



Nye offentlige ejendomsvurderinger

 **VURDERINGS
STYRELSEN**

Nye ejendoms- vurderinger fra andet halvår af 2020

De nye offentlige ejendomsvurderinger bliver sendt ud fra andet halvår af 2020 og frem. De vil bygge på flere og mere detaljerede data end tidligere. Og som noget nyt vil ejerne kunne se de centrale oplysninger, der ligger til grund for deres vurdering.

Hvornår vurderer vi forskellige typer ejendomme?

Disse ejendomme forventer vi at
vurdere fra andet halvår af 2020:

- Parcelhuse, villaer og rækkehuse
- Ejerlejligheder
- Sommerhuse og fritidshuse

Disse ejendomme forventer vi
at vurdere efterfølgende:

- Andelsboliger
- Erhvervsjendomme
- Landbrugs- og skovejendomme
- Ejendomme med blandet bolig og erhverv

På vurderingsportalen.dk/ejerbolig/tidsplan-for-vurderinger kan du se den fulde liste.

Den nye vurderingsproces giver større gennemsækelighed

En af vores ambitioner er at gøre de offentlige ejendomsvurderinger mere gennemsækelige. Selvom vurderingsmetoden er kompleks, vil vi gerne give boligejerne mulighed for at få indblik i grundlaget for deres vurdering og vurderingsmetoden. Alle ejere vil derfor kunne se de væsentligste oplysninger om deres ejendom, inden vi vurderer den. Man vil blandt andet kunne se de oplysninger fra BBR, som vil have stor betydning for vurderingen, fx ejendommens og grundens størrelse, bygningernes alder, tagmateriale og opvarmingskilde.



1

Data om ejendommen

Boligejerne får mulighed for at tjekke data om deres ejendom på vores nye hjemmeside, vurderingsportalen.dk.

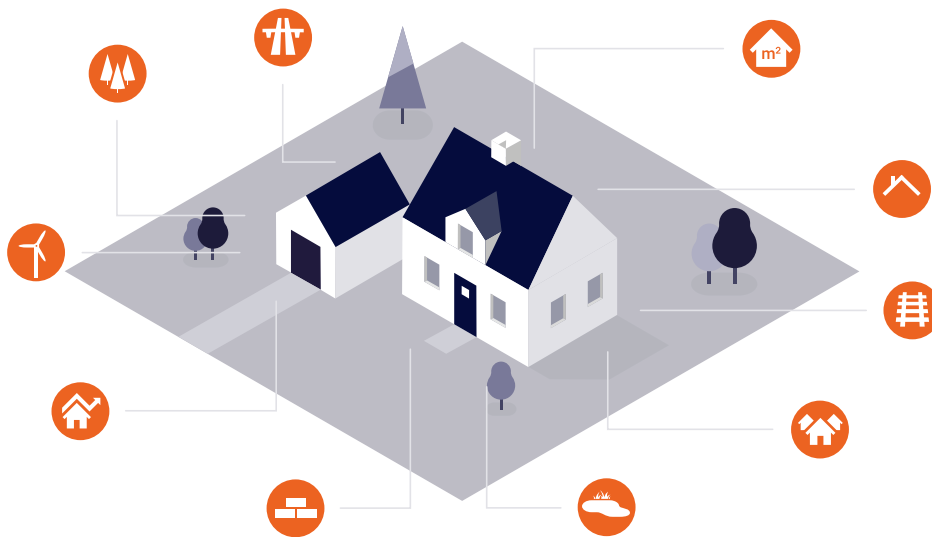


2

Vurdering

Boligejerne modtager deres vurdering. På Vurderingsportalen kan de se, hvordan vi har vurderet deres ejendom, trin for trin.

Vurderingerne bygger på nye og mere detaljerede data



Oplysninger fra BBR

BBR (Bygnings- og Boligregistret) er en af de væsentligste datakilder til de offentlige ejendomsvurderinger. For at sikre så korrekte data som muligt er der sammen med kommunerne gennemført en række initiativer, som forbedrer datakvaliteten.



Digitalt plan- grundlag

Indsamlingen af plandata er blevet mere ensartet på grund af den øgede digitalisering og antallet af oplysninger, der skal indberettes. Vurderingsstyrelsen har dermed fået adgang til mere detaljerede data om plangrundlag, fx lokal og kommuneplaner.



Data om ejendomspriser

Tinglysning af ejendomssalg er blevet digitaliseret, og processen er derfor blevet hurtigere og nemmere. For de nye ejendomsvurderinger betyder det, at data om ejendomspriser nu er elektronisk tilgængelige.



Nye og forbedrede geodata

Vurderingsstyrelsen har udviklet forbedrede geodata i samarbejde med Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering. Det betyder, at der fremover i højere grad bliver taget højde for lokale forhold, som kan påvirke ejendommens værdi, fx

- afstande til natur og infrastruktur
- udsigt over sø og hav.

Sådan fastsætter vi ejendomsværdi

Ejendomsværdien er den samlede værdi af grunden og bygningerne.

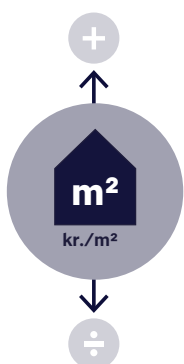


1

Trin 1

Vi finder kvadratmeterprisen for området

Udgangspunktet for ejendomsværdien er priseniveauet for solgte ejendomme i området. Ud fra oplysninger om disse finder vi en kvadratmeterpris for området.



2

Trin 2

Vi justerer kvadratmeterprisen

De solgte ejendomme, vi tager udgangspunkt i, er normalt ikke helt magen til den ejendom, der vurderes. Derfor justerer vi områdets kvadratmeterpris ud fra en lang række data om ejendommene, så den passer til den enkelte ejendom.



3

Trin 3

Vi beregner den foreløbige ejendomsværdi

Vi ganger kvadratmeterprisen med bygningernes vægtede areal og ender ud med en ejendomsværdi. I mange tilfælde vil dette være den endelige værdi.



4

Trin 4

Vi fastsætter din endelige ejendomsværdi

I særlige tilfælde kan der derudover være noget helt specifikt ved ejendommen, som gør, at vi giver et tillæg eller nedslag. Det vurderer vi – og så har vi fastsat ejendomsværdien.

Læs mere om metoden på [Vurderingsportalen](#).

Sådan fastsætter vi grundværdi

Grundværdien er værdien af grunden uden bygninger.

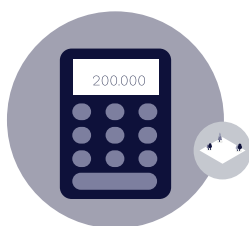


1

Trin 1

Vi vurderer den bedste måde at anvende og udnytte grunden

Først vurderer vi, hvordan grunden bedst kan anvendes og udnyttes. Her ser vi på lokal- og kommuneplaner og på, hvad der er opført på grunden.



2

Trin 2

Vi beregner en foreløbig grundværdi

Grundværdi er i høj grad påvirket af prisniveauet i området. Da der imidlertid ikke bliver solgt så mange tomme grunde, kan vi dog ikke tage udgangspunkt i priser på tomme grunde i området. I stedet har vi udviklet en metode på baggrund af statistik om salg i hele landet. Kort fortalt finder vi en ejendomsværdi for et teoretisk standardhus med samme beliggenhed som grunden. Ud fra kendskab til sammenhængen mellem ejendomsværdi og grundværdi, kan vi dermed udlede en grundværdi. Denne justerer vi, så den også tager højde for byggemulighederne på grunden. I mange tilfælde vil dette være den endelige værdi.



3

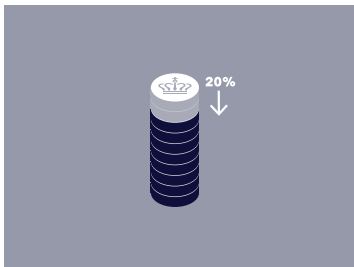
Trin 3

Vi fastsætter grundværdien

I særlige tilfælde kan der derudover være noget helt specifikt ved grunden, som gør, at vi giver et tillæg eller nedslag. Det vurderer vi – og så har vi fastsat grundværdien.

Læs mere om metoden på [Vurderingsportalen](#).

Betydning for boligskatte



Forsigtighedsprincip i vurderingerne

Der er altid en naturlig usikkerhed, når man vurderer en ejendom – man vil sjældent ramme, præcist hvad ejendommen faktisk sælges for. Denne usikkerhed skal komme boligejerne til gode. Derfor vil det beløb, der skal betales skat af, blive sat 20 % lavere end den offentlige ejendomsvurdering.



Hvis man tidligere har betalt for meget

... så får man penge tilbage. På baggrund af den nye ejendomsvurdering udregner vi, om ejeren tidligere har betalt skat af en for høj vurdering. I det tilfælde får man pengene igen. Ejeren får dog ikke en ekstra skatteregning, hvis den tidligere vurdering var for lav.



Skatteregler

De nuværende boligskatteregler betyder, at boligejerne er sikret mod pludselige stigninger i boligskatterne. De er beskyttet af et skattestop på ejendomsværdiskatten og et skatteloft samt en indefrysningsordning på grundskylden.

Et bredt flertal i Folketinget har indgået en aftale om kommende boligskatter, som skal sikre nuværende boligejere mod pludselige stigninger. Aftalen rummer elementer som:

- Lavere satser for ejendomsværdiskat og grundskyld
- Skatterabat til eksisterende boligejere, hvis ejendomsvurdering stiger
- Valgfri indefrysningsordning, som betyder, at betalingen af eventuelle stigninger i boligskatterne kan udsættes til, man sælger sin bolig.

