$

Funktionerne $g(\cdot)$ og $h(\cdot)$ er tilpasset sådan, at de antager værdien nul, når grunden er en standardgrund på 800m² med en bebyggelsesprocent på 30%. For en sådan standardgrund er der altså ingen justering for etage- og restarealet. Dermed får man *standardgrundværdien* defineret som

$$\text{Standardgrundværdi} = \exp(K + f(\text{Standardejendomsværdi})) \quad (12)$$

I den praktiske anvendelse tager grundvurderingen for énfamiliehuse udgangspunkt i standardgrundværdikurven (12), hvorefter der korrigeres for eventuelle forskelle i etageareal og restareal i forhold til standardgrunden.

Grundvurderingen for etageejerlejligheder tager ligeledes udgangspunkt i standardgrundværdikurven (12), men der foretages nogle yderligere tilpasninger for at nå frem til den endelige vurdering, som nærmere forklaret i *kapitel 4* og i *bilag 2*.

Bilag 4. Grundvurdering af erhvervsgrunde med typeeksempler

Tabel B4.1. – B4.3. viser typeeksempler på grundvurdering af erhvervsgrunde med forskellig anvendelse.

Tabel B4.1. Typeeksempel 1 – Et sted i Aarhus kommune

Beskrivelse	Rækkehuse	Åben-lav boligbe- byggelse	Etagebolig- bebyggelse	Butik og kontor i eta- gebebyg- gelse	Lager, logi- stik og in- dustri	Rekreativt areal	Parke- ringskæl- der
Grundareal	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter
Muligheder	1.200 eta- gekvadrat- meter	1.200 eta- gekvadrat- meter	1.200 eta- gekvadrat- meter	1.200 eta- gekvadrat- meter	1.200 eta- gekvadrat- meter	Ingen byg- gemulighed	4.000 eta- gekvadrat- meter un- derjordisk parkerings- anlæg
Vurderings- model	Parcelhus	Parcelhus	Etagebolig	Parcelhus (1-2 etager) /Etagebolig (3 eller flere)	Parcelhus	Parcelhus	Parcelhus
Relevant kvadratme- ter	Etageareal	Etageareal	Etageareal	Etageareal	Grundareal	Grundareal	Grundareal
Skalerings- faktor	Der vurde- res med al- mindelige ejerbolig- metoder	Der vurde- res med al- mindelige ejerbolig- metoder	Der vurde- res med almindelige ejerbolig- metoder	$\frac{2}{3}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{10}$	$\frac{1}{2}$
Momsskale- ringsfaktor jf. § 34 f	Nej	Nej	Nej	$\frac{4}{5}$	$\frac{4}{5}$	Nej	$\frac{4}{5}$
Standard- grundværdi pr. kvm.	16.000 kr. pr. kvm.	16.000 kr. pr. kvm.	16.000 kr. pr. kvm.	16.000 kr. pr. kvm.	4.800 kr. pr. kvm. ¹	4.800 kr. pr. kvm. ¹	4.800 kr. pr. kvm. ¹
Grundværdi pr. kvadrat- meter efter nedskale- ring	Ej nedskale- ring	Ej nedska- lering	Ej nedskale- ring	$16.000 \cdot \frac{2}{3}$ = 10.667 kr. pr. kvm.	$4.800 \cdot \frac{1}{2}$ = 2.400 kr. pr. kvm.	$4.800 \cdot \frac{1}{10}$ = 480 kr. pr. kvm.	$4.800 \cdot \frac{1}{2}$ = 2.400 kr. pr. kvm.
Grundværdi pr. kvadrat- meter efter yderligere § 34 f skale- ring	Ej nedskale- ring	Ej nedska- lering	Ej nedskale- ring	$10.667 \text{ kr.} \cdot \frac{4}{5}$ = 8.533 kr. pr. kvm	$2.400 \cdot \frac{4}{5}$ = 1.920 kr. pr. kvm.	Ej nedskale- ring	$2.400 \cdot \frac{4}{5}$ = 1.920 kr. pr. kvm.
Samlet grundværdi	16.000 * 1.200 = 19.200.000 kr.	16.000 * 1.200 = 19.200.00 0 kr.	16.000 * 1.200 = 19.200.000 kr.	8.533 * 1.200 = 10.240.000 kr.	1.920 * 4.000 = 7.680.000 kr.	480*4.000 = 1.920.000 kr.	1.920 * 4.000 = 7.680.000 kr.

1) Den relevante kvadratmeter er i dette tilfælde grundarealet i stedet for etagearealet. Standardgrundværdien er omregnet på baggrund af grundarealet og den maksimale tilladte bebyggelsesprocent for en standardparcel, svarende til *standardgrundværdi = værdi pr. m²-boligareal x 240m²/800m²* (16.000 kr. x 240/800 = 4.800 kr.).

Kilde: Egne beregninger.

Tabel B4.2. Typeeksempel 2 – Et sted i Sorø kommune

Beskrivelse	Rækkehuse	Åben-lav boligbebyg- gelse	Etagebolig- bebyggelse	Butik og kontor i etagebe- byggelse	Lager, logi- stik og in- dustri	Rekreativt areal	Parkerings- kælder
Grundareal	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter
Muligheder	1.200 eta- gekvadrat- meter	1.200 eta- gekvadrat- meter	1.200 eta- gekvadrat- meter	1.200 eta- gekvadrat- meter	1.200 eta- gekvadrat- meter	Ingen byg- gemulighed	4.000 eta- gekvadrat- meter un- derjordisk parkerings- anlæg
Vurderings- model	Parcelhus	Parcelhus	Etagebolig	Parcelhus (1-2 etager) /Etagebolig (3 eller flere)	Parcelhus	Parcelhus	Parcelhus
Relevant kvadratme- ter	Etageareal	Etageareal	Etageareal	Etageareal	Grundareal	Grundareal	Grundareal
Skalerings- faktor	Der vurde- res med al- mindelige ejerbolig- metoder	Der vurde- res med al- mindelige ejerbolig- metoder	Der vurde- res med almindelige ejerbolig- metoder	$\frac{2}{3}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{10}$	$\frac{1}{2}$
Momsskale- ringsfaktor jf. § 34 f	Nej	Nej	Nej	$\frac{4}{5}$	$\frac{4}{5}$	Nej	$\frac{4}{5}$
Standard- grundværdi pr. kvm.	5.000 kr. pr. kvm.	5.000 kr. pr. kvm.	5.000 kr. pr. kvm.	5.000 kr. pr. kvm.	1.500 kr. pr. kvm. ¹	1.500 kr. pr. kvm. ¹	1.500 kr. pr. kvm. ¹
Grundværdi pr. kvadrat- meter efter nedskale- ring	Ej nedskale- ring	Ej nedskale- ring	Ej nedskale- ring	$5.000 * \frac{2}{3}$ = 3.333 kr. pr. kvm.	$1.500 * \frac{1}{2}$ = 750 kr. pr. kvm.	$1.500 * \frac{1}{10}$ = 150 kr. pr. kvm.	$1.500 * \frac{1}{2}$ = 750 kr. pr. kvm.
Grundværdi pr. kvadrat- meter efter yderligere § 34 f skale- ring	Ej nedskale- ring	Ej nedskale- ring	Ej nedskale- ring	3.333 kr. pr. $\text{kvm} * \frac{4}{5}$ = 2.667 kr. pr. kvm.	$750 * \frac{4}{5}$ = 600 kr. pr. kvm.	Ej nedskale- ring	$750 * \frac{4}{5}$ = 600 kr. pr. kvm.
Samlet grundværdi	$5.000 * 1.200$ = 6.000.000 kr.	$5.000 * 1.200$ = 6.000.000 kr.	$5.000 * 1.200$ = 6.000.000 kr.	$2.667 * 1.200$ = 3.200.000 kr.	$600 * 4.000$ = 2.400.000 kr.	$150 * 4.000$ = 600.000 kr.	$600 * 4.000$ = 2.400.000 kr.

1) Den relevante kvadratmeter er i dette tilfælde grundarealet i stedet for etagearealet. Standardgrundværdien er omregnet på baggrund af grundarealet og den maksimale tilladte bebyggelsesprocent for en standardparcel, svarende til standardgrundværdi = værdi pr. m²-boligareal x 240m²/800m² (5.000 kr. x 240/800 = 1.500 kr.).

Kilde: Egne beregninger.

Tabel B4.3. Typeeksempel 3 – et sted i Lolland kommune

Beskrivelse	Rækkehuse	Åben-lav boligbebyg- gelse	Etagebolig- bebyggelse	Butik og kontor i etagebe- byggelse	Lager, logi- stik og in- dustri	Rekreativt areal	Parkerings- kælder
Grundareal	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter	4.000 kva- dratmeter
Muligheder	1.200 eta- gekvadrat- meter	1.200 eta- gekvadrat- meter	1.200 eta- gekvadrat- meter	1.200 eta- gekvadrat- meter	1.200 eta- gekvadrat- meter	Ingen byg- gemulighed	4.000 eta- gekvadrat- meter un- derjordisk parkerings- anlæg
Vurderings- model	Parcelhus	Parcelhus	Etagebolig	Parcelhus (1-2 etager) /Etagebolig (3 eller flere)	Parcelhus	Parcelhus	Parcelhus
Relevant kvadratme- ter	Etageareal	Etageareal	Etageareal	Etageareal	Grundareal	Grundareal	Grundareal
Skalerings- faktor	Der vurde- res med al- mindelige ejerbolig- metoder	Der vurde- res med al- mindelige ejerbolig- metoder	Der vurde- res med almindelige ejerbolig- metoder	$\frac{2}{3}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{10}$	$\frac{1}{2}$
Momsskale- ringsfaktor jf. § 34 f	Nej	Nej	Nej	$\frac{4}{5}$	$\frac{4}{5}$	Nej	$\frac{4}{5}$
Standard- grundværdi pr. kvm.	1.400 kr. pr. kvm.	1.400 kr. pr. kvm.	1.400 kr. pr. kvm.	1.400 kr. pr. kvm.	420 kr. pr. kvm. ¹	420 kr. pr. kvm. ¹	420 kr. pr. kvm. ¹
Grundværdi pr. kvadrat- meter efter nedskale- ring	Ej nedskale- ring	Ej nedskale- ring	Ej nedskale- ring	$1.400 \cdot \frac{2}{3}$ = 933 kr. pr. kvm.	$420 \cdot \frac{1}{2}$ = 210 kr. pr. kvm.	$420 \cdot \frac{1}{10}$ = 42 kr. pr. kvm.	$420 \cdot \frac{1}{2}$ = 210 kr. pr. kvm.
Grundværdi pr. kvadrat- meter efter yderligere § 34 f skale- ring	Ej nedskale- ring	Ej nedskale- ring	Ej nedskale- ring	933 kr. pr. $\text{kvm} \cdot \frac{4}{5}$ = 747 kr. pr. kvm	$210 \cdot \frac{4}{5}$ = 168 kr. pr. kvm.	Ej nedskale- ring	$210 \cdot \frac{4}{5}$ = 168 kr. pr. kvm.

	1.400 *	1.400 *	1.400 *		168 *		168 *
Samlet	1.200	1.200	1.200	747 * 1.200	4.000	42*4.000 =	4.000
grundværdi	=	=	=	= 896.000	= 672.000	168.000 kr.	= 672.000
	1.680.000	1.680.000	1.680.000	kr.	kr.		kr.
	kr.	kr.	kr.				

1) Den relevante kvadratmeter er i dette tilfælde grundarealet i stedet for etagearealet. Standardgrundværdien er omregnet på baggrund af grundarealet og den maksimale tilladte bebyggelsesprocent for en standardparcel, svarende til standardgrundværdi = værdi pr. m²-boligareal x 240m²/800m² (1.400 kr. x 240/800 = 420 kr.)

Kilde: Egne beregninger.

Bilag 5. Beskrivelse af markedsdata fra EjendomDanmark

Som beskrevet i *kapitel 4* har arbejdsgruppen observeret en betydelig variation i markedsdata i forbindelse med analysen af skaleringsfaktorerne. Variationen kommer især til udtryk, når data præsenteres på et mere granuleret niveau.

Når man ved brug af data for markedsleje og forrentningskrav fra EjendomDanmark opgør de relative ejendomsværdier på kommuneniveau, kan der ses en betydelig variation. Dette skyldes primært den store variation på tværs af kommuner i antal observationer i data fra EjendomDanmark for 2023. Fx er der kun 6 kommuner, der har flere end 15 observationer for kategorien industri/lager. For butik/kontor og bolig er der hhv. 33 og 71 kommuner, der har flere end 15 observationer i samme periode, *jf. tabel B5.1*. Desuden er der kommuner, hvor der ikke foreligger data, især for industri/lager, hvor der mangler data for 28 ud af 98 uden ejendomme. Datagrundlaget er således for spinkelt til at kunne vurdere, om der kan være grundlag for at lade skaleringsfaktorerne være fx kommunespecifikke.

Tabel B5.1. Antal ejendomme fordelt på kommuner for data fra EjendomDanmark

	Bolig	Butik/kontor	Industri/lager
<16	23	62	64
16-30	9	15	3
31-50	11	12	3
51-100	14	2	0
>100	37	4	0
Ingen data	4	3	28

Anm.: Opgørelsen er baseret på data, hvor der er rensset for fejlbehæftede observationer.

Kilde: EjendomDanmark (2023).

Det kan bemærkes, at variationen på tværs af kommuner i de relative grundvurderinger på baggrund af de foreløbige 2023-grundvurderinger er væsentligt mindre end variationen, der kan observeres i markedsdata. I det følgende uddybes beregningerne af de relative ejendomsværdier baseret på markedsdata.

Relative ejendomsværdier ud fra markedsdata fra EjendomDanmark

Forholdet mellem ejendomsværdierne for hhv. industri/lager og bolig samt butik/kontor og bolig er beregnet med udgangspunkt i markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav. Nedenfor gennemgås og diskuteres de enkelte parametre.

Driftsomkostninger

Det er værd at bemærke, at datagrundlaget fra EjendomDanmark er baseret på data om *erhvervs ejendomme*, altså inkl. værdien af bygningen på grunden, mens vurderingerne fra Vurderingsstyrelsen kun omhandler grundværdien. Data fra EjendomDanmark vil således også indeholde forhold, der er knyttet til ejendommen, hvilket kan medvirke til, at sammenligningsgrundlaget ikke er fuldstændig identisk. Hvis de observerede højere gennemsnitlige driftsomkostninger for bolig i højere grad knytter sig til bygningerne end grundene, kan det således give en skævhed at inkludere driftsomkostningerne i beregningerne af de relative ejendomsværdier til brug for grundvurderinger. Det er dermed ikke nødvendigvis mest retvisende at inkludere driftsomkostninger i beregningen af relative ejendomsværdier, når disse skal sammenlignes med de relative grundværdier i AOM.

I *tabel B5.2* sammenlignes opgørelsen af ejendomsværdier i forhold til ejendomsværdien ved boligbenyttelse med og uden driftsomkostninger. Som det fremgår af tabellen, stiger den relative ejendomsværdi, når driftsomkostningerne er inkluderet. Ved en gennemgang af data har arbejdsgruppen fundet, at årsagen til denne stigning er, at de gennemsnitlige driftsomkostninger for bolig pr. m² er højere end driftsomkostninger for hhv. industri/lager og butik/kontor pr. m². Dette kan indikere, at en andel af driftsomkostninger skyldes omkostninger forbundet med bygningen i stedet for grunden. Det kan således tale for, at driftsomkostningerne holdes ud af ligningen i analysen af skaleringsfaktorerne, da disse alene vedrører grundværdien.

Tabel B5.2. Forskellige opgørelser af ejendomsværdier relativ bolig beregnet for hele Danmark

	Industri og lager	Butik og kontor
Ekskl. driftsomkostninger	0,26	0,94
Inkl. driftsomkostninger	0,30	1,20

Anm.: Data fra EjendomDanmark er et vægtet landsgennemsnit udregnet på baggrund af erhvervsareal for industri og lager samt for butik og kontor. Der anvendes benyttelseskode "forretning" til at udsøge det relevante erhvervsareal til vægtning. For bolig er benyttet beboelsesareal til vægtning. Beregningerne er foretaget på lejerniveau med tal for ejendomme.

Kilde: EjendomDanmark (2023).

Markedsleje og forrentningskrav

Markedslejen for industri udgør på landsplan i gennemsnit ca. 293 kr. pr. kvadratmeter, mens forrentningskravet udgør ca. 6,09 pct., *jf. tabel B5.3*. For bolig er markedslejen på landsplan 994 kr. pr. kvadratmeter, mens forrentningskravet udgør 5,34 pct. Forrentningskravet er højest for butik/kontor, ca. 6,25 pct., og lavest for boliganvendelse. For markedsleje pr. kvadratmeter bygning er der også væsentlig forskel mellem industri/lager og bolig, hvor markedslejen pr. kvadratmeter bygning udgør mindre end 1/3 af markedslejen for bolig. For butik/kontor er markedslejen pr. kvadratmeter bygning højere end for bolig. Fra markedsdata kan det således umiddelbart udledes, at den primære årsag til forskelle i de relative ejendomsværdier mellem butik/kontor og bolig er forskelle i forrentningskravet. For industri/lager skyldes forskellen i de relative ejendomsværdier primært den lavere markedsleje pr. kvadratmeter bygning, om end der også er forskel på forrentningskravet ift. bolig og i mindre grad ift. butik/kontor.

Tabel B5.3. Forrentningskrav og markedslejeniveau for erhvervssegmenter i hele Danmark

	Forrentningskrav (pct.)	Årlig markedsleje (kr. pr. m ² etageareal)
Bolig	5,34	994
Butik og kontor	6,25	1.086
Industri og lager	6,09	293

Anm.: Data fra EjendomDanmark er et vægtet landsgennemsnit udregnet på baggrund af erhvervsareal for industri og lager samt for butik og kontor. Der anvendes benyttelseskode "forretning" til at udsøge det relevante erhvervsareal til vægtning. For bolig er benyttet beboelsesareal til vægtning. Beregningerne er foretaget på lejerniveau med tal for ejendomme.

Kilde: Data fra EjendomDanmark (2023).

Hvis grundvurderingerne skal være afstemt med data fra EjendomDanmark, *jf. tabel B5.2*, vil grundvurderingerne pr. m² for industriejendomme som udgangspunkt derfor skulle udgøre 26 pct. af grundvurderingerne pr. kvadratmeter for bolig, når der ses bort fra driftsomkostninger i beregningen af relative ejendomsværdier (da inkludering af driftsomkostninger som nævnt kan give et skævt billede af de relative grundværdier). Dette gælder dog kun under forudsætning af, at data er tilstrækkeligt repræsentative for erhvervsgrunde, hvilket ikke nødvendigvis er tilfældet.

De anførte data for industri/lager i øverste række af *tabel B.52* indebærer ikke nødvendigvis, at der bør være en nedskalering på 0,26 i alternativomkostningsmodellen, da vurderingerne for industriejendomme (uden nedskalering) kan være lavere end for boligejendomme fx som følge af en generelt mindre værdifuld beliggenhed. For butik/kontor kan den relative grundværdi ift. bolig tilsvarende beregnes til 0,94. Disse tal fremkommer ved brug af data fra *tabel B5.3* i følgende formler, hvor de relative grundværdier antages at svare til de relative ejendomsværdier, og hvor ejendomsværdierne er beregnet som de kapitaliserede markedslejer:

$$\frac{GV_{kvm}^{Industri\ og\ lager}}{GV_{kvm}^{Bolig}} = \frac{293/6,09\ pct.}{994/5,34\ pct.} = 0,26$$

$$\frac{GV_{kvm}^{Butik\ og\ kontor}}{GV_{kvm}^{Bolig}} = \frac{1.086/6,25\ pct.}{994/5,34\ pct.} = 0,94$$

Når driftsomkostningerne inkluderes, beregnes ejendomsværdien som (markedsleje - driftsomkostninger) / forrentningskrav, dvs. som den kapitaliserede værdi af nettodriftsindtægten, *jf. yderligere beskrivelse i bilag 6*. Derved fås en grundværdi for industri/lager hhv. butik/kontor ift. bolig på hhv. 0,30 og 1,20.

Omkostningsregulerede ejendomme

En delmængde af data fra EjendomDanmark vedrører såkaldte omkostningsregulerede ejendomme, hvilket medfører, at lejen er omkostningsbestemt og dermed ikke følger markedsværdi. I følgende afsnit analyseres betydningen af dette for analysens resultater.

Af *tabel B5.4* fremgår antallet af omkostningsregulerede ejendomme fordelt på de forskellige erhvervskategorier. For erhvervsgrupperne industri og lager samt butik og kontor er der forholdsvis få omkostningsregulerede ejendomme relativt til ejendomme, der ikke er omkostningsreguleret. Omkostningsbestemt leje forekommer meget sjældent for industri/lager og butik/kontor, i hhv. ca. 1,5 og 37,1 pct. af ejendommene, sammenlignet med boliger, hvor ca. 28,6 pct. af ejendommene er omkostningsregulerede, *jf. tabel B5.4*.

Tabel B5.4. Antal omkostningsregulerede og ikke omkostningsregulerede lejemål

	Bolig	Butik og kontor	Industri og lager
Omkostningsreguleret	96.584	2.598	1
Ej. Omkostningsreguleret	337.157	6.999	67

Anm.: Antallet er opgjort pr. lejemål. Det skal bemærkes, at der er 225.788 lejemål i datasættet, hvor det ikke er angivet hvorvidt de er omkostningsreguleret. Over halvdelen af disse ejendomme med manglende oplysning er udgjort af bolig, hvor butik/kontor og industri/lager udgør hhv. ca. 40 pct. og ca. 4 pct.

Kilde: Data fra EjendomDanmark (2023).

I princippet vil et lejemål, der ikke er bolig, kunne være omkostningsreguleret. De erhvervsjendomme, der er omfattet af omkostningsreguleret leje, er blandede ejendomme, hvor markedslejen for erhvervsdelen ikke er omfattet af en omkostningsregulering. Skaleringsfaktoren, *jf. den afkastbaserede metode*, påvirkes imidlertid kun i begrænset omfang af at udelade de omkostningsregulerede ejendomme. Det skyldes, at den gennemsnitlige markedsleje for bolig ikke påvirkes væsentligt, når de omkostningsregulerede ejendomme frasorteres, *jf. tabel B5.5 og sammenlign med tabellerne B5.2. og B5.3*.

Tabel B5.5. Omkostningsreguleret leje (2023)

	Forrentnings- krav	Årlig markeds- leje	Ejendomsværdi	Relativ ejen- domsværdi ift. bolig
	pct.	kr. pr. m ² eta- geareal	kr. pr. m ² eta- geareal	
Bolig	5,34	861 kr.	16.111 kr.	1,00
Butik og kontor	6,25	1.064 kr.	17.039 kr.	1,06
Industri og lager	6,09	293 kr.	4.806 kr.	0,30

Anm.: Data fra EjendomDanmark er et vægtet landsgennemsnit udregnet på baggrund af erhvervsareal for industri og lager samt for butik og kontor. Der anvendes benyttelseskode "forretning" til at udsøge det relevante erhvervsareal til vægtning. For bolig er benyttet beboelsesareal til vægtning. Beregningerne er foretaget på lejemålsniveau med tal for ejendomme.

Kilde: Data fra EjendomDanmark (2023).

Relative ejendomsværdier og grundvurderinger for de enkelte kommuner

Af tabel B5.6 fremgår den relative ejendomsværdi beregnet på baggrund af data for markedsleje og forrentningskrav fra EjendomDanmark for de enkelte kommuner. Disse varierer betydeligt på tværs af kommuner. Desuden er der adskillige kommuner, hvor der ikke foreligger data. Der vurderes således ikke at være grundlag for at lade skaleringsfaktorerne være fx kommunespecifikke. Tabellen viser desuden de relative grundvurderinger for de enkelte kommuner på baggrund af de foreløbige 2023-vurderinger.

Tabel B5.6. Sammenligning af relative ejendomsværdier ift. bolig og grundvurderinger beregnet pr. kommune

	Relative ejendomsværdier ift. bolig på baggrund af 2023-data fra EjendomDanmark		Relative ejendomsværdier ift. bolig på baggrund af foreløbige 2023-vurderinger	
	Industri og lager	Butik og kontor	Industri og lager	Butik og kontor
Hele landet	0,26	0,94	0,25	0,44
København	0,25	1,14	0,53	0,53
Frederiksberg	0,24	0,95	0,26	0,47
Ballerup	0,18	0,48	0,64	0,57
Brøndby	0,19	0,43	0,55	0,54
Dragør	0,18	0,53	0,67	0,48
Gentofte	Ingen data	0,76	0,23	0,52
Gladsaxe	0,20	0,61	0,37	0,40
Glostrup	Ingen data	0,58	0,44	0,48
Herlev	0,18	0,55	0,38	0,49
Albertslund	0,18	0,42	0,38	0,40
Hvidovre	0,19	0,43	0,26	0,54
Høje-Taastrup	0,24	0,69	0,43	0,46
Lyngby-Taarbæk	0,18	0,87	0,59	0,55
Rødovre	0,17	0,42	0,62	0,58
Ishøj	0,18	0,53	1,28	0,87
Tårnby	0,18	0,52	0,45	0,45
Vallensbæk	0,18	0,52	0,51	0,53
Furesø	Ingen data	1,05	0,81	0,58
Allerød	0,21	0,37	0,34	0,47
Fredensborg	Ingen data	0,71	0,33	0,40
Helsingør	0,14	0,80	0,30	0,52
Hillerød	0,18	0,56	0,43	0,49
Hørsholm	Ingen data	0,88	0,34	0,51

Rudersdal	0,19	0,85	0,39	0,51
Egedal	0,12	0,90	0,31	0,70
Frederikssund	0,33	1,10	0,32	0,44
Greve	0,18	0,58	0,53	0,58
Køge	0,18	0,60	0,42	0,53
Halsnæs	0,24	0,60	0,16	0,25
Roskilde	0,16	0,58	0,45	0,43
Solrød	0,18	0,60	0,81	0,47
Gribskov	Ingen data	0,55	0,43	0,60
Odsherred	Ingen data	0,72	0,37	0,40
Holbæk	0,32	0,72	0,38	0,42
Faxe	Ingen data	0,68	0,50	0,51
Kalundborg	0,32	0,68	0,54	0,48
Ringsted	0,32	0,72	0,68	0,57
Slagelse	0,27	0,60	0,37	0,38
Stevns	Ingen data	0,65	0,29	0,57
Sorø	0,27	0,60	0,38	0,66
Lejre	0,18	0,70	0,46	0,42
Lolland	0,57	1,22	0,38	0,72
Næstved	0,32	0,77	0,42	0,65
Guldborgsund	0,26	0,56	0,63	0,50
Vordingborg	0,55	0,75	0,47	0,50
Bornholm	Ingen data	2,11	0,28	0,43
Middelfart	Ingen data	0,70	0,30	0,52
Assens	0,17	0,65	0,36	0,56
Faaborg-Midtfyn	0,25	0,51	0,30	0,42
Kerteminde	Ingen data	0,72	0,72	0,40
Nyborg	0,19	0,68	0,50	0,65
Odense	0,22	0,67	0,29	0,46
Svendborg	Ingen data	1,32	0,46	0,50
Nordfyns	0,25	0,76	0,37	0,49
Langeland	Ingen data	Ingen data	0,21	0,42
Ærø	Ingen data	Ingen data	0,20	0,41
Haderslev	0,30	0,80	0,53	0,57
Billund	0,34	0,87	0,48	0,65
Sønderborg	0,18	0,75	0,30	0,59
Tønder	Ingen data	0,78	0,35	0,48
Esbjerg	0,22	0,70	0,52	0,51
Fanø	Ingen data	Ingen data	0,35	0,60
Varde	Ingen data	0,70	0,25	0,56
Vejen	Ingen data	0,58	0,45	0,47
Aabenraa	Ingen data	0,72	0,33	0,42
Fredericia	0,28	0,73	0,64	0,73
Horsens	0,41	1,38	0,58	0,66
Kolding	0,26	0,85	0,36	0,51

Vejle	0,20	0,62	0,46	0,54
Herning	0,35	1,23	0,28	0,49
Holstebro	0,43	1,39	0,27	0,42
Lemvig	Ingen data	Ingen data	0,32	0,42
Struer	Ingen data	1,11	0,24	0,47
Syddjurs	0,38	0,79	0,27	0,39
Norddjurs	Ingen data	0,98	0,35	0,57
Favrskov	0,36	0,95	0,45	0,63
Odder	0,15	0,63	0,32	0,39
Randers	0,29	0,91	0,55	0,62
Silkeborg	0,44	1,08	0,18	0,43
Samsø	Ingen data	Ingen data	0,28	0,33
Skanderborg	0,18	0,68	0,42	0,52
Aarhus	0,16	0,66	0,27	0,42
Ikast-Brande	0,35	1,00	0,57	0,62
Ringkøbing-Skjern	0,34	1,00	0,20	0,45
Hedensted	0,35	1,00	0,38	0,38
Morsø	Ingen data	0,85	0,62	0,55
Skive	0,34	1,49	0,26	0,41
Thisted	Ingen data	1,60	0,34	0,49
Viborg	Ingen data	1,33	0,36	0,52
Brønderslev	Ingen data	0,67	0,29	0,38
Frederikshavn	Ingen data	1,10	0,24	0,54
Vesthimmerlands	Ingen data	Ingen data	0,46	0,52
Læsø	Ingen data	Ingen data	0,28	0,85
Rebild	Ingen data	0,55	0,45	0,60
Mariagerfjord	Ingen data	0,87	0,37	0,71
Jammerbugt	Ingen data	1,24	0,51	0,77
Aalborg	0,24	0,68	0,49	0,44
Hjørring	Ingen data	1,40	0,22	0,41

Anm.: Beregningerne på kommuneniveau er påvirket af diskretionshensyn, som medfører, at kommuner med færre end 3 observationer ikke fremgår. Dette betyder, at antal kommuner uden beregninger ikke passer med opgørelsen i *tabel B.1*. Relative ejendomsværdier ift. bolig er beregnet på baggrund af data for markedsleje og forrentningskrav.
Kilde: EjendomDanmark (2023)

Data for antallet af vurderinger i de enkelte kommuner

Antal grunde, der skal modtage vurderinger i hver kommune, fremgår af *tabel B5.7* og viser, at der er store forskelle på sammensætningen af de forskellige ejendomstyper på tværs af kommuner.

Tabel B5.7. Antal grunde, der skal vurderes pr. kommune, for rene forretningsejendomme

	Bolig	Butik og Kontor	Industri og lager
Hele landet	43.421	38.838	20.356
København	4.526	4.889	486
Frederiksberg	1.236	726	118
Ballerup	108	160	200
Brøndby	40	70	219

Dragør	37	51	23
Gentofte	240	493	73
Gladsaxe	194	329	181
Glostrup	86	139	93
Herlev	61	120	152
Albertslund	52	117	157
Hvidovre	103	174	270
Høje-Taastrup	112	302	177
Lyngby-Taarbæk	181	374	48
Rødovre	109	121	253
Ishøj	27	80	114
Tårnby	89	153	133
Vallensbæk	11	29	32
Furesø	103	157	126
Allerød	55	133	120
Fredensborg	99	174	79
Helsingør	382	556	177
Hillerød	247	430	131
Hørsholm	57	171	23
Rudersdal	119	357	151
Egedal	110	154	107
Frederikssund	205	299	158
Greve	97	184	268
Køge	263	422	205
Halsnæs	147	153	66
Roskilde	417	551	261
Solrød	56	123	50
Gribskov	140	246	145
Odsherred	282	210	107
Holbæk	552	492	191
Faxe	254	168	134
Kalundborg	384	312	137
Ringsted	232	202	140
Slagelse	761	547	264
Stevns	143	89	58
Sorø	259	154	93
Lejre	76	85	62
Lolland	328	352	203
Næstved	541	530	295
Guldborgsund	498	492	202
Vordingborg	430	298	185
Bornholm	335	475	124
Middelfart	313	250	176
Assens	358	241	213
Faaborg-Midtfyn	451	287	295

Kerteminde	245	122	110
Nyborg	365	214	111
Odense	2.062	1.172	517
Svendborg	516	347	216
Nordfyns	224	148	113
Langeland	143	93	85
Ærø	53	91	39
Haderslev	672	378	201
Billund	206	200	166
Sønderborg	761	482	183
Tønder	447	327	166
Esbjerg	1.042	934	388
Fanø	37	61	14
Varde	424	477	227
Vejen	379	275	196
Aabenraa	651	493	302
Fredericia	647	378	265
Horsens	1.096	623	394
Kolding	974	607	522
Vejle	1.174	755	462
Herning	647	638	618
Holstebro	419	423	215
Lemvig	192	127	137
Struer	181	135	126
Syddjurs	330	255	166
Norrdjurs	351	301	164
Favrskov	333	255	189
Odder	140	111	100
Randers	1.097	733	485
Silkeborg	920	559	426
Samsø	44	44	35
Skanderborg	347	375	264
Aarhus	2.680	2.191	985
Ikast-Brande	353	251	342
Ringkøbing-Skjern	467	456	280
Hedensted	352	278	280
Morsø	161	165	89
Skive	481	360	261
Thisted	331	374	232
Viborg	755	590	457
Brønderslev	331	292	138
Frederikshavn	525	590	274
Vesthimmerlands	401	263	257
Læsø	22	21	12
Rebild	195	182	138

Mariagerfjord	463	379	240
Jammerbugt	298	254	190
Aalborg	1.904	1.824	650
Hjørring	677	614	254

Anm.: Antal grunde er opgjort på rene forretningsgrunde, dvs. at grunde blandet forretning, fx en ejendom med butik i stueetagen og bolig i 1. etage ikke fremgår af opgørelsen.

Kilde: Foreløbige 2023-vurderinger fra Vurderingsstyrelsen (November 2023).

Niveau for markedsdata fra EjendomDanmark

Der er stor forskel på, hvilket niveau der tages udgangspunkt i, de enkelte lejemål eller ejendomme, for markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav for bygninger, fordi en ejendom kan indeholde en eller flere lejemål. Data indeholder ca. 238.000 unikke lejemål for 2023, som fordeler sig på ca. 18.800 ejendomme. Det skyldes, at de tre anvendte variable indberettes på ejendomsniveau, og derfor har alle lejemål tilhørende den samme ejendom den samme markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav. Dette medfører, at beregninger på baggrund af lejemål reelt beregnes med dubletter ift. disse variabler (hvor hver dublet dog repræsenterer separate lejemål). Det betyder implicit, at aggregering op til kommuneniveau er vægtet med antal lejemål tilhørende hver ejendom, hvorefter yderligere aggregering er vægtet med erhvervsareal. Dog har dette ikke en signifikant betydning for de anvendte relative ejendomsværdier. Fordelingen af observerede ejendomme på kommuneniveau fremgår af *tabel B5.8* (antal indeholder estimerede værdier af EjendomDanmark).

Markedsleje for en ejendom svarer til, hvad de enkelte aktører forventer, at bruttoindtægterne er på et 'normalt' år, hvilket anvendes i værdiansættelsen. Denne værdi er en, som de enkelte aktører indberetter til EjendomDanmark. I de tilfælde, hvor bruttoindtægterne ikke er indberettet, beregnes en værdi på baggrund af en gennemsnitlig bruttoindtægt pr. kvadratmeter ud fra de bruttoindtægter, der er indberettet.

Driftsomkostninger indberettes for den samlede ejendom og er uden aconto, dvs. uden forbrug af el, vand og varme, og driftsomkostninger, der ikke indberettes, estimeres på samme måde som for markedsleje.

Forrentningskrav er ejerens forventning til afkast, og hvis det mangler, bliver det beregnet med et simpelt gennemsnit.

Tabel B5.8. Antal observerede ejendomme fra EjendomDanmark (data for 2023)

	Bolig	Butik og kontor	Industri og lager
København	>100	>100	31-50
Frederiksberg	>100	51-100	<16
Ballerup	<16	31-50	<16
Brøndby	<16	<16	<16
Dragør	<16	<16	<16
Gentofte	>100	31-50	Ingen data
Gladsaxe	>100	31-50	<16
Glostrup	16-30	16-30	Ingen data
Herlev	31-50	16-30	<16
Albertslund	51-100	<16	<16
Hvidovre	<16	<16	<16
Høje-Taastrup	51-100	16-30	16-30
Lyngby-Taarbæk	51-100	31-50	<16

Rødovre	31-50	<16	<16
Ishøj	<16	<16	<16
Tårnby	<16	<16	<16
Vallensbæk	>100	<16	<16
Furesø	31-50	16-30	Ingen data
Allerød	16-30	<16	<16
Fredensborg	51-100	<16	Ingen data
Helsingør	51-100	<16	<16
Hillerød	>100	16-30	<16
Hørsholm	51-100	<16	Ingen data
Rudersdal	31-50	31-50	<16
Egedal	51-100	<16	<16
Frederikssund	>100	<16	<16
Greve	16-30	<16	<16
Køge	>100	16-30	<16
Halsnæs	>100	<16	<16
Roskilde	31-50	31-50	<16
Solrød	<16	<16	<16
Gribskov	31-50	<16	<16
Odsherred	31-50	<16	Ingen data
Holbæk	51-100	16-30	<16
Faxe	>100	<16	<16
Kalundborg	31-50	<16	<16
Ringsted	>100	<16	<16
Slagelse	>100	16-30	<16
Stevns	51-100	<16	Ingen data
Sorø	>100	<16	<16
Lejre	51-100	<16	<16
Lolland	>100	31-50	<16
Næstved	>100	31-50	<16
Guldborgsund	>100	16-30	<16
Vordingborg	>100	31-50	<16
Bornholm	31-50	<16	Ingen data
Middelfart	>100	<16	<16
Assens	>100	<16	<16
Faaborg-Midtfyn	>100	<16	<16
Kerteminde	>100	<16	<16
Nyborg	>100	<16	<16
Odense	>100	>100	31-50
Svendborg	>100	<16	Ingen data
Nordfyns	51-100	<16	<16
Langeland	<16	Ingen data	Ingen data
Ærø	<16	<16	Ingen data
Haderslev	<16	<16	<16
Billund	<16	<16	<16

Sønderborg	<16	<16	<16
Tønder	<16	<16	Ingen data
Esbjerg	>100	51-100	<16
Fanø	Ingen data	<16	Ingen data
Varde	16-30	16-30	Ingen data
Vejen	51-100	<16	<16
Aabenraa	31-50	<16	Ingen data
Fredericia	>100	<16	<16
Horsens	>100	16-30	<16
Kolding	>100	31-50	<16
Vejle	>100	31-50	16-30
Herning	16-30	16-30	<16
Holstebro	>100	16-30	<16
Lemvig	Ingen data	<16	Ingen data
Struer	<16	<16	Ingen data
Syddjurs	51-100	<16	<16
Norddjurs	16-30	<16	Ingen data
Favrskov	31-50	<16	<16
Odder	16-30	<16	<16
Randers	>100	31-50	<16
Silkeborg	>100	16-30	<16
Samsø	Ingen data	Ingen data	Ingen data
Skanderborg	51-100	<16	<16
Aarhus	>100	>100	31-50
Ikast-Brande	16-30	<16	<16
Ringkøbing-Skjern	<16	16-30	<16
Hedensted	>100	<16	<16
Morsø	<16	<16	Ingen data
Skive	16-30	<16	<16
Thisted	<16	<16	<16
Viborg	>100	<16	<16
Brønderslev	<16	<16	Ingen data
Frederikshavn	51-100	<16	Ingen data
Vesthimmerlands	Ingen data	<16	Ingen data
Læsø	<16	Ingen data	Ingen data
Rebild	<16	<16	Ingen data
Mariagerfjord	<16	<16	Ingen data
Jammerbugt	<16	<16	Ingen data
Aalborg	>100	>100	16-30
Hjørring	<16	<16	Ingen data

Anm.: Antallet gælder ejendomme, efter at data er rensat for fejlbehæftede oplysninger. Hvis antal observationer er mindre end 16, er '<16' angivet, og hvis der ikke er observationer i kommunen, står der 'Ingen data'.

Kilde: EjendomDanmark (2023).

Relative ejendomsværdier ift. bolig er beregnet for hhv. perioden 2021, 2022 og 2023 på kommunegrupper, jf. tabel B5.9-B5.11.

Tabel B5.9. Relative ejendomsværdier ift. bolig for kommunegrupper (2021)

	Bolig	Butik og kontor	Industri
Land	1,00	0,79	0,32
By	1,00	0,74	0,19
Hovedstadskommune	1,00	0,76	0,21
Oplandskommune	1,00	0,72	0,34
Provinsbykommune	1,00	0,77	0,26
Landkommune	1,00	0,81	0,38
Storbykommune	1,00	0,72	0,16
Landsqs.	1,00	0,86	0,27

Anm.: Data fra EjendomDanmark er et vægtet landsgennemsnit udregnet på baggrund af erhvervsareal for industri og lager samt for butik og kontor. Der anvendes benyttelseskode "forretning" til at udsøge det relevante erhvervsareal til vægtning. For bolig er benyttet beboelsesareal til vægtning.
Kilde: EjendomDanmark (2021).

Tabel B5.10. Relative ejendomsværdier ift. bolig for kommunegrupper (2022)

	Bolig	Butik og kontor	Industri
Land	1,00	0,84	0,26
By	1,00	0,82	0,20
Hovedstadskommune	1,00	0,88	0,21
Oplandskommune	1,00	0,72	0,25
Provinsbykommune	1,00	0,81	0,22
Landkommune	1,00	0,90	0,31
Storbykommune	1,00	0,71	0,19
Landsqs.	1,00	0,93	0,24

Anm.: Data fra EjendomDanmark er et vægtet landsgennemsnit udregnet på baggrund af erhvervsareal for industri og lager samt for butik og kontor. Der anvendes benyttelseskode "forretning" til at udsøge det relevante erhvervsareal til vægtning. For bolig er benyttet beboelsesareal til vægtning.
Kilde: EjendomDanmark (2022).

Tabel B5.11. Relative ejendomsværdier ift. bolig for kommunegrupper (2023)

	Bolig	Butik og kontor	Industri
Land	1,00	0,83	0,28
By	1,00	0,83	0,20
Hovedstadskommune	1,00	0,91	0,21
Oplandskommune	1,00	0,70	0,25
Provinsbykommune	1,00	0,82	0,26
Landkommune	1,00	0,91	0,32
Storbykommune	1,00	0,70	0,20
Landsgennemsnit.	1,00	0,93	0,26

Anm.: Data fra EjendomDanmark er et vægtet landsgennemsnit udregnet på baggrund af erhvervsareal for industri og lager samt for butik og kontor. Der anvendes benyttelseskode "forretning" til at udsøge det relevante erhvervsareal til vægtning. For bolig er benyttet beboelsesareal til vægtning.
Kilde: EjendomDanmark (2023).

Bilag 6. Beregning af ejendomsværdier efter den afkastbaserede metode

Sammenhængen mellem ejendomsværdien pr. m² bygning (EV_{kvm}) og henholdsvis markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav pr. m² bygning fremgår i formelen for den afkastbaserede metode, hvor

$$EV_{kvm} = \frac{\text{Markedsleje}_{kvm} - \text{Driftsomkostninger}_{kvm}}{\text{Forrentningskrav}_{pct.}}$$

Ejendomsværdien påvirkes derved positivt af højere markedsleje samt negativt af højere driftsomkostninger og forrentningskrav. Ejendomsværdien af erhvervs-ejendomme anvendt til industri/lager eller kontor/butik i forhold til værdien af erhvervs-ejendomme anvendt til boligudlejning kan findes ud fra følgende formel (hvor "Erhverv" angiver enten industri/lager eller butik/kontor):

$$\frac{EV_{kvm}^{Erhverv}}{EV_{kvm}^{Bolig}} = \frac{(\text{Markedsleje}_{kvm}^{Erhverv} - \text{Driftsomkostninger}_{kvm}^{Erhverv}) / \text{Forrentningskrav}_{pct.}^{Erhverv}}{(\text{Markedsleje}_{kvm}^{Bolig} - \text{Driftsomkostninger}_{kvm}^{Bolig}) / \text{Forrentningskrav}_{pct.}^{Bolig}}$$

Hvis det beregnede forhold mellem ejendomsværdien for de forskellige erhvervssegmenter også kan antages omtrent at være gældende for grundværdierne, og hvis der ses bort fra driftsomkostninger – hvilket kan skyldes, enten at driftsomkostningerne for grundene antages at være relativt beskedne, eller hvis driftsomkostningerne relativt til markedslejen er omtrent de samme for erhverv og bolig – så vil ovenstående beregning give en indikation af, i hvilket omfang skaleringsfaktorerne er afstemt med markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav. Hvis der ses bort fra driftsomkostningerne, kan det relative forhold mellem ejendomsværdierne for hhv. industri/lager og bolig samt butik/kontor og bolig beregnes og benyttes som approksimation til forholdet mellem grundværdierne:

$$\frac{EV_{kvm}^{Erhverv}}{EV_{kvm}^{Bolig}} = \frac{\text{Markedsleje}_{kvm}^{Erhverv} / \text{Forrentningskrav}_{pct.}^{Erhverv}}{\text{Markedsleje}_{kvm}^{Bolig} / \text{Forrentningskrav}_{pct.}^{Bolig}} \approx \frac{GV_{kvm}^{Erhverv}}{GV_{kvm}^{Bolig}}$$

Bilag 7. Sammenhæng mellem plankoder og anvendelseskoder i AOM

Tabel B7.1 viser en oversigt over konkrete plankoder og tilhørende anvendelseskoder fordelt på erhvervssegmenterne kontor, industri og butik. Den sidste række i tabellen angiver de definerende karakteristika ved de forskellige erhvervskategorier.

Tabel B7.1. Oversigt over anvendelseskode og plankode

Generel anvendelse	Specifik anvendelse	Anvendelseskode	Definition
Kontor			
Erhvervsområde	Kontor- og serviceerhverv	3110	Kontorarbejde, rådgivningsvirksomheder, administration og øvrige liberale erhverv.
Industri			

Erhvervsområde	Let industri og håndværk	3120	Håndværks- samt lettere industri- og fremstillings- værkstedsvirksomheder.
Erhvervsområde	Tung industri	3130	Tunge industri- og fremstillingsvirksomheder.
Erhvervsområde	Virksomheder med særlige beliggenhedskrav	3140	Jf. lovbekendtgørelse 2018-04-16, nr. 287 om planlægning (planloven) § 11 a. pkt. 6: "(...) virksomheder m.v., hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav".
Erhvervsområde	Havneerhvervsområde	3150	Havneområde, der ikke begrænser sig til rekreative havneformål, samt erhverv tilknyttet havnen.
Erhvervsområde	Transport- og logistikvirksomheder	3155	Virksomheder beskæftiget med transport, opbevaring af gods eller øvrige logistikformål. Herunder er bl.a. virksomheder, hvis udviklingsmuligheder er afhængige af god tilgængelighed til det overordnede vejnet, og som primært genererer godstransporter, der så vidt muligt skal ledes uden om bymæssig bebyggelse.
Butik			
Centerområde og butikker	Bycenter	4110	Anvendelseskategorien benyttes, når et plandokument udlægger et område til bycenterområde eller med centerfunktion uden at specificere det til at passe i en af de øvrige kategorier "2120 Landsbyområde", "4115 Bymidte", "4120 Bydelscenter" eller "4170 Lokalcenter".
Centerområde og butikker	Bydelscenter	4120	Område udpeget til 'bydelscenter' jf. planlovens detailhandelsbestemmelser.
Centerområde og butikker	Butikker til lokalområdets forsyning	4130	En del af detailhandelsstrukturen. Enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning, der ligger uden for områder, som i henhold til planlovens detailhandelsbestemmelser er udpeget til 'bymidte', 'bydelscenter' eller 'lokalcenter'.

Kilde: Vurderingsstyrelsen.

Bilag 8. Faktorer til bestemmelse af bygningsværdien

Fastsættelse af standardbygningsværdi

Implementering af en grundresidualmodel for erhvervsejendomme forudsætter, at der foruden en metode til beregning af ejendomsværdien også foreligger en brugbar metode til beregning af bygningsværdien. Dette bilag forklarer, hvordan bygningsværdien omtalt i *kapitel 5.3* estimeres i den omtalte COWI-rapport.

Beregningsmodellen i COWI-rapporten estimerer omkostninger og risikopræmier for nybyggerier af seks typer af erhvervsejendomme:

Etageejendom til bolig
Butik
Kontor
Lager og logistik
Industri

Parkeringskælder under etagebyggeri

Beregningsmodellen tager udgangspunkt i Molios prisdatabase for byggeri samt udvalgte referenceprojekter, der er opbygget som et dansk standardbyggeri. Molio er et videnscenter for den danske bygge- og anlægsbranche, som bl.a. indsamler og behandler bygge- og prisdata. Databasen er således et værktøj til priskalkulation i bygge- og anlægsbranchen.

Data, som danner grundlaget for beregningsmodellen, er baseret på byggeomkostningsindekset fra første kvartal 2018.

Beregningsmodellen tager udgangspunkt i referencepriser, der findes ved prissætningen af referenceprojekter, som skal afspejle standardbyggeri inden for de seks typer af erhvervsejendomme. Referenceprojekterne for prissætning er:

- Projekt A: Et projekt med boliger, butik og parkeringskælder
- Projekt B: Et projekt med kontorfaciliteter
- Projekt C: Et projekt med boliger og butik
- Projekt D: Et projekt med lager og logistikfaciliteter
- Projekt E: Et projekt med industri

På baggrund af disse referenceprojekter estimeres en generel basispris for hver type af erhvervsejendom, *jf. tabel B8.1.*

Tabel B8.1. Basispris for standardbyggeri for hver erhvervsejendomstype

Erhvervsejendomstype	Pris, kr./m ²
Etageejendom til boliger	11.926
Butik	10.016
Kontor	12.355
Lager og logistik	6.100
Industri	8.900
Parkeringskælder	9.541

Kilde: Cowi og Danmarks Statistik (2018).

Basisprisen bliver herefter ganget med en sats for forskellige bygningsspecifikke faktorer. Der er i alt syv faktorer, som dækker over byggeriets størrelse, antal etager, antal kælderetager, byggeriets form, beliggenhed, kvalitet og rumhøjde.

Byggeriets størrelse

Bygningens bruttoetageareal er en af mest betydende faktorer for byggeriets omkostninger, da det kan give en repetitionseffekt i byggeprocessen og derved optimere tidsforbruget.

Tabel B8.2. viser en krydstabel over erhvervsejendomstype og størrelseskategori og de tilhørende faktorer.

Tabel B8.2. Omkostningsfaktorer for byggeriets størrelse

Størrelse	Lav	Middel	Høj
Etageejendom til boliger	1,12	1,00	0,96
Kontor	1,11	1,00	0,95
Lager og logistik	1,10	1,00	0,95

Industri	1,10	1,00	0,95
----------	------	------	------

Kilde: Cowi og Danmarks Statistik (2018).

Der er valgt tre størrelseskategorier, hvor opdelingen er baseret på Molios struktur. De tre størrelseskategorier er bygninger mindre end 200 m², bygninger mellem 200 m² og 2.000 m² og bygninger over 2.000 m².

Tabellen viser, at der er en entydig besparelse ved at bygge flere kvadratmeter af samme type. Skæringspunkterne på 200 m² og 2.000 m² er valgt, da det vurderes, at størstedelen af nyopført erhvervsbyggeri inden for de angivne standardbyggerier vil ligge i dette spektrum.

Antal etager

Byggeomkostningen varierer med antallet af etager, da fx kompleksiteten stiger med bygningshøjden. *Tabel B8.3.* viser den omkostningsfaktor, som bliver ganget på, for hver etagehøjde. Tabellen viser, at for de første etager bliver kvadratmeterprisen på byggeomkostningen reduceret. Ifølge rapporten skyldes dette en repetitionseffekt. Det betyder altså, at byggeriet gradvist bliver billigere, når bygningshøjden øges indtil 5. etage. Herfra stiger omkostningerne for byggeriet gradvist med bygningshøjden. Dette skyldes ifølge rapporten en forhøjelse af konstruktionernes kompleksitet.

Marginalomkostningen observeres at være størst fra 7. til 8. etage. Baggrunden for dette er et behov for anvendelse af større og mere komplekst materiel samt øgede krav til byggeriets statik i form af stabilisering.

Rapporten betragter ikke etageniveauer efter 12. etage, da der angiveligt yderst sjældent opføres højere byggerier i Danmark. Det forventes dog, at byggeomkostningerne for yderligere etager efter 12. etage vil øges, da byggeriets kompleksitet vil være stigende.

Tabel B8.3. Faktorer for etagehøjde

Etager	Faktor
1. etage	1,00
2. etage	0,98
3. etage	0,96
4. etage	0,94
5. etage	0,93
6. etage	0,95
7. etage	0,96
8. etage	1,03
9. etage	1,06
10. etage	1,08
11. etage	1,10
12. etage	1,12

Kilde: Cowi og Danmarks Statistik (2018).

Antal kælderetager og kælderetagemeter

Et øget antal af kælderetager øger kompleksiteten af byggeriet, hvilket øger byggeomkostningen som følge af større krav til konstruktioner samt installationer.

Tabel B8.4. viser den faktor, som bliver ganget på for hver kælderetage.

Tabel B8.4. Omkostningsfaktorer for kælderetage

Kælderetager	Faktor
1. kælderetage	1,00
2. kælderetage	1,10

Kilde: Cowi og Danmarks Statistik (2018).

Det er ikke alene antallet af kælderetager, som påvirker byggeomkostningerne, da antallet af kælderetagemeter også spiller ind. Den øgede omkostning kommer som følge af øgede krav til installationer og brandtekniske krav.

Faktorberegningen tager udgangspunkt i et areal på 600 m² og derunder for kælder i et enkelt niveau under jord. I dette tilfælde bliver der ganget med en faktor 1. Hvis arealet overstiger 600 m², vil omkostningen til fx brandtekniske installationer stige. For et samlet areal mellem 601 m² og 1.000 m² vil der blive ganget en højere faktor på basisprisen. Hvis arealet overstiger 1.000 m², bliver faktoren også højere grundet yderligere forhøjede omkostninger til installationer og brandtekniske krav, jf. *tabel B8.5*.

Tabel B8.5. Faktorer for kælderetagemeter

Kælderetagemeter	Faktor
< 600 m ²	1,00
601 m ² – 1.000 m ²	1,05
> 1.000 m ²	1,10

Kilde: Cowi og Danmarks Statistik (2018).

Byggeriets form

Byggeriets form præger også byggeomkostningen. *Tabel B8.6* illustrerer fem mulige former for et byggeri samt de følgende faktorer.

Tabel B8.6. Faktorer for byggeriets form

Form	Faktor
Kvadratisk	1,05
Rektangulær 1:2	0,98
Rektangulær 1:4	1,00
Rektangulær 1:10	1,06
L-formet	1,05

Kilde: Cowi og Danmarks Statistik (2018).

En rektangulær bygningsform i forholdet 1:4 bliver betragtet som standarden, da denne er vurderet som den mest anvendte bygningsform. En rektangulær bygning i forholdet 1:2 er estimeret til at være den billigste bygningsform, da forholdet mellem bruttoetageareal og facadeareal bliver mindre, desto mere kvadratisk bygningen bliver i grundplan. På baggrund af dette kan det derfor virke overraskende, at en kvadratisk bygning har en faktor på 1,05. Dette skyldes dog, at der kan være komplikationer i forhold til adgangsveje og dagslysforhold grundet bygningsdybden.

Beliggenhed

Endnu en betydende faktor er bygningens beliggenhed. *Tabel B8.7* viser den tilhørende faktor for forskellige områder i Danmark. Beliggenhedsfaktorerne tager kun højde for den geografiske beliggenhed af byggeriet og afspejler dermed geografiske forskelle i inputpriser (materialer og arbejdskraft mv.). Udgifter grundet tæt bebyggelse eller komplekse logistiske forhold afspejles ikke i denne faktor, men derimod blandt nogle øvrige omkostninger, som vil blive beskrevet

senere. Den største forskel i byggeomkostninger på baggrund af beliggenheden findes mellem Hovedstadsområdet og Nordjylland.

Tabel B8.7. Faktorer for byggeriets form

Beliggenhed	Faktor
Nordjylland	0,85
Syddjylland	0,90
Lolland-Falster	0,90
Østjylland	0,95
Fyn	0,95
Vestjylland	1,00
Bornholm	1,00
Sjælland	1,00
Hovedstadsområdet	1,05

Kilde: Cowi og Danmarks Statistik (2018).

Kvalitet

Kvaliteten af de materialer, som anvendes ifm. byggeriet, er naturligvis også afgørende for byggeomkostningen. Rapporten betragter tre niveauer af kvalitet – lav, middel og høj, jf. *tabel B8.8*.

Tabel B8.8. Faktorer for kvalitet

Kvalitet	Lav	Middel	Høj
Etageejendom for boliger	0,90	1,00	1,35
Butik	1,00	1,00	1,00
Kontor	0,95	1,00	1,12
Lager og logistik	1,00	1,02	1,10
Industri	1,00	1,02	1,10
Parkeringskælder	0,95	1,00	1,20

Kilde: Cowi og Danmarks Statistik (2018).

Tabellen viser, at forskellen mellem et lavt kvalitetsniveau og et højt kvalitetsniveau kan have betydning for byggeomkostningen. Forskellen mellem det lave kvalitetsniveau og et middel kvalitetsniveau er dog ret begrænset, hvilket skyldes, at der i Danmark er skærpede krav til materialer og overflader. Middelniveauet i tabellen repræsenterer standardbyggerier og det dertil hørende materialevalg. Det er typisk materialevalget, der afgør, om kvalitetsniveauet anses for at være højt eller lavt i forhold til middelniveauet.

Rumhøjde

Denne faktor er kun gældende for lager og logistik samt industri. For disse kategorier kan der være stor variation i rumhøjden, da konstruktionen er formålsdefineret. Det er derfor nødvendigt at indarbejde en særskilt faktor for rumhøjde for disse erhvervsejendomsstyper. Rapporten inddeler rumhøjden i fem niveauer, jf. *tabel B8.9*.

Tabel B8.9. Faktorer for rumhøjde

Rumhøjde	Faktor
< 4 meter	1,00
4-7 meter	1,11
7-9 meter	1,19
9-12 meter	1,30
12-15 meter	1,42

Kilde: Cowi og Danmarks Statistik (2018).

Ved en rumhøjde over 15 meter bliver usikkerheden for den konstruktive kompleksitet for stor, og en særskilt vurdering for det enkelte byggeri er nødvendig.

Basisprisen og de gennemgåede betydende faktorer giver et godt indblik i byggeomkostningerne. Der er dog nogle tillægsfaktorer, som man er nødt til at medregne for at kunne beregne de samlede byggeomkostninger. Disse tillægsfaktorer kan splittes op i tre kategorier: Øvrige omkostninger, realiseringsomkostninger og risikopræmie.

Øvrige omkostninger

Dette er bl.a. omkostninger forbundet med byggepladsen og vinterforanstaltninger. Høje byggeomkostninger til byggeplads vil typisk være tilfældet, hvis der er tale om vanskelige byggepladsforhold mht. logistik. Dette kan fx være ved tætbebyggede områder. Omvendt vil et barmarksprojekt ofte have lave omkostninger, da skurbyen, som etableres i forbindelse med byggeriet, ikke så ofte skal flyttes under byggeprocessen.

Vinterforanstaltninger er primært afhængige af, hvornår på året byggeriet lægges. Det er fx mere omkostningsfyldt, at første fase af byggeriet med fundering og råhus gennemføres over vinteren, da det er mere udsat for vind og vejr. Omkostninger til vinterforanstaltninger er afhængige af, hvornår byggeperioden er placeret ift. kalenderåret, og hvor hård vinteren (i form af vind, temperatur og nedbør) er det pågældende år. Dette kan være vanskeligt at vurdere, og af den grund er vinterforanstaltninger i beregningsmodellen forudsat at følge kompleksitetsniveauet for byggepladsen. *Tabel B8.10.* viser faktoren for disse omkostninger.

Tabel B8.10. Faktorer for øvrige omkostninger

Omkostningstype	Lav	Middel	Høj
Byggeplads	1,05	1,10	1,12
Vinterforanstaltninger	1,01	1,015	1,02
Sum	1,06	1,115	1,14

Kilde: Cowi og Danmarks Statistik (2018).

Realiseringsomkostninger

I beregningen af byggeomkostninger skal de såkaldte realiseringsomkostninger også inkluderes. Dette er udgifter, der betales ud over totalentreprenørens kontraktsum, jf. *tabel B8.11.*

Tabel B8.11. Faktorer for realiseringsomkostninger

Udgift	Lav	Middel	Høj
Uforudsete udgifter	1,05	1,075	1,10
Miljøomkostninger	1,00	1,015	1,03
Udgifter til rådgiver og projekterende	1,13	1,175	1,22
Gebyr for ansøgninger mv.	1,01	1,02	1,03
Forsikringer	1,0025	1,0035	1,005
Udgifter til tilslutning og forbrug	1,02	1,025	1,03
Finansieringsomkostninger	1,015	1,02	1,025
Sum	1,2275	1,3335	1,44

Kilde: Cowi og Danmarks Statistik (2018).

Differentieringen mellem de tre niveauer er en kombination af byggeriets placering, størrelse, kompleksitet og den gældende markedssituation. Realiseringsomkostningerne er ikke særligt konjunkturfølsomme, eftersom de ikke er direkte markedsafhængige. Det vurderes derfor, at størstedelen af tilfældene vil angives som 'middel' i beregningsmodellen.

COWI vurderer, at de angivne satser ikke vil ændre sig fremadrettet, medmindre der sker et radikalt skifte i byggemarkedet, da realiseringsomkostningerne de sidste 10 år har været relativt stabile.

Risikopræmie

Endelig skal man også tage højde for risikopræmien ifm. beregningen af byggeomkostningen. Risikopræmien er realiseringsomkostningerne tillagt bygherres profit ved opførelse. Blandt de tre tillægsfaktorer er risikopræmien den mest konjunkturfølsomme, da bygherres profit typisk er direkte afhængig af den gældende markedssituation. I en periode med højkonjunktur kan det være vanskeligere at skaffe tilstrækkeligt kvalificeret arbejdskraft, ligesom der kan være større usikkerhed om leveringstiden og priserne for byggematerialer mm., hvorfor bygherre ofte vil kræve et større forventet afkast af sine projekter i perioden. *Tabel B8.12.* viser tre forskellige niveauer for bygherres profit samt de tilhørende faktorer.

Tabel B8.12. Faktorer for risikopræmie

Risikopræmie	Lav	Middel	Høj
Bygherres profit	1,045	1,075	1,15

Kilde: Cowi og Danmarks Statistik (2018).

Risikopræmien er meget afhængig af hvilken udvikler/developer, der gennemfører projektet. COWI vurderer, at developere som oftest starter deres byggeprojekter med det formål at tjene minimum 10 pct. på en byggesag.

COWI vurderer yderligere, at de angivne satser ikke vil ændre sig fremadrettet, medmindre der sker et radikalt skifte i byggemarkedet, da risikopræmien/bygherres profit de sidste 5-8 år har været relativt stabile.

Bilag 9. Data anvendt i principalkomponent- og klyngeanalyse

Danmark Statistik har konstrueret et datasæt med adskillige socioøkonomiske forhold for alle byer i Danmark, *jf. boks B9.1*. Datasættet indeholder også enkelte id-variable som navn og kode for den enkelte by. Disse byer er afgrænset i by-områder efter en byopgørelse anvendt af Danmarks Statistik.

Boks B9.1. Data om socioøkonomiske forhold

Datasættet indeholder over 100 variabler der kan opdeles i følgende kategorier:

Køn
Alder
Højest fuldførte uddannelse
Familietype
Herkomst
Indkomst
Beskæftigelsesfrekvens
Socioøkonomisk status
Antal beskæftigede fordelt på brancher
Andel almene boliger
Byggeaktivitet
Antal eksisterende, nye og ophørte arbejdssteder
Befolkningsudvikling
Kommunetype

Data er indsamlet på byniveau. Der er derefter foretaget en 'mapping' fra byer til postdistrikt og kommune, før den endelige klyngeanalyse er udført. Dette sikrer en ensartethed mellem analysen af de tilgængelige markedsdata og analysen i *kapitel 5.3* af det udvidede datagrundlag, hvor der er imputeret data til de områder, hvor der mangler observationer af markedsdata.

Bilag 10. Beregning af standardbyggeretsværdi

I forslaget fra medlemmer af følgegruppen til en standardbyggeretsmodel for vurdering af erhvervsgrunde er det lagt til grund, at fastlæggelsen af standardbyggeretsværdien skal tage udgangspunkt i en variant af grundresidualmodellen. I dette bilag beskrives først beregningen af byggeretsværdien efter denne metode, hvorefter der gives et eksempel på anvendelse af standardbyggeretsmodellen til fastlæggelse af beliggenhedsfaktorer, når standardbyggeretsværdien er fastsat.

Før standardbyggeretsværdien kan fastsættes, skal byggeretsværdien af en række udvalgte referenceejendomme beregnes. For hver referenceejendom beregnes en grundværdi med udgangspunkt i nedenstående variant af grundresidualmodellen, hvor den samlede grundværdi opdeles i en basisværdi og en resterende værdi, der afspejler byggeretsværdien. Opførselsprisen for bygningen er estimeret på baggrund af standardkvadratmeterpriser for et tilsvarende byggeri, mens fradrag for slid mv. skal baseres på et skøn. Formlen for grundværdien er følgende, hvor størrelsen på venstresiden er den del af grundværdien, der henføres til byggeretten:

$$\text{Grundværdi}_{kr} = \text{handelspris}_{kr}^{ejendom} - (\text{opførselspris}_{kr}^{\text{bygning}} - \text{slid mv}_{kr}^{\text{bygning}}) - (\text{basisværdi}_{kr} * \text{grundareal}_{kv\text{m}})$$

Byggeretsværdien pr. kvm for den udvalgte grund kan herefter udregnes ud fra nedenstående formel, hvor bebyggelsesintensiteten angiver den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent for grunden:

$$Byggeretsværdi_{kvm} = \frac{grundværdi_{kr}}{grundareal_{kvm} * bebyggelsesintensitet_{pct.}}$$

Af *tabel B10.1* fremgår et eksempel på en beregning af byggeretsværdien for en referenceejendom baseret på hypotetiske data.

Tabel B10.1. Eksempelberegning på byggeretsværdi for en referenceejendom.

Dimension	Beregning	Værdi	Dimension
a. Grundareal	<i>Antagelse</i>	3.000 m ²	a. Grundareal
b. Handelspris	<i>Antagelse</i>	80.000.000 kr.	b. Handelspris
c. Opførselspris	<i>Antagelse</i>	70.000.000 kr.	c. Opførselspris
d. Slid mv.	<i>Antagelse</i>	5.000.000 kr.	d. Slid mv.
e. Basisværdi	$a * 200kr$	600.000 kr.	e. Basisværdi
f. Grundværdi	$b - (c - d) - e$	14.400.000 kr.	f. Grundværdi
g. Bebyggelsespct.	<i>Antagelse</i>	50 pct.	g. Bebyggelsespct.
h. Byggeretsværdi	$\frac{f}{a * g}$	9.600 kr.	h. Byggeretsværdi

Anm.: Basisværdien er i eksemplet fastsat til 200 kr. pr. kvadratmeter

Kilde: Egne beregninger.

Byggeretsværdien for denne referenceejendom beregnes til 9.600 kr. Gennemsnittet af de udvalgte referenceejendommers byggeretsværdier udgør standardbyggeretsværdien for området. I *tabel B10.2* og *tabel B10.3* er der givet et eksempel på, hvordan en standardbyggeretsværdi og beliggenhedsfaktorerne beregnes.

Tabel B10.2. Eksempel på beregning af standardbyggeretsværdi for industri

Reference	Beliggenhedskategori	Byggeretsværdi, kr./m ²
Referenceejendom 1	5	25.400
Referenceejendom 2	5	24.400
Referenceejendom 3	5	24.200
Referenceejendom 4	5	23.500
Referenceejendom 5	5	23.400
Referenceejendom 6	4	20.000
Referenceejendom 7	4	19.400
Referenceejendom 8	4	19.200
Referenceejendom 9	4	17.500
Referenceejendom 10	4	17.000
Referenceejendom 11	3	17.000
Referenceejendom 12	3	16.100
Referenceejendom 13	3	15.600
Referenceejendom 14	3	15.400
Referenceejendom 15	3	14.900
Referenceejendom 16	2	13.400
Referenceejendom 17	2	12.300

Referenceejendom 18	2	12.000
Referenceejendom 19	2	11.900
Referenceejendom 20	2	11.700
Referenceejendom 21	1	10.200
Referenceejendom 22	1	9.900
Referenceejendom 23	1	9.600
Referenceejendom 24	1	8.400
Referenceejendom 25	1	7.600
Standardbyggeretsværdi (gennemsnit)		16.000

Kilde: Egne beregninger.

Tabel B10.3. Eksempelberegning på beliggenhedsfaktorer.

Beliggenhed	Beregning	Beliggenhedsfaktor
Faktor for beliggenhed 5	$\frac{\text{Gennemsnit af kategori 5}}{\text{standardbyggeretsværdi}}$	1,51
Faktor for beliggenhed 4	$\frac{\text{Gennemsnit af kategori 4}}{\text{standardbyggeretsværdi}}$	1,16
Faktor for beliggenhed 3	$\frac{\text{Gennemsnit af kategori 3}}{\text{standardbyggeretsværdi}}$	0,99
Faktor for beliggenhed 2	$\frac{\text{Gennemsnit af kategori 2}}{\text{standardbyggeretsværdi}}$	0,77
Faktor for beliggenhed 1	$\frac{\text{Gennemsnit af kategori 1}}{\text{standardbyggeretsværdi}}$	0,57

Kilde: Egne beregninger.

Som vist i *kapitel 5.3* giver grundresidualmodellen baseret på den afkastbase-rede metode til beregning af ejendomsværdien i meget stort omfang negative ejendomsværdier og dermed også negative grundværdier på det foreliggende datagrundlag. Med de tilgængelige data er grundresidualmodellen derfor ikke i praksis anvendelig. Det er baggrunden for, at arbejdsgruppen i delkapitel 5.5 har valgt at analysere en simplere version af standardbyggeretsmodellen, der ikke baseres på den ovenfor beskrevne grundresidualmodel.

Bilag 11. Værdiansættelse af VE-anlæg med den afkastbaserede metode

I *kapitel 6* vurderes de gældende regler for vurdering af grunde til vedvarende energianlæg i lyset af en afkastbaseret metode til værdiansættelse af VE-anlæg. I dette bilag beskrives denne metode.

Efter den afkastbaserede metode kan grundværdien beregnes ud fra nedenstående formel, hvor der tages højde for de forhold, der har betydning for afkastet for et VE-anlæg. Afkastet er primært afhængigt af elprisen, produktionskapaciteten og de løbende driftsomkostninger:

$$\text{Grundværdi} = \frac{\text{elpris} \cdot \text{produktionskapacitet} - \text{driftsomkostninger}}{\text{forrentningskrav}} - (\text{etableringsomkostninger} + \text{kompensation})$$

I beregningen af grundværdien fratrækkes desuden omkostninger til etablering af anlægget samt udbetaling af kompensation, som opstillere af VE-anlæg er forpligtet til at betale til nære naboer. Kompensationerne kan være engangsbeløb, der skal betales, hvis de omkringliggende naboer har et værditab som følge af opstilling af anlægget. Der skal ligeledes betales et engangsbeløb til en kommunalt forvaltet grøn pulje. Derudover kan der også være tilfælde, hvor der skal udbetales en årlig bonus til nære naboer baseret på anlæggets produktion og elspotpris. Disse årlige bonusser bør indregnes som en driftsomkostning i beregningen af grundværdien.

Af *tabel B11.1* fremgår estimater for omkostninger samt produktionskapacitet, der er opgjort på baggrund af Energistyrelsens Teknologikatalog, som baserer sig på input fra industrien, konsulentbistand og konkrete projekter.

Tabel B11.1. Beregninger for omkostninger og produktionskapacitet for VE-anlæg

	Landvindmølle	Solcelleanlæg
Investeringsomkostninger* (pr. MW)	10,3 mio. kr.	4,5 mio. kr.
- heraf udstyr	6,5 mio. kr.	2,3 mio. kr.
- heraf installation	0,8 mio. kr.	1,1 mio. kr.
- heraf afvikling af eksisterende vindmølle	0,4 mio. kr.	-
- heraf nettilslutning	0,5 mio. kr.	0,5 mio. kr.
- heraf øvrige (herunder fx kompensation til naboer)	2,1 mio. kr.	0,7 mio. kr.
Variable drifts- og vedligeholdelsesomkostninger (pr. MWh)	13,8 kr.	-
Faste årlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger (pr. MW)	129.000 kr.	127.000 kr.
Gennemsnitlige årlige fuldlasttimer (pr. MW)	3.400 MWh	1.340 MWh

Anm.: Priserne er omregnet til 2021-niveau. Estimaterne baserer sig på input fra industrien, konsulentbistand og konkrete projekter.

Kilde: Energistyrelsens Teknologikatalog (2021).

I tillæg til ovenstående data er der også behov for at gøre sig nogle antagelser omkring forrentningskrav og den fremtidige elpris, da disse to komponenter har stor betydning for værdien af en investering i VE-anlæg. I *tabel B11.2* er forrentningskravet beregnet på baggrund af de i *tabel B11.1* angivne omkostninger, hvis den afkastbaserede metode skal give samme grundværdi som den, der skematisk fremkommer under de gældende regler, der forudsætter en elpris pr. MWh på 180 kr. (2021-niveau), som er fastsat i lovgivningen. Den forudsatte

faktiske elpris på 325 kr. pr. MWh i taleksemplet i *tabel B11.2* er baseret på el-prisprognosen i Energistyrelsens Klimastatus og -fremskrivning 2023.

Det bemærkes, at selv relativt beskedne ændringer i forudsætningerne om forrentningskrav og elpris har meget stor betydning for den beregnede værdi for et VE-anlæg. Dette skyldes, at der er meget høje værdier i tælleren, der divideres med lave værdier i nævneren, hvorfor selv små ændringer i fx nævneren kan give store udsving for den beregnede værdi. Hvis forrentningskravet ændres til 8,0 pct., vil grundværdien stige til 1.300.000 kr. for 1 MW vindmølle. Hvis i stedet el-prisen ændres fra 325 kr. til 350 kr., svarende til en stigning på 2,5 øre pr. kWh (forrentningskrav fastholdt på 8,5 pct.), vil grundværdien stige til 1.600.000 kr.

I tillæg til er der desuden usikkerhed omkring fremskrivningen af elpriserne, som kan variere fra år til år, ligesom det må forventes, at forrentningskravet også kan variere over tid og på tværs af anlægsprojekter.

Tabel B11.2. Beregningseksempel for grundværdier, der svarer til 180 kr. pr. MWh

2021-niveau	Landvindmølle	Solcelleanlæg
Produktionskapacitet (jf. tabel B11.1)	3.400 MWh	1.340 MWh
Standardiseret elpris	180 kr.	180 kr.
Grundværdi efter gældende regler (produktionskapacitet x standardiseret pris)	180 kr. × 3.400 MWh = 612.000 kr.	180 kr. × 1.340 MWh = 241.200 kr.
Samlet værdi (grundværdi + etableringsomkostninger)	10.300.000 kr. + 612.000 kr. = 10.912.000 kr.	4.500.000 kr. + 241.200 kr. = 4.741.200 kr.
Elpris (Antagelse)	325 kr.	325 kr.
Årlige bruttoindtægter (elpris x produktionskapacitet)	325 kr. × 3.400 MWh = 1.105.000 kr.	325 kr. × 1.340 MWh = 435.500 kr.
Driftsomkostninger (jf. tabel B11.1)	14 kr. × 3.400 MWh + 129.000 kr. = 176.600 kr.	127.000 kr.
Årlige nettoindtægter (bruttoindtægter-driftsomkostninger)	1.105.000 kr. - 176.600 kr. = 928.400 kr.	435.500 kr. - 127.000 kr. = 308.500 kr.
Forrentningskrav (nettoindtægter/samlet værdi)	$\frac{928.400 \text{ kr.}}{10.912.000 \text{ kr.}} = 8,5 \text{ pct.}$	$\frac{308.500 \text{ kr.}}{4.741.200 \text{ kr.}} = 6,5 \text{ pct.}$

Anm.: Elprisen prognosticeres af Energistyrelsen ifm. Klimastatus og -fremskrivning 2023. De forventede spotmarkedspriser forventes at falde fra ca. 870 kr. (2021-niveau) i 2023 til gennemsnitligt 313 kr. og 331 kr. (2021-niveau) for hhv. Vestdanmark og Østdanmark i perioden 2030-2035. Værdierne er afrundet i beregningseksemplerne.

Kilde: Egne beregninger.

Bilag 12. Markedstal fra Colliers

Af *tabel B12.1* fremgår tal fra Colliers markedsrapporter for 1. kvartal til og med 4. kvartal for 2023. Tabellen viser tallene som simple gennemsnit af alle kvartalerne for de respektive områder.

Kategorierne 'primær' og 'sekundær' følger af Colliers beskriver primær og sekundær som er følgende:

'Primær leje' betegner den højeste opnåelige leje i en ejendom af førsteklases kvalitet på en beliggenhed, som betragtes som førsteklases i forhold til ejendommens specifikke anvendelse.

'Primær afkast' er nettostartafkastet på en primær ejendom på en primær beliggenhed. For så vidt angår erhvervsejendomme indebærer dette typisk en 10-årig lejekontrakt med kapitalstærk lejer.

'Sekundær leje' betegner den højeste opnåelige leje i en ejendom af almindelig god kvalitet på en beliggenhed, som betragtes som sekundær i forhold til ejendommens specifikke anvendelse.

'Sekundær afkast' er nettostartafkastet på en almindelig god ejendom på en god sekundær beliggenhed. For så vidt angår erhvervsejendomme indebærer dette typisk en 3-5 årig lejekontrakt med en almindelige god lejer.

Colliers markedstal antyder, at grunde anvendt til primær butik i Aarhus næsten er 200 pct. mere værd end grunde anvendt til bolig, mens de kun er ca. 16 pct. mere værd i København. Tallene indikerer også at, den relative ejendomsværdi ift. bolig for primær butik er større nord for København.

Tallene fra tabellen viser en svingende variation i de relative ejendomsværdier ift. boliger, dog viser gennemsnittet for disse områder og mellem primær og sekundær, at de landsgennemsnitlige relative grundværdier beregnet pga. de foreløbige 2023-vurderinger for industri/lager (0,25) ligger på niveau (gns. for industri er 0,25) og for butik/kontor (0,44) eller under (gns. for butik og kontor er hhv. 1,23 og 0,60) Colliers tal. Tallene indikerer, at de relative ejendomsværdier for butik er højere end kontor, med undtagelse af kontor med en sekundær beliggenhed i København.

Tabel B12.1. Relative ejendomsværdier ift. boliger beregnet med tal fra Colliers (2023)

	Butik		Kontor		Industri	
	Primær	Sekundær	Primær	Sekundær	Primær	Sekundær
København	1,16	0,60	0,90	0,77	0,24	0,20
Forstæder nord for København	1,36	0,68	0,74	0,54	0,24	0,19
Forstæder syd for København	1,11	0,57	0,61	0,36	0,34	0,23
Sjælland	1,08	0,62	0,59	0,42	0,30	0,19
Aarhus	2,96	1,66	0,81	0,55	0,24	0,21
Horsens	1,37	0,81	0,73	0,45	0,35	0,25
Randers	0,92	0,83	0,56	0,41	0,23	0,19
Trekantområdet	1,64	0,98	0,73	0,47	0,33	0,25
Esbjerg	1,51	0,87	0,78	0,52	0,25	0,19
Aalborg	2,16	1,06	0,71	0,61	0,26	0,22

Nordjylland	0,96	0,64	0,49	0,55	0,23	0,23
Odense	2,69	1,58	0,73	0,49	0,30	0,19
Fyn	1,44	0,58	0,61	0,47	0,34	0,21
I alt	1,57	0,88	0,69	0,51	0,28	0,21

Anm.: Tallene for 2023 er beregnet som et simpelt gennemsnit af kvartalsvise opgørelser for markedsleje (uden driftsomkostninger) og startforrentning (afkast). Boliger er mellem 80-100 m². Primær og sekundær er baseret på Colliers betegnelse for primær og sekundær leje, samt primær og sekundær afkast.
Kilde: Colliers Puls Key Trends (Q1 2024).

