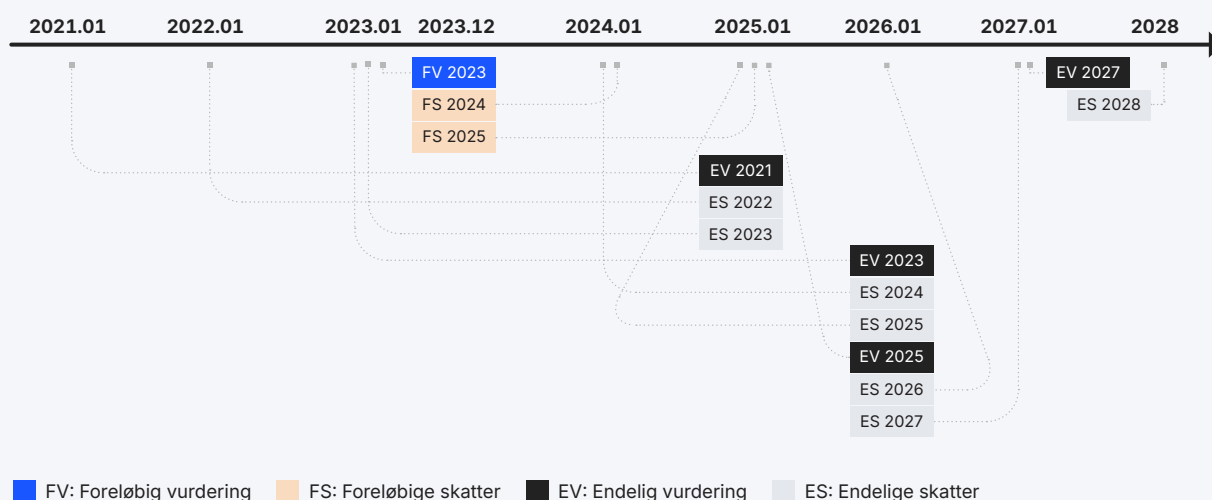




# Nye ejendomsvurderinger: Skæve vurderinger og lav træfsikkerhed

- 27 Skæve ejendomsvurderinger og lav træfsikkerhed
- 30 Dækningsafgiften skaber ulige konkurrence
- 32 Konsekvenser for ejendomsejere og investorer
- 35 Vurderingsstyrelsens ord

Kvalificeret bud på tidslinje for foreløbige/endelige ejendomsvurderinger og ejendomsskatter



Kilde: Resights.dk

## Lav træfsikkerhed på de foreløbige ejendomsvurderinger

I forbindelse med de nye ejendomsvurderinger, har Vurderingsstyrelsen været nødsaget til at offentliggøre de foreløbige vurderinger inden 2024, da de danner grundlag for den foreløbige skat i både 2024 og 2025. Disse foreløbige vurderinger har givet anledning til stor kritik fra ejendommejerere, da mange oplever, at deres grundværdi langt fra afspejler den reelle markedsværdi af deres grund og ejendom.

Styrelsen anvender et forsigtighedsprincip, hvor en afvigelse på  $\pm 20\%$  fra markedsværdien skal justeres for usikkerheder. Resights har medvirket i flere artikler hos bl.a. DR og Finans, da vores analyse af investeringsejendomme foretaget mellem juli 2023 og juni 2024 viser, at 12% ligger inden for denne afvigelsesgrænse, mens 70% ligger under grænsen og 17% ligger over.

Kun få foreløbige vurderinger afspejler reelle markedsværdier, hvilket skaber usikkerhed for lejere og investorer, da ejendomsskatten beregnes ud fra de foreløbige vurderinger. Systemets præcision og pålidelighed er derfor stærkt udfordret.

## Skæve vurderinger ses både i segmenter og regioner

Resights' analyse viser, at de foreløbige vurderinger ofte er for høje for kontor-, detail- samt industri- og logistikejendomme. På landsplan overstiger grundværdierne salgspriserne på kontor- og logistikejendomme med 21-22%, mens skævheden i Region Hovedstaden er endnu større, hvor 31-33% af vurderingerne ligger over markedsprisen på både kontor-, detail- og industri og logistiksegmentet.

Disse afvigelser viser, at de foreløbige vurderinger primært baseres på boligpriser og matematiske modeller, hvilket ikke sikrer retvisende markedsvurderinger for erhvervsejendomme.



**Christian Rose Hansen**  
Ejendomsskatteekspert  
KPMG

*"De nye erhvervsvurderinger skulle være trådt i kraft, for erhvervsejendomme, i 2022. Men der går nok mindst endnu et år før de første endelige vurderinger modtages. Indtil da betaler alle erhvervsejendomme ejendomsskat på baggrund af foreløbige vurderinger. Oprindeligt blev det lovet, at de nye ejendomsvurderinger skulle være mere retvisende og gennemskuelige. Siden er der gået mange år, og succeskriterierne må vi konstatere har ændret sig. Således har formanden for regeringens ekspertudvalg Peter Birch Sørensen udtalt, at det nye system virker fordi, at det i gennemsnit anses for at være rigtigt. Dette har dog medført en del kritik, fordi det derved også anerkendes, at omkring halvdelen af alle vurderinger er åbenlyst misvisende."*



**Bjarke Roed-Frederiksen**  
Cheføkonom  
EjendomDanmark

*"Det er oplagt, at man får en model, som rammer langt fra virkeligheden, når man tager udgangspunkt i handler med ejerboliger og ikke handler på erhvervsejendomme. Man burde også inddrage handler med erhvervsejendomme i grundlaget for vurderingerne."*

## Store konsekvenser ved ny beregningsmetode af dækningsafgiften

Beskatningsgrundlaget for dækningsafgiften er ændret markant ved de nye foreløbige ejendomsvurderinger. Tidligere blev afgiften beregnet som forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien fratrukket 50.000 kr., men nu beregnes den udelukkende på grundværdien.

I 2022 fastsatte kommunerne promillesatser, hvorfor der fejlagtigt er opkrævet langt højere skatter end forventet, da de foreløbige vurderinger blev offentliggjort i 2023.

16.058 ejendomme skal i alt dække 1,24 mia. kr. i dækningsafgift, hvilket i gennemsnit betyder en ekstra årlig udgift på 74.700 kr. pr. ejendom.

Det nye vurderingssystem opererer med et begreb om "bedst mulig anvendelse", hvilket er en hårdere vurderingsmetode end tidligere. Grundværdien fastsættes nu efter den dyreste benyttelsesmulighed. Dette betyder, at hvis en kontorejendom ligger på en grund, der også tillader bolig, vil denne ejendom få en grundværdi fra boligbenyttelsen og vil skulle betale dækningsafgift af dette.

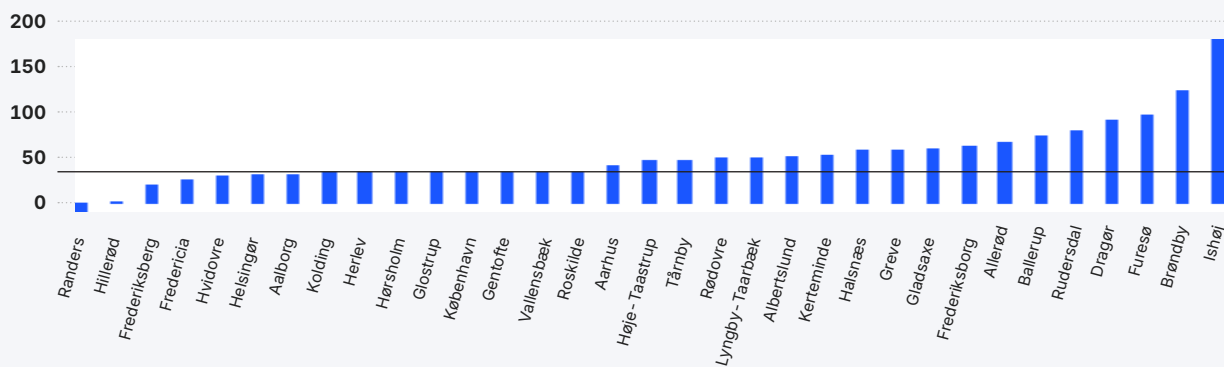


**Christian Rose Hansen**  
Ejendomsskatteekspert  
KPMG

*"Min forventning er, at den ændrede model har haft større indflydelse end den ændrede dækningsafgiftspromille. Som eksempel på dette, var det nok en overraskelse for Skatteministeriet at der på Strøget overordnet er markant faldende ejendomsskatter og særligt dækningsafgift, mens det omvendte gælder i Gentofte."*

### De nye dækningsafgiftspromiller er sat forkert

Kommunale ændringer i provenu fra dækningsafgift, i procent



Kilde: EjendomDanmark

— Provenuændring — Sigtepunktet

## Skæv konkurrence mellem kommuner

Store forskelle i dækningsafgiften rammer virksomheder skævt. I Ishøj er afgiften steget 180%, i Brøndby 63%, mens Herlev ligger tættere på de tilsigtede 37%.

Da afgiften ofte overføres til lejerne via forbrugsregnskabet eller lejen, skaber det ulige konkurrencevilkår. Virksomheder i dyrere kommuner kan betale markant mere for lokaler end i nabokommuner, hvilket især rammer dem med lave profitmarginier og kan gøre det uholdbart at drive forretning.

## Det lokale erhvervsliv kan rammes hårdt

For virksomheder med stramme marginer kan højere skatter gøre det økonomisk uholdbart at blive i dyre kommuner, hvilket kan føre til fraflytning, butiksdød og færre arbejdspladser.

Kommunerne balancerer mellem at bevare skatteindtægter og fastholde erhvervslivet. Høje-Taastrup kommune har taget konsekvensen og reguleret provenuet for at sikre en mere bæredygtig beskatning – et eksempel på, at kommuner kan justere afgiften for at styrke deres konkurrenceevne.



**Bjarke Roed-Frederiksen**  
 Cheføkonom  
 EjendomDanmark

*"Ejendomsskatterne betales normalt af lejerne, og dermed rammes det lokale erhvervsliv i de områder, hvor skatterne stiger meget. Nogle steder vil de højere skatter ikke kunne væltes over på lejerne, og her vil højere skatter føre til lavere ejendomsværdier for ejerne."*



**Christian Rose Hansen**  
 Ejendomsskatteekspert  
 KPMG

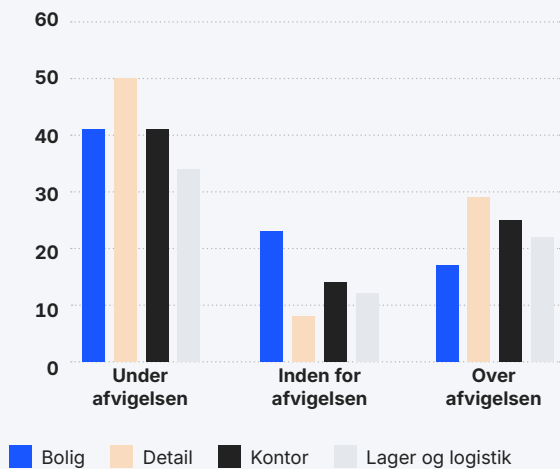
*"Det er ikke en overraskelse for mig, at det er Brøndby og Ishøj, der står til en markant øget indtægt. For Brøndby og Ishøj er min forventning, at dette skyldes den nye fortolkning af 'bedst mulig anvendelse', som definerer en række industriområder til kontor og indkøbscentre."*



**Christian Gjørtsvang**  
 Advokat & Manager  
 Plesner

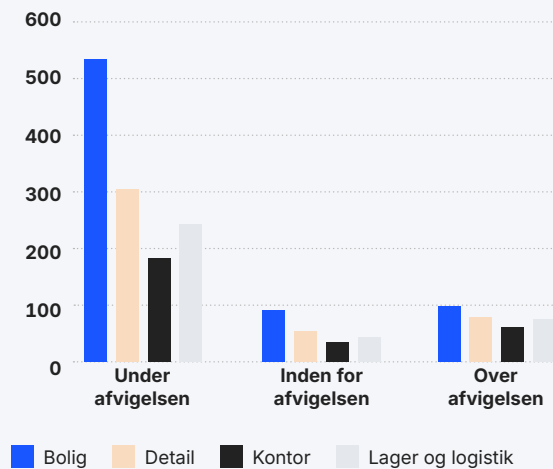
*"For erhvervslejemålene vil konsekvenserne være store for både udlejere og lejere, alt efter hvordan man har håndteret opkrævningen af skatter og afgifter i lejekontrakterne. Stigningerne vil lægge et - i hvert fald midlertidigt - tryk på markedsløjen i de hårdest ramte kommuner, presse visse lejere ud over kanten og formentlig medføre en række direkte relaterede opsigelser."*

**Region Hovedstaden**  
Fordeling af afvigelsen på segmenter



Kilde: Resights.dk

**Alle regioner**  
Fordeling af afvigelsen på segmenter



Kilde: Resights.dk

**Alle regioner**  
Antal afvigelser i total



Kilde: Resights.dk



**Mikkel Duif**  
Co-founder & CTO  
Resights

*"I sidste ende betyder det jo at skatterne kommer til at ramme geografisk skævt, og der vil være en tendens til at investorerne med ejendomme i Region Hovedstaden, kommer til at betale en højere andel af den samlede skat, end de måske burde. Det skyldes formentligt nok de høje ejerboligpriser i Region Hovedstaden, som måske kommer til at skubbe beskatningsgrundlaget mere end det bør"*

## Udlejere må potentielt bære tabet af den ekstra skatteregning

Store udsving i grundvurderingerne skaber konkurrenceforvridning – både mellem kommuner og inden for samme kommune. En ejendom med en højere grundvurdering end naboejendommen vil have højere skatteudgifter, hvilket gør lejemålet dyrere og mindre attraktivt.

Potentielle lejere kigger på bruttolejen, og hvis skatten presser omkostningerne op, vil de vælge billigere alternativer. Hvis markedet ikke accepterer de højere lejeomkostninger, kan udlejere blive tvunget til at sænke lejen for at forblive konkurrencedygtige.



**Bjarke Roed-Frederiksen**  
 Cheføkonom  
 EjendomDanmark

*"Efterregulering af skatter med flere års forsinkelse er ganske enkelt noget rod. Ofte er det ikke muligt at efteropkræve højere ejendomsskatter fra lejerne. Og selv i de tilfælde, hvor det er aftalt, at der må efteropkræves, kan det være umuligt, hvis lejerne fx er gået konkurs eller bare ikke er til at finde eller ikke vil betale."*



**Benjamin Bunnage**  
 Advokat & Partner  
 Plesner

*"I markedslejesager er fokus i overensstemmelse hermed rettet mod bruttolejen, og det er udtryk for tankegangen om at lejeren har en vis sum allokeret til de samlede lejeudgifter. Traditionelt vil pludselige stigninger i enkeltudgifter, som eksempelvis en kommunes beslutning om at pålægge dækningsafgift, således have en umiddelbar negativ effekt for lejeren, men så snart lejekontrakten åbner mulighed for markedslejeregulering, vil udgiften typisk atter helt eller delvist ende på udlejeren. Enten ved forhandling på baggrund af sammenligningslejemål eller ved gennemførelse af en reel markedslejesag efter erhvervslejelovens bestemmelser. På den måde kan man sige, at markedslejen reelt ikke ændrer sig væsentligt, og det dermed vil være udlejeren, der i det væsentligste ender med regningen."*

## En hovedpine for ejendomsejere

Resights' analyse viser, at 70% af de foreløbige vurderinger ligger under forsigtighedsprincippet på  $\pm 20\%$ , hvilket betyder, at mange erhvervsjendomme er undervurderede. Det skaber økonomisk usikkerhed og risiko for uventede skatteopkrævninger.

Ejendomsskatten betales som "aconto", men en efterregulering kan ramme ejendomsejere hårdt, da ingen har kunnet forberede sig på markante stigninger.

Mange lejekontrakter mangler klausuler om historisk ejendomsskat, hvilket betyder, at udlejere selv må dække efterreguleringer – særligt ved fraflytning eller konkurs.

For boligudlejningsejendomme forværres problemet af reguleringer, der gør det svært at efteropkræve skat ved lave foreløbige vurderinger. Det rejser spørgsmål om, hvorvidt vurderingssystemet tager tilstrækkeligt højde for de juridiske og økonomiske konsekvenser.



**Christian Gjørtsvang**  
Advokat & Manager  
Plesner

*"Lejeloven indeholder nogle klare og ufravigelige regler, der fastsætter hvornår, og ikke mindst for hvilken periode, der skal ske en regulering (og efterregulering) af lejen som følge af ændrede skatter og afgifter. Disse regler har man i øvrigt fra politisk side ikke ønsket at foretage nogle ændringer af i forbindelse med implementeringen af det nye ejendomsvurderingssystem, og det medfører en lang række problematikker.*

*Usikkerheden ved de foreløbige ejendomsvurderinger medfører desuden, at huslejen i eksempelvis nye ejendomme presses op. Vi ser allerede nu eksempler på, at udlejere i lejefastsættelsen for nye ejendomme indregner en "buffer" i lejen, der skal imødekomme en eventuel skattestigning med tilbagevirkende kraft, som ikke kan opkræves direkte hos lejerne. Dermed rammer usikkerheden også lejerne."*



**Christian Rose Hansen**  
Ejendomsskatteekspert  
KPMG

*"For boligudlejningsejendomme med de strenge regler fastsat i lejeloven er der særlige udfordringer. Her kan det særligt være et problem med en for lav vurdering.*

*For lave vurderinger vil give for lave opkrævninger og yderst begrænset mulighed for at opkræve en efterregulering, som først kommer flere år senere.*

*For disse ejendomme er der allerede nu et tidspres, for hvis ejendommen er for lavt vurderet, så skal den være påklaget og have afgørelse tids nok til at den regulerede ejendomsskat kan varsles, inden 31. maj hvorefter muligheden bortfalder."*

## Risiko for ejendoms- nedskrivninger

Usikre vurderinger og skatteforhold skaber tøven i markedet, hæmmer transaktionsaktiviteten og kan bremse investeringer.

Stigende driftsomkostninger og uforudsigelige skatter kan presse lejeniveauer, svække ejendommens indtjening og reducere investeringsattraktiviteten. Fortsætter denne usikkerhed, kan det føre til lavere efterspørgsel og nedskrivninger – særligt i områder med høj skattebelastning.

## Er det nye vurderingssystem skruet forkert sammen?

De foreløbige vurderinger baseres primært på tinglyste ejerbolighandler, hvilket giver et solidt datagrundlag. Men er det den rette metode for erhvervsejendomme?

Erhvervsejendomme handles ud fra andre parametre end boliger, så hvis vurderingerne af erhvervsejendomme baseres på boligmarkedet, kan dette føre til markante fejlskøn og skævvridning i beskattningen. En alternativ tilgang kunne være en mere ensartet, afkastbaseret model, der ikke kun ville skabe et mere retvisende vurderingsgrundlag, men også forenkle klageprocessen og øge gennemsigtigheden.



**Christian Rose Hansen**  
Ejendomsskatteekspert  
KPMG

*"Den nye ejendomsskattelev har allerede påvirket flere ejendoms-  
handler og har en helt generel påvirkning på handler.*

*For det første skaber den nye model usikkerhed, og det er altid  
skadeligt for ejendomshandel.*

*For det andet skaber den nye model store forandringer på  
ejendommens ejendomsskat, som igen påvirker værdisætningen.*

*De store forandringer gør også, at nogle ejendomme står til en stor  
gevinst, mens andre står til et stort tab."*

*"Det var målet at benytte en simpel ejendomsværdimodel, da udviklin-  
gen af systemet var i gang. Det ville have givet en simpel klagemulig-  
hed og gennemsigtighed for ejendomsværdien. Men Skatteministeriets  
fokus var meget på grundværdien, og da grundværdiresidualmetoden  
blev fravalgt, blev det af Skatteministeriet besluttet at benytte bolig-  
modellen. Det er derfor vigtigt, at alle forstår, at det ikke er en  
markedsmodel, der er vedtaget og en vurdering, der afviger markant  
fra handelsprisen kan være korrekt, efter ejendomsvurderingsloven"*



**Mikkel Duif**  
Co-founder & CTO  
Resights

*"Man skal huske på, at det ikke er en selvfølge, at fast ejendom hverken  
skal vurderes maskinelt eller på løbende basis, men at det blot er en  
konsekvens af den metode vi bruger til at opkræve ejendomsskatter på."*

*Jeg synes, at usikkerhederne omkring det nye ejendoms-  
vurderingssystem giver anledning til at udfordre den metode. Andre  
lande gør brug af mere simple metoder som f.eks. seneste  
handelspris - det er værd at overveje, om vi overhovedet har brug for  
kompleksiteten af det nuværende system uagtet de  
fordele og ulemper som måtte følge med."*



## Hvordan bør ejendomsejerne forholde sig?

Det nye ejendomsvurderingssystem er trådt i kraft, og de foreløbige ejendomsvurderinger vil danne grundlag for ejendomsskatten i 2025. Ifølge Vurderingsstyrelsen er vurderingerne baseret på en kombination af manuelle og maskinelle beregninger, og der er allerede gennemført en omfattende kvalitetssikring for at imødekomme skævheder. Når de endelige vurderinger udsendes, vil ejendomsejere få mulighed for at kontrollere data og indsende klager.

For ejendomsejere og udlejere betyder det, at de bør forholde sig aktivt til vurderingerne og sikre, at deres ejendomsdata er korrekte. Derudover er det vigtigt at gennemgå lejekontrakter for at vurdere, om eventuelle efterreguleringer kan opkræves.



**Christian Rose Hansen**  
Ejendomsskatteekspert  
KPMG

*"Der er ingen tegn på, at det politiske system er villige til at lave et helt nyt vurderingssystem. Den nye model er hjørnестenen for erhvervsvurderingerne, og den vil medføre store forandringer.*

*Først og fremmest bør man som ejendomsejer sørge for, at man forstår sin vurdering. Flere rådgivere tilbyder kurser eller oplæg, der kan bidrage hertil.*

*Derudover bør man få styr på sine ejendomsdata, så der eksempelvis ikke er forskel på, hvad man må anvende ejendommen til og hvad man faktisk har meldt ind, at man benytter den til.*

*Vurderingsstyrelsen skal beregne efter lovens definition af bedst muligt anvendelse, hvorfor dette er centralt.*

*Kendskabet til den nye metode er nu så godt, at der kan laves troværdige estimater af en forventet retvisende grundværdi, efter den nye vurderingslov."*



**Christian Gjørtsvang**  
Advokat & Manager  
Plesner

*"Fordi systemet allerede er trådt i kraft og de foreløbige vurderinger fortsat vil være skattegrundlaget i de kommende år, er det vigtigt at du som udlejer kan opkræve en eventuel restskat.*

*Da problemstillingen med de forsinkede vurderinger ikke var indtænkt i de fleste lejekontrakter, kan det kræve en gennemgang af eksisterende lejekontrakter og naturligvis en sikring af nye lejekontrakter, således at ordlyden håndterer problemstillingen på en hensigtsmæssig måde."*

## Vurderingsstyrelsens ord

### Vurdering og beskatning af erhvervsejendomme 2025

I 2025 bliver landets erhvervsejendomme beskattet på baggrund af foreløbige vurderinger, som det også var tilfældet i 2024. De foreløbige vurderinger var nødvendige for, at ejendomsskatteomlægningen kunne træde i kraft den 1. januar 2024. Ejendomsskatten bliver efterreguleret, når de endelige vurderinger er sendt ud.

De foreløbige vurderinger er maskinelt beregnede, og der har desværre været flere eksempler på skæve vurderinger. Derfor har Vurderingsstyrelsen, siden de foreløbige erhvervsvurderinger blev offentliggjort i december 2023, gennemført en omfattende manuel og maskinel kvalitetssikring af vurderingerne. Hvis man som ejer oplever at have fået en skæv foreløbig vurdering, vil jeg gerne opfordre til, at man tager fat i Vurderingsstyrelsen, så hjælper vi så godt og hurtigt som muligt.

Når vi udsender de endelige erhvervsvurderinger, vil der være rettet op på mange af de kendte udfordringer fra de foreløbige vurderinger. Som ejer får man desuden mulighed for at kontrollere og rette de data, som ligger til grund for vurderingen, ligesom man kan klage over den endelige vurdering.

Vurderingsstyrelsen har i 2025 flyttet udsendelsen af ejendomsskattebilletterne til februar med frist for betaling af første rate den 1. maj og anden rate til oktober. De tidligere betalingsfrister lige efter nytår og i sommerferien passede ikke godt ind i virksomhedernes kalender. Vi arbejder på at flytte betalingsfristerne permanent fra 2026.

I år forventer vi at påbegynde sagsbehandlingen af de endelige 2021-vurderinger af erhvervsejendomme. Efter udsendelse af vurderingerne sker der efterregulering af ejendomsskatten for 2022 og 2023. De endelige 2023-vurderinger forventes sendt ud fra 2026, hvorefter ejendomsskatten for 2024 og 2025 ligeledes bliver efterreguleret.

Folketinget har i 2021 vedtaget en ny vurderingsmetode for erhvervsejendomme. Bl.a. fordi, at der ikke har været udsendt endelige vurderinger i over 10 år, er der endvidere vedtaget en række tiltag, der sikrer mod store og bratte stigninger i skatten.

Grundskyldspromillerne i samtlige kommuner er blevet sat ned og der er indført stigningsbegrænsninger på grundskyld og dækningsafgift for erhvervsejendomme.

Stigningsbegrænsningen udgør 4,75 pct. af grundskylden beregnet ud fra den seneste aktuelle vurdering.

For erhvervsejendomme, der betaler dækningsafgift, er stigningsbegrænsning på 10 pct. om året. Denne beregnes ud fra de endelige vurderinger og vil gælde for beskatningen fra 2022. Dækningsafgiften efterreguleres, når de endelige vurderinger foreligger.



**Anne-Sofie Jensen**  
Direktør  
Vurderingsstyrelsen