

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 21 maj 2024

Grundværdier - hvor store kan de blive?©

*Advokat (L) Bodil Christiansen,
Advokatfirmaet Tommy V. Christiansens Efterflg.*

Cand. jur. et merc.(R) Tommy V. Christiansen

www.V.dk

Vurderingsstyrelsen har gennem de seneste år fastsat grundværdier for mange af landets ejendomme, og for boligejere tillige ejendomsværdier. Navnlige grundværdierne har påkaldt sig stor interesse og for nogle grundejere også et større chok.

Historikken bag de ny offentlige vurderinger er lang og kompleks. Og de ”gode historier” på området synes ikke at have en fremtrædende plads i den offentlige hukommelse.

Vurderingerne er baseret på et kompliceret regelsæt i ejendomsvurderingsloven og en automatiseret indsamling af oplysninger om den enkelte ejendom fra blandt andet offentlige registre, herunder BBR og det såkaldte Plandataregister.

I den bedste af alle verdener skulle denne proces munde ud i retvisende vurderinger for den enkelte ejendom. Det står dog samtidig klart og er forudsat i ejendomsvurderingsloven fra 2017, at en vurdering af en konkret fast ejendom altid vil være behæftet med en vis usikkerhed.

Grundskyld og ejendomsværdiskat

Ved den offentlige vurdering fastsættes en ”grundværdi” og for boligejere tillige en ”ejendomsværdi” for den enkelte ejendom.

Grundværdien anvendes som grundlag for beregning af ejendomsskyld, og ejendomsværdien som grundlag for beregning af ejendomsværdiskat.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 21 maj 2024

På vurderingsstyrelsens hjemmeside, Vurderingsportalen.dk, er givet en nærmere orientering om foreløbige og endelige vurderinger, om grundskyld (ejendomsskat) og ejendomsværdiskat, og om overgangsordninger, nedslag, stigningsbegrænsninger, skatterabatter mv.

Uanset overgangsordninger mv. kan fastsættelsen af grundværdien og eventuelt tillige ejendomsværdien have væsentlig betydning for den enkelte grundejer.

Det gælder ikke mindst ved grundejerens senere salg af ejendommen. Væsentlige stigninger eller fald af ejendomsskyld og eventuelt ejendomsværdiskat vil selvsagt sætte sit præg på salgssummen.

For nogle grundejere vil fastsættelsen af de meget optimistiske grundværdier, som har været omtalt i pressen, kunne have voldsomme konsekvenser og i sidste ende føre til, at ejendommen viser sig at være usælgelig. Det er her en ringe trøst, at "4 ud af 5 boligejere" får en lavere boligskat, hvis man selv tilhører den sidste 1/5.

Ejendomsvurderingsloven fra 2017

Reglerne om fastsættelse af grundværdier og ejendomsværdier er fastsat i ejendomsvurderingsloven fra 2017, dvs. den "ny" vurderingslov.

Reglerne kan måske umiddelbart forekomme enkle og tilgængelige. Men et spadestik dybere er reglerne komplicerede og rejser mange spørgsmål – ikke mindst når reglerne skal omsættes til praksis og udmøntes i en konkret vurdering for en konkret ejendom.

Den forventelige kontantværdi i fri handel

Udgangspunktet for fastsættelse af en grundværdi og for boligejere tillige en ejendomsværdi er ejendommens *"forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika"*.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 21 maj 2024

Princippet betegnes i vurderingsloven som ”vurderingsnormen” og udtrykker efter lovforslaget til ejendomsvurderingsloven den værdi eller det resultat, som vurderingsmyndighederne skal komme frem til ved vurderingen.

Allerede her begynder vanskelighederne, da det – som det anføres i lovforslaget – ikke er muligt at foretage en eksakt vurdering, hvis der herved skal forstås, at vurderingsmyndigheden skal ramme den pris, en given ejendom viser sig at blive handlet til.

På denne baggrund blev det fastsat i loven, at *”Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom.”*

På samme baggrund vedtog partierne bag forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem fra 2016, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, skal komme ejendoms-ejerne til gode i form af, at beskatningsgrundlaget fastsættes lavere end selve vurderingen. Princippet blev i forliget betegnet som et ”forsigtighedsprincip”. Grundlaget for beregning af ejendomsskat og ejendomsværdiskat skal derfor som udgangspunkt opgøres som 80 pct. af den grundværdi hhv. ejendomsværdi, som er fastsat for den pågældende ejendom i det forudgående indkomstår, dvs. med et nedslag på 20 pct.

Som konsekvens af forsigtighedsprincippet kan et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten ved en klage over en vurdering kun ændre grundværdien eller ejendomsværdien, hvis det resulterer i en ændring af grundværdien eller ejendomsværdien, der er større end 20 pct.¹⁾

Grundværdi og ejendomsværdi

Ved grundværdien forstås efter ejendomsvurderingsloven *”værdien af grunden i ubegyget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende”*.

For boligejere fastsættes tillige en ejendomsværdi. Herved forstås efter loven *”værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet.”*

¹⁾ Jf. skatteforvaltningslovens § 38, stk. 3 henholdsvis. § 45, stk. 2.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 21 maj 2024

Selv om begge ”begreber” drejer sig om vurdering af ”fast ejendom”, er forudsætningerne for at foretage de to vurderinger meget forskellige. Det har blandt andet fostret det – vel hidtil ukendte – fænomen, at grundværdien for en ejendom kan overstige ejendomsværdien for samme ejendom.

Fastsættelse af grundværdier

Meget tyder på, at fastsættelsen af grundværdier har været særligt problematisk, og i visse tilfælde har ført frem til resultater, som grundejere har haft endog meget svært ved forstå og endnu sværere ved at acceptere.

Typeeksemplet meldte sig tidligt i processen med offentliggørelse af ejerboligvurderinger, hvor boligejere oplevede, at grundværdien var fastsat til et højere - eller meget højere - beløb end ejendomsværdien.

Vurderingsprincippet

Som netop nævnt forstås ved grundværdien ”*værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende*”.

Den ”bedste anvendelse” drejer sig om, hvad grunden kan anvendes til, eksempelvis om grunden kan anvendes til bolig eller erhvervsbyggeri. Den ”bedste udnyttelse” drejer sig – som det i siges i lovforslaget til ejendomsvurderingsloven – om den mængde af byggeri, som er opført eller kan opføres på grunden. Og uden hensyntagen til det faktisk eksisterede byggeri, jf. nedenfor.

Lovens princip om ”bedste anvendelse og bedste udnyttelse i økonomisk henseende” er i lovforslaget om vurderingsloven uddybet derhen, at det:

”..ved anvendelsen heraf [er] nødvendigt at tage hensyn til de muligheder, der er for at anvende og udnytte grunden, dvs. til de foreliggende planforhold.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 21 maj 2024

Herved skal forstås lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter eller andre forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller offentlig regulering i øvrigt, når dette er relevant. Lokalplaner og lignende forskrifter fastlægger regler og begrænsninger for, hvordan en grund kan anvendes, og hvor meget den kan udnyttes. Planforholdene har derfor generelt stor betydning for, hvad der kan ses som bedste økonomiske anvendelse af en grund.

Udtrykket "forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering" skal forstås bredt. Udtrykket omfatter således lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter, landzonetilladelser, strandbeskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven og enhver anden form for offentlige forskrifter, som regulerer, om en grundejer kan opføre byggeri på sin grund, og hvad der i givet fald kan opføres."

Udfordringer i plangrundlaget

Det er velbeskrevet i lovforslaget om ejendomsvurderingsloven, at de vurderingsprincipper, som den offentlige vurdering fremover skulle bygges på, var komplicerede og frembød mange "udfordringer".

Som et eksempel anføres i lovforslaget, at:

Der eksisterer ikke altid et klart plangrundlag for den enkelte grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, som kan anvendes ved ansættelsen af grundværdier. Dette skyldes bl.a., at kommunerne i mange tilfælde fastlægger anvendelses- og udnyttelsesmulighederne i lokalplaner og kommuneplaner meget bredt, idet kommunerne ofte har et ønske om at opretholde en høj grad af fleksibilitet i planlægningen.

En anden udfordring ved ansættelsen af grundværdier er, at der ikke altid eksisterer et plangrundlag i form af lokalplaner og lign. for ejendommene.

...

Derudover kan en grund være underlagt andre bebyggelsesregulerende bestemmelser end lokalplaner m.v.

...

Det eksisterende plangrundlag kræver meget ofte fortolkning, ..."

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 21 maj 2024

Vidtrækkende konsekvenser af vurderingsprincipperne

Der er i lovforslaget om ejendomsvurderingsloven medtaget en række eksempler på anvendelsen af de vurderingsprincipper, som lå i lovforslaget og som Folketinget siden vedtog.

F.eks. anføres det i lovforslaget, at:

”Det har som et eksempel principielt ingen betydning for ansættelsen af grundværdien, at der kun er opført et lille hus på en parcelhusgrund, selv om der ville kunne opføres et stort.

...

Selv om der på grunden er opført bygninger, der er placeret på en sådan måde, at dette er til hinder for udstykning eller en ændret anvendelse af grunden, har dette ikke betydning for ansættelsen af grundværdien, da grundværdien som nævnt skal ansættes som værdien af grunden i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.”

Ejendomsvurderingsloven giver således utvivlsomt grundlag for at fastsætte en grundværdi ud fra en vurdering af, hvad der må anses som den optimale anvendelse af grunden i økonomisk henseende under behørigt hensyn til de offentlige restriktioner, der gælder for grundens anvendelse.

Der er næppe heller tvivl om, at Vurderingsstyrelsen har nærlæst loven og har søgt at følge lovens anvisninger ved grundværdiansættelserne, således som en forvaltningsmyndighed har pligt til.

Trods det - i princippet - enkle vurderingsprincip og de ledsagende eksempler i forslaget til loven forekommer der dog at være et stykke vej til nogle af de vurderinger, som siden er fremkommet fra Vurderingsstyrelsen.

Når eksemplet om vurdering af grunden med det ”lille hus” projiceres op ved fastsættelsen af grundværdien for større grunde, kan ”mængden af bebyggelse” blive endog meget stor. Sådan gik det måske til, at en ejerbolig på Djursland med en, ganske vist, stor have

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 21 maj 2024

på 4 ha. i efteråret 2023 mentes kunne lægge grund til yderligere 18.000 kvadratmeter sommer- og fritidshuse, svarende til 180 sommerhuse på hver 100 m². Det resulterede i en fastsættelse af grundværdien til 32 mio. kr. i vurderingsåret, 2022, selv om grundejeren ifølge artiklen havde købt ejendommen for 2,7 mio. kr. samme år – helt i overensstemmelse med, hvad fremgår af tingbogen.

En sådan forståelse og anvendelse af principperne i ejendomsvurderingsloven var der næppe mange, der havde set komme ved vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven – måske heller ikke de politikere, der lagde stemmer til loven.

Værdiansættelse ved fuld udnyttelse

Det er en helt fundamental betingelse, at en grund efter loven, herunder planforholdene for grunden, kan anvendes til det formål, som forudsættes ved vurderingen.

Herudover er det – ligeledes efter loven – en betingelse, at udnyttelsen er ”*bedst muligt i økonomisk henseende*”.

Også disse betingelser er tilsyneladende svært håndterbar.

Eksemplet om ejendommen på Djursland er her illustrativt. Som nævnt havde grundejeren købt ejendommen i 2022 for 2,7 mio.kr. Meget tyder derfor på, at der - i hvert fald ikke på købstidspunktet i 2022 - var investorer på vej til Djursland med store planer om opførelse af 180 sommer- og fritidshuse på matriklen. Så uanset om der efter plangrundlaget måtte være mulighed for at opføre de 180 sommer- og fritidshuse, var der ingen økonomisk realitet i ”muligheden for udnyttelse”. Eller med andre ord: Muligheden for udnyttelse havde på vurderingstidspunktet værdien 0. Hvis grundværdien på 32 mio. kr. fastholdes, betyder det videre, at der skal betales grundskyld af en fiktiv værdi på 32 mio. kr.

En anden facet af grundværdiansættelsen til 32 mio. kr. drejer sig om, at grundværdien efter loven som udgangspunkt skal fastsættes inklusive værdien af eventuelle bygge- modningsarbejder og moms. En udsigt til at betale grundskyld, ikke blot af en luftig

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 21 maj 2024

værdi i form af muligheden for udstykning til de 180 sommer- og fritidshuse, men tillige af værdien af byggemodningsarbejder og moms vedrørende den mulige udstykning er naturligvis heller ikke opløftende.

Udnyttelsesmuligheder på landsplan

Med en vurdering af grundværdien for en konkret ejendom med udgangspunkt i en antagelse om grundens bedste udnyttelse fastsættes mulighederne for udnyttelse på individniveau.

Vurderingsprincipperne for fastsættelse af grundværdien afføder imidlertid det yderligere spørgsmål om konsekvenserne ved en ”fuld udnyttelse” af samtlige grunde på landsplan.

Også her er eksemplet fra Djursland ganske illustrativt:

Det er uoplyst, hvor mange ”sommer- og fritidshuse”, der efter Vurderingsmyndighedernes opfattelse er mulighed for at opføre på landsplan ved ”fuld udnyttelse” af samtlige de grunde, der ”kan” anvendes til dette formål. Men det er givetvis flere end de 180 på én matrikel på Djursland.

Der er næppe heller tvivl om, at et sådant udbud – i fald det blev realiseret - ville føre til drastiske ændringer af prissætningen på sommer- og fritidshuse i hele landet - hvis der overhovedet er et marked for et sådant udbud. Og er der intet marked, kan der heller ikke være en økonomisk værdi af en mulighed for fuld udnyttelse - og dermed heller ikke et grundlag for at medregne en sådan værdi ved ansættelsen af grundværdien.

Det må vel være en rimelig og relevant forventning, at algoritmerne i Vurderingsstyrelsens store vurderingssystem også har taget højde for de økonomiske konsekvenser ved anlæg af det ”merbyggeri” på samfundsniveau, som en fastsættelse af landets grundværdier efter princippet om ”bedste udnyttelse” er baseret på.

Men for den enkelte grundejer, der står med en grundværdiansættelse på 32 mio. kr. i hånden, kan det være vanskeligt under en klagesag at begrunde, at der måske næppe er et marked for udstykning og opførelse af 180 ny sommer- og fritidshuse på en enkelt

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 21 maj 2024

lille plet jord på Djursland ca. 15 km fra nærmeste badestrand. Det gør ikke livet nemmere for grundejeren, at der ikke er mulighed for at få dokumenteret grundens reelle værdi i fri handel ved en sagkyndig vurdering under en klagesag om vurderingen.

Nedrivningsomkostninger?

En tredje facet af vurderingskriteriet ”værdien af grunden i ubebygget stand under forudsætning af bedst mulig anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende” drejer sig om tilvejebringelsen af ”grunden i ubebygget stand”. Det må her som udgangspunkt antages, at en fremmed køber, som er liebhaver til grunden – men ikke til bebyggelsen, jf. ovenfor om det ”lille hus”, vil betinge sig et nedslag i købesummen for ”den ubebyggede grund” svarende til nedrivningsomkostningerne for den eksisterende bebyggelse.

I en sådan situation er den tænkte værdi ”grunden i ubebygget stand” ikke sammenfaldende med ejendommens ”forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika”. Differencebeløbet, svarende til mindst nedrivningsomkostningerne, udtrykker således en fiktiv – men grundskyldspligtig – værdi.

Check grundværdien

Der er næppe tvivl om, at opgaven med at fastlægge, hvad der må anses som den bedste anvendelse og udnyttelse af landets ejendomme, er enorm.

Overvejelser om opgavens omfang førte til, at det i senere lovgivning til fastsat, at Vurderingsstyrelsen som udgangspunkt kunne fastsætte grundværdier på baggrund af de oplysninger, som blev indhentet fra blandt andet offentlige registre.

Men tilgangsvinklen fører til, at den enkelte grundejer bør sikre sig, at forudsætningerne for Vurderingsstyrelsens fastsættelse af grundværdien for ejendommen er korrekte og retvisende. Det kan i sig selv være noget af en udfordring for grundejeren.