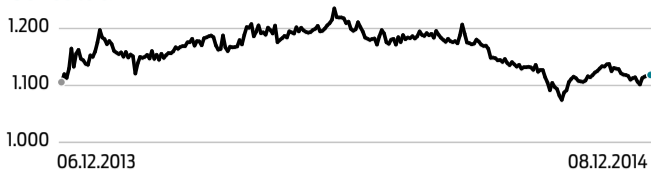


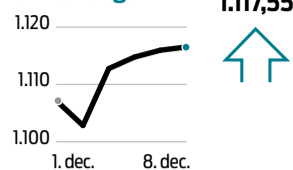
## EJENDOMME

Kursudvikling på danske ejendomsselskaber (CX8600)

## Seneste år



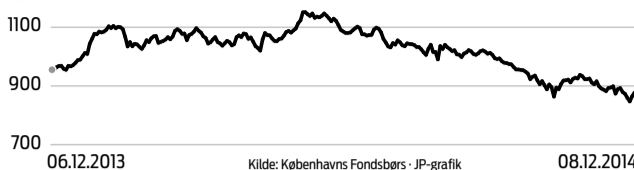
## Seneste uge



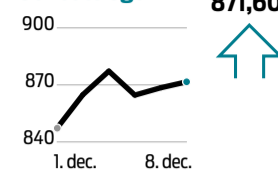
## BYGGERI

Kursudvikling på danske byggevirksomheder (CX2300)

## Seneste år



## Seneste uge



Kilde: Københavns Fondsbørs · JP-grafik



De samlede investeringer betyder, at godt 50.000 boliger kan blive renoveret.

Foto: Casper Dalhoff

fokus på forbedring af de almene boliger. Dels er interessen stor i boligselskaberne, da mange foreninger i hele landet skriger på modernisering. Det vil være dumt både økonomisk og boligsocialt at undlade at udføre de fornødne forbedringer og de forbedringer, der gør boligerne og udearealerne tidssvarende,« siger Finn Bo Frandsen.

Som en del af aftalen opfordrer forligspartierne til, at der bliver indgået flere lokale partnerskabsaftaler mellem boligorganisationer og entreprenører om etablering af yderligere uddannelses- og praktikpladser, hvilket også er meget ambitiøst.

»Det betyder, at entreprenørvirksomhederne forpligter sig til at bidrage med praktikpladser for at få flere unge gennem deres uddannelse. Dansk Byggeri er fortalere for partnerskabsaftaler, men vurderer, at aftalen på det område er meget ambitiøs,« siger Finn Bo Frandsen.

## God timing

Dansk Byggeri hæfter sig endelig ved den del af aftalen, der omhandler nedrivninger, og her er det nye, at der nu kan foretages nedrivning i forbindelse med udlejningsproblemer.

»Behovet for nedrivning forventes at ville stige. I dag støtter Landsbyggefonden udelukkende nedrivninger med henblik på at sikre en afdelings videreførsel. Fremover får Landsbyggefonden også mulighed for at rive hele almene boligafdelinger ned, hvis der er udlejningsvanskeligheder. Det er der afsat 150 mio. kr. pr. år til i perioden 2015-2018,« siger Finn Bo Frandsen.

Aftalen kommer ellers i en periode, hvor bygge- og anlægsbranchens konjunkturbarometer er faldet fra -11 i september til -12 i oktober. Grunden til, at byggeriet begynder at hænge med næbbet så tidligt, er først og fremmest, at branchens aktører –

især de små og mellemstore håndværksvirksomheder – ser frem til et opgavemæssigt tomrum i 2015, når bl.a. BoligJobordningen ophører og reparation af storm- og skybrudsskader klinger af. De store anlægstreprenører og byggeentreprenører er derimod mere optimistiske, da de har udsigt til store offentlige byggeprojekter som vej-, jernbane- og metroanlæg, der fortsat vil fylde godt i landskabet i 2015.

Dansk Byggeri konkluderer i den forbindelse, at konjunkturbarometret for erhvervslivets hovedbrancher samlet set indebærer et lille tilbageskridt for dansk økonomi. Når man sammenholder et lille hop opad i service-sektoren med et lille fald i byggeriet og et stort fald i industrien, så bliver konklusionen for dansk økonomi samlet set negativ.

## FAKTA

## Formål

Landsbyggefonden støtter renoveringer i den almene boligsektor.

Alle boligafdelinger kan opnå renoveringsstøtte, hvis behovet er til stede.

For at opnå støtte til et stort renoveringsprojekt skal der foreligge en såkaldt helhedsplan for den fysiske renovering, en beskrivelse af den boligsociale indsats samt et overblik over driftsøkonomien i afdelingen.

Landsbyggefonden blev oprettet i 1967 med det formål at yde økonomisk og sagkyndig bistand til de almene boligorganisationer.

Landsbyggefonden finansieres via indbetalinger fra almene boligafdelinger samt indbetalinger fra lejere i afdelinger, hvis lån er afviklet.

## EJENDOMME OG SKAT

## Fortsat fastfrysning

■ Et nyt lovforslag betyder, at ejere af erhvervsjendomme tidligst kan forvente nye ejendomsvurderinger i 2019.



PETER NORDENTOFT  
advokat, Bech-Bruun

finans@finans.dk

Skatteministeren har fremsat et lovforslag, som vil fastfryse de gældende ejendomsvurderinger i endnu to år. Det betyder, at der for erhvervsjendomme tidligst kan forventes udsendt en ny vurdering i 2019.

Efter Rigsrevisionens kraftige kritik af vurderingssystemet i august 2013 blev der nedsat et ekspertudvalg, som skulle komme med anbefalinger til at forbedre kvaliteten i ejendomsvurderingen.

Som følge heraf vedtog Folketinget i december 2013 at fastfryse de offentlige ejendomsvurderinger midlertidigt. 2011-vurderingen for ejerboliger og 2012-vurderingen for erhvervsjendomme er derfor videreført uændret i 2013 og 2014. Ejerboliger har dog fået et nedslag på 2,5 pct. Siden den 1. januar 2014 har det af samme grund ikke været muligt at anmode om omvurdering.

Ved vedtagelsen af 2013-loven var det forudsat, at ekspertudvalget kunne komme med konkrete anbefalinger inden den 1. juni 2014. Hensigten var, at skatteministeren kunne fremsætte forslag til et nyt ejendomsvurderingssystem i efteråret 2014.

Udvalgets arbejde trak imidlertid ud, og hvis anbefalingerne bliver fulgt, vil dette også kræve yderligere arbejde og tid. I sine anbefalinger lægger udvalget således op til, at ejendomsvurderingen fremover skal gennemføres maskinelt ud fra objektive data. Samtidig skal det kommunikeret klart, at den maskinelt udregnede beskatningsværdi er baseret på gennemsnitlige tal og ikke nødvendigvis svarer til handelsværdien af den enkelte ejendom.

Det er derfor ikke givet, at den nye model vil give en større træfsikkerhed hos Skat. Desuden har man på nuværende tidspunkt hverken de nødvendige it-systemer eller det nødvendige datagrundlag for at kunne gennemføre den foreslåede model.

Udviklingen af et nyt ejendomsvurderingssystem ligger derfor nu hos et nyoprettet Implementeringscenter for Ejendomsvurdering under Skatteministeriet, som skal komme med konkrete forslag til, hvordan vurderingssystemet skal indrettes.

Som følge heraf videreføres ejendomsvurderingen fra 2012 for erhvervsjendomme også i 2016. Dermed kan der tidligst forventes nye vurderinger pr. d. 1. oktober 2018. For ejerboliger videreføres 2011-vurderingen i 2015 med et nedslag på 2,5 pct. Desuden gives der nu en yderligere nedsættelse på op til 2,5 pct. i vurderingen af ejerboliger. Denne nedsættelse er dog begrænset og gælder ikke for ejendomme med en ejendomsværdi over 1.250.000 kr. og en grundværdi over 250.000 kr. Nedslagene vil kun medføre små besparelser i ejendomsskatterne i 2017 og 2018 og vil kun påvirke få boligejere.

For beboelsejendomme med mere end tre lejligheder gives der et nedslag på 2,5 pct. i grundværdien, men der gives ikke i øvrigt nedslag for erhvervsjendomme. Hvor der sker omvurdering af en ejendom som følge af for eksempel matrikulære ændringer, ændrede planforhold, nybyggeri eller om- og tilbygning, sker omvurderingen også efter prisforholdene i 2011 og 2012.

Det vil først være muligt at klage over de videreførte ejendomsvurderinger eller nye omvurderinger fra marts 2018 for ejerboliger og marts 2019 for erhvervsjendomme.

Ejendomsvurderingen bruges blandt andet som grundlag for opkrævning af ejendomsværdiskat, grundskyld, dækningsafgift og tinglysningsafgift og danner også udgangspunkt for værdiansættelsen, når ejendomme overdrages mellem nærtstående personer eller selskaber.

For de ejendomme, der er vurderet for højt, vil fastfrysningen af vurderingerne betyde, at der skal betales for meget i ejendomsskatter og tinglysningsafgift mv. i de kommende år. For andre ejendomme kan fastfrysningen af ejendomsvurderingerne omvendt give mulighed for at generationsskifte ejendomme og ejendomsselskaber på gunstige vilkår.

Advokat Peter Nordentoft, Bech-Bruun, skriver hver tirsdag i Morgenavisen Jyllands-Posten om aktuelle skattespørgsmål af betydning for erhvervsjendomsmarkedet.

## job

siger analysechef Finn Bo Frandsen, Dansk Byggeri.

Den nye boligaftale vil ifølge Finn Bo Frandsen generere 14.500 arbejdspladser fordelt ud over årene 2015-2020.

Der vil blive skabt 11.200 arbejdspladser i byggebranchen og 3.300 arbejdspladser i de erhverv, som leverer varer og tjenester til byggebranchen.

## Langsom start

Beskæftigelsen vil dog i 2015 kun stige med i alt 325 personer, og herefter tiltager stigningen til i alt 3.600 personer i 2020. Det element, som Finn Bo Frandsen hæfter sig mest ved i aftalen, er de planlagte renoveringer.

»Det er meget vigtigt med



Byggeselskab  
Mogens de Linde

86 16 57 00 delinde.dk

## Ingeniørhøjskolen Bygning E, udlejes fra 2015

Med absolut bedste beliggenhed i Århus kan ny lejer få medindflydelse på indretning af sit nye lejemål, hvor anvendelsesmulighederne særligt er velegnet til kontor og undervisning. Overtagelse efter aftale, fra august 2015.

Adresse: Dalgas Avenue 2, Bygning E, 8000 Århus C

Areal: 934 m<sup>2</sup> Pris pr. m<sup>2</sup>: 1.095 kr. P-pladser: 5 Energimærke: C

