

Af Anne Mette Ehlers

En vurdering er lige nu en klog investering

SKAT's nye vurderinger af erhvervsjendomme overrasker med store udsving. En vurdering kan fastslå ejendommens reelle markedsværdi hurtigt og præcist. Det kan give besparelser på flere hundredetusinde kroner og et mere retvisende tal til årsregnskabet.

Særligt i storbyer som København, Århus, Aalborg og Odense er de offentlige ejendomsvurderinger kommet urealistisk højt op, mens vurderingerne i andre områder er betænkeligt lave. Til det faktum siger Jørgen Jørgensen, direktør i EDC Erhverv Poul Erik Bech: "SKAT's vurderinger rammer i flæng. De fastsættes blandt andet ud fra de ejendomshandler, der har været i et område. Nogle steder har markedet været overophedet. Andre steder har der næsten ikke været handler, typisk fordi der ikke har været udbudt ejendomme. Det giver risiko for en skævvridning. Vi kan konstatere, at nogle vurderinger bliver sat alt for lavt, andre alt for højt. En del af forklaringen ligger også i, at skattemyndigheden ikke har været ude og besigtige de enkelte ejendomme. Det giver i sig selv en risiko for, at vurderingen er forkert".

En vurdering, der ikke afspejler markedsprisen, giver ikke et retvisende billede til regnskabet og over for aktionærer, der har behov for at kende dagsværdien af det, virksomheden ejer.

En vurdering kan indgå i en klagesag

I de nye internationale regnskabsstandarder IAS, er der i dag krav om en årlig markedsvurdering, fordi virksomheder skal give et retvisende billede af deres ejendomes værdi. En vurdering opfylder kravene og giver vished for, hvad ejendommene reelt er værd på et givent tidspunkt.

Er ejendommen vurderet højere af SKAT, kan vurderingen indgå i en klagesag imod SKAT, som dokumentation for den reelle markedsværdi. Og så kan den blive mange penge værd: "Jeg kender eksempler på ejere af fast ejendom, der med en vurdering har fået nedsat SKAT's vurdering til glæde for både dem selv og deres lejere", siger Jørgen Jørgensen.

Udgiften til en vurdering er relativ beskedent i forhold til, hvad den bidrager til - et retvisende regnskab og en mulig nedsættelse af dækningsafgiften.

"Det er bedre at bruge nogle få tusinde kroner på en vurdering her og nu, i stedet for en forøget dækningsafgift. For nogle ejendomsejere andrager den opkrævede dækningsafgift mange hundredetusinde kroner hvert år.

I boks:

For høje vurderinger rammer ejere og lejere

Regneeksempel:

En ejendom på 4.500 kvadratmeter stiger fra kr. 84 millioner til kr. 116 millioner i den offentlige vurdering. D.v.s. en stigning på kr. 32 millioner. eller næsten 40 procent. Grundværdien er kr. 16 millioner., som der betales ejendomsskat af. De kr. 100 millioner. er bygningens værdi – også kaldet forskelsværdien. Af forskelsværdien betales en dækningsafgift på max. 1 procent. Det vil sige, at dækningsafgiften stiger med kr. 320.000 om året, nemlig en procent af de kr. 32 millioner. Det svarer til en stigning på kr. 71 pr. kvadratmeter.

I boks:

En vurdering er et kvalitetsstempel

Der er god grund til at gå i dybden med sit årsregnskab. Også når det handler om at fastsætte den faste ejendoms værdi. I løbet af de seneste år er der sket en udvikling, hvor aktionærer, presse og andre er blevet meget mere interesseret i, hvad der gemmer sig bag tallene i regnskabet. De nye IAS regnskabsstandarder sætter ikke noget krav om at bruge en ekstern part til at vurdere sine ejendomme. Men det anbefales af revisorerne.

Yderligere information

Jørgen Jørgensen

Direktør, HD, MRICS

EDC Erhverv Poul Erik Bech

tlf. +45 33 30 10 25