

# Ejendomsvurderinger er økonomisk analfabetiske

Børsen den 4 april 2024

Der bliver talt meget om de nye ejendomsvurderinger, og ikke kun hvor upræcist og åbenbart tilfældigt systemet er. Mange danskere har fået grimme overraskelser ved, at deres ejendomsværdi er steget voldsomt. En af grundene for mange grundejere er, at Vurderingsstyrelsen nu beregner grundværdien efter det, de kalder dens "bedste økonomiske anvendelse". Metoden er måske skattepolitisk acceptabel, men afslører også, at dem, der har udtænkt den, er økonomiske analfabeter.

Idéen bag det nye system er, at man ikke bør beskatte, hvad en grund faktisk bliver brugt til, men hvad den optimalt kunne bruges til. Styrelsens vurdering af et kolonihaveområde i Aarhus steg således fra 21 mio. kr. til 1,7 mia. kr., øjensynligt fordi den mente, at man kunne bygge et stort hotel på grunden.

Andre steder er grundværdien også steget eksplosivt, fordi myndighederne har vurderet, at en grund kunne bruges til noget virkeligt værdifuldt i stedet for dens faktiske brug. Man må undre sig over, at et frit marked ikke allerede har taget hensyn til den alternative brug i markedsprisen.

Svaret er, at det ikke er markedet, men Vurderingsstyrelsen, der er på økonomiske afveje. Hvis der for eksempel er otte grunde i en by, som styrelsen vurderer, kan anvendes til at bygge hotel på, vil alle otte vurderes med den samme målestok. Hvis der er tyve grunde, vil alle tyve vurderes på samme måde, og til samme pris.

Der er helt tydeligt ikke et marked for alle de hoteller, styrelsen vurderer, man potentielt kunne bygge. Når det nye system vurderer alle otte – eller tyve – grunde til deres såkaldte "bedste økonomiske anvendelse", er det en vurdering af en markedspris uden nogen som helst reelle overvejelser om efterspørgslen på grundene.

Et frit marked – eller en erfaren ejendomsmægler eller vurderingsmand – vil tage hensyn til en grunds potentiale for hotelbyggeri

men i konkurrence med de mange andre steder, hotellet kunne ligge i samme by, og med hensyntagen til, om der overhovedet er nogen efterspørgsel efter nyt hotelbyggeri.

Med andre ord fungerer de offentlige vurderinger af grundværdi effektivt på basis af en antagelse, der er økonomisk nonsens: At der er tæt på uendelig efterspørgsel efter, hvad Vurderingsstyrelsen værdisætter. Enhver med et minimum af økonomisk indsigt kan derfor se, at grundværdierne overvurderes ganske voldsomt, når styrelsen ignorerer markedets efterspørgselsside.

I princippet er det en enkelt sag for Folketinget at ændre et system, der burde ramme så tæt som muligt på en markedspris, men slet ikke gør det. Det kræver dog en ændring af et system, der er investeret store mængder politisk kapital i over årene.

Og hvorfor ændre et system, der giver staten ekstra indtægter på bekostning af rimelighed og borgernes retssikkerhed?

**Christian Bjørnskov**