

Nye ejendomsvurdering: Det glade vanvid – objektiv pseudorationalitet - ingen tager ansvar for!

I december kom nye foreløbige ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme. De endelige vurderinger er ikke klar trods års arbejde og et stort ressourceforbrug. De foreløbige vurderinger kan ikke påklages. Der har været megen debat og kritik af det nye system, som er svært at forstå og resulterer i mærkelige værdiansættelser. Næsten ens ejendomme bedømmes meget forskelligt og forskellige ejendomme ens, senest andelsboligforeninger. De eksempler der bringes frem, er næsten ikke til at tro. For erhvervsejendomme er der udført såkaldt "kvalitetssikring". Dette udelukker dog ikke skæve vurderinger.

De nye skatteregler skulle sikre mod pludselige skattestigninger, indtil de endelige vurderinger er klar. Men ét er intention, noget andet resultat. I et selskab ejer jeg en udlejet erhvervsejendom, som fik foreløbig vurdering i december. Jeg har forsøgt at forstå det nye system og dets forventede konsekvenser, baseret på www.vurderingsportalen.dk. Jeg vil her gerne dele min lærdom.

Formålet med de nye vurderinger er at sikre ensartethed og gennemsigtighed. Det nævnes ikke specifikt, at vurderingerne skal være retvisende. Der er dog næppe tvivl om, at dette også er et formål. De i pressen nævnte eksempler og en nylig systematisk gennemgang af vurderinger af andelsboliger skaber dog alvorlig tvivl.

Den nye vurderingsmetode for erhvervsejendomme tager udgangspunkt i private ejerboliger og justeres derefter for "erhvervsejendommens anvendelse". Bemærk, at ejendomsvurderingen alene fastsætter grundens værdi, mens bygninger ikke vurderes. Men bygningernes anvendelse påvirker grundværdien. Grundlaget for værdien udgøres af "den bedste økonomiske anvendelse". Jeg har svært ved at forstå dette. Forstår du det? Grundens værdi fastsættes altså ud fra teoretiske bygninger der ikke findes, og påvirkes ikke af de bygninger der findes, men af deres anvendelse. Bygningernes værdi fastsættes ikke. Er du rundtosset? For der er jeg!

Hvad betyder de nye vurderinger for beskatningen? Vurderingerne stiger, men skatten stiger ikke tilsvarende. De kommunale grundskyldspromiller sænkes markant. For halvdelen af erhvervsejendomme forventes grundskylden at falde. Hvis grundskylden stiger, er der en begrænsning på 4,75% af "den fuldt indfasede grundskyld". Dette medfører en gradvis stigning. For 2024 skal man ikke betale mere i grundskyld med de nuværende regler. Derfor stiger grundskylden højst med 2,8% ift. 2023. Forstod du det?

Dækningsafgift opkræves af nogle kommuner som en andel af grundværdien. I 2024 og 2025 kan man fastholde den foreløbige dækningsafgift som i 2023. Når de endelige vurderinger foreligger, efterreguleres dækningsafgiften med en stigningsbegrænsning, som forventes vedtaget ultimo 2023. Dette er endnu ikke sket. Som nævnt fastsættes kun en grundværdi og ingen ejendomsværdi, da grundskyld og dækningsafgift kun beregnes af grundværdien. Der anvendes et såkaldt forsigtighedsprincip, idet der fratrækkes 20% før skatten beregnes. Bemærk, at dette på ingen måde modvirker urimeligheder af skæve vurderinger. Nogen må tro, at vi er dumme!

Hvordan vurderes så erhvervsejendomme? Som nævnt vurderes ejendommene ikke. Kun grundværdien for en erhvervsejendom fastlægges ud fra, hvad grunden ville være værd, hvis der lå ejerboliger, hvilket der jo ikke gør. Derefter justeres grundværdien for nogle erhvervsejendomme efter anvendelsen. Der beregnes to grundværdier, og den højeste bruges. Der arbejdes med 3 trin:

1. Ejendommens anvendelse. I mit tilfælde: Kontor og lidt lager

2. Hvad ville kvadratmeterprisen være, hvis der var ejerboliger på grunden. Det er der ikke og må heller ikke være jf. lokalplanen
3. Justering af grundens kvadratmeterpris efter anvendelse. For kontorer fratrækkes 1/3.

Hvad er så konsekvenserne i mit tilfælde. Grunden er på 4.896 m² beliggende i Borupgård erhvervsområde. Jf. lokalplanen, må der ikke udstykkes grunde på under 2100 m². I mit tilfælde kan der derfor højst kan blive tale om to grunde.

Den foreløbige grundværdi er sat til 15,127 mio. Fra dette tal er fratrukket for anvendelsen som kontor. Derfor må grundens værdi med ejerboliger være 22.9 mio., da dette fratrukket 1/3 giver 15,127 mio. Kvadratmeterprisen er således 4.677 kr.

P.t. er 4 grunde til privat bebyggelse til salg i området. De varierer mellem 1.441 – 2.167 m² og kvadratmeterprisen mellem 1.684 – 3.470 kr. ud fra udbudspriser; altså 36 – 75% af den beregnede pris for min grund. Vurderingen virker derfor høj. I 2023 har en lokalkendt erhvervsmægler vurderet ejendommen. Den forventede salgspris er 7,5 mio. De to bygninger på grunden udgør 750 m². Hvis bygningerne udgør 2/3, er det ca. 5 mio. Således bliver grundens værdi jf. mægleren ca. 2,5 mio. I den tidligere vurdering var grundværdien 2,448 mio. ud af en ejendomsværdi på 6.2 mio. Den nye foreløbige vurdering ansætter grundens værdi til at være 6 gange højere!

Samlet ejendomsskat for 2023 var 91.579 kr. hhv. grundskyld 58.262 kr. og dækningsafgift 33.318 kr. For 2024 er den samlede ejendomsskat beregnet til kr. 200.886.56, dvs. 219% af 2023, hhv. grundskyld 96.812 kr. og dækningsafgift 104.074 kr. Stigningen i grundskyld er begrænset til 59.893 kr. Samlet ejendomsskat for 2024 er 163.966,48 kr., dvs. en stigning på ca. 180% ift. 2023. Altså en betydelig stigning trods stigningsbegrænsningen og ikke som intentionen: Moderate stigninger.

Er formålet med ændringen, at sikre ensartethed og gennemsigtighed, opnået? Jeg har mine alvorlige tvivl jf. ovenstående, samt hvad jeg har læst i dagspressen.

Det glæder mig, hvis grunden i Allerød nu er 22,9 mio. værd. Men mindre kunne også gøre det, f.eks. 15,127 mio. eller bare 12,1 mio. den skattemæssige grundværdi. Det er 5 mio. mere end erhvervsmægleren mener, at både grund og bygninger kan indbringe. Kunne Vurderingsstyrelsen oplyse mig om, hvordan jeg hurtigst muligt kan realisere min gevinst. De må jo vide det. Jeg tilbyder dem at købe grund med bygning for den skattepligtige grundværdi på 12,1 mio.

Vurderingsmetoden er det glade vanvid og samfundsnedbrydende. Ud fra beskrivelsen på vurderingsportalen får man et indtryk af stringens og objektive principper, men dette indfris på ingen måde. Tværtimod. Det virker som terningkast. Man kan ikke se beregningerne, så der er tale om en "black box" ud af hvilken, der kommer et tal. Sammenholdt med den manglende klagemulighed er dette at sammenligne med overgreb, man ikke kan beskytte sig imod.

Jeg savner, at nogen der tager ansvar og siger. "Jeg besluttede dette og står inde for det". Politikerne sender blot aben blot videre til vurderingsstyrelsen, som skal løse en umulig opgave.

Jeg har to private ejendomme, som også er blevet vurderet. Heller ingen af dem rammer plet, selv med en afvigelse på ± 20%, hvilket allerede er uacceptabelt meget. For en ejendom med en værdi på f.eks. 10 mio., er 8,1 og 11,9 mio. altså begge inden for rammen, dvs. en afvigelse på op til 2,9 mio. på noget, der er 10 mio. værd. Mon ikke det ville være bedst med en mere enkel metode.

Man søger at gøre noget der er umuligt og pakker det ind i en pseudoforklaring. Dette er et forsøg på at snøre folk og skabe en tåge, der så tæt, at ingen kan se en hånd frem for sig. Det tilstræber at give et billede af ansvarlige politikere, der retter op på tingene, men det opnås ikke ved at køre cirkuset videre. Det koster kassen og nedbryder tilliden til velfærdssamfundet.

P.S: Det hører med, at dette ikke rammer mig, men min gode lejer gennem 16 år, som betaler skatterne!

11 januar 2024

Jan Carlsen

Speciallæge, direktør.