



Er der virkelighed i vurderingerne?

Resumé

Der er udfordringer med vurderingerne på erhvervsejendomme. Mange enkelte sager er blevet fremført – særligt eksempler på vurderinger, hvor en grundværdi overstiger en grund og ejendoms reelle handelspris.

Denne analyse ser nærmere på udfordringen i et overordnet perspektiv og giver et billede af, om disse historier er isolerede enkeltsager, eller om der er tale om en tendens. EjendomDanmark undersøger derfor i denne analyse sammenhængen mellem den faktiske handelspris for en lang række erhvervsejendomme og den foreløbige 2023-vurdering af erhvervsgrunde. Resultatet af analysen viser at:

- 17,7% af de offentlige vurderinger af grunden er højere end handelsprisen for både grund og bygning tilsammen. I 12,6% af tilfældene er den offentlige vurdering af grunden mere end 20% højere end handelsprisen af bygningen og grunden tilsammen.
- Der er store regionale udsving i, hvor de nye offentlige vurderinger rammer skævt. Særligt omkring Hovedstaden findes der mange eksempler på, at de offentlige vurderinger langt overstiger det, erhvervsejendommene faktisk handles til. Dette ses tydeligt inden for f.eks. kommunerne, som ligger i Vestegnens politikreds, hvor hele 47% af alle handlede erhvervsejendomme har en foreløbig grundvurdering, der er højere, end hvad ejendommen er handlet til.
- Der er særlige typer af erhvervsejendomme, hvor den foreløbige 2023-vurdering oftere er højere end værdien af ejendommen i frihandel. Analysen viser, at det særligt er for industriejendomme (24% af handlerne) og kontorejendomme (21% af handlerne), at vurderingen er højere end handelsprisen.
- Ubebyggede grunde, som handles i et frit salg, vurderes af Vurderingsstyrelsen i mere end 61% af tilfældene højere, end hvad de faktisk er handlet til. Ydermere er der i 22% af tilfældene tale om, at den foreløbige vurdering er mere end 300% højere, end hvad grunden er solgt til.

Analysen er baseret på et dataudtræk fra ReData, som indeholder alle tinglyste handler med erhvervsejendomme, som er gennemført i perioden 1. januar 2022 og frem til 15. november 2024.



Baggrund

I november 2023 udsendte Vurderingsstyrelsen foreløbige vurderinger til alle landets erhvervsejendomme. Disse foreløbige vurderinger har på trods af deres foreløbige karakter været fundamentet for udskrivningen af ejendomsskatter i 2024. Der har på det seneste været et stigende fokus på vurderinger for erhvervsejendomme. Navnlig har der været fokus på sager om vurderinger, hvor grundværdi overstiger grund og bygnings reelle handelspris. Det er i den forbindelse vigtigt at give et billede af, om disse historier er enestående enkeltsager eller der er tale om en tendens.

Af den årsag er det væsentligt at undersøge, om disse nye vurderinger af erhvervsejendomme også afspejler den faktiske værdi, som grunde kan forventes at have ude i virkeligheden. For at finde et meningsfuldt sammenligningsgrundlag, anvendes handelspriserne. Handelspriser og grundvurderinger er ikke nødvendigvis én-til-én sammenlignelige, men handelsværdier er dog det bedste bud på en samfundsskabt værdi, som de foreløbige vurderinger kan holdes op imod.

I denne analyse anvender EjendomDanmark handelsdata for tinglyste handler af erhvervsejendomme fra databasen ReData til at undersøge, om de foreløbige vurderinger rammer "rigtigt" i forhold til værdien, hvis der var en handel i frit salg. En ejendom består af en grund og den/de bygninger, som ligger på grunden.

Det undersøges i denne analyse, hvor ofte den foreløbige 2023-vurdering af grunden er højere end den pris, som bygning og grund tilsammen reelt er handlet til i et tinglyst salg. Dette forhold undersøges, fordi det kan sige noget om, hvorvidt de nye vurderinger reelt afspejler markedsværdien af en erhvervsejendom. Populært kan man sige, at hvis den offentlige vurdering af grundværdien er højere end den faktiske handelspris på hele ejendommen, må bygningen på grunden reelt have negativ værdi. Denne situation er meget vanskelig at forstå for den enkelte ejendoms-ejer og giver meget lidt mening i en reel økonomisk virkelighed.



Hovedresultater

EjendomDanmarks analyse undersøger alle tinglyste handler af erhvervsejendomme i perioden 1. januar 2022 og frem til 15. november 2024. Der medtages kun handler, hvor den foreløbige 2023-vurdering af den handlede ejendom entydigt har kunnet identificeres. Analysen undersøger samlet set 4.940 erhvervs-ejendomshandler og viser, at der for de pågældende erhvervs-ejendomme er meget store udsving i, hvad ejendommen er værd i en handel, og hvad den nye offentlige vurdering af ejendommen lander på.

I hele **17,7%** af de undersøgte handler er den offentlige vurdering af grunden højere, end hvad handelsværdien af ejendommen er. Det vil sige, at i knap hver femte handel med en erhvervsejendom vurderer Vurderingsstyrelsen, at grunden er mere værd end både grund og bygning til sammen. Dermed kan det se ud som om, at selve bygningen har decideret negativ værdi for grunden.

Tabel 1: Andel af erhvervsejendomshandler hvor vurderingen overstiger prisen

Antal handler	Antal højere end handelspris	Andel højere end handelspris	Andel 20% højere end handelspris
4.940	872	17,4%	12,6%

Det er desuden blevet undersøgt, om der kun er tale om "små" udsving udover handelsprisen. Et argument kunne være, at hvis der er tale om meget små udsving, så er det en acceptabel toleranceramme. Analysen er derfor gentaget med et fokus på at af-søge, hvor ofte vurderingen er mere end 20% højere end salgsprisen. Det er tilfældet i 12,6% af tilfældene, hvilket selv med en relativ bred fejlmargen betyder, at den foreløbige vurdering overstiger handelsprisen i omkring hver syvende handel.

Analysen har også forsøgt at vise træfsikkerheden af de foreløbige 2023-vurderinger ved at undersøge forskellen på vurderingen og de faktiske handelspriser både i absolutte og gennemsnitlige tal.

Er der virkelighed i vurderingerne?

December 2024

Side 4 af 8

**EJENDOM
DANMARK****Tabel 2: Absolutte og gennemsnitlige afvigelser i værdi mellem foreløbige 2023 vurderinger og handelspriser**

Antal handler	Antal højere end handelspris	Gennemsnitlig forskel	Absolut forskel
4.940	872	7,29 mio. kr.	6.354 mio. kr.

Note: Gennemsnitlige og absolutte tal er opgjort på baggrund af de 872 handler, hvor vurderingen er højere end værdien af ejendommen i fri handel.

Gennemsnitligt viser beregninger, at de offentlige vurderinger for de 872 ejendomme, hvor vurderinger overstiger salgsprisen, er mere end **7,3 mio. kr. højere pr. ejendom**. Det svarer hvis man ser på den samlede difference til, at de pågældende ejendomme er vurderet **6,4 mia. kr. højere**, end de faktisk er handlet til.

Resultater kun for grunde

I de forrige afsnit har de resultater, der er blevet præsenteret udelukkende omhandlet handler, hvor der har været en bygning på grunden. Det kan forholde sig sådan, at de offentlige vurderinger rammer tættere på de faktiske handler, hvis man i stedet kun kigger på grunde uden bebyggelse. Der er i datasættet en række erhvervshandler med grunde, og i denne sektion zoomes der ind på forholdet imellem disse grunde, deres faktiske handelspris og den offentlige foreløbige 2023-vurdering heraf.

Konkret kan 568 handler med grunde identificeres sammen med en foreløbig 2023-vurdering. I 61% af tilfældene er vurderingen højere end handelsprisen

Tabel 3: Andel af handlede grunde hvor vurderingen overstiger prisen

Beskrivelse	Andel af handler:
Vurdering større end handelspris	60,9%
Vurdering mere end 20% større end handelspris	57,2%
Vurdering mere end 100% større end handelspris	40,3%
Vurdering mere end 200% større end handelspris	28,9%
Vurdering mere end 300% større end handelspris	21,8%

Note: Baseret på 568 handler med grunde i ubebygget stand.

I Tabel 3 er det angivet, i hvor høj grad Vurderingsstyrelsen vurderer grundene højere, end hvad de handles til i fri handel. I 22%

Er der virkelighed i vurderingerne?

December 2024

Side 5 af 8

**EJENDOM
DANMARK**

af tilfældene er den foreløbige 2023-vurdering minimum 300% højere, end hvad grunden faktisk er solgt til.

Forskelle på tværs af ejendomstyper

I dette afsnit undersøges det, hvordan forholdet imellem de nye foreløbige vurderinger for 2023 og handelspriserne ser ud fordelt i forskellige anvendelseskategorier. Til opdeling af ejendommene anvendes de hovedkoder, som følger af datasættet fra ReData. Kategoriseringen er derfor et udtryk for den sondring, der anvendes i data og ikke en kategorisering foretaget af EjendomDanmark. Der er fortsat udelukkende tale om tinglyste handler af erhvervsejendomme.

Tabel 4: Andel af erhvervsejendomshandler opdelt i seks kategorier, hvor vurderingen overstiger prisen

Anvendelse	Antal	Antal højere end handelspris	Andel højere end handelspris	20% end pris	Højere handelspris
Industri	1.695	403	24%		18%
Bolig	1.654	217	13%		9%
Retail	729	86	12%		7%
Kontor	717	150	21%		15%
Hotel	55	8	15%		11%
Andet	90	8	9%		8%

Note: Typerne angiver kategoriseringen af erhvervsejendommene som anført i ReData. Typen bolig dækker over ejendommens primære formål. En bolig anvendes typisk af erhvervsdrivende til udlejningsformål.

Som det fremgår af tabellen, har hele 24% af de handlede ejendomme i kategorien "industrirejendomme," en offentlig vurdering af grunden, der er højere end selve bygningen og grunden til sammen. Ligeledes ses det, at der for kontorejendomme er mange af disse, hvor de offentlige vurderinger er særdeles høje. Her er det i 21% af handlerne.

Forskelle på tværs af landet

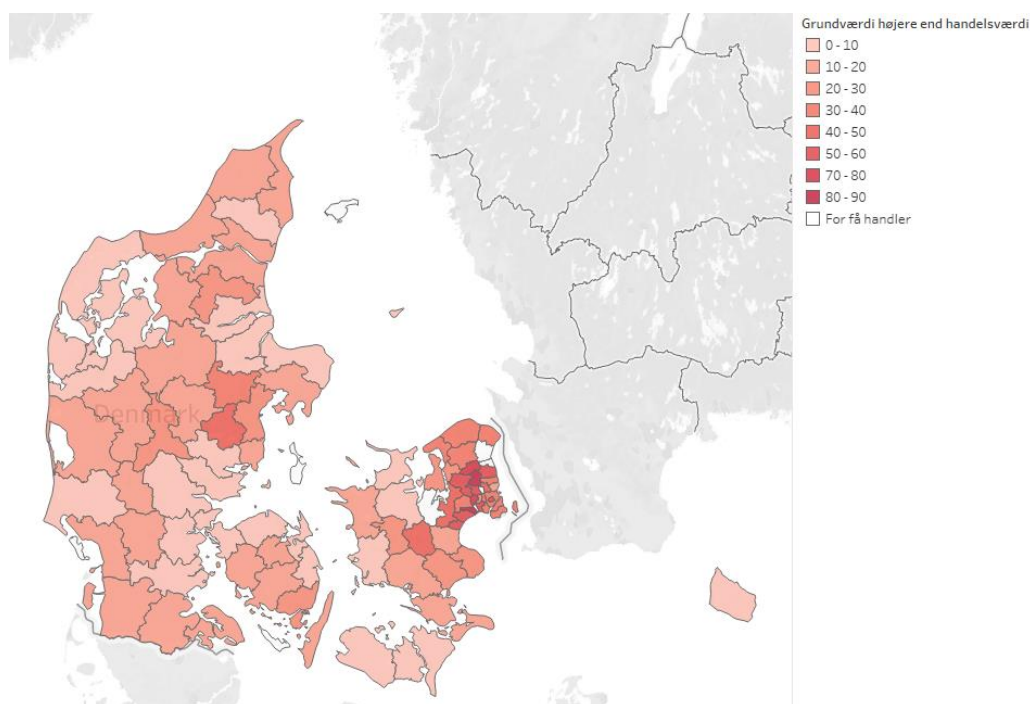
Som en del af analysen er det undersøgt, om der er nogle geografiske mønstre i, hvor i landet Vurderingsstyrelsen oftest fastsætter den offentlige grundværdi højere end den faktiske handel med hele erhvervsejendommen.



December 2024
Side 6 af 8

Resultaterne af denne analyse kan illustreres i nedenstående kort:

**Figur 1: Overblik over foreløbige vurderinger og ejendomshand-
ler kommuneniveau**



Note: Kortet angiver i procent, hvor ofte den foreløbige 2023 vurdering er højere end den faktiske handel i hver kommune. De individuelle kommunetal findes i bilag 1. Enkelte kommuner er udeladt, da der er mindre end 10 handler af erhversejendomme i kommunen. Kun i Vallensbæk- og Nordfyns Kommune, er der ikke handler hvor vurderingen overstiger handelsprisen.

Der er i stort set alle kommuner eksempler på at den foreløbige 2023-vurdering er højere end den faktiske handelspris.

Ydermere ses det på kortet, at der er tale om regionale forskelle i, hvor den foreløbige vurdering er højere end den faktiske handel med ejendommen. Der er i analysen et mønster, hvor særligt erhversejendomme omkring København har fået en vurdering, der overstiger, hvad ejendomme faktisk er handlet til.

Som eksempel kan det fremhæves, at hvis man alene ser på kommunerne, som er en del af Vestegnens politikreds, så vurderer Vurderingsstyrelsen i 47% af tilfældene, at grunden er mere værd end både grund og bygning tilsammen. Til sammenligning er det kun tilfældet i 14% af handlerne i Hjørring Kommune.



Der skal naturligvis tages et vist forbehold for tal på kommune niveau, idet antallet af handler inden for hver enkelt kommune er markant mindre, end når man ser på det samlede antal handler på landsplan.

Denne delanalyse viser, at der er områder, hvor Vurderingsstyrelsen vurderer, at grunden er mere værd, end hvad den reelt bliver handlet til med bygning på.

Sådan har vi regnet

Handelsdata, som er anvendt i denne analyse, stammer fra ReData. ReData har for EjendomDanmark foretaget et udtræk af alle tinglyste handler af erhvervsejendomme, som de har registreret i deres database, i perioden 1. januar 2022 og frem til 15. november 2024. Der er udelukkende tale om tinglyste handler, og datasættet indeholder ikke selskabshandler. Nogle ejendomme er handlet mere end én gang i perioden. I disse tilfælde er kun den seneste handel medtaget mens de tidligere handler er udelukket.

Handelsdata er koblet sammen med de foreløbige 2023-vurderinger for erhvervsejendomme, som er gjort tilgængelige af Vurderingsstyrelsen og var opdaterede pr 1. november 2024. Vi har herefter matchet vurderingerne med handlerne via ejendommens BFE-nummer. Kun handler, hvor vi har kunne matche et entydigt BFE-nummer for den pågældende ejendomshandel, indgår i analysen.

Vi har derudover udelukket handlede ejendomme, hvor der i tillæg til grundvurderingen også eksisterer en ejendomsvurdering. Ejendomsvurderinger foretages kun af ejerboliger, så eksistensen af en ejendomsvurdering betyder, at en del af ejendommen er en ejerbolig, og at der dermed ikke er tale om en ren erhvervsejendom. Slutteligt har vi udelukket handlede ejendomme, hvor grundvurderingen er en såkaldt samvurdering, hvor vurderingen dækker flere ejendomme (mere end ét BFE-nummer).

I hovedanalyserne har vi i alt analyseret 4.940 handler. For alle disse handler gælder, at der i forvejen ligger en erhvervsbygning på grunden, som kan have flere forskellige anvendelsesformål, herunder både bolig(udlejning), kontor, butik eller logistik. Vi har

ANALYSE - SAMFUND, ØKONOMI OG EJENDOMME
Er der virkelighed i vurderingerne?

December 2024
Side 8 af 8



**EJENDOM
DANMARK**

i hovedanalysen udeladt ubebyggede grunde og parkeringspladser.

Kontakt

Denne analyse er udarbejdet af EjendomDanmarks sekretariat. Vil du vide mere om de nye ejendomsvurderinger eller analysen, kan du kontakte politisk konsulent Mathias Green på mag@ejd.dk