

**Forslag
til
Ejendomsvurderingsloven**

Kapitel 1

Lovens anvendelsesområde

§ 1. Fast ejendom beliggende i Danmark vurderes efter bestemmelserne i denne lov. Loven administreres af told- og skatteforvaltningen, der træffer afgørelser efter loven.

§ 2. Ved fast ejendom forstås i denne lov:

- 1) Samlede faste ejendomme, jf. § 2 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, med tilhørende bygninger.
- 2) Ejerlejligheder.
- 3) Bygninger på fremmed grund, medmindre grunden er umatrikuleret.

Stk. 2. Er en bygning eller sammenhørende bygninger beliggende på fremmed grund, anses bygningen eller bygningerne for en selvstændig ejendom og grunden for en selvstændig ejendom.

Stk. 3. Told- og skatteforvaltningen kan som led i vurderingen bestemme, at flere ejendomme, der udgør en samlet enhed, skal samvurderes under ét, når ejendommene har samme ejer eller ejere. Er der flere ejere, skal ejerforholdet være det samme for hver af de samvurderede ejendomme.

§ 3. Told- og skatteforvaltningen træffer som led i vurderingen afgørelse om, hvilken af følgende kategorier en ejendom skal henføres til:

- 1) Ejerbolig, jf. § 4.
- 2) Landbrugsejendom.
- 3) Skovejendom.
- 4) Erhvervs ejendom eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3.

Stk. 2. Afgørelse efter stk. 1 træffes ud fra ejendommens samlede karakter. Ved afgørelsen indgår oplysninger om bygningers registrerede anvendelse i Bygnings- og Boligregistret samt oplysninger fra offentlige registre i øvrigt.

§ 4. Ved ejerboliger forstås i denne lov følgende ejendomme, når de for bebyggede ejendomme vedkommende højst indeholder to boligenheder:

- 1) Ejendomme til helårsbeboelse.

- 2) Ejerlejligheder til helårsbeboelse.
- 3) Sommerhuse og andre fritidshuse.
- 4) Sommerhusejerlejligheder.
- 5) Ejendomme som nævnt under nr. 1-4 på fremmed grund.
- 6) Grunde hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt under nr. 5.
- 7) Ubebyggede grunde, som i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering er udlagt til opførelse af ejendomme som nævnt under nr. 1 og 3.

Kapitel 2

Almindelige vurderinger og omvurderinger

§ 5. Der foretages almindelig vurdering af fast ejendom, jf. dog § 9, hvert andet år. Ejerboliger vurderes i lige år, når ejendommens grundareal ikke udgør to hektar eller mere, eller der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse. Andre ejerboliger og ejendomme, som ikke er ejerboliger, vurderes i ulige år.

Stk. 2. Vurderingerne foretages pr. 1. september i vurderingsåret. Ejendommene vurderes på grundlag af ejendommenes størrelse og øvrige fremtræden på vurderingstidspunktet og efter prisforholdene på dette tidspunkt.

§ 6. Der foretages i følgende tilfælde omvurdering pr. 1. september af ejendomme, som er etableret eller ændret efter seneste almindelige vurdering, jf. dog stk. 2:

- 1) Nye ejendomme, jf. § 2.
- 2) Ejendomme, hvis tinglyste grundareal er ændret, jf. dog § 7, stk. 2, 2. pkt.
- 3) Ejerlejligheder, hvis fordelingstal er ændret.
- 4) Ejendomme, hvorpå nybyggeri er opført.
- 5) Ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse, eller hvor der er foretaget nedrivning i henhold til nedrivningstilladelse.
- 6) Ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.
- 7) Ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder.
- 8) Ejendomme, på hvilke væsentlig ikke hidtil kendt forurening dokumenteres, eller hvor afhjælpning af væsentlig forurening konstateres.
- 9) Ejendomme, som har lidt væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse.
- 10) Ejendomme, hvor samvurdering med andre ejendomme er ophørt, jf. § 2, stk. 3.
- 11) Ejendomme, hvor fordeling efter § 35 skal foretages eller ændres.
- 12) Ejendomme, hvor byggeri og ombygning er færdiggjort.

Stk. 2. Stk. 1, nr. 4 og nr. 5, finder ikke anvendelse for ejendomme, hvor der ikke skal ansættes en ejendomsværdi, jf. §§ 10 og 11. På ejendomme som nævnt i 1. pkt. finder stk. 1, nr. 9, alene anvendelse i det omfang, den opståede begivenhed vedrører grundarealet eller en eksisterende bolig beboet af ejendommens ejer. Stk. 1, nr. 8 og 9, finder ikke anvendelse for produktionsjord, jf. § 28, stk. 2.

§ 7. Ændringer som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 1 og 3, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor den pågældende ændring er registreret som gældende i matriklen, eller ændringen er noteret i Bygnings- og Boligregistret eller i tingbogen.

Stk. 2. Ændringer som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 2, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor den pågældende ændring er registreret som gældende i matriklen. Ved ændring af grundareal ved ekspropriation eller jordfordeling anses ændringen dog for indtrådt, når foreløbig registrering i matriklen er foretaget. Ændringer som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 4-7, anses for indtruffet på det tidspunkt, fra hvilket den pågældende ændring registreres som gældende hos rette offentlige myndighed, jf. dog § 52.

Stk. 3. Ændringer som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 8, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor de pågældende forhold dokumenteres henholdsvis konstateres. Ændringer som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 9, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor told- og skatteforvaltningen bliver bekendt med skaden på den pågældende ejendom. Ændringer som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 10, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor betingelserne for samvurdering ikke længere er opfyldt, mens ændringer som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 11, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor behovet for ny eller ændret fordeling er opstået. Ændringer som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 12, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor byggemodningsarbejdet konstateres afsluttet.

§ 8. Omvurdering efter § 6 foretages på grundlag af ejendommens størrelse og øvrige fremtræden pr. 1. september i omvurderingsåret og efter prisforholdene pr. seneste almindelige vurdering.

Stk. 2. De oplysninger, der er registreret som gældende pr. 1. september i omvurderingsåret, jf. § 7, lægges til grund for omvurderingen.

Kapitel 3

Ejendomme helt eller delvist undtaget fra vurdering

§ 9. Følgende ejendomme vurderes ikke:

- 1) Offentligt ejede gader, veje, pladser og parkanlæg m.v., bortset fra arealer, der udnyttes erhvervsmæssigt.
- 2) Ejendomme omfattet af reglerne om beskyttelse af informationer mod videregivelse til tredjepart.
- 3) Trafikanlæg til brug for den kollektive trafik.
- 4) Kirker m.v. tilhørende anerkendte eller godkendte trossamfund samt kirkegårde og godkendte begravelsespladser.
- 5) Fyranlæg.
- 6) Kolonihavehuse på fremmed grund.
- 7) Andre bygninger på fremmed grund, når bygningernes værdi udgør et beløb på under 100.000 kr. (2010-niveau), hvilket reguleres efter personskattelovens § 20.

Stk. 2. Er kun en del af en ejendom omfattet af forhold som nævnt i stk. 1, er kun denne del omfattet af undtagelsen.

§ 10. For følgende ejendomme ansættes ikke en ejendomsværdi, jf. § 16:

- 1) Landbrugsejendomme, jf. dog § 30.
- 2) Skovejendomme, jf. dog § 30.
- 3) Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, hvor der på vurderingstidspunktet ikke skal svares dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, og hvor der ikke skal foretages fordeling efter § 35, stk. 1, bortset fra ejendomme ejet af andelsboligforeninger, jf. dog stk. 2.
- 4) Ubebyggede grunde samt grunde, hvorpå der udelukkende er opført bygninger ejet af andre end grundens ejer, jf. § 2, stk. 1, nr. 3.
- 5) Ejerboliger som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. § 52.

Stk. 2. Der ansættes ejendomsværdier for ejendomme som nævnt i stk. 1, nr. 3, når betingelserne for fordeling efter § 35, stk. 1, har været opfyldt inden for det kalenderår, hvor vurderingen foretages.

Stk. 3. Er en ejendom på vurderingstidspunktet helt eller delvis fritaget for grundskyld efter §§ 7 eller 8 i lov om kommunal ejendomsskat, kan told- og skatteforvaltningen som led i vurderingen undlade at ansætte en grundværdi for den del af grunden, der er fritaget, jf. dog § 84. Vurderingen af den øvrige del af grunden foretages, som om der havde været tale om en selvstændig ejendom. Afgørelser efter 1. pkt. kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

§ 11. Ejendomme, som ejes af staten, regionerne eller kommunerne, og som ikke er omfattet af §§ 9 eller 10 eller er erhvervsmæssigt udlejet, vurderes som følger:

- 1) Der ansættes en grundværdi, når der skal betales grundskyld eller dækningsafgift af grundværdien til den kommune, hvori ejendommen er beliggende, bortset fra kommunens egne ejendomme, jf. § 23 i lov om kommunal ejendomsskat.
- 2) Der ansættes en grundværdi og en ejendomsværdi, når der skal betales dækningsafgift af forskelsværdien til den kommune, hvori ejendommen er beliggende, bortset fra kommunens egne ejendomme, jf. § 23 i lov om kommunal ejendomsskat.

Stk. 2. For ejendomme, som ejes af staten, regionerne eller kommunerne, og som er erhvervsmæssigt udlejet, ansættes en grundværdi. Skal der på vurderingstidspunktet svares dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, ansættes tillige en ejendomsværdi.

§ 12. Opfylder en ejendom som nævnt i §§ 9 og 11 ikke længere betingelserne for helt eller delvist at være undtaget fra vurdering, foretages de manglende ansættelser. Tilsvarende gælder ejendomme, for hvilke told- og skatteforvaltningen efter § 14 undlader at foretage ansættelser. Ansættelserne foretages på grundlag af ejendommens størrelse og øvrige fremtræden på vurderingstidspunktet og efter prisforholdene pr. den senest forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

Stk. 2. Manglende ansættelser kan i en salgssituation endvidere foretages på ejers foranledning forud

for indgåelse af købsaftale. Ansættelserne foretages som nævnt i stk. 1, 3. pkt.

Stk. 3. For vurderinger efter stk. 2 betales et gebyr, som udgør et grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau). Beløbet reguleres efter personskattelovens § 20.

§ 13. For ejendomme som nævnt i § 10, stk. 1, nr. 1-3, kan der på foranledning af ejer eller anden part med interesse i den pågældende ejendom ansættes en ejendomsværdi, når dette har betydning for ansættelsen af boafgift. Ansættelsen af ejendomsværdi foretages efter prisforholdene pr. den senest forudgående almindelige vurdering.

Stk. 2. For vurderinger efter stk. 1 betales et gebyr, som udgør et grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau). Beløbet reguleres efter personskattelovens § 20.

§ 14. Told- og skatteforvaltningen kan undlade at foretage ansættelser efter denne lov, hvis sådanne ansættelser er uden betydning for beskatningsmæssige formål eller for andre formål, der følger af offentlig regulering.

Kapitel 4

Generel vurderingsnorm, ejendomsværdi og grundværdi

§ 15. Ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog §§ 28-33. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom.

Stk. 2. Ved vurderingen ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi, jf. dog § 10 og § 11. For bygninger beliggende på fremmed grund, jf. § 2, stk. 1, nr. 3, ansættes alene en ejendomsværdi. I vurderingen indgår endvidere fordelinger som nævnt i §§ 35-37 og ansættelser m.v. som nævnt i § 50, stk. 1, 1. pkt.

Stk. 3. Der tages ved vurderingen alene hensyn til tinglyste servitutter af privatretlig karakter i det omfang, at en servitut er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom, og disse ikke har samme ejer. Der tages ikke hensyn til private foreningsvedtægter m.v.

§ 16. Ved ejendomsværdien forstås værdien af den faste ejendom i dennes helhed, således som ejendommens grundareal og bygninger fremtræder på vurderingstidspunktet. Driftsmateriel og inventar medtages ikke.

Stk. 2. For ejendomme i form af bygninger på fremmed grund, jf. § 2, stk. 1, nr. 3, tages der ved ansættelsen af ejendomsværdien for bygningerne hensyn til kontraktforholdet mellem parterne. Tilsvarende gælder ved ansættelsen af ejendomsværdien for grunden i tilfælde, der ikke er omfattet af § 10, stk. 1, nr. 4.

§ 17. Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under en forudsætning om, at

grunden vil blive anvendt til det bedste formål i økonomiske henseende, jf. dog §§ 28-33. Grundværdien ansættes inkl. værdien af eventuelle byggemodningsarbejder udført uden for grunden.

Stk. 2. Ved ansættelsen tages hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. § 18 og § 19.

§ 18. Grundværdien ansættes på grundlag af den anvendelse og den udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. dog § 20.

Stk. 2. Er det efter forskrifter som nævnt i stk. 1 muligt at anvende og udnytte grunden til flere forskellige formål, anses det bedste formål i økonomisk henseende for at være den af de foreliggende muligheder, der giver den højeste grundværdi.

§ 19. Er forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering med gyldighed for et nærmere afgrænset område udformet sådan, at den højst tilladte udnyttelse for den enkelte grund ikke entydigt er fastsat, foretages ansættelsen af grundværdi på grundlag af den udnyttelse, der som et gennemsnit er mulig for den enkelte grund, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Er en eller flere grunde inden for et område som nævnt i stk. 1 udnyttet i større omfang end det, der som et gennemsnit er muligt efter stk. 1, foretages ansættelsen af grundværdien på grundlag af den faktiske udnyttelse for disse grunde. For de øvrige grunde i området foretages ansættelsen på grundlag af den udnyttelsesmulighed, der på vurderingstidspunktet gennemsnitligt vil være den højst mulige for disse, dog mindst den faktiske udnyttelse.

§ 20. Anvendes en grund lovligt til andre formål end dem, der er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, eller udnyttes grunden lovligt i videre omfang end fastsat i sådanne forskrifter, ansættes grundværdien ud fra en anvendelses- og udnyttelsesmulighed i overensstemmelse med grundens faktiske anvendelse og udnyttelse, hvis dette giver en højere grundværdi.

§ 21. For ejerlejligheder ansættes en grundværdi for moderejendommens grundareal. Ved moderejendommen forstås den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder. Moderejendommens grundværdi fordeles på de enkelte lejligheder efter det fordelingstal, der er tinglyst for ejendommen.

Stk. 2. Er der ikke tinglyst et fordelingstal, eller er ikke hele ejendommen ved de tinglyste fordelingsstal fordelt, anvendes samme fordelingstal, som blev anvendt ved den sidst foretagne vurdering eller omvurdering forud for den første vurdering, der foretages efter denne lov, forudsat at der ikke efterfølgende er tinglyst andet.

Stk. 3. Er der på tidspunktet for første vurdering efter denne lov af ejerlejligheder ikke fastsat fordelingstal som nævnt i stk. 1 og stk. 2, fastsættes fordelingstal af told- og skatteforvaltningen. Tilsvarende gælder, hvis tinglyste fordelingstal ikke svarer til de faktiske forhold. Fordelingstal fastsættes på grundlag af de enkelte lejligheders areal.

Stk. 4. I mangel af fordelingstal efter stk. 1-3 fordeles grundværdien ligeligt mellem lejlighederne.

Grundforbedringsfradrag

§ 22. Fradrag i grundværdien for grundforbedringer, som er givet i medfør af afsnit D i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, jf. § 3, stk. 2-10, i lov nr. 925 af 18. september 2012, gives fortsat, så længe betingelserne i nævnte lovgivning herfor er opfyldt.

Stk. 2. Fradraget gives i den til enhver tid ansatte grundværdi og ansættes til samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget havde pr. 1. januar 2013 eller på ansættelsestidspunktet, hvis dette ligger senere. Fradraget kan ikke overstige størrelsen pr. 1. januar 2013 eller et senere ansættelsestidspunkt. Har en ejendom flere forskellige grundforbedringsfradrag, beregnes fradraget for hver del for sig.

§ 23. Udstykkes en ejendom omfattet af § 22 i flere ejendomme, fordeles fradraget forholdsmæssigt mellem disse efter grundareal. Sammenlægges en ejendom som nævnt i 1. pkt. helt eller delvist med en anden ejendom, overføres fradraget forholdsmæssigt til den nye sammenlagte ejendom.

Stk. 2. Ansættelsen af fradrag som nævnt i § 22 samt i stk. 1 kan ikke genoptages.

Kapitel 5

Vurdering af ejerboliger

§ 24. Vurderingen af ejerboliger foretages på grundlag af de priser i fri handel, der på vurderingstidspunktet er konstateret for sammenlignelige ejendomme og for den pågældende ejendom selv, jf. dog § 26, stk. 1, 2. pkt., samt på grundlag af øvrige markedsindikatorer.

Stk. 2. En handelspris betragtes som konstateret, når endeligt overdragelsesdokument for den pågældende handel er tinglyst.

§ 25. Vurderingen foretages endvidere på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne af væsentlig betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet.

§ 26. Endelig tages der ved vurderingen hensyn til øvrige forhold, som på vurderingstidspunktet er af væsentlig betydning for den forventelige kontantværdi i fri handel for den ejerbolig, der skal vurderes. Der kan tages hensyn til en konstateret handelspris for den pågældende ejendom, selv om endeligt overdragelsesdokument er tinglyst efter vurderingstidspunktet, men før afgørelse om vurderingen træffes.

Stk. 2. Der tages ved vurderingen af ejerboliger ikke hensyn til udlejningsforhold, jf. dog § 16, stk. 2.

§ 27. For lejligheder som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, ansættes en ejendomsværdi, når betingelserne herfor er opfyldt. Ansættelsen foretages, som om den pågældende lejlighed var en selvstændig ejerlejlighed. For ansættelsen betales et gebyr på 2.750 kr. (2010-niveau) første gang, en

lejlighed vurderes efter 1. pkt. Beløbet reguleres efter personskatteovens § 20.

Kapitel 6

Vurdering af landbrugsejendomme og skovejendomme

§ 28. Grundværdien for produktionsjord ansættes som den senest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal fremskrevet til vurderingstidspunktet efter bestemmelserne i §§ 44-48. Ved fremskrivningen anvendes det prisindeks for landbrugsejendomme, der udarbejdes efter de bestemmelser, der er nævnt i 1. pkt.

Stk. 2. Ved produktionsjord forstås arealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme, når sådanne arealer anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovpligt og ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Naturarealer i landzone tilhørende ejendomme som nævnt i 1. pkt. betragtes på samme betingelser som produktionsjord. Tilsvarende gælder fredskovpligtige arealer tilhørende skovejendomme uden for landzone.

§ 29. Grundarealer på landbrugs- eller skovejendomme tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, anses for produktionsjord, når betingelserne i § 28, stk. 2, er opfyldt. Tilsvarende gælder for grundarealer tilhørende boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme.

Stk. 2. Findes der på en landbrugsejendom eller en skovejendom arealer, der anvendes til andre formål end som produktionsjord, ansættes grundværdien for sådanne arealer efter §§ 17-20. De pågældende arealer vurderes, som om der havde været tale om selvstændige ejendomme.

Stk. 3. Er et grundareal som nævnt i stk. 2 ikke afgrænset, anses grundarealet for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 45 for den bygning eller de bygninger, der anvendes til andre formål, jf. dog § 31. § 2, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse, når flere bygninger eller arealer udgør en samlet enhed. Findes der ikke bygninger på arealet, ansættes arealets størrelse skønsmæssigt.

§ 30. Samtidig med vurderingen af landbrugsejendomme og skovejendomme ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme. Tilsvarende gælder for boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5. For andre boliger på landbrugsejendomme eller skovejendomme ansættes alene en særskilt grundværdi.

Stk. 2. Ejendomsværdier som nævnt i stk. 1 ansættes, som om de pågældende boliger havde været selvstændige ejerboliger.

Stk. 3. Grundværdier for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme, jf. § 29, stk. 1, ansættes til samme beløb pr. arealenhed som den gennemsnitlige værdi pr. hektar for den matrikel, som grundarealet tilhører, når grundarealet betragtes som produktionsjord, jf. § 28, stk. 2, og § 29, stk. 1. For andre boliger som nævnt i stk. 1 ansættes grundværdien efter §§ 17-20, jf. § 29, stk. 2.

§ 31. For boliger beboet af ejere, og som er beliggende på landbrugsejendomme eller skovejendomme, anses grundarealet for at udgøre 2.000 m², medmindre et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013. Tilsvarende gælder for boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5.

Stk. 2. For andre boliger beliggende på landbrugsejendomme eller skovejendomme anses grundarealet for at udgøre 1.000 m², medmindre et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget efter den lovgivning, der er nævnt i stk. 1, 1. pkt.

Stk. 3. Told- og skatteforvaltningen kan bestemme, at større grundarealer end dem, der er nævnt i stk. 1 og stk. 2, lægges til grund for ansættelsen af grundværdi.

§ 32. Produktionsjord, som overdrages fra en ejendom til en anden, og som såvel før som efter overdragelsen udgør en selvstændig matrikel, bibeholder den gennemsnitlige hektarpris, der er fastsat for den pågældende matrikel umiddelbart forud for overdragelsen. Sammenlægges matrikler med forskellige gennemsnitlige hektarpriser, beregnes en ny gennemsnitlig hektarpris for den sammenlagte matrikel.

Stk. 2. Overdrages produktionsjord fra en ejendom til en anden, således at det overdragne areal tillægges en eksisterende matrikel på den ejendom, hvortil arealet overdrages, beregnes en ny gennemsnitlig hektarpris for den matrikel, som det overdragne areal tillægges.

Stk. 3. Beregninger efter stk. 1 og stk. 2 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

§ 33. Etableres der en ny landbrugsejendom eller skovejendom, ansættes den gennemsnitlige hektarpris for ejendommens produktionsjord som den gennemsnitlige hektarpris for landbrugsjord henholdsvis skovbrugsjord for omkringsliggende landbrugsejendomme eller skovejendomme.

Stk. 2. Overgår arealer, der hidtil har været anvendt til andre formål, til anvendelse som produktionsjord for en eksisterende ejendom, ansættes den gennemsnitlige hektarpris for sådanne arealer som den gennemsnitlige hektarpris for landbrugsjord henholdsvis skovbrugsjord for den matrikel, det pågældende areal tillægges eller tilhører. Udgør det pågældende areal en selvstændig matrikel, ansættes den gennemsnitlige hektarpris til samme beløb, som gælder for ejendommen som helhed.

Kapitel 7

Vurdering af erhvervsejendomme m.v.

§ 34. Vurderingen af erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, sker på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne af væsentlig betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet.

Stk. 2. Der tages ved vurderingen endvidere hensyn til oplysninger om lejeniveauer, driftsomkostninger, forrentningskrav, opførelsesomkostninger og andre forhold af væsentlig betydning for vurderingen. Vurderingen af udlejningsejendomme foretages ud fra en forudsætning om sædvanlige udlejningsforhold.

Kapitel 8

Fordelinger

§ 35. Anvendes en ejendom, bortset fra en landbrugsejendom eller en skovejendom, til såvel boligformål som til erhvervsmæssige formål, og ejendommen bebos af ejeren eller ejerne, fordeles ejendomsværdien på henholdsvis boligdelen og den del, der anvendes erhvervsmæssigt. Fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

Stk. 2. For ejerboliger, som indeholder to selvstændige boligenheder, hvoraf ejeren eller ejerne har rådighed over en eller begge, fordeles ejendomsværdien på de to selvstændige enheder.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse for ejendomme, som er omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller ligningslovens § 16 A, stk. 5.

§ 36. For ejerboliger, som har et grundareal på mere end 5.000 m², og som helt eller delvis er beliggende i landzone, foretages en fordeling af ejendomsværdien på den del, der knytter sig til boligdelen, henholdsvis den øvrige del af ejendommen.

Stk. 2. Ved fordelingen anses 5.000 m² for at tilhøre boligdelen. Er det grundareal, der ligger i umiddelbar forbindelse med boligen, mindre end 5.000 m², anses kun dette grundareal for at høre til boligdelen.

§ 37. For ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, foretages en fordeling af ejendomsværdien på henholdsvis boligdelen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen.

Stk. 2. Har en ejendom jord beliggende i flere kommuner, foretages en fordeling af grundværdien på de enkelte kommuner. Er en ejendom delvist jordrentepligtig, foretages en fordeling af grundværdien på den jordrentepligtige del og den øvrige del.

Kapitel 9

Fremskrivning og tilbageregning af vurderinger

§ 38. Bliver en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, foretages ved den førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 en tilbageregning af ejendomsværdien til 2001-niveau og 2002-niveau. Tilsvarende gælder, hvis en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter § 6 er opfyldt, eller hvis en fordeling af ejendomsværdien efter §§ 35 eller 36 ændres.

Stk. 2. Tilbageregning efter stk. 1 foretages efter de indeks, der fastsættes efter §§ 44-48.

§ 39. Er der i forbindelse med den vurdering, der skal tilbageregnes efter § 38, foretaget en fordeling af ejendomsværdien efter §§ 35 eller 36, foretages tilbageregningen alene for den del eller de dele af ejendomsværdien, der kan henføres til den del af ejendommen, der anvendes til boligformål.

§ 40. Der foretages ved den førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 i følgende tilfælde en tilbageregning af grundværdien til basisåret, jf. § 42, efter de indeks, der fastsættes efter §§ 44-48, jf. dog stk. 2:

- 1) Når en ejendom bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat, herunder hvis samvurdering etableres eller ophører, jf. § 2, stk. 3.
- 2) Når der på en ejendom, som er omfattet af pligten som nævnt i nr. 1, sker ændring af ejendommens grundareal.
- 3) Når produktionsjord, jf. § 28, stk. 2, overgår til anden anvendelse, eller når jord overgår fra anden anvendelse til produktionsjord.
- 4) Når ejendommens grundværdi er ændret som følge af ændrede planforhold.
- 5) Når der sker ændring i ejerlejlighedens fordelingstal.
- 6) Når væsentlig ikke hidtil kendt forurening dokumenteres.
- 7) Når afhjælpning af væsentlig forurening konstateres, forudsat at hidtidig afgiftspligtig grundværdi, jf. § 1, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, er ansat på grundlag af grundens værdi i forurennet stand.
- 8) Når der sker ændring af fritagelser for grundskyld efter §§ 7 eller 8 i lov om kommunal ejendomsskat.
- 9) Når byggemodningsarbejder er færdiggjort.

Stk. 2. Stk. 1, nr. 6, 7 og 9, finder ikke anvendelse på produktionsjord.

§ 41. Er der på tidspunktet for tilbageregning efter § 40 givet et grundforbedringsfradrag, jf. §§ 22 og 23, foretages endvidere en tilbageregning af grundforbedringsfradraget til basisåret, forudsat at et sådant fradrag var givet i basisåret.

Stk. 2. § 7 finder tilsvarende anvendelse på ændringer som nævnt i § 40, stk. 1, nr. 1-7. Ændringer som nævnt i § 40, stk. 1, nr. 8, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor kommunen foretager de pågældende ændringer. Ændringer som nævnt i § 40, stk. 1, nr. 9, anses for indtruffet på tidspunktet for førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering af den pågældende ejendom efter arbejdets færdiggørelse.

§ 42. Ved basisåret forstås det seneste år, hvor grundværdien efter eventuelle fradrag for grundforbedringer og fritagelser for grundskyld udgjorde den afgiftspligtige grundværdi efter § 1, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat. Der ansættes et basisår for den samlede ejendom, uanset om forskellige dele af ejendommen anvendes til forskellige formål.

Stk. 2. Er en ny ejendom udstykket fra en ejendom, som allerede er omfattet af pligten til at betale

grundskyld, anvendes denne ejendoms retmæssige basisår på den nye ejendom. Hvis den nye ejendom ikke hidtil har været vurderet, anvendes det basisår, som er gældende for omkringliggende sammenlignelige ejendomme.

Stk. 3. Kommunen oplyser told- og skatteforvaltningen om basisåret. Basisår som nævnt i stk. 2, 2. pkt., fastsættes dog af told- og skatteforvaltningen.

§ 43. §§ 38-42 finder tilsvarende anvendelse ved senere berigtigelse eller ændring af de oplysninger, der hidtil er lagt til grund for beregningen af ejendomsværdiskat eller kommunal grundskyld.

Stk. 2. Det er uden betydning for anvendelsen af stk. 1, om berigtigelsen eller ændringen sker i forbindelse med afgørelse af en klagesag, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, i forbindelse med genoptagelse af en vurdering, jf. skatteforvaltningslovens § 33, i forbindelse med told- og skatteforvaltningens anvendelse af revisionsbestemmelsen i skatteforvaltningslovens § 33 a, eller om det sker i forbindelse med en almindelig vurdering eller omvurdering efter denne lov.

§ 44. Tilbageberegningen af vurderinger efter §§ 38-43 foretages efter et prisindeks for ejendomssalg. Prisindeks udarbejdes af Danmarks Statistik, jf. §§ 45-47.

Stk. 2. Prisindeks udarbejdes for hvert år fra og med 2001. Indeks udarbejdes efter prisforholdene pr. 1. september i det pågældende år, idet indeks for årene 2001 og 2002 dog udarbejdes efter prisforholdene pr. 1. januar. Skatteministeren bekendtgør årligt de beregnede indeks.

§ 45. Der udarbejdes prisindeks for hver af følgende kategorier af ejendomme:

- 1) Boligejendomme med en eller to boligenheder.
- 2) Ejerlejligheder til beboelse.
- 3) Sommerhuse.
- 4) Landbrugsejendomme.
- 5) Erhvervsejendomme.

Stk. 2. For hver ejendomskategori som nævnt i stk. 1 udarbejdes indeks for hver kommune, hver landsdel, jf. § 47, hver region samt for landet som helhed, jf. dog § 46. Indeks udarbejdes inden for den kommunale og regionale inddeling, der er gældende pr. 1. september 2017, idet Ertholmene betragtes som en del af Bornholms kommune.

§ 46. Er der i et år i en kommune ikke sket salg i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en eller flere kategorier af ejendomme, jf. § 45, stk. 1, udarbejdes indeks for disse ejendomstyper på grundlag af de salg, der har fundet sted i den landsdel, hvor den pågældende kommune er beliggende, jf. § 47.

Stk. 2. Er det fortsat ikke muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks, udarbejdes indeks for disse ejendomstyper på grundlag af de salg, der har fundet sted i den region, hvor pågældende kommune er beliggende. Er udarbejdelse af indeks for regionen ikke muligt, udarbejdes indeks for landet som helhed.

Stk. 3. Princip for udarbejdelse af prisindeks efter stk. 1-2 vælges af Danmarks Statistik. Valg af princip kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

§ 47. Der beregnes indeks for hver af følgende landsdele:

- 1) *Byen København* bestående af følgende kommuner: København, Frederiksberg, Dragør og Tårnby.
- 2) *Københavns omegn* bestående af følgende kommuner: Albertslund, Ballerup, Brøndby, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Høje-Taastrup, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre og Vallensbæk.
- 3) *Nordsjælland* bestående af følgende kommuner: Allerød, Egedal, Fredensborg, Frederiksund, Furesø, Gribskov, Halsnæs, Helsingør, Hillerød, Hørsholm og Rudersdal.
- 4) *Bornholm* bestående af Bornholms Kommune og Ertholmene.
- 5) *Østsjælland* bestående af følgende kommuner: Greve, Køge, Lejre, Roskilde og Solrød.
- 6) *Vest- og Sydsjælland* bestående af følgende kommuner: Faxe, Guldborgsund, Holbæk, Kalundborg, Lolland, Næstved, Odsherred, Ringsted, Slagelse, Sorø, Stevn og Vordingborg.
- 7) *Fyn* bestående af følgende kommuner: Assens, Faaborg-Midtfyn, Kerteminde, Langeland, Middelfart, Nordfyn, Nyborg, Odense, Svendborg og Ærø.
- 8) *Syddjælland* bestående af følgende kommuner: Billund, Esbjerg, Fanø, Fredericia, Haderslev, Kolding, Sønderborg, Tønder, Varde, Vejen, Vejle og Aabenraa.
- 9) *Østjylland* bestående af følgende kommuner: Favrskov, Hedensted, Horsens, Norddjurs, Odder, Randers, Samsø, Silkeborg, Skanderborg, Syddjurs og Aarhus.
- 10) *Vestjylland* bestående af følgende kommuner: Herning, Holstebro, Ikast-Brandeb, Lemvig, Ringkøbing-Skjern, Skive, Struer og Viborg.
- 11) *Nordjylland* bestående af følgende kommuner: Brønderslev, Frederikshavn, Hjørring, Jammerbugt, Læsø, Mariagerfjord, Morsø, Rebild, Thisted, Vesthimmerland og Aalborg.

§ 48. Beregninger af indeks efter §§ 44-47 og fremskrivninger eller tilbageregninger efter denne lov på grundlag heraf kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Kapitel 10

Administrative bestemmelser m.v.

§ 49. Ved told- og skatteforvaltningen forstås i denne lov de myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejdet, herunder udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering.

§ 50. Told- og skatteforvaltningen foretager de ansættelser og fordelinger m.v., som er foreskrevet i anden lovgivning. Told- og skatteforvaltningen afgiver erklæringer til andre offentlige myndigheder om vurderingsspørgsmål, når dette tilsvarende er foreskrevet.

Stk. 2. Alle ansættelser efter denne lov afrundes til nærmeste 1.000 kr.

§ 51. Ved anvendelsen af anden lovgivning forstås ved betegnelsen ”forskelsværdien” forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien. Er en bygning beliggende på fremmed grund, udgøres forskelsværdien af bygningens ejendomsværdi.

§ 52. Er der meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig senest ved den første almindelige vurdering eller omvurdering, der foretages efter udløbet af en periode på et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

Stk. 2. Er der meddelt byggetilladelse til om- eller tilbygning, anses arbejdet for afsluttet senest ved den første almindelige vurdering eller omvurdering, der foretages efter udløbet af en periode på et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

§ 53. Ejere af ejendomme skal efter anmodning fra told- og skatteforvaltningen meddele oplysninger om den pågældendes egen ejendom, som efter told- og skatteforvaltningens skøn er af betydning for vurderingen af denne ejendom eller af andre ejendomme, og som ikke allerede er registreret hos told- og skatteforvaltningen. Tilsvarende gælder tidligere ejere. Oplysningerne skal gives inden for de frister og i den form, der bestemmes af told- og skatteforvaltningen.

§ 54. Senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning af et dokument om overdragelse af fast ejendom skal erhververen digitalt indberette oplysninger om overdragelsen og vilkårene herfor. Ved anmeldelse af servitutter til tinglysning skal anmelderen senest på anmeldelsestidspunktet digitalt indberette oplysninger om servituttens indhold, som kan have betydning for ejendomsvurderingen.

Stk. 2. Skatteministeren fastsætter efter forhandling med justitsministeren regler om, hvilke oplysninger indberetningerne efter stk. 1 skal indeholde, og til hvilke myndigheder oplysningerne skal videregives. Skatteministeren kan desuden fastsætte nærmere regler om meddelelse af oplysninger, herunder regler om tidsfrister og form for meddelelse af oplysningerne.

Kapitel 11

Data og registre m.v.

§ 55. Told- og skatteforvaltningen kan indhente data og føre registre over oplysninger om ejendomme, handelspriser, ejerforhold, udlejningsforhold, jordbundsforhold, stand og forhold i øvrigt, når sådanne oplysninger er nødvendige for vurderingsarbejdet.

Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen kan samkøre egne registeroplysninger med oplysninger i andre offentlige registre eller samkøre oplysninger fra andre offentlige registre, når dette er nødvendigt for vurderingsarbejdet.

Stk. 3. Skatteministeren fastsætter nærmere regler om oprettelsen og driften af registre som nævnt i stk. 1.

§ 56. Offentlige myndigheder og andre offentlige institutioner m.v. skal meddele told- og skatteforvaltningen oplysninger, der er nødvendige for vurderingsarbejdet.

Stk. 2. Skatteministeren kan fastsætte regler om, hvilke oplysninger der skal meddeles, og hvilke myndigheder og offentlige institutioner m.v., der skal meddele oplysningerne. Skatteministeren kan desuden fastsætte nærmere regler om meddelelse af oplysninger, herunder regler om tidsfrister og form for meddelelse af oplysningerne.

§ 57. De registre, der er nævnt i § 55, skal føres inden for EU eller EØS. For de registre, som er af særlig interesse for fremmede magter, træffer told- og skatteforvaltningen foranstaltninger, der muliggør bortskaffelse eller tilintetgørelse i tilfælde af krig eller lignende forhold.

§ 58. Told- og skatteforvaltningen kan i vurderingsarbejdet efter eget skøn anvende oplysninger, som er registreret i forbindelse med vurderinger foretaget efter tidligere lovgivning, herunder i forbindelse med klagesagsbehandling.

Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen er afskåret fra at lægge data på individniveau fra Danmarks Statistiks databaser til grund for vurderingen af enkeltejendomme, når sådanne data er indhentet af Danmarks Statistik til brug for statistiske formål.

Kapitel 12

Dataindsamling og besigtigelse

§ 59. Told- og skatteforvaltningen kan uden forudgående underretning af ejerne foretage udvendige besigtigelser fra offentligt tilgængelige positioner af ejendomme, som er omfattet af denne lov, med henblik på indsamling af data, når dette efter told- og skatteforvaltningens skøn er nødvendigt for udvikling eller forbedring af modeller for ejendomsvurdering.

Stk. 2. Ved dataindsamlinger som nævnt i stk. 1 er told- og skatteforvaltningen afskåret fra at lægge de indsamlede data til grund for vurderingen af de ejendomme, som er omfattet af dataindsamlingen.

Stk. 3. Told- og skatteforvaltningen kan bemyndige ejendomsmæglere, landinspektører eller andre med den fornødne faglige baggrund til at foretage dataindsamling som nævnt i stk. 1.

§ 60. Told- og skatteforvaltningen kan uden forudgående underretning indsamle billedmateriale af ejendomme optaget fra luften eller fra offentligt tilgængelige steder på jorden. Told- og skatteforvaltningen kan bemyndige eksterne leverandører til at foretage indsamling af billedmateriale.

Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen kan efter eget skøn anvende billedmateriale som nævnt i stk. 1 i vurderingsarbejdet. Tilsvarende kan told- og skatteforvaltningen efter eget skøn anvende oplysninger, som er tilgængelige i offentlige registre om geografiske forhold.

§ 61. Told- og skatteforvaltningen kan uden forudgående underretning af ejeren foretage udvendige besigtigelser af ejendomme, som er omfattet af denne lov, fra offentligt tilgængelige positioner uden for den pågældende ejendom, når dette efter told- og skatteforvaltningens skøn er nødvendigt for

vurderingen af den pågældende ejendom eller af andre ejendomme.

Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen kan bemyndige ejendomsmæglere, landinspektører eller andre med den fornødne faglige baggrund til at foretage besigtigelser som nævnt i stk. 1.

§ 62. Told- og skatteforvaltningen kan efter forudgående underretning af ejeren, uden retskendelse og mod forevisning af behørig legitimation foretage udvendige besigtigelser af ejendomme, som er omfattet af denne lov, fra positioner på den pågældende ejendoms grund, når dette efter told- og skatteforvaltningens skøn er nødvendigt for vurderingen af den pågældende ejendom.

Stk. 2. Indvendig besigtigelse kan efter forudgående underretning af ejeren foretages i tilfælde, hvor dette efter told- og skatteforvaltningens skøn er nødvendigt for vurderingen af den pågældende ejendom. Indvendig besigtigelse mod ejers ønske kan kun ske med retskendelse.

§ 63. Ved besigtigelse efter §§ 61 og 62 kan told- og skatteforvaltningen foretage nødvendige opmålinger, undersøgelser og øvrige registreringer, herunder tilvejebringe fotografisk dokumentation.

Kapitel 13

Tilbagebetalingsordningen

§ 64. Der etableres en tilbagebetalingsordning som et tilbud til ejendomsejere, der kan have betalt ejendomsværdiskat eller kommunal grundskyld på grundlag af vurderinger, der kan have været for høje, jf. §§ 65-78. Tilbagebetalingsordningen administreres af told- og skatteforvaltningen.

Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen træffer afgørelse om, hvorvidt tilbagebetalingsordningen kan anvendes. Ved anvendelse af tilbagebetalingsordningen gælder reglerne i §§ 65-78.

Stk. 3. Afgørelser efter stk. 2, 1. pkt., kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Afgørelser efter stk. 2, 1. pkt., er uden betydning for adgangen til at påklage de vurderinger, der kan lægges til grund for afgørelser efter tilbagebetalingsordningen.

Sammenligning af vurderinger

§ 65. Resultatet af den almindelige vurdering pr. 1. september 2018 og pr. 1. september 2019 sammenlignes for hver ejendom med de vurderinger og omvurderinger, der er foretaget af den pågældende ejendom pr. 1. oktober 2011 og senere, således som disse vurderinger blev ansat i medfør af lov om vurdering af landets faste ejendomme eller efter §§ 87 og 88, og således som de har dannet grundlag for beskatning, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Alle vurderinger og omvurderinger ansat i medfør af lov om vurdering af landets faste ejendomme eller efter §§ 87 og 88 anses ved sammenligning efter stk. 1 for at være foretaget efter prisforholdene i vurderingsåret.

Stk. 3. Stk. 1 finder ikke anvendelse på landbrugsejendomme, skovejendomme, ejendomme ejet af

staten, kommunerne eller regionerne, og på ejerboliger, som efter hidtidig lovgivning var vurderet som landbrugsejendomme eller skovejendomme. Stk. 1 finder endvidere ikke anvendelse på omvurderinger foretaget pr. 1. oktober 2011 af erhvervsejendomme m.v.

§ 66. Sammenligning efter § 65 foretages for ejerboligers vedkommende for såvel ejendomsværdi som for grundværdi for hver enkelt vurdering, hvor sammenligning skal foretages. For andre ejendomme foretages sammenligningen alene for grundværdien.

Stk. 2. For grundværdier foretages sammenligningen før eventuelle fradrag for grundforbedringer og før eventuelle fritagelser efter lov om kommunal ejendomsskat.

§ 67. Ved sammenligningen tilbageregnes 2018-vurderingen henholdsvis 2019-vurderingen til de aktuelle år efter reglerne i §§ 44-47. Før tilbageregningen nedsættes såvel ejendomsværdi som grundværdi med 20 pct. Tilbageregnebeløb afrundes efter § 50, stk. 2.

Stk. 2. Resultatet af sammenligningen og af en eventuel genberegning, jf. § 73, meddeles ejeren samtidig med resultatet af 2018-vurderingen henholdsvis 2019-vurderingen eller snarest derefter. Samtidig gives meddelelse til tidligere ejere, jf. § 74, stk. 2.

Stk. 3. Medfører oplysninger, som modtages efter afgørelsesperiodens indtræden vedrørende vurderingen pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, at en vurdering kan genoptages, meddeles resultatet ikke, før en eventuel genoptagelsessag er afsluttet.

§ 68. Er ejendomsværdi eller grundværdi for en ejerbolig ændret ved omvurdering i medfør af § 3 i den lovgivning, der er nævnt i § 65, herunder hvis ejerlejligheder har ændret fordelingstal, reguleres til brug for sammenligningen med årene før omvurderingen den ejendomsværdi henholdsvis grundværdi, der er ansat ved 2018-vurderingen eller 2019-vurderingen, med forholdet mellem disse værdier før og efter omvurderingen. De regulerede 2018-ejendomsværdier eller 2019-ejendomsværdier henholdsvis grundværdier tilbageregnes efter §§ 44-47.

Stk. 2. Er grundværdien for en ejendom, som ikke er en ejerbolig, ændret som nævnt i stk. 1, reguleres til brug for sammenligningen med årene før omvurderingen den grundværdi, der er ansat ved 2019-vurderingen, med forholdet mellem værdien før og efter omvurderingen. De regulerede 2019- grundværdier tilbageregnes efter §§ 44-47.

§ 69. Er der ved første vurdering af en ejendom efter denne lov sket ændringer i forhold til sidste vurdering eller omvurdering foretaget efter den lovgivning, der er nævnt i § 65, således at betingelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-9 og 11, i den nævnte lovgivning ville være til stede, ses der ved sammenligningen med tidligere vurderinger bort fra sådanne ændringer.

Samvurderede ejendomme

§ 70. Har ejendomme, som er omfattet af tilbagebetalingsordningen, uafbrudt været samvurderet i den periode, der er nævnt i § 65, og er disse ejendomme uændret samvurderet ved første vurdering foretaget efter denne lov, betragtes disse ejendomme ved beregninger efter tilbagebetalingsordningen som én samlet ejendom.

§ 71. Etableres der ved første vurdering foretaget efter denne lov samvurdering af ejendomme, der hidtil ikke har været samvurderede, fordeles til brug for sammenligningen efter § 65 den ejendomsværdi henholdsvis grundværdi, der ved første vurdering efter denne lov er ansat for de samvurderede ejendomme, forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den vurdering, der sidst er foretaget efter den lovgivning, der er nævnt i § 65.

Stk. 2. Ophører samvurdering af hidtil samvurderede ejendomme ved første vurdering foretaget efter denne lov, betragtes de pågældende ejendomme ved sammenligningen efter § 65 fortsat som samvurderede. Den ejendomsværdi og grundværdi, der lægges til grund for sammenligningen, udgøres af summen af de ejendomsværdier henholdsvis grundværdier, der ved første vurdering efter denne lov er ansat for de hidtil samvurderede ejendomme.

Stk. 3. § 69 finder tilsvarende anvendelse for hver af de berørte ejendomme.

§ 72. Er samvurdering af ejendomme etableret eller ophørt i løbet af den periode, der er nævnt i § 65, således at samvurdering kun har fundet sted i en del af perioden, anses de pågældende ejendomme ved sammenligningen efter § 65 for ikke at have været samvurderede.

Stk. 2. Er samvurdering etableret i den periode, der er nævnt i § 65, fordeles ejendomsværdi henholdsvis grundværdi for de pågældende ejendomme i den periode, hvor samvurdering har fundet sted, forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den vurdering, der senest var foretaget forud for etableringen af samvurdering.

Stk. 3. Er samvurdering ophørt i den periode, der er nævnt i § 65, fordeles ejendomsværdi henholdsvis grundværdi for de pågældende ejendomme i den periode, hvor samvurdering har fundet sted, forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den vurdering, der første gang er foretaget efter ophør af samvurdering.

Genberegning af skatter

§ 73. Viser sammenligningen efter §§ 65-72, at ejendomsværdi eller grundværdi ansat pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019 efter reduktion og tilbageregning er lavere end de tilsvarende værdier ansat ved en eller flere af de forudgående vurderinger, der har dannet grundlag for beskatning, foretages en genberegning af de skatter, der er beregnet efter en vurdering, der er højere end den ejendomsværdi eller grundværdi, der er ansat pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019 tilbageregnet til det aktuelle år.

Stk. 2. Ved genberegningen indgår ejendomsværdi og grundværdi ansat pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019 efter tilbageregning til det aktuelle år. For grundværdien foretages genberegningen efter eventuelle fradrag for grundforbedringer og eventuelle fritagelser efter lov om kommunal ejendomsskat. Fradrag og fritagelser som nævnt i 2. pkt. beregnes på grundlag af den tilbageregne grundværdi.

Stk. 3. Er der i medfør af den lovgivning, der er nævnt i § 65, eller i medfør af lov om kommunal ejendomsskat foretaget en fordeling af ejendomsværdi eller grundværdi i de aktuelle vurderingsår,

anvendes samme forholdsmæssige fordeling ved genberegningen.

Tilbagebetaling

§ 74. Resulterer genberegningen efter § 73 i et beløb, der for et eller flere år er lavere end de oprindeligt beregnede skatter, udbetales forskellen som en kompensation. Kompensationen er skattefri, medmindre de betalte ejendomsskatter var fradragsberettigede efter ligningslovens § 14. Tilbagebetaling foretages af told- og skatteforvaltningen.

Stk. 2. Tilbagebetaling sker til ejendommens ejer eller ejere og andre, der i forhold til stat eller kommune hæfter for skatter, der opkræves på grundlag af den ejendomsvurdering, tilbagebetalingen vedrører. Ingen andre end de i 1. pkt. nævnte kan opnå partsstatus i relation til tilbagebetalingsordningen.

§ 75. Tilbagebetaling sker efter det tidspunkt, hvor fristen for klage over vurderingen pr. 1. september 2018 henholdsvis pr. 1. september 2019 udløber, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, medmindre denne vurdering er påklaget. Er vurderingen pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019 påklaget, foretages tilbagebetalingen efter det tidspunkt, hvor klagesagen er endeligt afsluttet, jf. dog § 77.

Stk. 2. Der foretages ikke tilbagebetalinger til dødsboer eller konkursboer, når disse er afsluttet. Der foretages endvidere ikke tilbagebetaling i tilfælde, hvor en ejendom har været ejet af en juridisk person, som på tilbagebetalingstidspunktet ikke længere eksisterer.

Stk. 3. Der foretages ikke tilbagebetaling i tilfælde, hvor tilbagebetaling via NemKontoordningen ikke er mulig.

Stk. 4. Tilbagebetalinger efter stk. 1 behandles civilretligt i enhver henseende som de oprindeligt beregnede skatter, som kompensationen er beregnet på grundlag af.

§ 76. Ved tilbagebetaling ydes samme procenttillæg som ved tilbagebetaling af overskydende skat, jf. kildeskattelovens § 62, stk. 2. Tillægget gives efter den sats, der var gældende i det indkomstår, hvor den relevante vurdering blev foretaget. Der sker ingen forrentning.

Stk. 2. Beløb under 200 kr. pr. ejendom tilbagebetales ikke. Hvis en ejendom er ejet af flere personer i sameje, gælder beløbsgrænsen efter 1. pkt. for den samlede tilbagebetaling til samtlige ejere.

Stk. 3. Tilbagebetalinger sker til fuld og endelig afregning af krav, der er opstået eller måtte opstå vedrørende de vurderinger, som tilbagebetalingerne vedrører. Medfører oplysninger, som modtages efter afgørelsesperiodens indtræden vedrørende vurderingen pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, og som ikke indgår i afgørelsen, at en vurdering genoptages, og ny afgørelse træffes, sker tilbagebetaling på grundlag heraf til fuld og endelig afregning som nævnt i 1. pkt.

§ 77. Der foretages ikke tilbagebetalinger på grundlag af almindelige vurderinger foretaget pr. 1. oktober 2013 eller senere i medfør af den lovgivning, der er nævnt i § 65, hvis en sådan vurdering påklages.

Stk. 2. Er andre vurderinger eller omvurderinger, som i medfør af den lovgivning, der er nævnt i § 65, er foretaget pr. 1. oktober 2011 eller senere, påklaget, og klagesagen ikke er endeligt afsluttet på tidspunktet for udløbet af fristen for klage over vurderingen pr. 1. september 2018 henholdsvis vurderingen pr. 1. september 2019, foretages tilbagebetaling på det tidspunkt, hvor klagesagen eller klagesagerne samt eventuelle klagesager som nævnt i § 75, stk. 1, er endeligt afsluttet. Tilsvarende gælder vurderinger, som på tilbagebetalingstidspunktet, jf. 1. pkt., er under genoptagelse, eller hvor genoptagelsessag er påklaget.

§ 78. Afgørelser efter §§ 65-77 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Kapitel 14

Øvrige bestemmelser

§ 79. Den, der med forsæt til at unddrage det offentlige skat afgiver urigtige eller vildledende eller ufuldstændige oplysninger til told- og skatteforvaltningens brug for vurdering af en ejendom, straffes med bøde eller fængsel indtil 1 år og 6 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter straffelovens § 289.

Stk. 2. Begås overtrædelsen af stk. 1 groft uagtsomt, er straffen bøde.

Stk. 3. Der kan pålægges juridiske personer strafansvar efter straffelovens 5. kapitel.

§ 80. I sager om overtrædelser af § 79, der ikke skønnes at ville medføre højere straf end bøde, kan told- og skatteforvaltningen i et bødeforelæg tilkendegive den sigtede, at sagen kan afgøres uden retssag, hvis sigtede erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden en nærmere angiven frist, der efter begæring kan forlænges, at betale den i bødeforelægget angivne bøde.

Stk. 2. Retsplejelovens § 834 om indholdet af et anklageskrift finder anvendelse på tilkendegivelser efter stk. 1.

Stk. 3. Vedtager sigtede bøden, bortfalder videre strafferetlig forfølgning. Vedtagelsen har samme gentagelsesvirkning som en dom.

Stk. 4. Bøder i sager, der afgøres administrativt, opkræves af told- og skatteforvaltningen.

§ 81. For landbrugsejendomme og skovejendomme beregnes ved vurderingen pr. 1. september 2019 en gennemsnitlig hektarpris for den produktionsjord, jf. § 28, stk. 2, som tilhører den enkelte ejendom. Der beregnes separate hektarpriser for landbrugsarealer, herunder naturarealer, og for fredskovpligtige arealer.

Stk. 2. Den gennemsnitlige hektarpris beregnes på grundlag af arealets størrelse og den ansættelse af grundværdi, der efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, senest er foretaget for de pågældende arealer.

Stk. 3. Vurderingen pr. 1. september 2019 af produktionsjord udgøres af de beløb, der er beregnet efter stk. 1 og 2.

§ 82. Alle ejendomme, som på tidspunktet for ikrafttrædelsen af denne lov er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, vurderes første gang efter denne lov pr. 1. september 2019, jf. § 5.

Stk. 2. Skal en ejendom, som efter hidtidig lovgivning har været vurderet som en landbrugsejendom eller en skovejendom, vurderes som en ejerbolig efter denne lov, kan ejendommens ejer eller ejere i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som landbrugsejendom eller skovejendom.

Stk. 3. Skal en ejendom, som efter hidtidig lovgivning har været vurderet som ejerbolig, vurderes som en landbrugsejendom eller en skovejendom efter denne lov, kan ejendommens ejer eller ejere i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som ejerbolig.

§ 83. Valg efter § 82, stk. 2 og 3, skal træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken den første vurdering af ejendommen foretaget efter denne lov kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3. Valget kan ikke omgøres og er gældende indtil ejerskifte. Det er en betingelse, at ejendommen ikke ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt.

Stk. 2. Ejendomme som nævnt i § 82, stk. 2, kan i en salgssituation på foranledning af ejer eller ejere i enighed vurderes som en ejerbolig forud for indgåelse af købsaftale. Tilsvarende kan ejendomme som nævnt i § 82, stk. 2, vurderes som en landbrugsejendom eller skovejendom. Vurderingerne foretages på grundlag af ejendommens størrelse og øvrige fremtræden på vurderingstidspunktet og efter prisforholdene pr. den senest forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Vurderinger efter 1.-3. pkt. er gyldige efter ejerskifte.

Stk. 3. For vurderinger efter stk. 2 betales et gebyr, som udgør et grundbeløb på 2.750 kr. Beløbet reguleres efter personskattelovens § 20.

§ 84. § 10, stk. 3, finder ikke anvendelse ved de almindelige vurderinger, der foretages pr. 1. september 2018 og 1. september 2019.

§ 85. Bestemmelserne i § 12 A og § 13 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret bl.a. ved § 2 i lov nr. 1887 af 29. december 2015, og senest ved § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, gælder fortsat for ejendomme, som på tidspunktet for ikrafttrædelsen af denne lov er omfattet af disse.

Kapitel 15

Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser

§ 86. Loven træder i kraft den 1. januar 2018. Samtidig ophæves lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013. Vurderinger foretaget i medfør af hidtidig lovgivning og efter §§ 87 og 88 er gældende, indtil vurderinger efter § 5 er foretaget.

§ 87. Der foretages almindelig vurdering og omvurdering pr. 1. oktober 2018 efter de regler, som den 31. december 2017 er gældende efter § 43 i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 med senere ændringer.

Stk. 2. Vurderinger og omvurderinger efter stk. 1 kan påklages inden for det tidsrum, hvor de vurderinger, der foretages pr. 1. september 2019 efter § 5 i denne lov, kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3. Behandling af klager over vurderinger og omvurderinger som nævnt i 1. pkt. skal ske på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret.

§ 88. For ejendomme, som umiddelbart forud for den almindelige vurdering pr. 1. september 2018 er vurderet som ejerboliger efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 med senere ændringer, og som ikke skal vurderes pr. 1. september 2018 efter § 5 i denne lov, foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2018. Vurderingen foretages i form af en videreførelse af de vurderinger og andre ansættelser, der efter § 42 i lov om vurdering af landets faste ejendomme, herunder generelle reduktioner efter § 42, stk. 4, senest er foretaget for den pågældende ejendom.

Stk. 2. Der foretages omvurdering af ejendomme som nævnt i stk. 1, som pr. 1. oktober 2018 opfylder de betingelser, der den 31. december 2017 er gældende for omvurdering efter § 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 med senere ændringer. Omvurdering foretages efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011.

Stk. 3. Vurderinger efter stk. 1 og omvurderinger efter stk. 2 kan påklages inden for det tidsrum, hvor de vurderinger, der foretages pr. 1. september 2019 efter § 5 i denne lov, kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3. Behandling af klager over vurderinger og omvurderinger som nævnt i 1. pkt. skal ske på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret.

§ 89. Vurderinger som nævnt i § 44, stk. 1, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 med senere ændringer, kan påklages inden for det tidsrum, hvor de vurderinger, der foretages pr. 1. september 2018 efter § 5 i denne lov, kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3.

Stk. 2. Vurderinger som nævnt i § 44, stk. 3, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 med senere ændringer, kan påklages inden for det tidsrum, hvor de vurderinger, der foretages pr. 1. september 2019 efter § 5 i denne lov, kan påklages, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3.

Stk. 3. Behandling af klager over vurderinger som nævnt i stk. 1 og 2 foretages på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret.

§ 90. Data indhentet af skatteministeren til brug for udvikling og forbedring af metoder og modeller

for ejendomsvurdering efter § 48 D i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret bl.a. ved lov nr. 60 af 16. januar 2017, kan videregives til told- og skatteforvaltningen i det omfang, der er fastsat i den nævnte bestemmelse.

Stk. 2. Data modtaget af Skatteministeriet efter § 354, stk. 6, nr. 17, i lov om finansiel virksomhed kan ikke videregives til andre myndigheder og institutioner.

§ 91. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning

1.1 Lovforslagets formål og baggrund

2. Lovforslagets indhold

2.1. Lovens anvendelsesområde

2.1.1. Gældende ret

2.1.2. Lovforslaget

2.2. Vurderingsnormen

2.2.1. Gældende ret

2.2.2. Lovforslaget

2.2.3. Konsekvenser af usikkerhedsmargin

2.3. Ejendomsværdi

2.3.1. Gældende ret

2.3.2. Lovforslaget

2.4. Grundværdi

2.4.1. Gældende ret

2.4.2. Hidtidige principper for ansættelse af grundværdier

2.4.2.1. Byggeretsværdiprincippet (parcelhuse mv.)

2.4.2.2. Etageprincippet (beboelsesejendomme og erhverv)

2.4.2.3. Kvadratmeterprincip (diverse)

2.4.2.4. Hektarprincippet (landbrug)

2.4.3. Lovforslaget

2.4.3.1. Anvendelse og udnyttelse af grundarealer

2.4.3.2. Udfordringer i plangrundlaget ved ansættelsen af grundværdier

2.4.3.3. Planlagt anvendelse og udnyttelse

2.4.3.4. "Flydende" offentlig planlægning

2.4.3.5. Andre former for upræcis offentlig planlægning

2.4.3.6. Anvendelse og udnyttelse ud over det planlagte

2.4.3.7. Stadig behov for at vurderingsmyndigheden tager stilling

2.4.4. Eksempler på anvendelse af reglerne

2.4.4.1. Parcelhus beliggende i erhvervsområde

2.4.4.2. Forskellig udnyttelsesgrad af ens parcelhusgrunde

2.4.4.3. Udnyttelsesgrader af ens ejerlejlighedsgrunde i forhold til planlagt udnyttelse

2.5. Vurdering af ejerboliger

2.5.1. Gældende ret

2.5.2. Lovforslaget

2.5.2.1. Metoden for vurdering af ejerboliger

2.5.2.2. Modelberegning – ejendomsværdi

2.5.2.3. Modelberegning – grundværdi

2.5.2.4. Modelberegning – ejerlejligheder

- 2.5.2.5. *Efterprøvelse af modelberegningens resultat*
- 2.5.2.6. *Særlige forhold*
- 2.5.2.7. *Håndtering af faktiske handelspriser for den vurderede ejendom*
- 2.5.2.8. *Manglende registrering af et salg som nedrivningssalg, familiesalg el. lign.*
- 2.5.2.9. *Atypiske ejendomme*
- 2.6. *Vurdering af landbrugsejendomme og skovejendomme*
 - 2.6.1. *Gældende ret – landbrugsejendomme*
 - 2.6.2. *Gældende ret – skovejendomme*
 - 2.6.3. *Lovforslaget*
 - 2.6.3.1. *Statistisk baseret fremskrivningsordning*
 - 2.6.3.2. *Grundlaget for de statistisk baserede fremskrivninger*
 - 2.6.3.3. *Fremskrivning af hektarpriser*
 - 2.6.3.4. *Hektarpriser for "nye" ejendomme og arealer*
 - 2.6.3.5. *Hektarpriser ved erhvervelse af arealer*
 - 2.6.3.6. *Boliger beliggende på landbrugsejendomme og skovejendomme*
 - 2.6.3.6.1. *Grundværdier – boliger beboet af ejer (stuehuse)*
 - 2.6.3.6.2. *Grundværdier – andre boliger på landbrugsejendomme og skovejendomme*
 - 2.6.3.6.3. *Ejendomsværdier – boliger beboet af ejere (stuehuse)*
 - 2.6.3.7. *Arealer, som anvendes til andre erhvervsmæssige formål end landbrug eller skovbrug*
 - 2.6.3.8. *Samlet ejendomsværdi af landbrugsejendomme og skovejendomme*
- 2.7. *Vurdering af erhvervsejendomme*
 - 2.7.1. *Gældende ret*
 - 2.7.2. *Lovforslaget*
 - 2.7.2.1. *Metoder for vurdering af erhvervsejendomme*
 - 2.7.2.2. *Normtal*
 - 2.7.2.3. *Ansættelse af ejendomsværdier*
 - 2.7.2.3.1. *Den afkastbaserede metode*
 - 2.7.2.3.2. *Omkostningsmetoden*
 - 2.7.2.4. *Ansættelse af grundværdier*
 - 2.7.2.4.1. *Etageprincippet, grundværdiresidualmetoden*
 - 2.7.2.4.2. *Kvadratmeterprincippet*
 - 2.7.2.5. *Efterprøvelse af modelberegningens resultat*
 - 2.7.2.6. *Danmarks Statistiks markedsdatabase*
- 2.8. *"Skattestopberegninger"*
 - 2.8.1. *Gældende ret*
 - 2.8.1.1. *Til brug for beregning af ejendomsværdiskat*
 - 2.8.1.2. *Til brug for beregning af kommunale ejendomsskatter*
 - 2.8.2. *Lovforslaget*
- 2.9. *Fordelinger*
 - 2.9.1. *Gældende ret*
 - 2.9.2. *Lovforslaget*
- 2.10. *Ejendomme helt eller delvis undtaget fra vurdering*
 - 2.10.1. *Gældende ret*
 - 2.10.2. *Lovforslaget*

- 2.10.2.1. Ejendomme, som helt undtages fra vurdering
- 2.10.2.2. Offentligt ejede ejendomme
- 2.10.2.3. Ejendomme, hvor der fremover ikke skal ansættes en ejendomsværdi
 - 2.10.2.3.1. Landbrugsejendomme og skovejendomme
 - 2.10.2.3.2. Erhvervsejendomme, hvoraf der ikke skal svares dækningsafgift
 - 2.10.2.3.3. Kolonihaver/kolonihavehuse
 - 2.10.2.3.4. Ejerboliger, som ikke anses for færdigbyggede
- 2.10.2.4. Yderligere forenklinger
- 2.10.2.5. Ophør af hel eller delvis undtagelse fra vurdering
- 2.11. Grundforbedringsfradrag
 - 2.11.1. Gældende ret
 - 2.11.2. Lovforslaget
- 2.12. Samspillet mellem vurderingsmyndigheden og borgerne
 - 2.12.1. Partshøring, deklaration af oplysninger
 - 2.12.2. Vurderingsmyndighedens egne undersøgelser (ex officio-prøvelse)
- 2.13. Register- og dataforhold
 - 2.13.1. Gældende ret
 - 2.13.2. Lovforslaget
 - 2.13.2.1. Anvendelse af offentlige registre
 - 2.13.2.2. Vurderingsmyndighedens mulighed for selv at oprette registre
 - 2.13.2.3. Samkøring af registre
 - 2.13.2.4. Persondatalovens § 39, stk. 1 (afgørelser, der alene træffes på grundlag af elektronisk databehandling)
 - 2.13.2.5. Persondatalovens § 41, stk. 4 (oplysninger af særlig interesse for fremmede magter)
 - 2.13.2.6. Oplysninger registreret i det hidtidige vurderingssystem
- 2.14. Tilbagebetalingsordningen
 - 2.14.1. Gældende ret
 - 2.14.2. Lovforslaget
- 3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
 - 3.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige
 - 3.1.1. Ændringer i vurderingerne
 - 3.1.2. Ændringer i vurderingerne i de enkelte kommuner
 - 3.1.3. Økonomiske konsekvenser som følge af ændringer i vurderingerne
 - 3.1.4. Økonomiske konsekvenser for kommuner og regioner som følge af ændringer i vurderingerne
 - 3.1.5. Tinglysningsafgiften af ejerskifte af erhvervsejendomme m.v.
 - 3.1.6. Tilbagebetalingsordninger for ejerboliger og erhvervsejendomme
 - 3.1.7. Fritagelse af ejendomsejere for de skattemæssige konsekvenser af ændrede planforhold
 - 3.1.8. Ophævelse af adgang til opkrævning af dækningsafgift for offentligt ejede skov- og landbrugsejendomme
 - 3.2 Administrative konsekvenser ved et nyt ejendomsvurderingssystem
 - 3.2.1. Etablering af et nyt ejendomsvurderingssystem
 - 3.2.2. Klagestruktur, klagebehandling og processuelle regler for vurderingsmyndigheden
 - 3.2.3. Tinglysningsafgiften af ejerskifte af erhvervsejendomme m.v.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

4.1 Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.

4.1.1. Økonomiske konsekvenser som følge af ændringer i vurderingerne

4.1.2. Tinglysningsafgiften af ejerskifte af erhvervsejendomme

4.2 Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

4.2.1. Klagestruktur, klagebehandling og processuelle regler for vurderingsmyndigheden

5. Administrative konsekvenser for borgerne

5.1 Klagestruktur, klagebehandling og processuelle regler for vurderingsmyndigheden

6. Miljømæssige konsekvenser

7. Forholdet til EU-retten

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

9. Sammenfattende skema

1. Indledning

Tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger skal genoprettes. Vurderingerne har været for upræcise, uensartede og uigennemskuelige. Ejendomsejere og boligejere skal have bedre og mere retvisende vurderinger.

Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre har den 18. november 2016 indgået et forlig om, at der skal udvikles et moderne ejendomsvurderingssystem, og at hele området skal have et betydeligt kvalitetsløft både i forhold til drift og klagesagsbehandling. Regeringen har ligeledes tilkendegivet, at der vil blive oprettet en ny og specialiseret styrelse med flere medarbejdere, et stærkt fagligt miljø og et selvstændigt ledelsesmæssigt fokus på vurderingsopgaven, mens nye vurderingsankenævn skal varetage klagesagsbehandlingen.

En forudsætning for tilliden til ejendomsvurderingerne er, at træfsikkerheden i vurderingssystemet bliver tilstrækkeligt høj, at vurderingerne kommer så tæt som muligt på en forventelig handelsværdi. Det er derfor et centralt element i det nye vurderingssystem, at træfsikkerheden forbedres væsentligt.

Der har været eksempler på, at det hidtidige ejendomsvurderingssystem resulterer i vurderinger, der fremstod som uensartede. Der er bl.a. eksempler på, at to stort set identiske ejendomme i det samme område er blevet vurderet mærkbart forskelligt. Det nye vurderingssystem skal sikre større ensartethed i vurderingerne.

Det skal også kunne begrundes og forklares, hvordan vurderingsmyndigheden har vurderet en ejendom. Derudover er det afgørende, at grundlaget for den enkelte vurdering dokumenteres, registreres og lægges åbent frem for ejendomsejerne. Det vil give den enkelte ejendomsejer et bedre indblik i, hvorfor dennes ejendom er vurderet, som den er.

Regeringen fremlægger her et forslag til en ny ejendomsvurderingslov, som skal danne den lovgivningsmæssige ramme om en ny vurderingsordning. I tilknytning hertil foreslås etableret en tilbagebetalingsordning, som skal sikre, at nuværende og tidligere ejendomsejere, der har betalt ejendomsskatter af et for højt beskatningsgrundlag, automatisk får differencen tilbage med procenttillæg.

Samtidig fremsættes et forslag til ændring af skatteforvaltningsloven med forslag om nye regler for

klagesagsbehandlingen. Dette lovforslag vil endvidere indeholde forslag til de ændringer i anden lovgivning, som den nye ejendomsvurderingslov giver anledning til.

Det nye ejendomsvurderingssystem skal første gang anvendes ved vurdering af ejerboliger i 2018 og ved vurdering af øvrige ejendomme, herunder erhvervsejendomme, almenyttige boligejendomme, andelsboliger og ejerboliger med bygningsarealer til erhverv m.v., i 2019.

1.1. Lovforslagets formål og baggrund

Formålet med lovforslaget er at tilvejebringe et nyt og forbedret system for vurdering af fast ejendom i Danmark.

Rigsrevisionens kritiserede det nuværende ejendomsvurderingssystem i en beretning fra august 2013. I umiddelbar forlængelse af Rigsrevisionens kritik nedsatte den daværende regering det såkaldte Ekspertudvalg om ejendomsvurdering (Engbergudvalget), som fik til opgave at udvikle et nyt ejendomsvurderingssystem.

Den daværende regering foreslog samtidig, at 2013-vurderingen af ejerboliger og 2014-vurderingen af andre ejendomme skulle foretages på den måde, at 2011-vurderingen af ejerboliger og 2012-vurderingen af andre ejendomme blev videreført, jf. lov nr. 1635 af 26. december 2013. Efter denne lov skulle alle ejendomme vurderes i 2015. Dette skulle ske med anvendelse af et nyt vurderingssystem etableret med udgangspunkt i Engbergudvalgets anbefalinger.

Engbergudvalget afleverede sin rapport den 11. september 2014, og det stod herefter klart, at planer om nye ejendomsvurderinger allerede i 2015 ikke kunne føres ud i livet.

Engbergudvalgets arbejde viste dog, at det er muligt at etablere et vurderingssystem, som er baseret på bedre data, som er mere gennemsigtigt, og som giver en større træfsikkerhed. Således opnåede den prototype på en model for vurdering af ejerboliger, som Engbergudvalget udviklede, en større træfsikkerhed end den model, som blev anvendt af SKAT.

Udvalgets arbejde viste også, hvor kompleks vurderingsopgaven er, ligesom udvalget påpegede en lang række udfordringer, der skulle løses.

Eksempelvis fokuserede udvalget i sit arbejde primært på vurderingen af ejerboliger og kom med forslag til en række principper for det fremtidige ejendomsvurderingssystem for vurdering af f.eks. erhvervsejendomme. Herved udestod der ved arbejdets afslutning et stort arbejde i forhold til vurderingen af øvrige ejendomme. Samtidig måtte det konstateres, at Engbergudvalgets prototype endnu ikke var tilstrækkeligt udviklet, selv om den som ovenfor nævnt havde en større træfsikkerhed end den hidtil anvendte.

Den daværende regering foreslog herefter, at 2011-vurderingerne af ejerboliger og 2012-vurderingerne af andre ejendomme blev videreført i endnu en periode. De eksisterende vurderinger af ejerboliger skulle nu være gældende frem til en ny vurdering i 2017, mens de eksisterende vurderinger af andre ejendomme tilsvarende skulle være gældende frem til en ny vurdering i 2018, jf. lov nr. 1535 af 27. december 2014.

I forlængelse af Engbergudvalgets arbejde blev der sat et nyt arbejde i gang med henblik på at færdigudvikle et konkret forslag til, hvordan et nyt og bedre ejendomsvurderingssystem kan indrettes. Dette arbejde foregik – og foregår fortsat – i Implementeringscenter for Ejendomsvurdering (ICE), som er en del af Skatteministeriet.

Arbejdet går ud på at udvikle de nødvendige metoder og modeller for udarbejdelsen af ejendomsvurderinger, sikre etableringen af det nødvendige datagrundlag, udvikle et nyt it-system og forberede ny lovgivning på området. Desuden skal der udarbejdes forslag til, hvordan en ny ejendomsvurderingsorganisation skal tilrettelægges, herunder tilvejebringelsen af de nødvendige kompetencer og ressourcer.

Det er nødvendigt at sikre sammenhængen mellem ejendomsvurderingerne og beskattningen af fast ejendom. Det indgår derfor i det politiske forlig, som den 18. november 2016 blev indgået mellem den daværende regering (Venstre), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Det Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti, at de eksisterende ejendomsvurderinger videreføres i yderligere ét år, hvilket er udmøntet ved lov nr. 60 af 16. januar 2017 og lov nr. 61 af 16. januar 2017.

Det lovforslag, der her foreligger, er sammen med de samtidig fremsatte lovforslag om ændring af skatteforvaltningsloven og om ændringer i anden lovgivning resultatet af det lovforberedende arbejde i ICE. Arbejdet i ICE er dog ikke slut hermed. Der udestår fortsat et fremadrettet arbejde med den tekniske systemudvikling og med den fortsatte udvikling af metoder, data, vurderingstilgange og driftsorganisation, således at de fremtidige ejendomsvurderinger vil kunne få den fornødne træfsikkerhed og gennemskuelse, og borgernes tillid til ejendomsvurderingerne vil kunne genoprettes.

Det vil således være en helt ny vurderingsorganisation, der vil blive taget i anvendelse fra og med vurderingerne i 2018. Ikke alene vil vurderingsmyndigheden skulle agere på et nyt lovgrundlag. Vurderingsmyndigheden vil også skulle agere inden for nye organisatoriske rammer og med en helt ny system- og metodemæssig understøttelse.

De fremsatte lovforslag fastsætter de lovgivningsmæssige rammer og krav til det videre udviklingsarbejde.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder en ny og moderniseret ejendomsvurderingslov til afløsning af den hidtidige lov om vurdering af landets faste ejendomme, som i sin oprindelige form er fra 1956, og som nu foreslås ophævet. Den hidtidige lov er senest bekendtgjort ved lovekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 og er efterfølgende ændret ved § 13 i lov nr. 649 af 12. juni 2013, § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, § 1 i lov nr. 1535 af 27. december 2014, § 7 i lov nr. 1883 af 29. december 2015, § 2 i lov nr. 1887 af 29. december 2015, § 1 i lov nr. 60 af 16. januar 2017 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017.

Ud over selve den nye vurderingslov indeholder lovforslaget forskellige overgangsbestemmelser, herunder bestemmelser om en tilbagebetalingsordning.

Af hensyn til behovet for at kunne skelne mellem gammel og ny lovgivning foreslås det, at den nye lov benævnes ejendomsvurderingsloven.

Samtidig med dette lovforslag er der fremsat et lovforslag om ændring af skatteforvaltningsloven og af anden lovgivning såvel på Skatteministeriets område som på andre ministeriers områder som følge af den nye ejendomsvurderingslov. På Skatteministeriets område drejer det sig bl.a. om ejendomsværdiskatteloven og lov om kommunal ejendomsskat. Der henvises til dette lovforslag og bemærkningerne hertil.

2.1. Lovens anvendelsesområde

2.1.1. Gældende ret

Det centrale i vurderingsordningen er, at det påhviler vurderingsmyndigheden periodisk at foretage såkaldt almindelige vurderinger af landets ejendomme, jf. vurderingslovens § 1. Alle ejendomme vurderes hvert andet år. Ejerboliger vurderes i ulige år, mens andre ejendomme vurderes i lige år. Enkelte særlige kategorier af ejendomme er undtaget fra vurdering, jf. lovens § 7.

Det er i en bekendtgørelse fastsat, hvad der forstås ved en ejerbolig. Det drejer sig i hovedsagen om parcelhuse med indtil tre lejligheder, rækkehuse, sommerhuse og ejerlejligheder. Reglerne findes i bekendtgørelse nr. 814 af 26. juni 2007 om, hvilke af landets faste ejendomme der vurderes i lige år, og hvilke der vurderes i ulige år.

Vurderingsmyndigheden træffer efter vurderingslovens § 33, stk. 1, afgørelse om, hvilken benyttelse den konkrete ejendom skal henføres til. Der kan f.eks. være tale om afgørelse af, hvorvidt en given ejendom er en beboelsesejendom (parcelhus) eller et landbrug, eller om en ejendom er anvendt til blandet bolig og erhverv.

Vurderingerne foretages som såkaldt almindelige vurderinger pr. en bestemt vurderingstermin, som i lovens § 2 er fastsat som den 1. oktober i vurderingsåret. Vurderingen skal foretages på grundlag af de prisforhold, der var gældende pr. vurderingsterminen, og på grundlag af ejendommenes tilstand på dette tidspunkt.

Hvis en ejendom opføres i det første år mellem to vurderingsterminer, eller hvis en ejendom ændres, for så vidt angår grundareal eller bygningsareal, eller der f.eks. ændres planforhold i området, bliver de pågældende ejendomme omvurderet, jf. § 3. Det sker pr. 1. oktober i de ”mellemliggende” år. Omvurderingerne foregår på grundlag af ejendommenes tilstand på omvurderingstidspunktet, men efter prisforholdene ved den senest foretagne almindelige vurdering. Herved sikres det, at alle ejendomme er vurderet i aktuel tilstand og i samme prisniveau.

Der eksisterer en yderligere mulighed for at få foretaget vurderinger uden for terminerne for de almindelige vurderinger, idet det mod betaling af et gebyr i størrelsesordenen 500 kr. har været muligt at få en ejendom vurderet på et hvilket som helst tidspunkt, jf. lovens § 4. Denne mulighed blev dog suspenderet med virkning fra 1. januar 2014, men bestemmelsen blev ikke ophævet.

2.1.2. Lovforslaget

Det centrale i den nye vurderingsordning vil som i den hidtidige være, at vurderingsmyndigheden periodisk vil skulle vurdere landets ejendomme. I den nye ordning vil enkelte kategorier af ejendomme ligesom i dag være undtaget fra vurdering.

Den hidtidige vurderingslov indeholder ikke en definition af, hvad der forstås ved fast ejendom. Ejendomsbegrebet fortolkes i hidtidig lovgivning i overensstemmelse med dansk ejendomsretlig tradition, hvilket betyder, at der sædvanligvis er knyttet en forudsætning om ejendomsret til begrebet. Ved afgørelsen af, om der er tale om en selvstændig ejendom, vil vurderingsmyndigheden som udgangspunkt se på ejendommens registrering i matriklen.

I den kommende vurderingsordning vil vurderingsprocessen i højere grad være automatiseret end i den hidtidige. Det skønnes derfor nødvendigt at opstille en egentlig definition af, hvad der i vurderingsmæssig henseende skal anses for at være en fast ejendom, og hermed hvad det er for enheder, der skal vurderes.

En ejendom vil i den nye lov være defineret som det, der i lov om udstykning og anden registrering i matriklen (udstykningsloven) betegnes som en samlet fast ejendom, med de bygninger, der er opført på ejendommen. Udstykningsloven definerer en samlet fast ejendom som ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet. Videre vil ejerlejligheder være ejendomme i ejendomsvurderingslovens forstand, og det samme vil gælde bygninger på fremmed grund. Umatrikulerede arealer vil ikke være ejendomme i denne lovs forstand og vil således ikke skulle vurderes.

Ejeboliger skal som hovedregel fremover vurderes i lige år, mens andre ejendomme skal vurderes i ulige år. Ved ejeboliger skal i det væsentlige forstås parcelhuse, rækkehuse ejet af beboeren, ejerlejligheder til beboelse og sommerhuse. Der vil i den nye vurderingsordning med enkelte undtagelser skulle gælde samme generelle vurderingsnorm for alle kategorier af ejendomme, jf. afsnit 2.2., men der vil ikke skulle anvendes samme vurderingsmodeller og vurderingsmetoder ved vurderingen af de enkelte kategorier.

Det anses ikke tilstrækkeligt at lade definitionen af begrebet ejerbolig hvile på en bemyndigelse til skatteministeren. I stedet foreslås det, at definitionen af, hvad der skal forstås ved en ejerbolig, indsættes i loven.

Vurderingsmyndigheden vil fortsat skulle foretage en kategorisering af ejendommene. Ud over som ejerbolig vil en ejendom kunne kategoriseres som landbrugsejendom, som skovejendom eller som erhvervsejendom eller anden ejendom, der ikke er omfattet af de før nævnte kategorier. Udgangspunktet ved kategoriseringen af ejendomme vil være, at ensartede ejendomme skal vurderes i samme år, og at opdelingen i videst muligt omfang er markeds- og databaseret med henblik på at sikre, at ensartede/sammenlignelige ejendomme kategoriseres og vurderes sammen.

Hvis en ejendom opføres eller på forskellige punkter ændres i løbet af det første år mellem to vurderingsterminer, skal der på samme måde som i den hidtidige vurderingsordning foretages en omvurdering af den pågældende ejendom pr. vurderingsterminen i det ”mellemliggende” år. Omvurderingerne skal foregå på grundlag af ejendommens tilstand på omvurderingstidspunktet, men efter prisforholdene ved den senest foretagne almindelige vurdering. Herved sikres det, at alle ejendomme er vurderet i aktuel tilstand og i samme prisniveau.

De regler, der foreslås fastsat bl.a. om definition af ejerboliger, kategorisering af ejendomme og omvurdering, afviger på visse punkter fra dem, der findes i den hidtidige vurderingsordning. Der er nærmere redegjort for det foreslåede regelsæt og afvigelserne i forhold til det tidligere i bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser.

2.2. Vurderingsnormen

2.2.1. Gældende ret

Ved ”vurderingsnormen” skal forstås den værdi eller det resultat, som vurderingsmyndigheden skal komme frem til ved vurderingen. Vurderingsnormen er i den hidtidige lovgivning udtrykt på den måde, at vurderingen ”...foretages på grundlag af værdien i handel og vandel, såfremt købesummen skulle erlægges kontant (...). For ejerboliger (...) fastlægges vurderingen med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område.” (Vurderingslovens § 6.) For udlejningsejendomme fastsættes ejendomsværdien ud fra en forudsætning om sædvanlige udlejningsforhold (vurderingslovens § 10, stk. 3).

Den hidtidige vurderingsnorm er således ”værdien i handel og vandel”, men med den tilføjelse, at vurderingen af ejerboliger skal ske ud fra en gennemsnitsbetragtning, og at udlejningsejendomme skal vurderes ud fra sædvanlige udlejningsforhold. Heri ligger en antagelse om, at vurderingsmyndigheden ikke nødvendigvis skal ramme eksakt ved vurderingerne i den forstand, at vurderingen altid skal ramme det beløb, en ejendom måtte være handlet til eller måtte blive handlet til. Der ligger med andre ord en erkendelse af, at der kan være en usikkerhed om, hvad den ”rigtige” pris for en ejendom er, og at vurderingen kan ligge inden for et vist spænd i forhold til en konstateret handelspris for den enkelte ejendom.

2.2.2. Lovforslaget

Det vil være hensigtsmæssigt at formulere en vurderingsnorm, som er tydelig, som er klart beskrevet i såvel selve lovbestemmelsen som i lovens forarbejder, og som ikke mindst tilgodeser de ønskede hensyn – herunder i forhold til betydningen af en faktisk handelspris.

Engbergudvalget konstaterede i sin rapport, at det er en grundlæggende forudsætning for enhver vurderingsmetode – dvs. den måde, som ejendommene vurderes på – at der altid vil være en usikkerhed forbundet med at fastsætte værdien af en ejendom. Udvalget har på møder med interessenter – brancheorganisationer og private aktører på ejendomsmarkedet – fået bekræftet, at denne usikkerhed om værdiansættelsen er et grundvilkår, som er alment anerkendt blandt aktørerne på ejendomsmarkedet.

Dette skyldes blandt andet, at det for den enkelte ejendom kun med store mellemrum er muligt at observere handelspriser, som er resultatet af en fri handel mellem uafhængige og fornuftige parter, da den enkelte ejendom kun sjældent handles. Desuden vil enten køber eller sælger ofte have specielle interesser, som kan have betydning for prisen. Det kan f.eks. være, at køber har en særlig interesse i netop den pågældende ejendom – liebhaveri – eller sælger kan have en interesse i et hurtigt salg og derfor vil være villig til at acceptere en lavere pris. Eller den ene parts evne til at forhandle kan være bedre end den andens, hvorved den pågældende kan sikre sig en god handel.

På samme måde vil der ved værdiansættelse af en ejendom ved fysisk besigtigelse være tale om en

skønsmæssig ansættelse, hvor der kan indgå flere subjektive hensyn og betragtninger. Dette understreges ifølge Engbergudvalget af, at to vurderingsfaglige eksperter meget sjældent vil nå frem til den samme vurdering, når en konkret ejendom skal værdiansættes ved fysisk besigtigelse.

Det er med andre ord ikke praktisk muligt at konstatere, hvad landets ejendomme på et givet tidspunkt ville være værd i "handel og vandel", hvis der i dette begreb skal lægges, at vurderingsmyndigheden skal kunne værdiansætte samtlige ejendomme i princippet ned til sidste krone. Det er heller ikke muligt at praktisere en vurderingsnorm baseret på en værdi i "handel og vandel", hvis der heri skal lægges, at en vurdering pr. definition er "forkert", hvis ejendommen viser sig at blive solgt til et beløb, der inden for en acceptabel usikkerhedsmargin ligger over eller under vurderingen.

Det er kort sagt ikke muligt at foretage en eksakt vurdering, hvis der herved skal forstås, at vurderingsmyndigheden skal ramme den pris, en given ejendom viser sig at blive handlet til. Med de usikkerhedsfaktorer, som Engbergudvalget har påpeget, og som er alment anerkendt blandt aktører på ejendomsmarkedet, er en vurdering ikke nødvendigvis "forkert", blot fordi den ligger over eller under en faktisk konstateret salgspris.

Det må således konstateres, at der med de påpegede usikkerhedsfaktorer altid må være et spænd, inden for hvilket en værdiansættelse kan bevæge sig uden at være "forkert". Derfor bør den fremtidige vurderingsnorm ikke baseres på en forudsætning om, at vurderingsmyndigheden skal kunne ramme en værdi i "handel og vandel" med de sproglige associationer om præcision, som dette udtryk kan bibringe.

I stedet for den hidtidige udformning foreslås vurderingsnormen udformet sådan, at vurderingerne skal være udtryk for den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyntagen til alder, størrelse, beliggenhed og øvrigt karakteristika. Denne norm ligger tæt op ad den hidtidige, men den bibringer ikke samme sproglige associationer om præcision.

I udgangspunktet om en "forventelig kontantværdi i fri handel" ligger, at der altid vil være et spænd, inden for hvilket en i øvrigt fornuftig køber og en fornuftig sælger vil kunne mødes, når der er taget højde for individuelle præferencer og behov m.v. Endvidere ligger der en antagelse om, at der foretages et salg på armslængdevilkår mellem en villig køber og en villig sælger efter passende markedsføring, hvor begge parter har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

En sådan vurderingsnorm indebærer, at en vurdering inden for en given usikkerhedsmargin vil kunne afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom, hvilket foreslås præciseret i loven. Afvigelsen vil kunne være i såvel opadgående som nedadgående retning.

Denne vurderingsnorm vil – på samme måde som den hidtidige – være en skønsmæssig norm, som er relateret til den konkrete ejendom. Der vil ikke være tale om en objektiv gennemsnitsnorm. En vurderingsnorm, der kommer så tæt på en forventelig handelspris som muligt, anses for at være en forudsætning for, at borgerne vil have tillid til et nyt ejendomsvurderingssystem.

Den nye vurderingsnorm er udformet på en sådan måde, at en afvigelse inden for et givet spænd mellem en konstateret handelspris og den vurderede forventelige handelsværdi ikke i sig selv indebærer, at vurderingen er "forkert".

De modeller, der er udviklet – og som fortsat vil blive udviklet – til brug for vurderingsarbejdet for ejerboliger, er statistisk forankrede. Modellernes nøjagtighed og præcision kan bedømmes ud fra deres beregnede træfsikkerhed. Træfsikkerheden kan måles ved at holde de estimerede værdier (dvs. det modelberegnete bud på ejendomsvurderingen) op mod realiserede handelspriser. Denne metode kan anvendes til vurdering af træfsikkerhed, selv om den estimerede værdi ikke er et udtryk for den eksakte handelspris for ejendommen.

Træfsikkerheden kan opgøres og angives på flere forskellige måder. En af disse benævnes Pm20 (plus/minus 20 pct.).

Pm20 viser, hvor stor en andel af handlerne, der er estimeret tilstrækkeligt præcist (defineret ved 20 pct. grænsen), men udtrykker ikke, hvor upræcis vurderingen er for de ejendomme, hvis vurdering falder uden for dette interval. Pm20-målet er desuden også et relativt mål, der måler afvigelser i forhold til den konstaterede handelspris. Dette har den fordel, at ejendomme over en større prisskala kan sammenlignes, men også den egenskab, at billige ejendomme kan falde uden for tolerancebåndet ved afvigelser på forholdsvis mindre beløb.

Pm20 angiver heller ikke, om der er en udpræget skævhed i vurderingerne (f.eks. at billige ejendomme overvurderes markant). Pm20 er hermed ikke et udtryk for, at samtlige ejendomme skal eller vil ligge inden for dette spænd.

Det er hensigten at administrere den foreslåede vurderingsnorm sådan, at et spænd på plus/minus 20 pct. kan anvendes i det nye ejendomsvurderingssystem. Der henvises til afsnit 2.2.3. om konsekvenserne af en sådan usikkerhedsmargin.

Der vil kunne forekomme tilfælde, hvor en ejendom omkring vurderingstidspunktet handles til en pris, der ligger uden for den her angivne usikkerhedsmargin. Der henvises til afsnit 2.5.2.7. om håndteringen af faktiske handelspriser.

Det vil i praksis være sådan, at vurderingsmyndigheden ikke i alle tilfælde vil være i besiddelse af alle oplysninger om en ejendom. Vurderingsmyndigheden vil heller ikke i alle tilfælde selv kunne fremskaffe sådanne oplysninger, enten fordi data ikke er registreret, eller fordi data ikke er registreret i en sådan form, at de vil kunne trækkes ind i de kommende vurderingssystemer.

Der lægges derfor op til, at såvel ejere af ejerboliger som ejere af andre kategorier af ejendomme får mulighed for at supplere de oplysninger, som vurderingsmyndigheden er i besiddelse af, således at vurderingen kan foretages på det bedst mulige grundlag. Der henvises herom til afsnit 2.12. om samspillet mellem vurderingsmyndigheden og ejendomsejerne i forbindelse med vurderingen.

2.2.3. Konsekvenser af usikkerhedsmargin

Med det spænd eller den usikkerhedsmargin, der er redegjort for i det foregående, fastsættes en margin for vurderingsmyndighedens skønsmæssige vurdering, jf. § 35 h, stk. 2, § 38, stk. 3 og § 45 stk. 2, i skatteforvaltningsloven, således som denne er foreslået ændret i det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag. Efter dette lovforslag kan klagemyndigheden kun ændre en vurdering, hvis ændringen er på mindst 20 pct. Dette vil gælde for såvel ejendomsværdi som for grundværdi.

Denne margin vil også gælde, selv om ejendommejereren begrundet en klage med forhold, der ikke umiddelbart er indgået i vurderingen. Klageinstansen skal også i sådanne situationer forholde sig til rigtigheden af det samlede skøn og respektere dette, hvis skønnet ligger inden for den fastsatte margin.

Reglen udspringer af den naturlige usikkerhed, der altid vil være forbundet med vurderingerne, og samtidig vil bestemmelsen i højere grad gøre det muligt, at klagemyndigheden effektivt kan understøtte behandlingen og afslutningen af sager, der ikke vil føre til væsentlige ændringer. Herved sikres samlet set en hurtigere klagesagsbehandling.

Vurderingsmyndighedens mulighed for at genoptage egne vurderinger inden for fristen for ordinær genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33 skal ikke begrænses af den objektivt fastsatte skønsmargin, der i fremtiden skal respekteres af klagemyndigheden. Vurderingsmyndigheden skal således også i fremtiden have adgang til at genoptage egne vurderinger med henblik på ændringer, der ligger inden for denne margin.

Dette vil også være tilfældet, når genoptagelse sker i forbindelse med, at der er indgivet en klage over vurderingen, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5. Genoptagelse i forbindelse med klagesagsbehandling omfatter i modsætning til den ordinære og ekstraordinære adgang til genoptagelse, jf. skatteforvaltningslovens § 33, også rene beløbsmæssige værdiskøn.

Vurderingsmyndighedens mulighed for ekstraordinært at genoptage egne vurderinger vil derimod efter skatteforvaltningslovens § 33 være begrænset til situationer, hvor genoptagelsen vil resultere i en ændring på mindst 20 pct. i forhold til den ansættelse, der genoptages.

Hvis ejendommens ejer er enig i, at en (klage)sag i første omgang kan håndteres ved genoptagelse ved vurderingsmyndigheden, kan vurderingsmyndigheden i forbindelse med behandlingen genoptage og ændre en vurdering, uanset om ændringen i forhold til den oprindelige vurdering er inden for den fastsatte margin. Efter en sådan genoptagelse har ejendommejereren mulighed for at påklage den nye ændrede vurdering.

Hvis ejendommejereren ikke er enig i, at sagen i første omgang kan håndteres ved genoptagelse ved vurderingsmyndigheden, vil sagen derimod blive afgjort af klageinstansen, der som nævnt ikke vil kunne ændre vurderingen, hvis denne er inden for den fastsatte skønsmargin.

Skattemyndighedernes afgørelser kan efter skatteforvaltningslovens § 48 først indbringes for domstolene, når afgørelsen er blevet prøvet eller afvist af klagemyndigheden på området, medmindre andet er bestemt ved anden lovgivning. Vurderingsmyndighedens vurdering skal således i første (klage)instans prøves af klagemyndigheden.

Overspringelse af klageinstansens prøvelse forudsætter, at der er forløbet mere end 6 måneder efter den påklagede afgørelses indbringelse for klagemyndigheden, jf. skatteforvaltningslovens § 48, stk. 2. Den afgørelse, der skal efterprøves af domstolene, er dermed som altovervejende udgangspunkt klagemyndighedens afgørelse.

Domstolene vil efterprøve, om den indbragte afgørelse er i overensstemmelse med gældende ret – i

dette tilfælde den oven for beskrevne vurderingsnorm med det spænd, der anvendes i det nye vurderingssystem.

Det må således formodes, at den foreslåede bestemmelse, der begrænser klagemyndighedens adgang til at tilsidesætte vurderingsmyndighedens skøn inden for en beskrevet ramme, vil have en afsmitende effekt på domstolenes tilbøjelighed til at tilsidesætte skønnet i vurderingssager, således at domstolene vil være utilbøjelige til at ændre vurderingsmæssige skøn, der ligger inden for den anvendte skønsmargin, der her indarbejdes i ejendomsvurderingslovens forarbejder, og at denne utilbøjelighed vil forstærkes af, at klagemyndighederne ikke vil have kompetence til at tilsidesætte vurderingsmyndighedens skøn, medmindre ændringen er på mindst 20 pct.

Der henvises i øvrigt til det forslag om ændring af skatteforvaltningsloven, der indgår i det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag.

Videre bemærkes, at partierne bag forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem er enige om, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, skal komme ejendomsejerne til gode i form af, at beskatningsgrundlaget fastsættes lavere end selve vurderingen. Dette forsigtighedsprincip skal efter den politiske aftale af 18. november 2016 komme til udtryk ved udformningen af reglerne for beskatning af fast ejendom.

2.3. Ejendomsværdi

2.3.1. Gældende ret

Ved vurderingerne skal der ansættes en ejendomsværdi og en grundværdi, jf. vurderingslovens § 5. Disse ansættelser foretages uafhængigt af hinanden og på forskelligt grundlag. Det er således ikke alle forhold, der er af relevans for en ejendomsværdiansættelse, der har relevans for en grundværdiansættelse. Der er modsat forhold, der har betydning for begge ansættelser, dog eventuelt ikke med samme vægt.

Vurderingerne indeholder herudover i visse tilfælde andre elementer eller dele, f.eks. skal der i visse tilfælde foretages fordeling af de ansatte værdier på erhvervsmæssigt og ikke erhvervsmæssigt anvendte arealer, jf. vurderingslovens § 33. Disse øvrige dele af en vurdering er tillige påvirket af de forhold, der har betydning for ansættelserne. F.eks. vil forhold, der har betydning for ejendoms- eller grundværdiansættelsen eller begge de nævnte ansættelser, i vid udstrækning have betydning for fordelingen af disse ansættelser.

Ejendoms- og grundværdiansættelserne og de øvrige dele af en ejendomsvurdering er således separate ansættelser og dele af vurderingen, der imidlertid i et vist omfang er påvirket af de samme forhold.

For ejerboligers vedkommende skal vurderingerne som tidligere nævnt fastlægges med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område, jf. vurderingslovens § 6. En tilsvarende regel findes ikke for andre ejendomme.

Ved ejendomsværdien forstås værdien af den samlede ejendom, dvs. grundarealet med tilhørende bygninger og beplantninger m.v., jf. vurderingslovens § 9. Inventar, maskiner og andet driftsmateriel

medtages ikke. Der skal efter den hidtidige vurderingslov tages hensyn til ejendommens rettigheder og pligter af offentligretlig karakter. Der skal efter vurderingslovens § 10 også tages hensyn til privatretlige servitutter til fordel for en anden ejendom. Dette gælder såvel for den ejendom, der har fordel, som for den, der bærer byrden. Derudover skal der ikke tages hensyn til rettigheder og forpligtelser af privatretlig karakter.

Hvis ejeren af en ejendom godtgør, at kommunen senest den 31. december 2015 har tinglyst en hjemfaldspligt, hvor der på vurderingstidspunktet er 10 år eller mindre til det tidspunkt, hvor kommunen tidligst kan udnytte hjemfaldspligten, skal der ved ansættelsen af ejendomsværdi ikke tages hensyn til ændrede planforhold, jf. vurderingslovens § 12 A.

Der gælder særlige regler for ansættelsen af ejendomsværdier for landbrugsejendomme m.v. og for skovejendomme, jf. afsnit 2.6.1. og 2.6.2.

Den hidtidige vurderingslov indeholder kun ganske få bestemmelser om, hvordan vurderingsmyndigheden skal nå frem til sine vurderinger. For så vidt angår ejendomsværdien, findes der for ejerboliger den førnævnte bestemmelse om, at vurderingen skal fastlægges med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område, og det er det hele. Vurderingsmyndigheden kan hermed vælge de vurderingsmetoder og vurderingstilgange, der bedst sikrer et resultat, som falder inden for den gældende vurderingsnorm.

Vurderingsmyndighedens forberedelser af vurderingerne strækker sig over et år forud for vurderingsterminen og er inddelt i en række indbyrdes afhængige faser med en række frister, som er nødvendige, for bl.a. at systemunderstøttelsen kan fungere.

Dette indebærer, at de statistisk beregnede vurderingsforslagsberegninger ikke kan baseres på samtlige salg indtil vurderingsterminen den 1. oktober i vurderingsåret, men kun på salgsmateriale frem til og med andet kvartal. Skatterådet godkender herefter en fremskrivning af prisniveauet fra andet kvartal til vurderingsterminen.

2.3.2. Lovforslaget

Der vil også i den fremtidige vurderingsordning skulle foretages separate ansættelser af en ejendomsværdi og en grundværdi, der foretages uafhængigt af hinanden og på forskelligt grundlag. Der vil herudover også i den fremtidige vurderingsordning være flere elementer i en ejendomsvurdering, f.eks. fordelinger af ansatte værdier.

De forskellige ansættelser og dele af de nye ejendomsvurderinger vil imidlertid, som det også er tilfældet i den hidtidige ordning, i et vist omfang være påvirket af samme forhold. Det vil heller ikke fremadrettet være alle forhold, der er af relevans for alle ansættelser og øvrige elementer i en vurdering, men visse forhold kan påvirke såvel de separate ansættelser og øvrige dele af vurderingerne, om end muligvis med forskellig vægt.

F.eks. vil det forhold, at der er væsentlige brister ved et tag på en bygning på en ejendom, kunne have betydning for ejendomsværdiansættelsen af denne, og fordelingen af den ansatte ejendomsværdi mellem den erhvervsmæssigt anvendte del af bygningerne på ejendommen og den del af bygningerne,

der anvendes som ejerbolig, uden at forholdet vil have betydning for grundværdiansættelsen. En forurening, der er jævnt fordelt på hele den grund, som bygningerne er beliggende på, vil derimod have betydning for både grundværdiansættelsen og ejendomsværdiansættelsen, men den vil ikke nødvendigvis have betydning for fordelingen af ejendomsværdien mellem de erhvervsmæssigt anvendte bygninger og ejerboligdelen. Endvidere vil de nævnte forhold ikke nødvendigvis have samme betydning for de forskellige ansættelser og øvrige dele af vurderingen.

Der vil således som i den hidtidige vurderingsordning være tale om selvstændige ansættelser og dele af en vurdering, der er separate, men i et vist omfang er påvirket af de samme forhold.

Ved ejendomsværdien skal som i den hidtidige vurderingsordning forstås værdien af ejendommen – inden for vurderingsnormens spænd – i dennes helhed, dvs. den samlede værdi af grundarealet og de bygninger, der er opført på grundarealet. Ejendomsværdien ansættes på grundlag af ejendommens størrelse og øvrige fremtræden på vurderingstidspunktet og efter prisforholdene på dette tidspunkt.

Bygninger indgår i vurderingen, sådan som de fremtræder, og med almindeligt bygningsmæssigt tilhør. Derimod medregnes værdien af maskiner og andet driftsmateriel ikke. Det samme gælder f.eks. butiks- og kontorinventar, som ikke udgør en del af bygningen.

Som der er redegjort for i forrige afsnit, indeholder den hidtidige vurderingslov stort set ingen anvisninger om, hvordan ejendomsværdier skal ansættes. Vurderingsmyndigheden har hermed en udstrakt grad af metodefrihed og kan vælge de metoder og tilgange, der bedst sikrer et resultat, der falder inden for vurderingsnormen.

Dette princip vil blive opretholdt inden for de rammer, der for de enkelte kategorier af ejendomme er redegjort for i de følgende afsnit.

Den primære opgave vil således også i den fremtidige vurderingsordning være, at vurderingsmyndigheden skal ansætte ejendomsværdier sådan, at de falder inden for den opstillede vurderingsnorm. Det afgørende er, at vurderingsmyndigheden inden for en acceptabel usikkerhedsmargin når frem til den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Det afgørende er ikke, om vurderingsmyndigheden når frem til denne værdi på den ene eller den anden måde.

Vurderingsmyndigheden skal selvsagt vælge de arbejdsmetoder, der fører frem til retvisende vurderinger, ligesom vurderingsmyndigheden løbende skal optimere og videreudvikle sådanne metoder. Der er tale om en dynamisk proces, hvor værktøjer og metoder udvikles over tid. Det vil hermed ikke være hensigtsmæssigt detaljeret at lovfæste, hvordan vurderingerne i praksis vil skulle foretages, idet sådanne lovbestemmelser ville kunne hindre yderligere udvikling og forbedring af de metoder, der i den nye vurderingsordning tages i anvendelse.

Disse betragtninger gør sig tilsvarende gældende for ansættelse af grundværdier, jf. de følgende afsnit.

2.4. Grundværdi

2.4.1. Gældende ret

Ved grundværdien forstås efter vurderingslovens § 13 værdien af grunden i ubebygget stand – men byggemoden, hvis byggemodningsarbejder er udført – og med lovens ord under en forudsætning om "...en i økonomisk henseende god anvendelse". Heri ligger, at grunden skal vurderes ud fra en forudsætning om, at den vil blive anvendt til det formål, der i økonomisk henseende er det bedste. Det forhold, at en "god" grund anvendes til et "ringe" formål – eksempelvis ved at grunden bebygges mindre end tilladt – har således ikke betydning for grundværdien.

For ejerlejligheders vedkommende ansættes grundværdien for de enkelte lejligheder ved en forholdsmæssig fordeling af den grundværdi, der er ansat for den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder – den såkaldte "moderejendom".

Indtil 2013 skulle der endvidere efter vurderingslovens dagældende §§ 17, 18, 21 og 21 A ansættes et grundforbedringsfradrag, hvor dette var aktuelt. Der er redegjort for reglerne om grundforbedringsfradrag i afsnit 2.11.

Grundforbedringsfradraget blev afskaffet med virkning fra og med 2013, jf. lov nr. 925 af 18. september 2012. Eksisterende fradrag fortsætter til udløb, men fradraget beregnes i den resterende periode som en fast andel af grundværdien, dog højst det beløb, som fradraget udgjorde pr. 1. januar 2013. Der blev samtidig indsat visse overgangsregler, jf. afsnit 2.11.1.

Hvis ejeren af en ejendom godtgør, at kommunen senest den 31. december 2015 har tinglyst en hjemfaldspligt, hvor der på vurderingstidspunktet er 10 år eller mindre til det tidspunkt, hvor kommunen tidligst kan udnytte hjemfaldspligten, skal der ved ansættelsen af grundværdi ikke tages hensyn til ændrede planforhold, jf. vurderingslovens § 13 A.

Der gælder særlige regler for ansættelsen af grundværdier for landbrugsejendomme m.v. og for skov-ejendomme, jf. afsnit 2.6.1. og 2.6.2.

Som for ejendomsværdien indeholder den hidtidige vurderingslov kun ganske få bestemmelser om, hvordan grundværdien skal ansættes. Der gælder den nævnte generelle regel om, at grunden skal ansættes til værdien i ubebygget stand og til "god" økonomiske anvendelse, men loven siger intet om, hvordan vurderingsmyndigheden finder frem til denne værdi. Den førnævnte bestemmelse i vurderingslovens § 6 om, at ejerboliger skal vurderes ud fra en gennemsnitsbetragtning, er generel og omfatter således også grundværdien.

For landbruget findes den såkaldte bondegårdsregel (vurderingslovens § 14), men heller ikke denne er en egentlig anvisning på, hvordan vurderingen skal foretages. Kun ved ansættelsen af grundværdien af en skov giver loven en klar anvisning på, hvordan værdien skal ansættes, jf. vurderingslovens § 15.

I andre tilfælde gælder, at vurderingsmyndigheden kan vælge de vurderingsmetoder og vurderings-tilgange, der bedst sikrer et resultat, som falder inden for den gældende vurderingsnorm.

2.4.2. Hidtidige principper for ansættelse af grundværdier

Som nævnt skal der ved grundværdien forstås grundens værdi i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt til det formål, der i økonomisk henseende er det bedste. Til brug for ansættelserne af grundværdier indhentes derfor oplysninger om salg af ubebyggede grunde, men da der i fuldt udbyggede områder kun i helt særlige tilfælde sælges ubebyggede grunde, kan salg af ubebyggede grunde ikke stå alene som vurderingsmetode, når grundværdierne skal ansættes. Vurderingsmyndigheden anvender derfor forskellige supplerende redskaber.

Grunde med ensartede forhold med hensyn til beliggenhed, planforhold etc. skal have samme grundværdi. Et vigtigt redskab for at sikre ensartede ansættelser er opdelingen af landet i grundværdiområder. Opdelingen sker for hver ejendomstype. Der er i alt godt 65.000 grundværdiområder i Danmark.

Et grundværdiområde må kun omfatte ejendomme med samme type planlagt anvendelse og må kun omfatte ejendomme i samme kommune. Et grundværdiområde skal være geografisk sammenhængende og skal omfatte ejendomme med ensartede prisforhold. Det praktiske arbejde med opdeling i grundværdiområder baserer sig på manuelle processer og vurderingsfaglig viden og erfaring.

Da salget af ubebyggede grunde som nævnt er begrænset og tillige ujævnt geografisk fordelt, er det nødvendigt i prisanalyserne også at inddrage salg af bebyggede ejendomme. Opgaven bliver hermed at "udsandre" grundværdien fra den samlede ejendomsværdi.

Grunde vurderes efter fire forskellige principper, som alle er vurderingstekniske redskaber, som vurderingsmyndigheden anvender for at nå frem til grundens værdi i ubebygget stand.

2.4.2.1. Byggeretsværdiprincippet (parcelhuse m.v.)

Parcel- og rækkehuse i områder udlagt til åben/tæt-lav bebyggelse samt sommerhusbebyggelser vurderes efter byggeretsværdiprincippet. Tankegangen er, at en væsentlig del af værdien af f.eks. en ubebygget parcelhusgrund består i retten til at opføre et hus. Denne værdi er den samme, hvad enten grunden er større eller mindre.

Grundværdien består derfor af værdien af en byggeret, som er uafhængig af grundens størrelse, tillagt en værdi beregnet som X kr. pr. m². En lille grund vil derfor pr. arealenhed have en højere værdi end en stor, da værdien af byggeretten er den samme for de to grunde.

Ved statistiske analyser og ud fra markedserfaringer kan der for parcelhuse m.v. etableres en sammenhæng mellem (standard)ejendomsværdier og (standard)grundværdier og estimeres en såkaldt grundværdikurve. På grundværdikurven kan det forenklet udtrykt aflæses, hvad grundværdien vil være ved en given ejendomsværdi. Det skal dog understreges, at ejendomsværdier og grundværdier er to selvstændige ansættelser, hvilket er bekræftet af Højesteret ved en dom afsagt i den 22. september 2015 (sag nr. 81/2014).

Der dannes kun systemmæssigt forslag til grundværdier for parcelhuse og sommerhuse beliggende i områder, hvor byggeretsværdiprincippet anvendes ved vurderingerne.

2.4.2.2. Etagearealprincippet (beboelsesejendomme og erhverv)

Etagearealprincippet anvendes i bycenterområder og områder udlagt til etagebebyggelse. Etageareal-

princippet anvendes både for beboelsesejendomme – herunder ejerlejligheder – og for erhvervsejendomme.

Den bagvedliggende tanke er, at det for sådanne grundenes vedkommende først og fremmest er den maksimale udnyttelsesgrad, der kan tillægges værdi. Udnyttelsesgraden fremgår af kommune- og lokalplaner i form af en højst tilladt bebyggelsesprocent eller på anden vis, og på dette grundlag kan det beregnes, hvor stort et etageareal, der kan opføres på grunden.

Grundværdien ansættes herefter som det maksimale etageareal ganget med en pris pr. m². Beregningen er uafhængig af den faktiske udnyttelse af grunden, da grundværdien skal ansættes under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt til det bedste formål i økonomisk forstand.

2.4.2.3. Kvadratmeterprincippet (diverse)

Kvadratmeterprincippet anvendes i grundværdiområder, hvor de øvrige principper ikke kan anvendes. Kvadratmeterprincippet kan anvendes for alle grunde uanset plantype. Det drejer sig bl.a. om forskellige former for arealer udlagt til erhvervsformål, offentlige formål m.v.

Prisdannelsen for sådanne ejendomme sker primært ud fra grundens størrelse. For store grunde vil der ofte være flere prisniveauer for grundens arealer ud fra en betragtning om aftagende merudbytte og dermed lavere pris på den sidste m² end på den første.

2.4.2.4. Hektarprincippet (landbrug)

Hektarprincippet anvendes for landbrugsejendomme. Vurderingsmyndigheden fastsætter de hektarpriser for jord af middelgod bonitet, som de landbrugsmæssige grundværdier ansættes efter. Ved ansættelsen af grundværdien efter den såkaldte bondegårdsregel, jf. afsnit 2.6.1., for den enkelte landbrugsejendom justeres hektarpriserne for jord med en bonitet, der afviger fra den middelgode. Som omtalt i det nævnte afsnit er vurderinger efter bondegårdsreglen siden 1992 dog i praksis foretaget ved forsigtige fremskrivninger af hektarpriserne.

Stuehusets grundværdi ansættes ved en fordeling af den samlede grundværdi. Stuehusets grundværdi ansættes således efter bondegårdsreglen på samme måde som landbrugsjorden.

For alle ejendomme gælder det, at de her skitserede vurderingsprincipper ikke anvendes i ”rå” skematisk form. For alle ejendomme kan det være nødvendigt at tage hensyn til individuelle forhold ved ansættelsen. Dette gøres ved at give individuelle tillæg eller nedslag i forhold til den generelle principberegning efter vurderingsfaglige skøn.

2.4.3. Lovforslaget

Ud over en sproglig modernisering er det ikke hensigten at ændre definitionen af, hvad der skal forstås ved grundværdi, i forhold til det hidtil gældende. Ved grundværdien skal således fortsat forstås værdien af grunden i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt til det bedste formål i økonomisk henseende. At grunden henligger ubebygget, betyder i almindelig forståelse, at der ikke er opført bygninger eller andre anlæg på grunden.

Udtrykket ”ubebygget” indebærer imidlertid ikke, at grunden skal vurderes, som om der havde været tale om ”rå” jord, dvs. en bar mark. Hvis der er foretaget byggemodningsarbejder uden for grunden,

skal værdien af sådanne arbejder indgå i vurderingen. Der skal ved vurderingen af grunden således medtages den værdi, som tilstedeværelsen af adgangsveje, vandledninger, gasledninger, varmeledninger, elforsyning, kloakanlæg og lign. tilfører grunden. Værdien af byggemodningsarbejder udført inde på grunden skal som hidtil ikke medtages, da sådanne arbejder anses for at være en del af byggeomkostningen.

For ejerlejligheder vil det som i den hidtidige vurderingsordning gælde, at der ansættes en grundværdi for den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, den såkaldte ”moderejendom”. Moderejendommens grundværdi fordeles derefter som hovedregel på de enkelte lejligheder efter det fordelingstal, der er tinglyst for ejendommen.

Er der ikke tinglyst et fordelingstal, eller er hele ejendommen ved de tinglyste fordelingstal ikke fordelt, må vurderingsmyndigheden se på, om der fandtes fordelingstal ved den sidst foretagne vurdering eller omvurdering efter hidtidig lovgivning forud for den første vurdering efter denne lov. Hvis dette er tilfældet, kan disse fordelingstal fortsat anvendes, forudsat at der ikke efterfølgende er tinglyst andet.

Hvis der heller ikke eksisterer sådanne fordelingstal, fordeles grundværdien som hovedregel ligeligt mellem lejlighederne, dvs. at lejlighederne får tillagt lige meget grundværdi uanset lejlighedernes størrelse. Vurderingsmyndigheden skal ikke tage stilling til, om fordelingen er rimelig.

Der foreslås dog en overgangsordning til anvendelse i visse særlige tilfælde, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 21.

2.4.3.1. Anvendelse og udnyttelse af grundarealer

Som nævnt er det ikke hensigten at ændre det hidtil anvendte grundlæggende princip for, hvad der skal forstås ved grundværdien. Ved grundværdien skal således fortsat forstås værdien af grunden i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt til det bedste formål i økonomisk henseende.

Dette er det overordnede princip, og det er ved anvendelsen heraf nødvendigt at tage hensyn til de muligheder, der er for at anvende og udnytte grunden, dvs. til de foreliggende planforhold. Herved skal forstås lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter eller andre forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller offentlig regulering i øvrigt, når dette er relevant. Lokalplaner og lignende forskrifter fastlægger regler og begrænsninger for, hvordan en grund kan anvendes, og hvor meget den kan udnyttes. Planforholdene har derfor generelt stor betydning for, hvad der kan ses som bedste økonomiske anvendelse af en grund.

Udtrykket ”forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering” skal forstås bredt. Udtrykket omfatter således lokalplaner, kommuneplaner, byplanvedtægter, landzone-tilladelser, strandbeskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven og enhver anden form for offentlige forskrifter, som regulerer, om en grundejer kan opføre byggeri på sin grund, og hvad der i givet fald kan opføres.

Et grundareal kan i medfør af planlovgivningen være udlagt til forskellige former for anvendelse. Den generelle anvendelse kan f.eks. være boligområde, erhvervsområde, blandet bolig og erhverv,

centerområde eller sommerhusområde. Disse generelle anvendelser kan være underopdelt i en række specifikke og konkrete anvendelser.

Der kan endvidere være fastsat begrænsninger på grundens udnyttelse, dvs. det højst tilladte omfang af det byggeri, der kan opføres på grunden. Denne højst tilladte udnyttelsesmulighed for en grund vil i mange tilfælde komme til udtryk i form af en højst tilladt bebyggelsesprocent. Bebyggelsesprocenten er udtryk for, hvor stort et etageareal, der vil kunne opføres i forhold til grundens størrelse. Bebyggelsesprocenten er således et mål for grundens mulige udnyttelse og hermed også for grundens værdi.

Den højst tilladte udnyttelse af et grundareal kan også komme til udtryk på andre måder, f.eks. ved angivelse af et bestemt maksimalt etageareal. Der kan f.eks. også være tale om angivelse af en maksimalt tilladt højde for byggeriet eller om byggeriets placering inden for bestemte byggefelt, ligesom der kan være tale om kombinationer af forskellige faktorer.

2.4.3.2. Udfordringer i plangrundlaget ved ansættelsen af grundværdier

Der eksisterer ikke altid et klart plangrundlag for den enkelte grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, som kan anvendes ved ansættelsen af grundværdier. Dette skyldes bl.a., at kommunerne i mange tilfælde fastlægger anvendelses- og udnyttelsesmulighederne i lokalplaner og kommuneplaner meget bredt, idet kommunerne ofte har et ønske om at opretholde en høj grad af fleksibilitet i planlægningen.

En anden udfordring ved ansættelsen af grundværdier er, at der ikke altid eksisterer et plangrundlag i form af lokalplaner og lign. for ejendommene. Således vedtages der normalt ikke lokalplaner i områder i landzone, bortset fra bevarende lokalplaner gældende for landsbyer og lignende. I stedet er bygninger som oftest opført på baggrund af konkrete landzonetilladelser og dispensationer, som i sådanne tilfælde udgør plangrundlaget. I ubebygget stand uden hensyn til den faktiske bebyggelse vil grunden under et parcelhus i landzone derfor i princippet skulle vurderes som landbrugsjord.

Derudover kan en grund være underlagt andre bebyggelsesregulerende bestemmelser end lokalplaner m.v. Som et eksempel kan nævnes et sommerhus beliggende ud til stranden uden for sommerhusområder og lokalplaner, hvor huset er lovligt opført før indførelsen af de nuværende strandbeskyttelseslinjer. Grunden er værdifuld som bebygget sommerhusgrund, men betragtes grunden som ubebygget uden hensyntagen til det eksisterende sommerhus, vil værdien være meget begrænset, nemlig værdien af grunden som naturareal. Dette skyldes, at der på grund af strandbeskyttelseslinjen ikke vil kunne opføres bygninger på grunden.

Det eksisterende plangrundlag kræver meget ofte fortolkning, men der skal imidlertid i videst muligt omfang sikres en ensartet praksis for ansættelse af grundværdier i den nye vurderingsordning. Retsstillingen for borgerne og for vurderingsmyndigheden skal være så entydig som muligt, og der er et behov for mere klare regler på området. Dette vil bidrage til gennemsigtigheden og til at øge tilliden til ejendomsvurderingerne.

Der arbejdes derfor på løsninger, der kan sikre en bedre systematisering af plangrundlaget, end der hidtil har været tale om. De nærmere overvejelser herom er på tidspunktet for fremsættelsen af dette

lovforslag ikke tilendebragt, men der arbejdes aktuelt med en systematisering af anvendelsesmulighederne inden for et begrænset antal anvendelseskategorier. Der arbejdes endvidere på, at der på lidt længere sigt kan etableres et egentligt planregister, hvor vurderingsmyndigheden får mulighed for at hente plandata.

2.4.3.3. Planlagt anvendelse og udnyttelse

Udgangspunktet for den løsning, der foreslås, er, at grundværdien fortsat ansættes med udgangspunkt i grundarealets planlagte anvendelse og udnyttelse. Heri ligger en implicit antagelse om, at planforholdene i udgangspunktet er udtryk for den bedste økonomiske anvendelse af en grund. Hvis ejeren efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering vil kunne opføre et byggeri af en bestemt karakter og et bestemt omfang på en grund, lægges den planlagte anvendelse og udnyttelse af grundarealet herefter som udgangspunkt til grund for vurderingen.

Hvis det eksempelvis i en lokalplan er fastsat, at der på en grund vil kunne opføres indtil 3.500 m² kontorareal, vil dette blive lagt til grund ved vurderingen. Vælger ejeren i stedet kun at opføre 2.500 m², vil dette ikke have betydning for grundværdiansættelsen. Ejeren har mulighed for at opføre 3.500 m², og det forhold, at ejeren vælger at udnytte sin grund mindre, end det er muligt, fører ikke i sig selv til en lavere grundværdi. Ejeren har mulighed for at opføre de resterende 1.000 m², hvis ejeren ønsker at gøre det.

Imidlertid skal grundværdien ansættes som værdien af grunden i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt til det bedste formål i økonomisk henseende. Selv om det i eksemplet ovenfor er muligt at opføre 3.500 m², kunne det tænkes, at markedsforholdene er sådan, at det økonomisk optimale ikke er at opføre 3.500 m², men kun de 2.500 m², der faktisk er opført. I et sådant tilfælde er et byggeri på 2.500 m² den bedste økonomiske anvendelse, og dette vil skulle lægges til grund ved grundværdiansættelsen.

Hvis en ubebygget grund er omfattet af en lokalplan eller anden offentlig forskrift, anses grunden for at kunne anvendes til det formål, som grunden er udlagt til i den pågældende forskrift. Hvis det efter plangrundlaget er muligt at anvende en grund til flere formål, vil den bedste økonomiske anvendelse være det formål, der giver den højeste grundværdi.

Der er i afsnit 2.4.4. nedenfor og i bemærkningerne til lovforslagets §§ 17-20 nærmere redegjort for planforholdenes betydning, ligesom der er vist eksempler på overvejelser om bedste økonomiske anvendelse under forskellige planforhold.

2.4.3.4. "Flydende" offentlig planlægning

Offentlig planlægning har i nogle tilfælde en form, hvor den højst tilladte udnyttelse i form af en bebyggelsesprocent eller på anden vis for den enkelte grund inden for planområdet ikke entydigt er angivet. Det kan således i en lokalplan være angivet, at der inden for det samlede planområde højst må opføres X tusinde m² byggeri, og/eller at bebyggelsesprocenten for området som helhed højst må være Y pct. Dette indebærer, at en grund godt kan bebygges med mere end Y pct., når andre grunde bebygges med mindre, således at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger Y.

Denne form for "flydende" offentlig planlægning rejser spørgsmålet om, hvordan den mulige udnyttelse skal håndteres i forhold til ansættelsen af grundværdier.

Det må lægges til grund, at en grundejer under sådan ”flydende” planlægning ikke på forhånd er sikret en bestemt mulighed for at kunne opføre et bestemt byggeri på grunden, da den højst tilladte udnyttelse af den enkelte grund ikke entydigt er fastsat. Den faktiske udnyttelsesmulighed for den enkelte grund afhænger af, hvad der er opført på andre grunde inden for planområdet.

Det foreslås, at der ved ansættelsen af grundværdi for hver enkelt grund inden for det pågældende planområde tages udgangspunkt i den udnyttelse, der som et gennemsnit er mulig for den enkelte grund. Er den faktiske udnyttelse for en grund større end den, der kan fastsættes ud fra en sådan gennemsnitsbetragtning, tages udgangspunkt i den faktiske udnyttelse. En sådan faktisk udnyttelse får konsekvenser for den mulige udnyttelse af de øvrige grunde inden for det pågældende planområde og dermed også for vurderingen.

I bemærkningerne til lovforslagets § 19 er der vist nogle eksempler til illustration af anvendelsen af de foreslåede regler.

Når der er tale om ”flydende” planlægning, vil det ikke i alle tilfælde være muligt for vurderingsmyndigheden umiddelbart at konstatere, hvad den ud fra ovenstående gennemsnitsbetragtninger er mulig. Hvis et område er under udbygning, eller hvis der inden for et allerede udbygget område er sket ændringer, vil den mulige udnyttelse, som er konstateret ved tidligere vurderinger, ikke nødvendigvis kunne ”genbruges”.

Det er derfor nødvendigt, at vurderingsmyndigheden gøres bekendt med ændringer i den højst mulige udnyttelse for de enkelte grunde, da grundlaget for en retvisende vurdering i modsat fald ikke vil være til stede. Det er her som på andre områder i vurderingsarbejdet forholdene pr. vurderingsterminen, dvs. pr. 1. september, der er afgørende. Dette gælder, hvad enten der er tale om almindelige vurderinger, eller der er tale om omvurderinger, jf. § 6. Som det fremgår af bemærkningerne til den nævnte bestemmelse, ændringer i en grunds anvendelses- og udnyttelsesmulighed være omvurderingsgrund.

Efter lovforslagets § 56 skal offentlige myndigheder og institutioner meddele vurderingsmyndigheden de oplysninger, som er nødvendige for vurderingen. Der er tale om en generel bestemmelse, der har til formål at sikre, at vurderingerne kan foretages på et tilstrækkeligt grundlag.

Ved offentlige myndigheder og institutioner forstås ikke alene statslige myndigheder og institutioner, men også kommuner og regioner. Det vil således kunne pålægges de kommunale myndigheder at tilvejebringe de oplysninger om bebyggelsesprocenter m.v., som vurderingsmyndigheden har behov for ved vurderingen, og som vurderingsmyndigheden ikke allerede er i besiddelse af.

2.4.3.5. Andre former for upræcis offentlig planlægning

Selv om der ikke er tale om ”flydende” planlægning som i ovenstående afsnit, er lokalplaner og andre planforskrifter i mange tilfælde udformet på en sådan måde, at det ikke klart og entydigt er fastlagt, hvad den enkelte grund kan anvendes til, og hvordan den kan udnyttes. En lokalplan kan f.eks. være udformet på en sådan måde, at der inden for et planområde kan opføres en bred vifte af ejendomsstyper, f.eks. butik, kontor, restaurant, offentlige institutioner og serviceerhverv. Der kan f.eks. også være tale om, at der ikke i planen er angivet en maksimal udnyttelse for den enkelte grund i form af en maksimal bebyggelsesprocent eller et højst tilladt etageareal.

I sådanne tilfælde eksisterer der ganske vist en lokalplan eller anden planforskrift, men ejeren af en given grund har ikke en på forhånd defineret mulighed for at kunne opføre et bestemt byggeri på grunden. Kommunen vil uanset tilstedeværelsen af en lokalplan i et sådant tilfælde kunne nægte at give en byggetilladelse.

Som nævnt i afsnit 2.4.3.1., skal udtrykket ”forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering” forstås bredt. Udtrykket omfatter lokalplaner, kommuneplaner, byplanvedtægter, landzonetilladelser, strandbeskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven og enhver anden form for offentlige forskrifter, som regulerer, om en grundejer kan opføre byggeri på sin grund, og hvad der i givet fald kan opføres.

Hvis der i medfør af en sådan forskrift gives en byggetilladelse, eller er et byggeri allerede opført, kan vurderingsmyndigheden ved bedømmelsen af udnyttelsesmulighederne tage udgangspunkt i de minimumsbestemmelser, der findes i det såkaldte bygningsreglement, medmindre andet er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering.

Bygningsreglementet er udstedt i medfør af byggeloven. Reglementet indeholder en lang række bebyggelsesregulerende bestemmelser og derudover regler om bl.a. bygningers indretning og konstruktion, brandforhold, indeklima, installationer m.v. Blandt de bebyggelsesregulerende bestemmelser findes de før nævnte minimumsbestemmelser. Det fremgår heraf, at kommunerne ikke kan nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger:

- 1) 60 for etageboligbebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil,
- 2) 40 for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse,
- 3) 30 for fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde,
- 4) 15 for sommerhuse i sommerhusområder og
- 5) 45 for anden bebyggelse.

Der gælder dog den undtagelse, at hvis en lokalplan indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser eller bestemmelser, der på anden måde afviger fra bygningsreglementet, er det lokalplanens bestemmelser, der gælder.

I et område, hvor der ikke findes lokalplaner eller andet, vil ejendomsejeren således ved meddelelse af byggetilladelser have krav på at kunne opføre byggeri inden for de rammer, der følger af bygningsreglementet. I disse tilfælde vil udnyttelsesmulighederne efter bygningsreglementets minimumsbestemmelser blive lagt til grund for vurderingen, medmindre den faktiske udnyttelse overstiger denne bebyggelsesmulighed.

Ønsker kommunen således at fastsætte andre bebyggelsesprocenter end dem, der er fastsat i bygningsreglementet, må kommunen udarbejde et plangrundlag for området.

2.4.3.6. Anvendelse og udnyttelse ud over det planlagte

Som tidligere nævnt kan der være fastsat begrænsninger på grundens udnyttelse, dvs. det højst tilladte

omfang af det byggeri, der kan opføres på grunden. Denne højst tilladte udnyttelsesmulighed for en grund vil i mange tilfælde komme til udtryk i form af en højst tilladt bebyggelsesprocent. Bebyggelsesprocenten er udtryk for, hvor stort et etageareal der efter planen vil kunne opføres i forhold til grundens størrelse.

Der findes områder, hvor den faktiske bebyggelsesprocent/udnyttelse lovligt overstiger den, der efter de gældende forskrifter er den højst tilladte. Et eksempel på noget sådant er visse boligkvarterer i København. Disse kvarterer er bebygget med etagebyggeri til boligformål og er opført inden indførelsen af planloven, hvorfor der for de pågældende områder ofte ikke findes en egentlig lokalplan, men alene en kommuneplanramme, som opererer med en generel bebyggelsesprocent på 150.

Imidlertid ligger den faktiske bebyggelsesprocent/udnyttelse i de pågældende områder langt over 150. Ansættelse af grundværdier med udgangspunkt i en bebyggelsesprocent på 150 medfører alt andet lige, at grundværdien ansættes for lavt, hvis den reelle bebyggelsesprocent måske er det dobbelte eller mere. Dette kommer ikke mindst til udtryk, hvis et område bliver omfattet af en lokalplan med en realistisk bebyggelsesprocent, mens et i øvrigt sammenligneligt naboområde fortsat er omfattet af kommuneplanrammen med en bebyggelsesprocent på 150.

Som et eksempel af lignende karakter kan nævnes det tidligere eksempel med et sommerhus beliggende ud til stranden uden for sommerhusområder og lokalplaner, jf. afsnit 2.4.3.2. Huset er lovligt opført før indførelsen af de nuværende strandbeskyttelseslinjer, men det ville ikke kunne opføres i dag. Grunden er hermed udnyttet i videre omfang end det, der efter de gældende forskrifter er det højst tilladte.

Det foreslås derfor, at den faktiske anvendelse og bebyggelsesprocent/udnyttelse skal lægges til grund for vurderingen, hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse er en anden end den, der efter planlovgivningen eller anden offentlig regulering er tilladt, hvis dette giver den højeste grundværdi.

Det vil være en underliggende forudsætning, at byggeriet er lovligt opført, og at en offentlig myndighed ikke vil kunne forlange byggeriet nedrevet eller ændret med henblik på at overholde en bestemt bebyggelsesprocent eller anden udnyttelsesgrad.

2.4.3.7. Stadig behov for at vurderingsmyndigheden tager stilling

De regler vedr. plangrundlag m.v., der er redegjort for i det foregående, er baseret på, at vurderingsmyndigheden som udgangspunkt skal kunne fortolke sig til betydningen af eksisterende lokalplaner og andre forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen. Det vil dog ikke være op til vurderingsmyndigheden alene at tage stilling til, om en given lokalplan skal forstås på den ene eller den anden måde. Det vil være op til de rette myndigheder at stille disse oplysninger til rådighed for vurderingsmyndigheden.

Der vil dog alligevel være en række situationer, hvor vurderingsmyndigheden vil skulle tage stilling til, hvad den optimale anvendelses- og udnyttelsesmuligheder er for en grund. Det overordnede princip for ansættelsen af grundværdier er, at værdien skal ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel, jf. vurderingsnormen, og det skal ske under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt til det bedste formål i økonomisk henseende.

Den bedste økonomiske anvendelse kan ikke læses ud af plangrundlaget. Plangrundlaget siger kun, at grunden kan anvendes til nærmere angivne formål og udnyttes i et nærmere angivet omfang.

Hvis en grund – ikke at forveksle med et samlet planområde – entydigt er udlagt til blandede erhvervsmæssige formål, f.eks. butik, kontor eller let industri, vil der være tale om planlagt anvendelse og udnyttelse, som giver ejeren forskellige muligheder. Ejeren vil kunne opføre enten en butiksejendom eller en kontorejendom eller en ejendom til let industri på sin grund.

Imidlertid skal grundværdien som nævnt ansættes under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt til det bedste formål i økonomisk henseende. Plangrundlaget siger kun, at ejeren vil kunne opføre en ejendom af en af de tre nævnte typer, og så er det op til ejeren selv at træffe sine dispositioner.

I sådanne tilfælde må vurderingsmyndigheden foretage et skøn over, hvad den bedste økonomiske anvendelse af grunden må antages at være, og det er ikke nødvendigvis den samme som den bygning, der faktisk er opført på grunden. Hvis det ud fra en økonomisk betragtning ville være mere fordelagtigt at opføre en kontorejendom end en ejendom til let industri, er det anvendelsen som kontorejendom, der skal lægges til grund for værdiansættelsen.

Et andet eksempel kunne være det tilfælde, at det efter en lokalplan er muligt at påføre en bygning på 2.000 m², mens en fornuftig investor ud fra en markedsbetragtning kun ville opføre det halve. I et sådant tilfælde må vurderingsmyndigheden på samme måde foretage et skøn over den bedste økonomiske anvendelse og værdiansætte grunden derefter, uanset at det efter lokalplanen er tilladt at opføre byggeri i et langt større omfang.

2.4.4. Eksempler på anvendelse af reglerne

2.4.4.1. Parcelhus beliggende i erhvervsområde

Det forhold, at et område i en lokalplan eksempelvis er udlagt som erhvervsområde, udelukker ikke, at der inden for området kan befinde sig ejendomme, som anvendes til andre formål end erhvervsformål. Et eksempel kunne være parcelhuse opført i områder, der senere er blevet udlagt til erhvervsformål.

Hvis det i plangrundlaget entydigt er fastsat, hvordan de enkelte grunde kan anvendes og udnyttes, vil dette også gælde for den grund, hvor der er opført et parcelhus. Grunden skal hermed vurderes som erhvervsgrund med den udnyttelsesgrad, som er fastsat.

Imidlertid skal grundværdien ansættes ud fra den bedste økonomiske anvendelse, og bedste økonomiske anvendelse af en grund på f.eks. 800 m² i et erhvervsområde er ikke nødvendigvis at opføre et erhvervsbyggeri. Det vil afhænge af områdets karakter i øvrigt, men en grund af denne størrelse vil formentlig i mange tilfælde være for lille, hvis formålet er at opføre et erhvervsbyggeri. Derfor kan bedste økonomiske anvendelse i et sådant tilfælde godt være det, som grunden faktisk anvendes til, nemlig som parcelhusgrund.

Det forhold, at en stor erhvervsgrund vil blive vurderet til X kr. pr. m² i ubebygget stand, betyder ikke nødvendigvis i sig selv, at en lille tilgrænsende parcelhusgrund vil have samme værdi pr. m².

2.4.4.2. *Forskellige udnyttelsesgrader af ens parcelhusgrunde*

Som nævnt i afsnit 2.4.3.5. vil en grund blive anset for mindst at kunne udnyttes i det omfang, der svarer til det nuværende bygningsreglements minimumsbestemmelser, medmindre en lavere bebyggelsesprocent er fastsat i en lokalplan eller anden forskrift. Dette skyldes, at kommunerne ved meddelelse af byggetilladelse ikke kan fastsætte en lavere bebyggelsesprocent, hvis der ikke foreligger en lokalplan. Samtidig kan den faktiske udnyttelse lægges til grund for vurderingen, hvis den faktiske udnyttelse overstiger den, der er fastsat i plangrundlaget, jf. afsnit 2.4.3.6.

Dette kan illustreres med følgende eksempel:

Der er i et parcelhusområde opført tre huse af forskellig størrelse på grunde, som alle er på 500 m². De tre huse er henholdsvis 125 m², 150 m² og 200 m². Det giver en udnyttelsesgrad på henholdsvis 25 pct., 30 pct. og 40 pct.

De to førstnævnte grunde vil skulle vurderes ud fra en udnyttelsesgrad på 30 pct., jf. bygningsreglementets minimumsbestemmelser. Den sidste grund vil skulle vurderes ud fra den faktiske udnyttelsesgrad på 40 pct., idet det forudsættes, at offentlig myndighed ikke vil kunne forlange byggeriet ændret med henblik på at opnå en lavere udnyttelsesgrad.

Grunde, som i øvrigt er ens, vil herved få forskellig grundværdi, idet der for grunden med en udnyttelsesgrad på 40 pct. tages hensyn til, at grunden – lovligt – er ”overudnyttet”.

2.4.4.3. *Udnyttelsesgrader af ens ejerlejlighedsgrunde i forhold til planlagt udnyttelse*

Som nævnt i afsnit 2.4.3. ansættes grundværdien for en ejerlejlighed ved en fordeling af den grundværdi, der er ansat for den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder (moderejendommen). Den grundværdi, som henføres til den enkelte ejerlejlighed, er ikke alene afhængig af grundstørrelsen, men også af bebyggelsesprocenten.

Som et eksempel til illustration kan nævnes to identiske grunde, hvorpå der er opført moderejendomme. I begge tilfælde er det entydigt angivet i plangrundlaget, at grundene kan bebygges med 200 pct.

Den ene ejendom er bebygget med 150 pct., mens den anden er bebygget med 200 pct. I begge tilfælde skal grundværdien ansættes ud fra en bebyggelsesprocent på 200, idet dette entydigt er fastsat i plangrundlaget for begge ejendomme. Grundværdien for de to moderejendomme vil hermed være den samme.

Dette indebærer, at grundværdien pr. boligkvadratmeter efter fordeling vil være højere for den ejendom, der bebygget med 150 pct., end for den ejendom, hvor bebyggelsesmulighederne er udnyttet fuldt ud.

Er der på en tredje identisk grund – lovligt – opført en moderejendom med en bebyggelsesprocent på 300, vil denne bebyggelsesprocent blive lagt til grund ved vurderingen. Grundværdien for denne ejendom vil hermed blive højere, men grundværdien pr. boligkvadratmeter vil alt andet lige være den samme som for den ejendom, der er bebygget med det maksimum på 200 pct., der er fastsat i plangrundlaget.

2.5. Vurdering af ejerboliger

2.5.1. Gældende ret

I det praktiske arbejde med vurderingen af ejerboliger anvender vurderingsmyndigheden en række forskellige redskaber for at finde frem til et niveau for såvel grundværdien som for den samlede ejendomsværdi. Arbejdet baserer sig hovedsageligt på oplysninger om konkrete frie salg og på oplysninger registreret om de enkelte ejendomme i Bygnings- og Boligregistret (BBR) og i Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR).

Herved opnås der en viden om, hvilke typer af ejendomme der er solgt, og hvilke ikke-handlede ejendomme de realiserede handelspriser vil kunne anvendes på. Jo flere handler, der kan indgå i analyserne og beregningerne, jo bedre er grundlaget for at kunne fastlægge vurderingsniveauet i det, der benævnes forslagsmodellen.

Arbejdet er systemunderstøttet, og der foretages herigennem en række gennemsnitsberegninger, som giver forslag til henholdsvis det nye grundværdiniveau og de bygningsværdier, som indgår i den samlede ejendomsvurdering. Forslagene efterprøves af SKATs medarbejdere ved en sammenligning med faktiske salg og ved en vurderingsfaglig viden om prisudvikling for ejerboliger. Analyser og beregninger foretages for hver af de forskellige typer af ejerboliger, dvs. parcelhuse, rækkehuse, sommerhuse og ejerlejligheder.

Det vurderingssystem, som understøtter arbejdet med forslagsmodellen, er løbende tilpasset de lovændringer, der er foretaget gennem årene. Grundlæggende har systemet dog de samme relativt begrænsede funktionaliteter, som de tidligere vurderingsråd og kommunale sekretariater havde til at understøtte deres arbejde, før vurderingsopgaven i 2003 overgik til staten. Der er således ikke tale om en fuldautomatiseret proces, idet der løbende i vurderingsprocessen sker manuelle korrektioner baseret på subjektive og vurderingsfaglige skøn og beslutninger med støtte i de hjælpeværktøjer i form af data, analyser og beregninger, der er til rådighed.

Ud over oplysninger om frie salg og registreringer af enkeltejendomme benytter vurderingsmyndigheden også viden om aktuelle udbudspriser og liggetider samt tilgængelige beregninger af gennemsnitlige kvadratmeterpriser i de enkelte områder (postnumre) i Danmark. Herigennem får vurderingsmyndigheden oplysninger om ejendomsmarkedets generelle tilstand og forskellene mellem landsdele, kommuner og lokalt ned på de enkelte postnumre. Beregningerne af gennemsnitlige kvadratmeterpriser foretages kvartalsvis og bidrager til billedet med en indikation af prisudviklingen.

Endeligt gør medarbejderne i det daglige arbejde brug af forskellige kortværktøjer og offentligt tilgængelige luft- og gadefotos af områder og enkeltejendomme.

2.5.2. Lovforslaget

2.5.2.1. Metoden for vurdering af ejerboliger

I det følgende skitseres principperne for de vurderingsmetoder, der vil blive anvendt ved vurderingen af ejerboliger i 2018. Værktøjer og metoder vil blive udviklet over tid, og det må således forudses, at der fremover vil kunne inddrages andre elementer i modelberegningerne end dem, der vil blive anvendt ved vurderingen i 2018. Det må ligeledes forventes, at de metoder, der beskrives her, kan blive

videreudviklet frem mod vurderingen i 2018.

Udgangspunktet for vurderingen af ejerboliger vil være modelberegninger. Dette skyldes, at der skal foretages en vurdering af alle landets ca. 1,7 mio. ejerboliger, hvilket kræver redskaberne til at gennemføre denne masseadministration. Samtidig er der den sammenhæng, at modelberegninger for langt hovedparten af ejerboligerne vurderes at være den mest effektive metode, der samtidig giver den højeste træfsikkerhed.

Modelberegningerne vil være forskellige efter typen af ejerbolig, men de overordnede principper vil være de samme for alle ejerboliger. Der vil være modeller for parcel- og rækkehuse, for sommerhuse og for ejerlejligheder. Der beregnes en ejendomsværdi og en grundværdi for alle ejendomme.

Vurderingsmetoden for ejerboliger i form af modelberegninger er statistisk og teoretisk forankret og bygger på faktiske historiske handelsværdier (frie salg) for sammenlignelige ejendomme med en korrektion for den vurderedes ejendoms karakteristika. Metoden skal løbende forbedres, hvilket indebærer, at den på sigt kan afvige fra nedenstående, hvis dette kan resultere i vurderinger, der ligger tættere på handelspriserne.

For en række ejendommers vedkommende vil der mangle data, eller data vil være utilstrækkelige. Sådanne ejendomme vil blive frasorteret i beregningsmodellen og vil skulle undergives en manuel vurderingsprocedure. Den manuelle vurdering kan f.eks. være et tillæg eller nedslag i forhold til den modelberegnete vurdering. Det samme gælder for ejendomme, som er meget atypiske eller som af andre årsager ikke kan modelberegnes. I det hele taget vil modelberegningerne i en række tilfælde skulle efterprøves, jf. afsnit 2.5.2.5. og følgende afsnit.

2.5.2.2. Modelberegning – ejendomsværdi

Vurderingsmetoden for ejerboliger tager udgangspunkt i kvadratmeterpriserne for frie salg af sammenlignelige ejendomme, som er handlet inden for en tidsmæssig afgrænset periode på seks år op til vurderingsterminen.

Først fremskrives alle handelspriser til vurderingstidspunktet. Fremskrivningsfaktoren varierer geografisk, så der bedst muligt kan tages højde for den lokale prisudvikling. Dermed indgår handelspriserne i vurderingen med afsæt i det priseniveau, der er gældende på vurderingstidspunktet.

Dernæst fokuseres der på den enkelte ejendom, der skal vurderes. Der tages udgangspunkt i handelspriserne for andre sammenlignelige ejendomme i nærområdet. Handelspriserne for de nærmeste solgte ejendomme afspejler en lang række centrale faktorer i prissætningen af boliger, såsom efterspørgslen på boliger i området og afstand til arbejdspladser, skole og indkøbsmuligheder m.v. Disse faktorer indgår dermed til en vis grad indirekte i ejendomsvurderingen via handelspriserne.

Konkret beregnes der et første bud på den vurderede ejendoms værdi pr. m² som et vægtet gennemsnit af kvadratmeterpriserne for de nærmeste handlede ejendomme. Kvadratmeterpriserne beregnes i forhold til et samvejet boligareal, hvor det registrerede boligareal tillægges vægtede bidrag fra eventuelle andre arealer, såsom en kælder, en indbygget garage eller et udhus. Det samvejede boligareal er således typisk større end det registrerede boligareal.

Aktuelt indgår 10-15 handelspriser i beregningen af den gennemsnitlige kvadratmeterpris. Et eventuelt tidligere salg af ejendommen selv indgår med en betydelig i vægt i beregningen. Har ejendommen selv eller andre ejendomme i nærområdet været handlet flere gange inden for de seneste seks år, indgår kun det seneste salg af hver ejendom i beregningen.

Endeligt tager beregningen højde for forskelle i karakteristika mellem vurderingsejendommen og de nærmeste handlede ejendomme. Vurderingen pr. m² justeres for forskelle i det omfang, de skønnes værdipåvirkende. Hvis eksempelvis den vurderede ejendom er næsten nyopført, og én af de handlede ejendomme i nærområdet er fra 1960, vil der blive givet et tillæg til vurderingen. Tillægget vægtes på samme måde som den handlede ejendoms kvadratmeterpris. Denne justeringsproces gennemgås for alle 10-15 handelspriser.

Der anvendes en statistisk model til at vurdere hvilke karakteristika, der kan give anledning til en justering, og hvor stor den pågældende justering skal være. Karakteristika kan både være for bygningen, f.eks. materialetyper og opførelsesår og beliggenhedsoplysninger, f.eks. afstand til kyst. Denne model konstrueres også ud fra de seneste seks års frie salg. Det vil sige, at justeringernes størrelse er fastsat af efterspørgslen efter særlige karakteristika i markedet.

2.5.2.3. Modelberegning - grundværdi

Det er ikke muligt at anvende samme tilgang ved beregningen af grundværdier som ved beregning af ejendomsværdier, hvor handelspriser for nærtliggende ejendomme er en afgørende parameter i beregningen. Dette skyldes, at der kun omsættes et begrænset antal ubebyggede grunde hvert år.

Grundværdien for et parcel- eller rækkehus bestemmes derfor ved hjælp af en såkaldt grundværdikurve. Grundværdikurven konstrueres med udgangspunkt i handelspriser for ubebyggede grunde og salg af ejendomme med henblik på nedrivning.

Grundværdikurven er en statistisk model, der fastlægger værdien af grunden ud fra det lokale prisniveau for ejendomme. Det lokale ejendomsprisniveau findes ved at omregne de lokale handelspriser, så de er ensartede, ved hjælp af vurderingsmodellen for ejendomsværdier. Dette gøres ved at beregne ejendomsværdien af en tænkt ejendom med referencekarakteristika for bygningen og grundstørrelsen og eventuelt andre relevante grundkarakteristika, men på grundens faktiske beliggenhed.

Når det lokale ejendomsprisniveau er fastlagt, fastlægger grundværdikurven en grundværdi, som derefter justeres for grundens egentlige størrelse og andre eventuelle grundkarakteristika. Beregningen tager udgangspunkt i en tænkt ejendom med referencekarakteristika, og den kan derfor også anvendes på ubebyggede grunde. Konstruktionen af grundværdikurven sikrer, at beliggenhedsmæssige karakteristika behandles på en sammenhængende måde i vurderingen af både ejendomsværdien og grundværdien.

2.5.2.4. Modelberegning – ejerlejligheder

Ejendomsværdien for en ejerlejlighed bestemmes efter samme overordnede principper som for parcel- og rækkehuse. Det vil sige først fremskrives alle handelspriser til vurderingstidspunktet. Dernæst beregnes et første bud på den vurderede ejendoms værdi pr. m² som et vægtet gennemsnit af kvadratmeterpriserne for de nærmeste handlede sammenlignelige ejendomme.

Endelig tager beregningen højde for forskelle i karakteristika mellem vurderingsejendommen og de nærmeste handlede ejendomme. De variable, der indgår i justeringsprocessen for ejerlejligheder, er ikke nødvendigvis de samme som dem der indgår i justeringsprocessen for parcel- og rækkehuse.

Ejerlejligheder adskiller sig fra andre typer af ejerboliger på den måde, at en ejerlejlighed ikke har sit eget selvstændige grundstykke. Grundværdien for en ejerlejlighed ansættes i stedet ved en fordeling af den samlede grundværdi for den ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, den såkaldte moderejendom.

Grundarealet under en ejendom opdelt i ejerlejligheder vil i teknisk forstand i langt de fleste tilfælde være en ”erhvervsgrund”, som i den nye vurderingsordning vurderes i ulige år. Imidlertid skal ejerlejligheder vurderes i lige år på samme måde som andre ejerboliger. Derfor er det nødvendigt også at vurdere grunde under ejendomme opdelt i ejerlejligheder i lige år, således at der kan ansættes såvel en grundværdi som en ejendomsværdi for de enkelte ejerlejligheder pr. 1. september i vurderingsåret.

Beregningen af grundværdier under ejerlejligheder foregår i overensstemmelse med en investortankegang. Det vil sige, at modellen tager udgangspunkt i at opføre den i økonomisk henseende bedste ejendom, med andre ord den beregnede ejendom, som maksimerer grundværdien. Modellen foregår i en proces af to trin, som gentages et antal gange således, at det sikres, at den i økonomisk henseende bedste ejendom bestemmes.

I første trin beregnes værdien af en nyopført ejendom på grunden under ejerlejlighederne med basis i modellen for ejendomsværdier. I trin to fratrækkes omkostningerne til opførelse af den beregnede nyopførte ejendom. Grunden vurderes således uafhængigt af den faktiske bygning. Til forskel for parcel- og rækkehuse er den beregnede ejendom forskellig fra ejendom til ejendom. Den i økonomisk henseende bedste ejendom skal holde sig inden for rammerne af plangrundlaget, og vurderingsmyndigheden kan fastlægge forretningsmæssige restriktioner, der sikrer, at den beregnede ejendom giver praktisk mening.

Eksempel:

Grund med plangrundlag etagebeboelse, maksimal mulighed for at bygge 2.000 m². Der skal først vælges en mulig anvendelse og en mulig bygningsstørrelse, her i eksemplet vælges etageejerlejligheder og en bygningsstørrelse på 2.000 m².

Trin et er at der beregnes en forventet gennemsnitlig salgspris til bygherren på 25.000 kr. pr. m². Dette sker med udgangspunkt i ejerboligmodellen for etageejerlejligheder.

Trin to er at beregne byggeomkostningerne. Disse beregnes til at være 20.000 kr. ved brug af byggeomkostninger fra Danmarks statistik samt særlige ekstra omkostninger, der er forbundet med at udstykke og sælge ejerlejlighederne.

Grundværdien bliver således 10 millioner kr. i dette tilfælde, da der kan bygges 2.000 m², der hver har en værdi på 5.000 kr.

Denne beskrevne proces skal så gentages med forskellige størrelser af mulige bygninger og med alle øvrige mulige anvendelser, der her i eksemplet vil være boligudlejning. Den endelige grundværdi er den højeste af disse beregnede grundværdier, da denne udnyttelse er den økonomiske bedste.

Der henvises til afsnit 2.7.2.4. for en yderligere gennemgang af fastsættelsen af grundværdier for erhvervsgrunde.

2.5.2.5. Efterprøvelse af modelberegningens resultat

Der vil i praksis opstå en lang række tilfælde, hvor der vil være behov for at efterprøve en vurdering foretaget i form af en modelberegning som beskrevet i de foregående afsnit. For det første kan særlige forhold vedrørende en ejendom i sig selv bevirke, at en efterprøvelse af resultatet af en modelberegning er nødvendig. Dernæst kan der være tale om ejendomme, som på grund af deres karakter og fremtræden afviger fra de omkringliggende ejendomme i en sådan grad, at en sammenligning ikke giver mening eller slet ikke er mulig. Et eksempel kunne være beboelse indrettet i en gammel mølle.

2.5.2.6. Særlige forhold

Det lader sig næppe gøre udtømmende at opregne samtlige tilfælde, hvor resultatet af en modelberegning vil skulle efterprøves. Som i alle andre tilfælde i vurderingsarbejdet er opgaven for vurderingsmyndigheden at finde frem til en vurdering, der ligger inden for den vurderingsnorm, der er opstillet. Efterprøvelse af resultatet af en modelberegning er et redskab, som vurderingsmyndigheden i fornødent omfang vil kunne tage i anvendelse i denne forbindelse.

Selv om der er tale om ejendomme, som efter deres karakter m.v. godt kan modelberegnes, kan der alligevel være behov for en efterprøvelse af resultatet. Eksempler på sådanne tilfælde kunne være:

- 1) Resultatet af modelberegningen afviger væsentligt fra den seneste vurdering forud.
- 2) Der foreligger nye oplysninger om ejendommen, f.eks. på baggrund af en henvendelse fra ejeren.
- 3) Seneste vurdering blev ændret på baggrund af en efterprøvelse af modelberegningens resultat.
- 4) Der er afgjort en klagesag vedr. ejendommen siden seneste vurdering.
- 5) Andre ejendomme med identiske forhold er udtaget til efterprøvelse.
- 6) Der er konstateret en handelspris, der afviger væsentligt fra modelberegningens resultat, jf. afsnit 2.5.2.7.

For at de ovennævnte forhold – eller andre relevante forhold – kan føre til en ændring af resultatet af modelberegningen og dermed af vurderingen, må der være tale om forhold, som ikke er anset for signifikante i modelberegningen, eller som på grund af manglende data slet ikke indgår i beregningen, men som alligevel må anses for at være af betydning ved værdiansættelsen. Hvis et bestemt forhold allerede er medtaget i modelberegningen, skal dette forhold ikke give anledning til korrektioner – medmindre modellens vægtning af forholdet i den helt konkrete situation ikke er retvisende, og det påvirker modellens samlede resultat sammenholdt med den forventelige handelsværdi for ejendommen.

Efterprøvelse af modelberegningen i særlige situationer har til formål at sikre, at vurderingen ligger inden for den opstillede vurderingsnorm. Efterprøvelse af resultatet af en modelberegning er ikke i sig selv en indikation af – endsige et bevis på – at modelberegningen er ”forkert”. Efterprøvelsen er

en sikkerhedsforanstaltning, og resultatet kan udmærket være, at der ikke er grundlag for at ændre resultatet af modelberegningen.

Det må afhænge af de konstaterede/påberåbte faktiske forhold, om der er grundlag for at ændre resultatet af modelberegningen for en given ejendom og i givet fald med hvor meget. Det er ikke muligt og heller ikke hensigtsmæssigt på forhånd at opstille en liste over tillæg eller nedslag i faste størrelser eller andre former for korrektioner, som dette eller hint forhold måtte give anledning til.

Faste tillæg eller nedslag for forhold, der ikke er taget hensyn til i beregningsmodellen, ville ikke have den fornødne sammenhæng med den statistisk baserede model og ville ikke forbedre modellens generelle træfsikkerhed, måske snarere tværtimod.

Afvielser fra beregningsmodellens resultat skal altid være konkret begrundet. Når et tillæg eller et nedslag er givet, vil dette kunne "bæres med" i de følgende vurderinger af den pågældende ejendom. Fremtidige vurderinger vil hermed som udgangspunkt kunne foretages som (korrigerede) modelberegninger alene.

Hvis en efterprøvelse har givet anledning til ændring af modelberegningens resultat for en ejendom, må det undersøges, om tilsvarende forhold gør sig gældende for omkringliggende ejendomme. Der vil være tale om et konkret skøn over, hvorvidt de konstaterede forhold gør sig gældende for andre ejendomme, eller om de ikke gør.

I så fald må modelberegningen tilsvarende efterprøves for disse ejendomme. Som før nævnt er efterprøvelse af en modelberegning ikke i sig selv en indikation af eller et bevis på, at modelberegningen er "forkert". Det forhold, at modelberegningen for ejendom A ændres på grundlag af en efterprøvelse, indebærer således ikke i sig selv, at modelberegningen for ejendom B også skal ændres, selv om det samme forhold gør sig gældende for begge ejendomme. Det pågældende forhold kan allerede indgå i modelberegningen for ejendom B, ligesom andre faktorer kan gøre sig gældende.

Det bemærkes i øvrigt, at værdiansættelser, som måtte være foretaget af en anden offentlig myndighed, ikke er bindende for vurderingsmyndigheden ved vurderinger efter denne lov.

Har en offentlig myndighed som et eksempel truffet afgørelse om tildeling af kompensation til ejeren af en ejendom for gener i forbindelse med etablering af en vindmøllepark eller et trafik anlæg, vil ejeren ikke have krav på et nedslag af tilsvarende størrelse i forbindelse med vurderingen. Den påvirkning, som vindmøllestøj og trafikstøj kan give anledning til for værdien af en ejendom, kan allerede være indeholdt i de salgsdata, der ligger til grund for modelberegningen.

2.5.2.7. Håndteringen af faktiske handelspriser for den vurderede ejendom

Som nævnt i det foregående kan der være grundlag for efterprøvelse af en modelberegning, hvis det konstateres, at ejendommen handles til en pris, der afviger væsentligt fra modelberegningens resultat. Ved en væsentlig afvigelse skal forstås en afvigelse, som ligger ud over den usikkerhedsmargin, som må anses for acceptabel, dvs. et spænd på plus/minus 20 pct., jf. afsnit 2.2.2.

Også her gælder det, at formålet med efterprøvelsen er at sikre, at vurderingen ligger inden for den opstillede vurderingsnorm. Det forhold, at en ejendom sælges til en pris, der ligger uden for den

accepterede usikkerhedsmargin, er ikke i sig selv et bevis på, at modelberegningen er ”forkert”. Det er alene en indikation af, at der er behov for at efterprøve resultatet af modelberegningen.

Vurderingerne vil blive foretaget pr. 1. september og vil skulle afspejle ejendommenes forventelige handelsværdi inden for et givet spænd på dette tidspunkt. Grundlaget for modelberegningerne vil være salg af (nabo)ejendomme tinglyst frem til vurderingsterminen, men ikke salg tinglyst efter dette tidspunkt. Et salg tinglyst umiddelbart efter vurderingsterminen – allerede fra den 2. september – vil således ikke indgå i grundlaget for vurderingerne, men vil blive medtaget i modelberegningerne ved den følgende vurdering.

Er den vurderede ejendom siden sidste vurdering blevet handlet til en pris, der afviger væsentligt fra den modelberegning, der foretages i forbindelse med den aktuelle vurdering, kan der være grundlag for at tage modelberegningen op til efterprøvelse. I praksis vil vurderingsmyndigheden foretage foreløbige modelberegninger forud for den egentlige vurdering, og konstateres det i denne forbindelse, at en ejendom er handlet til en pris, der afviger væsentligt fra de foreløbige beregningsresultater, vil beregningen for den pågældende ejendom kunne udtages til efterprøvelse.

Det samme vil gælde for ejendomme, der handles efter vurderingsterminen, hvis handelen tinglyses på et sådant tidspunkt, at det fortsat er muligt at tage vurderingen op til efterprøvelse. Det er vigtigt at bemærke, at vurderingsmyndigheden kun har mulighed for af egen drift at foretage disse efterprøvelser i det omfang, at der tale om tinglyste handler. Hvis en handel ikke er tinglyst, har vurderingsmyndigheden ikke de fornødne data.

Hvis en efterprøvelse af en modelberegning på grundlag af en konstateret handelspris efter en konkret bedømmelse bevirker, at værdiansættelsen ændres, vil det som udgangspunkt kun få betydning for den pågældende ejendom selv. Det vil være den faktisk konstaterede handelspris, som er tinglyst på vurderingstidspunktet (den 1. september), og ikke den efterfølgende konstaterede handelspris og dermed justerede modelberegning for den handlede ejendom, der vil indgå som et element – blandt mange andre – i grundlaget for vurderingen af omkringliggende ejendomme.

Kun i det omfang, at en konstateret handelspris kan begrundes med forhold, der gør sig gældende for flere ejendomme, kan ændringen føre til en ændring af vurderingen af andre ejendomme. Er der f.eks. tale om en nyligt konstateret jordforurening, som ikke indgår i modelberegningen, og som der ikke er taget hensyn til ved vurderingen, kan der være grundlag for at give et nedslag for andre ejendomme end den, der er blevet handlet.

Det forhold, at en ejendom er solgt til en bestemt pris, kan ikke i sig selv begrunde en ændret værdiansættelse.

2.5.2.8. Manglende registrering af et salg som nedrivningssalg, familiehandel el. lign.

Der vil kunne forekomme tilfælde, hvor vurderingsmyndigheden efterfølgende konstaterer, at et nedrivningssalg eller en familiehandel el. lign. er blevet tinglyst som et almindeligt frit salg og derfor indgår i modelberegningen for såvel et antal naboer som for ejendommen selv. Spørgsmålet er, om og i givet fald hvordan der skal tages hensyn til dette ved modelberegningen for de relevante nabo-ejendomme.

Denne situation er til dels en parallel til de situationer, der er beskrevet i afsnit 2.5.2.7., men med den forskel, at den pågældende handel ikke burde have indgået i modelberegningen for naboejendommene.

Vælger man at lade det pågældende salg udgå af modelberegningerne, vil dette indebære, at de ejendomme, for hvilke den pågældende ejendom er medtaget som nabo, vil skulle have nye naboer. Dette ville igen bevirke, at disse nye naboer selv ville skulle have nye naboer osv. Ændringerne vil kunne brede sig som ringe i vandet, hvilket kunne være ganske uoverskueligt, ikke mindst hvis forholdet konstateres på et sent tidspunkt i processen og måske endda først efter afgørelsestidspunktet.

Vurderingsmyndigheden vil derfor i sådanne tilfælde fastholde den pågældende ejendom i modelberegningerne. Der foreligger en faktisk konstateret handelspris, der på samme måde som beskrevet i afsnit 2.5.2.7. som et element blandt mange vil indgå i vurderingen af naboejendommene. Fastholdelse af den pågældende ejendom i modelberegningerne vil alt andet lige kunne betyde, at naboejendommene vil få en lidt lavere vurdering, end de ellers ville have fået, da nedrivningssalg og familiehändler m.v. må antages at foregå til priser under et almindeligt markedsniveau for ejerboliger.

Ved næstfølgende vurdering vil forholdet kunne rettes på den måde, at det pågældende salg udgår som frit salg af modelberegningerne. Den mulige fordel, som naboerne måtte opnå i form af en lidt lavere vurdering, vil således kun gøre sig gældende i én vurderingsperiode.

2.5.2.9. Atypiske ejendomme

Er der tale om helt atypiske ejendomme som eksempelvis beboelse indrettet i en gammel mølle, kan en vurdering ikke baseres på en modelberegning (med eller uden efterfølgende justeringer), da der ikke findes et tilstrækkeligt datagrundlag at basere en modelberegning på. I stedet må vurderingen ansættes individuelt efter et friere vurderingsfagligt skøn.

Et sådant friere skøn må udøves på grundlag af de oplysninger, der foreligger om den pågældende ejendom og omkringliggende ejendomme. Heri kan eksempelvis indgå vurderinger og salgspriser for andre ejendomme i området, vurderings- og salgshistorik for den pågældende ejendom selv og udfaldet af eventuelle tidligere klagesager. Endvidere vil geodata m.v. indgå i vurderingen.

De oplysninger, der kan lægges til grund for vurderingen af en atypisk ejendom, er således i vid udstrækning de samme, som kan lægges til grund for vurderingen af andre ejendomme. Forskellen er, at den atypiske ejendom afviger så meget fra omkringliggende ejendomme inden for en rimelig radius, at vurderingen ikke kan baseres på en modelberegning.

2.6. Vurdering af landbrugsejendomme og skovejendomme

2.6.1. Gældende ret – landbrugsejendomme

Der gælder særlige regler for vurderingen af ejendomme, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage. Grundværdien ansættes efter den såkaldte ”bondegårdsregel”, jf. vurderingslovens § 14, mens værdien af stuehuset med tilhørende grundareal ansættes ved en fordeling af landbrugsejendommens samlede ejendomsværdi, jf. lovens § 33, stk. 4.

Bondegårdsreglen går ud på, at jord – når forholdene er ensartede – skal ansættes til samme beløb pr.

arealenhed, uanset om jorden tilhører en større eller en mindre ejendom. Jorden skal pr. arealenhed med lovens ord ansættes efter, "...hvad jord af beskaffenhed og beliggenhed som det pågældende jordstykke må antages efter egnens priser at ville koste ved salg i ubebygget stand, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kultur".

Strukturelle ændringer i landbruget har medført, at den middelstore bondegård på 30 ha med planteavl og blandet husdyrhold, der ligger til grund for bondegårdsreglen, ikke længere er repræsentativ for landbrugsejendomme, der drives kommercielt. Ejendomme af denne størrelse har i dag snarere karakter af hobbylandbrug. Samtidig spiller andre faktorer end "beskaffenhed og beliggenhed" en meget betydelig rolle for prisdannelsen på landbrugsjord.

Bondegårdsreglen medfører i praksis, at landbrugsjord vurderes til et langt lavere beløb end jordens faktiske handelsværdi. Dette skyldes ikke primært bondegårdsreglen i sig selv, idet denne – bortset fra ordlyden om den middelstore bondegård – grundlæggende er baseret på at skulle ramme de aktuelle handelspriser.

De lave vurderinger skyldes derimod, at ansættelser efter bondegårdsreglen siden 1992 er blevet foretaget i form af fremskrivninger af hektarpriser. Disse fremskrivninger har været meget forsigtige. Resultatet er, at vurderinger efter bondegårdsreglen kun udgør omkring 1/3 af den pris, der kan konstateres, når landbrugsjord handles i fri handel.

For at kunne ansætte en ejendomsværdi – ejendommens samlede værdi i handel ogandel – er det derfor nødvendigt også at operere med en såkaldt tillægsparcelværdi. Tillægsparcelværdien udgør forskellen mellem jordens faktiske handelspris ved salg som tillægsgjord til en anden landmand og jordens (grund)værdi ansat efter bondegårdsreglen.

Vurderingen af en landbrugsejendom består herefter af følgende elementer:

- 1) Landbrugsjorden vurderes efter bondegårdsreglen.
- 2) Eventuelle arealer anvendt til andre formål end landbrug – f.eks. som golfbane – vurderes efter en markedsnorm på samme måde som andre tilsvarende arealer, dvs. ikke efter bondegårdsreglen. Det samme gælder grunde tilhørende eventuelle udlejede boliger på landbrugsejendommen, men ikke medarbejderboliger og aftægtsboliger.
- 3) Der beregnes et tillæg til ejendomsværdien (en tillægsparcelværdi), som udgøres af forskellen mellem landbrugsjordens handelsværdi og jordens værdi ansat efter bondegårdsreglen.
- 4) Der ansættes en ejendomsværdi, som består af summen af disse værdier samt værdien af bygningerne.
- 5) Grundværdien (ansat efter bondegårdsreglen) fordeles på landbrugsjorden og stuehusgrunden efter areal.
- 6) Ejendomsværdien fordeles på stuehus og resten af ejendommen – værdimæssig fordeling.

Disse ansættelser danner grundlag for følgende beskatning:

- 1) Der betales grundskyld af grundværdien af landbrugsjorden (vurderet efter bondegårdsreglen). Grundskylden betales efter de særlige satser, der gælder for beskatning af landbrugsjord m.v.,

dvs. med højst 7,2 promille, jf. § 2 i lov om kommunal ejendomsskat. Det samme gælder eventuelle arealer anvendt til andre formål end landbrug, herunder grunde tilhørende udlejede boliger eller medarbejderboliger og aftægtsboliger.

- 2) Der betales grundskyld af stuehusgrunden (vurderet efter bondegårdsreglen). Grundskylden betales efter de almindelige grundskyldssatser, dvs. med op til 34 promille, jf. § 2 i lov om kommunal ejendomsskat.
- 3) Der betales ejendomsværdiskat af den del af landbrugsejendommens ejendomsværdi, der kan henføres til stuehuset, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 3.

Den samlede ejendomsværdi for landbrugsejendommen danner ikke grundlag for beskatning.

2.6.2. *Gældende ret – skovejendomme*

Der gælder ligeledes særlige regler for vurderingen af skovejendomme, jf. vurderingslovens § 15.

Grundværdien for skovarealer ansættes som en procentdel af en normalskovværdi. Udgangspunktet for ansættelserne er oplysninger om træartsfordeling, aldersklassefordeling og jordens bonitet. Disse oplysninger indberettes af skovejernerne til vurderingsmyndigheden på særlige skovskemaer.

Selve værdierne ansættes på grundlag af Skovøkonomisk Tabelværk, som er udarbejdet af Dansk Skovforening med inddragelse af andre interessenter, herunder vurderingsmyndigheden. I tabellerne er angivet den såkaldte venteværdi af en række forskellige træarter fordelt efter aldersklasse og jordens bonitet.

Ved venteværdien forstås en statistisk tilbagediskontering af indtægter og udgifter ved traditionel skovdrift, herunder værdi af jagt og pyntegrønt. Normalværdien til brug for ansættelsen af grundværdi beregnes på baggrund af en gennemsnitlig venteværdi, når skoven antages at have en regelmæssig aldersklassefordeling – en såkaldt normalfordelt skov. Til brug for beregningen af normalværdier til grundværdiansættelsen opereres med omdriftsår. Herved forstås det antal år, der går fra frø til fældning.

Til brug for grundværdiansættelsen beregnes normalværdien af den enkelte skov på grundlag af den faktiske fordeling af træarter, idet det samtidig forudsættes, at træernes aldersfordeling er regelmæssig. Endvidere forudsættes det, at skoven er i almindelig god stand. Herved sikres det, at den variation i skovens (ejendoms)værdi, som er betinget af træmassens aktuelle aldersfordeling, ikke slår igennem på grundværdien.

Grundværdien af skoven ansættes herefter til en vis procent af normalværdien. Denne procentsats fastsættes af Skatterådet, og den har gennem en årrække ligget på 25. Det er herved tilstræbt, at grundværdien af en hektar skov ansættes på nogenlunde samme niveau som en hektar landbrugsjord af ringe bonitet ansat efter bondegårdsreglen.

Ansættelsen af ejendomsværdien af en skovejendom sker ikke med udgangspunkt i en normalskovværdi, men derimod på grundlag af den træarts- og aldersklassefordeling, der forefindes. Til ejendomsværdien medregnes endvidere værdien af ubevoksede arealer og værdien af bygninger beliggende på ejendommen.

Hvis der på en skovejendom findes en bolig, som bebos af ejeren – svarende til landbrugets stuehuse – foretages der en værdimæssig fordeling af skovens samlede ejendomsværdi på boligen og den resterende del af ejendommen. Der foretages derimod ikke en fordeling af grundværdien. Grundværdien ansættes efter en markedsnorm og som udgangspunkt med en grundstørrelse på op til 1.400 m².

Disse ansættelser danner grundlag for følgende beskatning:

- 1) Der betales grundskyld af grundværdien af skovbrugsjorden (ansat efter ovennævnte metode). Grundskylden betales efter de særlige satser, der gælder for beskatning af landbrugsjord m.v., dvs. med højst 7,2 promille, jf. § 2 i lov om kommunal ejendomsskat. Det samme gælder grundværdien af eventuelle udlejede boliger på ejendommen.
- 2) Der betales grundskyld af boliggrunden (vurderet efter en markedsnorm). Grundskylden betales ligeledes efter de særlige satser, der gælder for beskatning af landbrugsjord m.v., dvs. med højst 7,2 promille.
- 3) Der betales ejendomsværdiskat af den del af skovejendommens ejendomsværdi, der kan henføres til stuehuset, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 4.

Den samlede ejendomsværdi for skovejendommen danner ikke grundlag for beskatning.

2.6.3. Lovforslaget

2.6.3.1. Statistisk baseret fremskrivningsordning

Formålet med den nye vurderingsordning for landbrugsejendomme og skovejendomme er, at landbrugsjord og skovbrugsjord fremadrettet skal vurderes i samme niveau, som det hidtil er sket.

Det er for landbrugsjordens vedkommende imidlertid ikke muligt at videreføre den hidtil eksisterende bondegårdsregel ved blot at overføre bestemmelserne til den nye ejendomsvurderingslov. Dette skyldes, at vurderinger efter bondegårdsreglen i praksis er løsrevet fra en faktisk handelsværdi, jf. ovenstående gennemgang af gældende ret. Ganske vist er den hidtidige bondegårdsregel efter sin ordlyd i vid udstrækning markedskonform, men praksis har gennem de seneste 25 år som nævnt udviklet sig sådan, at vurderinger efter bondegårdsreglen kun udgør omkring 1/3 af landbrugsjordens faktiske handelsværdi.

Tilsvarende er den sats, der for skove anvendes ved beregningen af grundværdien som en del af skovens normalværdi, fastsat sådan, at der tilstræbes en vurdering af skovbrugsjord svarende til vurderingen af landbrugsjord af ringe bonitet. Her er der således heller ikke her nogen kobling til en faktisk handelsværdi.

Der foreslås derfor indført en ordning, hvorefter vurdering af landbrugsjord og skovbrugsjord sker ved statistisk baserede fremskrivninger af de vurderinger, der er foretaget efter bondegårdsreglen og de særlige regler, der gælder for vurdering af skove. Herved opnås en fastholdelse af det vurderingsniveau, der eksisterer på det tidspunkt, hvor den nye vurderingsordning sættes i kraft, samtidig med at der sker en løbende regulering i takt med prisudviklingen.

De ejendomme, der vil blive omfattet af fremskrivningsordningen, er de ejendomme, som på tidspunktet for vurderingen er kategoriseret som landbrugsejendomme eller skovejendomme. Der er i

bemærkningerne til lovforslagets § 3 redegjort for de kriterier, der vil blive lagt til grund for kategoriseringen af de pågældende ejendomme. Det forhold, at en ejendom under den hidtidige vurderingsordning var kategoriseret som landbrugsejendom eller en skovejendom, er ikke i sig selv begrundelse for, at ejendommen også skal kategoriseres som sådan i den nye ordning.

I lovforslagets § 82 foreslås der en overgangsordning, hvorefter ejendomme, der hidtil har været kategoriseret som landbrugsejendomme eller skovejendomme, og som fremover vil blive kategoriseret som beboelsesejendomme, på visse betingelser fortsat kan vurderes som landbrugs- eller skovejendomme. Tilsvarende gælder beboelsesejendomme, der fremover kategoriseres som landbrugsejendomme eller skovejendomme. Der henvises til bemærkningerne til den nævnte bestemmelse.

2.6.3.2. Grundlaget for de statistisk baserede fremskrivninger

Fremskrivningerne skal efter lovforslaget foretages på grundlag af et indeks for landbrugsejendomme/skovejendomme. Indeks vil blive udarbejdet af Danmarks Statistik på så lavt et geografisk niveau som muligt.

Fremskrivningsordningen vil omfatte arealer, som efter de hidtidige regler vil skulle vurderes efter bondegårdsreglen eller efter de tilsvarende regler for skovejendomme. Dertil kommer naturarealer, som også i den hidtidige ordning er vurderet efter bondegårdsreglen, om end til lavere hektarpriser end den egentlige landbrugsjord.

Arealer med fredskovpligt foreslås omfattet, når ejendommen er kategoriseret som landbrugsejendom eller skovejendom. Endvidere foreslås fredskovpligtige arealer uden for landzone omfattet, når de tilhører skovejendomme.

Det vil i alle tilfælde være en betingelse for, at et areal kan omfattes af fremskrivningsordningen, at arealet ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål end landbrug eller skovbrug. Det vil ikke være nogen betingelse, at arealet i den hidtidige vurderingsordning faktisk var vurderet efter de førnævnte regler. Kommer der nye arealer til, vil de også være omfattet, når betingelserne herfor er opfyldt.

Sammenfattende vil fremskrivningsordningen omfatte følgende arealer:

- 1) Landbrugsmæssigt udnyttede arealer og fredskovpligtige arealer tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme (landzone).
- 2) Naturarealer tilhørende ejendomme, som er kategoriseret som landbrugsejendomme eller skovejendomme (landzone).
- 3) Fredskovpligtige arealer tilhørende skovejendomme uden for landzone.

Til landbrugsmæssigt udnyttede arealer og fredskovpligtige arealer medregnes grundarealet tilhørende driftsbygninger til anvendelse i landbrugs- eller skovproduktionen. Det samme gælder som hovedregel grundarealer tilhørende boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme. Sådanne grundarealer er hermed omfattet af fremskrivningsordningen. Andre arealer medregnes ikke.

2.6.3.3. Fremskrivning af hektarpriser

Når der i 2019 første gang skal foretages en vurdering af landbrugs- og skovejendomme efter den nye

vurderingsordning, vil der for alle berørte ejendomme være et areal af en bestemt størrelse, der vil være omfattet af fremskrivningsordningen. Ligeledes findes der i langt de fleste tilfælde en vurdering af disse arealer foretaget efter bondegårdsreglen eller de tilsvarende regler for vurdering af skovejendomme.

Der kan på dette grundlag beregnes en gennemsnitlig hektarpris for den pågældende ejendom som helhed, og denne gennemsnitlige hektarpris kan fremskrives efter det indeks, som tidligere er nævnt.

Der er som sagt tale om en gennemsnitlig hektarpris for den enkelte ejendom. Det er ikke muligt at tage hensyn til det forhold, at dele af en ejendoms jordtilliggende kan være af bedre bonitet og dermed af højere (handels)værdi end andre dele, da der ikke i det hidtidige vurderingssystem findes tilstrækkelige oplysninger om sådanne forhold. Består en ejendom af flere matrikler, vil alle matrikler ved vurderingen i 2019 få samme gennemsnitlige hektarpris.

Hvis der på en landbrugsejendom tillige findes fredskovpligtige arealer – eller der på en skovejendom findes landbrugsarealer, som hidtil er blevet vurderet efter bondegårdsreglen – vil der dog kunne beregnes separate gennemsnitlige hektarpriser for landbrugsarealet henholdsvis det fredskovpligtige areal.

Det vil ikke være muligt at tage højde for de individuelle tillæg eller nedslag, der måtte være givet i grundværdien for arealer omfattet af fremskrivningen, eksempelvis nedslag for vandlidende arealer. Et sådant nedslag vil blive indregnet i ejendommens gennemsnitlige hektarpris, og denne vil ikke blive ændret, selv om det pågældende areal senere måtte blive afvandet.

Det samme gælder med modsat fortegn. Det vil således ikke være muligt at give tillæg eller nedslag for fremtidige begivenheder som f.eks. nyopstået forurening eller oversvømmelser på arealer, som er omfattet af fremskrivningerne, eller ved fremtidige rådighedsindskrænkninger eller ændringer i den landbrugsmæssige anvendelse i medfør af anden lovgivning. Dette skyldes, at der ikke i fremskrivningsordningen findes en (markeds)pris og dermed en værdiansættelse, som eksempelvis et nedslag for forurening kan relateres til.

Det vil dog være muligt at tage forhold i betragtning, som ikke vedrører arealer omfattet af fremskrivningsordningen. Hvis der på landbrugsejendom eller skovejendom findes arealer, der anvendes til andre erhvervsmæssige formål end landbrug eller skovbrug, skal sådanne arealer fortsat ansættes efter en markedsnorm. Der vil på sådanne arealer kunne gives samme tillæg eller nedslag, som gives til andre arealer under tilsvarende omstændigheder.

Det vil også være muligt at tage højde for grundforbedringsfradrag, der udløber. Grundforbedringsfradraget er nu afskaffet, jf. lov nr. 925 af 18. september 2012, men eksisterende fradrag fortsætter til udløb. (Grundforbedringsfradrag blev givet for 30 år, dog 60 år for skove, hvorefter de udløber.) Grundforbedringsfradraget er knyttet til en bestemt ejendom, og frasælges en del af ejendommen, følger en del af grundforbedringsfradraget med. Når grundforbedringsfradrag udløber, kan beskatningsgrundlaget forhøjes med den del, fradraget udgør.

2.6.3.4. Hektarpriser for ”nye” ejendomme og arealer

Hvis en ejendom ikke hidtil har været kategoriseret som landbrugsejendom eller skovejendom, eller

bliver nye arealer inddraget som landbrugsareal eller skovareal, findes der i sagens natur ikke en bondegårdsregelvurdering eller skovvurdering, der kan videreføres.

Opstår der en ny ejendom – f.eks. fordi en beboelsesejendom ændrer anvendelse og fremadrettet kategoriseres som landbrug – skal den gennemsnitlige hektarpris for de omfattede arealer efter lovforslaget ansættes på samme niveau som de gennemsnitlige hektarpriser, der gælder for omkringliggende landbrugsejendomme og skovejendomme på det tidspunkt, hvor ændringen indtræffer. Hvis nye arealer inddrages som produktionsjord for en allerede eksisterende landbrugsejendom eller skovejendom, skal dette areal efter forslaget have samme gennemsnitlige hektarpris som resten af ejendommen, jf. nedenfor.

Det er efter lovforslaget hensigten at praktisere disse regler på følgende måde:

Hvis arealer tilhørende en nyopstået ejendom grænser op til et eller flere arealer, der allerede er omfattet af fremskrivningsordningen, ansættes den gennemsnitlige hektarpris for den nye ejendom som et gennemsnit af hektarpriserne for de ejendomme, som ejendommen grænser op til. Grænser den nye ejendom kun op til en enkelt anden ejendom under fremskrivningsordningen, får de to ejendomme samme gennemsnitlige hektarpris.

Hvis den nye ejendom ikke grænser op til arealer, der allerede er omfattet af fremskrivningsordningen, vil den gennemsnitlige hektarpris som udgangspunkt blive ansat som et gennemsnit af de tre ejendomme, der ligger nærmest.

Der skal i begge de ovennævnte tilfælde tages hensyn til ejendommenes kategori. Forestiller man sig, at en ny landbrugsejendom grænser op til en skovejendom, men ikke til andre landbrugsejendomme, vil det ikke være skovejendommens hektarpris, men hektarpriserne for de nærmest beliggende landbrugsejendomme, der skal lægges til grund ved beregningen af den gennemsnitlige hektarpris for den nye ejendom.

Der kan også være tale om, at nye arealer inddrages som produktionsjord for en allerede eksisterende landbrugsejendom eller skovejendom. Det er i denne forbindelse uden betydning, om der er tale om nyerhvervede arealer, eller om der er tale om arealer, som allerede tilhører den pågældende ejendom, og som hidtil har været anvendt til andre formål, f.eks. som golfbane.

Hvis et sådant areal tillægges en eksisterende matrikel, skal det pågældende areal efter forslaget have samme gennemsnitlige hektarpris som den matrikel, arealet tillægges. Er der derimod tale om en selvstændig matrikel, skal denne efter forslaget have samme gennemsnitlige hektarpris som den resterende del af ejendommen. Består en ejendom allerede af flere matrikler med hver sin hektarpris, vil den nye matrikel få en hektarpris svarende til gennemsnittet af de allerede eksisterende.

2.6.3.5. Hektarpriser ved erhvervelse af arealer

Der kan opstå tilfælde, hvor en landbrugsejendom/skovejendom erhverver arealer fra en anden tilsvarende ejendom, og de to ejendomme ikke har samme gennemsnitlige hektarpris.

Det er administrativt muligt at håndtere gennemsnitlige hektarpriser på matrikelniveau, men ikke på et niveau derunder, da de nødvendige oplysninger ikke findes i det hidtidige vurderingssystem. Derfor

må der opstilles regler for ansættelsen af gennemsnitlige hektarpriser i tilfælde, hvor et areal overgår fra en landbrugsejendom eller skovejendom til en anden, og hvor arealet enten udgør en selvstændig matrikel eller tillægges en eksisterende matrikel.

Det foreslås, at hvis ejendom X erhverver en hel matrikel fra ejendom Y, som har en anden gennemsnitlig hektarpris, vil denne matrikel beholde den gennemsnitlige hektarpris, der allerede er fastsat. Den grundværdi, der skal fremskrives for ejendom X, vil herefter udgøre summen af grundværdien for ejendommens oprindelige areal og grundværdien for den nyerhvervede matrikel, hver beregnet med sin egen gennemsnitlige hektarpris.

Erhverves der derimod et areal, som sammenlægges med en allerede eksisterende matrikel, vil det være nødvendigt at nyberegne den gennemsnitlige hektarpris for den matrikel, som det nyerhvervede areal bliver en del af.

Den grundværdi, der skal fremskrives for ejendom X, vil her være summen af grundværdien for den nu udvidede matrikel med egen nyberegnet gennemsnitlig hektarpris og grundværdien for den resterende ejendom med den hidtil gældende hektarpris.

Der vil være tale om rent tekniske beregninger af gennemsnitspriser foretaget på et objektivt grundlag. Sådanne beregninger er rent tekniske beregninger foretaget på et helt konkret grundlag. Sådanne beregninger vil derfor ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed.

2.6.3.6. Boliger beliggende på landbrugsejendomme og skovejendomme

Det er af hensyn til ejendomsværdibeskatningen og betaling af kommunal grundskyld nødvendigt fortsat at kunne foretage vurdering af boliger beboet af ejere af landbrugsejendomme og skovejendomme. Der vil til brug for beskatningen være behov for såvel en ejendomsværdi som en grundværdi.

2.6.3.6.1. Grundværdier – boliger beboet af ejere (stuehuse)

Efter de hidtil gældende regler ansættes grundværdien af en bolig beboet af ejer på en landbrugsejendom (stuehuset) ved en fordeling af den grundværdi, der er ansat efter bondegårdsreglen. Det betyder i praksis, at disse grunde vurderes meget lavt i forhold til fritliggende huse i landdistrikter. Grundværdien beskattes med den almindelige grundskyldspromille på op til 34 promille (og ikke den særligt lave sats, der gælder generelt for landbrugsjord og skovbrugsjord), jf. afsnit 2.6.1.

For skovejendommens vedkommende gælder det modsatte. Her ansættes grundværdien efter en markedsnorm, dvs. i et niveau svarende til niveauet for huse i landdistrikter. Skovejendommenes grundværdier beskattes til gengæld efter den særligt lave sats, der gælder for landbrug og skovbrug på højst 7,2 promille (og således ikke efter den almindelige grundskyldspromille), jf. afsnit 2.6.2.

Det foreslås, at disse vurderingsregler videreføres, således at grundværdien for et stuehus på en landbrugsejendom fortsat ansættes på samme niveau som efter den hidtidige bondegårdsregel – dvs. ved fremskrivning som produktionsjord – mens grundværdien for en tilsvarende beboelse på en skovejendom fortsat ansættes efter en markedsnorm. Er et stuehus tilhørende en landbrugsejendom beliggende i byzone, eller er det omfattet af en lokalplan eller anden offentlig forskrift, således at grundarealet ikke anses for produktionsjord, skal grundværdien efter forslaget dog ansættes efter en markedsnorm.

Da de pågældende boliggrunde ikke er selvstændigt matrikuleret, skal der fastsættes regler om grundstørrelser. Efter hidtidig praksis ansættes grundarealet for boliger beboet af ejere af landbrugsejendomme til et areal på 2.000 m², medmindre særlige forhold gør sig gældende. Dette kan f.eks. være tilfældet ved landbrugsejendomme med store hovedbygninger med tilhørende park.

Det foreslås, at grundarealet for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme ved ansættelse af ejendomsværdi fremover ansættes til 2.000 m². I de tilfælde, hvor der efter hidtidig praksis er ansat et større grundareal, anvendes dette større areal fortsat.

2.6.3.6.2. Grundværdier – andre boliger på landbrugsejendomme og skovejendomme

På mange landbrugsejendomme og skovejendomme findes der huse, som bebos af andre end ejendommens ejer. Der vil være tale om medarbejderboliger, aftægtsboliger og lign. eller om boliger, der lejes ud til andre.

Medarbejderboliger og aftægtsboliger m.v. på landbrugsejendomme er efter praksis blevet anset som nødvendige for ejendommens landbrugsmæssige drift. Dette indebærer, at grundværdien for sådanne boliger beliggende på landbrugsejendomme hidtil er blevet ansat efter bondegårdsreglen. Er boligen derimod udlejet, ansættes en grundværdi efter en markedsnorm. På skovejendomme ansættes grundværdien for samtlige sådanne boliger efter en markedsnorm.

I alle tilfælde beskattes grundene efter den lave grundskyldspromille, som gælder for landbrugsjord og skovbrugsjord, dvs. med højst 7,2 promille.

Det er ikke muligt i en automatiseret vurderingsordning at administrere et regelsæt, hvorefter vurderingen af en bolig afhænger af, om boligen er lejet ud. Udlejningsforhold er ikke registreret, og det vil kræve et stort manuelt arbejde at videreføre de hidtidige regler.

Der findes ingen opgørelse over, hvor mange af disse boliger, der hidtil er blevet vurderet efter bondegårdsreglen, og hvor mange der hidtil er blevet vurderet efter en markedsnorm, da udlejningsforhold som nævnt ikke er registreret.

Det foreslås, at reglerne gøres ensartede, således at grundværdien for alle sådanne boliger – hvad enten de er udlejede eller ej – ansættes efter en markedsnorm, således som det efter de hidtidige regler gælder for udlejede boliger på landbrugsejendomme og alle boliger på skovejendomme.

Også her gælder, at grundene ikke er selvstændigt matrikuleret, og at der derfor skal fastsættes regler om grundstørrelser. Det foreslås, at grundarealet ansættes til 1.000 m². Dette areal svarer til det, der under de hidtidige regler i de fleste tilfælde har været anvendt.

2.6.3.6.3. Ejendomsværdier – boliger beboet af ejere (stuehuse)

På samme måde, som der skal betales ejendomsværdiskat af (andre) ejerboliger, der er beboet af ejeren, skal der betales ejendomsværdiskat af boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. gennemgangen af gældende ret i afsnit 2.6.1. og afsnit 2.6.2. Der er derfor fortsat behov for at ansætte en ejendomsværdi af sådanne boliger.

Den ejendomsværdi, der skal danne grundlag for ejendomsværdibeskatningen af boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme, ansættes efter de hidtidige regler ved en fordeling af den samlede ejendomsværdi for landbrugsejendommen henholdsvis skovejendommen.

Fordelingen foretages på en sådan måde, at boligerne vurderes i samme niveau som (andre) ejerboliger på landet. Der tages hensyn til det forhold, at de pågældende boliger ikke kan omsættes som fritliggende ejerboliger, hvis dette er værdipåvirkende. I praksis tages der udgangspunkt i den forslagsmodel, der anvendes ved vurdering af ejerboliger. Der gives herefter et nedslag for manglende fri omsættelighed, hvis dette forhold anses for værdipåvirkende.

For boliger på landbrugsejendomme udlignes forskellen mellem vurderingen af stuehusgrunden efter bondegårdsreglen og en markedsbaseret værdi af grunden på den måde, at der indregnes et særligt boligmoment.

Realiteten er hermed, at boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme efter de hidtidige regler ansættes til en ejendomsværdi tilnærmelsesvis svarende til værdien af et tilsvarende fritliggende hus på landet. Det foreslås, at sådanne boliger beboet af ejeren fremover vurderes, som om der havde været tale om selvstændige ejerboliger med den grundstørrelse, der er fastlagt for ovenfor. Der vil som hidtil blive taget hensyn til den manglende frie omsættelighed, hvis dette er værdipåvirkende.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 11 betales der kun ejendomsværdiskat af den bolig, som bebos af ejeren. Derfor er ikke behov for ansættelse af en selvstændig ejendomsværdi for andre boliger på landbrugsejendomme eller skovejendomme, dvs. medarbejderboliger, aftægtsboliger m.v. Sådanne selvstændige ejendomsværdier ansættes heller ikke efter de hidtidige regler. Har ejendommen flere ejere, som bebor hver sin beboelse, ansættes der det antal ejendomsværdier, som er nødvendige til brug for ejendomsværdibeskatning.

2.6.3.7. Arealer, som anvendes til andre erhvervsmæssige formål end landbrug eller skovbrug

Som nævnt i afsnit 2.6.3.2. skal arealer anvendt til andre erhvervsmæssige formål end landbrug eller skovbrug ikke indgå i fremskrivningsordningen. Eksempler kunne være arealer anvendt til campingpladser, golfbaner, hotel/restaurant, handel/produktion/service eller til råstofudvinding.

Grundværdien af sådanne arealer ansættes efter de hidtidige regler efter en markedsnorm, hvilket foreslås videreført. Det samme vil være tilfældet for arealer beliggende i byzone eller sommerhusområde, bortset fra fredskovpligtige arealer, medmindre arealerne og/eller ejendommen anvendes til andre formål.

Der er behov for at objektivere reglerne for fastsættelse af grundstørrelser. Er der tale om f.eks. en campingplads, en golfbane eller landbrugsjord i byzone, vil arealet i praksis være afgrænset og vil kunne identificeres via en landzonetilladelse, lokalplan eller på anden måde. Der kan også være tale om andre identificerbare arealer. Er der derimod tale eksempelvis en bygning med et maskinværksted eller et hotel, er det ikke nødvendigvis klart, hvor stort et grundareal der skal anses for at være anvendt til andre formål end landbrug eller skovbrug.

I sådanne tilfælde vil principperne i bygningsreglementets bestemmelser kunne anvendes som målestok for grundstørrelsen – uanset det forhold, at bygningsreglementet i den givne situation ikke ville finde anvendelse. Dette vil blive gjort på den måde, at bebyggelsesprocenten på en grund under en sådan bygning altid skal anses for at være 45, hvilket svarer til bygningsreglementets minimumsbestemmelser. Ud fra bygningens etageareal som registreret i BBR kan der herefter automatisk beregnes en grundstørrelse.

2.6.3.8. Samlet ejendomsværdi af landbrugsejendomme og skovejendomme

Som tidligere nævnt er fordelingen af ejendomsværdi og efterfølgende indregning af boligmoment en unødigt omvej, når der skal ansættes en ejendomsværdi af et stuehus eller en tilsvarende bolig på en skovejendom til brug for ejendomsværdibeskatningen. De pågældende værdier lader sig langt lettere ansætte direkte.

I det hele taget tjener en samlet markedsværdibaseret ejendomsværdi af landbrugsejendomme og skovejendomme ikke noget formål i relation til beskatning af fast ejendom. Grundværdierne af landbrugsjord og skovbrugsjord ansættes ved fremskrivning og andre grundarealer efter en markedsnorm, og de nødvendige værdier af boliger og andre bygninger kan lettere ansættes direkte.

En samlet ejendomsværdi kan dog alligevel i visse tilfælde have betydning, nemlig ved generationsskifte, skifte af dødsboer og lign., idet ejendomsværdien i sådanne tilfælde kan have betydning for beregningen af boafgift.

Det foreslås derfor, at der ikke længere systematisk ansættes ejendomsværdier af landbrugsejendomme og skovejendomme, og at det samtidig gøres muligt at få foretaget en sådan vurdering, når dette er af betydning for beregningen af boafgift. En sådan vurdering vil kunne foretages mod betaling af et gebyr, der udgør et grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau), hvilket svarer til 3.000 kr. i 2017-niveau. Beløbet foreslås reguleret efter personskattelovens § 20.

2.7. Vurdering af erhvervsejendomme

2.7.1. Gældende ret

Erhvervsejendomme omfatter i vurderingsmæssig forstand alle andre ejendomme end ejerboliger, landbrugsejendomme og skovejendomme. Der er således tale om en bred vifte af meget forskelligartede ejendomme fra små beboelsesejendomme med fire lejligheder over butikcentre til store produktionsanlæg.

I modsætning til ejerboliger foretages vurderingen af erhvervsejendomme ikke ud fra en gennemsnitsbetragtning, men individuelt. For udlejningsejendomme fastsættes ejendomsværdien dog ud fra en forudsætning om sædvanlige udlejningsforhold (vurderingslovens § 10, stk. 3). Vurderingen af erhvervsejendomme er ikke understøttet af statistiske modeller, men er udelukkende baseret på lokale prisanalyser og anden vurderingsfaglig viden. Endvidere anvendes BBR-data om ejendommenes størrelse og benyttelse.

Værdien af en erhvervsejendom vil være bestemt af forventningerne til det afkast, ejeren vil kunne opnå. Dette gælder såvel for rene investeringsejendomme som for brugerejendomme, dvs. ejendomme, som ejeren selv anvender i sit erhverv.

Vurderingsmyndigheden kender ikke den konkrete ejendoms leje- og udgiftsforhold og dermed afkastet. Vurderingsmyndigheden vurderer derfor ejendommen på baggrund af en skønnet bruttoleje. Oplysninger om bruttolejer er tilgængelige i udbudsmaterialer, eller de kan søges indhentet ved forespørgsel til udlejere, og en bruttolejefaktor kan findes ved at anvende kendte bruttolejeniveauer på solgte ejendomme.

Vurderingen sker som hovedregel efter en lejefaktormodel, hvor én samlet skønnet bruttoleje (lejen før fradrag af udgifter til skatter, vedligeholdelse m.v.) for ejendommen kapitaliseres med en bruttolejefaktor for at opnå en handelsværdi. Lejefaktoren varierer i praksis fra 5 for ældre og vanskeligt tilgængelige ejendomme til 20 eller mere for nye ejendomme med særligt gode anvendelsesmuligheder. Beregningen efter lejefaktormodellen kan suppleres med individuelle tillæg eller nedslag efter en konkret vurderingsfaglig bedømmelse.

Endvidere kan der optræde andre værdibærende elementer, som ikke umiddelbart er omfattet af selve lejeværdiberegningen. Et eksempel kunne være særligt gunstige infrastrukturforhold.

2.7.2. Lovforslaget

Erhvervsejendomme vil også i den nye vurderingsordning omfatte alle andre ejendomme end ejerboliger, landbrugsejendomme og skovejendomme. Der er således fortsat tale om en bred vifte af meget forskelligartede ejendomme. I forhold til den hidtidige afgrænsning foreslås den ændring, at beboelsesejendomme med tre lejligheder fremover vil blive betragtet som en erhvervsejendom. Under den hidtidige ordning var grænsen fire lejligheder. Der henvises herom til bemærkningerne til lovforslagets § 4.

2.7.2.1. Metoder for vurdering af erhvervsejendomme

I det følgende skitseres principperne for de vurderingsmetoder, der vil blive anvendt ved vurderingen af erhvervsejendomme i 2019. Værktøjer og metoder vil blive udviklet over tid, og det må således forudses, at der fremover vil kunne inddrages andre elementer i vurderingsmetoderne end dem, der vil blive anvendt ved vurderingen i 2019. Det må ligeledes forventes, at de metoder, der beskrives her, kan blive videreudviklet frem mod vurderingen i 2019.

Det bemærkes, at den overordnede vurderingsnorm om en forventelig handelspris også er gældende for vurdering af erhvervsejendomme. Det fremgår dog af paragraf § 34, stk. 2, at vurderingen af udlejningsejendomme foretages ud fra en forudsætning om sædvanlige udlejningsforhold. Herved forstås, at vilkårene er indgået i en armslængdetransaktion på markedskonforme aftalevilkår efter passende markedsføring, hvori parterne begge har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang. Der tages derfor ikke hensyn til særlige aftaler om eksempelvis rabatter, trappelejer, forbrugsbegrænsninger, udlejning af skilte og parkeringspladser.

Udgangspunktet for vurderingen af erhvervsejendomme vil på samme måde som for ejerboliger være modelberegninger af hensyn til den store mængde erhvervsejendomme, der skal vurderes og håndteres administrativt i vurderingsåret, hvilket kræver et effektivt vurderingsværktøj. I modsætning til ejerboliger vil det ved vurderingen af erhvervsejendomme dog ikke være muligt generelt at tage udgangspunkt i statistiske modeller, der bygger på faktiske historiske handelsværdier (frie salg) for sammenlignelige ejendomme.

Dette skyldes flere forskellige forhold. For det første er antallet af konstaterede handelspriser for erhvervsejendomme begrænset. Dernæst vil et ejendomssalg på erhvervsområdet ofte omfatte flere forskellige ejendomme, der sælges samlet. Disse ejendomme og bygninger kan endvidere have forskellig anvendelse, f.eks. anvendelse som kontorbygning, lagerbygning og garager. Slutteligt vil en konstateret handelspris for en erhvervsejendom i flere tilfælde kunne omfatte inventar og/eller installationer indlagt til brug for en særlig erhvervsmæssig udnyttelse af bygningen (tjener erhvervet), hvilket ikke i vurderingsmæssig henseende betragtes som sædvanligt tilbehør til den faste ejendom, og derfor ikke skal medtages ved vurderingen.

Det er derfor ikke muligt på samme måde som på ejerboligområdet at udvikle en beregningsmodel, der er baseret på konstaterede priser i fri handel. Dette betyder samtidig, at vurderingsmyndigheden ikke automatisk vil lægge en handelspris til grund for en vurdering, ligesom ejendommejerere ikke i alle tilfælde vil kunne påberåbe sig en konstateret handelspris. Dette vil i givet fald kræve, at det kan sandsynliggøres, hvad den konstaterede handelspris nærmere omfatter af bygninger, jordstykker og installationer, og at den konstaterede handelspris afvigelse fra vurderingen ligger ud over usikkerhedsmarginen, jf. afsnit 2.2.3.

Den metodiske tilgang til vurderingen af erhvervsejendomme baseres i stedet på en markedskonform tilgang. Værdiansættelse af erhvervsejendomme er blandt de professionelle markedsaktører traditionelt sket med udgangspunkt i den afkastbaserede metode, jf. afsnit 2.7.2.3.1. Vurderingsmyndigheden vil forventeligt oftest fremadrettet anvende den afkastbaserede metode til vurderingen af erhvervsejendomme. Anvendelsen af den afkastbaserede metode forventes at gøre vurderingerne mere gennemsigtige for ejendommejererne. Det vil forventeligt også gøre afviklingen af klageprocessen mere gennemskuelig og effektiv end i dag.

Anvendelse af den afkastbaserede metode giver dog ikke i alle tilfælde et retvisende resultat, ligesom der heller ikke i alle tilfælde foreligger normtal for alle typer af anvendelser eller for alle geografiske områder. Dette medfører, at vurderingsmyndigheden i nogle tilfælde vil anvende omkostningsmetoden, jf. afsnit 2.7.2.3.2.

Anvendelsen af begge metoder vil overvejende basere sig på normtal, jf. afsnit 2.7.2.2. Der er dog mange oplysninger, som vurderingsmyndigheden ikke kender til, hvorfor der i forbindelse med deklarationen er mulighed for at oplyse vurderingsmyndigheden om yderligere oplysninger. Herefter kan vurderingsmyndigheden tage højde for disse oplysninger i forbindelse med vurderingen.

Det må dog forventes, at de fleste værdipåvirkende forhold vedrørende en erhvervsejendom vil være indeholdt i den skønnede markedsleje, i de skønnede driftsomkostninger eller i opførelsesomkostningerne, der udgør hovedelementerne i henholdsvis den afkastbaserede metode og omkostningsmetoden, jf. afsnit 2.7.2.3.

Ligesom for ejerboliger vil det således typisk kun være helt særlige forhold for den enkelte ejendom i forhold til andre ejendomme i området, der vil skulle tages højde for i form af justering af normtalene, der ligger til grund for vurderingen, eller et tillæg eller nedslag for den enkelte ejendom. Hvis et bestemt forhold allerede er medtaget i det skønnede normtal, skal dette forhold som udgangspunkt ikke give anledning til korrektioner. Eksempelvis vil planlagte vedligeholdelsesarbejder typisk være

indeholdt i de skønnede driftsomkostninger og ikke give anledning til et nedslag. Det samme forhold vil gøre sig gældende for udformning og indretning af ejendomme medmindre, at helt særlige forhold gør sig gældende.

Dette betyder samtidig, at oplysninger, som tilgår vurderingsmyndigheden fx i forbindelse med deklarationen, derfor ikke automatisk vil give anledning til en justering af normtallene eller udløser et tillæg eller et nedslag. Det skal således vurderes, om de konstaterede/påberåbte faktiske forhold afviger så meget fra almindelige forhold, at der er grundlag for at justere normtal eller for at give et tillæg eller et nedslag for en given ejendom. Det er ikke muligt og heller ikke hensigtsmæssigt på forhånd at opstille en liste over tillæg eller nedslag i faste størrelser.

Ovenstående skal også ses i sammenhæng med udgangspunktet i vurderingsnormen om, at der ved en ”forventelig kontantværdi i fri handel” ligger, at der altid vil være et spænd, inden for hvilket en i øvrigt fornuftig køber og en fornuftig sælger vil kunne mødes, når der er taget højde for individuelle præferencer og behov m.v. Det er hensigten at administrere den foreslåede vurderingsnorm sådan, at et spænd på plus/minus 20 pct. kan anvendes i det nye ejendomsvurderingssystem. Der henvises til afsnit 2.2.3. om konsekvenserne af en sådan usikkerhedsmargin.

På samme måde som for ejerboliger kan det være nødvendigt, at modelberegningerne efter de nævnte metoder efterprøves, og der må i fornødent omfang gives tillæg eller nedslag, således at vurderingsmyndigheden når frem til en vurdering, som afspejler den forventelige kontantværdi i fri handel for en sådan ejendom, jf. afsnit 2.7.2.6. Ejendomsejeren bliver forud for den endelige vurdering gjort bekendt med grundlaget herfor, bl.a. ved den deklarationsproces, der er redegjort for i afsnit 2.12.1.

Som nævnt i afsnit 2.3.2. vil vurderingsmyndigheden også i den kommende vurderingsordning have en udstrakt grad af metodefrihed i vurderingsarbejdet. Det afgørende er, at vurderingsmyndigheden når frem til vurdering inden for vurderingsnormen. Det afgørende er ikke, om vurderingsmyndigheden er nået frem til resultatet på den ene eller den anden måde.

De metoder, der gennemgås i det følgende, er således ikke nogen begrænsning for vurderingsmyndigheden sådan at forstå, at det på forhånd vil være fastsat, hvilken metode der skal anvendes. Vurderingsmetoderne er de redskaber, som vurderingsmyndigheden forventes at tage i anvendelse for at nå frem til en vurdering inden for vurderingsnormen, men ejeren af en ejendom kan ikke i en klagesag påberåbe sig, at vurderingen af ejendommen skal foretages efter den ene eller den anden metode. Ejeren eller en anden klageberettiget kan klage over vurderingens resultat – det beløbsmæssige vurderingsskøn. Ejeren eller en anden klageberettiget kan ikke klage over den måde, som vurderingsmyndigheden er nået frem til resultatet på.

2.7.2.2. Normtal

Udgangspunktet for vurdering af erhvervsejendomme er såkaldte normtal, som kan beregnes for forskellige dele af modellerne. Til brug for vurderingen af erhvervsejendomme efter afkastmetoden beregnes der normtal for lejeindtægter, driftsomkostninger og afkastkrav. Ved et normtal for lejeindtægter forstås den forventelige lejeindtægt pr. arealenhed for en gængs ejendom af den pågældende type beliggende det pågældende sted. Beregningen vil blive foretaget ud fra en forudsætning om, at der er tale om markedskonforme eller sædvanlige udlejningsforhold. Herved forstås, at der ikke tages hensyn til særlige aftaler om eksempelvis rabatter, trappelejer, forbrugsbegrænsninger, udlejning af

skilte og parkeringspladser.

Tilsvarende refererer normtallene for driftsomkostninger og afkastkrav til de forventelige omkostninger henholdsvis det forventelige afkastkrav for en sådan ejendom. Normtallene anvendes såvel ved ansættelse af ejendomsværdier som ved ansættelsen af grundværdier.

Normtal relaterer sig til bestemte typer af bygningsarealer. Der kan således gælde et sæt normtal for kontorarealer, et andet sæt normtal for butikarealer og et tredje sæt normtal for beboelsesarealer, selv om de tre arealer er dele af den samme ejendom.

For mange ejendomme vil erhvervsarealet være fordelt på forskellige funktioner. Ved publikumsorienterede erhvervsområder, som f.eks. butik eller restaurant, stilles der større krav til ejendommens stand og indretning. Har arealet derimod en lagerfunktion, vil vedligeholdelsesbehovet være minimalt. Ofte er det muligt at opdele arealet efter behov, idet skillevæggene kan flyttes. Ved vurderingen af arealerne vil værdiansættelsen blive foretaget med udgangspunkt i arealanvendelsen registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Der er behov for en række data ved beregningen af normtal og hermed også ved anvendelsen af de vurderingsmetoder, der bygger på anvendelsen af normtal. For det første er der behov for oplysninger om selve de fysiske ejendomme. Her er ikke mindst BBR-data af stor betydning, og der er således et stort behov for, at ejendomsejeren til stadighed holder BBR opdateret.

For det andet er der behov for oplysninger om de såkaldte områdevariable, dvs. oplysninger om det område, hvor ejendommen er beliggende. For detailhandel skaber det værdi, at ejendommen er placeret i et område, hvor der er en stor gennemstrømning af potentielle kunder, f.eks. i bycentre, mens det for en lagerbygning er af betydning for værdien, at der er nem adgang til omkringliggende infrastruktur, f.eks. motorveje.

Endelig er der behov for oplysninger om markedsdata, dvs. data om markedslejeniveauer, driftsomkostninger og forrentningskrav for ejendomme. For ejendomme og arealer, som skal vurderes efter omkostningsmetoden, jf. afsnit 2.7.2.4., er der endvidere behov for markedsdata vedrørende opførelsesomkostninger.

2.7.2.3. Ansættelse af ejendomsværdier

2.7.2.3.1. Den afkastbaserede metode

Den metode, der oftest kan anvendes ved ansættelse af ejendomsværdier af erhvervsejendomme, er den afkastbaserede metode. Denne metode tager udgangspunkt i en antagelse om, at den forventelige handelsværdi af en ejendom lader sig beregne med udgangspunkt i normtal for ejendommens indtægter, udgifter og forrentningskrav, idet der dog yderligere skal tages hensyn til ejendomsspecifikke forhold i form af tillæg eller nedslag.

En vurdering efter den afkastbaserede metode foregår i tre trin:

Trin 1 – Beregning af ejendommens driftsresultat

Ejendommens driftsresultat opgøres som ejendommens skønnede markedsleje fratrukket ejendommens skønnede driftsomkostninger. Den skønnede markedsleje er den lejeindtægt, som en ejendom

vil kunne udlejes til på vurderingstidspunktet mellem uafhængige parter på markedskonforme vilkår. Ejendommens driftsomkostninger omfatter de omkostninger, som en udlejer normalt afholder, og som ikke kan opkræves hos lejereren. Disse driftsomkostninger omfatter bl.a. omkostninger til ejendomsadministration, ejendomsskatter, forsikring og udvendig vedligeholdelse.

Trin 2 – Kapitalisering af ejendommens driftsresultat

Det fastlagte driftsresultat kapitaliseres ved anvendelse af et markedsbaseret forrentningskrav. Forrentningskravet er det afkast, som en køber forventer af sin investerede kapital og kompenserer købers risici. En stigende risiko vil således afspejles i et højere forrentningskrav og dermed en lavere værdi af ejendommen. Forrentningskravet består af en risikofri rente, markedsrisici og ejendomsspecifikke risici. Den kapitaliserede værdi af driftsresultatet svarer til ejendommens markedsværdi før tillæg/nedslag.

Trin 3 – Tillæg/nedslag

Det kan være nødvendigt via tillæg/nedslag at korrigere den beregnede værdi som følge af ejendoms-specifikke forhold, således at en retvisende vurdering opnås. (Denne type tillæg/nedslag kaldes ofte fase 3-reguleringer.)

Metoden kan vises ved følgende formel:

$$\text{Værdi} = \frac{\text{markedsleje} - \text{driftsomkostninger}}{\text{forrentningskrav}} + / - \text{fase 3 reguleringer}$$

Eksempel på anvendelse af den afkastbaserede metode:

En butik på gågaden i en større dansk by er fordelt med ca. 400 m² til butik, mens 130 m² oven på butikken anvendes til udlejning som beboelse. Normtallet for markedslejen udgør henholdsvis 2.000 kr. og 600 kr. pr. m² pr. år for henholdsvis butiksarealerne og boliglejemålet. Det giver samlet set 878.000 kr. i samlet årlig markedsleje.

Dette beløb fratrækkes de estimerede løbende driftsomkostninger, som i eksemplet skønnes til 78.000 kr.

Markedslejen udgør dermed 878.000 kr. – 78.000 kr. = 800.000 kr.

Med et forrentningskrav for denne type ejendom på ca. 5,5 pct. årligt vil den samlede værdi af ejendommen – både butik og udlejningsejendom – udgøre ca. 800.000 / 5,5 pct. = 14,5 mio. kr.

Dernæst vil der i ejendomsværdien gives tillæg for særlige værdier knyttet til ejendommen eller gives nedslag for åbenlyse uhensigtsmæssigheder for den konkrete ejendom.

2.7.2.3.2. Omkostningsmetoden

Anvendelse af den afkastbaserede metode giver ikke i alle tilfælde et retvisende resultat, ligesom der heller ikke i alle tilfælde foreligger normtal for alle typer af anvendelser eller for alle geografiske områder. Vurderingsmyndigheden vil som tidligere omtalt fortsat have en udstrakt grad af metodefrihed i vurderingsarbejdet. Det vil være op til vurderingsmyndigheden ud fra en faglig vurdering selv at afgøre, hvornår den afkastbaserede metode må anses for utilstrækkelig, og hvornår den alternative

metode – omkostningsmetoden – således vil give et mere retvisende resultat.

Dette vil være tilfældet, hvis der ikke findes et effektivt marked for en ejendom lig den, der skal vurderes. Årsagen kunne være en meget speciel indretning af ejendommen, eller at ejendommen har en begrænset funktionalitet.

Ved omkostningsmetoden ansættes en forventelig handelsværdi som summen af grundværdien og værdien af bygningen, estimeret på baggrund af bygningens genopførelsesomkostninger samt bygningens stand og alder.

En vurdering efter omkostningsmetoden foregår i følgende trin:

Trin 1 – Fastsættelse af bygningsværdien

Bygningsværdien fastsættes efter de forventede opførelsesomkostninger på vurderingstidspunktet.

Trin 2 – Fastsættelse af nedskrivningsfaktoren

Anvendelsen af trin 2 er en del af den støtteberegning, der foretages, for at nå frem til den værdi, der skal indgå i ejendomsværdiberegningen. Ved fastsættelse af faktoren skal der også tages hensyn til ejendommens beliggenhed og anvendelighed for at justere opførelsesomkostningerne.

Der anvendes en nedskrivningsfunktion, hvor bygningens alder og anvendelse afgør størrelsen af nedskrivningen. Denne nedskrivningsfunktion kan f.eks. baseres på en forventet effektiv levetid for bygninger, en minimumsværdi af bygningerne, når den effektive levealder nås eller overskrides, og en nedskrivningsprofil. Nedskrivningsprofilen beskriver, hvilken procent der kan nedskrives ud fra bygningens alder.

Eksempel på en nedskrivningsfunktion:

$$\frac{\text{Opførelsesomkostninger} - \text{minimumsværdi}}{\text{Forventet effektiv levetid}} \times \text{bygningens alder}.$$

Trin 3 – Fastsættelse af grundværdien

Der ansættes en grundværdi, jf. afsnit 2.7.2.4.

Trin 4 – Samlet ejendomsværdi

Den nedskrevne bygningsværdi og grundværdien lægges sammen, hvorved den samlede ejendomsværdi fremkommer.

Trin 5 – Tillæg/nedslag

Det kan på samme måde som ved anvendelsen af den afkastbaserede metode være nødvendigt at korrigere den beregnede ejendomsværdi som følge af ejendomsspecifikke forhold eksempelvis langsigtet "tomgangsrisiko" – dvs. risiko for at ejendommen ikke udlejes – således at en retvisende vurdering opnås.

Eksempel på anvendelse af omkostningsmetoden:

Nedenfor beskrives brugen af omkostningsmetoden for en højspecialiseret fabrik, hvor produktionsapparatet er integreret i bygningen. Ejendommen kan derfor ikke umiddelbart omdannes til andre formål, uden at det vil være nødvendigt at rive hele eller dele af bygningen ned.

Ejendommen blev opført i 1990. Omkostningerne til at opføre ejendommen, vil i dagens prisniveau udgøre 120 mio. kr. Udgifterne består dels af opførelsesomkostninger til bygningen på 60 mio. kr. dels udgifter til produktionsapparatet på 60 mio. kr. Produktionsapparatet er en del af den erhvervs-mæssige produktion og ikke en del af den faste ejendom i vurderingsmæssig forstand.

Sondringen, mellem hvad der medtages ved vurderingen går på, hvad der er indlagt til brug for bygningens anvendelse til erhverv i almindelighed (tjener bygningen) som medtages ved vurderingen, hvorimod installationer indlagt til brug for en særlig erhvervmæssig udnyttelse af bygningen (tjener erhvervet) ikke i vurderingsmæssig henseende betragtes som sædvanligt tilbehør til den faste ejendom, og derfor ikke skal medtages ved vurderingen. De omkostninger der er til at opføre ejendommen i vurderingsmæssig forstand er derfor alene de 60 mio. kr. vedrørende bygningen.

Produktionen sætter dog sine spor på fabrikken, og den daglige drift gør, at fabrikken 26 år efter opførelsen nu kun er et par år fra slutningen af sin forventede levetid. Nedrivningsfaktoren fastsættes derfor til 50 pct. og det er således kun 50 pct. af opførelsesværdien tilbage.

Den samlede værdi af fabrikken udgør derfor 60 mio. kr. \times 50 pct. nedskrivning = 30 mio. kr. Hertil lægges grundværdien, der i dette eksempel sættes til 2,5 mio. kr. Den samlede ejendomsværdi bliver herefter 32,5 mio. kr.

2.7.2.4. Ansættelse af grundværdier

Det bemærkes indledningsvist, at den overordnede vurderingsnorm om en forventelig handelspris også er gældende for vurdering af grunde. Som der er redegjort for i afsnit 2.4.3., skal der ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt til det bedste formål i økonomisk henseende, forstået som hvad en fornuftig investor vil anvende og udnyttet en grund til. Dette gælder, hvad enten der er tale om ejerboliggrunde eller erhvervsgrunde (bortset fra landbrug og skovbrug, hvor der fastlægges særlige regler).

Den bedste økonomiske anvendelse af en erhvervsgrund er ikke nødvendigvis lig med grundens faktiske anvendelse, selv om det formentlig ofte vil være tilfældet. Den bedste økonomiske anvendelse er heller ikke nødvendigvis lig med den, der er mulig efter en lokalplan. Hvis en lokalplan gør det muligt at opføre 10.000 m² erhvervsareal på en grund, mens markedsforholdene er sådan, at en fornuftig investor forventeligt kun vil opføre det halve, er det disse 5.000 m², der er den bedste økonomiske anvendelse af grunden.

Dette betyder, at det vil være op til vurderingsmyndighedens vurderingsfaglige skøn at fastsætte, hvad der anses for at være det bedste formål i økonomisk henseende. Udgangspunktet for bedømmelsen af dette beror på, at almindelige markedsmekanismer vil sikre, at anvendelsen af grunde i et område over tid går i retning af anvendelse til det bedste formål i økonomisk henseende.

Vurderingsmyndigheden vil derfor som udgangspunkt ved bedømmelsen af det bedste formål i økonomisk henseende iagttage den faktiske anvendelse og udnyttelse af andre grunde i området samt

prisniveauer indenfor normområdet.

Ved bedømmelsen af det bedste formål i økonomisk henseende kan der principielt forekomme et meget betydeligt antal forskellige mulige kombinationer af anvendelse og udnyttelse i forhold til den bedste økonomiske anvendelse. I en fire etagers bygning kunne dette eksempelvis være lager i kælderen, butik i stueetagen, kontor på første og anden etage og beboelse på tredje og fjerde etage, eller butik i kælder, restaurant i stueetage og første etage og kontor på anden, tredje og fjerde etage. I teorien skal alle kombinationsmuligheder tages i betragtning, men i praksis må vurderingsmyndigheden ud fra en proportionalitetsbetragtning begrænse antallet.

Endvidere vil det forventeligt ikke i alle tilfælde være tydeligt om en fornuftig investor vil opføre en bygning med det ene eller andet formål. I praksis må der ofte fastsættes en anvendelse, der må forventes at give et godt og stabilt afkast ud fra de kendte normtal for området. Det kan fx være at udnytte den mulige bebyggelsesprocent til at opføre f.eks. en kontorejendom, hvis der er flere udnyttelsesmuligheder, og hvis normtallet for udlejning til kontor indikerer, at anvendelse til kontor er en god anvendelse i området.

Ved bedømmelsen af det bedste formål i økonomisk henseende er det nødvendigt at inddrage forventede leje- og driftsomkostningsniveauer samt forrentningskrav. Vurderingsmyndigheden vil som udgangspunkt iagttage de fastlagte normtal for området. Dette betyder, at vurderingsmyndigheden vil iagttage eksempelvis normtallet for markedsleje for kontorejendomme i området, hvis vurderingsmyndigheden har skønnet, at kontorejendomme er den bedste anvendelse.

Som nævnt i afsnit 2.4.2. anvendes der under den hidtidige vurderingsordning to principper for vurderingen af grunde tilhørende erhvervsejendomme, nemlig etagearealprincippet og kvadratmeterprincippet. Disse principper foreslås videreført i den fremtidige vurderingsordning. Dog vil metoden for anvendelsen af etagearealprincippet være et andet end hidtil, idet etagearealprincippet fremover som udgangspunkt vil bygge på den såkaldte grundresidualmetode. Som tidligere nævnt kan metoderne over tid ændre sig, således også anvendelsen af etagearealprincippet og støtteberegningerne i form af grundresidualberegninger.

Vurderingsmyndigheden vil også kunne anvende andre metoder af mere skønsmæssig karakter som f.eks. at vurdere en grund ud fra en foreliggende salgs- og udbudsmateriale for sammenlignelige ubebyggede grunde.

2.7.2.4.1. Etagearealprincippet, grundresidualmetoden

Etagearealprincippet skal fortsat anvendes som hovedregel i bycenterområder og i områder, som er udlagt til etagebebyggelse. Dette princip anvendes på grunde, hvor det værdidrivende element primært er, hvor mange etagemeter der må opføres på den pågældende grund. I disse tilfælde vil den bedste anvendelse i økonomisk henseende som udgangspunkt være med en udnyttelsesgrad svarende til den maksimalt tilladte.

Grundværdien fremkommer ved at gange den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent med grundens areal i kvadratmeter, hvorefter der ganges med prisen pr. etagekvadratmeter, jf. nedenfor.

Etagearealprisen fremkommer på baggrund af en beregning efter grundresidualmetoden, jf. nedenfor,

der estimerer grundens værdi før tillæg/nedslag. Det skal nævnes, at grundresidualmetoden ikke er den eneste metode, der kan anvendes til at fastsætte en etagearealpris ved ansættelse af grundværdier efter etagearealprincippet. Andre metoder vil være af mere skønsmæssig karakter, hvor etagearealprisen skønnes f.eks. ud fra foreliggende salgs- og udbudsmateriale for sammenlignelige ubebyggede grunde. Disse metoder vil typisk blive anvendt i områder, hvor grundresidualmetoden ikke giver anvendelige beregningsresultater.

Grundresidualmetoden er en markedskonform metode, der som de øvrige metoder, der her er beskrevet, anvendes af aktører på ejendomsmarkedet. Metoden fungerer på den måde, at der beregnes en markedspris/salgspris for ejendommen, som om den havde været bebygget til den bedste økonomiske anvendelse. Denne bebyggelse er ikke nødvendigvis identisk med den faktiske ejendom eller det maksimalt tilladte.

Når det bedste formål i økonomisk henseende for bebyggelsen skal bestemmes, identificeres først de byggemuligheder, der eksisterer på den pågældende grund inden for de rammer, som planforholdene mv. fastsætter. Derefter bedømmes den bedste anvendelse i økonomisk henseende, jf. afsnit 2.7.2.4.

Når det bedste formål i økonomiske henseende for bebyggelsen er bestemt, beregnes der en markedsværdi for denne ejendom i nyopført stand efter den afkastbaserede metode. Denne værdi er alene en størrelse, som er et led i den kæde af beregninger, der skal foretages for at ansætte grundværdien.

Som det næste trin beregnes opførelsesomkostningen for ejendommen, jf. trin 1 i afsnit 2.7.2.3.2. Opførelsesomkostningen forstås som den pris en grundejer skal betale en totalentreprenør for at få opført en nøglefærdig ejendom på sin grund. Denne omkostning udgøres af bl.a. udgifter til materialer, arbejds løn, udstyr, transport, arkitekter, etablering af byggeplads og bygherreprofit. Moms indgår i beregningerne svarende til den markedskonforme tilgang til værdiberegningerne for ejendommens opførelses- og handelsvilkår.

Den beregnede grundværdi før tillæg/nedslag udgøres herefter af forskellen mellem ejendommen med det bedste økonomiske formål og den beregnede opførelsesomkostning for ejendommen.

Herudfra beregnes en etagearealpris, som udtrykker grundværdien divideret med det maksimale tilladte bygningsareal. Grundværdien vises som etagearealprisen ganget med det maksimale tilladte bygningsareal.

Det kan være nødvendigt at korrigere den beregnede værdi som følge af ejendomsspecifikke forhold som eksempelvis forurening.

Eksempel på anvendelse af etagearealprincippet

Etagearealprincippet bruges til at beregne/specificere grundværdien for erhvervsejendomme. Dette sker ved at gange den i økonomisk forstand bedste udnyttelsesgrad i form af en bebyggelsesprocent (inden for det tilladte) med grundens areal i kvadratmeter og derefter gange med prisen pr. etagekvadratmeter, som beregnet ved hjælp af grundresidualmetoden.

På en erhvervsgrund på 2.500 m², må der opføres butik med en maksimal bebyggelsesprocent på 180 pct.

I eksempelberegningen er der for overskuelighedens skyld løbende foretaget afrundinger i mellemregningerne.

Først beregnes grundværdien efter grundresidualmetoden:

Ejendommens størrelse (etageareal) kan beregnes til $180 \text{ pct.} \times 2.500 \text{ m}^2 = 4.500 \text{ m}^2$.

Markedsprisen for en nyopført ejendom kan beregnes som:

$$\frac{\text{Markedsleje} - \text{Driftsomkostninger}}{\text{Forrentningskrav}} = \text{Værdi}$$

$$\frac{1.000 \text{ kr. pr. kvm} - 200 \text{ kr pr. kvm}}{5,5 \text{ pct.}} \times 4.500 \text{ kvm} = 65.500.000 \text{ kr.}$$

Opførelsesomkostningerne kan beregnes til $4.500 \text{ m}^2 \times 13.000 \text{ kr. pr. etagemeter} = 58.500.000 \text{ kr.}$

Beregnet grundværdi = $65.500.000 \text{ kr.} - 58.500.000 \text{ kr.} = 7.000.000 \text{ kr.}$

Dernæst beregnes etagearealprisen:

Den beregnede etagearealpris er den beregnede grundværdi divideret med madet maksimale antal tilladte kvadratmeter. I eksemplet her:

Beregnet etagearealpris = $7.000.000 \text{ kr.} / 4.500 \text{ m}^2 = 1.555 \text{ kr./ m}^2$.

Ejendommens grundværdi kan nu præsenteres som etagearealprisen gange antallet af maksimalt tilladte kvadratmeter $1.555 \text{ kr./m}^2 \times 4.500 \text{ m}^2 = 7.000.000 \text{ kr.}$

2.7.2.4.2. Kvadratmeterprincippet

Kvadratmeterprincippet anvendes i tilfælde, hvor etagearealprincippet ikke giver en markedskonform eller retvisende vurdering. Det drejer sig primært om områder, hvor anvendelses- og udnyttelsesmulighederne er fastsat til andet erhverv end etagebyggeri. Eksempler kunne være pladskrævende virksomhed som golfbane eller campingplads.

Ved anvendelse af kvadratmeterprincippet ganges grundens areal med en kvadratmeterpris.

Det kan være nødvendigt at korrigere den beregnede værdi som følge af ejendomsspecifikke forhold som eksempelvis forurening.

Eksempel på anvendelse af kvadratmeterprincippet

Kvadratmeterprincippet bruges til at beregne grundværdien for erhvervsejendomme, hvor grunden kan udnyttes til andre ting end etagebyggeri.

En golfbane beliggende i Vestjylland på 650.000 m^2 (svarende til 65 hektar). Kvadratmeterprisen skønnes at udgøre ca. 10 kr. pr. m^2 .

På basis af kvadratmeterprincippet beregnes grundværdien til $650.000 \text{ m}^2 \times 10 \text{ kr.} = 6.500.000 \text{ kr.}$

2.7.2.6. *Efterprøvelse af modelberegningens resultat*

Det er flere gange i de foregående afsnit påpeget, at der kan være behov for at give tillæg/nedslag i forhold til de resultater, som modelberegningerne viser. Der kan være mange årsager til, at dette er nødvendigt. Særlige forhold vedrørende en ejendom kan i sig selv bevirke, at en efterprøvelse af resultatet af en modelberegning er nødvendig. Der kan også være tale om ejendomme, som på grund af deres karakter og fremtræden afviger fra de omkringliggende ejendomme i en sådan grad, at de normalt, der er fremkommet gennem modelberegningerne, ikke er anvendelige.

Det lader sig næppe gøre udtømmende at opregne samtlige tilfælde, hvor resultatet af en modelberegning vil skulle efterprøves. Som i alle andre tilfælde i vurderingsarbejdet er opgaven for vurderingsmyndigheden at finde frem til en vurdering, der ligger inden for den vurderingsnorm, der er opstillet. Efterprøvelse af resultatet af en modelberegning er et redskab, som vurderingsmyndigheden i fornødent omfang vil kunne tage i anvendelse i denne forbindelse.

Der er afsnit 2.5.2.5. ff. redegjort for de forhold, der på dette område gør sig gældende ved vurderingen af ejerboliger. De overvejelser, der er gjort i denne forbindelse, gør sig tilsvarende gældende ved vurderingen af erhvervsejendomme. Der henvises derfor til de pågældende afsnit.

2.7.2.6. *Danmarks Statistiks markedsdatabase*

Der vil til brug for vurderingsarbejdet blive etableret en markedsdatabase i Danmarks Statistiks regi. Markedsdatabasen skal indeholde erhvervsejendomsdata til brug for udvikling og forbedring af metoder og modeller for vurdering af erhvervsejendomme, ligesom den vil indeholde data til brug for beregningen af normtal for leje, forrentningskrav og driftsomkostninger m.v. til brug for vurderingen af erhvervsejendomme. Andre ejendomstyper kan også blive inkluderet i markedsdatabasen.

Danmarks Statistik bliver registerejer og får ansvar for indhentning og samkøring af markedsdata på ejendoms- og individniveau fra relevante dataleverandører med eksisterende registre, herunder Bygge- og Boligregisteret (BBR) og adresseregisteret, vurderingsmyndighedens registre m.v., samt udstilling af beregnede data til vurderingsmyndigheden. Data i markedsdatabasen vil være på mikro-dataniveau, og det vil dermed være muligt at identificere enkeltejendomme i databasen.

Vurderingsmyndigheden skal alene anvende data fra markedsdatabasen til modeludvikling, kvalitets-sikring og etablering af normtal for forrentningskrav, leje og driftsomkostninger m.v. til brug for vurderingen af erhvervsejendomme. Data for enkeltejendomme skal således ikke anvendes direkte til vurdering af selvsamme ejendomme, hvilket heller ikke vil være foreneligt med formålet, hvormed data er indhentet. Det vurderes samtidig, at data i markedsdatabasen i mange tilfælde ikke vil være anvendeligt til at indgå direkte i vurderingsarbejdet, men alene være anvendeligt efter en betydelig databearbejdning.

Selv om vurderingsmyndigheden principielt vil kunne tilgå data om enkeltejendomme i markedsdatabasen, vil sagsbehandlingen efter lovforslaget være afskåret herfra, og data fra markedsdatabasen vil ikke kunne indgå direkte ved vurderingen af de pågældende ejendomme, men alene indgå indirekte i forbindelse med beregning af normtal. Adgang til data for enkeltejendomme vil være forbeholdt

medarbejdere, der står for udførelse af beregning af normtal. Således sikres det, at sagsbehandlere, der udfører de konkrete vurderinger ikke har adgang til data på enkeltejendomsniveau.

2.8. "Skattestopberegninger"

2.8.1. Gældende ret

2.8.1.1. Til brug for beregningen af ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskatten opkræves på grundlag af de offentlige ejendomsvurderinger og opkræves i det væsentlige af ejerboliger, der bebos af ejeren, jf. ejendomsværdiskattelovens § 2. Ejendomsværdiskatten udgør 1 pct. af den del af beregningsgrundlaget, der ikke overstiger 3.040.000 kr., og 3 pct. af resten, jf. lovens § 5.

Ejendomsværdiskatten beregnes på grundlag af den laveste af følgende værdier, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a:

- 1) Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. oktober i indkomståret.
- 2) Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2001 med et tillæg af 5 pct.
- 3) Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2002.

Den aktuelle ejendomsvurdering har således kun betydning for betalingen af ejendomsværdiskat i de tilfælde, hvor ejendomsværdien pr. 1. oktober i indkomståret er lavere, end den var pr. 1. januar 2001 (med et tillæg af 5 pct.) og 1. januar 2002.

Hvis en ejendom eksisterede i 2001 og 2002 og ikke er blevet ændret siden, kender vurderingsmyndigheden ejendomsværdien på dette niveau, og ejendomsværdiskatten lader sig umiddelbart beregne. Er der derimod tale om en ny ejendom eller en ejendom, som er blevet ændret, således at der skal foretages en omvurdering, er dette ikke længere tilfældet.

For at undgå skattemæssig forskelsbehandling mellem nye eller ændrede ejendomme og eksisterende uændrede ejendomme, er der i vurderingslovens § 33, stk. 12-15, fastsat regler om, at vurderingsmyndigheden tillige skal foretage en vurdering på 2001/2002-niveau – ofte kaldet en "skattestopberegning".

Ved sådanne beregninger anvendes en historisk vurderingsnorm. Hvis man i dag eksempelvis bygger 25 m² til et eksisterende hus på hidtil 100 m², vil man til brug for beregningen af ejendomsværdiskatten skulle vurdere huset på nu i alt 125 m² til det beløb, som et tilsvarende hus på 125 m² må formodes at ville være blevet vurderet til i 2001 og 2002. På samme måde vil man ved et nyopført hus skulle vurdere, hvad et tilsvarende hus ville have været vurderet til i 2001/2002.

Der er således ikke tale om, at man ved skattestopberegninger tager udgangspunkt i en konstateret byggeomkostning eller en vurdering i aktuelle priser og fører denne byggeomkostning eller vurderingspris tilbage til 2001/2002-niveau.

Som tiden går, bliver det stedse vanskeligere for vurderingsmyndigheden at anvende og vedligeholde dette historiske normsæt. Der sker løbende en byggeteknisk udvikling, ligesom det typiske valg af materialer, indretning osv. ligeledes udvikler sig over tid. Kort sagt eksisterede det hus, der i dag skal

vurderes efter forholdene i 2001 og 2002, ikke nødvendigvis dengang, hvilket selvsagt gør opgaven vanskelig.

Denne vanskelighed gør sig ikke mindst gældende, når der er tale om atypiske ejendomme. Et eksempel kan være de mange tidligere havneområder, der nu er blevet omdannet til boligområder. Sådanne byggerier havde tidligere kun en beskeden udbredelse, og der er således kun et ringe grundlag for et skøn over, hvad et sådant byggeri ville have været vurderet til i 2001 eller 2002, hvis denne type byggeri dengang havde eksisteret. Især er det vanskeligt i sådanne tilfælde at ansætte en grundværdi i 2001/2002-niveau, da der ikke eksisterer et egentligt sammenligningsgrundlag.

Ansættelser af såvel ejendomsværdier som grundværdier i et niveau, der ligger mange år tilbage i tiden, er i sagens natur forbundet med meget stor usikkerhed. Denne usikkerhed bliver større og større, som tiden går.

2.8.1.2. Til brug for beregningen af kommunale ejendomsskatter

Den kommunale grundskyld opkræves med en promille på mindst 16 og højst 34 af grundlaget, jf. nedenfor, jf. § 2 i lov om kommunal ejendomsskat. For landbrugsjord og skovbrug er grundskyldspromillen 9,7 promillepoint lavere end den grundskyldspromille, som kommunen har fastsat for andre ejendomme. Grundskyldspromillen kan dog højst være 7,2.

Der eksisterer et loft over grundlaget for beregningen af grundskylden, jf. lovens § 1. Efter dette grundskatteloft beregnes den kommunale grundskyld med den fastsatte grundskyldspromille af den laveste af følgende værdier:

- 1) Ejendommens grundværdi efter fradrag af grundforbedringer, således som disse beløb er fastsat af vurderingsmyndigheden ved seneste vurdering. Der tages endvidere hensyn til de fritagelser og reduktioner, der er mulige efter lov om kommunal ejendomsskat.
- 2) Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld det foregående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent, som udgør den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag tillagt 3 pct. Reguleringsprocenten kan dog ikke overstige 7 pct.

Det er således ikke den kommunale grundskyld målt i kroner, der er omfattet af grundskatteloftet. Det er grundlaget for beregningen af grundskylden, der begrænses. Grundskyldspromillen skal som nævnt udgøre mindst 16 og højst 34, og det forhold, at en kommune med en lav grundskyldspromille måtte vælge at sætte grundskyldspromillen op, har intet med grundskatteloftet at gøre.

Hvis der opstår nye ejendomme, eller eksisterende ejendomme ændres for så vidt angår grundens størrelse eller benyttelse, herunder ændrede planforhold, skal der ved vurdering eller omvurdering ikke alene ansættes en grundværdi efter de almindelige vurderingsregler, men tillige en grundværdi på ”grundskatteloftsniveau”, jf. vurderingslovens § 33, stk. 16-18.

Baggrunden herfor er det samme hensyn, som gør sig gældende for skattestopberegningerne til brug for opkrævning af ejendomsværdiskat, jf. afsnit 2.8.1.1., nemlig at undgå skattemæssig forskelsbehandling mellem nye eller ændrede ejendomme og eksisterende uændrede ejendomme.

I modsætning til ejendomsværdiskatten er der for ikke grundskatteloftets vedkommende et bestemt år (2001 eller 2002), der danner udgangspunkt. Dette skyldes, at grundskatteloftet i modsætning til ejendomsværdiskatten som nævnt tillader en løbende justering af grundlaget for beskatningen.

Når vurderingsmyndigheden skal fastsætte en grundværdi på ”grundskatteloftsniveau”, skal der derfor først findes det såkaldte basisår. Basisåret er det seneste år, hvor den afgiftspligtige grundværdi efter lov om kommunal ejendomsskat falder sammen med den grundværdi, som vurderingsmyndigheden har ansat enten ved en almindelig vurdering eller ved en omvurdering, jf. vurderingslovens § 33, stk. 16-18. (Det bemærkes, at udtrykket ”basisår” ikke findes i selve loven. Udtrykket er dog almindeligt anvendt og anvendes derfor også her.)

Det er i næsten alle tilfælde den pågældende kommune, der fastsætter basisåret. Kun hvis en ejendom ikke tidligere har været vurderet, ansættes basisåret af vurderingsmyndigheden. Det ansættes så som det basisår, der kan findes for omkringliggende ejendomme af den pågældende art.

Grundværdien på ”grundskatteloftsniveau” ansættes herefter til det, som den pågældende grund må formodes at ville have været vurderet til i basisåret. Denne grundværdi anvendes ved fremtidige reguleringer af grundskatteloftet.

Som ved skattestopberegningerne for ejendomsværdiskatten er ansættelser af grundværdier i et niveau, der ligger mange år tilbage i tiden, forbundet med meget stor usikkerhed. Denne usikkerhed bliver større og større, som tiden går.

2.8.2. Lovforslaget

Ansættelser af ejendomsværdier og grundværdier i niveauer, der ligger langt tilbage i tiden, er som nævnt forbundet med stor usikkerhed. Det foreslås på denne baggrund at ændre den måde, som skattestopberegninger skal foretages på. I stedet for at foretage skattestopberegninger i historiske niveauer foreslås skattestopberegninger fremover foretaget på den måde, at den pågældende ejendom vurderes i aktuelt niveau – og kun i aktuelt niveau – og at denne vurdering derefter regnes tilbage til 2001 og 2002, henholdsvis tilbage til basisåret, ved hjælp af et ejendomsprisindeks.

Der vil blive udarbejdet ejendomsprisindeks for forskellige kategorier af ejendomme. Indeks vil blive udarbejdet af Danmarks Statistik for hvert år fra og med 2001 på forskellige geografiske niveauer. Indeks vil således blive udarbejdet på kommuneniveau, på landsdelsniveau, på regionsniveau og endelig på landsplan. Opdelingen er nærmere beskrevet i bemærkningerne til lovforslagets §§ 44-47.

Hvis der i en kommune ikke er konstateret salg af ejendomme i en bestemt kategori i et sådant omfang, at der efter Danmarks Statistiks opfattelse kan udarbejdes indekstal, anvendes i stedet indekstal beregnet for den landsdel, hvor den pågældende ejendom er beliggende. Kan der heller ikke udarbejdes indeks for den pågældende landsdel, anvendes i stedet indeks for den pågældende region. Kan dette heller ikke lade sig gøre, anvendes et landsdækkende indeks.

Skattestopberegninger i form af tilbageregning af aktuelle vurderinger vil ikke være afgørelser, som vurderingsmyndigheden træffer, idet der ikke vil ligge noget skønsmæssigt element i ansættelsen. Der vil alene være tale om tekniske beregninger foretaget på et objektivt grundlag efter en lovfæstet beregningsmetode. Resultatet af en sådan skattestopberegning vil efter lovforslaget derfor ikke kunne

påklages.

2.9. Fordelinger

2.9.1. Gældende ret

Der er i visse tilfælde behov for, at en vurdering fordeles på forskellige elementer ud fra det beskatningsmæssige formål, som vurderingen skal tjene. Et eksempel er det tilfælde, hvor en ejendom benyttes til såvel boligformål som erhvervsformål. I sådanne tilfælde er der behov for at fordele ejendomsværdien på boligdelen og erhvervsdelen, således at ejeren kan ejendomsværdibeskattes af den del af den samlede ejendomsværdi, der falder på boligdelen.

Reglerne om fordeling findes i vurderingslovens § 33, stk. 2-11. Der findes endvidere forskellige fordelingsbestemmelser i lov om kommunal ejendomsskat, men samtidig indeholder vurderingslovens § 33, stk. 2, en generel bestemmelse om, at vurderingsmyndigheden skal foretage de fordelinger, der er fornødne for gennemførelsen af kommunal ejendomsskat, lov om lån til betaling af ejendomsskatter og boafgiftsloven.

Som et eksempel findes der i § 23 A, stk. 5, i lov om kommunal ejendomsskat en bestemmelse om, at vurderingsmyndigheden skal foretage de ansættelser og fordelinger, der er nødvendige for beregningen af dækningsafgift. Dette vil bl.a. være af betydning for opkrævningen af dækningsafgift af en ejendom, som kun delvis anvendes til dækningsafgiftspligtige formål. Her skal der ske en fordeling af forskelsværdien (forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien) mellem den dækningsafgiftspligtige og den ikke dækningsafgiftspligtige del af ejendommen. Der er således både i vurderingsloven og i lov om kommunal ejendomsskat hjemmel til, at vurderingsmyndigheden foretager sådanne fordelinger.

Andre eksempler på fordelinger er stuehusfordelingen for landbrugsejendomme, jf. afsnit 2.6.1., og den tilsvarende fordeling for skovejendomme, jf. afsnit 2.6.2.. For tofamilieshuses vedkommende fordeles ejendomsværdien på de to lejligheder, ligesom der i forskellige tilfælde foretages fordelinger af grundværdier. Dette er eksempelvis tilfældet, hvis en ejendom har jord beliggende i to kommuner. I så fald fordeles grundværdien mellem de to kommuner, således at hver kommune kan opkræve grundskyld af den del, der er beliggende i den pågældende kommune.

Er en del af en ejendom jordrentepligtig, foretages der en fordeling af grundværdien mellem de to dele af ejendommen, mens der foretages en fordeling af ejendomsværdien, hvis grundarealet af en (beboelses)ejendom er på mere end 5.000 m². I sådanne tilfælde medregnes kun de 5.000 m² til boligdelen.

Der er i alle tilfælde tale om en værdimæssig fordeling og ikke om en forholdsmæssig fordeling efter arealets størrelse eller andet.

2.9.2. Lovforslaget

Der er fortsat behov for at fordele ejendomsværdien i tilfælde, hvor en ejendom både anvendes til boligformål og til erhvervsformål, således at ejeren af en sådan ejendom kan ejendomsværdibeskattes af den del af ejendomsværdien, som kan henføres til den del af ejendommen, som anvendes til boligformål. Der svares ikke ejendomsværdiskat af den del af en ejendom, der anvendes erhvervsmæssigt.

Det foreslås derfor, at det hidtidige princip om fordeling af ejendomsværdien af sådanne ”blandede” ejendomme videreføres i den nye vurderingsordning. Dette vil dog ikke skulle gælde for landbrugs-ejendomme og skovejendomme, da der efter lovforslaget ikke længere vil skulle ansættes en samlet ejendomsværdi for sådanne ejendomme, og boliger beboet af ejere (stuehuse) på sådanne ejendomme efter lovforslaget fremover skal vurderes, som om der havde været tale om selvstændige ejerboliger, jf. afsnit 2.6.3.6.3.

Som der nærmere er redegjort for i bemærkningerne til lovforslagets § 35, skelnes der i den hidtidige vurderingsordning efter praksis mellem ”rene” ejerboliger, ”rene” erhvervsejendomme og ejendomme anvendt til blandet bolig- og erhvervsformål. Efter hidtidig praksis anses en ejendom for at være en ”ren” ejerbolig, hvis mindre end 25 pct. af ejendomsværdien kan henføres til den del af ejendommen, der anvendes til erhvervsformål. Der bliver efter den hidtidige vurderingsordning således kun tale om fordeling, hvis ejendomsværdien af den erhvervsmæssigt anvendte del af en ejendom udgør 25 pct. eller mere af ejendommens samlede ejendomsværdi.

I den vurderingsordning, der her foreslås, vil en ejendom ikke længere kunne kategoriseres som blandet bolig og erhverv. En ejendom vil fremover kun kunne kategoriseres som en ejerbolig, en erhvervsejendom, en landbrugsejendom eller en skovejendom. En ”blandet” ejendom vil herefter enten skulle kategoriseres som en ejerbolig eller som en erhvervsejendom, hvilket vil ske ud fra ejendommens samlede karakter. Der vil ikke være en 25 pct. grænse som under hidtidig praksis.

Det vil således efter lovforslaget fremover være muligt, at den værdimæssige fordeling mellem bolig og erhverv ved en vurdering f.eks. er i forholdet 80/20. Det er ligeledes muligt, at forholdet kan variere fra vurdering til vurdering, hvis markedsforholdene tilsiger noget sådant, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 35.

I eksemplet med fordeling mellem bolig og erhverv i forholdet 80/20 ville hele ejendommen under den hidtidige vurderingsordning blive betragtet som ejerbolig, og ejeren ville skulle betale ejendomsværdiskat af hele ejendomsværdien (der ses her bort fra skattestopreglerne). I den fremtidige ordning vil der blive foretaget en fordeling, således at ejeren kun vil blive ejendomsværdiskattet af den del af ejendomsværdien, der kan henføres til boligdelen.

For ejerboliger med to selvstændige boligenheder (tofamiliehuse), hvor ejeren eller ejerne har rådighed over den ene eller dem begge, foreslås det, at ejendomsværdien i sådanne tilfælde skal fordeles på de to boligenheder. Det er ikke nogen betingelse, at ejeren eller ejerne anvender ejendommen som (helårs)bolig. Der skal således også foretages fordeling, hvis der er tale om et sommerhus eller et helårshus, der anvendes som sommerbolig.

Efter den hidtidige lov skal fordelingen foretages, når ejendommen ”tjener til bolig” for ejeren, jf. vurderingslovens § 33, stk. 6. Denne formulering gør det imidlertid ikke muligt at foretage fordeling af sommerhuse m.v., da sådanne ejendomme almindeligvis ikke kan tjene til (helårs)bolig for ejeren.

Det er i kun ejendomsværdien, der skal fordeles. Grundværdien fordeles ikke, da ejeren/ejerne skal betale grundskyld af ejendommens samlede grundværdi.

De samme fordelingsregler skal efter lovforslaget gælde, når sådanne ejendomme er omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5. Ligningslovens § 16, stk. 9, fastsætter regler om beskatning af værdien af bolig, som stilles til rådighed som led i ansættelsesforhold, hvor den ansatte er direktør eller anden medarbejder med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform. Ligningslovens § 16 A, stk. 5, omhandler udbytteudlodning til en hovedaktionær i form af bl.a. sommerbolig eller helårsbolig til rådighed.

Det foreslås at videreføre de hidtidige regler om, at der for ejerboliger, som helt eller delvis er beliggende i landzone, og som har et grundareal, der overstiger 5.000 m², foretages en fordeling af ejendomsværdien på den del, der knytter sig til boligdelen, og det resterende. Dette sker af hensyn til ejendomsværdibeskatningen. 5.000 m² anses for at tilhøre boligdelen. Hvis det grundareal, der ligger i umiddelbar forbindelse med boligen, er mindre end 5.000 m², anses kun dette mindre areal for at høre til boligdelen. Disse regler findes i vurderingslovens § 33, stk. 8.

Samtidig foreslås det at videreføre de hidtidige regler i vurderingslovens § 33, stk. 9, om, at der for ejendomme, der i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, skal foretages en fordeling af ejendomsværdien på boligdelen og på den del, der knytter sig til vindmølleparcellen. Formålet med dette er, at ejeren skal ejendomsværdibeskattes af boligdelen af ejendommen og ikke af den del, der knytter sig til vindmøllen.

Videre foreslås det at videreføre de hidtidige regler om, at grundværdien skal fordeles i de tilfælde, hvor en ejendom har jord beliggende i flere kommuner. Formålet er, at hver kommune skal kunne opkræve grundskyld af den del, der er beliggende i den pågældende kommune. Endelig foreslås det at videreføres de hidtidige regler om, at der foretages en fordeling af grundværdien, hvis en del af en ejendom er jordrentepligtig. Der er kun et meget begrænset antal jordrentebrug tilbage i Danmark. Disse regler findes i § 22 i lov om kommunal ejendomsskat og i vurderingslovens § 33, stk. 3.

2.10. Ejendomme helt eller delvis undtaget fra vurdering

2.10.1. Gældende ret

Efter den hidtidige vurderingsordning skal visse ejendomme ikke vurderes, jf. vurderingslovens § 7. Når en ejendom ikke vurderes, er der ikke et grundlag for opkrævning af ejendomsværdiskat, grundskyld og eventuel dækningsafgift af den pågældende ejendom.

De ejendomme, der ikke vurderes, er følgende:

- 1) Kirker og kirkegårde.
- 2) Offentligt ejede gader, veje, torve og parkanlæg m.v. bortset fra arealer, der udnyttes erhvervsmæssigt. Er f. eks. en del af et offentligt torv udlejet til erhvervsformål, skal denne del af torvet således vurderes.
- 3) Befæstningsanlæg, hvorved forstås anlæg, hvorfra der vil kunne udføres krigshandlinger. Begrebet fortolkes hermed snævert. Således anses en militær flyvestation ikke i sin helhed for at være et befæstningsanlæg. Selv om en bygning eller et anlæg er udpeget til at blive brugt i tilfælde af krig, tillægges dette ikke betydning, da det er forholdene på vurderingstidspunktet – i fredstid – der er afgørende. Anvendes arealer eller bygninger på et befæstningsanlæg erhvervsmæssigt, skal sådanne arealer eller bygninger vurderes.

- 4) Fyranlæg.
- 5) Jernbaneanlæg, havneanlæg, kanalanlæg og lufthavnsanlæg, når de med lovens ord "...i henhold til reglementariske bestemmelser er til benyttelse for almenheden". Undtagelsen gælder også for rutebilstationer. Endvidere skal stations-, administrations- og værkstedsbygninger med tilhørende grund ikke vurderes, selv om bygningen og grunden til dels også benyttes til andre formål. Selv om en jernbanestation indeholder restaurant eller andre forretninger til betjening af de rejsende – og hermed anvendes erhvervsmæssigt – er det således hele stationen, der er undtaget fra vurdering. Samtidig vurderes bl.a. tjenesteboliger, udlejede bygninger, lagerbygninger, pakhuse, dokker og ophalingsbeddinge. Bygninger med omklædningsrum, bad og kantiner for havnearbejdere skal dog ikke vurderes.
- 6) De grunde, bygninger og anlæg på Københavns frihavns område, som er omfattet af § 7, stk. 1, i lov nr. 141 af 31. marts 1960 om Københavns Frihavn.

Samtidig kan vurderingsmyndigheden undlade at ansætte ejendomsværdi eller grundværdi for andre ejendomme end de her nævnte, når en sådan ansættelse er uden betydning for påligningen af ejendomsværdiskat eller grundskyld. Denne mulighed er dog i praksis ikke blevet anvendt.

2.10.2. Lovforslaget

2.10.2.1. Ejendomme, som helt undtages fra vurdering

Det foreslås, at de ovenstående undtagelser videreføres, idet der dog foreslås visse justeringer og opdateringer. Om offentligt ejede ejendomme henvises endvidere til afsnit 2.10.2.2.

De ejendomme, der foreslås undtaget fra vurdering, er følgende:

Offentligt ejede gader, veje, pladser og parkanlæg m.v. Arealer, som anvendes erhvervsmæssigt, skal dog vurderes

Offentligt ejede gader, veje, pladser og parkanlæg foreslås som hidtil undtaget fra vurdering. Dog skal arealer, der anvendes erhvervsmæssigt, vurderes. Der kan f.eks. være tale om, at en del af en offentlig park udlejes til en privatperson, der opfører en restaurant på stedet. Der vil i så fald være om en bygning opført på lejet (offentlig) grund.

Uden vurdering af den udlejede del af den offentlige park ville det ikke være muligt for kommunen at opkræve grundskyld og evt. dækningsafgift af den virksomhed, der foregår på stedet. Herved ville der opstå konkurrenceforvridning i forhold til andre tilsvarende virksomheder.

Ejendomme omfattet af reglerne om beskyttelse af informationer mod videregivelse til tredjepart

Efter hidtidige regler er befæstningsanlæg undtaget fra vurdering. Ved "befæstningsanlæg" forstås et militært anlæg, hvorfra der i tilfælde af krig skal kunne foregå egentlige krigshandlinger.

Data om ejendomme, der anvendes af Forsvaret eller Justitsministeriet er i visse tilfælde beskyttet mod videregivelse til tredjepart. Beskyttelsen skal sikre, at detaljerede oplysninger om eksempelvis kaserner, depoter, fængsler eller politistationer ikke offentliggøres eller kommer til uvedkommendes kendskab. Dette stiller en række krav til det informationssystem og de personer m.v., der vil skulle behandle data vedr. Forsvarets og Justitsministeriets ejendomme.

Bl.a. vil data skulle opbevares på en særligt sikret server og må kun kunne tilgås af sikkerhedsgodkendte medarbejdere. Der vil være krav om godkendelse af kryptografiske metoder, og der vil være andre begrænsninger på, hvordan it-løsninger vil kunne designses. Disse udfordringer bliver endnu større, hvis data skal behandles af en udenlandsk databehandler.

Det foreslås på denne baggrund, at alle ejendomme, som er omfattet af reglerne om beskyttelse af informationer mod videregivelse til tredjepart, undtages fra vurdering. Der findes efter det oplyste ca. 1.000 ejendomme, der er omfattet af reglerne for sikkerhedsbeskyttelse af informationer. Heraf er omkring de 700 ejet af staten, mens resten er privatejede.

Trafikanlæg til brug for den kollektive trafik

Jernbaneanlæg, havneanlæg, kanalanlæg og lufthavnsanlæg er efter hidtidige regler undtaget fra vurdering. Undtagelsen gælder som nævnt også for rutebilstationer.

Der skelnes ikke mellem offentligt og privat ejede trafikanlæg. Oprindeligt har de fleste af disse anlæg formentligt været offentligt ejet. Dette er ikke altid tilfældet i dag, hvor f.eks. Københavns Lufthavn er privatejet. Det er kollektive trafikanlæg som sådan, der er undtaget – uanset ejerforhold.

Det er ikke hensigten at ændre det grundlæggende anvendelsesområde for disse undtagelser. Som det fremgår af gennemgangen af gældende ret i afsnit 2.10.1., er det ikke altid umiddelbart klart, hvilke dele af et offentligt trafikanlæg, der skal vurderes. Der er derfor i bemærkningerne til lovforslagets § 9 nærmere redegjort for den fremtidige praksis, således at det gøres klart, hvad undtagelserne dækker.

Kirker m.v. tilhørende anerkendte eller godkendte trossamfund samt kirkegårde og godkendte begravelsespladser

Der er alene tale om en sproglig opdatering af hidtidige bestemmelser. Undtagelsen omfatter ikke alene kirker, men også moskeer, templer og andre ejendomme, som er indrettet til religionsudøvelse.

Fyranlæg

Fyranlæg foreslås som hidtil undtaget fra vurdering.

Kolonihavehuse på fremmed grund

Kolonihavehuse har karakter af bygninger på fremmed grund og udgør dermed selvstændige faste ejendomme. Dette gælder under såvel den hidtidige som under den fremtidige vurderingsordning. Efter hidtidig praksis vurderes bygninger på fremmed grund ikke, når bygningernes værdi skønnes at udgøre et beløb på under 100.000 kr. Denne praksis foreslås nu lovfæstet, jf. nedenfor.

De enkelte kolonihaver er ikke selvstændigt matrikuleret. Kolonihaveejereren ejer sit kolonihavehus og har derudover brugsretten til en have beliggende inden for et område, som typisk ejes af en kolonihaveforening. Der ansættes en grundværdi for dette område, og kolonihaveforeningen svarer grundskyld herefter.

Der findes ikke data, der kan understøtte vurdering af kolonihavehuse med karakter af bygning på fremmed grund. Der findes således ikke en tilstrækkelig registrering af ejerforhold for kolonihavehuse, ligesom der heller ikke findes tilstrækkelige oplysninger i BBR om sådanne ejendomme.

På baggrund af den eksisterende datamæssige usikkerhed og på baggrund af de udfordringer, der vil være forbundet med at fremskaffe et tilstrækkeligt grundlag for at foretage vurderinger, foreslås det, at der ikke ansættes ejendomsværdier for kolonihavehuse på fremmed grund. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 9.

Andre bygninger på fremmed grund, når bygningernes værdi udgør et beløb under 100.000 kr. i 2010-niveau.

Efter hidtidig praksis er bygninger på fremmed grund blevet forbigået ved vurderingen, når sådanne bygninger skønnes at være af ubetydelig værdi. Efter praksis har dette været et beløb på 100.000 kr. Det vil typisk være små havehuse og lign. Det foreslås, at denne praksis lovfæstes, således at grænsen på de 100.000 kr. anses for et grundbeløb i 2010-niveau. Det foreslås samtidig, at beløbsgrænsen fremover reguleres efter personskattelovens § 20. Grænsen svarer i 2017-niveau til 107.000 kr.

Umatrakerede arealer

Det bemærkes, at umatrakerede arealer ikke vil blive omfattet af definitionen af fast ejendom i den kommende vurderingslov, og at sådanne arealer derfor heller ikke vil blive vurderet. Det skyldes, at sådanne arealer netop ikke er registreret, og derfor er meget vanskelige at vurdere i en automatiseret vurderingsordning, da der ikke findes autoritative opmålinger m.v.

De fleste sådanne arealer vil være offentligt ejede. Det skal dog bemærkes, at der også findes et formentlig beskedent antal private arealer, der ikke er matrakeret. Sådanne arealer vurderes i dag manuelt, men vil i den nye vurderingsordning ikke blive vurderet.

Det foreslås samtidig at videreføre den hidtidige bestemmelse om, at vurderingsmyndigheden kan undlade at ansætte ejendomsværdi eller grundværdi for andre ejendomme end de her nævnte, når en sådan ansættelse er uden betydning for påligningen af ejendomsværdiskat eller grundskyld.

Som nævnt ovenfor under gennemgangen af gældende ret er de grunde, bygninger og anlæg på Københavns frihavns område, som er omfattet af § 7, stk. 1, i lov nr. 141 af 31. marts 1960 om Københavns frihavn efter den hidtidige vurderingsordning undtaget fra vurdering. Efter denne bestemmelse er de grunde og bygninger på frihavnsens område, der tilhører By og Havn, fritaget for skatter. Derfor har disse områder hidtil været undtaget fra vurdering.

Der er således tale om en skattefritagelse, der er hjemlet i lov om Københavns frihavn. Samtidig foreslås det i lovforslagets § 14, at vurderingsmyndigheden kan undlade at foretage ansættelser, som er uden betydning for beskatningsmæssige formål. Det er således muligt for vurderingsmyndigheden at undlade at vurdere de grunde og bygninger, der i medfør af lov om Københavns frihavn er fritaget for beskatning. Der er derfor ikke behov for en eksplicit undtagelsesbestemmelse for Københavns Frihavn i denne lov.

Et andet eksempel på anvendelsen af de foreslåede regler fremover er fremmede staters diplomatiske og konsulære repræsentationer og ejendomme tilhørende internationale organisationer, når sådanne ejendomme m.v. er fritaget for grundskyld efter § 7, stk. 1, litra c, i lov om kommunal ejendomsskat. Udenlandske diplomater m.v. er undtaget fra ejendomsværdibeskatning, jf. ejendomsværdiskattelovens § 2, jf. endvidere kildeskattelovens § 3, stk. 2 og 3, samtidig med at de pågældende ejendomme som nævnt er fritaget for grundskyld.

Dermed tjener vurderingen ikke et beskatningsmæssigt formål, og vurderingsmyndigheden vil fremover undlade at vurdere sådanne ejendomme, så længe betingelserne for skattefritagelse er opfyldt.

2.10.2.2. Offentligt ejede ejendomme

Efter de hidtidige regler skal alle offentlige ejendomme med få undtagelser vurderes – rådhus, skoler, daginstitutioner, biblioteker, plejehjem, boldbaner, teatre, hospitaler, skove, badestrande, fængsler etc. Der er i et mange tilfælde tale om ejendomme, som kan være vanskelige at vurdere, da der ofte ikke er et marked for handel med sådanne ejendomme.

Formålet med de offentlige ejendomsvurderinger er grundlæggende at tilvejebringe et retvisende grundlag for beskatning af fast ejendom. For privatejede ejendomme foreslås det, at der kun skal foretages de vurderinger, der er nødvendige for opkrævningen af ejendomsskatter, jf. afsnit 2.10.2.3. Det foreslås, at der indføres et tilsvarende princip for offentligt ejede ejendomme.

Når staten eller en region ejer en ejendom, kan den kommune, hvor ejendommen er beliggende, opkræve en ejendomsskat hos ejeren, dvs. hos staten/regionen. Tilsvarende gælder ejendomme ejet af andre kommuner. Det kan efter ejendommens karakter enten være en almindelig grundskyld, eller det kan være en såkaldt dækningsafgift, som findes i to varianter, jf. nedenfor.

Dette indebærer, at en kommune vil have indtægter fra ejendomsbeskatningen, hvad enten en grund sælges til en (anden) offentlig myndighed, eller den sælges til en privat virksomhed. Videre sikres det, at en offentlig myndighed og en privat operatør – eksempelvis i sygehussektoren – i videst omfang stilles lige, hvad beskatning af fast ejendom angår.

Det bemærkes i denne forbindelse, at reglerne for beskatning af offentlige og private ejendomme ikke er ens. For private ejendomme betales en grundskyld, som skal udgøre mellem 16 og 34 promille af grundværdien (grundskatteloftet lades her ude af betragtning). Anvendes den private ejendom til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted el. lign. kan – men ikke skal – kommunen opkræve en dækningsafgift på indtil 10 promille af forskelsværdien (forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi).

Offentligt ejede ejendomme er med få undtagelser fritaget for grundskyld. En af undtagelserne er offentligt ejede ejendomme, der udlejes erhvervsmæssigt. I stedet for grundskyld kan – men ikke skal – kommunen for andre offentligt ejede ejendomme opkræve en dækningsafgift af grundværdien på halvdelen af kommunens grundskyldspromille, dog højst 15 promille. Samtidig kan der opkræves en dækningsafgift på højst 8,75 promille af forskelsværdien.

Er der derimod tale om kommunens egne ejendomme, danner vurderingerne i udgangspunktet ikke grundlag for beskatning i den forstand, at kommunen påføres en udgift. Kommunal ejendomsbeskatning af kommunens egne ejendomme vil være udgiftsneutralt for kommunen. Kun i tilfælde, hvor kommunens ejendomme er udlejet til erhvervsmæssige formål eller til boligformål, vil der være behov for at foretage vurderinger.

Det foreslås på denne baggrund, at offentligt ejede ejendomme kun vurderes i det omfang, at vurderingen danner grundlag for beskatning, eller hvor en vurdering i en udlejningssituation er nødvendig.

Ejendomme ejet af staten og regionerne vil herefter skulle vurderes, hvis der skal betales grundskyld, eller hvis den kommune, hvori ejendommene er beliggende, opkræver dækningsafgift. Opkræves der kun dækningsafgift af grundværdien, ansættes der alene en grundværdi. Opkræver kommunen også dækningsafgift af forskelsværdien, ansættes tillige en ejendomsværdi.

Hvis der ikke skal betales grundskyld, og kommunen ikke opkræver dækningsafgift – og ejendommene således ikke skal beskattes – skal de heller ikke vurderes.

Hvad kommunens egne ejendomme angår, vil der kun være behov for at foretage vurderinger, når ejendommen er udlejet. Ved udlejning erhvervsformål skal der ansættes en grundværdi. Hvis kommunen opkræver dækningsafgift af erhvervs ejendomme, og der udøves dækningsafgiftspligtig virksomhed på ejendommen, skal der også ansættes en ejendomsværdi. Dette svarer som nævnt til de regler, der foreslås fastsat for private erhvervs ejendomme.

Også for boliglejemål vil ansættelse af grundværdi fremover være nødvendig.

Det bemærkes, at der ved udlejede ejendomme ikke alene forstås en bygning. Et stykke af en offentlig park kan også være udlejet, jf. eksemplet i afsnit 2.10.2.1.

Hvis en kommunalt ejet ejendom, som hidtil har været undtaget fra vurdering, sælges til en privat, er der behov for en vurdering. Den private køber skal betale grundskyld og eventuel dækningsafgift fra overtagelsestidspunktet, og dertil kræves en ejendomsvurdering. Der henvises herom til afsnit 2.10.2.5. om ophør af hel eller delvis undtagelse fra vurdering.

Sammenfattende foreslås det, at der foretages vurdering af offentlige ejendomme som følger:

Ejendomme tilhørende staten, regionerne eller andre kommuner end den, hvor ejendommen er beliggende:

- 1) Der ansættes grundværdi til brug for opkrævning af kommunal grundskyld eller kommunal dækningsafgift af grundværdien.
- 2) Der ansættes ejendomsværdi, hvis kommunen opkræver dækningsafgift af forskelsværdien.
- 3) Skal der ikke betales grundskyld, og opkræver kommunen ikke dækningsafgift af grundværdi/forskelsværdi, vurderes ejendommen ikke.

Ejendomme tilhørende den kommune, hvor ejendommen er beliggende:

- 1) Der ansættes grundværdi for alle udlejede ejendomme (herunder dele af offentligt ejede parker, pladser m.v.).
- 2) Der ansættes ejendomsværdi for udlejede ejendomme til erhvervsformål, hvis kommunen opkræver dækningsafgift af erhvervs ejendomme, og hvis der på ejendommen udøves dækningsafgiftspligtig virksomhed. (Samme regler som for private ejendomme, jf. afsnit 2.10.2.3.)
- 3) Øvrige ejendomme vurderes ikke.

2.10.2.3. Ejendomme, hvor der fremover ikke skal ansættes en ejendomsværdi

2.10.2.3.1. Landbrugsejendomme og skovejendomme

Som nærmere omtalt i afsnit 2.6.3.7. foreslås det, at der ikke længere skal ansættes samlede ejendomsværdier for landbrugsejendomme og skovejendomme, da ansættelsen af samlede ejendomsværdier for disse kategorier af ejendomme ikke tjener et beskatningsmæssigt formål.

Det er uden betydning, om ejendommen ejes af en offentlig myndighed, f.eks. statsligt ejede skove, eller af private ejere.

2.10.2.3.2. Erhvervsejendomme, hvoraf der ikke skal svares dækningsafgift

Kommunerne kan – men skal ikke – vælge at opkræve en dækningsafgift af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lign., jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat. Afgiften opkræves af den såkaldte forskelsværdi (forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi) og kan højst udgøre 10 promille.

Anvendes kun en del af en ejendom til dækningsafgiftspligtige formål, betales der kun afgift af den del, der vedrører denne del. Der betales kun dækningsafgift, hvis mere end halvdelen af forskelsværdien vedrører dækningsafgiftspligtig virksomhed.

Efter de hidtidige regler ansættes der ejendomsværdier for alle erhvervsejendomme, uanset om der skal svares dækningsafgift eller ej. Hvis der ikke skal svares dækningsafgift, tjener ansættelsen af ejendomsværdi af erhvervsejendomme som hovedregel ikke noget beskatningsmæssigt formål.

Kun i de tilfælde, hvor ejeren bebor en del af en erhvervsejendom, har ejendomsværdien betydning. Dette skyldes, at ejeren skal ejendomsværdibeskattes af den del af ejendommen, der anvendes som bolig. I sådanne tilfælde ansættes der en samlet ejendomsværdi for hele ejendommen. Denne ejendomsværdi fordeles derefter på boligdelen og erhvervsdelen.

Kun omkring halvdelen af landets kommuner opkræver dækningsafgift. Ansættelse af ejendomsværdier og dermed forskelsværdier for erhvervsejendomme beliggende i kommuner uden dækningsafgift har hermed ingen beskatningsmæssig funktion. Det samme gælder for erhvervsejendomme, som ligger i kommuner med dækningsafgift, og som efter deres anvendelse ikke er dækningsafgiftspligtige.

I det fremtidige vurderingssystem vil vurderingsmyndigheden modtage oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) om erhvervsejendommens anvendelse. Dette gælder, uanset om en ejendom kun anvendes til et enkelt formål – f.eks. en kontorejendom – eller der er tale om ejendomme, der anvendes til flere forskellige formål, herunder dækningsafgiftspligtige såvel som ikke-dækningsafgiftspligtige formål.

Vurderingsmyndigheden vil hermed på vurderingstidspunktet kunne hente fyldestgørende oplysninger om den enkelte ejendoms sammensætning og fordelingen efter dækningsafgiftspligtige og ikke-dækningsafgiftspligtige formål. Vurderingsmyndigheden vil dermed have mulighed for at frasortere de ejendomme, hvor betaling af dækningsafgift ikke vil være aktuelt.

Frasorteringen kan skyldes, at der ikke udøves dækningsafgiftspligtig virksomhed på ejendommen, eller at den dækningsafgiftspligtige del er af så beskedent et omfang, at det på forhånd må stå klart, at betaling af dækningsafgift ikke kan komme på tale, jf. den førnævnte regel om, at der kun betales dækningsafgift, hvis mere end halvdelen af forskelsværdien vedrører dækningsafgiftspligtig virksomhed.

Det foreslås på denne baggrund, at der kun ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme i det omfang, at dette er nødvendigt for opkrævningen af dækningsafgift, eller hvor der skal foretages en fordeling af hensyn til opkrævning af ejendomsværdiskat af den del af ejendommen, der er beboet af ejeren.

En boligejendom med mere end tre lejligheder vil i teknisk forstand være en erhvervsejendom. Da der ikke svares dækningsafgift af beboelse, vil en beboelsesejendom på forhånd blive frasorteret, jf. ovenfor. Beboelsesejendomme vil hermed ikke længere få ansat en samlet ejendomsværdi. Dette vil gælde, uanset om der er tale om boligejendomme i den almennyttige sektor, eller om der er tale om boligejendomme i den private sektor.

Det foreslås dog, at ejendomme ejet af andelsboligforeninger fortsat får ansat en ejendomsværdi, selv om der ikke betales dækningsafgift af sådanne ejendomme. Dette skyldes hensynet til, at andelenes værdi – andelskronen – bl.a. skal kunne ansættes på grundlag af en offentlig ejendomsværdi.

Der kan som for landbrugsejendomme og skovejendomme være behov for ansættelser af ejendomsværdier i tilfælde, hvor der skal beregnes en boafgift i forbindelse med generationsskifte m.v. Det foreslås derfor, at der i sådanne tilfælde kan foretages en sådan ansættelse mod et gebyr, der udgør et grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau), hvilket svarer til 3.000 kr. i 2017-niveau. Beløbet foreslås reguleret efter personskattelovens § 20.

2.10.2.3.3. Ubebyggede grunde og grunde, hvorpå der udelukkende er opført bygninger ejet af andre end grundens ejer

Hvis en grund er ubebygget, eller hvis der på en grund alene er opført bygninger ejet af andre end grundens ejer – bygninger på fremmed grund – er der i beskatningsmæssig henseende ikke behov for at ansætte en ejendomsværdi, da der alene vil skulle svares grundskyld. Der vil hverken skulle svares ejendomsværdiskat eller dækningsafgift af sådanne grunde. Det foreslås derfor, at der ikke ansættes ejendomsværdier af de her nævnte grunde.

2.10.2.3.4. Ejerboliger, som ikke anses for færdigbyggede og beboelige

Efter de hidtidige regler skal vurderingsmyndigheden ved vurderingen af visse ejerboliger tillige træffe afgørelse om, hvorvidt en nybygning er færdigbygget. En ejendom skal vurderes som færdigbygget, når den kan anvendes som bolig, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1.

Samtidig følger det af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2, at hvis en ejendom ikke er vurderet som færdigbygget pr. 1. oktober i året før indkomståret, skal der ikke betales ejendomsværdiskat i indkomståret. Forholdet er hermed det, at vurderingsmyndigheden efter vurderingsloven skal vurdere en halvfærdig bygning, samtidig med at der efter ejendomsværdiskatteloven ikke skal betales ejendomsskat.

Det foreslås på denne baggrund, at der ikke ansættes ejendomsværdi af ejerboliger, som ikke er færdigbyggede og beboelige. Der ansættes således alene grundværdi.

2.10.2.4. Yderligere forenklinger

Efter § 7, stk. 1, litra d og e, i lov om kommunal ejendomsskat er fredede ejendomme samt visse forsamlingshuse fritaget for grundskyld. Fritagelsen gælder med lovens ord dog kun den bebyggede grund, gårdsplads og have. Resten af grunden er ikke fritaget. Derudover har kommunerne efter lovens § 8 mulighed for helt eller delvis at fritage forskellige ejendomme for grundskyld.

Vurderingen foretages efter de hidtidige regler på den måde, at hele grunden vurderes. Derefter fordeles grundværdien på den fritagne del af grunden og den del, der ikke er fritaget. Er hele grunden fritaget for grundskyld, vurderes den alligevel.

Det foreslås, at vurderingsmyndigheden i sådanne tilfælde som et led i vurderingen kan undlade at ansætte en grundværdi for den del af en grund, der er fritaget for grundskyld. Er hele grunden fritaget, kan vurderingsmyndigheden helt undlade at ansætte en grundværdi.

Det vil være op til vurderingsmyndigheden selv at afgøre, om den fritagne del af en grund skal vurderes eller ej. Hvis administrative hensyn eller andre hensyn tilsiger, at hele grunden vurderes, bør det stå vurderingsmyndigheden frit for at foretage en sådan vurdering.

I forlængelse heraf foreslås det at videreføre den hidtil gældende bestemmelse om, at vurderingsmyndigheden kan undlade at foretage ansættelser af ejendomsværdi eller grundværdi, når en sådan ansættelse er uden betydning for påligningen af ejendomsværdiskat eller grundskyld. Det vil være op til vurderingsmyndigheden selv at afgøre, om vurdering i det konkrete tilfælde skal undlades.

2.10.2.5. Ophør af hel eller delvis undtagelse fra vurdering

Hvis grundlaget for en hel eller delvis undtagelse fra vurdering ikke længere er til stede, f.eks. fordi en ejendom er overgået til anden anvendelse, skal der ske en vurdering af den pågældende ejendom, således at der kan svares ejendomsskatter på et korrekt grundlag. Dog skal kun de manglende ansættelser foretages. Er der f.eks. allerede ansat en grundværdi, men ikke en ejendomsværdi, er det kun den manglende ejendomsværdi, der i et sådant tilfælde skal ansættes.

Sådanne ændringer vil kunne ske på et vilkårligt tidspunkt af året, og vurderinger kan derfor være nødvendige uden for de almindelige vurderingsterminer. Det skal sikres, at vurderingsmyndigheden fra relevante myndigheder som vidt muligt bliver bekendt med ændringerne, således at vurdering kan foretages.

De manglende vurderinger eller andre ansættelser vil skulle foretages pr. det tidspunkt, hvor grundlaget for hel eller delvis fritagelse fra vurdering ikke længere er til stede. Vurderingen skal foretages i prisforholdene pr. nærmest forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 12.

Der vil også kunne forekomme tilfælde, hvor f.eks. en potentiel køber af hidtil undtaget ejendom ønsker klarhed over skatteforholdene, inden købsbeslutning træffes, og derfor ønsker en vurdering foretaget. Det bør være muligt at få en sådan vurdering foretaget. Gebyret herfor foreslås fastsat til et

grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau), hvilket svarer til 3.000 kr. i 2017-niveau. Beløbet foreslås reguleret efter personskattelovens § 20.

2.11. Grundforbedringsfradrag

2.11.1. Gældende ret

Indtil 2013 skulle der efter vurderingslovens dagældende §§ 17, 18, 21 og 21 A ansættes et grundforbedringsfradrag, hvor dette var aktuelt.

Grundforbedringsfradraget blev givet i 30 år (60 år for skove). Fradraget var en selvstændig ansættelse, som blev foretaget ved hver vurdering. Der blev således ansat såvel en grundværdi som et grundforbedringsfradrag. Fradraget reducerede ikke i sig selv grundværdien, men indgik som et element i beregningen af grundskylden.

Grundforbedringsfradraget udgjorde det beløb, som forbedringsarbejdet forøgede grundens værdi med, dog højst den faktiske udgift. Fradraget kunne hermed være af forskellig størrelse fra vurdering til vurdering.

Grundforbedringsfradraget blev afskaffet med virkning fra og med 2013, jf. lov nr. 925 af 18. september 2012. Eksisterende fradrag fortsætter til udløb, men fradraget beregnes i den resterende periode som en fast andel af grundværdien, dog højst det beløb, som fradraget udgjorde pr. 1. januar 2013. En overgangsregel sikrede, at der kunne gives grundforbedringsfradrag for arbejde, der var påbegyndt pr. 1. januar 2013, men som ikke var afsluttet. I sådanne tilfælde kan fradraget ikke overstige det beløb, der blev fastsat på det tidspunkt, hvor fradraget blev givet.

Overgangsordningen for igangværende grundforbedringsarbejder udløb pr. 1. juli 2016. Der vil således ikke blive givet nye grundforbedringsfradrag i den nye vurderingsordning, men de eksisterende fradrag vil fortsætte til udløb.

2.11.2. Lovforslaget

Det foreslås, at de fradrag, som efter den hidtidige vurderingsordning fortsat eksisterer, fortsætter til udløb i den nye vurderingsordning. Det foreslås videre, at fradragene ansættes skematisk efter samme regler, som siden 2013 har været gældende.

Efter disse regler gives fradraget i den til enhver tid ansatte grundværdi og ansættes til samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget havde pr. 1. januar 2013 eller pr. en senere ansættelsesdato, hvis fradrag er ansat senere end 1. januar 2013 i medfør af den førnævnte overgangsordning. Fradraget kan ikke overstige størrelsen pr. 1. januar 2013 henholdsvis en senere ansættelsesdato.

Hvis en ejendom har flere forskellige grundforbedringsfradrag, beregnes fradraget for hver del for sig. Hvis en ejendom med grundforbedringsfradrag udstykkes i flere ejendomme, fordeles fradraget forholdsmæssigt mellem disse efter grundarealets størrelse. Hvis en ejendom med grundforbedringsfradrag helt eller delvis sammenlægges med en anden ejendom, overføres fradraget forholdsmæssigt til den nye samlede ejendom.

Endelig foreslås det at videreføre den hidtidige regel om, at ansættelse af grundforbedringsfradrag

ikke kan genoptages. Fradragene er således endeligt fastlagt og beregnes skematisk frem til udløb.

2.12. Samspillet mellem vurderingsmyndigheden og borgerne

Vurderingen af en ejendom skal for ejerboligers vedkommende i den nye vurderingsordning foretages med udgangspunkt i konstaterede priser i fri handel for sammenlignelige ejendomme og for den pågældende ejendom selv. Samtidig indgår de oplysninger, der er registreret om grundareal og bygningsareal samt de oplysninger, der er registreret i offentlige registre og hos offentlige myndigheder om ejendommens karakteristika, når de er af væsentlig betydning på vurderingstidspunktet.

Vurderingen af erhvervsejendomme skal ligeledes foretages med udgangspunkt i forskellige registrerede oplysninger, samtidig med at der skal tages hensyn til andre faktorer.

Registrerede og umiddelbart konstatérbare forhold udgør dog ikke i alle tilfælde et fuldt grundlag for en vurdering, idet der ved vurderingen mere generelt skal tages hensyn til forhold, som må antages at være af væsentlig betydning for den forventelige handelsværdi af en ejendom.

Det vil imidlertid i praksis være sådan, at vurderingsmyndigheden ikke i alle tilfælde vil være i besiddelse af alle oplysninger, som har en sådan væsentlig betydning. Vurderingsmyndigheden vil dog ikke i alle tilfælde selv kunne fremskaffe yderligere oplysninger – enten fordi data ikke er registreret, eller fordi data ikke er registreret i en sådan form, at de vil kunne anvendes i de kommende vurderingssystemer.

Der lægges derfor op til, at ejere af ejendomme supplerer de oplysninger, som vurderingsmyndigheden er i besiddelse af, således at vurderingen kan foretages på bedst mulige grundlag.

2.12.1. Partshøring, deklaration af oplysninger

Det er et grundlæggende forvaltningsretligt princip, at borgerne skal være bekendt med grundlaget for de afgørelser, som myndighederne træffer. Det er endvidere et grundlæggende princip, at borgerne skal have mulighed for at korrigere dette grundlag, hvis det ikke er retvisende. Sådanne principper ligger til grund for de regler om partshøring, der findes i forvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014.

Partshøring skal efter forvaltningsloven alene ske for så vidt angår oplysninger, der er til ugunst for borgeren, og når det ikke kan lægges til grund, at borgeren er bekendt med, at myndigheden er bekendt med oplysningen. Etableringen af et nyt ejendomsvurderingssystem har aktualiseret overvejelser om, i hvilket omfang og hvorledes det vil være nødvendigt og muligt at gennemføre partshøring i et fremtidigt vurderingssystem, hvor der skal træffe sen stor mængde afgørelser.

Det foreslås derfor, at de hensyn, der ligger til grund for forvaltningslovens regler, tilgodeses på den måde, at vurderingsmyndigheden ved en deklarationsprocedure kan gøre borgeren bekendt med de oplysninger af væsentlig betydning for vurderingen af den pågældende ejendom, som er registreret, uanset om borgeren måtte vide, at vurderingsmyndigheden ligger inde med oplysningen, og uanset om oplysningen konkret er til ugunst for borgeren.

Efter denne deklarationsprocedure underretter vurderingsmyndigheden forud for vurderingen ejen-

domsejeren om de faktiske oplysninger af væsentlig betydning for den kommende vurdering af vedkommendes ejendom, der forventes at blive lagt til grund for vurderingen. Ejeren får herefter mulighed for at rette eventuelle fejl i vurderingsgrundlaget og for at gøre opmærksom på andre forhold, der efter ejendomsejers vurdering har væsentlig betydning for vurderingen af ejendommen.

De oplysninger, som vurderingsmyndigheden deklarerer over for borgeren, vil bl.a. være oplysninger om areal m.v. fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), oplysninger om grundareal, oplysninger om ejendommens geografiske beliggenhed og andre relevante oplysninger af generelt væsentlig betydning for ejendomsvurderingen. Borgeren vil herefter have mulighed for at supplere de oplysninger, som vurderingsmyndigheden ligger inde med.

Den foreslåede deklarationsproces vil således – ud over at sikre, at høring af ejendomsejer gennemføres i de sager, hvor partshøring måtte være påkrævet – medvirke til at understøtte den øgede grad af gennemsigtighed og dialog med ejendomsejerne, der ønskes opnået i det nye ejendomsvurderings-system. Processen vil endvidere forbedre mulighederne for, at de nye ejendomsvurderinger foretages på et mere korrekt og fyldestgørende grundlag og med bedre og mere fyldestgørende begrundelser, idet processen vil forbedre mulighederne for, at vurderingsmyndigheden ved vurderingen kan tage stilling til betydningen af oplysninger, der i modsat fald ikke ville være kendt af vurderingsmyndigheden.

Det store antal ejendomsvurderinger, der – stort set samtidigt og inden for en meget kort periode – hvert år skal foretages, har endvidere aktualiseret overvejelser om, hvordan det sikres, at vurderingsmyndigheden har mulighed for at tage stilling til alle de relevante oplysninger, som vurderingsmyndigheden er bekendt med, når afgørelsen om ejendomsvurdering træffes, i overensstemmelse med det alment gældende forvaltningsretlige officialprincip. Det foreslås på denne baggrund endvidere, at der indføres regler, der kan sikre vurderingsmyndigheden en reel mulighed for at behandle de nye oplysninger, der indgår, før der træffes afgørelse.

Den beskrevne deklarationsproces og processen omkring berigtigelse af oplysninger i det hele taget er ikke en del af det lovforslag, som her er fremsat, da dette spørgsmål er af skatteforvaltningsretlig karakter snarere end af vurderingsmæssig karakter. De pågældende bestemmelser er derfor som nævnt medtaget i det forslag til ændring af det følgelovforslag, som er fremsat samtidig med dette lovforslag, og som bl.a. indeholder forslag om ændring af skatteforvaltningsloven. Der henvises til det nævnte lovforslag for en nærmere beskrivelse af deklarationsprocessen.

For at deklarationen kan gennemføres på et tilstrækkeligt oplyst grundlag, og for at give ejendoms-ejerne en passende periode til at forholde sig til og supplere de deklarerede oplysninger, før afgørelsesperioden starter, foreslås det dog, at vurderingsterminen fremrykkes fra den 1. oktober til den 1. september i vurderingsåret, jf. lovforslagets § 5, stk. 2.

2.12.2. Vurderingsmyndighedens egne undersøgelser (ex officio-prøvelse)

Det følger af det forvaltningsretlige officialprincip, at en myndighed har en pligt til at træffe sine afgørelser på et tilstrækkeligt oplyst grundlag. Udgangspunktet ved vurderingsarbejdet vil således være, at vurderingsmyndigheden af egen drift skal gøre sig bekendt med de oplysninger, der er nødvendige for at kunne foretage en retvisende vurdering.

Vurderingsmyndigheden skal træffe materielt rigtige afgørelser, dvs. foretage vurderinger, der ligger inden for den vurderingsnorm, der fastsættes i loven. Men vurderingsmyndigheden skal samtidig træffe sine afgørelser uden unødigt forsinkelse. En vurderingsopgave, hvorefter der inden for meget begrænset tidsrum skal vurderes ca. 1,7 mio. ejerboliger eller ca. 0,5 mio. andre ejendomme, har karakter af såkaldt masseforvaltning, og en minutløs gennemgang af samtlige forhold vedr. hver enkelt ejendom er ikke en praktisk mulighed.

Dette er dog heller ikke påkrævet. Det forvaltningsretlige officialprincip indebærer som nævnt, at en myndighed – her vurderingsmyndigheden – skal gøre sig bekendt med de oplysninger, der er nødvendige. Heri ligger ikke et krav om, at myndigheden skal gøre sig bekendt med enhver detalje, inden en afgørelse træffes. Det generelle forvaltningsretlige krav er alene, at myndigheden er bekendt med de nødvendige oplysninger.

Vurderingsmyndigheden har således ikke pligt til af egen drift at indhente enhver tænkelig oplysning om den enkelte ejendom.

Loven, som den her er foreslået udformet, opstiller nogle regler for, hvad vurderingsmyndigheden skal tage udgangspunkt i ved vurderingen. Disse regler skal vurderingsmyndigheden efterleve ved af egen drift at undersøge de forhold, som loven gør det nødvendigt at undersøge.

Vurderingerne skal for ejerboliger foretages på grundlag af de priser i fri handel, der på vurderingstidspunktet er konstateret for sammenlignelige ejendomme, og for den pågældende ejendom selv, når dette er aktuelt. Vurderingsmyndigheden har hermed en pligt til af egen drift at undersøge, hvad der er solgt af sammenlignelige ejendomme og til hvilke priser.

Dernæst skal der ved vurderingen indgå de oplysninger om grundreal og bygningsareal samt øvrige oplysninger om ejendommens karakteristika og beliggenhed m.v., som findes i offentlige registre eller hos offentlige myndigheder. Dette betyder også her, at vurderingsmyndigheden af egen drift må undersøge disse forhold.

Endelig skal der tages hensyn til øvrige forhold, som må antages at være af væsentlig betydning for den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejerbolig. Der er ikke som for de øvrige nævnte forhold tale om oplysninger, som nødvendigvis vil kunne hentes fra offentlige registre, eller som nødvendigvis har en form, hvor det er muligt for vurderingsmyndigheden at anvende oplysningerne.

Et eksempel på noget sådant er tinglyste servitutter. Efter hidtidig lovgivning skal der ved ansættelsen af ejendomsværdien tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter. Der skal endvidere tages hensyn til privatretlige servitutter, der er pålagt en ejendom til fordel for en anden, således at den ”tjenende” ejendom får et nedslag, og den ”herskende” ejendom får et tillæg. Lignende regler foreslås indsat i den kommende vurderingslov.

Den eneste måde, som vurderingsmyndigheden i øjeblikket af egen drift kan gøre sig bekendt med en servitut på, er ved manuelt opslag i tingbogen. Det ville være uhyre ressourcekrævende og næppe heller praktisk muligt, hvis vurderingsmyndigheden manuelt skulle gennemgå tingbogen for samtlige landets ca. 2,2 mio. ejendomme for at klarlægge indholdet af samtlige servitutter og deres eventuelle betydning for vurderingen. Almindelige standardservitutter om f.eks. byggelinjer og pligt til at være

tilsluttet offentlige forsyningsvirksomheder vil i mange tilfælde være uden betydning for vurderingen, men ville skulle gennemgås alligevel.

Vurderingsarbejdet vil derfor i første omgang blive tilrettelagt sådan, at ejeren selv kan påberåbe sig værdipåvirkende servitutter i det omfang, at vurderingsmyndigheden ikke allerede har kendskab til dem. Dette skal ske så tidligt som muligt forud for vurderingen og senest i forbindelse med partshøringen, der som nævnt i afsnit 2.12.1. vil skulle gennemføres som en deklarationsprocedure.

Dette vil indgå i vejledningen af borgerne forud for vurderingen. Der vil herunder blive vejledt om, hvilke servitutter og byrder, der kan være relevante for ejendomsvurderingen, og hvordan borgerne vil kunne finde oplysninger om sådanne servitutter.

Det bemærkes i denne forbindelse, at vurderingsmyndigheden ikke kan nøjes med kun at inddrage servitutter i sagsbehandlingen i det omfang, at værdipåvirkning er dokumenteret. Hvis en borger påstår, at en bestemt servitut har betydning for vurderingen, vil vurderingsmyndigheden være forpligtet til at foretage en konkret bedømmelse og træffe en afgørelse om, hvorvidt servituten er værdipåvirkende eller ej.

Når vurderingsmyndigheden har fået kendskab til en værdipåvirkende servitut, og har accepteret den som værdipåvirkende, vil servituten kunne indgå i efterfølgende vurderinger. I så fald vil den være en del af de oplysninger, som bliver deklareret over for ejeren i forbindelse med vurderingen. Det samme vil gælde for andre værdipåvirkende faktorer, som vurderingsmyndigheden får kendskab til, hvad enten dette sker som et led i deklarationsprocessen eller på anden vis.

På samme måde vil ejendomsejerne ved den foreslåede deklarationsproces, jf. afsnit 2.12.1, blive vejledt om muligheden for at forbedre grundlaget for vurderingsmyndighedens afgørelse.

2.13. Register- og dataforhold

2.13.1. Gældende ret

Den hidtidige vurderingslov indeholder ikke ret mange bestemmelser om register- og dataforhold. Faktisk siger loven kun, at skatteministeren kan pålægge kommunalbestyrelserne at "...opretholde og ajourføre et register indeholdende de for vurderingen nødvendige oplysninger, herunder oplysninger om matriklen, de vurderede ejendomme og ejerforholdene." (Vurderingslovens § 39 stk. 2.) Denne bestemmelse ligger til grund for det såkaldte Ejendomsstamregister (ESR), som føres af kommunerne. ESR udfases og bliver fremover en del af de kommende grunddataregistre.

Lovens § 39, stk. 1, siger, at vurderingerne foretages på grundlag af oplysninger fra det nævnte register, fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), fra andre registre med oplysninger om fast ejendom og fra indkomne udfyldte skemaer vedr. ejendommene. Dette sidste refererer til en bestemmelse i lovens § 38 om, at vurderingsmyndigheden kan forlange skemaer udfyldt i forbindelse med besigtigelse.

I forbindelse med arbejdet med at etablere et nyt vurderingssystem blev disse regler udvidet, således at skatteministeren – i praksis Implementeringscenter for Ejendomsvurdering (ICE) under Skatteministeriets departement – fik mulighed for at føre registre og indhente data af betydning for arbejdet med at udvikle eller forbedre metoder og modeller for ejendomsvurdering samt at videregive data til

vurderingsmyndigheden, som på sin side kan modtage de pågældende data og anvende dem i arbejdet med at vurdere ejendomme, jf. § 1 lov nr. 60 af 16. januar 2017.

Baggrunden for denne lovændring var den fortsat eksisterende lovbestemte ”arbejdsdeling” mellem skatteministeren/Skatteministeriets departement på den ene side og vurderingsmyndigheden på den anden. Således foretages ejendomsvurderingerne af vurderingsmyndigheden, jf. skatteforvaltningslovens § 1, mens skatteministeren/Skatteministeriets departement efter skatteforvaltningslovens § 14 ikke kan træffe afgørelse om vurdering af fast ejendom. Skatteministeriets departement og hermed ICE er således ikke involveret i det konkrete vurderingsarbejde og kan ikke træffe afgørelser i vurderingssager.

Den forpligtelse til at foretage vurderinger og de beføjelser, som vurderingsloven indeholder i forbindelse hermed, retter sig således mod vurderingsmyndigheden og mod den forvaltning, som vurderingsmyndigheden udøver. Dette gælder også den ovennævnte bestemmelse i vurderingslovens § 39. Lovgivningen tog således ikke i tilstrækkeligt omfang højde for, at andre end vurderingsmyndigheden, nemlig ICE, nu havde behov for at indsamle og registrere data med henblik på at udvikle et nyt ejendomsvurderingssystem.

2.13.2. Lovforslaget

Det anføres i bemærkningerne til den ovennævnte lovændring, at bestemmelser af samme karakter vil indgå i det kommende lovforslag om en ny vurderingsordning. Det anføres samtidig, at bestemmelserne i den nye lov vil være rettet mod vurderingsmyndigheden, idet ICE ikke vil være involveret i det konkrete vurderingsarbejde i den kommende vurderingsordning.

På tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag arbejdes der med en omlægning af den administrative struktur på Skatteministeriets område. Det skal derfor pointeres, at der i lovforslaget ved det almindeligt anvendte udtryk ”told- og skatteforvaltningen” skal forstås de styrelser eller andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der fremover skal varetage vurderingsarbejdet i bred forstand, herunder udvikling eller forbedring af metoder og modeller for blandt andet ejendomsvurdering. Udtrykket omfatter også Implementeringscenter for Ejendomsvurdering, som på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag er en del af Skatteministeriets departement.

Dette foreslås præciseret i loven, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 49, således at mulig tvivl kan undgås.

I nedenstående gennemgang anvendes alene udtrykket ”vurderingsmyndigheden” som betegnelse for den eller de myndigheder, der i den fremtidige administrative struktur vil skulle varetage vurderingsarbejdet, herunder det nævnte udviklingsarbejde.

2.13.2.1. Anvendelse af offentlige registre

Vurderingsmyndigheden vil i vurderingsarbejdet i vid udstrækning basere sig på oplysninger indhentet fra offentlige registre og fra offentlige myndigheder, dvs. Bygnings- og Boligregistret (BBR), matriklen, plansystem.dk, Geodatastyrelsen, Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, Det Centrale Personregister (CPR), Det Centrale Virksomhedsregister (CVR), Tinglysningsregistret, Danmarks Adresse Register (DAR), Ejendomsstamregistret (ESR) m.v. En række af de nævnte registre vil fremadrettet blive erstattet af de kommende grunddataregistre.

Ved vurderingsarbejdet forstås som ovenfor nævnt arbejde med vurderinger i bred forstand. Udtrykket omfatter således ikke alene arbejdet med at vurdere de enkelte ejendomme. Vurderingsarbejdet omfatter også den løbende udvikling og forbedring af de metoder og modeller, som anvendes i forbindelse med vurderingerne, ligesom det omfatter andre opgaver, som er nødvendig for, at vurderingsmyndigheden skal kunne foretage retvisende vurderinger.

Det foreslås på denne baggrund, at offentlige myndigheder og institutioner m.v. skal meddele oplysninger, som er af betydning for vurderingsarbejdet. Skatteministeren kan efter lovforslaget fastsætte regler om, hvilke oplysninger der skal meddeles, hvem der skal meddele oplysningerne samt tidsfristerne herfor.

Skatteministeren kan efter forslaget herunder fastsætte nærmere regler om den form, som oplysningerne skal meddeles i, f.eks. at oplysningerne vil skulle meddeles i en form, der sikrer entydig identifikation af ejere og ejendomme, dvs. ved CPR-numre, CVR-numre, ejendomsnumre, matrikelnumre eller på anden entydig vis.

De oplysninger, som vurderingsmyndigheden indhenter i offentlige registre, og som bliver lagt til grund for vurderingsarbejdet, vil som udgangspunkt blive anset for at være korrekte og ajourførte og i det hele taget pålidelige. At en oplysning er registreret i et offentligt register, indebærer imidlertid ikke i sig selv, at oplysningen er korrekt. Viser en efterprøvelse, at en registreret oplysning ikke er korrekt, kan oplysningen ikke lægges til grund ved vurderingen.

Hvis det konstateres, at en oplysning – f.eks. en arealoplysning i BBR – ikke er korrekt angivet, må vurderingsmyndigheden tage stilling til dette forhold. Er der f.eks. i BBR registreret et bebygget areal på 1.000 m² for et parcelhus, mens de tilsvarende huse på vejen er registreret med 100 m², er det åbenbart, at BBR-oplysningen ikke er korrekt. Vurderingsmyndigheden kan ikke lægge åbenbart urigtige oplysninger til grund for vurderingerne, og den korrigerede oplysning må derfor som udgangspunkt lægges til grund.

Er der derimod i BBR registreret 110 m², mens ejeren mener, at huset kun er på 100 m², er det mindre klart hvilken oplysning, der er den korrekte. Vurderingsmyndigheden må under alle omstændigheder tage stilling til borgerens henvendelse og må tage stilling på det foreliggende grundlag. Derfor kan svaret i et sådant tvivlstilfælde ofte tænkes at være, at borgeren må afklare spørgsmålet om arealets korrekte størrelse med BBR. Indtil dette er sket, lægges oplysningen om et areal på 110 m² til grund, da denne oplysning ikke er åbenbart urigtig. Svaret til borgeren vil dog altid bero på vurderingsmyndighedens bedømmelse i det konkrete tilfælde.

Viser det sig i eksemplet ovenfor efterfølgende, at BBR ændrer arealet til 100 m², vil der være grundlag for at genoptage vurderingen.

2.13.2.2. Vurderingsmyndighedens mulighed for selv at oprette registre

Det vil imidlertid ikke være tilstrækkeligt for vurderingsmyndigheden alene at basere sig på allerede eksisterende offentlige registre i vurderingsarbejdet. De forskellige offentlige registre – BBR, matriklen etc. – er hver især etableret og indrettet i forhold til den definerede kerneopgave, nemlig at registrere forskellige typer af oplysninger ud fra de behov, der følger deraf. De pågældende registre

understøtter således ikke i sig selv ejendomsvurderingen.

Det er afgørende for ensartede og præcise ejendomsvurderinger, at det fornødne datagrundlag er til stede. Derfor vil der være behov for, at vurderingsmyndigheden opretter sine egne registre til brug for vurderingsarbejdet.

Vurderingsmyndigheden vil ved oprettelsen og den efterfølgende brug af registrene til brug for ejendomsvurderingerne behandle almindelige personoplysninger. Behandlingen vil ske inden for rammerne af persondatalovens § 6 og vil ikke omfatte følsomme oplysninger.

Selv om der således må antages at være hjemmel i persondataloven til oprettelse af registrene, vil det dog på grund af registrenes størrelse og omfang samt ud fra hensynet til at sikre klarhed være mest hensigtsmæssigt, at der tilvejebringes en særskilt lovhjemmel for registrenes oprettelse og førelse. Dette gælder som sagt særligt i betragtning af de kommende registres størrelse (potentielt oplysninger om mange personer), og den anvendelse, der sker af oplysningerne (anvendes til skatteansættelse).

Da vurderingsmetoder og vurderingsmodeller vil blive videreudviklet – både frem mod vurderingen af ejerboliger i 2018 og af erhvervsejendomme m.v. i 2019 og mod vurderingerne derefter – vil det ikke være muligt på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag nøjagtigt at angive, hvilke registre der vil blive behov for at oprette.

Det foreslås derfor, at vurderingsmyndigheden får en generel hjemmel til at føre registre med oplysninger, som er nødvendige for vurderingen. De oplysninger, som de påtænkte registre vil indeholde, er først og fremmest oplysninger om de ejendomme, som skal vurderes. Forestiller man sig som et eksempel, at der ved vurderingen af en ejendom er givet et nedslag på grund af et særligt forhold – det kunne være en alvorlig sætningsskade på bygningen eller en konstateret jordforurening – skal dette kunne registreres, således at der i fornødent omfang kan tages hensyn til oplysningen ved kommende vurderinger. I et lidt længere tidsperspektiv kunne man forestille sig et egentligt standsregister, hvoraf det kunne fremgå, om en given ejendom er i god stand, middel stand eller ringe stand.

En anden og meget væsentlig faktor i vurderingen er konstaterede handelspriser. For at foretage vurderinger med de modeller, der vil blive anvendt på ejerboligområdet, er det nødvendigt ikke alene at kende aktuelle handelspriser for ejendommene, men også historiske handelspriser. Handelspriser må derfor registreres på en sådan måde, at de vil kunne anvendes såvel ved den aktuelle vurdering som ved fremtidige vurderinger. Registret vil hermed også skulle indeholde historiske salgspriser. Tilsvarende kunne gælde for oplysninger om lejeniveauer, driftsomkostninger, forrentningskrav, opførelsesomkostninger eller andre forhold af betydning for vurderingen af erhvervsejendomme.

Et tredje eksempel på et væsentligt element er ejerforhold. Grundlaget for vurdering af ejerboliger efter den ordning, der her foreslås, er konstaterede handelspriser i fri handel. Det er derfor nødvendigt for vurderingsmyndigheden at kunne bedømme, om en handel er en fri handel mellem en uafhængig køber og en uafhængig sælger, eller om der er tale om en handel mellem interesseforbundne parter.

Persondataloven sætter visse grænser for hvilke oplysninger, der kan registreres, og hvor længe dette kan ske. Således fremgår det af persondatalovens § 5, stk. 2, at indsamling af oplysninger skal ske til udtrykkeligt angivne og saglige formål, og at senere behandling ikke må være uforenelig med disse

formål. Det fremgår desuden af § 5, stk. 3, at de oplysninger, som behandles, skal være relevante og tilstrækkelige, og at de ikke må omfatte mere end det, der er påkrævet til opfyldelsen af det formål, som oplysningerne er indsamlet til, og til de formål, oplysningerne behandles til.

Det fremgår herudover af § 5, stk. 5, at indsamlede oplysninger ikke må opbevares på en måde, der giver mulighed for identificere den registrerede i et længere tidsrum end det, der er nødvendigt af hensyn til de formål, oplysningerne behandles til.

Der gælder med andre ord saglighedskrav og et proportionalitetsprincip. Vurderingsmyndigheden kan på denne baggrund kun indhente og behandle de oplysninger, der er nødvendige og tilstrækkelige for, at vurderingsarbejdet kan gennemføres. Vurderingsmyndigheden kan således ikke indsamle oplysninger, som er uden betydning for dette arbejde.

De indsamlede oplysninger kan desuden kun opbevares så længe, som det er nødvendigt for vurderingsarbejdet. Hvis oplysninger ikke længere er relevante, skal de slettes, således at der ikke sker dataophobning.

Oplysninger vil være af betydning for vurderingsarbejdet over en længere årrække og vil derfor skulle bevares. Som et eksempel kan nævnes, at udgangspunktet for vurderingen af ejerboliger vil være modelberegninger, som bl.a. vil blive foretaget på grundlag af fremskrivninger til vurderingstidspunktet af historiske salgspriser for ejendomme. Det er derfor nødvendigt til stadighed at bevare oplysninger om salgspriser tilbage i tid, da sådanne historiske oplysninger er nødvendige for, at aktuelle vurderinger kan foretages.

Et andet eksempel er de ovenfor nævnte ejeroplysninger. Grundlaget for vurdering af ejerboliger vil være konstaterede handelspriser i fri handel, og oplysninger om parterne i en ejendomshandel er nødvendige for afgørelsen af, om der er tale om en fri handel, eller om køber og sælger er interesseforbundne.

For at kunne fastslå, om parterne i en ejendomshandel er interesseforbundne, er det nødvendigt til stadighed at bevare oplysninger om befolkningen, herunder udvalgte oplysninger fra CPR-registeret og udvalgte oplysninger fra skattemyndighedernes register over renter og kontroloplysninger (RKO) m.v.

Det er ikke muligt at angive et bestemt åremål for, hvornår registrerede oplysninger ikke længere er relevante og derfor skal slettes. Vurderingsmyndigheden vil derimod løbende skulle foretage en konkret vurdering af, om der opbevares oplysninger, som ikke længere er nødvendige for vurderingsarbejdet, og som derfor skal slettes.

Skatteministeren kan efter lovforslaget fastsætte nærmere regler om oprettelsen og driften af de registre, som det vil være nødvendigt at oprette. Disse regler vil blive fastsat inden for persondatalovens rammer.

2.13.2.3. Samkøring af registre

Som omtalt i afsnit 2.13.2.1. vil vurderingsmyndigheden i vurderingsarbejdet i vid udstrækning basere sig på oplysninger indhentet fra offentlige registre. Disse registeroplysninger kan hver især ikke

i sig selv danne grundlag for vurderingsarbejdet. Det er som oftest kun i kombination med andre oplysninger, at en given registeroplysning er anvendelig ved vurderingerne.

Det foreslås derfor, at vurderingsmyndigheden får mulighed for at foretage registersamkøring, når dette er nødvendigt for vurderingsarbejdet. Samkøring af registre – uanset om vurderingsmyndighedens egne registre indgår – kan resultere i fremkomsten af nye registre.

Samkøring af oplysninger kan efter omstændighederne ske med hjemmel i persondataloven. Hvis samkøringen sker i kontroløjemed, følger det af forarbejderne til den tidligere gældende lov om private registre m.v. (registerloven), som stadig udtrykker den gældende ret på området, at der kræves særskilt lovhjemmel, jf. Folketingstidende 1977-78, tillæg A, spalte 601 ff. Samkøring af oplysninger til brug for vurderingsarbejdet finder ikke sted i kontroløjemed, og den kræver således ikke udtrykkelig lovhjemmel.

Selv om der ikke er krav om særskilt lovhjemmel til samkøring, der ikke finder sted i kontroløjemed, foreslås det dog på baggrund af samkøringernes mulige omfang og for nærmere at beskrive rammerne for samkøringen, at samkøringen reguleres ved lov.

2.13.2.4. Persondatalovens § 39, stk. 1 (afgørelser, der alene træffes på grundlag af elektronisk databehandling)

Ejendomsvurderinger foretaget med de modeller og efter de metoder, der her tages i anvendelse, vil i meget vid udstrækning være ”maskinvurderinger” sådan at forstå, at den vurdering, som borgeren præsenteres for, i de fleste tilfælde alene vil være en automatisk modelberegning. Dette rejser spørgsmålet om, hvorvidt en borger med henvisning til persondatalovens § 39, stk. 1, kan gøre indsigelse mod en sådan vurdering.

Efter persondatalovens § 39, stk. 1, kan en borger modsætte sig, at den dataansvarlige – i dette tilfælde vurderingsmyndigheden – undergiver den registrerede (dvs. borgeren) afgørelser, der har retsvirkninger for eller i øvrigt berører den pågældende i væsentlig grad, hvis afgørelsen alene er truffet på grundlag af elektronisk databehandling af oplysninger, der er bestemt til at vurdere bestemte personlige forhold.

I de tilfælde, hvor modelberegningens ”filtre” sorterer en ejendom fra – f.eks. fordi den er solgt til en pris, der afviger væsentligt fra vurderingen – vil der blive foretaget en manuel vurdering, og problemstillingen omkring persondatalovens § 39, stk. 1, er ikke længere aktuel.

Efter persondatalovens § 39, stk. 1, skal der være tale om oplysninger, der er bestemt til at vurdere personlige forhold. I ejendomsvurderingssituationen er det ikke personen, der skal vurderes. Det er personens ejendom.

Det er på denne baggrund opfattelsen, at ejendomsvurderinger foretaget udelukkende i form af modelberegninger ikke udgør vurderinger af personlige forhold i den pågældende bestemmelses forstand, og at borgeren således ikke kan modsætte sig, at hans ejendom alene vurderes på dette grundlag.

Endelig bemærkes, at enhver ejendomsvurdering vil kunne påklages, og at klagebehandlingen vil

skulle foregå på fuldt ud samme grundlag og indebære fuldt ud samme prøvelse, uanset om den påklagede vurdering er foretaget som en modelberegning eller ved en (helt eller delvis) manuel proces.

2.13.2.5. Persondatalovens § 41, stk. 4 (oplysninger af særlig interesse for fremmede magter)

Det følger af persondatalovens § 41, stk. 4, at der med hensyn til oplysninger, som behandles for den offentlige forvaltning, og som er af særlig interesse for fremmede magter, skal træffes foranstaltninger, der muliggør bortskaffelse eller tilintetgørelse i tilfælde af krig eller lignende forhold.

Det fremgår af forarbejderne til bestemmelsen – den såkaldte ”krigsregel” – at navnlig de større landsdækkende administrative systemer, som f.eks. Det Centrale Personregister (CPR) og centrale skattesystemer vil være omfattet af bestemmelsen, jf. Folketingstidende 1999-2000, side 4094.

I forbindelse med driften af ejendomsvurderingssystemet og den løbende udvikling af metoder og modeller for ejendomsvurdering behandles omfattende oplysninger om personer og virksomheder, herunder oplysninger fra Det Centrale Personregister, samt detaljerede oplysninger om ejerforhold, ejendomsdata og geografiske oplysninger vedrørende faste ejendomme i Danmark. De nævnte oplysninger vil omfatte størstedelen af landets befolkning.

I betragtning heraf og i betragtning af, at ejendomsvurderingssystemet bliver et centralt skattesystem, vurderer Skatteministeriet, at nogle af de registre, der vil indgå i ejendomsvurderingssystemet og driften heraf, sammen og/eller hver for sig kan have en sådan karakter og et sådant omfang, at de er omfattet af den førnævnte ”krigsregel” i persondatalovens § 41, stk. 4.

Ved Folketingets behandling af forslag til persondataloven var det forudsat, at de registre, der er omhandlet i ”krigsreglen” i persondatalovens § 41, stk. 4, ikke kunne føres uden for Danmarks grænser, jf. besvarelsen af spørgsmål 25, 27, 64 og 69 vedr. lovforslag L 44 (1998-99).

For at understøtte øget omkostningseffektivitet og driftsstabilitet i forhold til opbevaringen af data i det nye system er det nødvendigt at anvende nyere teknologiske løsninger, herunder ”cloud computing”, hvilket vil kunne indebære, at data helt eller delvis opbevares i udlandet.

Det foreslås derfor, at bestemmelsen i persondatalovens § 41, stk. 4, fraviges, således at registrene kan føres i andre lande end Danmark.

Det forudsættes i denne forbindelse, at registrene alene vil blive ført inden for EU eller EØS. Det eneste, der fraviges, er forudsætningen i persondatalovens § 41, stk. 4, om, at visse registre ikke vil kunne føres uden for Danmark. Der vil således stadig skulle træffes foranstaltninger, der muliggør bortskaffelse eller tilintetgørelse i tilfælde af krig eller lignende forhold i forhold til de registre, der er omfattet af persondatalovens § 41, stk. 4.

Der er således sket en betydelig teknologisk udvikling siden vedtagelsen af persondataloven i 2000, hvorefter den fysiske driftsafvikling af et system inden for Danmarks grænser ikke længere er en forudsætning for at sikre bortskaffelse eller tilintetgørelse i tilfælde af krig eller lignende forhold.

Vurderingsmyndigheden kan sikre bortskaffelse eller tilintetgørelse af de oplysninger, der er inde-

holdt i registrene, ved at anvende en sikkerhedsmodel, der eksempelvis er baseret på kryptering. Vurderingsmyndigheden kan således kryptere data, der behandles uden for Danmark, og opbevare dekrypteringsnøglen under strenge kontrolforanstaltninger i Danmark. Når nøglen slettes, vil data være utilgængeliggjort. Bortskaffelsen eller tilintetgørelsen af oplysningerne vil hermed de facto være gennemført.

Føres registrene i Danmark, vil vurderingsmyndigheden – ligesom det er tilfældet i dag – træffe foranstaltninger, der muliggør bortskaffelse eller tilintetgørelse, herunder ved kryptering som angivet ovenfor, hvis dette måtte vise sig mest hensigtsmæssigt.

2.13.2.6. Oplysninger registreret i det hidtidige vurderingssystem

Der er i det hidtil anvendte vurderingssystem registreret oplysninger af forskellig karakter om de ejendomme, der skal vurderes. Disse oplysninger er ikke i alle tilfælde registreret systematisk og i en sådan form, at de uden et uforholdsmæssigt stort ressourceforbrug i form af manuel sagsbehandling vil kunne gøres anvendelige i den vurderingsordning, der nu etableres. Dette vil i vid udstrækning være tilfældet, hvis oplysninger kun foreligger i form af manuelle noteringer.

Omvendt findes der selvsagt også oplysninger, som er nødvendige for vurderingen, og som uden videre vil kunne indgå som elementer i vurderinger foretaget med det nye system. Det foreslås derfor, at vurderingsmyndigheden efter eget skøn vil kunne anvende oplysninger, som er registreret i det hidtil anvendte vurderingssystem.

Det skal understreges, at dette ikke har betydning for vurderingsmyndighedens anvendelse af officialprincippet, jf. afsnit 2.12.2. Vurderingsmyndigheden skal foretage de fornødne undersøgelser, inden en afgørelse træffes. Dertil kan vurderingsmyndigheden efter eget skøn anvende de oplysninger, der er registreret i det hidtil anvendte vurderingssystem, hvis dette er hensigtsmæssigt, eller vurderingsmyndigheden kan indhente de fornødne oplysninger fra andre kilder.

2.14. Tilbagebetalingsordningen

2.14.1. Gældende ret

Tilbagebetalingsordningen foreslås indført som en overgangordning ved indførelse af den nye vurderingsordning med henblik på at tage højde for, at de vurderinger, der blev foretaget med det hidtidige vurderingssystem, kan have været upræcise. Der findes således ingen gældende ret på området.

2.14.2. Lovforslaget

Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre er enige om, at der i forbindelse med indførelsen af et moderne ejendomsvurderingssystem skal etableres en tilbagebetalingsordning, som skal tage højde for det forhold, at vurderinger foretaget med det gamle vurderingssystem kan have været upræcise og dermed også for høje. Tilbagebetalingsordningen er et tilbud til sådanne ejendomssejere om en compensation, som de pågældende vil modtage uden at skulle klage over de hidtidige vurderinger.

Ejerboliger blev senest vurderet i 2011 og andre ejendomme i 2012. Siden da er disse vurderinger blevet videreført med forskellige rabatordninger, mens nye og ændrede ejendomme er blevet vurderet

undervejs. Disse vurderinger er alle foretaget med det hidtidige vurderingssystem, som er blevet kritiseret for ikke at have en tilstrækkeligt god træfsikkerhed. Der består som sagt hermed den mulighed, at disse vurderinger kan have været for høje, og at ejendomsejerne hermed har betalt for høje ejendomsskatter. Vurderingerne fra 2011 og 2012 kan ikke længere påklages.

Samtidig med at 2011/2012-vurderingerne blev videreført, blev adgangen til at klage over de videreførte vurderinger tilsvarende udskudt. Klagefristen for 2011/2012-vurderingerne er udløbet, men de efterfølgende almindelige vurderinger, som er foretaget i form af en videreførelse af 2011/2012-vurderingerne eller senere omvurderinger, vil kunne påklages.

Muligheden for at klage over disse vurderinger er således alene udskudt. Det vil således være muligt at klage over de videreførte vurderinger inden for de tidsfrister, der vil gælde for klage over de første vurderinger, der foretages efter den lov, der her er fremsat forslag til. Det er foreslået, at der skal gælde en frist på tre måneder fra det tidspunkt, hvor ejeren modtager den nye vurdering, jf. det forslag til ændring af skatteforvaltningsloven, der er indeholdt i det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag.

Da de videreførte vurderinger kan have været upræcise og dermed for høje, kan det forventes, at et ikke ubetydeligt antal ejendomsejere vil benytte sig af denne klagemulighed. Det kan også forventes, at en del af disse ejendomsejere vil få medhold. Det foreslås derfor, at ejendomsejerne uden at skulle klage automatisk får tilbudt en compensation, hvis de første vurderinger foretaget med det nye vurderingssystem viser sig at være lavere end de vurderinger, der har været gældende siden 2011/2012, og hvis anvendelse af de nye vurderinger ved skatteberegningen samtidig giver en lavere beskatning.

Tilbagebetalingsordningen skal efter lovforslaget gælde for ejerboliger (ejendomsværdiskat og grundskyld) og for erhvervsejendomme (grundskyld). Tilbagebetalingsordningen skal dog ikke gælde for landbrugsejendomme og skovejendomme, da der foreslås indført en særlig fremskrivningsordning for produktionsjord tilhørende sådanne ejendomme. Ordningen skal efter lovforslaget heller ikke omfatte offentligt ejede ejendomme og ejendomme, som under den hidtidige ordning er blevet vurderet som landbrugsejendomme eller skovejendomme, og som fremover skal vurderes som ejerboliger.

Tilbagebetalingsordningen skal efter lovforslaget fungere på den måde, at den første vurdering foretaget med det nye vurderingssystem sammenlignes med hver af de vurderinger og omvurderinger, der har været gældende siden 2011/2012, og som har dannet grundlag for beskatning.

Det vil være uden betydning, om ejendommen er kategoriseret på samme måde ved den nye vurdering, som den var i 2011/2012 og de følgende år. Hvis eksempelvis en ejendom hidtil har været kategoriseret som en erhvervsejendom, og den under den fremtidige vurderingsordning vil være kategoriseret som en ejerbolig, vil det være den nye vurdering som ejerbolig, der skal sammenlignes med de tidligere vurderinger som erhvervsejendom. Det samme gør sig gældende med modsat fortegn.

Der vil som anført i afsnit 2.2.2. altid være en usikkerhedsmargin, som en vurdering kan ligge inden for uden af den grund at være ”forkert”. Som det videre anføres, er det hensigten at administrere den foreslåede vurderingsnorm sådan, at et spænd på plus/minus 20 pct. vil blive anvendt.

Det foreslås derfor, at de nye vurderinger til brug for sammenligningen med de tidligere af forsigtighedshensyn reduceres med 20 pct. Der er ikke tale om, at de nye vurderinger ændres. Der er alene tale om teknisk reduktion til brug for sammenligningerne.

For at gøre vurderingerne sammenlignelige, vil det være nødvendigt at tage hensyn til den prisudvikling, der har været på ejendomsmarkedet siden 2011/2012. De nye vurderinger (reduceret med 20 pct.) skal derfor efter lovforslaget tilbageregnes til hvert år siden 2011/2012. Denne tilbageregning skal efter forslaget ske med det ejendomsprisindeks, der skal anvendes til ”skattestopberegninger”, jf. afsnit 2.8.

Det er yderligere nødvendigt at tage hensyn til det forhold, at ejendomme kan være ændret undervejs. Hvis eksempelvis en ejendom har fået ændret grundstørrelse, eller der er foretaget en tilbygning, vil dette have givet sig udslag i en omvurdering. Herved vil den nye vurdering, der er foretaget ud fra ejendommens aktuelle størrelse og fremtræden, ikke længere være sammenlignelig med de vurderinger, der er foretaget før ændringen af ejendommen. Der vil efter lovforslaget blive taget højde for dette på den måde, at den nye vurdering ved tilbageregningen justeres med forholdet mellem de gamle vurderinger før og efter omvurderingen.

Sammenligningerne skal for ejerboligers vedkommende foretages for såvel ejendomsværdi som for grundværdi, mens de for erhvervsejendommers vedkommende alene skal foretages for grundværdien. Hvis en ændring som ovenfor nævnt alene vedrører bygningen – tilbygning eller nedrivning – er det alene ejendomsværdien, der skal reguleres med forholdet mellem vurderingen før og efter ændringen. Hvis grunden og dermed grundværdien ikke er ændret i forbindelse med omvurderingen, er der i sagens natur ikke behov for en justering af de nye vurderinger.

Videre er der spørgsmålet om håndteringen af eventuelle grundforbedringsfradrag, jf. afsnit 2.11., og også om håndtering af eventuelle fritagelser for grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat. Grundforbedringsfradraget var i sin oprindelige form selvstændige ansættelser, der blev foretaget, når grundlaget herfor var til stede. Fradraget reducerede ikke grundværdien, men indgik som elementer i beregningen af grundskylden. Ligeledes har fritagelser for grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat ingen betydning for ansættelsen af grundværdier.

Dertil kommer, at såvel grundforbedringsfradrag som fritagelser for grundskyld kan ændre sig over tid, hvilket ville gøre det yderligere kompliceret at indregne disse forhold ved selve sammenligningen. Derfor foreslås det, at sammenligningen for grundværdiernes vedkommende kommer til at ske for den ”fulde” grundværdi. Ved genberegningerne af skatterne, jf. nedenfor, skal der til gengæld tages hensyn til såvel grundforbedringsfradrag som til fritagelser for grundskyld, da det er den faktiske skattebetaling, der skal beregnes.

Endelig er der spørgsmålet om håndteringen af samvurderede ejendomme. Som omtalt i bemærkningerne til lovforslagets § 2, stk. 3, var det under den hidtidige vurderingsordning på forskellige betingelser muligt at samvurdere ejendomme, som udgør en enhed. Det foreslås i den nævnte bestemmelse, at denne mulighed videreføres i den nye vurderingsordning. Samvurdering er i praksis kun af betydning ved vurdering af erhvervsejendomme.

Som nærmere beskrevet i bemærkningerne til lovforslagets §§ 70-72 foreslås det, at ejendomme, som

har været samvurderet siden 2011/2012, og som stadig er det, i relation til tilbagebetalingsordningen vil blive betragtet som én samlet ejendom.

Hvis der ved den første vurdering efter denne lov etableres samvurdering af ejendomme, som hidtil ikke har været samvurderede, skal den nye vurdering efter lovforslaget til brug for tilbagebetalingsordningen fordeles forholdsmæssigt på de enkelte ejendomme efter den vurdering, der sidst er foretaget efter den hidtidige vurderingsordning. Er der derimod tale om ejendomme, der hidtil har været samvurderede, og som fremover ikke længere skal være det, skal sådanne ejendomme efter lovforslaget fortsat betragtes som samvurderede ved anvendelsen af tilbagebetalingsordningen.

Er samvurdering etableret eller ophørt i løbet af perioden efter 2011/2012, anses ejendommene ved anvendelsen af tilbagebetalingsordningen for ikke at være samvurderede. Er samvurderingen etableret i løbet af perioden, skal ejendomsværdien og grundværdien efter forslaget fordeles forholdsmæssigt mellem ejendommene efter den vurdering, der senest var foretaget forud for samvurderingen. Er samvurdering i løbet af perioden ophørt, skal ejendomsværdien og grundværdien fordeles forholdsmæssigt mellem ejendommene efter den vurdering, der første gang er foretaget efter ophør af samvurdering.

Hvis de vurderinger, der første gang er foretaget efter den nye vurderingsordning – reduceret med 20 pct. og derefter tilbageregnet – er lavere end en eller flere af de almindelige vurderinger eller omvurderinger, der har været gældende for den pågældende ejendom i perioden efter 2011/2012, skal der efter lovforslaget ske en genberegning af de ejendomsrelaterede skatter, hvor de højere ”gamle” vurderinger er blevet lagt til grund. Ved beregningen erstattes de højere ”gamle” vurderinger med de lavere nye. Giver denne beregning en saldo i borgerens favør, tilbagebetales beløbet automatisk.

Tilbagebetalingsordningen skal ses som et alternativ til en egentlig klagesagsbehandling af vurderingerne fra 2011/2012 og fremad. Ejendommenes ejere skal stilles på samme måde, som det ville have været tilfældet, hvis der var sket en tilbagebetaling af ejendomsværdiskat eller grundskyld efter afgørelsen af en klagesag.

Tilbagebetalingen skal derfor ske til den ejer eller de ejere, der hæfter for skattebetalingen. Der er i bemærkningerne til lovforslagets § 74 redegjort nærmere for, hvem der skal have ejendomsværdiskat henholdsvis grundskyld tilbagebetalt. Der skal efter lovforslaget ydes samme procenttillæg som ved tilbagebetaling af overskydende skat. Beløb på under 200 kr. pr. ejendom tilbagebetales ikke. Tilbagebetalinger er endelige.

Tilbagebetalingen skal efter lovforslaget ske efter det tidspunkt, hvor fristen for at klage over den første nye vurdering efter denne lov udløber. Det vil være tre måneder efter, at borgeren har modtaget den pågældende vurdering, jf. det forslag til ændring af skatteforvaltningsloven, som er en del af det forslag til følgelov, som er fremsat samtidig med dette lovforslag. Hvis den nye vurdering påklages, udsættes tilbagebetalingstidspunktet til det tidspunkt, hvor klagesagen er afgjort, da der ikke før dette tidspunkt vil være et endeligt grundlag for sammenligning af vurderinger og eventuel tilbagebetaling af skatter.

Som tidligere nævnt vil de vurderinger, der i perioden efter 2011/2012 blev foretaget i form af videreførelse af tidligere vurderinger, kunne påklages inden for den tidsfrist, der vil komme til at gælde

for klager over de første vurderinger foretaget efter den nye lov. Hvis ejendommens ejer eller en anden klageberettiget, f.eks. en tidligere ejer, klager over en eller flere af de videreførte vurderinger, vil denne vurdering ikke længere være omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Dette skyldes, at ejeren (og evt. andre klageberettigede) ved klagesagsbehandlingen får en tilbunds-gående realitetsprøvelse af de hidtidige vurderinger. Der er herefter intet grundlag for at antage, at de pågældende vurderinger ikke skulle være retvisende. Der er således heller ikke noget grundlag for, at disse vurderinger fortsat skulle være omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Afgørelser om tilbagebetalinger skal efter lovforslaget ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed. Der er tale om rent tekniske beregninger foretaget efter en lovbestemt fremgangsmåde og på et grundlag, som på forhånd er givet. Beregningernes resultat lader sig dermed ikke ændre af en klagemyndighed.

Tilbagebetaling sker til fuld og endelig afregning af krav, der er opstået eller måtte opstå vedrørende de vurderinger, som tilbagebetalingerne vedrører, hvilket medfører, at en eventuel senere ændring af en vurdering, for hvilken der er modtaget kompensation efter tilbagebetalingsordningen, ikke vil føre til yderligere afregning af de deraf opgjorte ejendomsskatter.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Dette forslag til en ny ejendomsvurderingslov skal danne den lovgivningsmæssige ramme om en ny vurderingsordning. Samtidig fremsættes et følgelovforslag med bl.a. forslag om nye regler for klagesagsbehandlingen. Lovforslagene fremsættes parallelt og i det følgende behandles de økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige, for erhvervslivet og for borgerne under ét for de to lovforslag. I følgelovforslaget behandles de økonomiske og administrative konsekvenser overordnet under henvisning til dette lovforslag.

3.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

3.1.1. Ændringer i vurderingerne

De nye vurderinger ventes som helhed at være højere end de aktuelt gældende 2015-vurderinger (videreførte 2011-vurderinger). Det afspejler primært, at priserne på boligmarkedet er steget de seneste år. Prisstigningerne har dog ikke være lige fordelt på tværs af landet, idet boligpriserne er steget hurtigere i fx Hovedstadsområdet end i landet som helhed, mens der har været boligprisfald i visse områder uden for de større byer.

De hidtidige vurderinger har for hovedparten af ejendommene været undervurderede, og grundene systematisk undervurderede, om end et betydeligt antal ejendomme især i landdistrikterne har været overvurderede.

Baseret på de nye, foreløbige og modelbaserede 2015-vurderinger ventes ejendomsvurderingerne for enfamiliehuse således i gennemsnit at stige med 26 pct., mens grundvurderingerne ventes at stige med 47 pct., *jf. tabel 1*.

For ejerlejligheder er den forventede gennemsnitlige stigning i ejendomsvurderingerne på 46 pct., mens den forventede gennemsnitlige stigning i grundvurderingerne er på 330 pct. Ejerlejlighedsgrunde har i det hidtidige system været systematisk og markant undervurderede. Dårlige markedsdata

og vanskeligheder med fortolkning af byggemulighederne på grundene kombineret med en konservativ praksis udgør hovedforklaringen på denne undervurdering. I det nye ejendomsvurderingssystem styrkes vurderingsmodellerne bl.a. på disse punkter, hvilket medfører markante stigninger på ejerlejlighedsgrunde.

En mindre del af stigningerne i vurderingerne skyldes, at de hidtidige vurderinger har været omfattet af en række nedslag.

De kommende 2018-vurderinger vil blive genstand for en omfattende manuel kontrol, hvorfor disse vurderinger vil kunne afvige fra de modelbaserede 2015-vurderinger – ud hvad markedsprisudviklingen i 2015-2018 vil tilsige.

Tabel 1. Sammenligning af nye, foreløbige 2015-vurderinger med de hidtidige 2015-vurderinger (gennemsnit pr. ejendom)

	Ejendomsværdi			Grundværdi		
	SKAT	ICE	Stigning	SKAT	ICE	Stigning
	1.000 kr.	1.000 kr.	Pct.	1.000 kr.	1.000 kr.	Pct.
Enfamiliehuse	1.568	1.979	26	520	766	47
Ejerlejligheder	1.389	2.031	46	191	822	330
Sommerhuse	1.102	1.219	11	397	511	29
Ejerboliger under ét	1.490	1.896	27	463	743	61

Anm.: Beregningerne indeholder en sammenligning af de foreløbige, modelbaserede vurderinger fra Skatteministeriets Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger (ICE) med de hidtidige vurderinger for ejerboliger (2015-vurderinger), der udgøres af videreførte 2011-vurderinger. En mindre del af forskellen skyldes, at de aktuelle 2015-vurderinger er omfattet af en rabat på 2½-5 pct., samt at SKAT af forsigtighedshensyn nedkorrigerede 2011-vurderingerne med 5 pct., ligesom afrundinger systematisk blev gennemført i nedadgående retning.

På baggrund af de nye, foreløbige og modelbaserede 2015-vurderinger skønnes ejendomsvurderingen for omkring ¼ af ejerboligerne umiddelbart at blive sat ned. Tilsvarende skønnes grundvurderingen at blive nedsat for ca. 30 pct. af ejerboligerne. Der må forventes at være et betydeligt sammenfald mellem de to grupper. Det betyder, at et relativt stort antal boligejere må forventes at have betalt ejendomsskat af for høje vurderinger. Når der tillige anlægges et forsigtighedsprincip (de nye vurderinger fratrækkes 20 pct.) ventes det, at godt 730.000 ejerboliger vil blive omfattet af den foreslåede tilbagebetalingsordning.

Der kan ikke på nuværende tidspunkt skønnes præcist over, hvilke konsekvenser de nye metoder til vurdering af erhvervsejendomme vil have. Det skyldes, at der endnu ikke er tilvejebragt de nødvendige markedsdata til vurderingsmodellerne, ligesom korrekte BBR-data i form af nyregistrering af erhvervsbygninger m.v. er en nødvendighed for at kunne lave retvisende vurderinger.

Det er dog umiddelbart forventningen, at det generelle billede for erhvervsejendomme vil ligne situationen for ejerboliger, hvorefter erhvervsejendomme beliggende tæt på de større byer vil opleve stigninger, mens erhvervsejendomme placeret længere væk fra de større byer vil opleve mindre stigninger eller fald i vurderingerne.

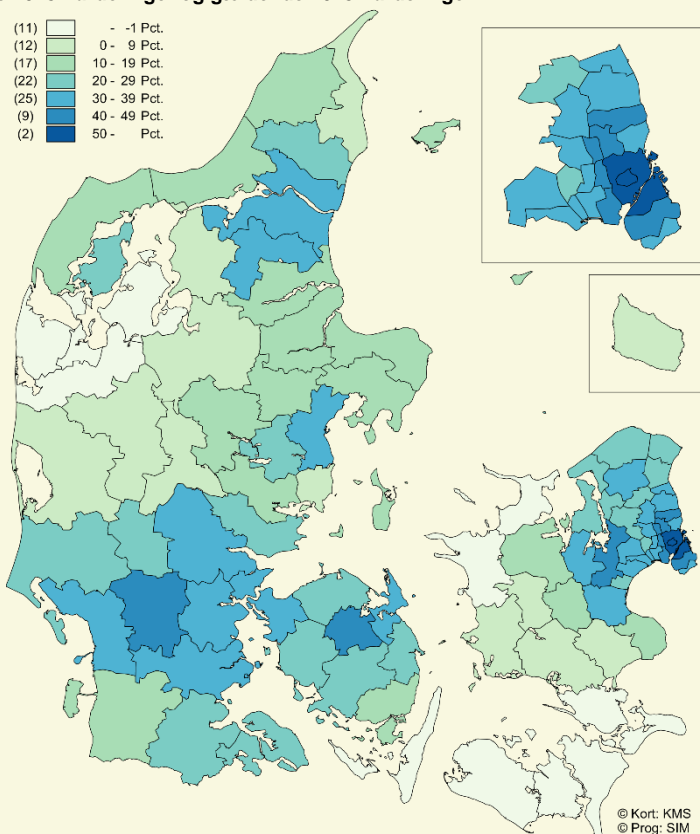
3.1.2. Ændringer i vurderingerne i de enkelte kommuner

Der er stor variation i stigningerne i ejendomsvurderingerne på tværs af landet, jf. figur 1. I Hoved-

stadsområdet ventes der noget større stigninger end på landsplan, mens stigningen i ejendomsvurderingerne i Nordsjælland, Østjylland, Fyn, Syd- og Nordjylland ventes at svare nogenlunde til den gennemsnitlige stigning på 27 pct. Derimod er der tale om relativt små skønnede stigninger i Vest- og Sydsjælland samt Bornholm og Vestjylland.

Figur 1

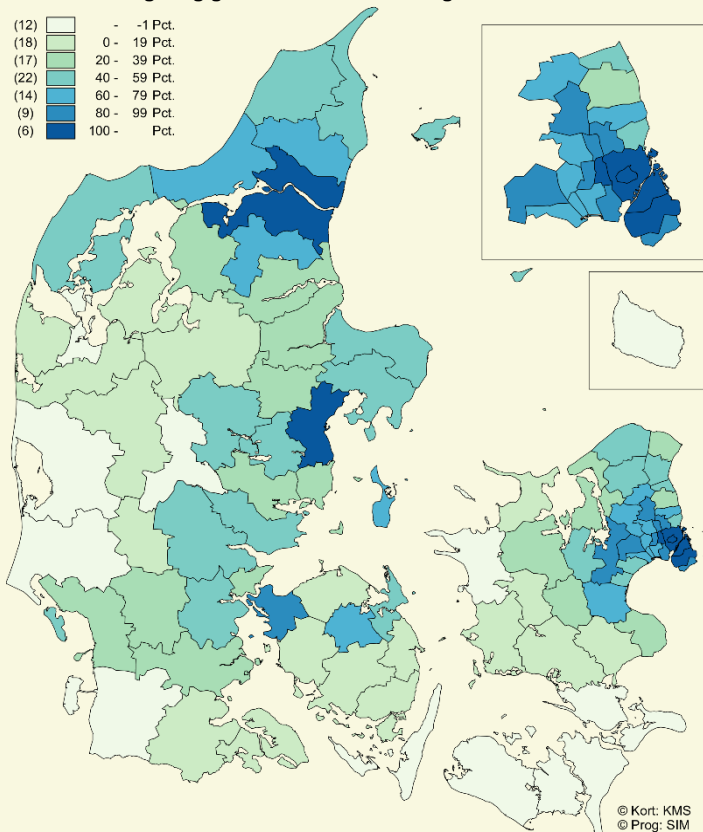
Ændringer i ejendomsvurderinger for ejerboliger fordelt på kommuner, sammenligning af nye, foreløbige 2015-vurderinger og gældende 2015-vurderinger



For grundene er der også betydelig variation på tværs af landsdelene og variationen er større end for ejendomsvurderingerne, *jf. figur 2*. I Hovedstadsområdet, Østsjælland, Østjylland og Nordjylland ventes stigningerne i grundvurderingerne at være størst. Omvendt ventes der fald i grundvurderingerne for enfamiliehuse på Bornholm og i Vest- og Sydsjælland, mens Vestjylland ligger tæt på den hidtidige vurdering. Stigningerne i grundvurderingerne i de større byer er drevet af højere grundvurderinger for ejerlejligheder.

Figur 2

Ændringer i grundvurderinger for ejerboliger fordelt på kommuner, sammenligning af nye, foreløbige 2015-vurderinger og gældende 2015-vurderinger



3.1.3. Økonomiske konsekvenser som følge af ændringer i vurderingerne

På kort sigt ventes de nye vurderinger at medføre et mindreprovenu. Med usikkerhed skønnes forslaget at indebære et umiddelbart mindreprovenu i 2019 på ca. 400 mio. kr. stigende til ca. 725 mio. kr. i 2021. Opgjort efter tilbageløb skønnes et mindreprovenu på ca. 300 mio. kr. i 2019 stigende til ca. 475 mio. kr. i 2021, jf. tabel 2.

Mindreprovenuet fremkommer ved, at nogle ejendomme vil få nedsat deres vurdering, hvilket slår igennem på skattebetalingen med det samme, mens skattestigningen for de ejendomme, som får en højere vurdering, begrænses af ejendomsværdiskattestoppet og stigningsbegrænsningsreglen for grundskyld. Når det initiale mindreprovenu ikke er større, skyldes det, at en række af de ejendomme, der oplever at få lavere vurderinger, i forvejen har et endnu lavere beskatningsgrundlag som følge af ejendomsværdiskattestoppet og stigningsbegrænsningen for grundskyld. Ved en videreførelse af gældende regler ventes de nye vurderinger på længere sigt medføre en væsentlig stigning i provenuet fra grundskylden.

Det bemærkes, at det følger af forliget om et nyt vurderingssystem, at aftalepartierne i forlængelse heraf vil arbejde for at indgå en aftale om et nyt ejendomsbeskatningssystem inden 3. behandlingen

af nærværende lovforslag (dvs. i løbet af foråret 2017), samt at et nyt ejendomsbeskatningssystem skal sikre, at de samlede ejendomsskatter ikke stiger ved overgangen til og på grund af det nye ejendomsvurderingssystem. Som følge af forhandlingerne om en ny model for ejendomsbeskatning forventes lovforslagets provenumæssige konsekvenser fra 2018 ikke at blive realiseret.

Tabel 2. Isolerede provenumæssige konsekvenser af ny vurderingslov og ændringer i tinglysningsafgiftsloven

Mio. kr. (2017-niveau)	2018	2019	2020	2021
<i>Før tilbageløb</i>				
Ejendomsværdiskat*	-	-	-	-
Grundskyld for ejerboliger	-	-400	-425	-425
Grundskyld for ikke-ejerboliger	-	-	-175	-225
Erhvervsdækningsafgifter (øvrige dækningsafgifter er samlet set provenuneutrale)	-	-	-75	-75
Tinglysningsafgift vedr. erhversejendomme	-	-	-	-
I alt	-	-400	-675	-725
<i>Efter tilbageløb</i>				
Ejendomsværdiskat*	-	-	-	-
Grundskyld for ejerboliger	-	-300	-300	-325
Grundskyld for ikke-ejerboliger	-	-	-100	-125
Erhvervsdækningsafgifter (øvrige dækningsafgifter er samlet set provenuneutrale)	-	-	-50	-25
Tinglysningsafgift vedr. erhversejendomme	-	-	-	-
I alt	-	-300	-450	-475

Anm: Provenuvirkningerne er beregnet under forudsætning af en videreførelse af gældende regler, herunder ejendomsværdiskattestoppet. Virkningen af de nye vurderinger er målt i forhold til de hidtidige vurderinger (videreførte 2011-vurderinger) fremskrevet med prisudviklingen siden 2011. De provenumæssige konsekvenser fra 2018 forventes kun delvist realiseret, da der i foråret 2017 forventes indgået en politisk aftale om et kommende ejendomsbeskatningssystem. Tallene er afrundet til nærmeste 25 mio. kr. 1) Der skønnes et begrænset merprovenu fra ejendomsværdiskatten vedr. ændrede vurderinger samt et isoleret mindreprovenu vedr. kolonihavehuse, der samlet afrunder til 0. 2) Der skønnes et begrænset mindreprovenu fra tinglysningsafgiften, der ligeledes afrunder til 0.

Skatteudgifter på vurderingsområdet, dvs. hvor vurderingerne fastsættes lavere end en markedsnorm, vedrører primært vurderingen af landbrug og skovbrug. Endvidere udvides kredsen af ejendomme, der undtages fra vurdering, idet der lægges op til, at der ikke længere skal ansættes ejendomsværdier for kolonihaver på fremmed grund. De isolerede provenumæssige konsekvenser heraf skønnes med stor usikkerhed at kunne udgøre op til 10 mio. kr., hvilket er indarbejdet i den samlede reformøkonomi.

3.1.4. Økonomiske konsekvenser for kommuner og regioner som følge af ændringer i vurderingerne
Lovforslaget vil påvirke kommunernes indtægter fra grundskylden. Som følge af, at det samlede bloktilskud til kommunerne fastsættes, så der under ét sikres balance mellem de kommunale indtægter og udgifter, vil ændrede indtægter fra grundskylden isoleret set ikke påvirke kommunernes økonomi under ét. Ændringer i indtægterne fra grundskylden mellem kommunerne vil dog isoleret set have betydning for den kommunale udligning, hvor lavere grundvurderinger som udgangspunkt (efter almindelige regler) vil udløse større udligningstilskud til kommunen, og omvendt. Hvis kommunerne ejer bygninger i andre kommuner, vil det kunne påvirke den enkelte kommunes nettoindtægter fra de kommunale ejendomsskatter. For kommunerne under ét neutraliseres virkninger fra ændring i provenu fra dækningsafgiften ved modgående ændringer i bloktilskuddet.

Lovforslaget vil ikke umiddelbart have betydning for regionerne, da de ikke har ejendomsskatteindtægter. Lovforslaget vil dog kunne påvirke regionernes udgifter til kommunale ejendomsskatter fra 2020 og frem. Skatteministeriet vil afdække de nærmere konsekvenser, og de regionaløkonomiske konsekvenser forhandles med Danske Regioner.

3.1.5. Tinglysningsafgiften af ejerskifter af erhvervsejendomme m.v.

Forslaget om at lade erhvervsejendomme m.v., herunder landbrugsejendomme, som hovedregel beregne tinglysningsafgift ved ejerskifter på baggrund af handelsprisen – i stedet for af det højeste af enten handelsprisen eller den offentlige vurdering – reducerer afgiftsgrundlaget for de ejerskifter af erhvervsejendomme m.v., hvor ejerskiftesummen er lavere end ejendomsværdien.

Med afsæt i oplysninger om handelsprisen og ejendomsværdien for solgte erhvervsejendomme samt antallet af tinglyste salg skønnes forslaget at medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 10 mio. kr. i 2020 og ca. 5 mio. kr. fra 2021. Efter tilbageløb og adfærd skønnes mindreprovenuet til ca. 5 mio. kr. årligt i 2020 og ca. 2,5 mio. kr. fra 2021.

Da der vil foreligge nye ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme m.v. i marts 2020, vurderes de provenumæssige konsekvenser af forslaget herefter at være begrænsede, da de nye ejendomsvurderinger forudsættes at medføre, at forskellen mellem handelsprisen og ejendomsvurderingen, uanset regelændringen, mindskes.

I de tilfælde, hvor ejendomsvurderingen er højere end handelsprisen, vil det igen fra foråret 2020 være muligt at klage over ejendomsvurderingen, hvilket må forventes at reducere forskellen mellem handelspris og ejendomsvurdering yderligere.

Da det foreslås, at loven træder i kraft pr. 1. januar 2020, mens de nye ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme først kan forventes udsendt omkring 1. marts 2020, forventes et lidt større mindreprovenu i 2020, da der i perioden januar og februar 2020 forventes at være større forskel på handelspris og ejendomsvurdering. Mindreprovenuet fra 2021 vedrører kun handler, der ikke sker i almindelig fri handel, f.eks. familieoverdragelse, hvor det forventes, at salgsprisen ikke vil svare til en markedspris, og derfor vil være lavere end den offentlige vurdering.

Det bemærkes i den forbindelse, at forslaget om at ændre grænsen fra 85 pct. til 80 pct. i værnsreglen for hvor meget ejerskiftesummen mindst skal udgøre af den offentlige ejendomsvurdering ved handel mellem interesseforbundne parter, ikke skønnes at medføre nævneværdige provenumæssige konsekvenser. Det skyldes, at der foretages relativt få ejendomshandler mellem interesseforbundne parter, og at der er tale om en begrænset reduktion af grænsen i værnsreglen.

3.1.6. Tilbagebetalingsordninger for ejerboliger og erhvervsejendomme

Der etableres en automatisk tilbagebetalingsordning for ejerboliger, så boligejere, der har betalt ejendomsskatter af en for høj vurdering i perioden 2011-2018, kan få pengene tilbage på smidig vis. Dermed vil boligejerne ikke behøver at skulle klage for at få pengene tilbage. Der skønnes, på det foreliggende grundlag og med usikkerhed, tilbagebetalt ca. 9 mia. kr. (umiddelbar virkning) svarende til ca. 6,5 mia. kr. efter tilbageløb (2017-niveau). Denne engangsudgift påvirker ikke den strukturelle saldo. Samlet skønnes, ligeledes på det foreliggende grundlag og med usikkerhed, at ca. 730.000 ejerboliger bliver omfattet af ordningen.

Der etableres også en tilbagebetalingsordning for erhvervsejendomme. Ordningen skønnes på det foreliggende grundlag og med væsentlig usikkerhed at medføre tilbagebetaling af godt 4 mia. kr. (umiddelbar virkning) svarende til ca. 2,5 mia. kr. efter tilbageløb (2017-niveau). Denne engangsudgift påvirker ligeledes ikke den strukturelle saldo.

Staten afholder udgifterne forbundet med tilbagebetalingsordningerne.

Tabel 3. Tilbagebetalingsordninger til ejerboliger og erhvervsejendomme

	Mia. kr. (2017-niveau)	Mia. kr. (2019-niveau)
<i>Før tilbageløb</i>		
Ejerboliger	8,4	9,1
Ikke-ejerboliger	3,9	4,2
I alt	12,4	13,3
<i>Efter tilbageløb</i>		
Ejerboliger	6,4	6,9
Ikke-ejerboliger	2,3	2,4
I alt	8,6	9,3

Anm: De tilbagebetalte beløb for ejerboliger er beregnet på baggrund af de skønnede boligskatter for hver enkelt ejendom givet de gældende vurderinger sammenholdt med de boligskatter, der ville skulle have været betalt, såfremt de nye modelbaserede vurderinger fra ICE have været gældende i perioden 2011-2018. De nye vurderinger, som er dannet i 2015-priser er i den forbindelse tilbageskrevet på baggrund af et prisindeks for ejerboligers salg og fremskrevet på baggrund af den skønnede udvikling i boligpriserne frem til 2019. Da der ikke er foretaget nye modelbaserede vurderinger af erhvervsejendomme, er den forventede tilbagebetaling til erhvervsejendomme skønnet med afsæt i omfanget af tilbagebetaling til ejerboliger.

3.1.7. Fritagelse af ejendomsjere for de skattemæssige konsekvenser af ændrede planforhold

Der foreligger ikke data over omfanget af lokalplaner m.v., der påvirker grundlaget for ejendomsbeskatningen. Det er således ikke muligt at foretage et præcist skøn over de budgetmæssige konsekvenser for kommunerne.

Den foreslåede fritagelsesordning vil medføre, at indtægterne for de kommuner, der gør brug af ordningen, i en tidsbegrænset periode vil være mindre, end de ville have været, hvis disse kommuner ikke havde gjort brug af adgangen til at fritage ejendomme for grundskyldsstigninger. Dette skal dog ses i lyset af, at kommunerne afstår fra merindtægter, men ikke får mindre indtægter eller større udgifter. I forhold til et neutralt forløb er der således ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Den foreslåede fritagelsesordning har som udgangspunkt ikke økonomiske eller administrative konsekvenser for staten.

3.1.8. Ophævelse af adgang til opkrævning af dækningsafgift for offentligt ejede skov- og landbrugsejendomme

Ifølge forslaget vil kommunerne fremadrettet alene kunne opkræve grundskyld af ejendomme, som anvendes til landbrug, havebrug eller skovdrift, men ikke dækningsafgift.

Forslaget vil alt andet lige indebære mindre fordelingsmæssige konsekvenser mellem kommunerne set i forhold til kommunernes ændrede praksis for opkrævning af ejendomsskatter, idet den ændrede praksis fremover ville have medført et lidt lavere bloktilskud for alle kommuner, mens den højere

indtægt fra dækningsafgift kun ville tilfalde et mindre antal kommuner.

Forslaget er således udgiftsneutralt for kommunerne under ét, idet der alene er tale om omfordeling af finansiering mellem kommunerne. Det er vurderingen, at der ikke ændres i fordelingen mellem kommuner og stat.

3.2. Administrative konsekvenser ved et nyt ejendomsvurderingssystem

Etablering af et nyt ejendomsvurderingssystem med højere træfsikkerhed og en effektiv klagesagsbehandling kræver indsats på en lang række områder, hvis kvaliteten i det samlede ejendomsvurderingssystem skal hæves og borgernes tillid til ejendomsvurderingerne skal genoprettes. En række udviklingsaktiviteter har været igangsat siden etableringen af Ekspertudvalget om ejendomsvurdering i oktober 2013 og efterfølgende i Implementeringscenter for ejendomsvurderinger (ICE). Fremadrettet vil der fortsat være en række administrative konsekvenser i relation til udvikling og implementering af det nye ejendomsvurderingssystem, tilvejebringelse af det nødvendige datagrundlag samt almindelig drift af det nye ejendomsvurderings- og klagesystem.

Med forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem af 18. november 2016 mellem regeringen (Venstre), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Det Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti udgør den samlede ramme til udvikling, implementering og drift mv. af et nyt ejendomsvurderingssystem 436 mio. kr. i 2017, 764 mio. kr. i 2018, 950 mio. kr. i 2019 og 800 mio. kr. i 2020. Det skønnes, at de administrative konsekvenser som følge af lovforslagene ligger inden for denne ramme. Det bemærkes dog, at den konkrete forankring af opgaver mv. endnu udestår, og at blandt andet en endelig businesscase for it-udvikling og –tilretning først forventes, når det retlige grundlag for det nye ejendomsvurderingssystem er vedtaget med lovforslagene.

3.2.1. Etablering af et nyt ejendomsvurderingssystem

Der udestår fortsat et betydeligt arbejde med at udvikle de nødvendige metoder og modeller for ejendomsvurdering baseret på et bedre datagrundlag og en effektiv, fortrinsvis automatiseret sagsbehandling i et nyt it-system. Dertil kommer opbygningen af en ny ejendomsvurderingsorganisation med de nødvendige kompetencer og ressourcer.

De samlede omkostninger til arbejdet i ICE skønnes at udgøre 102 mio. kr. i 2017, 62 mio. kr. i 2018 og 26 mio. kr. i 2019. Dertil kommer omkostninger på 60 mio. kr. til fastholdelse af medarbejdere i SKAT i 2017 samt skønnede udgifter til dobbeltdrift af eksisterende it-systemer for 100 mio. kr. i 2018 og 125 mio. kr. i 2019, som er nødvendig i forbindelse med overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem.

Der udestår derudover fortsat et fremadrettet arbejde med den tekniske it-systemudvikling for at understøtte en effektiv, fortrinsvis automatiseret sagsbehandling. De samlede omkostninger til it-udvikling og -tilretninger skønnes til 261,8 mio. kr. i 2017-2026.

Et bedre datagrundlag er endvidere et bærende element for bedre og mere markedskonforme ejendomsvurderinger, og det er derfor nødvendigt at gennemføre en række dataforbedringsprojekter. Det skønnes, at de samlede udgifter til dataprojekter udgør 204 mio. kr. i 2017, 179 mio. kr. i 2018, 118 mio. kr. i 2019 og 105 mio. kr. i 2020. Heraf vedrører en del af de administrative konsekvenser kommunerne i relation til data fra By- og Boligregistret, hvor der i forbindelse med ØA17 er aftalt 127,2

mio. kr. til de kommunale opgaver i 2017-2020.

Der vil desuden være administrative konsekvenser for kommunerne i forhold til data om lokalplaner m.v. som følger af forslag til lov om ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og lov om aktindsigt i miljøoplysninger (L121). Størrelsen af konsekvenserne for kommunerne afhænger af den præcise udformning af en bekendtgørelse med hjemmel i lovforslaget men skønnes at ligge inden for den samlede ramme for et nyt ejendomsvurderingssystem.

3.2.2. Klagestruktur, klagebehandling og processuelle regler for vurderingsmyndigheden

Lovforslagene medfører en række væsentlige administrative konsekvenser i relation til drift og sagsbehandling i den nye vurderingsmyndighed, herunder til manuel kontrol og vurdering af forventeligt ca. 350.000 ejendomme, samt behandling af klager over de nye - og de videreførte vurderinger i Skatteankestyrelsen, når klageadgangen genåbnes i 2019.

Det følger af forliget, at regeringen vil oprette en helt ny og specialiseret vurderingsorganisation fra og med vurderingerne i 2018. Ikke alene vil vurderingsmyndigheden skulle agere på et nyt lovgrundlag. Vurderingsmyndigheden vil også skulle agere inden for nye organisatoriske rammer og med en helt ny systemmæssig understøttelse.

Følgelovforslaget indeholder bestemmelser om indførelse af en deklarationsproces, der har til formål at sikre, at ejendomsejerne får indblik i de oplysninger, der har væsentlig betydning for deres vurdering, samt mulighed for at supplere disse, før vurderingen foretages, hvilket vil have administrative konsekvenser særligt for vurderingsmyndigheden. Til gengæld forventes de administrative konsekvenser at blive begrænset af, at en øget andel af ejendomme helt eller delvist undtages fra vurdering i forslaget til en ny ejendomsvurderingslov.

Samlet set skønnes omkostningerne i forbindelse med implementeringen af den nye vurderingsorganisation og driftsomkostningerne vedrørende vurderingsarbejdet til 40 mio. kr. i 2017, 246 mio. kr. i 2018, 196 mio. kr. i 2019 og 156 mio. kr. i 2020.

Et vigtigt element i et nyt samlet ejendomsvurderingssystem er en ordentlig og effektiv klagesagsbehandling. Følgelovforslaget indeholder en ændring af skatteforvaltningsloven med indførelse af en ny klagestruktur, der skal bidrage til en effektivisering af klagesagsbehandlingen, som samtidig skal være af høj kvalitet. Klagesager over ejendomsvurderingerne skal således fremadrettet primært behandles i nye vurderingsankenævn.

Vurderingsankenævnene skal have lokal forankring og høj vurderingsfaglighed, samtidig med at lægmandselementet fortsat bevares. Kommunerne skal således fortsat indstille lægmænd til vurderingsankenævnene, der suppleres med vurderingsfaglige medlemmer. Der oprettes desuden et vurderingsankenævnsformandskab efter en model, der minder om den model, der er etableret for Landsskatteretten. Skatteankestyrelsen skal sekretariatsbetjene de nye nævn.

Vurderingsankenævnene skal primært behandle klager over det beløbsmæssige værdiskøn, mens klagesager, der vedrører regelfortolkning, skal behandles af Landsskatteretten. Dette medfører, at omkostningerne til omkostningsgodtgørelse begrænses, da der alene ydes omkostningsgodtgørelse til sager behandlet i Landsskatteretten.

Endvidere gennemføres en række tiltag, der muliggør effektivisering af klagesagsbehandlingen, herunder ophævelse af retten til et varslet møde med Skatteankestyrelsen samt ophævelse af pligten til at udarbejde sagsfremstilling i vurderingssager, der behandles af et vurderingsankenævn eller Skatteankestyrelsen.

Vurderingen af de administrative konsekvenser baserer sig derudover på et klagegebyr på 1.000 kr. (2017-niveau) for de nye vurderinger og 500 kr. (2017-niveau) for klage over de videreførte vurderinger, som tilbagebetales, hvis klagemyndigheden finder grundlag for at ændre de påklagede vurderinger.

De administrative konsekvenser afhænger i høj grad af, hvor stor en andel af ejendomsejerne, der vælger at klage over de nye - og de videreførte vurderinger. For bl.a. at forebygge antallet af klager indføres der således med forslaget til ejendomsvurderingsloven forskellige tilbagebetalingsordninger, hvor ejendomsejere automatisk får tilbagebetalt for meget betalt skat, hvis en ny vurdering efter reduktion med 20 pct. er lavere end de videreførte vurderinger.

De økonomiske konsekvenser ved tilbagebetalingsordningerne har således afledte administrative konsekvenser i forhold til omfanget af klagesagsbehandling. Det skal i øvrigt bemærkes, at det derudover forventes at have en vis effekt, at klagemyndigheden kun kan ændre ejendoms- eller grundværdien, hvis den finder grundlag for at ændre værdien med mere end 20 pct., idet ejendomsejere, der ikke selv har en forventning om en væsentlig ændring af vurderingen, undlader at klage.

De samlede administrative konsekvenser i forbindelse med klagesagsbehandlingen skønnes at medføre omkostninger på 10 mio. kr. i 2017, 137 mio. kr. i 2018, 440 mio. kr. i 2019 og 488 mio. kr. i 2020. Det skal bemærkes, at en del af omkostningerne vedrører forberedende klagesagsbehandling i den nye vurderingsmyndighed. Det er forbundet med stor usikkerhed at estimere andelen af klager, og de er derfor nødvendigt at evaluere de administrative konsekvenser efter de første erfaringer med antallet af faktiske klager ved udsendelse af de nye vurderinger i 2019.

3.2.3. Tinglysningsafgiften af ejerskifter af erhvervsejendomme m.v.

Den foreslåede ændring af tinglysningsafgiftsloven vil medføre, at der skal foretages en ændring i SKATs it-systemer. Det skønnes, at en tilretningen af it-systemerne vil medføre en engangsudgift på op til 0,1 mio. kr. Det skønnes endvidere, at ændringen af tinglysningsafgiftsloven vil medføre, at der i handler mellem koncernforbudne parter vil være behov for en øget kontrolindsats for at sikre, at handlerne er sket som almindelig fri handel. Forslaget skønnes at medføre et mindre øget ressourceforbrug på et årsværk svarende til en årlig udgift på 0,6 mio. kr. De administrative konsekvenser forventes håndteret inden for den samlede ramme.

De foreslåede ændringer vil kun indebære, at der skal foretages mindre ændringer i tinglysningsystemet, idet den foreslåede beregningsmodel for den variable afgift allerede findes for så vidt angår ejerboliger. Forslaget medfører derfor ikke nævneværdige administrative eller økonomiske konsekvenser for Tinglysningsretten, som det digitale tinglysningsystem hører under.

Lovforslagene har ikke administrative konsekvenser for regionerne.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

4.1. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.

4.1.1. Økonomiske konsekvenser som følge af ændringer i vurderingerne

Lovforslaget vil have betydning for erhvervenes udgifter til kommunale ejendomsskatter, jf. ovenfor om de provenumæssige konsekvenser ved lovforslaget. For udlejningsejendomme forventes øget ejendomsskattebetaling i vid udstrækning overvæltet på lejerne i form af ændret husleje. Dertil kommer begrænsede lempelser som følge af ændringerne i tinglysningsafgiften.

For landbrug og skovbrug tilstræbes, at den hidtidige skattebetaling i videst muligt omfang er uændret.

4.1.2. Tinglysningsafgiften af ejerskifter af erhvervsejendomme m.v.

Ændringen af tinglysningsafgiftsloven, således at der som hovedregel vil skulle beregnes tinglysningsafgift på baggrund af handelsprisen ved tinglysning af ejerskifte af erhvervsejendomme, skønnes at medføre en umiddelbar lempelse for erhvervsejendomme m.v. på ca. 10 mio. kr. i 2020 og ca. 5 mio. kr. fra 2021 og frem.

4.2. Administrative konsekvenser for erhvervslivet ved nyt ejendomsvurderingssystem

4.2.1. Klagestruktur, klagebehandling og processuelle regler for vurderingsmyndigheden

Følgelovforslaget medfører som udgangspunkt en deklarationsproces eller høring forud for vurderingen, hvor ejendomsejer kan kontrollere og korrigere data, som vurderingsmyndigheden påtænker at lægge til grund for vurderingsmyndighedens ejendomsvurdering.

Idet ejendomsejer nu vil modtage både en deklarationsmeddelelse og en senere vurderingsmeddelelse forventes lovforslaget alt andet lige at medføre et øget tidsforbrug hos ejendomsejer i forbindelse med kontrol af oplysningerne. Det øgede tidsforbrug forventes dog at være begrænset.

Ejendomsejer får i forbindelse med deklarationsmeddelelsen mulighed for at berigtige de oplysninger, som ligger til grund for ejendomsvurderingen, før selve vurderingen foretages, og ejendomsejer kan dermed bidrage til at undgå de administrative konsekvenser, som de ellers ville have ved en genoptagelse eller klage.

Lovforslaget medfører således negative administrative konsekvenser for erhvervslivet i forbindelse med deklarationsprocessen og evt. høring, idet en andel af ejendomsejerne må forventes at fremskaffe og indsende nye oplysninger til vurderingsmyndigheden.

Det vurderes, at forslaget til gengæld reducerer de administrative konsekvenser i forbindelse med modtagelse af vurderingsmeddelelsen samt behovet for genoptagelse og klage, idet oplysningerne nu lettere kan berigtiges inden vurderingsmeddelelsen udsendes.

Erhvervsstyrelsens Team Effektiv Regulering (TER) har haft forslaget i høring. TER vurderer, at lovforslaget medfører administrative konsekvenser under 4 mio. kr. årligt. De bliver derfor ikke kvantificeret yderligere.

Lovforslagene skønnes ikke i øvrigt at have administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

5.1. Klagestruktur, klagebehandling og processuelle regler for vurderingsmyndigheden

Følgelovforslaget medfører som udgangspunkt en deklarationsproces eller høring forud for vurderingen, hvor ejendomsejer kan kontrollere og korrigere data, som vurderingsmyndigheden påtænker at lægge til grund for vurderingsmyndighedens ejendomsvurdering.

Idet ejendomsejer nu vil modtage både en deklarationsmeddelelse og en senere vurderingsmeddelelse forventes lovforslaget alt andet lige at medføre et øget tidsforbrug hos ejendomsejer i forbindelse med kontrol af oplysningerne. Det øgede tidsforbrug forventes dog at være begrænset.

Ejendomsejer får i forbindelse med deklarationsmeddelelsen mulighed for at berigtige de oplysninger, som ligger til grund for ejendomsvurderingen, før selve vurderingen foretages, og ejendomsejer kan dermed bidrage til at undgå de administrative konsekvenser, som de ellers ville have ved en genoptagelse eller klage.

Lovforslaget medfører således negative administrative konsekvenser for borgerne i forbindelse med deklarationsprocessen og evt. høring, idet en andel af ejendomsejerne må forventes at fremskaffe og indsende nye oplysninger til vurderingsmyndigheden.

Det vurderes, at forslaget til gengæld reducerer de administrative konsekvenser i forbindelse med modtagelse af vurderingsmeddelelsen samt behovet for genoptagelse og klage, idet oplysningerne nu lettere kan berigtiges inden vurderingsmeddelelsen udsendes.

Lovforslagene skønnes ikke i øvrigt at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder særlige regler om vurdering af landbrugs- og skovejendommens grundarealer, der sikrer, at disse arealer vurderes i samme niveau som hidtil. EU-Kommissionen har i tidligere afgørelser – f.eks. N 57/2004 og N 214/2006, der begge omhandlede nedsættelse af grundskyldspromillen i Danmark – anerkendt, at det ikke strider mod statsstøttereglerne at fastsætte regler, der medfører en særlig lav beskatning af arealer, der anvendes i den primære produktion, da sådanne regler kan anses for at være begrundet i beskatningsordningens karakter, og derfor ikke indebærer en selektiv begunstigelse, som udgør statsstøtte. Lovforslaget vurderes derfor ikke at indebære statsstøtte.

Lovforslaget rejser ikke i øvrigt EU-retlige problemstillinger.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 21. marts til den 18. april 2017 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Er-

hvervsråd, ATP, Boligselskabernes Landsforening, borger- og retssikkerhedschefen i SKAT, Bygningsstyrelsen, CEPOS, Cevea, Danmarks Miljøportal, Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Statistik, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Landbrugsrådgivning, Dansk Skovforening, Dansk Told- og Skatteforbund, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Ejendomsprojektudbyderes Brancheforening, Danske Regioner, Datatilsynet, DI, Digitaliseringsstyrelsen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlederne, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen – Team Effektiv Regulering, Finans Danmark, Finans Danmark, Finans Danmark, Finans og Leasing, Finansiell Stabilitet, Finanstilsynet, Foreningen af Danske Skatteankenævn, Foreningen Danske Revisorer, Forsikring & Pension, Forsikringsmæglerforeningen, Forsvarets Efterretningstjeneste, FSR - danske revisorer, Geodatastyrelsen, Grundejernes Landsforening, InvesteringsFondsBranchen, Kommunernes Landsforening, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Kraka, Landbrug & Fødevarer, Landsbyggefonden, Landsforeningen for Bæredygtigt Landbrug, Landsskatteretten, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lokale- og Anlægsfonden, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Miljøstyrelsen, Nationalbanken, Naturstyrelsen, Parcelhusejernes Landsorganisation, Politiets Efterretningstjeneste, Retssikkerhedssekretariatet, SEGES, Skatteankestyrelsen, Slots- og Kulturstyrelsen, SRF Skattefaglig Forening, Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, Tinglysningsretten, Trafik- og Bygge- og Boligstyrelsen, Ungdomsboligrådet, Vurderingsankenævnsforeningen og Ældresagen.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	<p>Ændringer i vurderingerne og ophævelse af dækningsafgift for offentligt ejede skov- og landbrugsejendomme Lovforslaget vil påvirke kommunernes indtægter fra grundskyld og dækningsafgift. Dette vil dog isoleret set blive neutraliseret under ét ved modgående ændringer i bloktilskuddet.</p> <p>Da regionerne ikke har ejendomsskatteindtægter vil det kun være udgifter til grundskyldsbetaling samt dækningsafgift til kommunerne, der vil have betydning for regionerne. Skatteministeriet vil afdække de nærmere konsekvenser, og de regionaløkonomiske konsekvenser</p>	<p>De nye vurderinger ventes umiddelbart at medføre et mindreprovenu, som med usikkerhed skønnes til ca. 400 mio. kr. i 2019 stigende til ca. 725 mio. kr. i 2021. Opgjort efter tilbageløb skønnes det til ca. 300 mio. kr. i 2019 stigende til ca. 475 mio. kr. i 2021. Dette afhænger imidlertid af en aftale om et nyt ejendomsbeskatningssystem, som ventes inden 3. behandling af dette lovforslag. Som følge heraf forventes lovforslagets provenumæssige konsekvenser kun delvist realiseret.</p> <p>Der etableres en automatisk tilbagebetalingsordning som</p>

	forhandles med Danske Regioner.	<p>medfører tilbagebetaling af 9 mia. kr. (umiddelbar virkning) svarende til ca. 6,5 mia. kr. efter tilbageløb (2017-niveau) vedrørende ejerboliger og ca. 4 mia. kr. (umiddelbar virkning) svarende til ca. 2,5 mia. kr. (2017-niveau) efter tilbageløb i 2020 vedrørende erhvervsejendomme.</p> <p>Ændringer i vurderingerne og ophævelse af dækningsafgift for offentligt ejede skov- og landbrugsejendomme vil påvirke kommunernes indtægter fra grundskyld og dækningsafgift. Dette vil dog isoleret set blive neutraliseret under ét ved modgående ændringer i bloktilskuddet.</p> <p>Da regionerne ikke har ejendomsskatteindtægter vil det kun være udgifter til grundskyldsbetaling samt dækningsafgift til kommunerne, der vil have betydning for regionerne. Skatteministeriet vil afdække de nærmere konsekvenser, og de regionaløkonomiske konsekvenser forhandles med Danske Regioner.</p> <p>Der skønnes endvidere et begrænset mindreprovenu fra tingslysningsafgiften i forbindelse med salg af erhvervs-ejendomme.</p>
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Effektivisering af klagesagsbehandling samt færre sager med omkostningsgodtgørelse i Landsskatteretten betyder, at de	De samlede administrative konsekvenser til udvikling, implementering og drift mv.

	<p>negative konsekvenser for staten får et mindre omfang, end de ellers ville.</p>	<p>af et nyt ejendomsvurderings-system skønnes til 436 mio. kr. i 2017, 764 mio. kr. i 2018, 950 mio. kr. i 2019 og 800 mio. kr. i 2020. Effektivisering af klagesagsbehandling samt færre sager med omkostningsgodtgørelse i Landsskatteretten betyder, at de negative konsekvenser for staten får et mindre omfang, end de ellers ville.</p> <p>Ud af de samlede administrative konsekvenser, er der aftalt konsekvenser i kommunerne for 127,2 mio. kr. i 2017-2020. Dertil kommer konsekvenser som følger af forslag til lov om ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og lov om aktindsigt i miljøoplysninger (L121).</p> <p>Der forventes desuden mindre administrative konsekvenser i relation til tinglysningsafgiften.</p>
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	<p>De nye vurderinger ventes umiddelbart at medføre et mindreprovenu, som dog afhænger af en aftale om et nyt ejendomsbeskatningssystem, som ventes inden 3. behandling af dette lovforslag. Som følge heraf forventes lovforslagets provenue-mæssige konsekvenser kun delvist realiseret.</p> <p>Der etableres en automatisk tilbagebetalingsordning som medfører tilbagebetaling af ca.</p>	Ingen

	<p>4 mia. kr. (umiddelbar virkning) svarende til ca. 2,5 mia. kr. (2017-niveau) efter tilbageløb i 2020 vedrørende erhvervsejendomme.</p> <p>Der skønnes endvidere et begrænset mindreprovenu fra tingslysningsafgiften i forbindelse med salg af erhvervsejendomme.</p>	
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Indførelse af deklaration/høring forud for vurdering medfører begrænsede administrative konsekvenser. Til gengæld reduceres konsekvenserne ved genoptagelse og klage. De samlede konsekvenser vurderes dermed stort set uændret.	Indførelse af deklaration/høring forud for vurdering medfører begrænsede administrative konsekvenser. Til gengæld reduceres konsekvenserne ved genoptagelse og klage. De samlede konsekvenser vurderes dermed stort set uændret.
Administrative konsekvenser for borgerne	Indførelse af deklaration/høring forud for vurdering medfører begrænsede administrative konsekvenser. Til gengæld reduceres konsekvenserne ved genoptagelse og klage. De samlede konsekvenser vurderes dermed stort set uændret.	Indførelse af deklaration/høring forud for vurdering medfører begrænsede administrative konsekvenser. Til gengæld reduceres konsekvenserne ved genoptagelse og klage. De samlede konsekvenser vurderes dermed stort set.
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget vurderes at være i overensstemmelse med EU-retten.	
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	JA	NEJ X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til kapitel 1

Til § 1

Bestemmelsen fastslår, at fast ejendom beliggende i Danmark skal vurderes efter denne lov, og at loven administreres af told- og skatteforvaltningen, dvs. af vurderingsmyndigheden. Videre fastslås det, at vurderingsmyndigheden træffer afgørelser efter loven.

Til § 2

Den hidtidige vurderingslov indeholder ikke en egentlig definition af, hvad der forstås ved fast ejendom. Ejendomsbegrebet fortolkes i hidtidig lovgivning i overensstemmelse med dansk ejendomsretlig tradition, hvilket betyder, at der sædvanligvis er knyttet en forudsætning om ejendomsret til begrebet. Ved afgørelsen af, om der er tale om en selvstændig ejendom, vil vurderingsmyndigheden som udgangspunkt se på ejendommens registrering i matriklen.

I den kommende vurderingsordning vil vurderingsprocessen i højere grad være automatiseret end i den hidtidige. Det skønnes derfor nødvendigt at opstille en egentlig definition af, hvad der i vurderingsmæssig henseende skal anses for at være en fast ejendom, og hermed hvad det er for enheder, der skal vurderes.

Den foreslåede definition tager udgangspunkt i bestemmelserne i lov om udstykning og anden registrering i matriklen (herefter udstykningsloven). Det foreslås i *stk. 1*, at der ved fast ejendom i vurderingsmæssig henseende først og fremmest skal forstås det, der i udstykningslovens § 2 benævnes en ”samlet fast ejendom”.

Herved forstås en ejendom bestående af ét matrikelnummer eller en ejendom bestående af flere matrikelnumre, når disse ifølge notering i matriklen skal holdes forenet. Hvis en samlet fast ejendom er noteret som landbrugsejendom, omfatter den efter udstykningsloven tillige arealer, der ifølge lov om landbrugsejendomme skal henregnes til landbrugsejendommen. Eventuel andel i en fælleslod udgør ligeledes en del af den samlede faste ejendom.

Udstykningsloven omhandler matrikelforhold, dvs. registrering af grundarealer. På tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag registrerer matriklen ikke bygninger. Det foreslås derfor præciseret, at der ved en fast ejendom i vurderingsmæssig henseende ikke alene skal forstås det matrikulerede grundareal, men også de bygninger, der evt. er opført på grunden, jf. dog nedenfor om bygninger på fremmed grund. Det samme gælder de tekniske anlæg til erhvervsmæssig anvendelse, der måtte være opført på grunden.

Der findes imidlertid arealer, som ikke er matrikuleret. Et umatrikuleret areal er efter udstykningslovens § 4 et areal, der ikke er optaget i matriklen, eller som er optaget i matriklen uden matrikelbetegnelse. En umatrikuleret ejendom er efter samme bestemmelse et umatrikuleret areal, der udgør en ejendomsretlig enhed.

Umatrikulerede arealer findes kun i meget begrænset omfang. Sådanne arealer kan kun vurderes med stor usikkerhed, idet der ikke er foretaget en autoritativ opmåling. Samtidig vil der ikke ske nogen tilvækst i antallet. Det foreslås på denne baggrund, at umatrikulerede arealer ikke skal betragtes som faste ejendomme efter denne lov og således heller ikke vurderes. Dette vil også gælde eventuelle

bygninger, der er opført på et umatrikuleret areal, herunder bygninger opført på søterritoriet. Hvis et hidtil umatrikuleret areal matrikuleres, vil der i vurderingsmæssig henseende være tale om en ny ejendom.

Ejerlejligheder adskiller sig fra andre former for fast ejendom på den måde, at ejerlejligheden ikke har sit "eget" grundareal. I stedet ejer lejlighedens ejer en ideel andel af det grundareal, der tilhører den ejendom, der er udstykket i ejerlejligheder – den såkaldte moderejendom.

Moderejendommens grundareal er noteret i matriklen, men det er de enkelte ejerlejligheder ikke, da matriklen på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag som før nævnt ikke registrerer bygninger. I stedet er de enkelte ejerlejligheder noteret i tingbogen. Det foreslås på denne baggrund, at ejerlejligheder medtages i definitionen af, hvad der i ejendomsvurderingsloven skal forstås ved en fast ejendom.

Endelig er der bygninger på fremmed grund, medmindre denne er umatrikuleret, jf. ovenfor. Er en bygning placeret på fremmed grund, vil der i vurderingsmæssig henseende være tale om to ejendomme, jf. *stk.* 2. Ved en fremmed grund forstås det forhold, at grunden ejes af en anden end den, der ejer bygningerne.

Bygningerne anses for at være en selvstændig ejendom, og grunden anses for at være en selvstændig ejendom. Begrundelsen er i beskatningsmæssig henseende, at to ejere hver især skal kunne beskattes af deres del af den samlede ejendom.

Hvis der på en grund findes såvel "egne" bygninger (bygninger ejet af grundens ejer) som "fremmede" bygninger (bygninger ejet af andre end grundens ejer), vil grunden og de "egne" bygninger i vurderingsmæssig forstand udgøre en ejendom, mens de "fremmede" bygninger vil udgøre en anden ejendom. Hvis der på en grund findes flere "fremmede" bygninger ejet af forskellige ejere, vil hver af de "fremmede" bygninger udgøre en ejendom.

Også under den hidtidige vurderingsordning anses en bygning beliggende på fremmed grund og den fremmede grund selv for at være to ejendomme, jf. vurderingslovens § 11. Bygninger på fremmed grund vil være registreret i tingbogen.

Det forventes, at alle typer af fast ejendom fremover vil blive overført til matriklen. Dette sker som led i grunddataprogrammet, som på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag endnu ikke er sat i værk.

Grunddataprogrammet er en facilitet, hvor en lang række data – herunder data om fast ejendom – samles på ét sted og stilles til rådighed for brugere. Grunddataprogrammet vil således fremover være en væsentlig leverandør af data til brug for ejendomsvurderingerne. Grunddataprogrammet ændrer ikke i sig selv de grundlæggende ejendomsbegreber og er ikke i sig selv af betydning for, hvilke ejendomme der skal vurderes efter denne lov.

Det kan tilføjes, at husbåde og andre flydende indretninger på samme måde som bygninger opført på søterritoriet ikke anses for fast ejendom efter denne lov, uanset om husbåden m.v. ligger fast opankret

eller fast fortøjet ved kaj. Er husbåden derimod permanent placeret på land, kan den efter omstændighederne betragtes som en – om end atypisk – bygning. Det kunne f. eks. være tilfældet, hvis båden/bygningen lovligt kan anvendes til beboelse.

Efter den hidtidige vurderingslov skal ejendomme, som har samme ejer, og som udgør en driftsenhed, vurderes samlet (samvurdering), jf. vurderingslovens § 8. Dette er en praktisk foranstaltning for såvel ejeren som for vurderingsmyndigheden, idet det kan være meget vanskeligt at bryde en driftshed op i flere dele og vurdere hver del for sig.

Disse regler foreslås videreført i den nye vurderingsordning, jf. *stk. 3*. Bestemmelsen foreslås udformet sådan, at vurderingsmyndigheden som et led i vurderingen kan bestemme, at ejendomme, som udgør en samlet enhed og har samme ejere, skal samvurderes. Det er således op til vurderingsmyndigheden at bedømme, om samvurdering skal finde sted.

Det er efter den førnævnte bestemmelse i den hidtidige vurderingslov ikke muligt at samvurdere landbrugsejendomme, selv om de har samme ejer og drives samlet som en enhed. Der er ingen tvingende grunde til ikke at samvurdere landbrugsejendomme på samme måde som andre ejendomme. Det foreslås derfor, at bestemmelsen om, at landbrugsejendomme ikke kan samvurderes, ikke medtages i den nye lov, og at landbrugsejendomme hermed kan samvurderes efter samme regler som andre ejendomme.

Behovet for samvurdering af landbrugsejendomme må dog i praksis anses for begrænset, idet der foreslås indført en særlig fremskrivningsordning for produktionsjord, jf. lovforslagets §§ 28-33. Der er som nævnt ingen tvingende grunde til ikke at samvurdere landbrugsejendomme, og muligheden herfor bør derfor være til stede.

Det foreslås som i den hidtidige vurderingsordning præciseret, at samvurdering af ejendomme med flere ejere kun kan ske, hvis ejerforholdet er det samme for hver af de samvurderede ejendomme.

Bestemmelse om samvurdering af ejendomme træffes som led i vurderingen og er en del af det vurderingsmæssige skøn, der foretages, når vurderingsmyndigheden træffer afgørelse efter denne lov. Afgørelse om samvurdering er ikke en selvstændig afgørelse og kan derfor ikke påklages særskilt. Ejeren af en ejendom vil dog som hidtil i forbindelse med klage over en vurdering kunne påberåbe sig, at grundlaget for samvurdering efter ejerens opfattelse ikke er til stede.

Til § 3

Der vil i den vurderingsordning, der her foreslås, på samme måde som i den hidtidige ordning komme til at gælde forskellige vurderingsregler for forskellige kategorier af ejendomme. Der vil skulle gælde en generel vurderingsnorm for alle ejendomme (bortset fra landbrugsejendomme og skovejendomme), jf. lovforslagets § 15, men der vil skulle anvendes forskellige vurderingstilgange i form af vurderingsmodeller og processer på de forskellige kategorier af ejendomme. Herunder vil der som i den hidtidige vurderingsordning skulle gælde særlige regler for vurderingen af landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. lovforslagets §§ 28-33.

Vurderingsmyndigheden skal efter den hidtidige vurderingslov træffe afgørelse om, hvorvidt en ejendom helt eller delvis må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, eller til hvilken benyttelse ejendommen i øvrigt henføres, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1. Denne kategorisering anses ikke for at være operationel i den kommende vurderingsordning.

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden som led i vurderingen skal træffe afgørelse om, hvilken af følgende kategorier en ejendom skal henføres til:

- 1) Ejerbolig.
- 2) Landbrugsejendom.
- 3) Skovejendom.
- 4) Erhvervsejendom eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3.

Udgangspunktet ved kategoriseringen af ejendomme vil være, at ensartede ejendomme skal vurderes i samme år, og at opdelingen i videst muligt omfang er markeds- og databaseret med henblik på at sikre, at ensartede/sammenlignelige ejendomme kategoriseres og vurderes sammen.

Der kan i den hidtidige vurderingsordning i forenklet form skelnes mellem tre hovedkategorier af ejendomme, nemlig ejerboliger, erhvervsejendomme og ejendomme, som anvendes til blandet bolig og erhverv. (Der ses her bort fra landbrugsejendomme og skovejendomme.) Dette vil i den kommende vurderingsordning ikke længere være tilfældet. Her vil ejendommene enten være bolig eller erhverv. Dette sker for at gøre vurderingsordningen mere markedskonform.

Den hidtidige ”midtergruppe” af ejendomme – blandet bolig og erhverv – vil således fremover blive kategoriseret enten som beboelsesejendom eller som erhvervsejendom. Ejendomme, hvor mere end 25 pct. af ejendomsværdien kan henføres til erhvervsdelen, er efter praksis hidtil blevet vurderet som erhvervsejendomme.

Der vil som konsekvens heraf være ”blandede” ejendomme, som hidtil er blevet vurderet som erhvervsejendomme, og som fremover vil blive kategoriseret som ejerboliger og vil skulle vurderes som sådanne, ligesom det omvendte vil være tilfældet.

Der vil også fremover i praksis opstå tvivlstilfælde, hvor det ikke umiddelbart er klart, om en ejendom er en ejerbolig, eller om der er tale om en erhvervsejendom, et landbrug eller en skovejendom. I sådanne tilfælde må vurderingsmyndigheden som led i vurderingen træffe en afgørelse, da der er tale om et enten/eller. En ejendom kan som et eksempel ikke samtidig både være ejerbolig og landbrug.

Ved afgørelsen af, hvordan en ejendom skal kategoriseres, vil vurderingsmyndigheden efter *stk. 2* skulle se på den samlede karakter af den pågældende ejendom. En vigtig faktor vil her være bygnin- gernes registrerede anvendelse i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Er det eksempelvis i BBR regi- streret, at der på en ejendom befinder sig et fritliggende enfamilieshus (parcelhus) og ikke andet, er dette en meget stærk indikation af, at der i vurderingsmæssig forstand er tale om en ejerbolig. I det hele taget skal kategoriseringen af ejendomme i videst muligt omfang ske på grundlag af objektive data og objektive kriterier.

Det forhold, at en del af det fritliggende parcelhus i eksemplet anvendes erhvervsmæssigt, ændrer

ikke i sig selv ejendommens karakter af ejerbolig, hvis det fortsat er ejerboligmomentet, der er det væsentligste værdibærende for ejendommen. Selv om et eller flere værelser i et parcelhus er indrettet til kontor, klinik eller lignende, bevarer ejendommen i formentlig de fleste tilfælde stadig sin karakter af parcelhus og dermed af ejerbolig.

Der kan naturligvis befinde sig flere bygninger på en ejendom. Forestiller man sig som et eksempel en ejendom med to bygninger, hvoraf den ene er registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) med hovedanvendelsen fritliggende enfamilieshus (parcelhus) og den anden med hovedanvendelsen transport- og garageanlæg, må vurderingsmyndigheden som led i vurderingen træffe afgørelse om, hvorvidt der i denne lovs forstand er tale om en ejerbolig, eller om der er tale om en erhvervsejendom. Igen er spørgsmålet, hvad det væsentligste værdibærende element for ejendommen sammenholdt med anvendelsen er.

Der er ikke tale om, at der ved kategoriseringen af ejendommene kan tages udgangspunkt i en bestemt fordeling mellem den erhvervsmæssigt anvendte del og den del, der anvendes til boligformål. Der kan således ikke anlægges en betragtning om, at hvis f.eks. mere end halvdelen af ejendommens areal eller ejendommens værdi kan henføres til erhvervsmæssige formål, er der tale om en erhvervsejendom. Den hidtidige praksis, hvorefter en ejendom vurderes som en erhvervsejendom, hvis mere end 25 pct. af ejendomsværdien kan henføres til erhvervsdelen, videreføres ikke, og den erstattes ikke af en anden absolut regel.

Denne form for opdeling af ejendommene i ejerboliger og erhvervsejendomme vil ikke have betydning for ejendomsværdibeskatningen. Både i den hidtidige og i den kommende vurderingsordning vil der skulle ske en fordeling af ejendomsværdien, hvis en ejendom delvis anvendes til boligformål og delvis til erhvervsformål, sådan at ejeren kun kommer til at betale ejendomsværdiskat af den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, jf. lovforslagets § 35. Dette vil gælde, uanset om ejendommen betragtes som en ejerbolig med en erhvervsdel, eller den betragtes som en erhvervsejendom med en boligdel.

Det skal understreges, at andet end oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) kan være af betydning for kategoriseringen af ejendomme. Det foreslås derfor, at ikke alene BBR-oplysninger indgår i bedømmelsen, men også oplysninger i offentlige registre i øvrigt. Et eksempel kunne være Det Centrale Husdyrbrugsregister, hvor landbrugets husdyrbesætninger er registreret.

Kategorisering af ejendomme sker som led i vurderingen og er en del af det vurderingsmæssige skøn, der foretages, når vurderingsmyndigheden træffer afgørelse efter denne lov. Afgørelser om ejendommens kategorisering er ikke en selvstændig afgørelse og kan derfor ikke påklages særskilt. Ejeren af en ejendom vil dog som hidtil i forbindelse med klage over en vurdering kunne påberåbe sig, at ejendommen efter hans opfattelse ikke er kategoriseret korrekt.

Om de enkelte ejendoms kategorier bemærkes følgende:

1) Ejerboliger

Der foreslås indsat en særlig bestemmelse med en definition af, hvad der i denne lov skal forstås ved en ejerbolig. Ejerboliger er i modsætning til andre kategorier af ejendomme omfattet af ejendoms-

værdibeskatningen. (Dog betales der også ejendomsværdiskat af boligdelen af en ejendom, der anvendes til såvel boligformål som erhvervsformål). Ejerboliger vil som udgangspunkt blive vurderet med andre vurderingsmodeller og metoder end andre ejendomme. Det skønnes derfor nødvendigt at definere denne ejendomskategori særskilt. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 4.

2) Landbrugsejendomme

Som det fremgår af lovforslagets §§ 28-33, foreslås der fastsat en særlig vurderingsnorm og særlige vurderingsregler for produktionsjord, dvs. for landbrugsejendomme og for skovejendomme. Ved produktionsjord skal efter lovforslaget i hovedsagen forstås arealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme, når arealerne anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovpligt.

Det er derfor af stor betydning, at ejendommene kategoriseres korrekt. Alle ejendomme, som efter deres karakter og anvendelse er landbrugsejendomme eller skovejendomme – og kun dem – skal kategoriseres som sådanne. Det er derfor centralt, at alle ejendomme er kategoriseret korrekt, når de skal vurderes efter den nye vurderingsordning.

Gennemgangen af ejendommene og den deraf følgende kvalitetssikring vil givetvis føre til, at nogle ejendomme flyttes fra en hidtidig kategori til en anden – f.eks. fra ejerbolig til landbrug eller omvendt. Det skal i denne forbindelse understreges, at vurderingsmyndigheden ved kategoriseringen så at sige må begynde forfra. Det forhold, at en given ejendom har været kategoriseret på en bestemt måde i den hidtidige vurderingsordning, er ikke i sig selv begrundelse for, at ejendommen også fremover skal kategoriseres sådan.

Det grundlæggende kriterium for kategorisering som landbrugsejendom er ejendommens samlede karakter og ejendommens anvendelse. Her kan sondringen mellem landbrugsejendomme på den ene side og beboelsesejendomme på den anden i nogle tilfælde være vanskelig at foretage. Små landejendomme kan have karakter af ”lystejendomme”, ”hesteejendomme” el. lign., hvilket indikerer, at der er tale om en beboelsesejendom, mens der på andre ejendomme af samme størrelse kan foregå en specialiseret produktion. Bedømmelsen vil være en afvejning af, om beboelsesmomentet eller landbrugsmomentet i det enkelte tilfælde vejer tungest.

Grundlæggende skal der foregå egentlig landbrugsdrift på ejendommen, for at der kan være tale om landbrug i vurderingslovens forstand. Der skal således f.eks. være tale om jord i omdrift og/eller erhvervsmæssig husdyrproduktion. Til landbrugsmæssig produktion hører også produktion i gartnerier, planteskoler og frugtplantager.

Det er hensigten at udvide landbrugskategorien i forhold til hidtil sådan, at ejendomme, som i væsentligt omfang har erhvervsmæssig husdyrproduktion, fremover anses for landbrugsejendomme. Efter hidtidig praksis er ejendomme med mink-, kyllinge- og ægproduktion i et vist omfang blevet anset for andet erhverv end landbrug, uanset om der til ejendommen hører et jordtilliggende, der drives landbrugsmæssigt. Hensigten er, at al erhvervsmæssig husdyrproduktion skal ligestilles.

Ved erhvervsmæssig husdyrproduktion skal forstås erhvervsmæssig produktion af de dyrearter, som i landbrugslovgivningen betegnes som husdyr, dvs. kvæg, svin, fjerkræ, får, geder, heste, krondyr, strudse, mink, ræve m.v. Opdræt af kæledyr som f.eks. hunde er ikke omfattet.

Formel landbrugspligt efter landbrugslovgivningen er ikke i sig selv afgørende for kategoriseringen af ejendommene. Det er heller ikke afgørende, om driften er overskudsgivende.

Der findes i den nuværende vurderingsordning en administrativt fastsat formodningsregel om, at en ejendom på mere end 5,5 ha som udgangspunkt vil blive anset for en landbrugsejendom, mens en ejendom under denne grænse vil blive anset for en beboelsesejendom, medmindre særlige forhold i begge tilfælde taler for det modsatte. Reglen blev i 1992 fastsat af det daværende Ligningsråd – svarer i dag til Skatterådet – og grænsen er i praksis fraveget både den ene og den anden vej.

Denne regel er som sagt en formodningsregel og ikke en absolut og objektiv regel. Reglen har alene karakter af rettesnor og har ikke i sig selv betydning for afgørelsen af, om en ejendom efter sin karakter og anvendelse er en landbrugsejendom eller en beboelsesejendom. Der har dog i praksis kunnet konstateres eksempler på, at reglen er blevet tillagt større vægt, end den formentlig var tiltænkt.

Det foreslås derfor, at denne formodningsregel ikke videreføres i den kommende vurderingsordning. Kategoriseringen af en ejendom som beboelsesejendom eller landbrugsejendom vil således alene bero på en samlet bedømmelse af ejendommens drift og potentiale, herunder som før nævnt om beboelsmomentet eller landbrugsmomentet vejer tungest.

Det kan tilføjes, at der til visse ejendomme kategoriseret som landbrugsejendomme (eller skovejendomme) vil høre arealer, der henligger som naturarealer, f.eks. hede- eller klitarealer. Sådanne arealer vil være omfattet af samme vurderingsregler som ejendommens øvrige arealer, jf. lovforslagets § 28. For at sikre lige beskatning af lige forhold vil ”rene” naturejendomme fremover blive kategoriseret som landbrug/skovbrug, forudsat at ejendommen ikke er af en sådan karakter, at den skal kategoriseres som ejerbolig.

De retningslinjer for kategorisering, der her er beskrevet, sikrer ikke en fuld harmonisering med reglerne i lov om landbrugsejendomme, hvorefter der er landbrugspligt for ejendomme på to hektar og derover. Dette skyldes, at de to regelsæt varetager forskellige hensyn. Mens reglerne om landbrugspligt bl.a. skal sikre, at det åbne land ikke gror til, skal vurderingsreglerne sikre, at ejendomme, hvis primære anvendelse er beboelse, vurderes som andre sammenlignelige ejerboliger og tilsvarende for landbrugsejendomme.

De beskrevne retningslinjer er dog mere præcise end de hidtidige regler, idet det bl.a. nu gøres klart, hvornår husdyrproduktion kan kategoriseres som landbrugsdrift. Det kan tilføjes, at ejendomme med dambrug vil blive betragtet som landbrugsejendomme, forudsat at ejendommen ikke af andre årsager bliver kategoriseret som andet.

3) Skovejendomme

Også for skovejendomme vil der gælde den overordnede regel, at afgørelse om kategorisering skal træffes ud fra ejendommens samlede karakter. Der skal således for skovejendommens vedkommende være tale om skov med et produktionspotentiale.

Det er ikke i sig selv afgørende for kategoriseringen, om der foregår egentlig kommerciel skovdrift på ejendommen, eller om der er tale om en mere rekreativ anvendelse. Dog må ejendommen have en

sådan størrelse og fremtræden i øvrigt, at den ikke har karakter af ejerbolig.

Det, der ovenfor er anført om betydningen af korrekt kategorisering af landbrugsejendomme, gør sig tilsvarende gældende for skovejendomme.

Der kan rejses spørgsmål om den rette kategorisering af ejendomme, hvis der på en ejendom findes såvel skovarealer som landbrugsarealer. Set i relation til vurderingen af produktionsjorden gør det ingen forskel, om ejendommen er kategoriseret som en skovejendom eller en landbrugsejendom, da produktionsjorden i begge tilfælde vil være omfattet af fremskrivningsordningen.

Imidlertid vil der efter lovforslaget på enkelte punkter skulle gælde andre regler for skovejendomme end for landbrugsejendomme. Dette gælder således ved ansættelsen af grundværdier for boliger beboet af ejendommens ejer eller ejere, jf. lovforslagets § 30. Derfor er kategoriseringen som enten landbrugsejendom eller skovejendom alligevel af betydning.

Det er ikke muligt at opstille regler, der éntydigt tager stilling til ethvert tvivlstilfælde, på samme måde som det heller ikke er muligt at opstille éntydige regler for, hvornår eksempelvis en ejendom skal kategoriseres som en ejerbolig eller som en landbrugsejendom. Kategorisering af ejendomme vil altid være en afgørelse, som vurderingsmyndigheden ud fra en samlet bedømmelse som led i vurderingen må foretage.

Hvis der på en ejendom findes såvel landbrugsarealer som skovarealer, må vurderingsmyndigheden således ud fra en samlet bedømmelse foretage en kategorisering. Her vil vurderingsmyndigheden skulle bedømme, hvilken af de to dele – landbruget eller skoven – der vejer tungest. I et sådant tilfælde vil den arealmæssige fordeling være en vigtig rettesnor, men det vil ikke være den eneste.

Selvom de to dele af ejendommen måske er lige store, har de ikke nødvendigvis den samme betydning i forhold til ejendommens kategorisering. Landbrugsarealet kan være intensivt dyrket og skovarealet have karakter af rekreativt område. Tilsvarende kan skovarealet være forstmæssigt drevet, mens landbrugsarealet kan have karakter af naturareal.

Der foreslås en overgangordning, sådan at ejendomme, som i den hidtidige vurderingsordning har været kategoriseret som landbrugsejendomme eller skovejendomme, og som i den fremtidige vurderingsordning vil blive kategoriseret som ejerboliger, på visse betingelser fortsat vil kunne vurderes som landbrugsejendomme eller skovejendomme. Tilsvarende vil ejendomme, som omkategoriseres fra ejerboliger til landbrugsejendomme eller skovejendomme, fortsat kunne vurderes som ejerboliger. Der henvises til lovforslagets § 82 og bemærkningerne hertil.

4) Erhvervsejendomme eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3

Begrebet ”erhvervsejendomme” må afgrænses negativt som den del af den samlede ejendomsmasse, som hverken er ejerboliger, landbrugsejendomme eller skovejendomme. Erhvervsejendommene kommer herved til at udgøre en meget forskelligartet gruppe af ejendomme fra små butikker og værksteder over kontor- og forretningsejendomme til store industrianlæg.

Med den negative afgrænsning kommer begrebet ”erhvervsejendomme” i vurderingsmæssig henseende ikke alene til at omfatte ejendomme, hvorfra der drives erhverv. Begrebet kommer også til at

omfatte beboelsesejendomme, som ikke er ejerboliger, således som disse er defineret i lovforslagets § 4. Således vil en boligblok med lejelejligheder være en erhvervsejendom i vurderingsmæssig henseende. Det samme er tilfældet under den hidtidige vurderingsordning.

Dette gælder, uanset om ejendommen tilhører et almennyttigt boligselskab, eller der er tale om en ejendom i den private udlejningssektor. Det samme vil gælde ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, og det vil uanset ejerforhold gælde for såvel boligblokke som for tæt-lavt byggeri, der udgør én samlet ejendom.

Til § 4

Det foreslås at definere begrebet ejerboliger. En sådan definition findes ikke i den hidtidige vurderingslov, idet denne i stedet indeholder en bemyndigelse til skatteministeren til at fastsætte den nærmere afgrænsning mellem ejerboliger og andre ejendomme. Der er i medfør heraf udsendt en bekendtgørelse, hvoraf det fremgår, hvilke ejendomme der skal vurderes i ulige år, dvs. betragtes som ejerboliger, og hvilke der skal vurderes i lige år. Reglerne findes i bekendtgørelse nr. 814 af 26. juni 2007 om, hvilke af landets faste ejendomme der vurderes i lige år, og hvilke der vurderes i ulige år.

Opdelingen i bekendtgørelsen er ganske detaljeret og knytter sig til de benyttelseskoder, som vurderingsmyndigheden under den hidtidige vurderingsordning har anvendt som et værktøj i vurderingsarbejdet. For ejerboligers vedkommende drejer det sig i alt væsentligt om beboelsesejendomme med højst tre lejligheder (parcelhuse) samt rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

Der foreslås fastsat forskellige regler om vurderingstilgangen, som skal gælde for vurderingen af ejerboliger, men som ikke skal gælde for andre ejendomme, jf. lovforslagets §§ 24-27. Desuden skal ejerboliger som hovedregel ikke vurderes i samme år som andre ejendomme, jf. lovforslagets § 5. Videre kan nævnes, at der vil skulle anvendes et særligt ejerboligindeks ved tilbageregning af vurderinger, jf. lovforslagets § 45, ligesom der i tilbagebetalingsordningen foreslås andre regler for ejerboliger end for andre ejendomme, jf. lovforslagets §§ 64 ff.

Det er derfor nødvendigt i loven at fastsætte en definition af, hvad der forstås ved en ejerbolig. Det skønnes ikke at være tilstrækkeligt fortsat at lade dette hvile på en bemyndigelse til skatteministeren.

På denne baggrund foreslås det fastsat i loven, at der ved ejerboliger skal forstås nedenstående ejendomme, idet det for bebyggede ejendomme foreslås, at ejendommene i alle tilfælde højst må indeholde to boligheder:

- 1) Ejendomme til helårsbeboelse, dvs. parcelhuse og rækkehuse.
- 2) Ejerlejligheder til helårsbeboelse.
- 3) Sommerhuse og andre fritidshuse. Det forhold, at ejeren i visse tilfælde lovligt kan bebo sommerhuset hele året, ændrer ikke ejendommens status i vurderingsmæssig henseende. Helårsboliger, som lovligt kan anvendes som sommerhuse/fritidshuse – de såkaldte flexboliger – betragtes i vurderingsmæssig henseende som sommerhuse/fritidshuse.
- 4) Sommerhusejerlejligheder. Også her gælder, at en eventuel tilladelse til helårsbeboelse ikke ændrer ejendommens status i vurderingsmæssig henseende.
- 5) Ejendomme som nævnt under nr. 1-4 beliggende på fremmed grund, dvs. en grund ejt af

andre end ejendommens ejer. Dette skal for ejerlejligheders vedkommende forstås sådan, at ejeren af den enkelte lejlighed ikke samtidig ejer en ideel andel af moderejendommens grundareal.

- 6) Fremmede grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt under nr. 1-4. Er der samtidig opført andre bygninger på grunden, f.eks. hvis der på en fremmed grund er opført såvel et parcelhus som en erhvervsejendom, er den fremmede grund ikke omfattet af bestemmelsen.
- 7) Ubebyggede grunde, som i lokalplaner eller ved anden offentlig regulering – herunder landzonetilladelser – er udlagt til parcelhusgrunde, rækkehusgrunde og sommerhusgrunde.

Formålet med at inddrage fremmede grunde og ubebyggede grunde i definitionen af, hvad der forstås ved en ejerbolig, er at sikre, at alle grunde, hvorpå der er opført eller skal opføres ejerboliger, som udgangspunkt vurderes i samme år.

Under den hidtidige vurderingsordning er alle ubebyggede grunde blevet vurderet i de år, hvor der er foretaget vurdering af erhvervsejendomme, uanset om der har været tale om ejerboliggrunde eller erhvervsgrunde. Ved at vurdere førnævnte ubebyggede grunde som ejerboliger sikres det som før nævnt, at alle sådanne grunde som udgangspunkt vurderes på samme tidspunkt og efter samme prisforhold m.v. Undtagelsen er de tilfælde, hvor ejendommens grundareal udgør mere end to hektar, eller hvor der er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, jf. lovforslagets § 5, stk. 1.

For de ubebyggede grundenes vedkommende forudsættes det, at grundene er udstykket til opførelse af sådanne ejendomme. Et stort grundareal, som (endnu) ikke er udstykket i parcelhusgrunde m.v., er ikke omfattet, uanset at grundarealet i en lokalplan eller anden forskrift måtte være udlagt til et sådant formål.

Man kunne vælge at vurdere et ikke-udstykket område, som er udlagt til f.eks. parcelhusbyggeri, i samme år som ejerboliger, når det ikke-udstykkede område udgør én ejendom. Der vil imidlertid forekomme mange tilfælde, hvor et sådant område ikke udgør én ejendom, men f. eks. udgør en del af en landbrugsejendom. Landbrugsejendomme skal ikke vurderes i samme år som ejerboliger, og man ville således alligevel ikke opnå, at alle sådanne områder vurderes i samme år.

Derfor foreslås det, at udstykkede og endnu ubebyggede parcelhusgrunde m.v. vurderes i samme år som de fleste ejerboliger, mens ikke-udstykkede områder vurderes i samme år som landbrugsejendomme og erhvervsejendomme.

Det bemærkes, at vurdering i samme år som ejerboliger kun vil gælde for parcelhusgrunde, rækkehusgrunde og sommerhusgrunde. Det vil ikke gælde for grunde udlagt til opførelse af beboelsesejendomme med mere end to boligenheder, herunder ejerlejlighedsbyggeri. Dette skyldes, at vurderingsmyndigheden ikke nødvendigvis på forhånd ved, om der på et grundareal, der er udlagt til opførelse af sådanne beboelsesejendomme, vil blive opført ejerlejligheder eller andet boligbyggeri.

Som nævnt foreslås det, at tofamiliehuse skal anses for at være ejerboliger, men ikke ejendomme med tre lejligheder (trefamiliehuse), sådan som det er tilfældet i den hidtidige vurderingsordning. Dette skyldes, at ejendomme med tre lejligheder set fra et markedssynspunkt er vanskelige at indpasse

sammen med en- og tofamiliehuse.

En stikprøve viser, at kun ca. 20 pct. af sådanne ejendomme er beboet af ejeren selv. De resterende ca. 80 pct. udlejes. Det foreslås på denne baggrund, at sådanne ejendomme ikke længere skal vurderes som ejerboliger. I øjeblikket anses en ejendom for at være ”erhverv”, hvis ejendommen har fire lejligheder eller mere. Efter forslaget vil grænsen herefter være tre lejligheder eller mere.

Dette vil samtidig bringe reglerne om vurdering i bedre overensstemmelse med reglerne for ejendomsværdibeskatning. Ejendomsværdiskatteloven indeholder nogle særlige regler for ejendomme med 3-6 lejligheder, hvor en lejlighed bebos af ejeren, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8. Sådanne lejligheder kan vurderes efter en særlig bestemmelse i den hidtidige vurderingslov (lovens § 33 A), og ejeren kan ejendomsværdibeskattes på dette grundlag. Lejlighederne vurderes i sådanne tilfælde, som om der havde været tale om selvstændige ejerlejligheder. Disse regler foreslås videreført, jf. lovforslagets § 27.

Bortset fra trefamiliehuse, fremmede grunde og ubebyggede grundarealer omfatter den foreslåede definition i alt væsentligt de samme ejendomme, som efter den hidtidige vurderingsordning anses for ejerboliger. Definitionen omfatter således parcelhuse, rækkehuse, ejerlejligheder – hvad enten de er beliggende i etageejendomme eller i tæt-lav bebyggelse – og sommerhuse/fritidshuse.

Der findes dog enkelte former for ejendomme, som efter deres karakter må betegnes som ejerboliger, men som under den hidtidige vurderingsordning alligevel er blevet vurderet som ”erhvervsejendomme”. Det drejer sig om ferielejligheder (sommerhusejerlejligheder). Sådanne ejendomme vil fremover blive betragtet som ejerboliger.

Til kapitel 2

Til § 5

Det foreslås i *stk. 1*, at fast ejendom skal vurderes hvert andet år ved en såkaldt almindelig vurdering bortset fra de tilfælde, hvor ejendomme er undtaget fra vurdering, jf. § 9. Ejerboliger skal som hovedregel vurderes i lige år. Har ejendommen et grundareal på mere end to hektar, eller er der på ejendommen registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, skal ejendommen dog vurderes i ulige år. Dette vil gælde, uanset om ejendommen er kategoriseret som ejerbolig, eller den er kategoriseret som andet.

Andre ejendomme skal efter lovforslaget vurderes i ulige år. Efter den hidtidige vurderingsordning vurderes ejerboliger frem til 2018 i ulige år og andre ejendomme i lige år, hvorefter der ”byttes om”, jf. vurderingslovens § 1 som ændret ved § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017.

Det styrende for, om en ejendom skal vurderes i lige eller ulige år, vil fremover være, om ejendommen har et grundareal på mere end to hektar, og om der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse. Er dette tilfældet, vil ejendommen fremover skulle vurderes i ulige år. Er det ikke tilfældet, vil ejendommen skulle vurderes i lige år.

Det er uden betydning for sondringen mellem vurdering i lige og ulige år, om der faktisk udøves erhvervsvirksomhed på ejendommen, henholdsvis om der drives landbrug eller skovbrug på ejendommen. Hvis det som et eksempel er registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR), at X m² af en ejendom er erhvervsareal, vil ejendommen skulle vurderes i ulige år, selv om den erhvervsmæssige virksomhed er ophørt. Bringer ejeren registreringen i BBR i overensstemmelse med de faktiske forhold, og hele ejendommen herefter er registreret som beboelse, vil ejendommen fremover skulle vurderes i lige år.

Det forhold, at der på en ejendom er registreret et erhvervsareal, og ejendommen derfor vurderes i ulige år, indebærer ikke i sig selv, at ejendommen betragtes som en erhvervsejendom. Der vil altid skulle ske en kategorisering af ejendommene, jf. lovforslagets § 3, og det vil uanset arealstørrelser og lignende altid være ejendommens samlede karakter af enten ejerbolig eller af landbrugsejendom, skovejendom eller erhvervsejendom, der vil være afgørende for, om der er tale om en ejerbolig eller en af de øvrige ejendoms kategorier.

I *stk. 2* foreslås det, at vurderingerne skal foretages pr. 1. september i vurderingsåret (vurderingsterminen). Herved ændres vurderingsterminen fra 1. oktober, jf. § 2 i den hidtidige vurderingslov, til 1. september. Dette skyldes et tidsmæssigt hensyn til den deklarationsproces, der skal foregå i forbindelse med vurderingerne. Der henvises i denne forbindelse til det forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, som er fremsat samtidig med dette lovforslag.

Ejendommene skal vurderes sådan, som de fremtræder pr. 1. september og efter prisforholdene på dette tidspunkt. Det forhold, at en ejendom ændres efter den 1. september i vurderingsåret, eller at der sker væsentlige prisændringer, er uden betydning for vurderingen. Det er altid ejendommen, som den forefindes pr. 1. september i vurderingsåret, der skal vurderes.

Dette indebærer, at selv om en ejendom beskadiges – måske helt nedbrænder – umiddelbart efter vurderingsterminen, vil ejendommen fortsat skulle vurderes, sådan som den fremtrådte pr. 1. september i vurderingsåret. Alvorlige skader på en ejendom som følge af brand, storm, oversvømmelse eller andet kan give anledning til omvurdering i det følgende år, jf. lovforslagets § 6.

For ejerboliger indebærer det yderligere, at ikke alle ejendomme vurderes i samme prisniveau. Den ”rene” ejerbolig, som ikke har et grundareal på mere end to hektar eller et bygningsareal til erhvervsmæssig anvendelse, vurderes i lige år og efter prisforholdene på vurderingstidspunktet. Ejendomme med sådanne arealer registreret vurderes derimod i ulige år og efter prisforholdene på dette tidspunkt. Det vil således kunne forekomme, at to i øvrigt identiske naboejendomme bliver vurderet i hvert sit år på grund af registrering af erhvervsmæssigt areal på den ene.

Til § 6

Som nævnt i bemærkningerne til lovforslagets § 5 skal ejendomme vurderes hvert andet år pr. 1. september, sådan som ejendommene fremtræder på dette tidspunkt og ligeledes efter prisforholdene på dette tidspunkt.

Der vil kunne ske ændringer af ejendomme på et hvilket som helst tidspunkt af året og således også umiddelbart efter vurderingsterminen. Nye ejendomme kan opstå, f.eks. ved nyudstykning eller ved

opdeling af en eksisterende boligejendom i ejerlejligheder, eller der kan ske ændringer af allerede eksisterende ejendomme. Der kan f.eks. opføres et parcelhus på en hidtil ubebygget grund, eller en ejendoms grundareal kan ændres.

Da ændringer som nævnt kan ske på et vilkårligt tidspunkt af året, vil der i princippet kunne gå op til to år minus én dag, før ændringen vil kunne give sig udslag i en retvisende vurdering og dermed i et retvisende beskatningsgrundlag.

Det foreslås derfor, at der som i den hidtidige vurderingsordning, jf. vurderingslovens § 3, skal foretages en omvurdering i de ”mellemliggende” år – dvs. i ulige år for de fleste ejerboliger og i lige år for andre ejendomme – hvis der inden for et år efter seneste almindelige vurdering indtræffer en eller flere af de begivenheder, der er opregnet nedenfor. Omvurderingerne sikrer, at vurderingerne vil være så opdaterede som muligt i forhold til ejendommens aktuelle tilstand.

Omvurderingen skal foretages i det prisniveau, der var gældende på tidspunktet for senest forudgående almindelige vurdering, jf. lovforslagets § 8, således at alle ejendomme er vurderet i samme prisniveau.

Ejendomme, som omvurderes i et ”mellemliggende” år, vurderes igen ved den almindelige vurdering i året efter.

Det foreslås i *stk. 1*, at ejendomme omvurderes i følgende tilfælde:

1) Nye ejendomme.

I lovforslagets § 2 er det foreslået defineret, hvad der efter denne lov skal forstås ved en fast ejendom, og hermed hvad det er for enheder, der skal vurderes. Opstår der en ny ejendom, skal den nye ejendom vurderes.

Det er uden betydning, hvordan den nye ejendom er opstået. De typiske tilfælde vil være udstykning af nye grunde eller opdeling af nye eller eksisterende ejendomme i ejerlejligheder. Der kan også være tale om, at nye grunde opstår ved opfyldning eller landvinding, eller at hidtil umatrikulerede arealer matrikuleres. Det afgørende er, at der er etableret en enhed, som i denne lovs forstand udgør en fast ejendom.

2) Ejendomme hvis tinglyste grundareal er ændret.

Hvis en ejendoms grundareal i et ”mellemliggende” år ændres – uanset årsagen – skal der ske en omvurdering pr. førstkommande 1. september. Der skal ske omvurdering, uanset om grunden er blevet større eller mindre. Sælges en del af grundarealet tilhørende ejendom A til ejendom B, skal begge ejendomme således omvurderes.

Efter lovforslagets § 7, stk. 2, anses en ændring af grundarealet for indtruffet på det tidspunkt, hvor ændringen er registreret som gældende i matriklen. Dog skal ændringen ved ekspropriation eller jordfordeling anses for at være indtruffet på det tidspunkt, hvor en foreløbig registrering i matriklen er foretaget. Der henvises til bemærkningerne til den nævnte bestemmelse.

3) Ejerlejligheder hvis fordelingstal er ændret.

En ejerlejlighed er en selvstændig fast ejendom. Ejerlejligheder adskiller sig fra andre former for fast ejendom på den måde, at ejerlejligheden ikke har sit "eget" grundareal. I stedet ejer lejlighedens ejer en ideel andel af det grundareal, der tilhører den ejendom, der er udstykket i ejerlejligheder – den såkaldte moderejendom.

Ved ansættelse af grundværdien for en ejerlejlighed skal den grundværdi, der er ansat for moderejendommen, efter forslaget fordeles på de enkelte ejerlejligheder, jf. lovforslagets § 21. Fordelingen skal som hovedregel ske efter det fordelingsstal, der er tinglyst for ejendommen. Hvis der ikke er tinglyst fordelingsstal, fordeles grundværdien efter de regler, der er angivet i lovforslagets § 21.

Hvis ejerlejligheders fordelingsstal ændres, svarer dette i praksis til, at de enkelte ejerlejligheder har ændret grundstørrelse. Der skal derfor ske omvurdering, hvis ejerlejligheder ændrer fordelingsstal i et "mellemliggende" år.

4) Ejendomme hvorpå nybyggeri er opført.

En ubebygget grund er en fast ejendom og skal derfor vurderes. Hvis en hidtil ubebygget grund bebygges, vil dette i sagens natur være værdipåvirkende for den pågældende ejendom. Færdiggøres et nybyggeri i et "mellemliggende" år, skal ejendommen derfor omvurderes. Dette vil dog ikke gælde i tilfælde, hvor en ejendom helt er undtaget fra vurdering, jf. lovforslagets § 9, eller hvor der i medfør af § 10 eller § 11 alene skal ansættes en grundværdi, jf. bemærkningerne til stk. 2.

Er en nybygning opført på fremmed grund, skal nybygningen (om)vurderes som en selvstændig ejendom, jf. lovforslagets § 2. Er der ikke sket ændringer med grundarealet, skal dette ikke omvurderes.

5) Ejendomme på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse, eller hvor der er foretaget nedrivning i henhold til nedrivningstilladelse.

På samme måde som nybyggeri som nævnt under nr. 4 kan om- eller tilbygning være værdipåvirkende. Om- og tilbygning er derfor som udgangspunkt omvurderingsgrund. Det er dog ikke hensigten, at der skal ske omvurdering ved om- og tilbygningsarbejder af mere bagatelagtig karakter. Det foreslås derfor fastsat, at om- og tilbygning kun medfører omvurdering i det omfang, at det sker i henhold til en byggetilladelse.

Tilsvarende gør sig gældende med omvendt fortegn, hvis der rives bygninger ned. Det foreslås, at nedrivning udløser omvurdering, når nedrivningen sker i henhold til en nedrivningstilladelse.

6) Ejendomme hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.

Som nævnt i lovforslagets § 3 skal vurderingsmyndigheden efter forslaget som led i vurderingen træffe afgørelse om, hvorvidt en ejendom er en ejerbolig, en landbrugsejendom, en skovejendom eller en erhvervsejendom eller anden ejendom. Denne kategorisering sker som led i vurderingen, dvs. pr. 1. september i vurderingsåret. Registreres der ændringer med ejendommen i et "mellemliggende" år, således at den foretagne kategorisering ikke længere er aktuel, eller registreres der på anden måde ændringer i ejendommens anvendelse af væsentlig betydning for vurderingen, skal der foretages en omvurdering.

Et eksempel kunne være, at ejeren af en lille landbrugsejendom ophører med landbrugsmæssig drift,

hvorefter ejendommen får karakter af ejerbolig, eller at en erhvervsejendom tilsvarende ændrer karakter. Et andet eksempel kunne være, at ejeren af et helårshus får tilladelse til at anvende ejendommen som sommerhus, herunder som flexbolig. I det første eksempel skifter ejendommen kategori fra landbrugsejendom til ejerbolig, mens ejendommen i det andet eksempel både før og efter tilladelsen er en ejerbolig. Alligevel har tilladelsen betydning for vurderingen, da en vurdering som sommerhus/flexbolig ikke nødvendigvis giver samme resultat som vurdering som en ejendom til helårsbeboelse.

For bygningers vedkommende identificerer Bygnings- og Boligregistret (BBR) forskellige typer ved hjælp af en række hovedanvendelseskoder, mens vurderingsmyndigheden til vurderingsmæssige formål kategoriserer ejendomme på en anden måde. BBRs anvendelseskoder og vurderingsmyndighedens kategorisering af ejendomme er ikke sammenfaldende. Hvis en ejendom ændrer (BBR)anvendelse, skal det undersøges, om ændringen er af en sådan karakter, at det har betydning for vurderingen.

Der kan være tale om to situationer. I den ene situation ændrer bygningen eller bygningerne (BBR)anvendelse på en sådan måde, at ejendommen ændrer karakter fra at være f. eks. en ejerbolig til at være en erhvervsejendom eller omvendt. I den anden situation overgår ejendommen ikke fra ejerbolig til erhvervsejendom eller omvendt, men ændringerne har alligevel betydning for vurderingen.

Hvis ændringen af (BBR)anvendelse betyder, at ejendommen ændrer karakter fra at være en ejerbolig til at være en erhvervsejendom eller omvendt, og det sker i et ”mellemliggende” år, vil ejendommen skulle omvurderes.

Selv om ændringen i (BBR)anvendelsen ikke betyder, at ejendommen ændrer karakter fra at være bolig til at være erhverv eller omvendt, kan ændringer i (BBR)anvendelsen alligevel have betydning for vurderingen.

Bygnings- og Boligregistret (BBR) anvender forskellige koder for fritliggende parcelhuse på den ene side og række-, kæde- og dobbelthuse på den anden. Hvis en ejendom eksempelvis overgår fra at være et tofamilieshus til at være et enfamilieshus, ændrer ejendommen således anvendelse i BBR-sammenhæng, men ejendommen er i vurderingsmæssig henseende fortsat en ejerbolig.

Men overgangen fra at være et tofamilieshus til at være et enfamilieshus har alligevel betydning for vurderingen. Før ændringen var der tale om to boligenheder, hvor vurderingen blev fordelt på hver af de to enheder. Efter ændringen er der kun tale om én boligenhed, som til gengæld er større, og som skal vurderes som én boligenhed.

Ændring af (BBR)anvendelse kan også medføre ændring af fordelinger, jf. lovforslagets § 35. Hvis således ejeren af en ejendom, som anvendes til såvel boligformål som erhvervsformål, tager en større del af ejendommen end hidtil ind til beboelsesformål, vil der være grundlag for at ændre fordelingen efter den nævnte bestemmelse, jf. også bemærkningerne til nr. 11.

Andre eksempler på ændret anvendelse kan være en ejendom i landzone, der har været vurderet som beboelse, men hvor der oprettes et erhvervmæssigt dyrehold. Her vil ejendommen kunne ændre anvendelse til landbrug. Oplysning om husdyrholdets størrelse fås gennem Det Centrale Husdyrregister

(CHR-registeret).

Det samme vil være tilfældet hvis en lignende ejendom ophører med et sådant husdyrhold eller dyrkning af specialafgrøder. Her vil der skulle tages stilling til, om ejendommen i vurderingsmæssig forstand skal ændres anvendelse fra landbrug til beboelse.

Det er ikke afgørende, om hele ejendommen ændrer anvendelse, eller om det kun er tilfældet for en del af ejendommen. Det afgørende er, om ændringen er af væsentlig betydning for vurderingen. Der skal kun foretages omvurdering, når denne betingelse er opfyldt.

Ved ”væsentlig” betydning for vurderingen skal forstås, at ændringen medfører en ændring af ejendomsværdi eller grundværdi på mindst 20 pct. Dette svarer til den generelle usikkerhedsmargin, der opereres med i den foreslåede vurderingsordning, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 15 om fastlæggelse af den generelle vurderingsnorm.

Ved den efterfølgende almindelige vurdering skal ejendommen vurderes, sådan som den fremtræder på dette tidspunkt, dvs. inkl. den ændrede anvendelse, uanset om ændringen ikke i sig selv giver anledning til en ændring på mindst 20 pct. af vurderingen i forhold til forrige almindelige vurdering.

Det bemærkes, at det i lovforslagets § 10, stk. 1, nr. 3, er foreslået, at der ikke skal ansættes ejendomsværdi for erhvervsejendomme m.v., hvoraf der på vurderingstidspunktet ikke skal svares kommunal dækningsafgift, og hvor der – ligeledes på vurderingstidspunktet – ikke skal foretages en fordeling af ejendomsværdien mellem den del, der anvendes til boligformål, og den del, der anvendes til erhvervsformål, jf. lovforslagets § 35, stk. 1. Dækningsafgiften er en afgift, som kommunerne kan, men ikke skal, opkræve af forskelsværdien (forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi) for ejendomme anvendt til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lign. Der opkræves kun dækningsafgift, hvis mere end halvdelen af forskelsværdien kan henføres til dækningsafgiftspligtige formål.

Selv om en kommune opkræver dækningsafgift, vil der efter den nævnte bestemmelse kun blive ansat ejendomsværdi for de ejendomme, der faktisk er dækningsafgiftspligtige, dvs. anvendes til et eller flere af ovennævnte dækningsafgiftspligtige formål. Hvis anvendelsen af en ejendom, som hidtil ikke har været dækningsafgiftspligtig, ændres, således at dækningsafgiftspligt indtræder, vil der være behov for at ansætte en ejendomsværdi for den pågældende ejendom. En sådan begivenhed vil være af væsentlig betydning for vurderingen og vil således være omfattet af den bestemmelse, der her er foreslået.

7) Ejendomme hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder.

Efter lovforslaget skal der ved vurderingen ansættes såvel en grundværdi som en ejendomsværdi, jf. lovforslagets § 15, stk. 2. Ved ejendomsværdien skal forstås værdien af den faste ejendom i dennes helhed, sådan som ejendommens grundareal og bygninger fremtræder på vurderingstidspunktet, jf. lovforslagets § 16. Grundværdien vil skulle ansættes som grundens værdi i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt til det bedste formål i økonomisk henseende, jf. lovforslagets § 17.

Efter lovforslagets §§ 18-20 vil planforhold – dvs. forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering – være af betydning for ansættelsen af grundværdier. Heraf følger, at ændringer af eksisterende planforhold og dermed ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmulighed – f.eks. gennem vedtagelse af en ny lokalplan – kan have betydning for de berørte ejendommers værdi. Bliver det eksempelvis tilladt at bebygge en grund med 75 pct. i stedet for hidtil 60 pct., vil dette alt andet lige betyde, at grunden bliver mere værd. Tilsvarende vil grunden alt andet lige blive mindre værd, hvis den højst tilladte bebyggelsesprocent eksempelvis sættes ned til 50.

Begrebet ”ændrede planforhold” skal forstås bredt. Begrebet refererer til det, som i lovforslagets § 17, stk. 2, benævnes som ”forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering”, og som det er nævnt i bemærkningerne til denne bestemmelse, omfatter begrebet lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter, landzonetilladelser, strandbeskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven og enhver anden form for offentlige forskrifter, som regulerer, om en grundejer kan opføre byggeri på sin grund, og hvad der i givet fald kan opføres. Herefter vil eksempelvis meddelelse af en landzonetilladelse være en ændring af planforholdene.

Ikke alene grundværdien, men også ejendomsværdien, kan være påvirket, hvis planforholdene ændres.

Hvis planforholdene for en ejendom ændres i et ”mellemliggende” år, og ændringen har betydning for ejendommens grundværdi og/eller ejendomsværdi, skal der ske en omvurdering af den pågældende ejendom.

Der kan dog også ske ændringer i mulighederne for at anvende og udnytte en grund, selvom planforholdene er uændrede. Dette vil være tilfældet, hvis den højst tilladte bebyggelsesprocent (eller anden højst tilladte udnyttelse) ikke er entydigt fastsat for den enkelte ejendom, således at der er tale om en form for ”flydende” planlægning, hvor den højst tilladte bebyggelsesprocent (eller anden højst tilladte udnyttelse) er fastsat for et planområde som helhed.

I et sådant tilfælde kan en højere grad af udnyttelse end den, der er fastsat for planområdet som helhed, af ejendom A indebære, at den mulige udnyttelse af ejendom B bliver mindre, jf. lovforslagets § 19, selv om lokalplaner m.v. ikke er ændret. Medfører en sådan ”overudnyttelse” af en eller flere ejendomme inden for et sådant planområde, at andre ejendomme inden for området nu kan udnyttes mindre end før, vil dette være omvurderingsgrund for samtlige de involverede grunde.

Det bemærkes, at ændringen i dette tilfælde ikke skal være ”væsentlig” i den forstand, at ejendomsværdien eller grundværdien skal ændres med mindst 20 pct. Dette skyldes hensynet til den før nævnte ”flydende” offentlige planlægning. Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 19, vil der i sådanne tilfælde skulle opereres med en restrummelighed, hvilket vil afspejle de udnyttelsesmuligheder, der er for de enkelte grunde. Her vil en ændring på mere end 20 pct. for en ejendom kunne resultere i ændringer på mindre end 20 pct. for andre ejendomme. Restrummeligheden vil kun kunne beregnes korrekt, hvis alle ændringer medtages og således også dem under 20 pct.

Der findes i den hidtidige vurderingslovs §§ 12 A og 13 A bestemmelser om, at der ved ansættelsen af ejendomsværdi og grundværdi ikke skal tages hensyn til ændrede planforhold, hvis ejeren godtgår,

at der senest den 31. december 2015 er tinglyst en hjemfaldspligt, som af kommunen vil kunne udnyttes inden for 10 år efter vurderingstidspunktet.

Disse bestemmelser foreslås ikke videreført i den nye vurderingsordning. Partierne bag den aftale, der den 18. november 2016 blev indgået om et nyt ejendomsvurderingssystem (Venstre, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre) er enige om, at kommunerne under visse betingelser skal kunne vælge at kompensere ejeren for de skattemæssige konsekvenser af en ændret lokalplan.

Bestemmelser herom er foreslået indsat i lov om kommunal ejendomsskat, jf. det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag. Disse bestemmelser vil også omfatte ejendomme, som er omfattet af en hjemfaldspligt.

Der foreslås samtidig en overgangsbestemmelse for ejendomme, som på tidspunktet for ikrafttrædelser af denne lov er omfattet af de hidtidige bestemmelser, således at de hidtidige regler fortsat vil gælde for disse ejendomme, jf. lovforslagets § 85. Hermed sikres det, at vilkårene for disse ejendomme ikke ændres.

Det bemærkes i øvrigt, at kommunens overtagelse af en ejendom som følge af hjemfaldspligt – eller bortfald af hjemfaldspligt som følge af frikøb eller andet – ikke betragtes som ændring af planforhold. Det samme gælder ny hjemfaldspligt, hvis noget sådant måtte forekomme, medmindre dette er en del af en del af en forskrift udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering.

8) Ejendomme på hvilke væsentlig ikke hidtil kendt forurening dokumenteres, eller hvor afhjælpning af forurening konstateres.

En væsentlig forurening på en ejendom kan være værdipåvirkende i negativ retning. Tilsvarende vil afhjælpning af forurening alt andet lige være værdipåvirkende i positiv retning. Det foreslås derfor, at ikke hidtil kendt forurening såvel som afhjælpning af eksisterende forurening fremover skal give anledning til omvurdering. En forurening vil blive anset for væsentlig, når den medfører en ændring af ejendomsværdi eller grundværdi med mindst 20 pct.

Det vil være en forudsætning, at den ikke hidtil kendte forurening dokumenteres. Vurderingsmyndigheden har ikke – og kan heller ikke have – den fornødne ekspertise til at træffe afgørelser i forureningsspørgsmål. Sådanne afgørelser skal træffes af rette myndighed, dvs. miljømyndighederne. Der opstilles ikke i lovforslaget særlige krav til den form, som dokumentationen skal have, eller andre formelle krav, men i praksis vil registrering i miljøportalen DKjord være afgørende.

Ved afhjælpning af forurening er det uden betydning, om afhjælpningen er sket i form af en total oprensning, eller om det er sket i form af udlægning af nyt jordlag eller på anden måde. Der kræves heller ikke nogen særskilt dokumentation fra miljømyndigheder eller andre. Det skal blot ”konstateres”, at forureningen er afhjulpet. Dette kan være i form af en henvendelse fra ejeren selv eller på anden måde, hvor vurderingsmyndigheden får kendskab til forholdet.

9) Ejendomme som har lidt væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse.

Bestemmelsen tager sigte på væsentlige brandskader og skader ved naturgivne hændelser som storm

og oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse. Et eksempel kunne være en trafikulykke, hvor et tungt køretøj rammer og væsentligt beskadiger et hus. Der skal i alle tilfælde være tale om en pludseligt opstået hændelse, dvs. en hændelse, der sædvanligvis vil blive betragtet som en forsikringsbegivenhed.

Ved en væsentlig skade skal forstås en skade, der medfører en ændring af ejendomsværdi eller grundværdi på mindst 20 pct.

10) Ejendomme hvor samvurdering med andre ejendomme er ophørt.

Efter lovforslagets § 2, stk. 3, kan vurderingsmyndigheden som led i vurderingen bestemme, at flere ejendomme, som udgør en samlet enhed, skal samvurderes under ét. Er betingelserne for samvurdering ikke længere til stede, skal samvurderingen ophøre, og de berørte ejendomme skal vurderes separat. Hvis dette sker i et ”mellemliggende” år, skal der efter forslaget ske en omvurdering.

Hvis betingelserne for samvurdering opstår, vil dette ikke i sig selv være omvurderingsgrund, da der allerede vil eksistere vurderinger af de pågældende ejendomme. Samvurdering vil i stedet blive etableret ved førstkommende almindelige vurdering.

11) Ejendomme hvor fordeling efter § 35 skal foretages eller ændres

Efter lovforslagets § 35 skal der foretages fordelinger af ejendomsværdien, hvis en ejendom anvendes til såvel boligformål som til erhvervsformål, og ejeren eller ejerne bebor ejendommen. Ejendomsværdien skal fordeles på boligdelen og erhvervsdelen, således at det bliver muligt at ejendomsværdibeskatte ejeren af den del af ejendomsværdien, der falder på boligdelen.

Tilsvarende fordelinger skal efter lovforslaget foretages, hvis en hovedaktionær modtager udbytte i form af at få stillet boligdelen til rådighed, eller en ansat person med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform bebor ejendommen.

Det foreslås, at der skal foretages omvurdering, hvis der skal foretages en fordeling efter § 35, eller hvis en eksisterende fordeling ændres. Det kunne som et eksempel være, at ejeren af en sådan ejendom flytter ind i en boligdel, der hidtil har været udlejet. Der har i udlejningsperioden ikke været foretaget fordeling, da ejeren ikke har skullet svare ejendomsværdiskat. Tilsvarende gælder, hvis en hovedaktionær eller en ansat person med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform flytter ind.

Omvurderingen vil i sådanne tilfælde ikke nødvendigvis indebære, at ejendomsværdien eller grundværdien ændres, medmindre en af de øvrige omvurderingsgrunde tillige foreligger. Omvurderingen vil alene indebære, at der nu ansættes en værdi af ejerboligdelen af den pågældende ejendom – der foretages en ny fordeling – eller at en eksisterende ansættelse ændres.

Sådanne ansættelser er vurderinger i denne lovs forstand på linje med andre ansættelser, der skal foretages efter loven. Derfor er det nødvendigt at gøre nye fordelinger henholdsvis ændring af allerede eksisterende fordelinger til omvurderingsgrund, selv om omvurderingen ikke indebærer, at ejendommens samlede ejendomsværdi eller grundværdi ændres.

12) Ejendomme hvor byggemodningsarbejder er færdiggjort

Endelig foreslås det, at færdiggørelse af byggemodningsarbejder skal give anledning til en omvurdering. Begrundelsen for dette er, at det ellers vil være muligt at skaffe sig et grundskatteloft, som alene modsvarer værdien af den ”rå” jord, dvs. den bare mark uden den værdistigning, som byggemodningsarbejdet har tilført grunden. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 40, stk. 1, nr. 9, hvor reglerne om fastsættelse af grundskatteloft i forbindelse med færdiggørelse af byggemodningsarbejder er nærmere beskrevet.

I stk. 2 foreslås det, at stk. 1, nr. 4, (opførelse af nybyggeri) og 5, (ombygning, tilbygning eller nedrivning) ikke skal finde anvendelse for ejendomme, hvor der ikke skal ansættes en ejendomsværdi, jf. §§ 10 og 11. Nybyggeri, ombygning, tilbygning og nedrivning vil have betydning for ejendomsværdien, men ikke for grundværdien, og når der ikke skal ansættes en ejendomsværdi, er der ikke behov for at foretage omvurderinger i de tilfælde, hvor ændringen alene vedrører det byggeri, der er opført på ejendommen.

I forlængelse heraf foreslås det, at stk. 1, nr. 9, (væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse), alene skal finde anvendelse på sådanne ejendomme i det omfang, at den opståede begivenhed vedrører grundarealet eller en eksisterende bolig, som er beboet af ejendommens ejer.

Bestemmelsen vil som et eksempel således omfatte stuehuset tilhørende en landbrugsejendom, men ikke ejendommens driftsbygninger. Dette skyldes, at der af hensyn til ejendomsværdibeskatningen skal ansættes en ejendomsværdi af et stuehus, jf. lovforslagets § 30, mens der ikke skal ansættes en ejendomsværdi for driftsbygningerne. Dette skyldes, at en sådan ejendomsværdi ikke vil danne grundlag for beskatning.

Videre foreslås det, at stk. 1, nr. 8 og 9, ikke skal finde anvendelse for produktionsjord, jf. § 28, stk. 2. Ved produktionsjord forstås først og fremmest arealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme, når arealerne anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål.

Efter lovforslagets § 28, stk. 1, skal produktionsjord vurderes efter en særlig vurderingsnorm, idet grundværdien for produktionsjord efter forslaget fremover skal ansættes som den senest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal fremskrevet til vurderingstidspunktet efter et prisindeks udarbejdet af Danmarks Statistik.

Med undtagelse af bestemmelsen i stk. 1, nr. 3, om ejerlejligheders fordelingstal gælder omvurderingsreglerne i stk. 1 for alle kategorier af ejendomme og således også for landbrugsejendomme og skovejendomme. Imidlertid er regelsættet baseret på, at der foretages (om)vurderinger efter en markedsnorm, hvilket efter lovforslaget ikke fremover vil være tilfældet for produktionsjord.

Dette er ikke til hinder for, at der kan ske omvurdering ved ændring af grundareal, planforhold eller anvendelse, da der i lovforslagets kapitel 6 om vurdering af landbrugsejendomme og skovejendomme er taget stilling til håndteringen af sådanne forhold. Derimod vil det ikke være muligt at foretage en omvurdering af produktionsjord ved de begivenheder, der er nævnt i stk. 1, nr. 8, (forurening) eller 9, (brand, storm og oversvømmelse m.v.).

Dette skyldes, at der ikke i den fremskrivningsordning, der er foreslået for produktionsjord, findes en

(markeds)pris og dermed en værdiansættelse, som f.eks. et nedslag for opstået forurening kan relateres til.

Til § 7

Det foreslås, at der fastsættes regler for, hvornår de begivenheder, der giver anledning til omvurdering efter § 6, skal anses for at være indtruffet. Dette sker for at undgå tvivlsspørgsmål om, hvorvidt betingelserne for omvurdering er til stede.

Det foreslås i *stk. 1*, at de ændringer, der er redegjort for under nr. 1 og 3 i bemærkningerne til lovforslagets § 6, stk. 1, skal anses for at være indtruffet på det tidspunkt, hvor de pågældende ændringer er registreret som gældende i matriklen eller er noteret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) eller i tingbogen.

I *stk. 2* foreslås det, at ændringer som nævnt under nr. 2 i lovforslagets § 6, stk. 1, skal anses for at være indtruffet på det tidspunkt, hvor de pågældende ændringer er registreret som gældende i matriklen. Hvis ændringen af grundareal sker ved ekspropriation eller jordfordeling, skal ændringen dog anses for at være indtruffet på det tidspunkt, hvor der foretages en foreløbig registrering i matriklen.

Ved ekspropriation forstås det offentliges overtagelse af privat ejendom mod ejers vilje. Efter grundlovens § 73 skal afståelsen af privat ejendom ske af hensyn til almenvellet, det skal ske med fuld erstatning, og ekspropriationen skal have særskilt lovhjemmel. Fremgangsmåden ved ekspropriationer er reguleret i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation af fast ejendom.

Ved jordfordeling forstås det forhold, at jordarealer inden for et nærmere afgrænset område samtidig ”byttes” i henhold til en jordfordelingsoverenskomst, som indgås mellem de deltagende lodsejere. Efter kendelse fra jordfordelingskommissionen tinglyses jordfordelingsoverenskomsten på de berørte ejendomme. Herefter udarbejder en landinspektør den matrikulære sag, og jordfordelingen noteres efterfølgende i matriklen og i tingbogen.

Formålet med jordfordeling er at få de deltagende jordarealer til at ligge mere hensigtsmæssigt i forhold til hinanden, således at en bedre udnyttelse kan sikres. Reglerne om jordfordeling findes i jordfordelingsloven.

Såvel ved ekspropriation som ved jordfordeling kan der i praksis gå ganske lang tid, før de endelige registreringer er på plads i matriklen, selv om ekspropriationen eller jordfordelingen i praksis allerede er gennemført. Derfor foreslås det at anvende tidspunktet for den foreløbige registrering i matriklen som skæringsdato.

Videre foreslås det, at ændringer som nævnt under nr. 4-7 i lovforslagets § 6, stk. 1, skal anses for at være indtruffet på det tidspunkt, fra hvilket den pågældende ændring er registreret som gældende hos rette offentlige myndighed. Det er således ikke selve registreringstidspunktet, der er afgørende. Det afgørende er det tidspunkt, hvorfra registreringen gælder.

I lovforslagets § 52 er det dog foreslået fastsat, at nybyggeri henholdsvis om- og tilbygning af ejerboliger skal anses for afsluttet inden for visse frister efter meddelelse af byggetilladelse, medmindre

andet dokumenteres, jf. bemærkningerne til den pågældende bestemmelse.

Efter *stk. 3* skal ændringer som nævnt under nr. 8 i lovforslagets § 6, stk. 1, anses for at være indtruffet på det tidspunkt, hvor de pågældende forhold dokumenteres henholdsvis konstateres. Som tidligere nævnt vil registrering i miljøportalen DKjord være afgørende.

Ændringer som nævnt under nr. 9 skal anses for at være indtruffet på det tidspunkt, hvor vurderingsmyndigheden bliver bekendt med de opståede skader, mens ændringer som nævnt under nr. 10 skal anses for at være indtruffet på det tidspunkt, hvor betingelserne for samvurdering ikke længere er til stede.

Ændringer som nævnt under nr. 11 skal anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor behovet for ny eller ændret fordeling er opstået, mens ændringer som nævnt under nr. 12 skal anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor færdiggørelsen af byggemodningsarbejdet konstateres.

Til § 8

Det foreslås i *stk. 1*, at omvurderinger skal foretages på grundlag af ejendommens størrelse og øvrige fremtræden pr. 1. september i omvurderingsåret. Dette er en parallel til de foreslåede regler om almindelige vurderinger, jf. lovforslagets § 5.

Hvis en ejendom siden seneste almindelige vurdering har undergået andre forandringer end den eller dem, der giver anledning til omvurdering, skal ejendommen således vurderes sådan, som den fremtræder på omvurderingstidspunktet. Nytilkomne værdipåvirkende elementer, der ikke i sig selv giver grundlag for omvurdering, skal hermed medtages ved (om)vurderingen.

Omvurdering skal ske efter prisforholdene pr. seneste almindelige vurdering, dvs. pr. 1. september i det foregående år. Herved sikres det, at alle ejendomme – hvad enten de er omvurderet eller ej – vil være vurderet i samme priseniveau.

Det foreslås i *stk. 2*, at de oplysninger, der er registreret som gældende pr. 1. september i omvurderingsåret, lægges til grund ved omvurderingen. Herved skal også forstås oplysninger om ændringer, som vurderingsmyndigheden modtager, og som ikke skal registreres hos en offentlig myndighed, eksempelvis oplysninger om stormfald.

Til kapitel 3

Til § 9

Efter den hidtidige vurderingsordning skal visse ejendomme ikke vurderes, jf. vurderingslovens § 7. Når en ejendom ikke vurderes, er der ikke et grundlag for opkrævning af ejendomsværdiskat, grundskyld og eventuel dækningsafgift af den pågældende ejendom.

De ejendomme, der ikke vurderes, er kirker og kirkegårde, offentlige torve, gader, veje og parkanlæg

(bortset fra arealer, der udnyttes erhvervsmæssigt), befæstningsanlæg (bortset fra arealer og bygninger inden for befæstningsanlæggets rammer, der udnyttes erhvervsmæssigt), fyranlæg, jernbaneanlæg og forskellige andre anlæg til kollektiv trafik og endelig de grunde, bygninger og anlæg på Københavns frihavns område, som er omfattet af § 7, stk. 1, i lov om Københavns frihavn.

Samtidig kan vurderingsmyndigheden efter den hidtidige vurderingslov undlade at ansætte ejendomsværdi eller grundværdi for andre ejendomme end de her nævnte, når en sådan ansættelse er uden betydning for påligningen af ejendomsværdiskat eller grundskyld.

De nævnte ejendomme vil også fremover være fritaget for ejendomsbeskatning, og det foreslås derfor, at sådanne ejendomme fortsat undtages fra vurdering. Det foreslås samtidig, at bestemmelserne opdateres og moderniseres, således som det fremgår af det følgende.

Det foreslås i *stk. 1*, at nedennævnte ejendomme ikke skal vurderes.

1) Offentligt ejede gader, veje, pladser og parkanlæg m.v., bortset fra arealer, der udnyttes erhvervsmæssigt.

Offentligt ejede gader, veje, pladser og parkanlæg foreslås som hidtil undtaget fra vurdering. Dog foreslås det, at arealer, der anvendes erhvervsmæssigt, vurderes. Et eksempel på dette kunne være, at en kommune udlejer en del af en kommunalt ejet park til en privat operatør, der opfører en restaurant på stedet, således at der er tale om bygninger opført på lejet (offentlig) grund.

Uden vurdering af den udlejede del af den offentlige park ville det ikke være muligt for kommunen at opkræve grundskyld og evt. dækningsafgift af den virksomhed, der foregår på stedet. Herved ville der opstå konkurrenceforvridning i forhold til andre tilsvarende virksomheder.

2) Ejendomme omfattet af reglerne om beskyttelse af informationer mod videregivelse til tredjepart

Efter de hidtidige regler er befæstningsanlæg undtaget fra vurdering. Ved ”befæstningsanlæg” forstås et militært anlæg, hvorfra der i tilfælde af krig skal kunne foregå egentlige krigshandlinger.

Begrebet ”befæstningsanlæg” fortolkes efter praksis snævert. Således anses en militær flyvestation ikke i sin helhed for at være et befæstningsanlæg. Selv om en bygning eller et anlæg er udpeget til at blive brugt i tilfælde af krig, tillægges dette ikke betydning for vurderingen, da det er forholdene på vurderingstidspunktet – i fredstid – der er afgørende.

Data om ejendomme, der anvendes af Forsvaret eller Justitsministeriet er i visse tilfælde beskyttet mod videregivelse til tredjepart. Beskyttelsen skal sikre, at oplysninger om eksempelvis kaserner, depoter, fængsler eller politistationer ikke offentliggøres eller kommer til uvedkommendes kendskab. Dette stiller en række krav til det informationssystem og de personer m.v., der vil skulle behandle data vedr. Forsvarets og Justitsministeriets ejendomme.

Bl.a. vil data skulle opbevares på en særligt sikret server og må kun kunne tilgås af sikkerhedsgodkendte medarbejdere. Der vil være krav om godkendelse af kryptografiske metoder, og der vil være andre begrænsninger på, hvordan it-løsninger vil kunne designes.

Det foreslås på denne baggrund, at alle ejendomme, som er omfattet af reglerne for sikkerhedsbeskyttelse af informationer, undtages fra vurdering.

Det er Forsvaret og Justitsministeriet, herunder politiet og Politiets Efterretningstjeneste, der træffer afgørelse om, hvorvidt en ejendom skal omfattes af reglerne beskyttelse af informationer mod videregivelse til tredjepart. Der findes efter det oplyste ca. 1.000 ejendomme, der er omfattet af reglerne. Heraf er omkring de 700 ejet af staten, mens resten er privatejede. Der er efter det oplyste tale om ejendomme af vidt forskellig karakter – herunder ejendomme, som efter denne lov vil være kategoriseret som ejerboliger.

Er en ejendom ikke længere omfattet af reglerne for sikkerhedsbeskyttelse af informationer, skal der foretages en vurdering, medmindre ejendommen af andre årsager undtages fra vurdering, jf. lovforslagets § 12.

3) Trafikanlæg til brug for den kollektive trafik

Efter de hidtidige regler er jernbaneanlæg, havneanlæg, kanalanlæg og lufthavnsanlæg undtaget fra vurdering, når de med lovens ord "...i henhold til reglementariske bestemmelser er til benyttelse for almenheden". Undtagelsen gælder også for rutebilstationer.

Endvidere skal stations-, administrations- og værkstedsbygninger med tilhørende grund ikke vurderes, selv om bygningen og grunden til dels også benyttes til andre formål. Selv om en jernbanestation indeholder restaurant eller andre forretninger til betjening af de rejsende, er det således hele stationen, der er undtaget fra vurdering.

Samtidig vurderes bl.a. tjenesteboliger, udlejede bygninger, lagerbygninger, pakhuse, dokker og opthalingsbeddinger. Bygninger med omklædningsrum, bad og kantiner for havnearbejdere skal dog ikke vurderes.

Det har i den hidtidige vurderingsordning ikke i alle tilfælde stået klart, hvad undtagelserne egentlig dækker, idet praksis synes at have udviklet sig over lang tid. Det skal derfor præciseres, at undtagelserne vil omfatte nedenstående, når de pågældende arealer, bygninger og anlæg m.v. anvendes i direkte tilknytning til offentlige trafikale formål.

Jernbaneanlæg

Herved forstås arealer anvendt til selve banelegemet (herunder rangerterræner m.v.) samt de stationsbygninger, administrationsbygninger, værkstedsbygninger, remiser og lign., der befinder sig i umiddelbar tilknytning til sådanne arealer. Det er for stationsbygninger uden betydning, om en del af bygningen anvendes til kiosk, restaurant eller lignende formål til betjening af de rejsende.

Findes der på arealet bygninger eller andre anlæg, som ikke anvendes til de trafikale formål, der begrunder undtagelsen, skal sådanne bygninger med tilhørende grundareal i vurderingsmæssig henseende behandles på samme måde som andre tilsvarende arealer og bygninger.

Rutebilstationer/busterminaler til brug for kollektiv busstrafik

Undtagelsen omfatter ikke anlæg, som anvendes til turisttrafik og lign.

Havneområder

Ved havneområder skal forstås selve kajanlægget med dertil hørende passagerterminaler, opmarchbåse og til- og frakørselsanlæg. Endvidere forstås godsterminaler, krananlæg og lignende faciliteter med tilhørende kajanlæg til håndtering af godstrafik samt til- og frakørselsområder, når sådanne terminaler m.v. betjener uafhængige transportører. Administrationsbygninger, værkstedsbygninger og andre faciliteter, som ligger på havneområdet, og som anvendes i direkte tilknytning til de offentlige trafikale formål, er ligeledes omfattet af undtagelsen.

Havneanlæg eller havnefaciliteter er ikke omfattet af undtagelsen, hvis anlægget/faciliteterne er bestemt til brug for en enkelt virksomhed eller en på forhånd afgrænset gruppe af virksomheder, f.eks. et havneanlæg beregnet for betjening af et kraftværk, et olieraffineri, et skibsværft eller en foderstofvirksomhed.

Arealer og bygninger beliggende uden for havneområdet som ovenfor defineret skal i vurderingsmæssig henseende behandles på samme måde som andre tilsvarende arealer og bygninger. Dette vil gælde uanset arealernes/bygningernes anvendelse, uanset om arealerne/bygningerne ejes af den samme, som ejer havneområdet, og uanset om havneområdet og det øvrige område tilhører samme matrikel eller anden vurderingsenhed.

Hvis der inden for havneområdet findes bygninger, der anvendes til andre formål end de offentlige trafikale formål, der begrundes undtagelsen, skal sådanne bygninger med et tilhørende grundareal vurderes på samme måde som tilsvarende bygninger og grundarealer beliggende uden for havneområdet. Et eksempel kunne være en tankstation beliggende i en færgenhavn.

Lufthavnsområder

Herved skal forstås selve lufthavnsarealet (start- og landingsbaner, rullebaner, afisningsfaciliteter, parkeringsarealer til fly m.v.) med tilhørende passagerterminaler, administrationsbygninger, hangarer, værkstedsfaciliteter m.v. Lufthavnsområdet omfatter desuden arealer beregnet til afsætning eller afhentning af passagerer, herunder bus- og taxiholdepladser.

Lufthavshoteller, faciliteter til langtidsparkering og lign. anses ikke for en del af lufthavnsområdet, da sådanne faciliteter ikke har direkte tilknytning til kollektiv flytrafik.

Hvis der inden for lufthavnsområdet findes bygninger, der anvendes til andre formål end kollektiv flytrafik, skal sådanne bygninger med et tilhørende grundareal vurderes på samme måde som tilsvarende bygninger og grundarealer beliggende uden for lufthavnsområdet. Eksempler kunne være bygninger anvendt af taxiflyselskaber, pakketransportfirmaer eller cateringfirmaer.

Hvad enten der er tale om jernbaneområder, havneområder eller lufthavnsområder, skal der tages stilling til, hvor stort et grundareal der skal henføres til bygninger, der anvendes til andre formål end de trafikale formål, der begrundes undtagelsen.

Hvis et sådant grundareal udgør en selvstændig matrikel, eller arealet på anden måde er entydigt afgrænset, kan en sådan afgrænsning lægges til grund. Findes en sådan afgrænsning ikke, må der tages stilling til spørgsmålet på anden vis.

Der findes ved overgangen til den nye vurderingsordning allerede sådanne grundarealer på havneområder m.v., og der er ved vurderingen således allerede taget stilling til grundarealernes størrelse. I sådanne tilfælde kan de eksisterende arealstørrelser som udgangspunkt videreføres, så længe forholdene er uændrede. Foretages der nybyggeri, eller ændres eksisterende bygninger eller deres anvendelse, må der i det enkelte tilfælde tages stilling til, hvor stort et grundareal der skal henføres til de nye eller ændrede bygninger.

Der kan ikke på forhånd opstilles en formel for ansættelsen af størrelsen af sådanne grundarealer. Visse former for virksomhed er særdeles pladskrævende i forhold til bygningsarealets størrelse, mens andre former for virksomhed kræver langt mindre plads. Anvendelse af en fast formel som f.eks. bygningsreglementets minimumsbestemmelser, jf. afsnit 2.4.3.5. i lovforslagets almindelige bemærkninger, vil således ikke altid føre til et retvisende resultat, og der må derfor i det enkelte tilfælde tages stilling til grundarealets størrelse.

4) Kirker m.v. tilhørende anerkendte eller godkendte trossamfund samt kirkegårde og godkendte begravelsespladser

Ved kirker m.v. forstås ikke alene folkekirkens kirker, men også kirker tilhørende andre trossamfund samt moskeer, templer og andre bygninger indrettet til religionsudøvelse, når disse tilhører anerkendte eller godkendte trossamfund. Undtagelsen omfatter selve kirken m.v. inkl. eventuelle kapeller, konfirmandstuer og lign., men ikke præsteboliger.

Kirkegårde og godkendte begravelsespladser er ligeledes undtaget fra vurdering. Undtagelsen omfatter også kapeller, krematorier, kirkegårdskontorer og lign.

5) Fyranlæg

Fyranlæg foreslås som hidtil undtaget fra vurdering.

6) Kolonihavehuse på fremmed grund

Kolonihavehuse har karakter af bygninger på fremmed grund og udgør dermed selvstændige faste ejendomme. Dette gælder under såvel den hidtidige som under den fremtidige vurderingsordning. Efter hidtidig praksis vurderes bygninger på fremmed grund ikke, når bygningernes værdi skønnes at udgøre et beløb på under 100.000 kr. Denne praksis foreslås lovfæstet, jf. nr. 7.

Ved en kolonihave forstås en have som nævnt i § 2 i lov om kolonihaver. De enkelte kolonihaver er ikke selvstændigt matrikuleret. Kolonihaveejereren ejer sit kolonihavehus og har derudover brugsretten til en have beliggende inden for et område, som typisk ejes af en kolonihaveforening. Der ansættes en grundværdi for dette område, og kolonihaveforeningen svarer grundskyld herefter.

Det skønnes, at der findes omkring 57.000 kolonihaver i Danmark. Heraf er ca. de 4.000 hidtil blevet vurderet (som sommerhuse). De resterende ca. 53.000 er ikke blevet vurderet.

Den grundlæggende udfordring ved ansættelse af ejendomsværdier af kolonihavehuse er, at der ikke findes data, der kan understøtte en sådan vurdering. Der findes ikke en tilstrækkelig registrering af ejerforhold for kolonihavehuse, ligesom der heller ikke findes tilstrækkelige oplysninger i Bygnings- og Boligregistret (BBR) om sådanne ejendomme.

Ressourceanvendelsen ved tilvejebringelse af de nødvendige data til vurdering af kolonihavehuse skal ses i forhold til det meget begrænsede provenu, beskatningen vil kunne generere. Som ovenfor nævnt foreslås det at lovfæste den hidtidige praksis, hvorefter bygninger på fremmed grund ikke vurderes, hvis værdien skønnes at udgøre et beløb på 100.000 kr. eller derunder. Det skønnes, at en stor del af de eksisterende kolonihavehuse vil falde under denne grænse.

På baggrund af den eksisterende datamæssige usikkerhed og på baggrund af de udfordringer, der vil være forbundet med at fremskaffe et tilstrækkeligt grundlag for at foretage vurderinger, foreslås det, at kolonihavehuse på fremmed grund ikke fremover vurderes.

7) Andre bygninger på fremmed grund, når bygningernes værdi udgør et beløb på under 100.000 kr. (2010-niveau)

Efter hidtidig praksis er bygninger på fremmed grund blevet forbigået ved vurderingen, når sådanne bygninger skønnes at være af ubetydelig værdi. Efter praksis har dette været et beløb på 100.000 kr. Det vil typisk være små havehuse og lign. Det foreslås, at denne praksis lovfæstes, således at grænsen på de 100.000 kr. anses for et grundbeløb i 2010-niveau. Det foreslås samtidig, at beløbsgrænsen fremover reguleres efter personskattelovens § 20. Grænsen svarer i 2017-niveau til 107.000 kr.

Hvis kun en del af en ejendom er omfattet af et af de forhold, der begrundet undtagelsen fra vurdering, skal kun denne del af ejendommen efter forslaget til *stk. 2* være undtaget.

Til § 10

Det foreslås i *stk. 1*, at der for nedenstående ejendomme fremover ikke skal ansættes en ejendoms-værdi og således alene en grundværdi. Der skal ikke ansættes en ejendomsværdi, da ansættelse af denne ikke tjener et beskatningsmæssigt formål.

1) Landbrugsejendomme

Der skal svares ejendomsværdiskat af landbrugets stuehuse, når disse bebos af ejeren. Ejendomsværdien af sådanne stuehuse ansættes efter de hidtidige regler ved en fordeling af ejendomsværdien for den samlede landbrugsejendom. Der foretages således ikke efter de hidtidige regler en selvstændig vurdering af landbrugets stuehuse.

Det foreslås, at landbrugets stuehuse med tilhørende grundareal fremover selvstændigt vurderes på samme måde som parcelhuse beliggende i landdistrikter, dvs. at der fremover skal foretages en selvstændig vurdering af såvel ejendomsværdi som grundværdi for sådanne stuehuse m.v., jf. lovforslagets § 30.

Tilsvarende foreslås det, at grundarealer, som anvendes til andre erhvervsmæssige formål end landbrug, selvstændigt vurderes efter den markedsnorm. Det samme gælder grundarealer tilhørende andre boliger på landbrugsejendomme, dvs. medarbejderboliger, aftægtsboliger m.v.

Herefter vil der ikke længere være behov for at ansætte en samlet ejendomsværdi af landbrugsejendomme, da den samlede ejendomsværdi af sådanne ejendomme ikke danner grundlag for beskatning. Det foreslås derfor, at der ikke længere ansættes samlede ejendomsværdier af landbrugsejendomme.

2) Skovejendomme

De forhold, der er redegjort for under nr. 1 vedr. landbrugsejendomme, gør sig tilsvarende gældende for skovejendomme. Huse med karakter af ejerboliger, med tilhørende grundareal, beliggende på skovejendomme skal efter lovforslagets § 30 vurderes som selvstændige ejerboliger, mens grundarealer, som anvendes til andre erhvervsmæssige formål end skovbrug, selvstændigt vurderes efter den markedsnorm. Det samme gælder grundarealer tilhørende andre boliger på skovejendomme.

Der er herefter på samme måde som for landbrugsejendomme ikke et behov for at ansætte ejendomsværdier af skovejendomme. Det foreslås derfor, at sådanne ejendomsværdier ikke længere ansættes.

3) Erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, hvor der på vurderingstidspunktet ikke skal svares dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, og hvor der ikke skal foretages fordeling efter § 35, stk. 1, bortset fra ejendomme ejet af andelsboligforeninger, jf. dog stk. 2

Der svares grundskyld til kommunen af private erhvervsejendomme. Derudover kan – men ikke skal – kommunen opkræve en dækningsafgift af forskelsværdien (forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi) for ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende formål, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat. Afgiften opkræves af den såkaldte forskelsværdi (forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi) og kan højst udgøre 10 promille.

Anvendes kun en del af en ejendom til dækningsafgiftspligtige formål, betales der kun afgift af den del, der vedrører denne del. Der betales kun dækningsafgift, hvis mere end halvdelen af forskelsværdien vedrører dækningsafgiftspligtig virksomhed.

Efter de hidtidige regler ansættes der ejendomsværdier for alle erhvervsejendomme, uanset om der skal svares dækningsafgift eller ej. Hvis der ikke skal svares dækningsafgift, tjener ansættelsen af ejendomsværdi af erhvervsejendomme som hovedregel ikke noget beskatningsmæssigt formål.

Kun i de tilfælde, hvor ejeren bebor en del af en erhvervsejendom, har ejendomsværdien betydning. Dette skyldes, at ejeren skal kunne ejendomsværdibeskattes af den del af ejendommen, der anvendes som bolig. I sådanne tilfælde ansættes der en samlet ejendomsværdi for hele ejendommen. Denne ejendomsværdi fordeles derefter på boligdelen og erhvervsdelen, jf. lovforslagets § 35, stk. 1.

Kun omkring halvdelen af landets kommuner opkræver dækningsafgift. Ansættelse af ejendomsværdier og dermed forskelsværdier for erhvervsejendomme beliggende i kommuner uden dækningsafgift har hermed ingen beskatningsmæssig funktion. Det samme gælder for erhvervsejendomme, som ligger i kommuner med dækningsafgift, og som efter deres anvendelse ikke er dækningsafgiftspligtige.

I det fremtidige vurderingssystem vil vurderingsmyndigheden modtage oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) om erhvervsejendommens anvendelse. Dette gælder, uanset om en ejendom kun anvendes til et enkelt formål – f.eks. en kontorejendom – eller der er tale om ejendomme, der anvendes til flere forskellige formål, herunder dækningsafgiftspligtige såvel som ikke-dækningsafgiftspligtige formål.

Vurderingsmyndigheden vil hermed på vurderingstidspunktet kunne hente fyldestgørende oplysninger om den enkelte ejendoms sammensætning og fordelingen efter dækningsafgiftspligtige og ikke dækningsafgiftspligtige formål. Vurderingsmyndigheden vil dermed have mulighed for på forhånd at frasortere de ejendomme, hvor betaling af dækningsafgift ikke vil være aktuelt.

Frasorteringen kan skyldes, at der ikke udøves dækningsafgiftspligtig virksomhed på ejendommen, eller at den dækningsafgiftspligtige del er af så beskedent et omfang, at det på forhånd må stå klart, at betaling af dækningsafgift ikke kan komme på tale, jf. den førnævnte regel om, at der kun betales dækningsafgift, hvis mere end halvdelen af forskelsværdien vedrører dækningsafgiftspligtig virksomhed.

Det foreslås på denne baggrund, at der kun ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme i det omfang, at dette på vurderingstidspunktet er nødvendigt for opkrævningen af dækningsafgift, eller hvor der skal foretages en fordeling af hensyn til opkrævning af ejendomsværdiskat af den del af ejendommen, der er beboet af ejeren, jf. dog bemærkningerne til stk. 2.

Det bemærkes, at det efter § 23 A, stk. 4, i lov om kommunal ejendomsskat er muligt at blive omfattet af – henholdsvis undtaget fra – dækningsafgiften med virkning fra førstkommende kvartalsskifte. Ændrer en ejendom helt eller delvis anvendelse, og dette har betydning for betalingen af dækningsafgift, vil dette således have virkning fra førstkommende kvartalsskifte. Det påhviler i sådanne tilfælde vurderingsmyndigheden at foretage de ansættelser og fordelinger, der er nødvendige for beregningen af dækningsafgiften, jf. stk. 5 i den førnævnte bestemmelse.

Disse regler gør det nødvendigt for vurderingsmyndigheden at foretage ansættelser og fordelinger uden for de almindelige vurderingsterminer og omvurderingsterminer. I princippet vil den samme ejendom efter disse bestemmelser således kunne behandles af vurderingsmyndigheden fire gange om året, om end dette i praksis dog næppe forekommer.

Imidlertid vil det fremtidige vurderingssystem i langt højere grad end det hidtidige være automatiseret. Vurderingen vil være lagt an på, at vurderingsmyndigheden til brug for almindelige vurderinger eller omvurderinger modtager eller indhenter oplysninger om bl.a. erhvervsejendommenes anvendelse i Bygnings- og Boligregistret (BBR), og vurderingsmyndigheden vil herefter foretage de ansættelser af ejendomsværdier for erhvervsejendomme, som på dette grundlag skal foretages.

Det vil være vanskeligt at indpasse de manuelle processer, som de nuværende regler om opkrævning af dækningsafgift nødvendiggør, i den nye vurderingsordning. Det foreslås derfor at ændre reglerne i lov om kommunal ejendomsskat om opkrævning af dækningsafgift, jf. det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag.

Efter dette forslag ændres reglerne om dækningsafgift sådan, at indtræden i dækningsafgiftspligten sker én gang om året, nemlig pr. vurderingsterminen/omvurderingsterminen den 1. september. Ophører dækningsafgiftspligtig virksomhed i løbet af året, ophører samtidig pligten til at betale denne afgift. Der henvises til det fremsatte følgelovforslag og bemærkningerne hertil.

En boligejendom med mere end tre lejligheder vil i teknisk forstand være en erhvervsejendom. Da der ikke svares dækningsafgift af beboelse, vil en beboelsesejendom på forhånd blive frasorteret, jf.

ovenfor. Beboelsesejendomme vil hermed ikke længere få ansat en samlet ejendomsværdi. Dette vil gælde, uanset om der er tale om boligejendomme i den almennyttige sektor, eller om der er tale om boligejendomme i den private sektor.

Det foreslås dog, at ejendomme ejet af andelsboligforeninger fortsat får ansat en ejendomsværdi, selv om der ikke betales dækningsafgift af sådanne ejendomme. Dette skyldes hensynet til, at andelenes værdi – andelskronen – bl.a. skal kunne ansættes på grundlag af en offentlig ejendomsværdi.

4) Ubebyggede grunde samt grunde, hvorpå der udelukkende er opført bygninger ejet af andre end grundens ejer, jf. § 2, stk. 1, nr. 3

Hvis en grund er ubebygget, eller hvis der på en grund alene er opført bygninger ejet af andre end grundens ejer – bygninger på fremmed grund – er der i beskatningsmæssig henseende ikke behov for at ansætte en ejendomsværdi, da der alene vil skulle svares grundskyld. Der vil hverken skulle svares ejendomsværdiskat eller dækningsafgift af sådanne grunde. Det foreslås derfor, at der ikke ansættes ejendomsværdier af de her nævnte grunde.

5) Ejerboliger som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. § 52

Efter de hidtidige regler skal vurderingsmyndigheden ved vurderingen af visse ejerboliger tillige træffe afgørelse om, hvorvidt en nybygning er færdigbygget. En ejendom skal vurderes som færdigbygget, når den kan anvendes som bolig, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1.

Samtidig følger det af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2, at hvis en ejendom ikke er vurderet som færdigbygget pr. 1. oktober i året før indkomståret, skal der ikke betales ejendomsværdiskat i indkomståret. Forholdet er hermed det, at vurderingsmyndigheden efter vurderingsloven skal vurdere en halvfærdig bygning, samtidig med at der efter ejendomsværdiskatteloven ikke skal betales ejendomsskat.

Det foreslås på denne baggrund, at der ikke ansættes ejendomsværdi af ejerboliger, som ikke er færdigbyggede og beboelige. Der ansættes således alene grundværdi.

I lovforslagets § 52, stk. 1, er der foreslået regler om, hvornår en ny ejerbolig skal anses for at være færdigbygget og beboelig. Hvis ejerboligen ikke er færdigbygget, skal der efter forslaget ikke ansættes en ejendomsværdi, men kun en grundværdi. Vurderingsmyndigheden skal således ikke ansætte ejendomsværdier af ejerboliger, som ikke er færdigbyggede, og hvor der derfor ikke skal svares ejendomsværdiskat.

Det bemærkes, at dette vil gælde for såvel ejendomme til helårsbrug som for sommerhuse m.v. Med udtrykket ”beboelig” menes, at ejendommens ejer eller andre ville kunne bo i den pågældende ejendom, forudsat at dette i øvrigt ville være tilladt.

Generelt er det ikke tilladt at bo i sommerhuse. Derfor anvendes ikke den betegnelse, at ejendommen skal kunne ”tjene som bolig” for ejeren, da der herved kunne opstå tvivl om, hvorvidt sommerhuse m.v. er omfattet af bestemmelsen. Betegnelsen ”beboelig” skal således alene forstås som et udtryk for en bygningsmæssig standard og ikke som udtryk for, hvad der efter lovgivningen på dette område er tilladt.

Den foreslåede bestemmelse vil blive anvendt tilsvarende på boliger beboet af ejere på landbrugs-ejendomme og skovejendomme, idet ejendomsværdier for sådanne boliger vil skulle ansættes, som om de pågældende boliger havde været selvstændige ejerboliger, jf. lovforslagets § 30, stk. 2.

I *stk. 2* foreslås en undtagelse fra reglen i *stk. 1, nr. 3*, således at der skal ansættes ejendomsværdier for de pågældende ejendomme, hvis betingelserne for fordeling af ejendomsværdien mellem en boligdel og en erhvervsdel har været opfyldt i en del af det kalenderår, hvor vurderingen foretages, selv om betingelsen ikke er opfyldt på vurderingstidspunktet.

Formålet med denne undtagelse er at sikre, at der vil være et grundlag for opkrævning af ejendomsværdiskat i det tilfælde, hvor en ejer fraflytter boligdelen af en sådan ejendom i tidsrummet mellem årsskiftet og vurderingstidspunktet, som er den 1. september. I et sådant tilfælde skal der efter ejendomsværdiskattelovens § 11 betales ejendomsværdiskat for den periode, hvor ejeren har beboet ejendommen.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 4 a betales ejendomsværdiskatten af ejendomsværdien pr. 1. oktober i indkomståret, medmindre reglerne om skattestop medfører, at der skal betales af ejendomsværdien i 2001 med et tillæg af 5 pct. eller ejendomsværdien i 2002. Hvis der ikke foreligger en vurdering pr. 1. oktober i indkomståret, vil der hermed ikke kunne opkræves ejendomsværdiskat for den periode, hvor ejeren har beboet ejendommen.

Endelig foreslås det i *stk. 3*, at vurderingsmyndigheden som led i vurderingen kan undlade at ansætte grundværdier af grundarealer, som på vurderingstidspunktet er fritaget for grundskyld i medfør af §§ 7 eller 8 i lov om kommunal ejendomsskat. Hvis kun en del af grundarealet er fritaget, kan vurderingsmyndigheden nøjes med at ansætte en grundværdi for den del af grunden, hvoraf der skal betales grundskyld. I så fald foretages vurderingen af den resterende del af grunden, som om der havde været tale om en selvstændig ejendom.

I lovforslagets § 84 foreslås det dog, at denne bestemmelse ikke skal finde anvendelse ved de almindelige vurderinger pr. 1. september 2018 og 1. september 2019. Dette skyldes, der de sammenligninger af grundværdier, der skal foretages efter tilbagebetalingsordningen, skal foretages for den ”fulde” grundværdi, dvs. grundværdien før eventuelle grundforbedringsfradrag og før eventuelle fritagelser efter lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovforslagets § 66, stk. 2.

Det er alene vurderingsmyndigheden, der som led i vurderingen træffer afgørelse om, hvorvidt der skal ansættes grundværdi for den fritagne del af grunden (eller for hele grunden, når dette er aktuelt). Ejeren af grunden har hermed ikke et krav på at få vurderet den fritagne del.

Det foreslås, at en sådan afgørelse ikke skal kunne påklages til anden administrativ myndighed.

Til § 11

Det foreslås fastsat regler for vurderingen af offentligt ejede ejendomme, dvs. ejendomme ejet af staten, regionerne og kommunerne.

Med få undtagelser er alle offentligt ejede ejendomme blevet vurderet under den hidtidige vurderingsordning – rådhus, skoler, daginstitutioner, biblioteker, plejehjem, boldbaner, teatre, hospitaler, skove, badestrande, fængsler etc. Der er mange tilfælde tale om ejendomme, som kan være vanskelige at vurdere, da der ofte ikke er et marked for handel med sådanne ejendomme.

Formålet med de offentlige ejendomsvurderinger er grundlæggende at tilvejebringe et retvisende grundlag for beskatning af fast ejendom. For privatejede ejendomme foreslås det, at der kun skal foretages de vurderinger, der er nødvendige for opkrævningen af ejendomsskatter, jf. lovforslagets § 10. Det foreslås, at der indføres et tilsvarende princip for offentligt ejede ejendomme.

Når staten eller en region ejer en ejendom, kan den kommune, hvor ejendommen er beliggende, opkræve ejendomsskat hos ejeren, dvs. hos staten/regionen. Tilsvarende gælder ejendomme ejet af andre kommuner. Det kan efter ejendommens karakter enten være en almindelig grundskyld, eller det kan være en såkaldt dækningsafgift, som findes i to varianter, jf. § 23 i lov om kommunal ejendomsskat. Denne dækningsafgift skal ikke forveksles med den dækningsafgift, som kommunerne efter § 23 A i nævnte lov kan opkræve af visse private erhvervs ejendomme.

En kommune vil hermed have indtægter fra ejendomsbeskatningen, hvad enten en grund sælges til en (anden) offentlig myndighed, eller den sælges til en privat virksomhed. Videre sikres det, at en offentlig myndighed og en privat operatør – eksempelvis i sygehussektoren – i videst omfang stilles lige, hvad beskatning af fast ejendom angår.

Det bemærkes i denne forbindelse, at de gældende regler for beskatning af offentlige og private ejendomme ikke er ens. For private ejendomme betales en grundskyld, som skal udgøre mellem 16 og 34 promille af grundværdien (grundskatteløftet lades her ude af betragtning). Anvendes den private ejendom til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted el. lign. kan – men ikke skal – kommunen opkræve en dækningsafgift på indtil 10 promille af forskelsværdien (forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi).

Offentligt ejede ejendomme er med få undtagelser fritaget for grundskyld. En af undtagelserne er offentligt ejede ejendomme, der udlejes erhvervsmæssigt. I stedet for grundskyld kan – men ikke skal – kommunen for andre offentligt ejede ejendomme opkræve en dækningsafgift af grundværdien på halvdelen af kommunens grundskyldspromille, dog højst 15 promille. Samtidig kan der opkræves en dækningsafgift på højst 8,75 promille af forskelsværdien.

Er der derimod tale om kommunens egne ejendomme, danner vurderingerne i udgangspunktet ikke grundlag for beskatning i den forstand, at kommunen påføres en udgift. Kommunal ejendomsbeskatning af kommunens egne ejendomme vil være udgiftsneutralt for kommunen. Kun i tilfælde, hvor kommunens ejendomme er udlejet til erhvervsmæssige formål eller til boligformål, vil der være behov for at foretage vurderinger.

Det foreslås på denne baggrund, at offentligt ejede ejendomme kun vurderes i det omfang, at vurderingen danner grundlag for beskatning, eller hvor en vurdering i en udlejningssituation er nødvendig, jf. *stk. 1*.

Ejendomme ejet af staten og regionerne vil herefter skulle vurderes, hvis der skal betales grundskyld,

eller hvis den kommune, hvori ejendommen er beliggende, opkræver dækningsafgift efter § 23 i lov om kommunal ejendomsskat. Opkræves der kun dækningsafgift af grundværdien, ansættes der alene en grundværdi. Opkræver kommunen også dækningsafgift af forskelsværdien, ansættes tillige en ejendomsværdi.

Hvis der ikke skal betales grundskyld, og kommunen ikke opkræver dækningsafgift – og ejendommene således ikke skal beskattes – skal de heller ikke vurderes. Hvad kommunens egne ejendomme angår, vil der kun være behov for at foretage vurderinger, når ejendommen er udlejet.

Er en offentligt ejet ejendom erhvervsmæssigt udlejet, skal der altid ansættes en grundværdi, jf. *stk.* 2. Hvis den kommune, hvor den udlejede ejendom er beliggende, på vurderingstidspunktet opkræver dækningsafgift af erhvervsejendomme, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, og der udøves dækningsafgiftspligtig virksomhed på ejendommen, skal der også ansættes en ejendomsværdi. Også for boliglejemål vil ansættelse af grundværdi fremover være nødvendig.

Det bemærkes, at der ved udlejede ejendomme ikke alene forstås en bygning. Et offentligt ejet grundareal kan også være udlejet.

Når udlejede offentligt ejede ejendomme skal vurderes, skyldes det hensynet til, at udlejer skal kunne indregne en ejendomsbeskatning i huslejen. Uden vurdering vil dette ikke altid være muligt, og resultatet ville være en konkurrenceforvridning over for lejere i den private sektor, hvor ejendomsbeskatning indregnes ved lejefastsættelsen.

Sammenfattende foreslås det, at der foretages vurdering af offentlige ejendomme som følger:

Ejendomme tilhørende staten, regionerne eller andre kommuner end den, hvor ejendommen er beliggende:

- 1) Der ansættes grundværdi til brug for opkrævning af kommunal grundskyld eller kommunal dækningsafgift af grundværdien.
- 2) Der ansættes ejendomsværdi, hvis kommunen opkræver dækningsafgift af forskelsværdien.
- 3) Skal der ikke betales grundskyld, og opkræver kommunen ikke dækningsafgift af grundværdi/forskelsværdi, vurderes ejendommen ikke.

Ejendomme tilhørende den kommune, hvor ejendommen er beliggende:

- 1) Der ansættes grundværdi for alle udlejede ejendomme, herunder offentligt ejede grundarealer.
- 2) Der ansættes ejendomsværdi for udlejede ejendomme til erhvervsformål, hvis kommunen opkræver dækningsafgift af erhvervsejendomme, og hvis der på ejendommen udøves dækningsafgiftspligtig virksomhed.
- 3) Øvrige ejendomme vurderes ikke.

Til § 12

Der kan opstå tilfælde, hvor der er behov for at vurdere en ejendom, som er undtaget fra vurdering, jf. lovforslagets § 9, eller hvor der for en offentligt ejet ejendom ikke skal ansættes en ejendomsværdi,

jf. § 11. Tilsvarende gælder for ejendomme, hvor vurderingsmyndigheden har undladt at foretage ansættelser, som ikke tjener et beskatningsmæssigt formål, jf. lovforslagets § 14. For ejendomme som nævnt i § 10 vil ændringer i ejendommens anvendelse være omvurderingsgrund, jf. lovforslagets § 6.

Et eksempel kunne være det tilfælde, hvor en offentligt ejet ejendom sælges til en privat. Den private køber skal betale grundskyld og eventuel dækningsafgift fra overtagelsestidspunktet, og dertil kræves en ejendomsvurdering.

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden i sådanne tilfælde skal foretage de manglende ansættelser. Dette kan ske på et vilkårligt tidspunkt af året. Ansættelserne skal foretages på grundlag af ejendommens størrelse og øvrige fremtræden på vurderingstidspunktet og i prisniveauet pr. seneste almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

Køberen af en ejendom, der hidtil helt eller delvis har været undtaget fra vurdering, vil have en interesse i på forhånd at vide, hvad der skal betales i grundskyld og eventuel dækningsafgift. Det foreslås derfor i *stk. 2*, at manglende ansættelser i et sådant tilfælde kan foretages på foranledning af ejendommens ejer forud for indgåelsen af en købsaftale. I begge tilfælde udgør den ”komplette” vurdering grundlaget for beskatning af den pågældende ejendom.

Det vil være en forudsætning, at ejendommen faktisk er udbudt til salg, og at der udfoldes sædvanlige salgsbestræbelser gennem professionel ejendomsformidler eller offentligt udbud eller på anden vis. Kommunerne og andre vil ikke have mulighed for uden denne dokumentation at få foretaget vurderinger af sine ejendomme alene med henvisning til, at salg er under overvejelse.

Det foreslås i *stk. 3*, at der for vurderinger efter *stk. 2* betales et gebyr, som udgør et grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau). Beløbet foreslås reguleret efter personskattelovens § 20 og udgør i 2017-niveau et beløb på 3.000 kr.

Til § 13

Ligesom der i særlige situationer kan være behov for at vurdere ejendomme, der ellers er undtaget fra vurdering, kan der være behov for i særlige situationer at ansætte ejendomsværdier for landbrugs-ejendomme og skovejendomme og for erhvervs-ejendomme, hvor der ikke ansættes en sådan værdi.

Dette kan være tilfældet ved familieoverdragelser, skifte af dødsboer og lignende tilfælde. Aktiverne skal i sådanne tilfælde ansættes til en handelsværdi. For fast ejendom er der dog praksis for, at den offentlige vurdering plus/minus 15 pct. som hovedregel accepteres som udtryk for en handelsværdi, jf. det såkaldte værdiansættelsescirkulære (cirkulære nr. 185 af 17. november 1982).

Det kan tilføjes, at det er hensigten at ændre værdiansættelsescirkulæret, således at spændet på plus/minus 15 pct. ændres til et spænd på plus/minus 20 pct., når denne lov træder i kraft. Herved kommer det spænd, der anvendes i værdiansættelsescirkulæret, til at svare til det spænd og den usikkerhedsmargin, som en vurdering kan ligge inden for uden af denne grund at være ”forkert”, jf. afsnit 2.2.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås på denne baggrund i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden kan ansætte en ejendomsværdi i

sådanne tilfælde, hvor en sådan ansættelse er af betydning for beregningen af boafgift. Ansættelse kan ske på foranledning af ejendommens ejer eller af anden part med interesse i den pågældende ejendom, dvs. den kreds af personer, der ved familieoverdragelse af ejendommen, dødsboskifte eller lignende vil skulle betale boafgiften.

Ansættelsen kan foretages på et vilkårligt tidspunkt af året, men i prisniveauet pr. seneste almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Sådanne ansættelser af ejendomsværdier skal foretages inden for rammerne af den foreslåede vurderingsnorm, jf. lovforslagets § 15, og inden for det spænd, der er indeholdt heri. Ejendomsværdierne skal således ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika.

Er der som et eksempel tale om en landbrugsejendom, vil værdien af landbrugsjorden som udgangspunkt kunne fastsættes ud fra det prisniveau, der er gældende ved handel med landbrugsjord af den pågældende bonitet i det område, hvor ejendommen er beliggende. Tilsvarende skal der ansættes en markedsværdi af driftsbygningerne.

Er der tale om en erhvervsejendom beliggende i en by, vil en sådan ejendom kunne vurderes med anvendelse af de modeller og metoder, der i øvrigt anvendes ved vurdering af erhvervsejendomme.

Der vil i alle tilfælde være tale om konkrete afgørelser, som vil blive truffet af vurderingsmyndigheden, og som vil kunne påklages.

Det foreslås i *stk.* 2, at der for vurderinger efter *stk.* 1 betales et gebyr, som udgør et grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau). Beløbet foreslås reguleret efter personskattelovens § 20 og udgør i 2017-niveau et beløb på 3.000 kr.

Det bemærkes, at den hidtidige vurderingslov indeholder en generel mulighed for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer, jf. lovens § 4. Denne mulighed har dog været suspenderet siden den 1. januar 2014, og muligheden foreslås ikke genindført.

Muligheden for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer blev i praksis næsten udelukkende anvendt i forbindelse med ejendomssalg i situationer, hvor vurderingen var af betydning for beregningen af tinglysningsafgift. Imidlertid blev tinglysningsafgiftsloven ændret med virkning fra 2014, således at afgiften for ejerboligers vedkommende alene betales af ejerskiftesummen, hvorfor ejendomsvurderingen er uden betydning, jf. § 2 i lov nr. 1635 af 26. december 2013.

For andre ejendomme foreslås nu en tilsvarende ændring, jf. det forslag til ændring af tinglysningsafgiftsloven, der er indeholdt i det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag.

Til § 14

Det foreslås, at vurderingsmyndigheden kan undlade at foretage ansættelser efter denne lov, hvis sådanne ansættelser ikke har betydning for beskatningsmæssige formål eller andre formål, der følger af offentlig regulering. En tilsvarende bestemmelse findes i den hidtidige vurderingslov, jf. lovens § 7, *stk.* 2.

Som nævnt i afsnit 2.10.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger er de grunde, bygninger og anlæg på Københavns frihavns område, som er omfattet af § 7, stk. 1, i lov nr. 141 af 31. marts 1960 om Københavns frihavn efter den hidtidige vurderingsordning undtaget fra vurdering. Efter denne bestemmelse er de grunde og bygninger på frihavnsens område, der tilhører By og Havn, fritaget for skatter. Derfor har disse områder hidtil været undtaget fra vurdering.

Der er således tale om en skattefritagelse, der er hjemlet i lov om Københavns frihavn. Samtidig foreslås det her, at vurderingsmyndigheden kan undlade at foretage ansættelser, som er uden betydning for beskatningsmæssige formål. Vurderingsmyndigheden vil fremover på dette grundlag undlade at vurdere de grunde, bygninger og anlæg, der er efter lov om Københavns frihavn er fritaget for beskatning.

Et andet eksempel på reglernes anvendelse fremover er fremmede staters diplomatiske og konsulære repræsentationer og ejendomme tilhørende internationale organisationer, når sådanne ejendomme m.v. er fritaget for grundskyld efter § 7, stk. 1, litra c, i lov om kommunal ejendomsskat. Udenlandske diplomater m.v. er undtaget fra ejendomsværdibeskatning, jf. ejendomsværdiskattelovens § 2, jf. endvidere kildeskattelovens § 3, stk. 2 og 3, samtidig med at de pågældende ejendomme som nævnt er fritaget for grundskyld.

Dermed tjener vurderingen ikke et beskatningsmæssigt formål, og vurderingsmyndigheden vil fremover undlade at vurdere sådanne ejendomme, så længe betingelserne for skattefritagelse er opfyldt.

Er grundlaget for undtagelsen ikke længere til stede – f.eks. fordi en ejendom sælges – skal der foretages en vurdering, jf. lovforslagets § 12.

Til kapitel 4

Til § 15

Den foreslåede bestemmelse fastsætter den generelle vurderingsnorm, der skal anvendes ved vurdering af fast ejendom. Ved vurderingsnormen forstås den værdi eller det resultat, som vurderingsmyndigheden skal komme frem til ved vurderingen. Der er redegjort for den vurderingsnorm, der foreslås, og baggrunden for forslaget i lovforslagets almindelige bemærkninger, afsnit 2.2.2.

Efter *stk. 1* skal vurderingsmyndigheden ansætte den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika.

Der er som nævnt tale om en generel vurderingsnorm, som vil gælde for alle ejendomme, der skal vurderes, bortset fra landbrugsejendomme og skovejendomme. Der foreslås fastsat særlige regler for vurderingen af landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. lovforslagets §§ 28-33, således at grundværdien for produktionsjord ikke ansættes ud fra en markedsnorm, men i stedet ansættes efter en objektiv vurderingsnorm, der tager afsæt i vurderinger foretaget efter den hidtidige bondegårdsregel og de hidtidige særlige regler for vurdering af skovejendomme. Der henvises til bemærkningerne til

de førnævnte bestemmelser.

Det foreslås samtidig præciseret, at vurderingen kan afvige fra en konstateret handelspris. Heri ligger, som der er redegjort for i lovforslagets almindelige bemærkninger, at vurderingerne skal ansættes inden for et acceptabelt spænd, som en værdiansættelse vil kunne bevæge sig inden for, uden at værdiansættelsen af den grund bliver ”forkert”. Denne usikkerhed om værdiansættelsen er ifølge Engbergudvalget et grundvilkår, som er alment anerkendt blandt aktørerne på ejendomsmarkedet.

Da der som nævnt er tale om et spænd, vil afvigelsen fra en konstateret handelspris kunne være i såvel opadgående som nedadgående retning.

Som det fremgår af afsnit 2.2.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger, er det hensigten at administrere den foreslåede vurderingsnorm sådan, at et spænd på plus/minus 20 pct. for en vurdering i forhold til en konstateret salgspris i fri handel på vurderingstidspunktet kan anvendes i det nye vurderingssystem. En konstateret handelspris inden for et sådant spænd kan ikke i sig selv anses for at være en mere ”rigtig” værdiansættelse end vurderingen. Der er i afsnit 2.2.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger redegjort for konsekvenserne af en sådan usikkerhedsmargin.

I stk. 2 foreslås det, at der skal ansættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi, således som det tilsvarende gælder under den hidtidige vurderingsordning, jf. vurderingslovens § 5. Der vil dog ikke skulle ansættes ejendomsværdier for ejendomme omfattet af lovforslagets § 10 og for en del af de ejendomme, der er omfattet af lovforslagets § 11, jf. bemærkningerne til disse bestemmelser. For ejendomme, der helt er undtaget fra vurdering, jf. lovforslagets § 9, skal der i sagens natur hverken ansættes en ejendomsværdi eller en grundværdi.

Ejendomsværdien og grundværdien vil som nævnt i afsnit 2.3.2 være separate ansættelser, der foretages uafhængigt af hinanden og på forskelligt grundlag. Der vil herudover også i den fremtidige vurderingsordning være flere elementer i en ejendomsvurdering, f.eks. fordelinger af ansatte værdier, jf. lovforslagets §§ 35-37. Der kan også være tale om ansættelser og fordelinger, som er foreskrevet i anden lovgivning, jf. lovforslagets § 50, stk. 1.

Ejendoms- og grundværdiansættelserne og de øvrige dele af de nye ejendomsvurderinger vil imidlertid, som det også er tilfældet i dag, i et vist omfang være påvirket af samme forhold. Det vil heller ikke fremadrettet være alle forhold, der er af relevans for alle ansættelser og øvrige elementer i en vurdering, men visse forhold kan påvirke såvel de separate ansættelser og øvrige dele af vurderingerne, om end muligvis med forskellig vægt.

F.eks. vil det forhold, at der er væsentlige brister ved et tag på en bygning på en ejendom, kunne have betydning for ejendomsværdiansættelsen af denne, og fordelingen af den ansatte ejendomsværdi mellem den erhvervsmæssigt anvendte del af bygningerne på ejendommen og den del af bygningerne, der anvendes som ejerbolig, uden at forholdet vil have betydning for grundværdiansættelsen.

En jordforurening, der er jævnt fordelt på hele den grund, som bygningerne er beliggende på, vil derimod have betydning for både grundværdiansættelsen og ejendomsværdiansættelsen, men den vil ikke nødvendigvis have betydning for fordelingen af ejendomsværdien mellem de erhvervsmæssigt

anvendte bygninger og ejerboligdelen. Endvidere er det ikke nødvendigvis således, at de nævnte forhold vil have samme betydning for de forskellige ansættelser og øvrige dele af vurderingen.

Der vil således som i den hidtidige vurderingsordning være tale om selvstændige ansættelser og dele af en vurdering, der er separate, men i et vist omfang er påvirket af de samme forhold.

Der skal tages højde for denne sammenhæng ved de almindelige vurderinger og omvurderingerne, ved en efterfølgende efterbehandling af vurderingen ved vurderingsmyndigheden og ved en eventuel klagebehandling. Der henvises herom til det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af skatteforvaltningsloven.

Videre foreslås, at der for bygninger beliggende på fremmed grund alene ansættes en ejendomsværdi. Dette skyldes, at der ved bygning på fremmed grund foreligger to ejendomme, jf. lovforslagets § 2, stk. 2, nemlig bygningen og grunden. Der kan ikke ansættes en grundværdi af den ejendom, der alene består af en bygning.

Endelig foreslås det i *stk. 3*, at der ved vurderingen ikke skal tages hensyn til privatretlige servitutter, når denne ikke er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom. Endvidere skal der ved vurderingen heller ikke tages hensyn til private foreningsvedtægter m.v.

Det vil således ikke være muligt at nedbringe sin vurdering og dermed sin skattebetaling ved ensidigt at tinglyse værdipåvirkende servitutter, som ejeren selv vil kunne aflyse igen, når dette måtte være ønskeligt. Det er heller ikke muligt for en grundejerforening, en ejerlejlighedsforening eller anden privat sammenslutning at nedbringe vurderingen ved gennem egne vedtægtsbestemmelser at fastsætte værdipåvirkende restriktioner. Sådanne restriktioner vil foreningen gennem en vedtægtsændring selv kunne ophæve igen. Det er uden betydning, om der er tale om lokale ejerforeninger m.v. eller landsdækkende sammenslutninger af ejendomsejere.

Det foreslås dog, at reglen ikke skal gælde for en privatretlig servitut, hvis den er til fordel for den ene ejendom og til ulempe for den anden. Et eksempel kunne være, at ejeren af ejendom A har en tinglyst ret til at færdes på ejendom B. I så fald vil servituten være værdipåvirkende i positiv retning for den ”herskende” ejendom A og i negativ retning for den ”tjenende” ejendom B, og der bør derfor tages hensyn til servituten ved vurderingen.

Dette skal dog efter forslaget ikke gælde, hvis de to ejendomme har samme ejer. Hvis en person eksempelvis ejer en landbrugsejendom og et tilstødende parcelhus, vil den pågældende hermed ikke kunne nedbringe sin vurdering af parcelhuset ved at tinglyse en rettighed til fordel for landbrugsejendommen. En sådan rettighed ville ikke få betydning for beskatningen af landbrugsejendommen, da landbrugsjord fremover foreslås beskattet ved en fremskrivning af allerede eksisterende vurderinger, jf. lovforslagets §§ 28-33.

Der blev under den hidtidige vurderingsordning rejst spørgsmål om håndteringen af de situationer, hvor der på en ejendom er tinglyst en hjemfaldspligt (tilbagekøbsklausul), hvorefter kommunen på et nærmere angivet tidspunkt kan tilbagekøbe ejendommen til en på forhånd fastsat pris.

En tinglyst hjemfaldspligt betragtes som en privatretlig servitut, selv om den tillægger en offentlig

myndighed – kommunen – en bestemt rettighed. Dette skyldes, at servitutten er en del af en aftale, som på et tidspunkt er indgået mellem to parter som led i en ejendomshandel.

Kommunen har som sælger betinget sig en hjemfaldspligt, hvilket køber har accepteret. Det må antages, at dette har afspejlet sig i den købspris, der blev aftalt. Kommunen har med andre ord ikke optrådt som en offentlig myndighed, der i en sådan egenskab har pålagt ejendommen en byrde. Kommunen har alene optrådt som part i en ejendomshandel.

Som nævnt i afsnit 2.3.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger blev der ved lov nr. 1887 af 29. december 2015 indsat regler i den hidtidige vurderingslov om ejendomme med hjemfaldspligt, jf. også bemærkningerne til lovforslagets § 6. Reglerne findes i § 12 A og § 13 A i den hidtidige vurderingslov.

Disse bestemmelser foreslås ikke videreført i den nye vurderingsordning. Parterne bag den aftale, der den 18. november 2016 blev indgået om et nyt ejendomsvurderingssystem (Venstre, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre) er enige om, at kommunerne under visse betingelser skal kunne vælge at kompensere ejeren for de skattemæssige konsekvenser af en ændret lokalplan.

Bestemmelser herom foreslået indsat i lov om kommunal ejendomsskat, jf. det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag. Disse bestemmelser vil fremadrettet også omfatte ejendomme, som er omfattet af en hjemfaldspligt.

Der foreslås samtidig en overgangsbestemmelse for ejendomme, som på tidspunktet for ikrafttrædelsen af denne lov er omfattet af de hidtidige bestemmelser, således at de hidtidige regler fortsat vil gælde for disse ejendomme, jf. lovforslagets § 85. Hermed sikres det, at vilkårene for disse ejendomme ikke ændres.

Offentligretlige servitutter kan ligeledes være værdipåvirkende, således at der skal tages hensyn til dem ved vurderingen. Almindelige standardservitutter om f.eks. byggelinjer og pligt til at være tilsluttet offentlige forsyningsvirksomheder vil i mange tilfælde være uden betydning for vurderingen, da de samme servitutter vil være pålagt et stort antal ejendomme.

Er en ejendom kan imidlertid være underlagt andre bestemmelser, f.eks. fredningsbestemmelser, der kan indskrænke ejerens muligheder for at disponere over ejendommen og kan dermed være værdipåvirkende.

Som nævnt i afsnit 2.12.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger vil vurderingsarbejdet i første omgang blive tilrettelagt sådan, at ejeren selv kan påberåbe sig værdipåvirkende servitutter i det omfang, at vurderingsmyndigheden ikke allerede har kendskab til dem. Dette vil ske gennem partshøringen/deklarationsprocessen, hvilket vil indgå i vejledningen til borgerne.

Efter momslovens bestemmelser skal der i visse tilfælde beregnes moms ved salg af fast ejendom, hvorfor der ved konstaterede handelspriser tages udgangspunkt i den samlede handelspris. Moms vil indgå i grundresidualberegningerne i det omfang det en markedskonform tilgang til værdifastsættelsen tilsiger dette.

For erhvervsejendommens vedkommende tages der ved vurderingen ikke udgangspunkt i konstaterede handelspriser for sådanne ejendomme, men derimod i oplysninger om lejeniveauer, driftsomkostninger, forrentningskrav, opførelsesomkostninger og andre forhold af væsentlig betydning for vurderingen, jf. lovforslagets § 34 og bemærkningerne hertil.

Til § 16

Det foreslås i *stk. 1*, at der ved ejendomsværdien skal forstås værdien – inden for vurderingsnormens spænd – af ejendommen i dennes helhed, sådan som ejendommens grundareal, bygninger og beplantninger m.v. fremtræder på vurderingstidspunktet.

Sædvanligt tilbehør til ejendommen skal medtages ved ansættelsen af ejendomsværdien. For ejerboligers vedkommende vil det være vejledende, om det pågældende tilbehør medfølger ved en normal handel, eksempelvis hårde hvidevarer.

For erhvervsejendomme vil det være vejledende, at indretninger og installationer, som er etableret med henblik på bygningens erhvervsmæssige anvendelse i almindelighed, betragtes som sædvanligt tilbehør.

Derimod skal driftsmateriel og inventar efter forslaget ikke medtages – dvs. maskiner, kontor- og butiksinventar og andre indretninger, som er nødvendige for bygningens anvendelse til det specifikke erhvervsmæssige formål. Det samme gælder f.eks. husdyrbesætninger i landbruget.

Er der tale om ejendomme i form af bygninger på fremmed grund, vil der i vurderingsmæssig henseende være tale om to ejendomme, jf. lovforslagets § 2, *stk. 2*. De to ejendomme – grunden og bygningerne – har hver sin ejer, og bygningernes tilstedeværelse på den fremmede grund vil være baseret på et kontraktforhold mellem de to parter.

Ved ansættelsen af ejendomsværdien for bygningen skal der efter *stk. 2* tages hensyn til kontraktforholdet mellem parterne. Det samme skal efter lovforslaget gælde ved ansættelsen af ejendomsværdien for grunden i de tilfælde, hvor grunden ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i lovforslagets § 10, *stk. 1*, nr. 4. Dette vil være tilfældet, når der på grunden – ud over den ”fremmede” bygning – også er opført bygninger, som ejes af den, der ejer grunden.

En tilsvarende regel findes i den hidtidige vurderingslov, jf. lovens § 11, idet der efter den hidtidige vurderingslov dog i alle tilfælde skal ansættes en ejendomsværdi af grunden. Der skal således ved vurderingen tages hensyn til lejemålets varighed, eventuelle forpligtelser til at fjerne bygninger samt andre forhold som er af betydning for ansættelsen af ejendomsværdi for de to ejendomme under de foreliggende kontraktforhold, når ejendomsværdi skal ansættes. Der tages ikke hensyn til kontraktforholdet ved ansættelse af grundværdien, da denne foreslås foretaget på baggrund af grunden i ubebygget stand, jf. lovforslagets § 17.

Til § 17

Der foreslås i *stk. 1* fastsat det overordnede princip, at der ved grundværdien skal forstås værdien af grunden i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt til det bedste formål i økonomisk henseende. Dette er som sagt det overordnede princip, men princippet må anvendes inden for de rammer og med de begrænsninger, som lokalplaner og andre forskrifter udstikker, jf. lovforslagets §§ 18-19.

Ved ansættelsen af grundværdier skal der skelnes mellem anvendelse af en grund og udnyttelse af den.

Ved ”anvendelse” af en grund skal forstås den type af byggeri, som er opført, eller som kan opføres, på grunden. En grund kan f.eks. anvendes til opførelse af en kontorejendom, en butiksejendom eller en boligejendom, eller der kan være tale om kombinationer af forskellige muligheder.

Ved ”udnyttelse” af en grund skal forstås den mængde byggeri, som er opført, eller som kan opføres, på grunden. Udnyttelsen kan komme til udtryk i form af opførelsen af et bestemt etageareal, eller den kan være angivet i form af en bebyggelsesprocent, dvs. det opførte etageareals procentvise andel af grundstykkets areal, jf. byggelovens § 8, stk. 3, eller der kan være tale om kombinationer.

De nærmere regler for beregningen af etagearealet og grundstykkets areal er fastsat i bygningsreglementet. Bygningsreglementet er udstedt i medfør af byggelovens § 5 og indeholder en lang række bebyggelsesregulerende bestemmelser, jf. senere om minimumsbestemmelser for bebyggelsesprocenter.

Bygningsreglementet revideres fra tid til anden. Senest er det sket i 2015. Efter en kendelse fra Naturklagenævnet (kendelse nr. 493, juni 2009) er det bygningsreglementet i den udformning, det har på tidspunktet for vedtagelsen af en lokalplan, der skal lægges til grund for beregningerne af bebyggelsesprocenter.

I betegnelsen ”bedste formål i økonomisk henseende” ligger, at grunden skal vurderes til det, som den inden for vurderingsnormens spænd vil være værd, hvis den udnyttes bedst muligt. Det har som et eksempel principielt ingen betydning for ansættelsen af grundværdien, at der kun er opført et lille hus på en parcelhusgrund, selv om der ville kunne opføres et stort. Der foreslås dog en særlig norm for ansættelse af grundværdier for produktionsjord, jf. lovforslagets § 28.

At en grund skal vurderes i ”ubebygget” stand betyder ikke, at de omkringliggende grunde også skal betragtes som ubebyggede. Den pågældende grund skal vurderes, som om den selv havde været ubebygget, mens de omkringliggende grunde – bebyggede eller ej – fremtræder, som de på vurderingstidspunktet faktisk gør.

Grundværdien skal ansættes inkl. værdien af eventuelle byggemodningsarbejder, som er foretaget uden for grunden – det, som i den hidtidige lovgivning benævnes grundforbedringer. Der skal ved vurderingen af grunden således medtages den værdi, som tilstedeværelsen af adgangsveje, vandledninger, gasledninger, varmeledninger, elforsyning, kloakanlæg og lign. tilfører grunden. Værdien af byggemodningsarbejder udført inde på grunden skal som hidtil ikke medtages, da sådanne arbejder anses for at være en del af byggeomkostningen. Således skal værdien af de nævnte ledningsføringer m.v. frem til skel medtages, men ikke stikledninger fra skel til bygning.

Under den hidtidige vurderingsordning eksisterede der frem til 2013 regler om tildeling af grundforbedringsfradrag. Efter disse regler skulle værdien af grundforbedringsarbejder medtages i grundværdiansættelsen, når de pågældende arbejder tilførte grunden en værdi. Denne værdi blev så neutraliseret i en periode på 30 år (60 år for skove) via det særlige grundforbedringsfradrag, hvorefter fradraget bortfaldt.

Grundforbedringsfradraget blev som nævnt afskaffet med virkning fra 2013, idet allerede eksisterende fradrag fik lov at fortsætte til udløb, jf. lovforslagets §§ 22-23. De foreslåede regler sikrer, at alle grunde vurderes på et ensartet grundlag med hensyn til byggemodningsarbejder, uanset om der er givet et grundforbedringsfradrag eller ej.

Det er uden betydning, hvem der har afholdt udgifterne til de pågældende byggemodningsarbejder og på hvilket grundlag. I forbindelse med udvikling af nye erhvervsområder forekommer det således, at køber i forbindelse med erhvervelse af et antal grunde samtidig forpligter sig til at etablere vejanlæg og anden infrastruktur i området. Dette kan være en del af den købsaftale, der er indgået – uanset hvem der har stillet betingelsen – men det kunne også tænkes at være en del af lokalplan for udviklingen af det pågældende område.

Den værdi, som sådant arbejde tilfører de enkelte grunde, skal indgå i grundværdien på samme måde, som hvis arbejdet havde været udført af kommunen. Det må alt andet lige antages, at den samlede omkostning – og dermed også værdien af grunden i ubebygget stand – er den samme, uanset om infrastrukturarbejderne er udført af kommunen forud for et salg, eller det efterfølgende er udført af køber.

Er der tale om et ejerlejlighedsbyggeri eller andet byggeri beliggende på en stor grund, der alternativt ville kunne udstykkes i mindre parceller – en såkaldt storparcel – vil dog også den værdi, som tilføres af hovedstier og hovedledninger m.v. placeret inde på grunden (storparcellen) skulle medregnes som byggemodning. Stikledninger m.v. fra hovedledningen hen til de enkelte boligenheder (boligblokke) skal ikke medregnes. Noget tilsvarende var under den hidtidige vurderingsordning frem til 2013 gældende for tildeling af grundforbedringsfradrag.

Grundforbedringsfradraget blev som nævnt afskaffet med virkning fra 2013. Allerede givne grundforbedringsfradrag er under den hidtidige lovgivning på forskellige betingelser videreført. Der henvises bemærkningerne til lovforslagets §§ 22-23 for en gennemgang af reglerne for behandlingen af videreførte grundforbedringsfradrag under den lovgivning, der her er fremsat forslag til.

I *stk. 2* foreslås det, at der ved grundværdiansættelsen skal tages hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering – eller i daglig tale til plangrundlaget eller planforholdene.

Udtrykket ”forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering” skal forstås bredt. Udtrykket omfatter således lokalplaner, kommuneplanrammer, byplanvedtægter, landzonetilladelser, strandbeskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven og enhver anden form for offentlige forskrifter, som regulerer, om en grundejer kan opføre byggeri på sin grund, og hvad der i givet fald kan opføres.

Der skal ved vurderingen som nævnt ”tages hensyn” til de nævnte planforhold. Heri ligger, at planforhold indgår som et – væsentligt – element i værdiansættelsen, idet planforholdene opstiller nogle rammer og begrænsninger for anvendelsen og udnyttelsen af en grund. Planforholdene er dog ikke i sig selv absolut afgørende. Det afgørende er, at vurderingsmyndigheden inden for de givne rammer og begrænsninger finder frem til værdien af grunden i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt til det bedste formål i økonomisk henseende.

Anvendelse af en grund i ubebygget stand til bedste formål i økonomisk henseende vil meget ofte være lig med den anvendelse og udnyttelse, som er mulig efter plangrundlaget, men dette er ikke nødvendigvis altid tilfældet.

Til offentlig regulering hører også det såkaldte bygningsreglement. Bygningsreglementet er udstedt i medfør af byggelovens § 5 og indeholder en lang række bebyggelsesregulerende bestemmelser. Derudover indeholder bygningsreglementet regler om bl.a. bygningers indretning og konstruktion, brandforhold, indeklima, installationer m.v.

Blandt de bebyggelsesregulerende bestemmelser findes de nedenfor angivne minimumsbestemmelser. Det fremgår heraf, at kommunerne ikke kan nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger:

- 1) 60 for etageboligbebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil,
- 2) 40 for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse,
- 3) 30 for fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde,
- 4) 15 for sommerhuse i sommerhusområder og
- 5) 45 for anden bebyggelse.

Der gælder dog den undtagelse, at hvis en lokalplan indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser eller bestemmelser, der på anden måde afviger fra bygningsreglementet, er det lokalplanens bestemmelser, der gælder.

I et område, hvor der ikke findes lokalplaner eller andet, vil ejendomsejeren således ved meddelelse af byggetilladelser have krav på at kunne opføre byggeri inden for de rammer, der følger af bygningsreglementet. I disse tilfælde vil udnyttelsesmulighederne efter bygningsreglementets minimumsbestemmelser blive lagt til grund for vurderingen, medmindre den faktiske udnyttelse overstiger denne bebyggelsesmulighed.

Ønsker kommunen således at fastsætte andre bebyggelsesprocenter end dem, der er fastsat i bygningsreglementet, må kommunen udarbejde et plangrundlag for området. Dette gælder dog ikke i landzone, hvor bygningsreglementet ikke er gældende.

Offentlig planlægning kan i visse sammenhænge også komme til udtryk i form af servitutter, der tinglyses på de enkelte ejendomme. Der kan f.eks. være tale om fastlæggelse af byggelinjer eller

andre begrænsninger på byggeriets omfang og placering. Som et andet eksempel kan nævnes fredningsbestemmelser, der forhindrer nedrivning eller ændring af allerede eksisterende byggeri. Et tredje eksempel kunne være en tinglyst fredskovpligt, der hinder, at byggeri kan opføres.

Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 15 for en gennemgang af servitutters betydning for vurderingen.

Til § 18

Bestemmelsen i lovforslagets § 17 om, at grundværdien skal ansættes som grundens værdi i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt til det bedste formål i økonomisk henseende, er som nævnt i bemærkningerne til denne bestemmelse udtryk for det overordnede princip. Imidlertid kan dette princip ikke anvendes løst, idet lokalplaner og andre offentlige forskrifter opstiller rammer og begrænsninger for, hvad grunde kan anvendes til, og i hvilket omfang grundene kan udnyttes.

Som et eksempel kan man forestille sig, at den bedste økonomiske anvendelse af en ubebygget grund isoleret set ville være at opføre boliger. Imidlertid kan området i medfør af en lokalplan el. lign. være udlagt til andre formål end boligformål, f.eks. til kontorformål. I et sådant tilfælde ville det ikke give mening at anse boligformål for bedste økonomiske anvendelse af grunden, da det ikke ville være muligt at opføre boliger. Den bedste økonomiske anvendelse skal søges inden for de muligheder, der faktisk er til rådighed.

Det foreslås på denne baggrund i *stk. 1*, at grundværdien skal ansættes på grundlag af den anvendelse og udnyttelse af grunden, som er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering. Dette er hovedreglen, når der foreligger lokalplaner m.v., men der vil være undtagelser, jf. nedenfor og bemærkningerne til lovforslagets § 20.

Den højst mulige udnyttelse af en grund i medfør af en lokalplan eller lign. vil ikke nødvendigvis i alle tilfælde et udtryk for den bedste udnyttelse i økonomisk henseende. Hvis det vurderingsmæssigt skønnes, at den bedste økonomiske anvendelse af en grund ikke er eksempelvis at opføre en lokalplans fulde bebyggelsesmulighed på 10.000 m², men kun det halve, vil dette kunne lægges til grund ved grundværdiansættelsen.

Herved bliver grundværdien mindre, hvilket afspejler, at en investor ikke vil betale for en byggemulighed, som det ikke ville kunne betale sig at udnytte. Dette følger det overordnede princip i lovforslagets § 17, hvorefter grundværdien skal ansættes i ubebygget stand ud fra en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt til det bedste formål i økonomisk henseende.

Der vil forekomme tilfælde, hvor det vil være muligt at anvende grunden til forskellige formål og udnytte den i forskelligt omfang. Der kunne f.eks. være tale om, at der på en grund enten kan opføres op til 5.000 m² kontorareal eller op til 3.000 m² boligareal.

Det foreslås derfor i *stk. 2*, at det bedste formål i økonomisk henseende i sådanne tilfælde skal være den af de foreliggende muligheder, der giver den højeste grundværdi. Dette vil gælde, uanset om

grunden er bebygget eller ej. Hvis der på grunden i ovennævnte eksempel er opført 3.000 m² boligareal, mens opførelse af 5.000 m² kontorareal ville have været en bedre udnyttelse i økonomisk henseende, er det sidstnævnte anvendelse og udnyttelse, der skal lægges til grund ved grundværdiansættelsen.

Der vil dog stadig skulle tages hensyn til det forhold, der er redegjort for i det foregående, nemlig at den højst tilladte udnyttelse ikke nødvendigvis i alle tilfælde er udtryk for den bedste udnyttelse i økonomisk henseende. Er der tale om flere muligheder som i eksemplet, vil det således for hver af disse muligheder skulle bedømmes, hvad den bedste anvendelse i økonomisk henseende er.

Det bemærkes, at det er forholdene på vurderingstidspunktet, der er afgørende. Det kan i eksemplet ovenfor tænkes, at 3.000 m² boligareal på opførelsestidspunktet var den bedste anvendelse og udnyttelse af grunden, men at markedsforholdene siden har ændret sig. Hvis forholdene på vurderingstidspunktet er sådanne, at opførelse af 5.000 m² kontorareal ville være den bedste anvendelse og udnyttelse, skal dette lægges til grund ved grundværdiansættelsen.

Til § 19

Offentlig planlægning har i nogle tilfælde en form, hvor den højst tilladte udnyttelse for den enkelte grund inden for planområdet ikke entydigt er angivet.

Det må lægges til grund, at en grundejer under sådan ”flydende” planlægning ikke har en på forhånd fastsat mulighed for at opføre et bestemt byggeri på grunden, da den højst tilladte udnyttelse af den enkelte grund ikke entydigt er fastsat. Den faktiske udnyttelsesmulighed for den enkelte grund afhænger af, hvad der er opført på andre grunde inden for planområdet.

Det foreslås i *stk. 1*, at ansættelsen af grundværdi for hver enkelt grund inden for det pågældende planområde foretages på grundlag af den udnyttelse, der som et gennemsnit er mulig for den enkelte grund.

Dette kan illustreres med følgende forenklede eksempel, der alene har til formål at illustrere mekanismen:

Et planområde består af fire grunde. Grundene A, B og C er lige store, mens grund D er dobbelt så stor som hver af de tre andre. Der kan inden for planområdet opføres et etageareal på indtil 25.000 m². Det fremgår ikke af plangrundlaget, hvor meget der må opføres på de enkelte grunde, og der eksisterer ikke byggefelter eller andre restriktioner.

Hvis alle grunde er ubebyggede, skal grundværdien for grundene A, B og C ansættes på grundlag af en udnyttelsesmulighed på 5.000 m², mens grundværdien for grund D skal ansættes på grundlag af en udnyttelsesmulighed på 10.000 m², da dette for hver grund vil være det gennemsnitligt mulige. Det samme vil gælde, hvis grundene A, B og C hver især er bebygget med mindre end 5.000 m², og grund D er bebygget med mindre end 10.000 m².

Imidlertid kan en eller flere af de fire grunde være udnyttet i et større omfang end det, der ud fra ovenstående gennemsnitsbetragtning er muligt. Plangrundlaget siger kun, at der inden for det samlede

planområde må opføres et etageareal på indtil 25.000 m², og opføres der på en grund byggeri i større omfang end de ovennævnte gennemsnit, påvirker det muligheden for at opføre byggeri på de øvrige grunde i planområdet.

Det foreslås derfor i *stk. 2*, at den faktiske udnyttelse lægges til grund, hvis denne for en grund er større end det, der ud fra ovenstående gennemsnitsbetragtning ellers ville være muligt. En sådan udnyttelse påvirker som nævnt mulighederne for at udnytte de øvrige grunde i planområdet, og det foreslås derfor, at ansættelsen for de øvrige grunde i planområdet sker på grundlag af den udnyttelsesmulighed, der på vurderingstidspunktet ud fra gennemsnitsbetragtningen vil være mulig, dog mindst den faktiske udnyttelse.

Forestiller man sig i ovennævnte eksempel, at grund A bebygges med 6.000 m², mens de øvrige grunde fortsat er ubebyggede, skal grund A have sin grundværdi ansat efter den faktiske udnyttelse. Der er herefter 19.000 m² til fordeling mellem de resterende grunde, hvilket ud fra gennemsnitsbetragtningen giver 4.750 m² til grundene B og C og 9.500 m² til grund D.

Opføres der på grund B efterfølgende et etageareal på 4.000 m², mens grundene C og D fortsat er ubebyggede, skal de 4.750 m² fortsat lægges til grund ved grundværdiansættelsen af grund B, da dette areal i den givne situation kan "rummes" på grund B.

Dernæst bebygges grund C med 5.000 m², dvs. med mere end den eksisterende gennemsnitlige "rummelighed" på 4.750 m² for grund C. Grundværdien skal hermed ansættes på grundlag af et etageareal på 5.000 m².

Nu mangler kun grund D at blive bebygget. Der er indtil nu opført i alt 15.000 m² i planområdet – 6.000 på grund A, 4.000 på grund B og 5.000 på grund C – og der kan hermed opføres 10.000 m² på grund D. Hvis samtlige 10.000 m² opføres, og planområdet hermed er fuldt udbygget, vil den faktiske udnyttelse af grundene skulle lægges til grund ved grundværdiansættelsen, da der ikke vil være nogen "restrummelighed" til fordeling mellem grundene. Der kan ikke opføres mere, end der allerede er opført.

Opføres der derimod kun 8.000 m² på grund D, vil der stadig være en rest på 2.000 m², som kan udnyttes. Denne rest skal ved ansættelsen af grundværdier fordeles på de grunde, som er "underbebygget" i forhold til den gennemsnitsfordeling af udnyttelsesmulighederne, der var udgangspunktet, dvs. fordeles mellem grund B og grund D.

Eksemplet ovenfor er næppe realistisk, da det implicit forudsætter, at samtlige 25.000 m² vil kunne opføres på én og samme grund. I praksis vil der formentlig altid være restriktioner.

I stedet kunne man forestille sig et eksempel, hvor der på grundene A og B findes et fælles byggefelt, hvorpå der må opføres indtil 10.000 m² uanset hvor på byggefeltet, mens der på grundene C og D tilsvarende findes et fælles byggefelt, hvorpå der må opføres indtil 15.000 m². Der må i det samlede planområde således fortsat højst opføres 25.000 m².

Hvis alle grunde er ubebyggede, vil den gennemsnitlige udnyttelsesmulighed som i det forrige ek-

sempel være 5.000 m² for hver af grundene A og B. For hver af grundene C og D vil den gennemsnitlige udnyttelsesmulighed være 7.500 m² uanset det forhold, at grund D er dobbelt så stor som grund C.

Bebygges grund A eller grund B med mere end 5.000 m², reduceres udnyttelsesmuligheden for nabogrunden tilsvarende. Bebygges de to grunde med 5.000 m² eller derunder, vil den gennemsnitlige udnyttelsesmulighed fortsat være 5.000 m² for dem begge.

For grundene C og D gælder samme mekanisme, bortset fra at udgangspunktet er 7.500 m² og ikke 5.000 m² til hver. Det forhold, at grund D er større end grund C, ændrer ikke disse gennemsnitsbetragtninger.

Det bemærkes yderligere, at de faktiske bebyggelsesforhold på grundene A og B ikke – i modsætning til det første eksempel – har betydning for bebyggelsesmulighederne på grundene C og D. Tilsvarende har de faktiske bebyggelsesforhold på grundene B og C ingen betydning for bebyggelsesmulighederne på grundene A og B. Selv om grundene A og B forbliver ubebyggede, kan der højst opføres 15.000 m² på grundene C og D i alt.

Som et tredje eksempel kunne man forestille sig, at der på det fælles byggefelt på grundene A og B må opføres indtil 15.000 m², mens der på det fælles byggefelt på grundene C og D må opføres indtil 20.000 m². Der må i det samlede planområde dog fortsat højst opføres 25.000 m².

Hvis alle grunde er ubebyggede, vil den gennemsnitlige udnyttelsesmulighed for hver af grundene A og B være 5.350 m², mens den for grundene C og D vil være 7.150 m² (afrundede tal). Imidlertid kan der på de to byggefelter tilsammen opføres et areal, som er større end det, der er tilladt for det samlede planområde. Derfor kan omfanget af byggeri opført på det ene byggefelt have betydning for, hvor meget der kan opføres på det andet og dermed på de pågældende grunde.

Opføres der således på grundene A og B et etageareal, der er større end 2 x 5.350 m², vil bebyggelsesmulighederne på grundene C og D blive reduceret tilsvarende. Opføres der f.eks. 12.000 kvadrater på grundene A og B, vil der være 13.000 m² til rest til grundene C og D eller et gennemsnit på 6.500 m² til hver. Opføres der 5.000 m² på grund C, mens grund D fortsat er ubebygget, vil den gennemsnitlige udnyttelsesmulighed for hver af de to grunde fortsat være 6.500 m².

Det vil i alle tilfælde gælde, at den faktiske udnyttelse vil skulle lægges til grund, når planområdet er fuldt udbygget, dvs. når der i ovenstående eksempler i alt er opført 25.000 m². Der vil ikke være nogen ”rest” til fordeling mellem grundene, da det ikke er muligt at opføre mere, end der allerede er opført.

Ved beregningen af den gennemsnitlige udnyttelsesmulighed for de enkelte grunde vil det i alle tilfælde kun være bygninger, der er registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR), der vil indgå i beregningerne. Planlagt byggeri og byggeri under opførelse vil ikke indgå. Det forhold, at der er givet tilladelse til at opføre et bestemt byggeri, er ikke i sig selv være afgørende for byggeriets omfang. Bygherren vil have den mulighed, at byggetilladelsen ikke udnyttes fuldt ud.

Der forekommer i praksis mange tilfælde, hvor grunde anvendes til andre formål end fastlagt i plangrundlaget, eller hvor en grund er udnyttet i videre omfang end det, der efter plangrundlaget er muligt. Sådanne anvendelser og udnyttelser kan være fuldt lovlige. Ved ansættelse af grundværdier vil en ejendom blive betragtet som lovligt opført, når en offentlig myndighed ikke kan forlange byggeriet nedrevet eller forlange det ændret med henblik på at overholde en bestemt planforskrift.

I tilfælde, hvor der ikke er overensstemmelse mellem den faktiske anvendelse og/eller udnyttelse af en grund og det, der er fastlagt i plangrundlaget, må der tages stilling til, om planlagte bebyggelsesmulighed eller en bebyggelsesmulighed i overensstemmelse med den faktiske anvendelse og udnyttelse af grunden er den bedste økonomiske anvendelse. Det forudsættes, at byggeriet er lovligt opført og ikke kan forlanges nedrevet eller ændret.

Et eksempel kunne være parcelhuse opført i områder, der senere er blevet udlagt til erhvervsformål. Grunden skal vurderes med udgangspunkt i den planlagte anvendelse, jf. lovforslagets § 18, og dette vil gælde uanset grundens faktiske anvendelse. Hvis det i plangrundlaget er fastsat, hvordan grundene i området kan anvendes og udnyttes, vil dette også gælde for den grund, hvor der er opført et parcelhus. Grunden skal hermed vurderes som erhvervsgrund med den udnyttelsesgrad, som er fastsat i plangrundlaget.

Imidlertid skal grundværdien ansættes ud fra den bedste økonomiske anvendelse, jf. det overordnede princip i lovforslagets § 17, og bedste økonomiske anvendelse af en grund på f.eks. 800 m² i et erhvervsområde er ikke nødvendigvis at opføre et erhvervsbyggeri. Det vil afhænge af områdets karakter og forholdene i øvrigt, men en grund af denne størrelse vil formentlig i mange tilfælde være for lille til, at et erhvervsbyggeri vil kunne opføres. Derfor kan bedste økonomiske anvendelse i et sådant tilfælde godt være det, som grunden faktisk anvendes til, nemlig som parcelhusgrund.

Det foreslås på denne baggrund, at grundværdien ansættes ud fra en anvendelses- og udnyttelsesmulighed i overensstemmelse med grundens faktiske anvendelse og udnyttelse, hvis dette giver en grundværdi, der er højere end den, der ville blive ansat, hvis ansættelsen alene blev foretaget på grundlag af planforholdene.

Dette vil således gælde, hvis en grund er udnyttet i et videre omfang end det, som er muligt i henhold til plangrundlaget. Dette vil bl.a. være af betydning i visse eksisterende boligområder i København og formentlig også andre steder, hvor der er opført etageboligbyggeri i et videre omfang end det, der er fastsat i kommuneplanrammer el. lign. Det skal dog understreges, at bestemmelsen ikke er begrænset til sådanne tilfælde. Forestiller man sig en industrigrund, der tilsvarende er "overudnyttet", vil det samme gøre sig gældende.

Som et andet eksempel kan nævnes et sommerhus beliggende ud til stranden uden for sommerhusområder og lokalplaner, hvor huset er lovligt opført før indførelsen af de nuværende strandbeskyttelseslinjer. Grunden er værdifuld som bebygget sommerhusgrund, men betragtes grunden som ubebygget uden hensyntagen til det eksisterende sommerhus, vil værdien være meget begrænset, nemlig værdien af grunden som naturareal. Dette skyldes, at der på grund af strandbeskyttelseslinjen ikke vil kunne opføres bygninger på grunden.

Huset er lovligt opført før indførelsen af de nuværende strandbeskyttelseslinjer, men det ville ikke kunne opføres i dag. Grunden er hermed anvendt til andre formål og udnyttet i videre omfang end det, der efter de gældende forskrifter – strandbeskyttelseslinjen – er muligt, og dette vil skulle lægges til grund ved vurderingen.

I forlængelse af eksemplet med sommerhuset ud til stranden kan der rejses spørgsmål om, hvordan vurderingsmyndigheden skal forholde sig ved vurderingen af grunde beliggende i områder, hvor der ikke findes lokalplaner el. lign., f.eks. fritliggende enfamiliehuse i landområder.

Selv om der ikke foreligger lokalplaner el. lign., vil der alligevel være et plangrundlag, idet byggeri ikke (lovligt) uden videre vil kunne opføres. Skal nybyggeri opføres f.eks. i landzone, vil det ske på grundlag af en landzonetilladelse, medmindre der foreligger en lokalplan. Er der givet en landzone-tilladelse, vil denne udgøre plangrundlaget. Grunden vil skulle vurderes efter den anvendelse og udnyttelse, der efter tilladelsen er mulig.

Der vil mange steder i landdistrikter kunne findes ejendomme, der har ligget der ”altid”. Ejendomme, som er opført, længe før planlægning kom på tale, og som i dag betragtes som lovlige, selv om der ikke foreligger et formelt plangrundlag. På samme vis kan en række bygninger opføres uden landzonetilladelse f.eks. erhvervsmæssigt nødvendige bygninger for landbrugsejendomme efter planlovens regler. Sådanne ejendomme vil kunne blive vurderet ud fra en anvendelses- og udnyttelsesmulighed i overensstemmelse med den faktiske anvendelse og udnyttelse.

Det kan for fuldstændighedens skyld tilføjes, at kommunerne kan meddele dispensationer fra lokalplaner. Sådanne dispensationer kan medføre, at en grund kan udnyttes i videre omfang end fastsat i lokalplanen, omend dette formentlig vil være inden for snævre grænser. Hvis der gives en sådan dispensation, og dette medfører en faktisk udnyttelse ud over det, som er fastsat i plangrundlaget, når dispensationen er udnyttet, vil denne faktiske udnyttelse kunne anvendes ved grundværdiansættelsen på samme måde, som når grunde i andre tilfælde er ”overudnyttet”.

Ved bedømmelsen af bebyggelsens omfang tages der i alle tilfælde udgangspunkt i de registreringer af etageareal, der er foretaget i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Dette gælder uanset anvendelse, udnyttelse, plangrundlag eller andet.

Uanset om der er tale om anden anvendelse af en grund end den, der er fastlagt i plangrundlaget, eller der er tale om ”overudnyttelse” af den ene eller den anden karakter, vil det gælde, at grundværdien skal ansættes som grundens værdi ved bedste anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende.

I tilfælde, hvor en grund lovligt er ”overudnyttet”, vil den højst tilladte udnyttelsesgrad, der er fastsat i plangrundlaget, i sagens natur ikke i sig selv være en overgrænse for, hvad der kan anses for den bedste anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende. Det kan den faktiske udnyttelse imidlertid heller ikke nødvendigvis. Hvis eksempelvis en grund er omfattet af en kommuneplanramme med en højst tilladt bebyggelsesprocent på 150, og grunden er bebygget med 300 pct., må vurderingsmyndigheden således foretage et skøn over, om 150 pct., 300 pct. eller et andet tal er den bedste anvendelse i økonomisk henseende og vurdere den pågældende grund derefter.

Der kunne også tænkes tilfælde, hvor det efter plangrundlaget er muligt at anvende en grund til forskellige formål, idet grunden for hvert formål vil kunne udnyttes i et nærmere angivet omfang. Grunden kan være "overudnyttet" til formål A, samtidig med at udnyttelse inden for plangrundlaget til formål B ville være den bedste anvendelse i økonomisk henseende. I sådanne tilfælde skal sidstnævnte anvendelses- og udnyttelsesmulighed lægges til grund for grundværdiansættelsen.

Til § 21

Ejerlejligheder adskiller sig fra andre former for ejerboliger på den måde, at en ejerlejlighed ikke har sit "eget" grundareal. I stedet ejer lejlighedens ejer en ideel andel af det grundareal, der tilhører den matrikulære ejendom, der er udstykket i ejerlejligheder.

Det er derfor nødvendigt at fastsætte regler for, hvordan grundværdien for en ejerlejlighed skal ansættes. Dette skal efter *stk. 1* – som under den hidtidige vurderingsordning – ske på den måde, at der bliver ansat en grundværdi for den ejendom, der er udstykket i ejerlejligheder, den såkaldte moderejendom. Moderejendommens grundværdi fordeles derefter på de enkelte ejerlejligheder efter det fordelingstal, der er tinglyst for ejendommen.

Stk. 2 omhandler de tilfælde, hvor der enten ikke er tinglyst fordelingstal, eller hvor de tinglyste fordelingstal ikke er korrekte. Det sidste vil være tilfældet, hvis der på de enkelte lejligheder er tinglyst bestemte andele af moderejendommen, og disse andele tilsammen ikke giver 100 pct.

I sådanne tilfælde vil der for allerede eksisterende ejerlejligheder findes fordelingstal. Hvis de tinglyste fordelingstal ikke tilsammen gav 100 pct., gik vurderingsmyndigheden under den hidtidige vurderingsordning ind og ansatte fordelingstallene manuelt. Dette vil ikke være tilfældet i den kommende og langt mere automatiserede vurderingsordning.

Det foreslås derfor, at allerede eksisterende fordelingstal i sådanne tilfælde kan føres videre i den nye vurderingsordning. Det vil dog være en forudsætning, at der ikke efterfølgende er tinglyst andre fordelingstal, uanset om disse "går op" og rammer de 100 pct., eller de ikke gør. Tinglyses der nye "skæve" fordelingstal, foreslås det, at grundværdien fordeles ligeligt mellem lejlighederne, jf. *stk. 4*.

Der findes imidlertid nogle tilfælde, hvor moderejendomme på et fejlagtigt grundlag har været samvurderet, og hvor fordelingstallene for de enkelte moderejendomme ikke umiddelbart er anvendelige. Der kan også være tale om, at tinglyste fordelingstal på ingen måde modsvarer de faktiske forhold på ejendommen.

Det foreslås derfor, at vurderingsmyndigheden i sådanne ganske særlige tilfælde får mulighed for selv at foretage en fordeling efter de enkelte ejerlejligheders areal. Dette skal ske på tidspunktet for første vurdering efter denne lov. Fordelingen kan i sådanne særlige tilfælde foretages på grundlag af tinglyst areal eller areal registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Hvis ingen af de førnævnte muligheder kan anvendes, foreslås det i *stk. 4*, at grundværdien fordeles ligeligt mellem lejlighederne uanset lejlighedernes størrelse eller andre forhold. Det samme foreslås som nævnt, hvis der tinglyses nye fordelingstal, som ikke tilsammen giver 100 pct.

Til § 22

Som omtalt i lovforslagets almindelige bemærkninger skulle der indtil 2013 efter den hidtidige vurderingslovs dagældende §§ 17, 18, 21 og 21 A ansættes et grundforbedringsfradrag, hvor dette var aktuelt.

Grundforbedringsfradraget blev afskaffet med virkning fra og med 2013, jf. § 1 i lov nr. 925 af 18. september 2012. Eksisterende fradrag fortsætter til udløb, men fradraget beregnes i den resterende periode som en fast andel af grundværdien, dog højst det beløb, som fradraget udgjorde pr. 1. januar 2013. En overgangsregel sikrede, at der kunne gives grundforbedringsfradrag for arbejde, der var påbegyndt pr. 1. januar 2013, men som ikke var afsluttet. I sådanne tilfælde kan fradraget ikke overstige det beløb, der blev fastsat på det tidspunkt, hvor fradraget blev givet.

Overgangsordningen for igangværende grundforbedringsarbejder udløb pr. 1. juli 2016. Der vil således ikke blive givet nye grundforbedringsfradrag i den nye vurderingsordning, men de eksisterende fradrag vil fortsætte til udløb.

Det foreslås i *stk. 1*, at de fradrag, som efter den hidtidige vurderingsordning fortsat eksisterer, fortsætter til udløb i den nye vurderingsordning. Fradragene gives, så længe de betingelser, der var fastsat i den hidtidige lovgivning, er opfyldt.

I *stk. 2* foreslås det, at fradragene ansættes skematisk på den måde, at fradraget gives i den til enhver tid ansatte grundværdi og ansættes til samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget havde pr. 1. januar 2013 eller pr. en senere ansættelsesdato, hvis fradrag er ansat senere end 1. januar 2013 i medfør af den førnævnte overgangsordning. Fradraget kan ikke overstige størrelsen pr. 1. januar 2013 henholdsvis en senere ansættelsesdato. Hvis en ejendom har flere forskellige grundforbedringsfradrag, beregnes fradraget for hver del for sig.

Dette svarer til de regler, som siden 2013 under den hidtidige ordning har været gældende.

Der kan rejses spørgsmål om håndteringen af grundforbedringsfradraget i de tilfælde, hvor sådanne fradrag er givet til landbrugsejendomme og skovejendomme, som omfattes af den foreslåede fremskrivningsordning for produktionsjord, jf. lovforslagets §§ 28-33.

Efter dette forslag skal grundværdien for produktionsjordens vedkommende fremover ansættes ved en statistisk baseret fremskrivning af de vurderinger, der under den hidtidige vurderingsordning blev foretaget efter den såkaldte bondegårdsregel og de særlige regler for vurdering af skovejendomme. Findes der på en sådan ejendom grundarealer, der anvendes til andre erhvervsmæssige formål end landbrug eller skovbrug, skal sådanne arealer dog vurderes efter en markedsnorm.

Grundforbedringsfradraget er ikke øremærket særlige dele af en ejendom. Er der givet et grundforbedringsfradrag til en landbrugsejendom, er fradraget givet til ejendommen som sådan, uanset om fradraget er givet på grundlag af et grundforbedringsarbejde udført på selve landbrugsjorden, eller om det eksempelvis er givet i forbindelse med anlæg af en kloak.

Til § 23

Det foreslås i *stk. 1*, at grundforbedringsfradraget fordeles forholdsmæssigt efter grundarealets størrelse, hvis en ejendom med grundforbedringsfradrag udstykkes i flere ejendomme. Videre foreslås det, at fradraget overføres forholdsmæssigt, hvis en ejendom med grundforbedringsfradrag helt eller delvis sammenlægges med en anden ejendom. Det sikres hermed, at eksisterende grundforbedringsfradrag ikke forsvinder, fordi der sker ændringer på en ejendom.

Endelig foreslås det i *stk. 2* at videreføre den hidtidige regel om, at ansættelse af grundforbedringsfradrag ikke kan genoptages. Fradragene er således endeligt fastlagt og beregnes skematisk frem til udløb.

Ved lovændringen i 2012 blev der fastsat en slutdato for, hvornår allerede ansatte grundforbedringsfradrag skulle kunne genoptages. Slutdatoen blev fast sat til den 1. maj 2013.

Til kapitel 5

Til § 24

I lovforslagets §§ 24-27 foreslås der fastsat retningslinjer for vurderingstilgangen for ejerboliger. Ved vurderingstilgangen skal forstås den måde, som vurderingsarbejdet gribes an på.

Der foreslås ikke fastsat detaljerede regler for, hvordan det praktiske vurderingsarbejde skal foregå. I betragtning af, at vurderingsnormen nu foreslås ændret i forhold til den hidtil gældende, og i betragtning af, at vurderingsarbejdet for ejerboliger fremover vil komme til at foregå efter andre metoder og med andre modeller og øvrige hjælpemidler end dem, der er til rådighed i dag, vil det dog være hensigtsmæssigt at fastsætte visse overordnede retningslinjer for vurderingstilgangen, således at der på forhånd vil være lagt en ramme for, hvordan vurderingsmyndigheden skal gribe vurderingsopgaven an.

Det skal dog understreges, at vurderingsmyndigheden principielt har metodefrihed i vurderingsarbejdet sådan at forstå, at det afgørende er, at vurderingsmyndigheden når frem til en vurdering, der afspejler vurderingsnormen, jf. lovforslagets § 15. Det afgørende er ikke, om vurderingsmyndigheden er nået frem til vurderingen på den ene eller den anden måde.

I *stk. 1* foreslås det fastsat, at vurderingen af en ejerbolig skal ske på grundlag af de priser i fri handel, der på vurderingstidspunktet er konstateret for sammenlignelige ejendomme og for den pågældende ejendom selv, når dette er aktuelt. Der vil blive foretaget en modelberegning på grundlag af salg af sammenlignelige ejendomme, og er ejendommen selv blevet handlet, vil dette salg indgå i modelberegningen med en given vægt. Som det fremgår af lovforslagets § 15, kan vurderingen afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom.

Desuden skal øvrige markedsindikatorer inddrages, hvilket ikke mindst vil være af betydning ved vurderingen af atypiske ejendomme, hvor det kan være vanskeligt at finde relevante salgsdata for sammenlignelige ejendomme.

Der vil ved vurderingerne – herunder ved modelberegningerne – blive taget hensyn til historiske handelspriser, som vil blive fremskrevet til aktuelt niveau. Dette gælder for såvel de relevante nabo-ejendomme som for den ejendom, der skal vurderes. Der kan ikke på forhånd angives et bestemt åremål, men der skal være tale om en periode, hvor en handelspris stadig vil være relevant for en aktuel vurdering. Er en handel indgået for måske 15 eller 20 år siden, vil dette næppe længere være tilfældet.

De sammenlignelige ejendomme skal ikke befinde sig inden for nogen på forhånd defineret radius i forhold til den ejendom, der skal vurderes. Ejendommene skal være sammenlignelige, og det afgørende er til stadighed, at vurderingsmyndigheden når frem til en vurdering inden for den vurderingsnorm, som er fastsat.

For en nærmere gennemgang af principperne bag modelberegningerne for ejerboliger henvises til afsnit 2.5.2.1. ff. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i *stk.* 2 fastsat, at en handelspris betragtes som konstateret, når endeligt overdragelsesdokument (skøde) for den pågældende handel er tinglyst. Eventuelle retsanmærkninger er uden betydning.

Til § 25

Oplysninger om konstaterede handelspriser for sammenlignelige ejendomme giver et grundlag for at fastsætte et prisniveau, men det giver ikke nødvendigvis grundlag for en vurdering af den enkelte ejendom – heller ikke i de tilfælde, hvor der foreligger en konstateret handelspris for den pågældende ejendom.

Det foreslås derfor præciseret, at vurderingen endvidere skal foretages på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller fra offentlige myndigheder, dvs. matriklen, Bygnings- og Boligregistret (BBR), Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og andre relevante myndigheder, om ejendommens grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedr. grunden og bygningerne, når disse oplysninger er af væsentlig betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet. Herunder vil indgå geodata, dvs. oplysninger om ejendommens geografiske beliggenhed f.eks. i forhold til kyst, skov eller større vejanlæg.

Til § 26

Der kan imidlertid være andre forhold af værdipåvirkende karakter, som ikke umiddelbart lader sig aflæse af offentlige registre. Det foreslås derfor, at der ved vurderingen skal tages hensyn til sådanne forhold, når disse på vurderingstidspunktet har væsentlig betydning for den forventelige kontantværdi i fri handel for den ejerbolig, der skal vurderes.

Et sådant forhold kunne være en konstateret handelspris, der afviger væsentligt fra resultatet af modelberegningen, jf. afsnit 2.5.2.7. om håndteringen af faktiske handelspriser for den vurderede ejendom i lovforslagets almindelige bemærkninger. Modelberegningerne foretages på grundlag af de handler, der er tinglyst pr. 1. september i vurderingsåret, men handles ejendommen eksempelvis i oktober til en pris, der afviger væsentligt fra modelberegningens resultat, kan dette være en indikator

for, at modelberegningen bør efterprøves.

Det foreslås derfor præciseret, at der ved vurderingen af den enkelte ejendom kan tages hensyn til en konstateret handelspris for den pågældende ejendom selv, selv om endeligt overdragelsesdokument er tinglyst efter vurderingstidspunktet. Overdragelsesdokumentet skal dog være tinglyst inden det tidspunkt, hvor afgørelse om vurderingen bliver truffet. Handler, som tinglyses efter dette tidspunkt, vil indgå i grundlaget for den næstfølgende vurdering.

De forhold, der kan tages i betragtning, kan være ejendomsspecifikke, eller de kan vedrøre et større antal ejendomme. Er der på en ejendom eksempelvis konstateret en alvorlig sætningsskade, som det vil være bekosteligt at udbedre, kan der være grundlag for et nedslag i vurderingen. Er der omvendt tale om en særdeles god ejendom i forhold til de omkringliggende, kan der være grundlag for en højere vurdering.

Er en ejendom eksempelvis stærkt belastet af trafikstøj, kan dette – afhængig af de lokale forhold – også berøre andre ejendomme. Det er muligt, at trafikstøj allerede indgår i vurderingen, hvis der i modelberegningen f.eks. via priserne for naboejendommene er taget højde for dette. Men det kan også tænkes ikke at være tilfældet. I så fald kan der blive tale om at give et nedslag til et større antal ejendomme.

Vurderingsmyndigheden vil kunne ”gemme” de tillæg og nedslag, der gives, således at disse vil kunne indgå i fremtidige vurderinger. Det skal dog understreges, at en ejendom altid vil skulle vurderes på grundlag af ejendommens aktuelle fremtræden på vurderingstidspunktet, og et tillæg eller nedslag skal derfor kun gives, så længe grundlaget herfor er til stede.

Hvis ejendommen med sætningsskaden i eksemplet ovenfor bliver repareret, vil der ikke længere være grundlag for et nedslag. Det samme gælder for de støjplagede ejendomme, hvis der opsættes støjværn, eller trafikbelastningen bliver mindre.

I *stk. 2* foreslås det, at der ved vurderingen af en ejerbolig ikke skal tages hensyn til udlejningsforhold bortset fra tilfælde, hvor der er tale om bygninger på lejet grund, jf. lovforslagets § 16, *stk. 2*.

Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er, at der under den hidtidige vurderingsordning gennem en længere årrække har eksisteret en praksis for, at ejendomsværdien af udlejede ejerlejligheder sædvanligvis nedsættes med 50 pct. Der er alene tale om en nedsættelse af ejendomsværdien – ikke af grundværdien.

Baggrunden for nedsættelsen er en antagelse om, at udlejet ejerlejlighed alt andet lige vil have en mindre handelsværdi end en fri ejerlejlighed. Der har ikke eksisteret en tilsvarende praksis for udlejede parcel- og rækkehuse.

Denne praksis – der som nævnt er en praksis, og som ikke er direkte hjemlet i den hidtidige vurderingslov – ønskes ikke opretholdt i den kommende vurderingsordning, da den ikke har praktisk skattemæssig betydning. Dette foreslås klargjort i loven.

Ejendomsværdien anvendes som grundlag for opkrævningen af ejendomsværdiskat, men der skal kun

betales ejendomsværdiskat af ejendomme, som tjener som bolig for ejeren. Hvis en ejerlejlighed er udlejet, er dette ikke tilfældet. Derfor er halveringen af ejendomsværdien af udlejede ejerlejligheder uden betydning for skattebetalingen. Grundværdien blev under den hidtidige ordning som nævnt ikke halveret.

Til § 27

Efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, kan ejere af ejendomme med 3-6 beboelseslejligheder, hvoraf ejeren eller ejerne bebor en eller flere, på forskellige nærmere angivne betingelser ejendomsværdibeskattes, som om der havde været tale om selvstændige ejerlejligheder. En af betingelserne er, at vurderingsmyndigheden har foretaget den nødvendige ansættelse af en ejendomsværdi.

Det foreslås på denne baggrund, at vurderingsmyndigheden skal foretage en sådan ansættelse, når ejendomsværdiskattelovens betingelser er opfyldt. En af betingelserne er, at ejeren eller ejerne anmoder om en sådan ansættelse. Det foreslås præciseret, at ansættelsen skal foretages, som om den pågældende lejlighed var en selvstændig ejerlejlighed. Tilsvarende bestemmelser findes i § 33 A i den hidtidige vurderingslov.

Det foreslås samtidig, at der betales et gebyr, som udgør et grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau) første gang, en lejlighed skal vurderes efter denne bestemmelse. Beløbet foreslås reguleret efter personskattelovens § 20 og udgør i 2017-niveau et beløb på 3.000 kr.

Gebyret skal som nævnt betales første gang, en sådan vurdering foretages for en lejlighed, og ikke ved efterfølgende vurderinger af lejligheden. Hvis en lejlighed har været vurderet efter den tilsvarende bestemmelse i den hidtidige vurderingslov, og lejligheden fremover vurderes efter den bestemmelse, der her er foreslået, skal der ikke betales gebyr. Der skal således alene betales gebyr for nytilkomne lejligheder.

Til kapitel 6

Til § 28

Der foreslås fastsat en særlig vurderingsnorm for produktionsjord. Ved produktionsjord skal i hovedsagen forstås arealer i landzone, når arealerne tilhører landbrugsejendomme eller skovejendomme, og de anvendes til landbrugsformål eller skovbrugsformål, jf. bemærkningerne til stk. 2 nedenfor.

Formålet med den særlige vurderingsnorm er at videreføre de vurderinger, der under den hidtidige vurderingsordning er foretaget efter den såkaldte bondegårdsregel og efter de særlige regler om vurdering af skovejendomme. Der henvises til afsnit 2.6.1. og afsnit 2.6.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger for en gennemgang af disse regler.

Det vil ikke være muligt direkte at overføre de hidtil gældende regler til den nye vurderingsordning med den generelle vurderingsnorm, der heri er fastsat, jf. lovforslagets § 15. Dette skyldes for bondegårdsreglens vedkommende, at ansættelser efter denne regel som nævnt i afsnit 2.6.1. ikke er vurderinger i den forstand, at der søges ansat en forventelig handelsværdi. I stedet er der siden 1992

blevet foretaget meget forsigtige fremskrivninger af hektarpriser, hvilket har resulteret i ansættelser, der kun udgør omkring en tredjedel af landbrugsjordens handelsværdi.

For skovejendommers vedkommende sker grundværdiansættelsen som nævnt i afsnit 2.6.2. på den måde, at der på grundlag af træarternes fordeling i skoven og en forudsætning om regelmæssig aldersfordeling beregnes en normalskovværdi. Grundværdien ansættes som en procentdel af normalskovværdien. Procentsatsen godkendes af Skatterådet og har gennem en årrække ligget på 25.

Det er herved tilstræbt, at grundværdien af en hektar skov ansættes i nogenlunde samme niveau som en hektar landbrugsjord af ringe bonitet ansat efter bondegårdsreglen. Vurderingen af skovejendomme under den hidtidige vurderingsordning er hermed lige så lidt som vurderingen af landbrugsjendomme efter bondegårdsreglen baseret på, at en forventelig handelsværdi skal findes.

Da de hidtidige regler således ikke vil kunne videreføres i den nye vurderingsordning, foreslås det i *stk. 1*, at grundværdien for produktionsjord fremover ansættes som den senest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal fremskrevet til vurderingstidspunktet efter et ejendomsprisindeks udarbejdet af Danmarks Statistik. Den statistiske fremskrivning vil ikke kunne påklages, da den ikke er en afgørelse, men alene en rent teknisk beregning foretaget på grundlag af den nævnte statistik. Det foreslås, at prisindekset for landbrugsejendomme anvendes ved fremskrivningerne.

Der er i lovforslagets § 81 foreslået en overgangsbestemmelse, hvorefter der ved vurderingen i 2019 skal foretages en beregning af de værdier, der skal danne grundlag for de fremtidige fremskrivninger og dermed for de fremtidige ansættelser. Som det fremgår af bestemmelsen, skal der beregnes gennemsnitlige hektarpriser for den produktionsjord, der tilhører den enkelte ejendom.

Der skal beregnes separate hektarpriser for landbrugsarealer (herunder naturarealer, jf. bemærkningerne til *stk. 2*.) og for fredskovpligtige arealer. Den gennemsnitlige hektarpris skal beregnes på grundlag af arealets størrelse og den seneste grundværdi, der var ansat for det pågældende areal under den hidtidige vurderingsordning. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til den pågældende bestemmelse.

I *stk. 2* foreslås det defineret, hvad der skal forstås ved produktionsjord. Kun produktionsjord som defineret i denne bestemmelse vil være omfattet af fremskrivningsordningen.

Det foreslås, at der ved produktionsjord først og fremmest skal forstås arealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme, når arealerne anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovpligt, og arealerne ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Er eksempelvis et areal tilhørende en landbrugsejendom omfattet af en lokalplan, der tillader opførelse af byggeri, vil dette areal ikke blive anset som produktionsjord og vil heller ikke være omfattet af fremskrivningsordningen. Der henvises herom til bemærkningerne til lovforslagets § 29, *stk. 2*.

Har en landbrugsejendom arealer beliggende uden for landzone, dvs. i byzone eller sommerhusområde, hvilket f.eks. er muligt i en overgangsperiode i forbindelse med forestående udstykninger, vil sådanne arealer heller ikke være omfattet af fremskrivningsordningen. Dette er en videreførelse af de hidtidige regler, hvorefter kun arealer beliggende i landzone er omfattet af bondegårdsreglen.

Dernæst skal naturarealer beliggende i landzone betragtes som produktionsjord, når arealerne tilhører en landbrugsejendom eller en skovejendom, medmindre planforholdene tillader anden anvendelse. Sådanne arealer er under den hidtidige ordning blevet vurderet efter bondegårdsreglen, men med lavere hektarpriser end den egentlige landbrugsjord. Da fremskrivningsordningen skal afspejle den hidtidige bondegårdsregel, skal også disse naturarealer medtages. Som det fremgår af overgangsbestemmelsen i lovforslagets § 81, skal naturarealerne indgå i de gennemsnitlige hektarpriser, som skal beregnes for hver enkelt ejendom, og som skal danne grundlag for fremskrivningerne. Der henvises til bemærkningerne til denne bestemmelse.

For så vidt angår skovarealer medtages fredskovpligtige arealer beliggende i landzone under fremskrivningsordningen, uanset om ejendommen er kategoriseret som landbrugsejendom/skovvejendom eller ej. Tilsvarende gælder fredskovpligtige arealer tilhørende skovejendomme uden for landzone. Andre fredskovpligtige arealer uden for landzone er ikke omfattet af fremskrivningsordningen.

Til § 29

Det foreslås i *stk. 1*, at grundarealet tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, skal anses for at være en del af produktionsjorden, når betingelserne herfor er opfyldt. Dette er en videreførelse af hidtidige regler, idet sådanne grundarealer hidtil har været omfattet af bondegårdsreglen henholdsvis reglerne for vurdering af skove.

Det foreslås videre, at det samme skal gælde for grundarealer tilhørende boliger, som er beboet af ejere på landbrugsejendomme. Også dette er en videreførelse af hidtidige regler, idet grundværdien for stuehuse tilhørende landbrugsejendomme ansættes ved en fordeling af ejendommens samlede grundværdi (efter bondegårdsreglen), jf. vurderingslovens § 33, stk. 4.

Det foreslås i *stk. 2*, at hvis der på en landbrugsejendom eller en skovejendom findes arealer, der anvendes til andre formål end som produktionsjord, skal sådanne arealer vurderes efter de generelle regler for ansættelse af grundværdier, jf. lovforslagets §§ 17-20. De pågældende arealer skal vurderes, som om der havde været tale om selvstændige ejendomme.

De grundarealer, der her er tale om, kan for det første være arealer anvendt til andre erhvervsmæssige formål end landbrug eller skovbrug. Hvis der som eksempler på en sådan ejendom findes arealer, der anvendes som campingplads, golfbane, hotel/restaurant, handel/produktion/service eller til råstofudvinding, skal grundværdien af sådanne arealer ansættes efter en markedsnorm, dvs. på samme måde, som de pågældende arealer ville have været vurderet, hvis de ikke havde tilhørt en landbrugsejendom eller en skovejendom.

Tilsvarende regler gælder under den hidtidige vurderingsordning, idet kun landbrugsjord og skovbrugsjord er omfattet af bondegårdsreglen henholdsvis de særlige regler for vurdering af skovbrug, jf. vurderingslovens § 14, stk. 4, og § 15, stk. 4.

Dernæst kan der være tale om andre boliger end boliger, som er beboet af ejere på landbrugsejendomme. Der kan således være tale om boliger beboet af ejere på skovejendomme, ligesom der kan

være tale om medarbejderboliger, aftægtsboliger og udlejede boliger m.v. beliggende på landbrugs-ejendomme eller skovejendomme.

Som det fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger, jf. afsnit 2.6.3.6.2., har der hidtil været vidt forskellige regler gældende for vurdering af boliger på landbrugsejendomme og skovejendomme. Således er medarbejderboliger og aftægtsboliger på landbrugsejendomme efter hidtidig praksis blevet betragtet som nødvendige for landbrugsejendommens drift, og grundværdien er blevet ansat ved fordeling, dvs. efter bondegårdsreglen. Er en bolig derimod udlejet, er der blevet ansat en grundværdi efter en markedsnorm. For skovejendommens vedkommende er alle grundværdier vedr. boliger blevet ansat efter en markedsnorm.

Det er ikke muligt i en automatiseret vurderingsordning at basere reglerne om vurdering af boliger på landbrugsejendomme og skovejendomme på, om boligerne er udlejet, eller om de bebos af en medarbejder el. lign. Der findes ikke et register over udlejede boliger på landbrugsejendomme, og den hidtidige ordning er derfor blevet administreret manuelt ved hjælp af adresseoplysninger og på anden måde. Det er ligeledes vanskeligt at begrunde, hvorfor der skal gælde forskellige vurderingsregler alt efter, om en bolig er beboet af en medarbejder på en landbrugsejendom, eller den er udlejet til en person, som er ansat som medarbejder på naboejendommen.

Det foreslås derfor at harmonisere reglerne for ansættelse af grundværdier for boliger på landbrugs-ejendomme og skovejendomme, som ikke bebos af ejere, således at der på samme måde som for boliger beboet af ejere vil komme til at gælde samme regler for de to kategorier af ejendomme. Herefter skal grundarealet tilhørende sådanne boliger altid vurderes efter en markedsnorm.

Det er ikke nødvendigvis på forhånd givet, hvor stort et grundareal der skal indgå i vurderinger efter stk. 2. Er der tale om f.eks. en campingplads eller en golfbane, vil arealet i praksis være afgrænset og vil kunne identificeres via en landzonetilladelse, lokalplan eller på anden måde. Der kan også være tale om andre identificerbare arealer. Er der derimod tale eksempelvis en værkstedsbygning, er det ikke nødvendigvis klart, hvor stort et grundareal der skal henføres til den pågældende bygning.

Det foreslås derfor i *stk. 3*, at hvis grundarealet ikke er afgrænset, anses grundarealet for at udgøre et areal svarende til en bebyggelsesprocent på 45 for den bygning eller de bygninger, der anvendes til andre formål end landbrug eller skovbrug. Dette skal dog ikke gælde for boliger, jf. lovforslagets § 31.

Dette forslag tager udgangspunkt i bygningsreglementet, jf. afsnit 2.4.3.5. i lovforslagets almindelige bemærkninger. Som det fremgår heraf, indeholder bygningsreglementet en lang række bebyggelsesregulerende bestemmelser og derudover regler om bl.a. bygningers indretning og konstruktion, brandforhold, indeklime, installationer m.v.

Blandt de bebyggelsesregulerende bestemmelser findes nogle minimumsbestemmelser, hvorefter kommunen ikke kan nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger visse nærmere fastsatte grænser. For ”anden bebyggelse”, som her vil være det aktuelle, kan kommunen ikke nægte godkendelse, hvis bebyggelsesprocenten ikke overstiger 45.

Der gælder dog det yderligere forhold, at hvis en lokalplan indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser eller bestemmelser, der på anden måde afviger fra bygningsreglementet, er det lokalplanens bestemmelser, der gælder. Endvidere gælder det forhold, at bygningsreglementet ikke finder anvendelse i landzone.

Alligevel må bygningsreglementets minimumsbestemmelser anses for en passende målestok for ansættelsen af grundstørrelser i de tilfælde, der her foreslås reguleret. På dette grundlag foreslås det, at bebyggelsesprocenten på en grund under en sådan bygning altid skal anses for at være 45 svarende til bygningsreglementets minimumsbestemmelser. Ud fra bygningens etageareal som registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) kan der herefter automatisk beregnes en grundstørrelse.

Det foreslås yderligere, at reglerne om samvurdering vil kunne anvendes, jf. lovforslagets § 2, stk. 3. Indgår flere bygninger eller grundarealer i en samlet enhed, kan vurderingsmyndigheden således bestemme, at de pågældende grundarealer vurderes samlet. Der henvises til bemærkningerne til den førnævnte bestemmelse.

Til § 30

Det vil af hensyn til ejendomsværdibeskatningen og betaling af kommunal grundskyld som hidtil være nødvendigt fortsat at kunne foretage vurdering af boliger beboet af ejere af landbrugsejendomme og skovejendomme. Der vil til brug for beskatningen være behov for såvel en ejendomsværdi som en grundværdi.

Ejendomsværdier til brug for ejendomsværdibeskatningen er under den hidtidige vurderingsordning blevet ansat på den måde, at der er foretaget en fordeling af landbrugsejendommens eller skovejendommens samlede ejendomsværdi på den del, der tjener som bolig for ejeren, og ejendommens øvrige del, jf. vurderingslovens § 33, stk. 4 og stk. 7. For skovejendommens vedkommende foretages der ligeledes fordeling for ejendomme omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5.

Ligningslovens § 16, stk. 9, omhandler beskatningen i det tilfælde, hvor en direktør eller anden medarbejder med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform får stillet en bolig til rådighed, mens § 16 A, stk. 5, omhandler det tilfælde, hvor en hovedaktionær modtager udbytte i form af bolig til rådighed. I begge tilfælde skal modtageren beskattes af den værdi, der kan henføres til boligen – ganske som det gælder for en bolig beboet af en ejer.

Grundværdien bliver for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme ansat ved en fordeling af den jord, der vurderes efter bondegårdsreglen, mens der for boliger på skovejendomme ansættes en grundværdi efter en markedsnorm.

Som det fremgår af lovforslagets § 10, vil der efter forslaget ikke længere skulle ansættes samlede ejendomsværdier for landbrugsejendomme og skovejendomme, da sådanne værdier ikke tjener et beskatningsmæssigt formål. Efter forslaget vil der dog kunne ansættes ejendomsværdier, når dette er af betydning for beregningen af boafgift i forbindelse med generationsskifte og lign.

Det vil herefter ikke længere være muligt at ansætte ejendomsværdier af boliger ved fordeling af

ejendomsværdi og for landbrugsejendomme vedkommende efterfølgende indregning af boligmoment. Dette må under alle omstændigheder betragtes som en unødigt omvej, når der skal ansættes en ejendomsværdi af en bolig beboet af en ejer på en landbrugsejendom eller en skovejendom. De pågældende værdier lader sig langt lettere ansætte direkte.

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at der samtidig med vurderingen af landbrugsejendomme og skovejendomme – dvs. i ulige år – skal ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for sådanne boliger. Det samme gælder for ejendomme omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, jf. ovenfor.

Ved en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi skal forstås, at der som ovenfor nævnt ikke ansættes en samlet ejendomsværdi for landbrugsejendomme eller skovejendomme, hvorefter denne værdi fordeles. I stedet skal der efter forslaget ansættes en ejendomsværdi ”direkte” sådan at forstå, at de pågældende ejendomsværdier ansættes, som om der havde været tale om selvstændige ejerboliger, jf. *stk. 2*.

Der skal for boliger beboet af ejere ansættes såvel en ejendomsværdi som en grundværdi, da ejeren skal svare såvel ejendomsværdiskat som grundskyld af den pågældende bolig. Tilsvarende gælder boliger omfattet af de før nævnte bestemmelser i ligningsloven. For andre boliger skal der alene ansættes en grundværdi, da der ikke skal svares ejendomsværdiskat af sådanne ejendomme.

I *stk. 2* foreslås det som ovenfor nævnt, at ejendomsværdierne skal ansættes, som om de pågældende boliger havde været selvstændige ejerboliger. Der vil i det fornødne omfang skulle tages hensyn til de særlige forhold, der knytter sig til sådanne boliger. F.eks. kan beliggenhed i en skov være forbundet med store herlighedsværdier, mens adgangsforholdene til gengæld kan være vanskelige. På samme måde kan beliggenhed i umiddelbar nærhed af en landbrugsejendoms driftsbygninger være værdipåvirkende. Det kan efter omstændighederne også være værdipåvirkende, at boligen ikke vil kunne omsættes som fritliggende ejerbolig.

I *stk. 3* foreslås der fastsat regler for ansættelsen af grundværdier. Det foreslås, at grundværdien for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme ansættes til samme beløb pr. arealenhed som den gennemsnitlige værdi pr. hektar for den matrikel, som grundarealet tilhører, når grundarealet betragtes som produktionsjord. Eller med andre ord ved en fremskrivning af vurderinger efter den hidtidige bondegårdsregel på samme måde som produktionsjorden. Dette er en tillempet videreførelse af de hidtidige regler, hvorefter grundværdien for sådanne boliger blev ansat ved en fordeling af grundværdien for den samlede ejendom.

For andre boliger foreslås det, at grundværdien ansættes efter en markedsnorm. Dette vil således gælde for boliger beboet af ejere på skovejendomme, andre boliger på landbrugsejendomme og skovejendomme og boliger omfattet af de førnævnte bestemmelser i ligningsloven.

Desuden vil det gælde for boliger beboet af ejere af landbrugsejendomme, når grundarealet ikke er at betragte som produktionsjord. Dette er en videreførelse af hidtidige regler, hvorefter sådanne grundarealer vurderes efter en markedsnorm.

De boliger, der efter § 30 skal vurderes, er ikke selvstændigt matrikuleret, og der findes således ikke på forhånd en grundstørrelse. Det er derfor nødvendigt at fastsætte regler for, hvor stort et grundstykke der skal henføres til den enkelte bolig. Efter hidtidig praksis ansættes grundarealet for boliger beboet af ejere af landbrugsejendomme som udgangspunkt til et areal på 2.000 m².

Det foreslås på denne baggrund i *stk. 1*, at grundarealet for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme fremover ansættes til 2.000 m². Der vil være tilfælde, hvor der efter hidtidig praksis er lagt et større areal til grund ved grundværdiansættelsen. Dette kan f.eks. være tilfældet ved landbrugsejendomme med store hovedbygninger med tilhørende park. Det foreslås derfor, at hvis der ved senest foretagne ansættelse efter hidtidig lovgivning, er lagt et større areal til grund, anvendes dette areal også fremadrettet.

Det foreslås, at tilsvarende regler skal gælde for boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, da formålet med disse bestemmelser er at sidestille sådanne boliger med boliger beboet af en ejer. Om de pågældende bestemmelser i øvrigt henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 30.

Det foreslås i *stk. 2*, at grundarealet for andre boliger beliggende på landbrugsejendomme eller skovejendomme anses for at udgøre 1.000 m². Dette svarer til den grundstørrelse, der under den hidtidige vurderingsordning i de fleste tilfælde er lagt til grund for grundværdiansættelsen. Som i *stk. 1* foreslås det også her, at hvis der ved senest foretagne ansættelse efter hidtidig lovgivning, er lagt et større areal til grund, anvendes dette areal også fremadrettet.

Endelig foreslås det i *stk. 3*, at vurderingsmyndigheden får mulighed for efter en konkret bedømmelse at bestemme, at større grundarealer end dem, der er nævnt i *stk. 1* og *2*, lægges til grund for ansættelsen af grundværdi.

Det skal understreges, at dette ikke er tænkt som en adgang til, at vurderingsmyndigheden arbitrært kan fastsætte en hvilken som helst grundstørrelse. Muligheden tænkes anvendt i situationer, hvor forholdene ændrer sig, sådan at anvendelse af reglerne i *stk. 1* og *2* vil føre til resultater, hvor sammenlignelige forhold ikke vil få en sammenlignelig behandling.

Som et tænkt eksempel kunne nævnes, at der på en landbrugsejendom opføres en ny hovedbygning og etableres et parkanlæg. Hvis et sådant parkanlæg allerede findes på det tidspunkt, hvor den nye vurderingsordning tages i brug, vil arealet blive fastsat i overensstemmelse med det, der var praksis under den hidtidige ordning. Hvis et nyt stort parkanlæg etableres, vil det kunne føre til et urimeligt resultat, hvis grundarealet fortsat blev ansat til 2.000 m².

Det er ikke muligt at lovgive specifikt om, hvordan vurderingsmyndigheden skal forholde sig, hvis der på dette område fremover opstår forhold, der ikke kunne forudses. Det foreslås derfor, at vurderingsmyndigheden får mulighed for at bestemme, at et større grundareal end nævnt i *stk. 1* og *2* kan lægges til grund, således at ensartede forhold ad denne vej kan opnå en ensartet behandling.

Det er nødvendigt at fastsætte regler for håndteringen af de tilfælde, hvor produktionsjord, som er vurderet efter reglerne i lovforslagets § 28, overdrages til en anden ejendom. Hvis en sådan ændring af grundstørrelse indtræffer inden for det første år efter en almindelig vurdering, vil der efter lovforslagets § 6, stk. 1, nr. 2, skulle foretages en omvurdering pr. 1. september i det ”mellemliggende” år. Sker ændringen efter den 1. september, vil den indgå i den almindelige vurdering pr. næstfølgende 1. september.

Denne regel om omvurdering i de ”mellemliggende” år ved ændring af grundstørrelse vil også gælde for ejendomme, hvor arealet omfattet af reglerne om produktionsjord ændres, men da vurderingen af produktionsjord ikke skal ske efter markedsbaseret vurderingsnorm, men ved en fremskrivning af eksisterende vurderinger, er det nødvendigt at fastsætte, hvordan disse værdier/vurderinger overføres fra den ene ejendom til den anden.

Det er administrativt muligt at håndtere gennemsnitlige hektarpriser på matrikelniveau, men det er ikke muligt på et niveau derunder, da de nødvendige oplysninger ikke findes i det hidtidige vurderingssystem. Det er derfor nødvendigt at skelne mellem det tilfælde, hvor en hel matrikel overdrages fra en ejendom til en anden – hvor den fortsat udgør en selvstændig matrikel – og det tilfælde, hvor et areal overdrages og tillægges en allerede eksisterende matrikel på den ejendom, som arealet overdrages til. Problemstillingen er af betydning, når de to ejendomme ikke har samme gennemsnitlige hektarpris.

Der er i førstnævnte tilfælde to muligheder. Enten kan der beregnes en ny gennemsnitlig hektarpris for hele den ejendom, hvortil den pågældende matrikel overdrages, eller også kan den tillagte matrikel bibeholde den hektarpris, den allerede har. Den ejendom, som matriklen tillægges, skal herefter have sin grundværdi beregnet på grundlag af en gennemsnitlig hektarpris for det oprindelige areal og en anden gennemsnitlig hektarpris for den tillagte matrikel.

Der er fordele og ulemper ved begge metoder. Beregning af en ny gennemsnitlig hektarpris for den samlede ejendom vil være en meget enkel beregningsmåde, men ulempen vil samtidig være, at man på sigt vil tabe overblikket over, hvor grundlaget for fremskrivningerne kommer fra.

Det foreslås på denne baggrund i *stk. 1*, at produktionsjord, som overdrages fra en ejendom til en anden, og som såvel før som efter overdragelsen udgør en selvstændig matrikel, bibeholder den gennemsnitlige hektarpris, der er fastsat for den pågældende matrikel umiddelbart forud for overdragelsen. Dette vil også gælde i det tilfælde, hvor en matrikel deles i to, hvoraf den ene overdrages til en anden ejendom, forudsat at arealet efter overdragelsen fortsat udgør en selvstændig matrikel.

Hvis der sker en sammenlægning af matrikler med forskellige gennemsnitlige hektarpriser, skal der beregnes en ny gennemsnitlig hektarpris for de matrikler, der er berørt af sammenlægningen.

Stk. 2 omhandler det tilfælde, at det overdragne areal tillægges en eksisterende matrikel på den ejendom, som arealet overdrages til. Der skal i sådanne tilfælde beregnes en ny gennemsnitlig hektarpris for den matrikel, som arealet tillægges. Dette skyldes, at det som ovenfor nævnt ikke administrativt er muligt at håndtere gennemsnitlige hektarpriser på niveauer under matrikelniveau.

Endelig foreslås det i *stk. 3*, at beregninger efter *stk. 1* og *2* ikke vil kunne påklages til anden administrativ myndighed. Begrundelsen for forslaget er, at der er tale om rent tekniske beregninger af gennemsnitspriser foretaget på et objektivt grundlag. Forslaget kan ses som en parallel til bestemmelsen i lovforslagets § 48 om, at statistisk baserede fremskrivninger ikke kan påklages. Dette vil også gælde fremskrivninger af grundværdien for produktionsjord.

Til § 33

Hvis en ejendom ikke hidtil har været kategoriseret som landbrugsejendom eller skovejendom, eller hvis nye arealer inddrages som produktionsjord, findes der i sagens natur ikke en ”bondegårdsregelvurdering” eller en ”skovvurdering”, der kan videreføres. Det samme gælder, hvis et areal, der ikke hidtil har været omfattet af fremskrivningsordningen, bliver en del af en ejendom, som er omfattet af ordningen.

Eksempler kunne være ejendomme med hønseavl, minkavl eller lignende, som hidtil kan have været kategoriseret som erhvervsejendomme, og som fremover vil blive kategoriseret som landbrugsejendomme.

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at den gennemsnitlige hektarpris for produktionsjord tilhørende nyopståede landbrugsejendomme eller skovejendomme skal ansættes som den gennemsnitlige hektarpris for landbrugsjord henholdsvis skovbrugsjord, som er gældende for omkringliggende landbrugsejendomme eller skovejendomme på det tidspunkt, hvor ændringen indtræffer.

Hvis arealer tilhørende den pågældende ejendom grænser op til et eller flere arealer, der allerede er omfattet af fremskrivningsordningen, ansættes den gennemsnitlige hektarpris for den nye ejendom som et gennemsnit af hektarpriserne for de ejendomme, som ejendommen grænser op til. Grænser den nye ejendom kun op til en enkelt anden ejendom under fremskrivningsordningen, får de to ejendomme samme gennemsnitlige hektarpris.

Hvis den nye ejendom ikke grænser op til arealer, der allerede er omfattet af fremskrivningsordningen, vil den gennemsnitlige hektarpris blive ansat som et gennemsnit af de tre ejendomme, der ligger nærmest.

Der skal i begge de ovennævnte tilfælde tages hensyn til ejendommenes kategori. Forestiller man sig, at en ny landbrugsejendom grænser op til en skovejendom, men ikke til andre landbrugsejendomme, vil det ikke være skovejendommens hektarpris, men hektarpriserne for de nærmest beliggende landbrugsejendomme, der skal lægges til grund ved beregningen af den gennemsnitlige hektarpris for den nye ejendom.

Stk. 2 omhandler det tilfælde, at et areal, der ikke hidtil har været omfattet af fremskrivningsordningen, nu bliver omfattet af ordningen. Der kan være tale om, at der til en ejendom erhverves et areal fra en ejendom, som ikke er omfattet af fremskrivningsordningen. Der kan også være tale om, at et areal, der hidtil har været anvendt til andre formål, nu inddrages som produktionsjord. Et eksempel kunne være, at der på en landbrugsejendom hidtil har været en golfbane, som nu nedlægges.

Det foreslås, at sådanne arealer får samme gennemsnitlige hektarpris som den matrikel, som arealet

tillægges, eller som det allerede tilhører, jf. eksemplet med den nedlagte golfbane. Udgør det pågældende areal en selvstændig matrikel, foreslås det, at arealets gennemsnitlige hektarpris ansættes til samme beløb, som gælder for ejendommen som helhed.

Består en ejendom af flere matrikler med hver sin gennemsnitlige hektarpris, vil den nye matrikel få et gennemsnit af disse. Dette gennemsnit vil blive beregnet som et vægtet gennemsnit efter de øvrige matriklers størrelse.

Til kapitel 7

Til § 34

Der foreslås fastsat retningslinjer for vurderingstilgangen for erhvervsejendomme m.v. Ved vurderingstilgangen skal forstås den måde, som vurderingsarbejdet gribes an på.

På samme måde som for ejerboliger foreslås der ikke fastsat detaljerede regler for, hvordan det praktiske vurderingsarbejde skal foregå. Ud fra samme betragtninger som for ejerboliger skønnes det dog hensigtsmæssigt at fastsætte visse overordnede retningslinjer for vurderingstilgangen, således at der på forhånd vil være lagt en ramme for, hvordan vurderingsmyndigheden skal gribe vurderingsopgaven an.

Det skal dog også her understreges, at vurderingsmyndigheden principielt har metodefrihed i vurderingsarbejdet sådan at forstå, at det afgørende er, at vurderingsmyndigheden når frem til en vurdering, der afspejler vurderingsnormen, jf. lovforslagets § 15. Det afgørende er ikke, om vurderingsmyndigheden er nået frem til vurderingen på den ene eller den anden måde.

Det foreslås i *stk. 1*, at vurderingen af erhvervsejendomme sker på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om de fysiske forhold omkring ejendommen, dvs. grundarealets størrelse, bygningsarealets størrelse og ejendommens beliggenhed m.v. Desuden indgår øvrige karakteristika om grunden og bygningerne af væsentlig betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet.

I *stk. 2* foreslås det, at der ved vurderingen endvidere tages hensyn til oplysninger om lejeniveauer, driftsomkostninger, forrentningskrav, opførelsesomkostninger og andre forhold af væsentlig betydning for vurderingen. Det tilføjes, at vurderingen af udlejningsejendomme foretages ud fra en forudsætning om almindelige udlejningsforhold. Herved sikres det, at lejekontrakter med et usædvanligt indhold ikke i sig selv for betydning for vurderingen. En tilsvarende bestemmelse findes i § 10, stk. 3, i den hidtidige vurderingslov.

Der er i lovforslagets almindelige bemærkninger, afsnit 2.7.2. ff., nærmere redegjort for de metoder, som vurderingsmyndigheden vil anvende ved vurderingen af erhvervsejendomme, ligesom der er vist eksempler på anvendelsen af de to metoder. Vurderingen vil i vid udstrækning bygge på normtal, jf. afsnit 2.7.2.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger, hvorved forstås forskellige forventelige økonomiske forhold for en gennemsnitlig ejendom af den pågældende type beliggende det pågældende sted, jf. det pågældende afsnit.

Det påpeges videre i lovforslagets almindelige bemærkninger, at der efter omstændighederne kan være behov for at efterprøve modelberegningernes resultat, uden at det dog er muligt at opstille en udtømmende liste over de tilfælde, hvor en efterprøvelse er nødvendig.

Det bemærkes, at det forhold, at der skal beregnes forskellige normtal til brug for vurderingerne, ikke pålægger ejere af erhvervsejendomme nogen pligt til at afgive oplysninger om lejeniveauer, driftsomkostninger eller lignende forhold til vurderingsmyndigheden eller andre.

Alle ejere af ejendomme, herunder ejere af erhvervsejendomme, vil dog kunne afkræves oplysninger om ejendommen som sådan, jf. lovforslagets § 53. Det samme var tilfældet under den hidtidige vurderingsordning, jf. vurderingslovens § 38. Ejere af erhvervsejendomme vil også som andre ejendoms-ejere have mulighed for gennem deklarationsproceduren at supplere og korrigere de oplysninger, som vurderingsmyndigheden er i besiddelse af om den konkrete ejendom.

Til kapitel 8

Til § 35

Det er nødvendigt at fordele ejendomsværdien i tilfælde, hvor en ejendom både anvendes til boligformål og til erhvervsformål. Dette skyldes, at ejeren af en sådan ejendom skal kunne ejendomsværdibeskattes af den del af ejendomsværdien, som kan henføres til den del af ejendommen, som anvendes til beboelse. Der svares ikke ejendomsværdiskat af den del af en ejendom, der anvendes erhvervsmæssigt.

Det foreslås på denne baggrund i *stk. 1*, at der skal ske en fordeling af ejendomsværdien, når en ejendom anvendes til såvel boligformål som til erhvervsformål. Dette vil dog ikke gælde for landbrugsejendomme og skovejendomme, da der foreslås indført særlige regler for vurderingen af disse kategorier af ejendomme, jf. lovforslagets §§ 28-33. Det foreslås samtidig præciseret, at fordelingen skal foretages i form af en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen og således ikke efter areal eller andre forhold. En bestemmelse med tilsvarende indhold findes i den hidtidige vurderingslov, jf. lovens § 33, stk. 5.

I den hidtidige vurderingsordning skelnes der efter praksis mellem ”rene” ejerboliger, ”rene” erhvervsejendomme og ejendomme anvendt til blandet bolig- og erhvervsformål. Efter hidtidig praksis anses en ejendom for at være en ”ren” ejerbolig, hvis mindre end 25 pct. af ejendomsværdien kan henføres til den del af ejendommen, der anvendes til erhvervsformål. I sådanne tilfælde foretages der ikke fordeling, og ejeren kommer hermed til at betale ejendomsværdiskat på grundlag af hele ejendomsværdien.

Hvis mere end 25 pct. af ejendomsværdien kan henføres til den erhvervsmæssigt anvendte del af ejendommen, betragtes ejendommen efter hidtidig praksis som anvendt til blandet bolig- og erhvervsformål, og ejendomsværdien fordeles på de to dele af ejendommen.

Der findes ikke en tilsvarende grænse i opadgående retning. Der vil således efter hidtidig praksis skulle foretages en fordeling i et tilfælde, hvor den erhvervsmæssigt anvendte del af ejendommen f. eks. udgør 90 pct., mens boligdelen kun udgør 10 pct.

I den vurderingsordning, der her foreslås, vil en ejendom ikke længere kunne kategoriseres som blandet bolig og erhverv. En ejendom vil fremover kun kunne kategoriseres som en ejerbolig, en erhvervs-ejendom, en landbrugsejendom eller en skovejendom. En "blandet" ejendom vil herefter enten skulle kategoriseres som en ejerbolig eller som en erhvervs-ejendom, hvilket vil ske ud fra ejendommens samlede karakter. Der vil ikke være en 25 pct. grænse som under hidtidig praksis.

Fordelingen skal foretages ud fra det aktuelle værdimæssige forhold mellem de to dele af ejendommen. Dette indebærer, at fordelingen ikke nødvendigvis vil være konstant fra vurdering til vurdering. For det første kan den rent arealmæssige fordeling mellem boligarealet og erhvervsarealet ændres. Dernæst kan der også være tale om, at den værdimæssige vægt af boligareal henholdsvis erhvervsareal ændres, selv om det arealmæssige forhold ikke ændres. Forestiller man sig, at prisen på en kvadratmeter boligareal i et område går op, mens prisen på en kvadratmeter erhvervsareal er konstant, vil den værdimæssige fordeling mellem de to dele ændre sig i boligdelens favør.

Der er til illustration heraf således intet til hinder for, at den værdimæssige fordeling mellem bolig og erhverv ved en vurdering f.eks. er i forholdet 80/20, mens den ved den næste vurdering er i forholdet 75/25, selv om der ikke er sket ændringer med ejendommen.

Vurderingsmyndigheden vil dog kunne se bort fra bagatelagte størrelser. Forestiller man sig som et eksempel, at der på en lille del af en grund er opstillet en transformatorenhed tilhørende et elforsyningsselskab, vil dette ikke nødvendiggøre en fordeling efter den bestemmelse, der her er foreslået.

Det fremtidige vurderingssystem vil i mange tilfælde modelmæssigt kunne "skelne" mellem boligarealet og det erhvervsmæssigt udnyttede areal og værdiansætte hvert af disse. En fordeling af den samlede ejendomsværdi (værdien af bygninger plus grunden) vil herefter kunne foretages på dette grundlag som en del af det vurderingsmæssige skøn.

Et tilsvarende fordelingshensyn gør sig gældende for ejerboliger med to selvstændige boligenheder (tofamiliehuse), når ejeren eller ejerne har rådighed over den ene eller dem begge. Det foreslås derfor i *stk. 2*, at ejendomsværdien i sådanne tilfælde skal fordeles på de to boligenheder. Det bemærkes, at det ikke er en betingelse, at ejeren eller ejerne anvender ejendommen som (helårs)bolig. Der skal således også foretages fordeling, hvis der er tale om et sommerhus eller et helårshus, der anvendes som sommerbolig.

De regler, der her er beskrevet, tager udgangspunkt i en ejendom bestående af to dele, enten en boligdel og en erhvervsdel eller to boligdele. Der kan formentlig også forekomme tilfælde, hvor en ejendom, som er kategoriseret som en ejerbolig, består af to boligenheder og en erhvervsdel. De foreslåede regler skal i sådanne særlige tilfælde anvendes i kombination sådan at forstå, at der foretages en fordeling på bolig(er) og erhverv efter *stk. 1* og dernæst en fordeling mellem de to boligenheder efter *stk. 2*.

Det er kun ejendomsværdien, der skal fordeles. Grundværdien fordeles ikke, da ejeren/ejerne skal

betale grundskyld af ejendommens samlede grundværdi.

For så vidt angår spørgsmålet om fordelinger ved skattestopberegninger henvises til lovforslagets § 39 og bemærkningerne hertil.

Endelig foreslås det i *stk. 3*, at de samme fordelingsregler skal gælde, når sådanne ejendomme er omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5.

Ligningslovens § 16, stk. 9, fastsætter regler om beskatning af værdien af bolig, som stilles til rådighed som led i ansættelsesforhold, hvor den ansatte er direktør eller anden medarbejder med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform. Ligningslovens § 16 A, stk. 5, omhandler udbytteudlodning til en hovedaktionær i form af bl.a. sommerbolig eller helårsbolig til rådighed.

Til § 36

Hvis en ejerbolig, som helt eller delvis er beliggende i landzone, har et grundareal, der overstiger 5.000 m², foreslås det i *stk. 1*, at der foretages en fordeling af ejendomsværdien på den del, der knytter sig til boligdelen, og det resterende. Dette sker af hensyn til ejendomsværdibeskatningen.

Efter *stk. 2* anses 5.000 m² for at tilhøre boligdelen. Hvis det grundareal, der ligger i umiddelbar forbindelse med boligen, er mindre end 5.000 m², anses kun dette mindre areal for at høre til boligdelen.

Dette er en videreførelse af hidtidige regler, jf. vurderingslovens § 33, stk. 8 og 11.

Til § 37

Det foreslås i *stk. 1* at videreføre de hidtidige regler om, at der for ejendomme, der i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, skal foretages en fordeling af ejendomsværdien på boligdelen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen. Formålet med dette er, at ejeren skal ejendomsværdibeskattes af boligdelen af den samlede ejendom og ikke af den del, der knytter sig til vindmøllen.

I en periode frem til 31. juli 1996 var det muligt for parcelhusejere at købe et mindre areal fra en landbrugsejendom, hvor der var tilladelse til at opføre en vindmølle, en såkaldt vindmølleparcel. Det var efter de dagældende regler en forudsætning, at der i matriklen skete en samnotering af parcelhusgrunden og vindmølleparcellen. Herved bliver parcelhusgrunden og vindmølleparcellen en samlet fast ejendom, jf. udstykningslovens § 2, uanset det forhold, at de to enheder geografisk kan ligge langt fra hinanden.

En vindmølle registreres ikke som en bygning i Bygnings- og Boligregistret (BBR), men som et teknisk anlæg, og betragtes ikke som fast ejendom i vurderingsmæssig forstand. Uanset om vindmøllen står på selve ejerboliggrunden, eller den står på en selvstændig vindmølleparcel, vil en værdi af møllen ikke indgå i vurderingen af en ejerbolig. Dog vil værdien af en samnoteret vindmølleparcel (uden mølle) indgå i ejendomsværdien for boligen. Ved fordelingen sikres det, at ejeren kun bliver ejendomsværdibeskattet af den del af ejendomsværdien, der falder på boligen.

Der findes ca. 175 samnoterede vindmølleparceller i Danmark.

Det foreslås i *stk. 2*, at der foretages en fordeling af grundværdien i de tilfælde, hvor en ejendom har jord beliggende i flere kommuner. Formålet er, at hver kommune skal kunne opkræve grundskyld af den del, der er beliggende i den pågældende kommune. Hvis der på ejendommen er givet et grundforbedringsfradrag, fordeles fradraget tilsvarende.

Videre foreslås det, at der skal foretages en fordeling af grundværdien, hvis en del af en ejendom er jordrentepligtig. Der er kun et meget begrænset antal jordrentebrug tilbage i Danmark. Dette er en videreførelse af hidtidige regler, jf. § 22 i lov om kommunal ejendomsskat og vurderingslovens § 33, *stk. 3*.

Til kapitel 9

Til § 38

Som omtalt i afsnit 2.8.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger foregår skattestopberegninger under den hidtidige vurderingsordning ved anvendelse af en historisk vurderingsnorm. Ved en skattestopberegning forstås en beregning af det beløb, der skal danne grundlag for opkrævningen af ejendomsværdiskat.

Vurderingsmyndigheden skal ved en skattestopberegning efter de hidtidige regler vurdere den foreliggende ejendom, sådan som den ville have været vurderet i 2001 og 2002, hvis ejendommen dengang havde eksisteret i den form, den har på vurderingstidspunktet. Tilsvarende gør sig gældende ved beregninger til ansættelse af grundskatteloft, bortset fra at ansættelsen her ikke skal foretages i et år, der på forhånd er givet, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 40.

Ansættelser af ejendomsværdier og grundværdier i niveauer, der ligger langt tilbage i tiden, er forbundet med stor usikkerhed. Det foreslås på denne baggrund at ændre den måde, som skattestopberegninger skal foretages på. I stedet for at foretage skattestopberegninger i historiske niveauer, foreslås skattestopberegninger fremover foretaget på den måde, at den pågældende ejendom vurderes i aktuelt niveau – og kun i aktuelt niveau – og at denne vurdering derefter regnes tilbage til 2001 og 2002 ved hjælp af et ejendomsprisindeks.

I *stk. 1* foreslås det fastsat, hvornår der skal foretages en skattestopberegning. Skattestopberegninger foretages ved førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering.

Der skal efter forslaget foretages skattestopberegning, når en ejendom, som ikke hidtil har været omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, bliver omfattet af en af de pågældende bestemmelser. Ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, opregner de ejendomme, der er omfattet af ejendomsværdibeskatningen. Der er tale om ejendomme, som er beliggende i Danmark. Ejendomme beliggende i udlandet er også omfattet af ejendomsværdibeskatningen, men de beskattes ikke på grundlag af en dansk ejendomsvurdering, da en sådan i sagens natur ikke findes.

De ejendomme, som er omfattet af ejendomsværdibeskatningen, er i det væsentlige parcel- og ræk-

kehuse, ejerlejligheder, sommerhuse, stuehuse tilhørende landbrugsejendomme, beboelseshuse beliggende på skovejendomme, tofamiliehuse, og visse lejligheder i små udlejningsejendomme m.v.

Hvis der som et eksempel på en hidtil ubebygget grund opføres et nyt parcelhus, vil der være tale om en ejendom, som bliver omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10. Et andet eksempel kunne være en ejendom, som hidtil har været anvendt til erhvervsformål, og som ændres til boligformål. I sådanne tilfælde skal der foretages en skattestopberegning, således at ejendomsværdiskatten kan beregnes på et 2001/2002-grundlag.

Der skal også foretages en skattestopberegning, hvis en allerede eksisterende ejerbolig ændres, således at grundlaget for den hidtidige vurdering – og hermed for den eksisterende skattestopberegning – ikke længere er til stede. Efter lovforslagets § 6 skal der i en række tilfælde ske en omvurdering, hvis en ejendom ændres mellem to almindelige vurderinger. Dette sker for at sikre, at vurderingen er så aktuel som muligt i forhold til ejendommens aktuelle tilstand.

Det foreslås derfor, at der skal foretages en skattestopberegning, hvis der på en ejendom indtræffer sådanne forhold, at betingelserne for omvurdering er opfyldt. Det er uden betydning, om disse forhold er indtruffet i et år, hvor de giver grundlag for omvurdering, eller om det er sket i et år, hvor de medtages i førstkomende almindelige vurdering.

Hvis en ejendom anvendes til såvel boligformål som til erhvervsformål, skal der foretages en fordeling af ejendomsværdien på de to dele af ejendommen, således at ejeren kan svare ejendomsværdiskat på grundlag af den del af ejendomsværdien, der kan henføres til den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, jf. lovforslagets § 35. Tilsvarende gælder for ejerboliger med to selvstændige boligenheder, hvoraf ejeren eller ejerne har rådighed over en eller dem begge. Endvidere skal der efter lovforslagets § 36 foretages en fordeling, hvis en ejerbolig har et grundareal på mere end 5.000 m².

Det er nødvendigt at tage højde for dette ved skattestopberegningerne, således at det sikres, at også fordelingerne indgår i grundlaget for opkrævning af ejendomsværdiskat. Det foreslås derfor, at ændringer af sådanne fordelinger skal give anledning til en ny skattestopberegning.

I *stk. 2* foreslås det fastsat, at tilbageregningerne foretages på grundlag af de indeks, der skal udarbejdes efter reglerne i §§ 44-48. Der henvises til bemærkningerne til disse bestemmelser.

Til § 39

Formålet med skattestopberegningerne er som tidligere nævnt at tilvejebringe et grundlag for opkrævning af ejendomsværdiskat. I tilfælde, hvor der foretages fordelinger efter lovforslagets §§ 35 og 36, er det alene den del af ejendomsværdien, der falder på boligdelen, der danner grundlag for ejendomsværdibeskatningen.

Det foreslås derfor, at hvis ejendomsværdien er blevet fordelt som ovenfor nævnt, skal kun den del, der falder på boligdelen, tilbageregnes. Tilbageregning af den øvrige del af ejendomsværdien er uden betydning for beskatningsmæssige formål og kan derfor undlades.

Til § 40

Lovforslagets § 40 drejer sig om skatteloftberegninger til brug for beregningen af kommunal grundskyld. Problemstillingen er den samme som den, der er omhandlet i lovforslagets § 38, nemlig at der er behov for at få fastsat et grundlag for beskatning, når en ny ejendom opstår, eller en allerede eksisterende ejendom ændres. Ved en skatteloftberegning forstås en tilbageregning af en aktuel grundværdi til det niveau, der efter de gældende regler danner grundlag for opkrævning af grundskyld, jf. gennemgangen i afsnit 2.8.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

I *stk. 1* foreslås det fastsat, hvornår der skal foretages en skatteloftberegning. Tilbageregningen sker ikke til et på forhånd defineret år, sådan som det er tilfældet med skattestopberegningerne efter lovforslagets § 38, men til det såkaldte basisår. I lovforslagets § 42 er det foreslået defineret, hvad der skal forstås ved "basisåret". Tilbageregningen skal efter lovforslaget ske efter de indeks, der fastsættes efter §§ 44-48. Tilbageregning sker ved førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering.

Der skal efter lovforslaget foretages en tilbageregning af grundværdien i nedenstående tilfælde. Det er uden betydning for tilbageregningen, om ændringen er indtruffet på et sådant tidspunkt, at den indgår i en omvurdering efter lovforslagets § 6, eller om den er indtruffet på et tidspunkt, hvor den vil indgå i den næstfølgende almindelige vurdering.

1) Når en ejendom bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat, herunder hvis samvurdering etableres eller ophører, jf. § 2, stk. 3

Der skal for det første foretages en sådan beregning, når en ejendom bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld. Dette vil være tilfældet, når en ny grund udstykkes, og der hermed er opstået en ny ejendom.

Det vil også være tilfældet, hvis der etableres samvurdering mellem to eksisterende ejendomme, eller hvis samvurdering ophører. Samvurdering kan efter vurderingsmyndighedens bestemmelse etableres, hvis to eller flere ejendomme udgør en samlet enhed, jf. lovforslagets § 2, stk. 3. Samvurdering ophører, hvis betingelserne for samvurdering ikke længere er til stede.

I begge tilfælde er der i vurderingsmæssig forstand tale om, at der enten etableres én ny (samvurderet) ejendom, eller at der etableres to eller flere nye ejendomme, som hidtil har været samvurderet. Der er i vurderingsmæssig forstand ikke forskel på sådanne tilfælde og andre tilfælde, hvor ejendomme sammenlægges eller udstykkes. Derfor behandles de på samme måde ved skatteloftberegningerne.

2) Når der på en ejendom, som er omfattet af pligten som nævnt i nr. 1, sker ændring af ejendommens grundareal

Der skal foretages en skatteloftberegning, hvis en ejendoms grundareal ændres. Det er uden betydning, om ændringen er sket ved tilkøb eller frasalg af jord, ved ekspropriation eller ved en eventuel jordfordeling, jf. § 6, nr. 2. Det afgørende er, at ændringen er registreret som gældende pr. 1. september i det pågældende år (året for almindelig vurdering eller omvurdering).

3) Når produktionsjord, jf. § 28, stk. 2, overgår til anden anvendelse, eller når jord overgår fra anden anvendelse til produktionsjord

Produktionsjord skal efter lovforslagets § 28 vurderes efter en særlig vurderingsnorm, nemlig ved statistisk baserede fremskrivninger af de vurderinger, der under den hidtidige vurderingsordning blev

foretaget efter den såkaldte bondegårdsregel eller de hidtidige regler for vurdering af skovejendomme.

Produktionsjord vurderes hermed ikke efter samme markedsnorm som andre grundarealer og i praksis til et langt lavere beløb. Det grundskatteloft, der vil være gældende for en ejendom med produktionsjord, vil derfor ikke kunne videreføres, hvis jorden overgår til anden anvendelse. Det er derfor i dette tilfælde være nødvendigt at foretage en ny skatteloftberegning baseret på en aktuel vurdering foretaget efter en markedsnorm.

Det samme vil gælde med modsat fortegn, hvis jord overgår fra anden anvendelse til fremtidig anvendelse som produktionsjord. Det eksisterende grundskatteloft vil ikke være afpasset til en fremtidig vurdering som produktionsjord.

Er der tale om ændring af grundstørrelse i forbindelse med afhændelse eller erhvervelse af arealer, vil dette allerede være omfattet af nr. 2, men arealer kan overgå fra anvendelse som produktionsjord til anden anvendelse – eller den anden vej – uden ejendommens grundareal som sådant ændres.

Anlægges der en golfbane på en landbrugsejendom, vil dette areal ikke længere være produktionsjord, og arealet skal vurderes efter en markedsnorm, jf. lovforslagets § 29, stk. 2. Dette areal skal have foretaget en skatteloftberegning, således at grundskylden af dette areal kan opkræves på det korrekte grundlag.

Det samme vil gælde for den resterende del af produktionsjorden. Det areal, der anvendes som produktionsjord, er ved anlæg af golfbanen blevet mindre, selv om ejendommens samlede grundareal er uændret. Set i relation til produktionsjorden er realiteten hermed, at grundarealet – forstået som produktionsjorden – er blevet mindre. Derfor fører de foreslåede regler til, at der i den beskrevne situation ikke alene skal foretages en skatteloftberegning for det areal, der nu er blevet til en golfbane, men også for den resterende del af produktionsjorden.

I den modsatte situation – hvis golfbanen i eksemplet nedlægges igen, og arealet inddrages som produktionsjord – gælder det samme for produktionsjorden med modsat fortegn.

En landbrugsejendom eller en skovejendom kan hermed have flere grundskatteloffer – et for produktionsjorden og et for arealer anvendt til andre formål. Disse grundskatteloffer vil dog altid have samme basisår, jf. lovforslagets § 42 og bemærkningerne hertil.

4) Når ejendommens grundværdi er ændret som følge af ændrede planforhold

Der skal også foretages en ny skatteloftberegning, når grundværdien af en ejendom ændret som følge af ændrede planforhold.

5) Når der sker ændring i ejerlejligheders fordelingstal

Videre skal der foretages en skatteloftberegning, hvis ejerlejligheders fordelingstal ændres. Som det fremgår af bemærkninger til lovforslagets § 6, nr. 3, svarer ændring af ejerlejligheders fordelingstal i praksis til, at de enkelte lejligheders grundareal ændres. Der skal derfor foretages en ny skatteloftberegning.

6) *Når væsentlig ikke hidtil kendt forurening dokumenteres*

Konstatering af væsentlig forurening eller afhjælpning af forurening er begge potentielt værdipåvirkende forhold, som ikke i den hidtidige vurderingslov giver anledning til omvurdering og til ny skattestopberegning og ny skatteloftberegning. Konstateres der en væsentlig ikke hidtil kendt forurening på en grund, kan dette være værdipåvirkende i negativ retning.

Det foreslås derfor, at dokumentation af væsentlig ikke hidtil kendt forurening skal medføre en ny skatteloftberegning. Ved væsentlig forurening skal forstås, at forureningen indebærer en nedsættelse af grundværdien med mindst 20 pct.

Det vil være en betingelse, at der er tale om en ikke hidtil kendt forurening, og at forureningen dokumenteres. Som anført i bemærkningerne til lovforslagets § 6, nr. 8, kan vurderingsmyndigheden ikke træffe afgørelse i forureningsager. Der vil blive stillet samme dokumentationskrav som nævnt i bemærkningerne til den anførte bestemmelse.

7) *Når afhjælpning af væsentlig forurening konstateres, forudsat at hidtidig afgiftspligtig grundværdi, jf. § 1, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, er ansat på grundlag af grundens værdi i forurennet stand*

Hvis en forurening afhjælpes, har dette alt andet lige en positiv værdimæssig påvirkning. Det foreslås derfor, at der skal foretages en ny skatteloftberegning, når afhjælpning af forurening konstateres, men kun i det omfang, at den afgiftspligtige grundværdi – grundskatteloftet – har været ansat på grundlag af grundens værdi i forurennet stand.

Hvis forureningen ikke er indgået som et element i den vurdering, der ligger til grund for grundskatteloftet, skal der ikke foretages en ny skatteloftberegning.

8) *Når der sker ændring af fritagelser for grundskyld efter §§ 7 eller 8 i lov om kommunal ejendomsskat*

Videre foreslås det, at ændring af fritagelser for grundskyld efter §§ 7 eller 8 i lov om kommunal ejendomsskat skal give anledning til en ny skatteloftberegning. Efter de nævnte bestemmelser kan – og i visse tilfælde skal – kommunen helt eller delvis fritage for betaling af grundskyld.

Ændring i en fritagelse – f.eks. at en større eller mindre del end hidtil er fritaget – svarer reelt til, at grundens størrelse er blevet ændret. Derfor skal der efter lovforslaget i sådanne tilfælde foretages en ny skatteloftberegning. Det bemærkes i øvrigt, at vurderingsmyndigheden efter lovforslagets § 10, stk. 3, kan undlade at ansætte værdien af den del af grunden, der er fritaget for grundskyld.

9) *Når byggemodningsarbejder er færdiggjort*

Endelig foreslås det, at færdiggørelse af byggemodningsarbejder – i modsætning til hidtil – også skal give anledning til en ny skatteloftberegning. Begrundelsen for dette er, at det ellers vil være muligt at skaffe sig et grundskatteloft, som alene modsvarer værdien af den ”rå” jord, dvs. den bare mark uden den værdistigning, som byggemodningsarbejdet har tilført grunden.

Forestiller man sig, at en ny udstykning vurderes før byggemodningen, vil man få en vurdering, som svarer til værdien den ”rå” jord for de enkelte grunde. Senere byggemodning og bebyggelse bevirker efter de gældende regler ikke, at der skal foretages ny skatteloftberegning. Den lave værdi af den ”rå”

jord ført tilbage til det såkaldte basisår, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 42, kommer hermed til at udgøre grundlaget for beregningen af grundskylden. Dette grundlag kan efter reglerne i den kommunale ejendomsskattelev stige med indtil 7 pct. om året.

Det foreslås i *stk. 2*, at de begivenheder, der er nævnt under nr. 6, 7 og 9 ovenfor, ikke skal finde anvendelse på produktionsjord. Hvad nr. 6 og 7 (konstatering af forurening eller afhjælpning af forurening) angår, vil det ikke være muligt at tage højde for sådanne forhold ved vurderingen af produktionsjord, da vurderingen af produktionsjord efter lovforslaget alene vil skulle foretages ved en statistisk baseret fremskrivning af de vurderinger, der er ansat efter den hidtidige bondegårdsregel henholdsvis de hidtidige regler for vurdering af skove, jf. lovforslagets § 28. Bestemmelserne i nr. 9 (færdiggørelse af byggemodningsarbejder) har ingen betydning for produktionsjord.

Som nævnt i afsnit 2.6.3.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger vil det ikke være muligt at give tillæg eller nedslag for fremtidige begivenheder som f.eks. nyopstået forurening eller oversvømmelser på arealer, som er omfattet af fremskrivningerne.

Til § 41

I *stk. 1* foreslås det, at hvis der på det tidspunkt, hvor der skal ske en tilbageregning efter § 40, er givet et grundforbedringsfradrag efter hidtidig lovgivning, jf. lovforslagets §§ 22 og 23, skal der ligeledes ske en tilbageregning af dette fradrag til basisåret. Dette vil dog kun gælde i det omfang, at grunden også i basisåret havde et grundforbedringsfradrag. Er grundforbedringsfradrag først kommet til senere, skal der ikke ske nogen tilbageregning.

Ved skatteloftberegninger efter den hidtidige ordning sker der ligeledes en ansættelse af grundforbedringsfradrag, hvis et sådant var givet i basisåret. Efter udløb af grundforbedringsfradrag udgår fradraget ligeledes af grundskatteloftet, jf. § 1, *stk. 4* og 5 i lov om kommunal ejendomsskat.

Hvis der ikke blev foretaget en tilbageregning af grundforbedringsfradraget til basisåret, ville fradraget blive ”for stort” og grundskatteloftet – og dermed grundlaget for betaling af grundskyld – tilsvarende mindre.

Som et eksempel til illustration kunne man forestille sig et tilfælde, hvor den aktuelle grundværdi er 1 mio. kr., mens det aktuelle grundforbedringsfradrag er på 150.000 kr. Den aktuelle grundværdi tilbageregnes til basisåret, hvor den udgør 500.000 kr. Hvis grundforbedringsfradraget ikke tilbageregnes, bliver den aktuelle afgiftspligtige grundværdi beregnet ud fra et grundlag på 350.000 kr.

Hvis grundforbedringsfradraget tilbageregnes på samme måde som grundværdien, bliver fradraget på 75.000 kr., og den aktuelle afgiftspligtige grundværdi skal hermed beregnes ud fra et grundlag på 425.000 kr. Uden tilbageregning af grundforbedringsfradraget bliver fradraget hermed ”for stort” i forhold til den afgiftspligtige grundværdi.

Dette blev under den hidtidige vurderingsordning som nævnt håndteret på den måde, at såvel grundværdien som grundforbedringsfradraget blev ansat i basisårets niveau. Disse ansættelser sker i den nye vurderingsordning i form af tilbageregninger af de aktuelle værdier.

Det foreslås i *stk. 2*, at der fastsættes regler for, hvornår de begivenheder, der giver anledning til skatteloftberegning efter § 40, skal anses for at være indtruffet. Dette sker for at undgå tvivlsspørgsmål om, hvorvidt betingelserne for skatteloftberegning er til stede.

Det foreslås, at de forhold, som er nævnt i § 40, stk. 1, nr. 1-7 og 9, anses for indtrådt efter samme regler, som gælder ved omvurdering, jf. lovforslagets § 6. Ændring af fritagelser for grundskyld anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor kommunen foretager de pågældende ændringer.

Til § 42

I modsætning til skattestopberegninger til brug for ejendomsværdibeskatningen er der ikke et fast udgangspunkt ved beregningen af grundskatteløftet. Dette skyldes, at skatteloftberegningen skal foregå i niveauet for det, som sædvanligvis kaldes basisåret.

Begrebet ”basisår” findes ikke i den hidtidige lovgivning. I stedet er reglerne skrevet ud ”i ord” i forskellige separate bestemmelser. Da begrebet imidlertid er alment anvendt i forbindelse med skatteløftansættelser, foreslås det, at begrebet defineres i loven.

Ved basisåret skal efter *stk. 1* forstås det seneste år, hvor grundværdien efter evt. grundforbedringsfradrag m.v. udgjorde den afgiftspligtige grundværdi, sådan som denne er fastsat efter § 1, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat, jf. stk. 1 i samme bestemmelse.

Basisåret er i formentlig de fleste tilfælde 2001 eller 2002, men det kan i princippet være et hvilket som helst år siden da.

Det foreslås præciseret, at der ansættes et basisår for den samlede ejendom, uanset om forskellige dele af ejendommen anvendes til forskellige formål. En tilsvarende bestemmelse findes ikke i den hidtidige vurderingslov. Det skønnes nødvendigt at medtage en sådan bestemmelse i den nye lov, da en landbrugsejendom eller en skovejendom efter lovforslaget både kan have produktionsjord, der vurderes efter en objektiv vurderingsnorm i form af fremskrivninger, og andre arealer, der vurderes efter en markedsnorm.

Hvis en ejendom er kategoriseret som en landbrugsejendom eller en skovejendom, må det antages, at produktionsjorden udgør den største del af ejendommens jordtilliggende. Skulle det tilfælde forekomme, at produktionsjord og jord til anden anvendelse isoleret betragtet skulle have forskellige basisår, vil det være basissåret for produktionsjorden, der vil skulle anvendes for den samlede ejendom.

I *stk. 2* foreslås det, at en grund, som udstykkes fra en allerede eksisterende ejendom, får samme basisår som den ejendom, som grunden er udstykket fra. Hvis den nye ejendom er udstykket fra en ejendom, som ikke hidtil har været vurderet, anvendes det basisår, som er gældende for omkringliggende sammenlignelige ejendomme.

De foreslåede regler om basisår for nye grunde er en videreførelse af de regler, der gælder efter den hidtidige vurderingsordning, jf. vurderingslovens § 33, stk. 18, idet det dog er tilføjet, at der skal være tale om den udstykkede ejendoms ”retmæssige” basisår. Tilføjjelsen skyldes, at der i visse konkrete tilfælde har været usikkerhed om basisåret for ejendomme, der udstykkes. Det søges med tilføjjelsen

sikret, at de nyudstykkede ejendommers basisår ansættes korrekt.

Det foreslås præciseret i *stk. 3*, at kommunen skal oplyse vurderingsmyndigheden om basisåret. Det er kommunerne, som administrerer den kommunale ejendomsbeskatning, og det er således kommunerne, som er i besiddelse af grundlaget for at ansætte et basisår. Hvis den nye ejendom er udstykket fra en ejendom, der ikke hidtil har været vurderet, skal basisåret efter forslaget dog ansættes af vurderingsmyndigheden.

Til § 43

Der vil i praksis forekomme situationer, hvor grundlaget for allerede foretagne vurderinger vil blive ændret. Dette vil ske, hvis de oplysninger om grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende faktiske forhold, som vurderingerne er foretaget på grundlag af, viser sig at være fejlagtige, og vurderingen derfor genoptages, jf. skatteforvaltningslovens § 33. Det kan også ske, hvis det beløbsmæssige vurderingsskøn, der har ligget til grund for tilbageregningen, bliver ændret.

Det foreslås i *stk. 1*, at §§ 38-42 skal finde tilsvarene anvendelse, hvis der senere sker berigtigelse eller ændring af de oplysninger, der er lagt til grund for beregningen af ejendomsværdiskat eller kommunal grundskyld.

I *stk. 2* foreslås det, at det skal være uden betydning, hvornår og på hvilket grundlag berigtigelsen eller ændringen sker. Som et eksempel kan nævnes en ejendom, som på grund af fejlagtig registrering af boligareal i Bygnings- og Boligregistret (BBR) er vurderet på grundlag af et boligareal på 100 m². Det korrekte boligareal viser sig at være 150 m², og vurderingen bliver derfor genoptaget. Det skal i en sådan situation være muligt at foretage en ny skattestopberegning på samme måde, som det ville ske, hvis en ejendom med et boligareal på 100 m² får foretaget en tilbygning på 50 m².

Til § 44

Det foreslås i *stk. 1*, at tilbageregning af vurderinger i forbindelse med skattestopberegninger og skatteloftberegninger skal foretages efter et prisindeks for ejendomssalg. Prisindeks skal efter lovforslaget udarbejdes af Danmarks Statistik efter de regler, der er foreslået i lovforslagets §§ 45-47.

I *stk. 2* foreslås det, at prisindeks udarbejdes for hvert år fra og med 2001. Indeks skal udarbejdes efter prisforholdene pr. 1. september, som er den foreslåede vurderingstermin, jf. lovforslagets § 5, stk. 2. Indeks for 2001 og 2002 skal dog udarbejdes efter prisforholdene pr. 1. januar i de pågældende år. Dette skyldes, at 1. januar på daværende tidspunkt var vurderingsterminen.

Videre foreslås det, at skatteministeren årligt bekendtgør de beregnede indeks.

Til § 45

Det foreslås i *stk. 1*, at der udarbejdes prisindeks for hver af følgende kategorier af ejendomme:

1) Boligejendomme med en eller to boligheder

Dette indeks vil blive anvendt ved skattestopberegninger og skatteloftberegninger for ejendomme til

helårsbeboelse, jf. lovforslagets § 4, nr. 1. Dette gælder også i tilfælde, hvor en del af ejendommen anvendes erhvervsmæssigt, men hvor ejendommen er kategoriseret som en ejendom til helårsbeboelse.

Det gælder endvidere for skattestopberegninger for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme, da ejendomsværdien for sådanne ejendomme efter lovforslagets § 30, stk. 2, skal ansættes, som om der havde været tale om selvstændige ejerboliger. Endelig gælder det for skatte-loftberegninger for boliger beboet af ejere på skovejendomme, da sådanne boliger skal have deres grundværdier ansat efter en markedsnorm, jf. lovforslagets § 30, stk. 3.

2) *Ejerlejligheder til beboelse*

Dette indeks vil blive anvendt ved skattestopberegninger og skatte-loftberegninger for ejerlejligheder til helårsbeboelse, jf. lovforslagets § 4, nr. 2.

3) *Sommerhuse*

Dette indeks vil blive anvendt ved skattestopberegninger og skatte-loftberegninger for sommerhuse og andre fritidshuse og for sommerhusejerlejligheder, jf. lovforslagets § 4, nr. 3 og 4.

4) *Landbrugsejendomme*

Dette indeks vil blive anvendt ved skatte-loftberegninger for landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 2 og 3. Indekset for landbrugsejendomme vil endvidere blive anvendt ved fremskrivning af grundværdien for produktionsjord, jf. lovforslagets § 28.

5) *Erhvervsejendomme*

Dette indeks vil blive anvendt ved skatte-loftberegninger for erhvervsejendomme eller andre ejendomme, som ikke er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1-3, jf. nr. 4. Boligejendomme med mere end to boligenheder vil være omfattet af denne bestemmelse. Det samme gælder tilfælde, hvor en del af ejendommen anvendes som bolig, men hvor ejendommen er kategoriseret som en erhvervsejendom.

Er der opført en bygning på fremmed grund, og der hermed foreligger to selvstændige ejendomme, jf. lovforslagets § 2, stk. 2, vil samme indeks blive anvendt på såvel bygning som grund. For ubebyggede grunde som nævnt i lovforslagets § 4, nr. 7, anvendes indekset for en- og tofamiliehuse. For andre ubebyggede grunde anvendes indekset for erhvervsejendomme.

Det foreslås i *stk. 2*, at der for hver af de nævnte kategorier af ejendomme skal udarbejdes indeks på kommuneniveau, på landsdelsniveau, på regionsniveau og endelig for landet som helhed. Det er dog ikke altid muligt at udarbejde indeks for alle kategorier af ejendomme på alle geografiske niveauer, jf. lovforslagets § 46 og bemærkningerne hertil.

Det foreslås, at indeks udarbejdes inden for den kommunale og regionale inddeling, der er gældende pr. 1. september 2017. Ertholmene (Christiansø og Frederiksø) er ikke omfattet af den kommunale inddeling. Det foreslås derfor, at disse øer betragtes som en del af Bornholms kommune.

Som ovenfor nævnt er det ikke altid muligt at udarbejde indeks på alle geografiske niveauer for alle kategorier af ejendomme. Eksempelvis er ejerlejligheder til beboelse koncentreret i de større bykommuner og er mindre udbredt i landkommuner. Tilsvarende findes sommerhuse i sagens natur primært i sommerhusområderne.

Det er derfor nødvendigt at fastsætte regler for, hvordan Danmarks Statistik skal forholde sig, hvis det viser sig, at der i en kommune eller andet geografisk område ikke er konstateret så mange salg af en given kategori af ejendomme, at Danmarks Statistik ud fra en faglig betragtning vil kunne udarbejde et indeks for den pågældende kategori af ejendomme i den pågældende kommune eller andet geografisk område.

Tilgangen hertil vil efter lovforslaget være, at indeks skal fastsættes på så lavt et geografisk niveau som muligt. Er det ikke muligt på det lave niveau, udarbejdes indeks i stedet på det næste højere. Er det heller ikke muligt på dette niveau, udarbejdes indeks i stedet på det næste højere niveau.

Det foreslås på denne baggrund i *stk. 1*, at hvis der i et år i en kommune ikke er sket salg i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks, udarbejdes indeks for disse ejendomstyper i stedet på grundlag af de salg, der har fundet sted i den landsdel, hvor den pågældende kommune er beliggende. De enkelte landsdele er defineret i lovforslagets § 47.

Hvis det heller ikke er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks på dette niveau, udarbejdes indeks for de pågældende ejendomstyper på grundlag af de salg, der har fundet sted i den region, hvor den pågældende kommune er beliggende, jf. *stk. 2*. Er det fortsat ikke muligt at udarbejde et prisindeks, udarbejdes indeks for landet som helhed.

Dette hierarki indebærer, at indeks altid vil blive udarbejdet på så lavt et geografisk niveau som muligt. Herved sikres det i videst muligt omfang, at indeks fastsættes efter den lokale prisudvikling i det område, hvor ejendommen er beliggende.

Hierarkiet indebærer dog også, at i øvrigt identiske ejendomme beliggende i forskellige kommuner vil kunne få fastsat indeks på forskellige geografiske niveauer. Hvis der eksempelvis sker mange sommerhussalg i en kommune, vil der kunne udarbejdes et prisindeks for sommerhuse for den pågældende kommune. Hvis der i nabokommunen ikke findes ret mange sommerhuse, og der ikke sker ret mange sommerhussalg, vil der ikke kunne fastsættes et indeks for denne kommune. I stedet vil indeks skulle fastsættes på landsdelsniveau eller regionsniveau.

Videre indebærer hierarkiet, at den samme ejendom alt efter forholdene vil kunne indekseres på forskellige geografiske niveauer i forskellige år. Hvis det i år 1 er muligt at udarbejde et indeks på kommuneniveau, vil dette blive anvendt. Er dette ikke muligt i år 2, vil indeks på landsdelsniveau eller måske på regionsniveau blive anvendt. I år 3 er det måske atter muligt at udarbejde indeks på kommuneniveau, og så vil det blive anvendt.

Endelig foreslås det i *stk. 3*, at princip for udarbejdelse af konkrete prisindeks efter *stk. 1* og *stk. 2* vælges af Danmarks Statistik, og at principvalget ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Valget af indekseringsprincip skal således foretages af Danmarks Statistik på baggrund af en vurdering af, om antallet af registrerede salg i kommuner, landsdele, regioner og på landsplan muliggør, at der udarbejdes et indeks for en eller flere kategorier af ejendommen på kommuneplan, landsdelsplan, regionsplan eller landsplan, jf. det ovenfor beskrevne hierarki.

Valget af indekseringsprincip skal foretages af Danmarks Statistik for hvert enkelt indeks for sig.

At valget af indekseringsprincip ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed medfører bl.a., at valget ikke efterprøves ved klagebehandlingen af konkrete ejendomsvurderinger, men skal lægges uprøvet til grund ved klage- og genoptagelsesbehandlingen.

Til § 47

Som nævnt i bemærkningerne til lovforslagets § 46 vil der skulle udarbejdes indeks på landsdelsniveau. Det foreslås, at disse landsdele defineres på samme måde, som det fremgår af Eurostat's nomenklatur for territorial inddeling til statistiske formål – kaldet NUTS – jf. EU-forordning 1059/2003 af 26. maj 2003 om indførelse af en fælles nomenklatur for regionale enheder (NUTS), EUT L 154, 21. juni 2003.

Til § 48

Det foreslås, at beregninger af indeks efter lovforslagets §§ 44-47 og fremskrivninger og tilbageregninger af vurderinger efter denne lov på grundlag heraf ikke kan påklages til anden administrativ myndighed.

Baggrunden herfor er, at indeks udarbejdes på grundlag af en konstateret prisudvikling, og at fremskrivninger og tilbageregninger af vurderinger er rent tekniske beregninger foretaget på dette grundlag.

Til kapitel 10

Til § 49

Som nævnt i afsnit 2.13.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger arbejdes der på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag med en omlægning af den administrative struktur på Skatteministeriets område. Det pointeres i det nævnte afsnit, at der i lovforslaget ved det almindeligt anvendte udtryk ”told- og skatteforvaltningen” skal forstås de styrelser eller andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der fremover skal varetage vurderingsarbejdet i bred forstand, herunder udvikling eller forbedring af metoder og modeller for blandt andet ejendomsvurdering. Udtrykket omfatter også Implementeringscenter for Ejendomsvurdering, som på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag er en del af Skatteministeriets departement.

Den fremtidige administrative struktur kendes således ikke på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag. Udtrykket ”told- og skatteforvaltningen” refererer sædvanligvis til SKAT som den institution, der hidtil har varetaget de forvaltningsmæssige opgaver på skatte- og afgiftsområdet, herunder

på vurderingsområdet.

SKAT som institution betragtet vil efter de foreliggende planer blive opdelt i forskellige styrelser. Vurderingsmyndighedens placering i en sådan ny struktur er ikke endeligt afklaret, ligesom det heller ikke er endeligt afklaret, hvordan udviklingsopgaver – herunder udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering – organisatorisk vil blive placeret.

For at undgå mulig tvivl om begrebsanvendelsen foreslås det på denne baggrund, at det præciseres i loven, at der ved udtrykket ”told- og skatteforvaltningen” i denne lov skal forstås de myndigheder under Skatteministeriets ressort, her varetager vurderingsarbejdet, herunder udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering.

Til § 50

Der findes bestemmelser i anden lovgivning, hvorefter vurderingsmyndigheden skal foretage forskellige ansættelser og fordelinger til brug ved anvendelsen af de pågældende lovbestemmelser. Således indeholder lov om kommunal ejendomsskat en række bestemmelser om ansættelser og fordelinger til brug for opkrævningen af dækningsafgift af visse erhvervsejendomme.

Dette kommer i den hidtidige vurderingsordning til udtryk på den måde, at vurderingsmyndigheden efter vurderingslovens § 33, stk. 2, skal foretage de fordelinger af ejendomsværdi, grundværdi og eventuelt grundforbedringsfradrag, som er fornødne til gennemførelsen af bestemmelser i lov om kommunal ejendomsskat, lov om lån til betaling af ejendomsskatter og boafgiftsloven. Samtidig har vurderingsmyndigheden efter § 34 i den hidtidige vurderingslov med visse begrænsninger pligt til på begæring af offentlige myndigheder at afgive erklæringer på områder, der vedrører vurdering af ejendomme.

Det foreslås i *stk. 1*, at disse forpligtelser i den nye vurderingsordning udformes på den måde, at vurderingsmyndigheden foretager de ansættelser og fordelinger m.v., som er foreskrevet i anden lovgivning. Samtidig foreslås det, at vurderingsmyndigheden afgiver de erklæringer, som anden lovgivning tilsvarende pålægger vurderingsmyndigheden at afgive.

Der skal således være tale om, at anden lovgivning eksplicit pålægger vurderingsmyndigheden en forpligtelse til at foretage en ansættelse eller at afgive en erklæring, således som det f.eks. er tilfældet i lov om kommunal ejendomsskat. Det forhold, at eksempelvis betaling for en offentlig serviceydelse hidtil er blevet opkrævet på grundlag af en ejendomsværdi eller en grundværdi, pålægger således ikke vurderingsmyndigheden at foretage disse ansættelser i tilfælde, hvor sådanne ansættelser efter denne lov ikke skal foretages.

I *stk. 2* foreslås det, at alle ansættelser efter denne lov afrundes til nærmeste 1.000 kr.

Til § 51

Det foreslås at definere udtrykket ”forskelsværdien” som forskellen mellem ejendomsværdi og

grundværdi. Dette udtryk anvendes ikke i denne lov, men det anvendes i lov om kommunal ejendomsskat, idet dækningsafgiften opkræves på dette grundlag. Udtrykket anvendes endvidere i ejendomsværdiskattelovens § 9, stk. 6.

Den hidtidige vurderingslov definerer begrebet i § 5, stk. 2, og det foreslås, at en tilsvarende definition indsættes i den nye lov. Samtidig foreslås det præciseret, at forskelsværdien for en bygning på fremmed grund er lig med bygningens ejendomsværdi, da der for en sådan ejendom ikke findes en grundværdi.

Til § 52

Efter den hidtidige vurderingslov skal vurderingsmyndigheden træffe afgørelse om, hvorvidt en nybygning på en ejerbolig er færdigbygget, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1. En ejendom skal vurderes som færdigbygget, når den kan anvendes som bolig. Baggrunden er, at kun skal svares ejendomsværdiskat af en ejerbolig i det omfang, at ejendommen tjener til bolig for ejeren.

Samtidig følger det af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 2, at hvis en ejendom ikke er vurderet som færdigbygget pr. 1. oktober i året før indkomståret, skal der ikke betales ejendomsværdiskat i indkomståret. Dette betyder i praksis, at der ikke skal betales ejendomsværdiskat det følgende år, hvis en ejendom ved en vurdering ikke vurderes som færdigbygget. Forholdet er hermed det, at vurderingsmyndigheden efter vurderingsloven skal vurdere en halvfærdig bygning, samtidig med at der efter ejendomsværdiskatteloven ikke skal betales ejendomsskat.

Der kan opstå tvivl om, hvornår en ejendom er færdigbygget. Efter de hidtidige regler har vurderingsmyndigheden modtaget lister over åbentstående byggesager vedr. nye ejerboliger og har med dette udgangspunkt skullet afgøre, om ejendommene er beboelige, og der hermed skal svares ejendomsværdiskat.

Den formelle afslutning af byggesagen hos kommunen har ikke betydning for skattepligten, og vurderingsmyndigheden kan reelt kun konstatere, om en ejendom er beboelig, ved at besigtige den. Dette er meget ressourcekrævende. I praksis har man dog også i nogen grad baseret sig på, om nogen er tilmeldt i folkeregistret på adressen.

Det foreslås i *stk. 1*, at denne procedure forenkles på den måde, at ejendommen anses for beboelig senest ved den første almindelige vurdering eller omvurdering, der foretages efter udløbet af en periode på ét år efter, at byggetilladelse er meddelt, medmindre andet dokumenteres.

Er der tale om byggetilladelse til om- eller tilbygning, foreslås det i *stk. 2*, at arbejdet anses for afsluttet senest ved den første almindelige vurdering eller omvurdering, der foretages efter udløbet af en periode på ét år efter, at byggetilladelse er meddelt, medmindre andet dokumenteres.

Ejeren af ejendommen vil i forbindelse med deklarationsprocessen, jf. afsnit 2.12.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger, blive gjort bekendt med, at ejendommen nu anses for beboelig, henholdsvis at om- eller tilbygningsarbejdet anses for afsluttet. Er dette ikke tilfældet, har ejeren mulighed for at dokumentere dette over for vurderingsmyndigheden. Hvis dette sker, vil proceduren blive gentaget i forbindelse med deklarationsprocessen året efter.

Som nævnt i bemærkningerne til lovforslagets § 7 foreslås det, at forskellige begivenheder, der giver anledning til omvurdering, skal anses for at indtruffet på det tidspunkt, fra hvilket den pågældende ændring er registreret som gældende hos rette offentlige myndighed. Dette gælder bl.a. ejendomme, hvorpå nybyggeri er opført, og ejendomme, hvor der er foretaget om- og tilbygning.

Dette gælder som udgangspunkt for alle typer af ejendomme, hvoraf der skal svares ejendomsskatter. For ejerboliger – og kun for ejerboliger – gælder efter lovforslaget imidlertid også den regel, der er redegjort for i det foregående.

Det skal ikke være muligt at unddrage sig ejendomsværdibeskatning ved ikke at melde et byggeri færdigt, og da vurderingsmyndigheden ikke har praktisk mulighed for ved besigtigelse eller på anden måde at konstatere, om et byggeri faktisk er færdigt eller ej, foreslås den ovenfor nævnte regel, der også kan ses som et supplement til den førnævnte regel i lovforslagets § 7.

Til § 53

Det foreslås, at ejere af ejendomme efter anmodning skal meddele vurderingsmyndigheden de oplysninger om egen ejendom, som efter vurderingsmyndighedens skøn er af betydning for vurderingen af den pågældende ejendom eller af andre ejendomme, når disse oplysninger ikke allerede er registreret hos vurderingsmyndigheden.

Når oplysninger om en ejendom kan være af betydning for vurderingen af andre ejendomme, skyldes det for det første, at vurderinger af ejerboliger fremover vil ske med udgangspunkt i salgspriser for relevante naboejendomme. Hermed kan forhold, der vedrører en ejendom, få betydning for vurderingen af andre ejendomme.

Dernæst kunne man forestille sig, at ejeren af ejendom A påberåber sig forhold, som vedrører ejendom B, men som ejeren mener, har betydning for vurderingen af ejendom A. I sådanne tilfælde kan det være nødvendigt for vurderingsmyndigheden at bede om oplysninger hos ejeren af ejendom B.

Det kan også være af betydning at bede om oplysninger hos en tidligere ejer. En tidligere ejer har dog ikke pligt til at opbevare oplysninger om en ejendom, som den pågældende har ejet. Oplysninger kan derfor kun forlanges afgivet i det omfang, at den tidligere ejer faktisk ligger inde med dem. Det kunne eksempelvis være i form af billedmateriale.

Endelig foreslås det, at oplysninger skal gives inden for de frister og i den form, der bestemmes af vurderingsmyndigheden. Vurderingsmyndigheden kan således bestemme, at oplysninger skal afgives i digital form via vurderingsmyndighedens hjemmeside eller på anden vis.

Vurderingsmyndigheden skal foretage vurderingerne på et oplyst grundlag, og der vil med dette forslag eksistere en pligt for ejere af ejendomme til at medvirke til at tilvejebringe et sådant grundlag. Undlader ejeren af den ejendom, der skal vurderes, at efterkomme en anmodning fra vurderingsmyndigheden om oplysninger, vil den manglende eller utilstrækkelige medvirken efter omstændighederne kunne få bevismæssig skadevirkning, således at vurderingsmyndigheden ved utilstrækkelige eller manglende oplysninger foretager ansættelsen skønsmæssigt på det foreliggende grundlag.

Dette betyder, at vurderingsmyndigheden kan meddele ejeren, at sagen må afgøres på det foreliggende grundlag, medmindre ejeren bidrager med de ønskede oplysninger. Anvendelse af bevismæssig skadevirkning forudsætter – i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige principper – at vurderingsmyndigheden nærmere har præciseret arten af de oplysninger, der ønskes, og eventuelt også vejledt ejeren om, hvordan oplysningerne kan fremskaffes.

Undlader ejeren forsætligt eller groft uagtsomt at afgive oplysninger, eller afgiver ejeren urigtige eller vildledende oplysninger, kan der blive tale om straf, jf. lovforslagets § 79.

Det bemærkes, at den forpligtelse, der ligger i den bestemmelse, der her er foreslået, relaterer sig til forhold vedr. ejendommen som sådan. Forpligtelsen relaterer sig ikke til oplysninger om lejeniveauer, omkostningsniveauer og forrentningskrav m.v. til brug for beregning af normtal, hvad enten sådanne oplysninger efterspørges af vurderingsmyndigheden, brancheorganisationer eller andre, som potentielt kunne tænkes at indhente sådanne oplysninger.

Det står således ejeren frit for, om denne type oplysninger skal afgives, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 34.

Til § 54

Det er en nødvendig forudsætning for vurderingsarbejdet, at vurderingsmyndigheden er i besiddelse af korrekte og opdaterede oplysninger om indgåede ejendomshandler og vilkårene herfor. Det foreslås derfor at videreføre bestemmelserne i den hidtidige vurderingsordning om, at der ved tinglysning af visse dokumenter skal foretages indberetning herom. Bestemmelserne findes i § 47 A i den hidtidige vurderingslov.

Det foreslås i *stk. 1*, at erhververen ved tinglysning af et dokument om overdragelse af fast ejendom digitalt skal indberette oplysninger om overdragelsen og om vilkårene herfor. Det er uden betydning, om det er erhververen selv eller dennes eventuelle repræsentant, der foretager indberetningen. Indberetningen skal foretages senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning af overdragelsesdokumentet.

Videre foreslås det, at anmelderen ved anmeldelse af servitutter til tinglysning digitalt skal indberette oplysninger om servituttens indhold, når servituttens indhold kan have betydning for vurderingen. Indberetning skal ske senest på anmeldelsestidspunktet. Denne bestemmelse skal ses i sammenhæng med bestemmelsen i lovforslagets § 15, stk. 3, hvorefter der ved vurderingen til servitutter af privatretlig karakter i det omfang, at en servitut er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom.

I *stk. 2* foreslås det, at skatteministeren efter forhandling med justitsministeren fastsætter regler om, hvilke oplysninger indberetningerne skal indeholde, og hvilke myndigheder oplysningerne skal videregives til.

Bemyndigelsen forventes anvendt til at fastsætte, hvilke oplysninger der skal angives. Ved overdragelse af fast ejendom vil dette eksempelvis være oplysninger om relationer mellem køber og sælger, eller om hvad der er omfattet af handlen, som det er tilfældet med den gældende bekendtgørelse nr.

880 af 16. september 2009 om hvilke oplysninger, der skal indhentes og videregives til told- og skatteforvaltningen ved indberetning af overdragelse af fast ejendom til tinglysning. Ved tinglysning af servitutter kan det være oplysninger, som angiver, at servitутten pålægger pligter eller rettigheder, som har betydning for handelsværdien, eksempelvis byggelinjer eller en offentlig vejret.

Reglerne skal fastsættes efter forhandling med justitsministeren, da reglerne om tinglysning hører under Justitsministeriets ressort.

Til kapitel 11

Til § 55

Det foreslås i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden vil kunne indhente data og føre registre over oplysninger om ejendomme, handelspriser, økonomiske forhold – herunder husstandes indkomst – ejerforhold, udlejningsforhold, jordbundsforhold, stand og forhold i øvrigt, når sådanne oplysninger er nødvendige for vurderingsarbejdet.

Ved vurderingsarbejdet skal forstås arbejde med vurderinger i bred forstand. Udtrykket omfatter således ikke alene arbejdet med at vurdere de enkelte ejendomme. Vurderingsarbejdet omfatter også den løbende udvikling og forbedring af de metoder og modeller, som anvendes i forbindelse med vurderingerne, ligesom det omfatter andre opgaver, som er nødvendig for, at vurderingsmyndigheden skal kunne foretage retvisende vurderinger.

På tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag arbejdes der med en omlægning af den administrative struktur på Skatteministeriets område. Det skal derfor pointeres, at der i lovforslaget ved det almindeligt anvendte udtryk ”told- og skatteforvaltningen” skal forstås de styrelser eller andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der fremover skal varetage vurderingsarbejdet i ovennævnte brede forstand, herunder udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering, jf. lovforslagets § 49. Udtrykket omfatter også Implementeringscenter for Ejendomsvurdering, som på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag er en del af Skatteministeriets departement.

I dette lovforslag anvendes udtrykket ”vurderingsmyndigheden” som en samlet betegnelse for den eller de myndigheder, der i den fremtidige administrative struktur vil skulle varetage vurderingsarbejdet, herunder det nævnte udviklingsarbejde.

Vurderingsarbejdet vil i vid udstrækning basere sig på oplysninger indhentet fra offentlige registre og fra offentlige myndigheder, dvs. Bygnings- og Boligregistret (BBR), matriklen, Plansystem.dk, oplysninger om geodata fra Geodatastyrelsen, Det Centrale Personregister (CPR), Det Centrale Virksomhedsregister (CVR), Tinglysningsregistret, Danmarks Adresseregister (DAR), Ejendomsstamregistret (ESR) m.v. Nogle af disse registre vil fremadrettet blive erstattet af de kommende grunddataregistre.

Det vil imidlertid ikke være tilstrækkeligt for vurderingsmyndigheden alene at basere sig på allerede eksisterende offentlige registre i vurderingsarbejdet. De forskellige offentlige registre – BBR, matriklen etc. – er hver især etableret og indrettet med et andet selvstændigt formål end ejendomsvurdering. De pågældende registre understøtter således ikke i sig selv ejendomsvurdering eller udviklingsopgaver i tilknytning hertil.

De oplysninger, der er brug for i vurderingsarbejdet, er først og fremmest oplysninger om de ejendomme, som skal vurderes. Et eksempel kunne være konstaterede handelspriser. For at foretage vurderinger med de metoder og modeller, der i den fremtidige vurderingsordning vil blive anvendt for ejerboliger, er det nødvendigt ikke alene at kende aktuelle handelspriser for ejendommene, men også historiske handelspriser og dertil hørende ejendomsoplysninger på handelstidspunktet.

Handelspriser må derfor indhentes og registreres på en sådan måde, at de vil kunne anvendes såvel ved den aktuelle vurdering som ved fremtidige vurderinger. Registret vil hermed skulle indeholde historiske handelspriser. Dette vil ikke alene være nødvendigt for de fremtidige vurderinger, men også i et forudgående udviklingsarbejde.

Et andet eksempel på et væsentligt element er ejerforhold. Grundlaget for vurdering af ejerboliger efter den kommende vurderingsordning er konstaterede handelspriser i fri handel. Det er derfor nødvendigt for vurderingsmyndigheden at kunne bedømme, om en handel er en fri handel mellem en uafhængig køber og en uafhængig sælger, eller om der er tale om en handel mellem interesseforbundne parter.

Samtidig vil vurderingsmyndigheden over tid opbygge historik for en række registeroplysninger, som er nødvendige for vurderingsarbejdet, men som de autoritative registre ikke nødvendigvis selv opbygger og lagrer.

I *stk. 2* foreslås det, at vurderingsmyndigheden kan samkøre egne registeroplysninger med oplysninger i andre offentlige registre eller alene samkøre oplysninger fra andre offentlige registre, når dette er nødvendigt for vurderingsarbejdet.

Vurderingsarbejdet vil i vid udstrækning basere sig på oplysninger indhentet fra offentlige registre. Disse registeroplysninger kan hver især ikke i sig selv danne grundlag for arbejdet. Det er som oftest kun i kombination med andre oplysninger, at en given registeroplysning er anvendelig ved vurderingerne.

Samkøringer af registre – uanset om egne registre indgår – kan resultere i fremkomsten af nye registre.

Skatteministeren kan efter *stk. 3* fastsætte nærmere regler om oprettelsen og driften af registrene. Disse regler kan f.eks. vedrøre ajourføring og frister for dette, brugen af digitale formater og andre forhold af praktisk karakter. Dette omfatter blandt andet valg af teknologisk platform for registrene, den praktiske tilrettelæggelse af adgangsstyring, udvekslingsformater mellem databaser, udstillingsformater til eksterne m.v.

Der er i lovforslagets almindelige bemærkninger, afsnit 2.13.2. ff., nærmere redegjort for de persondataretlige overvejelser, som Skatteministeriet har gjort i forbindelse med etablering af registre og samkøring af registre.

Til § 56

I *stk. 1* foreslås det, at offentlige myndigheder og andre offentlige institutioner m.v. skal meddele skatteministeren oplysninger, der er nødvendige for vurderingsarbejdet. Bestemmelsen omfatter offentlige myndigheder og institutioner m.v. i bred forstand, herunder offentlige nævn, råd og udvalg, Nationalbanken, Danmarks Radio samt kommunale og regionale myndigheder.

Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at opstille en udtømmende liste over de oplysninger, der vil være af betydning for vurderingsarbejdet. Vurderingsarbejdet vil i høj grad være baseret på faktiske forhold, dvs. oplysninger om ejendomme betragtet som individuelle fysiske enheder med hver deres karakteristika med hensyn til størrelse, alder, beliggenhed osv. kombineret med oplysninger af økonomisk karakter, herunder særligt oplysninger om faktiske salg.

Dette er dog ikke fuldt ud tilstrækkeligt, idet det eksempelvis for at kunne validere et frit salg er af betydning at vide, om handelen er indgået mellem to uafhængige parter, eller om det eksempelvis er en familieoverdragelse i forbindelse med generationsskifte.

Det er i sagens natur ikke alle offentlige myndigheder og offentlige institutioner m.v., der er i besiddelse af oplysninger, som vil være nødvendige for vurderingsarbejdet. Da der som nævnt ikke på nuværende tidspunkt kan opstilles en udtømmende liste med de oplysninger, der er nødvendige, kan der heller ikke udarbejdes en liste over de offentlige myndigheder og offentlige institutioner m.v., som vurderingsmyndigheden vil have brug for oplysninger fra.

Det foreslås derfor i *stk. 2*, at skatteministeren bemyndiges til at fastsætte regler om, hvilke oplysninger der skal meddeles, samt hvilke myndigheder og offentlige institutioner m.v. der skal meddele oplysningerne. Det forventes, at der primært vil blive tale om oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), matriklen, plansystem.dk, oplysninger om geodata fra Geodatastyrelsen, Det Centrale Personregister (CPR), Det Centrale Virksomhedsregister (CVR), Tinglysningsregistret, Danmarks Adresseregister (DAR) og Ejendomsstamregistret (ESR) m.v., men det skal understreges, at denne liste ikke er udtømmende. Bestemmelsen er ikke begrænset til de registre, der her er nævnt.

Udnyttelse af bemyndigelsesbestemmelsen indebærer, at oplysningspligten i persondatalovens § 29, stk. 1, ikke vil skulle iagttages, da de regler, der skal fastsættes i medfør af bemyndigelsesbestemmelsen, udtrykkeligt vil fastsætte, at registrering af oplysningerne skal ske, jf. persondatalovens § 29, stk. 2.

Videre foreslås det, at skatteministeren bemyndiges til at kunne fastsætte nærmere regler for meddelelse af oplysninger, herunder tidsfrister og form for meddelelse af oplysningerne. Bemyndigelsesbestemmelsen påtænkes anvendt til at fastsætte regler om tidsfrister og i fornødent omfang om digitale formater og andre forhold af praktisk karakter. Dette kan eksempelvis være regler om udvekslingsformater, krav til nødvendige sikkerhedsforanstaltninger ved meddelelse af oplysninger, teknisk metode for overførsel og frekvenser for udveksling.

Til § 57

Det foreslås i *stk. 1*, at de registre, som oprettes og føres efter § 55, skal føres inden for EU eller EØS. Med bestemmelsen fraviges den geografiske afgrænsning til Danmark, der var forudsat i forbindelse med Folketingets behandling af forslag til persondatalovens § 41, stk. 4, jf. gennemgangen i lovforslagets almindelige bemærkninger. Det er alene forudsætningen i persondatalovens § 41, stk. 4, om, at visse registre ikke vil kunne føres uden for Danmark, der fraviges.

Under forudsætning af at de data, der findes i de pågældende registre, ikke behandles uden for EU eller EØS, anses det ikke for en overførelse i strid med den territoriale afgrænsning, der er foreslået i bestemmelsen, at lade registrene føre af en databehandler, der enten ikke er etableret inden for EU eller EØS, eller er kontrolleret af en virksomhed, der ikke er etableret inden for EU eller EØS.

Det bemærkes i denne forbindelse, at det forhold, at en databehandler efter databehandlerens/det kontrollerende selskabs nationale lovgivning efter omstændighederne kan forpligtes til at udlevere oplysninger, som databehandleren behandler for vurderingsmyndigheden inden for EU eller EØS, til vedkommende nationale myndighed, ikke indebærer, at behandlingen hos databehandleren er i strid med den territoriale afgrænsning, der er foreslået.

Dette skyldes, at ICE i databehandleraftalen med databehandleren vil stille krav til databehandleren om, at personoplysningerne udelukkende behandles inden for EU eller EØS (lokationsgaranti). En udlevering vil derfor være i strid med databehandleraftalen og således udgøre et kontraktbrud.

Udleveringen vil desuden ikke indebære, at databehandlerens/det kontrollerende selskabs nationale myndighed får egentlig adgang til data i registrene, da data vil være beskyttet ved stærk kryptering eller ved en tilsvarende sikkerhedsmodel.

Videre foreslås det, at vurderingsmyndigheden træffer foranstaltninger, der muliggør bortskaffelse eller tilintetgørelse i tilfælde af krig eller lignende forhold for de registre, der er nævnt i § 55, og som er af særlig interesse for fremmede magter. Der vil således skulle træffes foranstaltninger, der muliggør bortskaffelse eller tilintetgørelse i tilfælde af krig eller lignende forhold, i forhold til de registre, der er omfattet af persondatalovens § 41, stk. 4.

Bestemmelsen skal sikre, at de registre, der er nævnt i § 55, kan drives på den måde, der til hver en tid anses for mest hensigtsmæssig, samtidig med at ordlyden og hensigten i persondatalovens § 41, stk. 4, om bortskaffelse eller tilintetgørelse i tilfælde af krig eller lignende forhold kan realiseres. Det bemærkes i den forbindelse, at det ikke er givet, at registrene mest hensigtsmæssigt drives (føres) samlet.

Der kan således være tale om, at vurderingsmyndigheden lader registrene drive delvist selv, delvist ved databehandler, ved forskellige databehandlere, eller ved samme databehandler, men på forskellige lokaliteter. Der kan endvidere være tale om, at registrene drives under anvendelse af forskellige teknologiske løsninger, herunder eksempelvis (delvis) brug af ”cloud computing”.

Vurderingsmyndigheden skal foretage en vurdering af, hvorvidt registrene hver for sig og/eller samlet i en driftsløsning er omfattet af persondatalovens § 41, stk. 4, og i givet fald træffe de foranstaltninger, der er omhandlet i bestemmelsen.

Persondatalovens § 41, stk. 4, omfatter behandlinger af oplysninger, som en besættelsesmagt eller en magt, der har erobret en del af landet, vil have særlig interesse i bl.a. for dermed hurtigt og effektivt at kunne overtage den almindelige administration. Reglen indebærer ikke, at de omtalte oplysninger nødvendigvis skal gøres utilgængelige i tilfælde af krig eller lignende forhold. Bestemmelsen sikrer blot, at der lovligt vil kunne træffes beslutning herom, hvis det skulle vise sig nødvendigt. Det påhviler den dataansvarlige (vurderingsmyndigheden) at træffe de foranstaltninger, som muliggør, at oplysningerne bliver utilgængelige.

Til § 58

Det foreslås i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden efter eget skøn i vurderingsarbejdet skal kunne anvende oplysninger, som er registreret til brug for vurderinger efter hidtidig lovgivning. Heri ligger, at vurderingsmyndigheden skal have adgang til at anvende oplysninger om enkeltejendomme fra det gamle vurderingssystem, når dette er nødvendigt for vurderingen af de pågældende ejendomme efter det nye system. Tilsvarende kan vurderingsmyndigheden undlade at anvende oplysninger registreret i det gamle vurderingssystem, når disse oplysninger ikke er af betydning for vurderinger i det nye, herunder når der på anden vis er taget højde for oplysningerne i de nye vurderinger.

Vurderinger efter den ejendomsvurderingslov, der her fremsættes forslag til, vil blive foretaget efter andre beregningsmetoder end hidtil. Den nye vurderingsmodel vil i langt højere grad end den hidtidige være baseret på et udbygget datagrundlag, og behovet for manuelle korrektioner vil fremover være et andet end hidtil. En oplysning, som har givet grundlag for et tillæg eller nedslag ved tidligere vurdering af en ejendom, vil således ikke nødvendigvis give grundlag for korrektioner af de vurderinger, der foretages på grundlag af de nye beregningsmetoder. Det pågældende forhold kan allerede være indregnet i de statistiske modelberegninger, der som nævnt vil være baseret på et langt bedre datagrundlag end hidtil. Omvendt kan der også være tilfælde, hvor grundlaget for tillæg eller nedslag fortsat er til stede.

Behandlingen af oplysninger fra det gamle vurderingssystem kompliceres af, at registrering og sletning af oplysninger, som vurderingsmyndighederne i tidens løb er blevet bekendt med, ikke har været ensartet over tid og på tværs af forskellige vurderingsenheder. F.eks. indeholder det gamle system ikke oplysninger, som er fremkommet i forbindelse med behandlingen af klagesager, hvis oplysningerne ikke har påvirket de tidligere vurderinger. Registreringer og sletninger har heller ikke været ensartet praktiseret på tværs af kommuner m.v.

Sådanne faktiske enkeltoplysninger kan endvidere kun overføres fra det gamle vurderingssystem til det nye ved en manuel proces. Overførsel af oplysninger fra gammelt til nyt system vil således kræve en omfattende manuel gennemgang af samtlige registrerede oplysninger. Heraf vil en stor del være uden betydning for de fremtidige vurderinger, men der vil alligevel være behov for at kontrollere, om der er yderligere oplysninger, der er nødvendige for de nye vurderinger, da registreringen ikke vil være komplet.

En sådan meget ressourcekrævende manuel gennemgang af alle oplysninger i det gamle vurderings-system og overførsel af oplysningerne til det nye vil således ikke føre til en forbedring af grundlaget for de fremtidige vurderinger, der på nogen måde vil stå mål med indsatsen. Grundlaget for de fremtidige vurderinger vil derimod kunne forbedres betydeligt, hvis der foretages en manuel gennemgang af oplysninger med efterfølgende overførsel til det nye system af oplysninger i de tilfælde, hvor der konkret er grund til at antage, at der er registreret eller bør registreres relevante supplerende oplysninger.

Identifikationen af sådanne sager kan f.eks. ske på baggrund af automatiserede udsøgninger baseret på sammenligninger mellem nye modelberegninger og tidligere vurderinger af konkrete ejendomme. Eller det kan ske i forbindelse med behandlingen klager over de vurderinger, der under den hidtidige lovgivning blev foretaget i form af en videreførelse af vurderingerne fra 2011 af ejerboliger og 2012 af andre ejendomme.

Det foreslås på denne baggrund, at vurderingsmyndigheden ved de fremtidige vurderinger får adgang til efter eget skøn at inddrage oplysninger registreret i det gamle vurderingssystem i vurderingsarbejdet.

Den foreslåede regel skal ses i sammenhæng med den deklarationsprocedure, som vil blive indført, hvorefter vurderingsmyndigheden over for ejeren udstiller alle oplysninger af væsentlig betydning for vurderingen, og hvor ejeren får mulighed for at supplere de pågældende oplysninger. Er der efter ejerens opfattelse relevante forhold, som ikke indgår i det udstillede grundlag for den kommende vurdering, har ejeren således altid mulighed for at gøre vurderingsmyndigheden opmærksom på disse.

Det skal understreges, at dette ikke har betydning for vurderingsmyndighedens anvendelse af officialprincippet, jf. afsnit 2.12.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger. Vurderingsmyndigheden skal foretage de fornødne undersøgelser, inden en afgørelse træffes. Dertil kan vurderingsmyndigheden efter eget skøn anvende de oplysninger, der er registreret i det hidtil anvendte vurderingssystem, hvis dette er hensigtsmæssigt, eller vurderingsmyndigheden kan indhente de fornødne oplysninger fra andre kilder.

Det foreslås i *stk.* 2, at vurderingsmyndigheden skal være afskåret fra at lægge data på individniveau fra Danmarks Statistiks databaser til grund for vurderingen af enkeltejendomme, når sådanne data er indhentet af Danmarks Statistik til statistiske formål.

Som nævnt i afsnit 2.7.2.6. i lovforslagets almindelige bemærkninger vil der til brug for vurderingsarbejdet blive etableret en markedsdatabase i Danmarks Statistiks regi. Markedsdatabasen skal indeholde erhvervsejendomsdata til brug for udvikling og forbedring af metoder og modeller for vurdering af erhvervsejendomme, ligesom den vil indeholde data til brug for beregningen af normtal for leje, forrentningskrav og driftsomkostninger m.v. til brug for vurderingen af erhvervsejendomme. Andre ejendomstyper kan også blive inkluderet i markedsdatabasen.

Vurderingsmyndigheden skal alene anvende data fra markedsdatabasen til modeludvikling, kvalitets-sikring og etablering af normtal for forrentningskrav, leje og driftsomkostninger m.v. til brug for vurderingen af erhvervsejendomme, og data vil være indhentet til sådanne formål. Det foreslås på denne

baggrund, at vurderingsmyndigheden skal være afskåret fra at lægge sådanne data til grund for vurderingen af enkeltejendomme.

Til kapitel 12

Til § 59

Det foreslås, at vurderingsmyndigheden får mulighed for at foretage generelle dataindsamlinger i form af ”kantstensvurderinger”. Ved en kantstensvurdering skal forstås en besigtigelse, der foretages fra et offentligt tilgængeligt sted uden for den ejendom, der besigtiges.

Kantstensvurderinger kan ikke alene være nødvendige for vurderingen af den enkelte ejendom. Sådanne besigtigelser/vurderinger kan også være meget nyttige i forbindelse med den tilpasning (kalibrering) af modellerne, som skal foretages forud for vurderingerne. Kantstensvurderinger kan til dette formål skabe et overblik over forholdene i et bestemt område, uden det er nødvendigt at betræde de enkelte ejendomme.

Det foreslås i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden får mulighed for at foretage dataindsamlinger i form af kantstensvurderinger. Vurderingsmyndigheden kan efter forslaget foretage sådanne vurderinger uden forudgående underretning af ejerne af de ejendomme, som vil blive kantstensvurderet.

Formålet med en kantstensvurdering i forbindelse med generel dataindsamling er ikke at vurdere de enkelte ejendomme. Formålet er at skabe et overblik og et datagrundlag, som kan indgå i udviklingen af nye modeller til brug i vurderingsarbejdet eller til videreudvikling af allerede eksisterende modeller.

Vurderingsmyndigheden kunne eksempelvis have behov for at foretage nogle prøvekursler i forbindelse med et udviklingsarbejde. Til dette brug kunne der være behov for at kantstensvurdere et måske større antal ejendomme inden for et bestemt geografisk område, men der ville ikke nødvendigvis være behov for en egentlig vurdering af de pågældende ejendomme. Er der f.eks. behov for at undersøge, om ejendommene i et bestemt område generelt er i god eller dårlig stand, vil man ved en kantstensvurdering koncentrere sig om dette forhold og ikke om andre forhold, der også kunne være værdipåvirkende.

Derfor foreslås det i *stk. 2*, at vurderingsmyndigheden vil være afskåret fra at lægge data indhentet i forbindelse med sådanne dataindsamlinger til grund ved vurderingen af de ejendomme, der er omfattet af dataindsamlingen.

Formålet med vurderingsmyndighedens indsamling af oplysninger efter *stk. 1* er således modeludvikling til brug for udarbejdelsen af et generelt administrationsgrundlag og dermed som anført ovenfor netop ikke vurderingen af den enkelte ejendom. Brugen af data indskrænkes hermed til de formål, som oplysningerne oprindeligt er indsamlet til.

Endelig foreslås det i *stk. 3*, at vurderingsmyndigheden kan bemyndige ejendomsmæglere, landinspektører og andre med den fornødne faglige baggrund til at foretage dataindsamlinger.

Til § 60

Det foreslås i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden uden forudgående underretning (f.eks. af ejendoms-ejere eller andre) kan indsamle billedmateriale af ejendomme optaget fra luften eller fra offentligt tilgængelige steder på jorden. Med ”jorden” menes ikke alene landjorden, men også offentligt tilgængelige steder til vands, hvis dette måtte være aktuelt.

Det foreslås videre, at vurderingsmyndigheden vil kunne bemyndige eksterne leverandører til at foretage indsamlingen af billedmateriale. Disse leverandører kan være andre offentlige myndigheder såvel som private aktører, som vil kunne løse opgaven. Indsamlingen vil skulle ske under overholdelse af den til enhver tid gældende persondatalovgivning.

Billedmaterialet vil alene blive taget fra luften eller fra offentligt tilgængelige steder på jorden, og der vil således f.eks. ikke kunne tages billeder fra positioner inde fra bygningen ved denne generelle indsamling af billedmateriale.

Billedmateriale vil også indeholde andre elementer end bygninger og grunde som f.eks. mennesker og biler. Vurderingsmyndigheden vil sikre, at eksterne leverandører gennemfører relevant sløring af billederne med henblik på at sikre beskyttelsen af borgernes privatliv.

Det har i forbindelse med udarbejdelsen af dette lovforslag været overvejet, om tilvejebringelse af billedmateriale til brug for vurderingsarbejdet kræver den særskilte lovhjemmel, der her søges tilvejebragt. I disse overvejelser har bl.a. indgået det forhold, at billedmateriale vil kunne indgå i vurderingsmyndighedens behandling af konkrete sager og dermed som led i opkrævningen af skat hos borgerne. Dette taler for en særskilt lovhjemmel.

Det kan heller ikke udelukkes, at der af hensyn til straffelovens § 264 a vil være behov for en særskilt hjemmel. Efter denne bestemmelse straffes den, som uberettiget fotograferer personer, der befinder sig på et ikke frit tilgængeligt sted, med bøde eller fængsel i indtil 6 måneder. Spørgsmålet er i relation til billedmateriale tilvejebragt til udviklingsformål behæftet med betydelig usikkerhed, og det foreslås derfor, at der tilvejebringes et sikkert lovgrundlag.

Det foreslås i *stk. 2*, at vurderingsmyndigheden efter eget skøn vil kunne anvende billedmateriale som nævnt i *stk. 1* i vurderingsarbejdet, og at det samme gælder oplysninger, som er tilgængelige i offentlige registre om geografiske forhold (geodata).

Det billedmateriale, der efter *stk. 1* kan indhentes, tænkes anvendt i vurderingsarbejdet på samme måde som andre indsamlede data, dvs. at materialet anvendes, når dette er nødvendigt. Eksempelvis har stand en væsentlig betydning for prisdannelsen for ejendomme, og der eksisterer en betydelig variation i standen på ejerboliger. Nogle ejerboliger har en høj vedligeholdelsesstand, mens andre ejerboliger forfalder, hvilket kommer tydeligt til udtryk i handelspriserne. Udarbejdelsen af retvisende vurderinger – og dermed imødegåelsen af et meget stort antal klager – forudsætter dermed viden om standen af en ejendom.

Der findes ikke et register over ejendommenes stand. Påberåber en ejer sig, at en ejendom er i ringe

stand, kan spørgsmålet være, om den pågældende ejendom er i ringere stand end andre sammenlignelige ejendomme, eller om alle ejendomme er i lige ringe stand. Hvis dette er tilfældet, kan dette forhold allerede indgå i modelberegningen. Hvis ikke, kan der måske være grundlag for at korrigere modelberegningen gennem et nedslag.

Et billedmateriale vil kunne tjene som en visuel standsindikator, der vil give vurderingsmyndigheden et bedre grundlag for at udvikle og forbedre ejendomsvurderingssystemet, ligesom det vil give vurderingsmyndigheden et bedre grundlag for at foretage retvisende vurderinger. Et billedmateriale giver i sagens natur kun oplysninger om ejendommenes ydre stand, men ydre stand er generelt en god indikator for ejendommens generelle stand. Inddragelse af oplysninger om ydre stand – og hermed indirekte oplysninger om ejendommens generelle stand – vil således bidrage til en mere retvisende vurdering af ejendomme, hvor vurdering alene baseret på en modelberegning ikke er tilstrækkelig.

Billedmaterialet skal således ikke anvendes systematisk ved vurderingen af samtlige landets mere end to millioner ejendomme. Materialet skal anvendes efter behov med henblik på at sikre mere korrekte og gennemsigtige vurderinger af ejendomme, hvor modelberegninger ikke udgør et tilstrækkeligt grundlag.

Endvidere vil der i mange tilfælde kunne findes oplysninger i offentlige registre om geografiske forhold, som efter omstændighederne kan – men ikke nødvendigvis vil – være nødvendige for vurderingsarbejdet. Det foreslås derfor, at vurderingsmyndigheden også i sådanne tilfælde efter eget skøn vil kunne anvende sådanne oplysninger.

På tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag tager bestemmelsen især sigte på anvendelse af de såkaldte GIS-kort. Bestemmelsen er ikke nødvendigvis begrænset hertil, idet det ikke er muligt at forudse, hvad det fremover måtte blive muligt at indhente af geografiske oplysninger i offentlige registre.

Betegnelsen ”GIS” er en forkortelse for Geografisk Informations System. GIS-kortene er digitale kort, hvor der kan søges en række oplysninger om ejendomme og områder, hvoraf nogle kan være nødvendige for vurderingsarbejdet, mens andre er af en anden karakter.

Betegnelsen ”geografiske forhold” skal forstås i bred forstand. Betegnelsen dækker ikke alene rene arealmæssige forhold og infrastrukturforhold, men også eksempelvis oplysninger om jordbundsforhold eller oplysninger om risiko for oversvømmelse ved forhøjet vandstand i det omfang, at noget sådant måtte være eller måtte blive registreret.

Det følger af officialprincippet, at en myndighed skal undersøge en sag så langt, som det er nødvendigt i det enkelte tilfælde for at træffe en forsvarlig afgørelse. Hvor langt undersøgelsen rækker, afhænger dog af en række hensyn og sagens karakter. Som udgangspunkt vil vurderingsmyndigheden efter officialprincippet dog være forpligtet til at anvende relevant materiale, som de har indhentet. I forhold til billedmateriale og GIS-kort ville dette betyde, at vurderingsmyndigheden var forpligtet til at gennemgå billeder af samtlige landets mere end to millioner ejendomme eller et tilsvarende antal GIS-kort for at konstatere, om der i dette materiale måtte findes oplysninger, der er nødvendige for vurderingen.

En sådan opgave ville medføre meget betydelige administrative omkostninger og ikke være administrerbart. Samtidigt er det væsentligt at fremhæve, at de maskinelle estimeringsmodeller generelt set indeholder en række variable og har så høj en træfsikkerhed, at de skønsmæssige vurderinger foretaget efter denne vurderingsmetode vil være fuldt lovlige. På denne baggrund foreslås det, at anvendelsen af oplysninger i offentlige registre om geografiske forhold sker efter vurderingsmyndighedens eget skøn, dvs. når det er relevant og nødvendigt for vurderingsarbejdet.

Dette betyder, at vurderingsmyndigheden ikke har pligt til at gennemgå billeder af samtlige landets mere end to millioner ejendomme eller et tilsvarende antal GIS-kort for at konstatere, om der i dette materiale måtte findes oplysninger, som er nødvendige for vurderingen. I stedet kan vurderingsmyndigheden anvende sådant materiale, når det skønnes fornødent. Dette kunne eksempelvis være tilfældet i forbindelse med manuelle vurderinger eller ved behandlingen af klagesager.

Til § 61

De foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 59 tager sigte på dataindsamling af mere generel karakter. Efter lovforslagets § 59, stk. 2, er vurderingsmyndigheden afskåret fra at lægge sådanne generelle dataindsamlinger til grund for vurderingen af de enkelte ejendomme, der er omfattet af indsamlingen.

Der kan imidlertid også være behov for at tilvejebringe oplysninger i form af ”kantstensvurderinger” m.v. til mere specifikke formål i forbindelse med vurderingen af enkeltejendomme.

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden uden forudgående underretning af ejeren kan foretage kantstensvurderinger, når det efter vurderingsmyndighedens skøn er nødvendigt for vurderingen af den pågældende ejendom eller andre ejendomme. Ejeren vil efterfølgende blive underrettet om, at kantstensvurdering har fundet sted.

Det foreslås i *stk. 2*, at vurderingsmyndigheden kan bemyndige ejendomsmæglere, landinspektører eller andre personer med den fornødne faglige baggrund til på vurderingsmyndighedens vegne at foretage kantstensvurderinger.

Til § 62

Der kan forekomme tilfælde, hvor besigtigelse i form af en ”kantstensvurdering” foretaget fra offentligt tilgængelige positioner uden for ejendommen ikke er tiltrækkeligt til, at der ville kunne foretages en retvisende vurdering. Dette kunne være tilfældet, hvis ejendommen ligger helt eller delvis skjult og således ikke vil kunne besigtiges fra offentligt tilgængelige steder.

I sådanne tilfælde kan der være behov for, at vurderingsmyndigheden får adgang til at foretage en besigtigelse inde på ejendommens grund.

Det foreslås i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden efter forudgående underretning af ejeren, uden retskendelse og mod forevisning af behørig legitimation kan foretage udvendig besigtigelse af ejendomme fra positioner inde på den pågældende ejendoms grund.

Det er en betingelse, at besigtigelsen er nødvendig for vurderingen af den besigtigede ejendom. Det er ikke tilstrækkeligt, at besigtigelsen skal bruges ved vurderingen af en anden ejendom end den besigtigede – uanset om dette er nødvendigt for vurderingen af denne anden ejendom eller ej.

Besigtigelser efter denne bestemmelse kan ikke foretages, hvis formålet alene er at indsamle generelle oplysninger til brug for udvikling og tilpasning af vurderingsmodellerne.

Det bemærkes, at forholdet falder uden for grundlovens § 72 om boligens ukrænkelighed, da der er tale om udendørs forhold. Der findes tilsvarende bestemmelser i udstykningslovens § 44 og i § 3, stk. 2, i lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven), hvorefter henholdsvis landinspektører og kommunale medarbejdere har adgang til at foretage opmålinger på privat ejendom.

Videre bemærkes, at borgeren gives en bedre retsstilling, end hvad der følger af reglerne om forudgående underretning i lov om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter (retssikkerhedsloven).

Endelig bemærkes, at vurderingsmyndigheden ikke vil kunne bemyndige ejendomsmæglere eller andre sagkyndige til selvstændigt at foretage sådanne besigtigelser. Der er dog ikke noget til hinder for, at vurderingsmyndighedens medarbejdere medbringer en ekstern sagkyndig person ved besigtigelsen.

I *stk. 2* foreslås det, at indvendig besigtigelse kan foretages efter forudgående underretning af ejeren, når dette er nødvendigt for vurderingen af den pågældende ejendom. Indvendig besigtigelse mod ejers ønske kan dog kun finde sted, hvis vurderingsmyndigheden har en retskendelse herom. I sådanne tilfælde skal retssikkerhedslovens bestemmelser iagttages under besigtigelsen.

Besigtigelse – udvendig såvel som indvendig – er at betragte som et sagsoplysningsskridt (en procesbeslutning) i en konkret sag. Besigtigelse er et sagsoplysningsskridt, som vurderingsmyndigheden kan foretage, hvis myndigheden finder det nødvendigt. Det er hermed også et sagsoplysningsskridt, som vurderingsmyndigheden kan undlade at foretage, hvis man ikke finder behov for det.

Vurderingsmyndigheden har således en mulighed for at foretage besigtigelser, men vurderingsmyndigheden har ikke pligt til at gøre det. Ejeren af en ejendom eller en anden, som efter skatteforvaltningsloven er berettiget til at klage over en vurdering, kan ikke forlange, at vurderingsmyndigheden foretager besigtigelse.

Ejeren (eller andre) kan heller ikke klage over, at vurderingsmyndigheden foretager eller undlader at foretage besigtigelse. Ejeren eller en anden klageberettiget vil kunne klage over vurderingens endelige resultat, men ejeren (eller andre) vil ikke separat kunne påklage de sagsbehandlingsskridt, der er foretaget undervejs.

Til § 63

Det foreslås at vurderingsmyndigheden i forbindelse med besigtigelser, herunder kantstensvurderinger, kan foretage nødvendige opmålinger, undersøgelser og øvrige registreringer. Vurderingsmyndigheden kan herunder tilvejebringe fotografisk dokumentation.

Formålet med bestemmelsen er at sikre en tilstrækkelig sagsoplysning og dermed det for vurderingen nødvendige datagrundlag. Bestemmelsen tænkes således fortrinsvis anvendt i forbindelse med vurderinger, hvor der er berettiget tvivl om oplysningsgrundlaget, eller hvor det er nødvendigt at inddrage ikke-registerbaserede data.

Førstnævnte kan eksempelvis være opmålinger i tilfælde, hvor der er åbenbar tvivl om den størrelse af en bygning, der er registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) eller undersøgelser af faktiske udsigtslinjer. Andet nævnte kan eksempelvis være fotografisk dokumentation med henblik på at dokumentere stand af en bygning, eller undersøgelser med henblik på at dokumentere usædvanlige støjgener.

Til kapitel 13

Til § 64

I afsnit 2.14.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger er det nævnt, at der er enighed om, at der etableres en tilbagebetalingsordning, som skal tage højde for, at den vurdering, der blev foretaget af ejerboliger i 2011 og erhvervsejendomme i 2012, kan have været upræcis. Det foreslås i *stk. 1*, at en sådan ordning etableres.

Tilbagebetalingsordningen foreslås etableret som et tilbud til de ejendomsejere, der kan have betalt ejendomsværdiskat eller kommunal grundskyld af vurderinger, der kan have været for høje. I betegnelsen ”tilbud” ligger, at det står ejendomsejerne frit for at afslå tilbuddet og i stedet påklage de vurderinger, som pågældende måtte mene er for høje. Accepteres tilbuddet, og foretages der tilbagebetaling på dette grundlag, vil der være tale om en fuld og endelig afregning af de krav, som er opstået, eller som måtte opstå vedrørende de vurderinger, som tilbagebetalingerne vedrører.

Tilbagebetalingsordningen skal efter forslaget administreres af vurderingsmyndigheden, og der vil være vurderingsmyndigheden, der skal træffe afgørelse om, hvorvidt tilbagebetalingsordningen kan anvendes, jf. *stk. 2*. Når tilbagebetalingsordningen anvendes, skal det efter lovforslaget ske efter de regler, der er foreslået i §§ 65-78.

Det foreslås i *stk. 3*, at vurderingsmyndighedens afgørelser om anvendelse af tilbagebetalingsordningen ikke skal kunne påklages til anden administrativ myndighed. Det tilføjes i forslaget, at det er uden betydning for adgangen til at påklage de vurderinger, der kan lægges til grund for tilbagebetalinger, om vurderingsmyndigheden træffer afgørelse for eller imod anvendelse af tilbagebetalingsordningen. Borgernes adgang til at påklage vurderinger og hermed til evt. at opnå en tilbagebetaling af ejendomsskatter på dette grundlag, er således uændret, uanset om vurderingsmyndigheden tilbyder en tilbagebetaling eller ej.

Det vil være den altovervejende hovedregel, at tilbagebetalingsordningen skal anvendes – dvs. ejendomsejeren skal have et tilbud – i alle tilfælde, hvor dette er praktisk muligt. Som det fremgår af bemærkningerne til de følgende paragraffer, er det tilstræbt at indrette tilbagebetalingsordningen sådan, at den vil kunne anvendes i flest mulige tilfælde.

Det kan dog ikke udelukkes, at der vil opstå tilfælde, hvor forholdene omkring en given ejendom er så særegne, at det ikke vil være muligt at anvende den automatiserede løsning, der lægges op til med tilbagebetalingsordningen. Har en ejendom eksempelvis undergået talrige forandringer og måske tilmed haft flere forskellige ejere, kan det i praksis være meget vanskeligt at anvende den automatiske tilbagebetalingsordning, der her er foreslået.

I sådanne særlige tilfælde skal det derfor efter forslaget være muligt for vurderingsmyndigheden at træffe afgørelse om, at der ikke skal tilbydes en tilbagebetaling efter tilbagebetalingsordningen. Dette betyder som nævnt ikke, at ejeren eller ejerne ikke har mulighed for at få vurderingerne prøvet i en klagesagsbehandling. I sådanne tilfælde vil vurderingsmyndigheden skulle vejlede de pågældende om de klagemuligheder, der i stedet kan anvendes.

Tilbagebetalingsordningen vil omfatte såvel ejerboliger som erhvervsejendomme bortset fra landbrugsejendomme og skovejendomme og ejerboliger, der under den hidtidige vurderingsordning har været vurderet som landbrugsejendomme eller skovejendomme, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 65, stk. 2. Ordningen vil heller ikke omfatte offentligt ejede ejendomme.

Ejerboliger vil være omfattet, uanset om de første gang skal vurderes efter den nye vurderingsordning i 2018, eller om det først skal ske i 2019, jf. lovforslagets § 5, stk. 1, bortset fra de før nævnte ejerboliger, der hidtil har været vurderet som landbrugsejendomme eller skovejendomme.

Tilbagebetalingsordningen vil bestå af tre trin. Først sammenlignes vurderingerne foretaget med det nye vurderingssystem med de vurderinger, som er foretaget fra og med 2011 henholdsvis 2012, og som har dannet grundlag for beskatning. Sammenligningen skal foretages med den vurdering, der faktisk har dannet grundlag for beskatning, uanset om der er tale om en almindelig vurdering, en omvurdering, genoptagelse af en vurdering eller en vurdering foretaget i medfør af § 4 i den hidtidige vurderingslov.

Hvis de nye vurderinger er lavere end de værdier, der er ansat ved en eller flere af vurderingerne fra og med 2011/2012, når der tages hensyn til prisudviklingen, foretages som det næste trin en genberegning af de erlagte ejendomsrelaterede skatter (ejendomsværdiskat og kommunal grundskyld). Hvis denne beregning giver et resultat, som er lavere end de faktisk erlagte skatter, finder som det tredje trin den faktiske tilbagebetaling sted.

Til § 65

Det foreslås i *stk. 1*, at resultatet af den almindelige vurdering pr. 1. september 2018 og den almindelige vurdering pr. 1. september 2019 for hver ejendom sammenlignes med de vurderinger og omvurderinger, der efter hidtidig lovgivning er foretaget af den pågældende ejendom pr. 1. oktober 2011 og senere, jf. dog *stk. 3*. Eventuelle vurderinger foretaget i medfør af § 4 i den hidtidige vurderingslov vil blive betragtet som omvurderinger.

Der skal endvidere sammenlignes med vurderinger foretaget efter §§ 87 og 88 i den lov, der her er fremsat forslag til. Efter lovforslagets § 87 skal vurderingen pr. 1. oktober 2018 af erhvervsejendomme m.v. foretages i form af en videreførelse af de eksisterende vurderinger og andre ansættelser.

Efter lovforslagets § 88 skal visse ejerboliger ikke vurderes pr. 1. september 2018, men først pr. 1. september 2019. For disse ejendomme foreslås de eksisterende vurderinger og andre ansættelser tilsvarende videreført. Vurderinger som nævnt i §§ 87 og 88 vil ikke være vurderinger foretaget efter hidtidig lovgivning, og derfor nævnes de separat.

Det er kategoriseringen som ejerbolig pr. 1. september 2018 henholdsvis som ejerbolig eller ”andet” pr. 1. september 2019, der vil være afgørende for, hvordan en ejendom vil være omfattet af tilbagebetalingsordningen. Det er uden betydning, om en ejendom eksempelvis har været kategoriseret som ejerbolig i samtlige år siden 2011 eller kun i nogle af dem. 2018-vurderingen eller 2019-vurderingen (som ejerbolig) vil skulle sammenlignes med vurderingerne i de foregående år, uanset hvordan ejendommen dengang var kategoriseret. Det samme vil gælde for en ejendom, som ved de nye vurderinger er kategoriseret som en erhvervsejendom, men som tidligere har været kategoriseret som en ejerbolig.

I *stk. 2* foreslås det, at alle vurderinger og omvurderinger til brug for sammenligningen skal anses for at være foretaget efter prisforholdene i vurderingsåret. Det er som et eksempel således det kronebeløb, der i form af videreførelse af en tidligere vurdering var ansat ved vurderingen af en ejerbolig i 2015, der skal danne grundlag for sammenligningen, uanset det forhold at det videreførte beløb er i 2011-niveau.

Det foreslås i *stk. 3*, at sammenligning ikke skal foretages for landbrugsejendomme og skovejendomme og for ejendomme ejet af offentlige myndigheder. Som det fremgår af lovforslagets §§ 28-33 foreslås det, at der indføres en fremskrivningsordning for grundværdien af produktionsjord. Formålet med fremskrivningsordningen er at sikre, at de vurderinger, der under den hidtidige vurderingsordning er foretaget efter den såkaldte bondegårdsregel eller de særlige regler for vurdering af skovejendomme, videreføres i det eksisterende niveau. Der er hermed ikke behov for at lade disse ejendomme være omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Ligeledes foreslås det, at ejendomme, som hidtil er blevet vurderet som landbrugsejendom eller skovejendom, og som fremover skal vurderes som ejerbolig, heller ikke vil være omfattet af tilbagebetalingsordningen. For landbrugsejendommens og skovejendommens vedkommende ansættes der ikke under den hidtidige vurderingsordning selvstændige ejendomsværdier af boliger beboet af ejere (stuehuse m.v.). I stedet ansættes der en samlet ejendomsværdi af hele landbrugsejendommen eller skovejendommen, hvorefter der foretages en fordeling på bolig og resten af ejendommen. Der findes således ikke en markedskonform vurdering af sådanne ejendomme, der vil kunne danne grundlag for en sammenligning.

Ejendomme ejet af offentlige myndigheder foreslås heller ikke omfattet af tilbagebetalingsordningen. Det foreslås i lovforslagets §§ 10 og 11, at ejendomme ejet af offentlige myndigheder kun skal vurderes i det omfang, at vurderingen danner grundlag for beskatning, eller ejendommen er udlejet erhvervsmæssigt. Dette gælder for såvel ejendomsværdi som for grundværdi. Der vil hermed kun i begrænset omfang være 2018/2019-vurderinger at sammenligne med.

Der er ikke behov for en tilbagebetalingsordning for ejendomme, som er ejet af den kommune, hvori ejendommen er beliggende, da skatteopkrævning i sådanne tilfælde vil være neutralt for kommunen. For ejendomme tilhørende andre offentlige myndigheder vil den skattebetaling, der har fundet sted

til den kommune, hvor ejendommene er beliggende, indgå i fordelingen af offentlige midler myndighederne imellem.

Til § 66

Det foreslås i *stk. 1*, at sammenligningen efter § 65 for ejerboligers vedkommende skal foretages for såvel ejendomsværdi som for grundværdi for hver enkelt af de vurderinger, hvor sammenligningen skal foretages. For andre ejendomme foreslås det, at sammenligningen alene foretages for grundværdien.

Baggrunden for dette forslag er, at såvel ejendomsværdi som grundværdi danner grundlag for beskatning af ejerboliger, mens ejendomsværdien for andre ejendomme vedkommende kun i begrænset omfang tjener et skattemæssigt formål. I lovforslagets § 10 er det således foreslået, at der for erhvervsejendomme fremover kun skal ansættes ejendomsværdier i det omfang, at sådanne værdier danner grundlag for beskatning.

Det er op til kommunen selv, om den vil opkræve dækningsafgift eller ej. Omkring halvdelen af landets kommuner opkræver dækningsafgift. Dækningsafgiften kan opkræves med indtil 10 promille af den del af forskelsværdien (forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi), der kan henføres til den del af ejendommen, der anvendes til dækningsafgiftspligtig virksomhed.

Dækningsafgiftspligten afhænger af ejendommens anvendelse, idet kun ejendomme, som helt eller delvis anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende er omfattet. Anvendes en ejendom kun delvis til dækningsafgiftspligtige formål, betales der kun afgift af denne del. Der betales dog kun dækningsafgift, hvis mere end halvdelen af ejendommens forskelsværdi kan henføres til den del af ejendommen, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål.

Vælger kommunen at opkræve dækningsafgift, kan en ejendom ved hvert kvartalsskifte blive omfattet af afgiften eller ophøre med at være omfattet af afgiften, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendoms-skat. Tilsvarende kan en ejendom i det ene kvartal være omfattet af dækningsafgiften med en vis del og i det følgende kvartal være omfattet af afgiften med en anden del. Det afhænger af, hvad ejendommen anvendes til.

Indtræden og ophør af dækningsafgiftspligt – og ændringer i afgiftspligtens omfang – hænger således ikke sammen med vurderingsterminerne. I stedet kan ændringerne ske på et vilkårligt tidspunkt af året med virkning fra førstkomende kvartalsskifte.

Det vil derfor være uhyre vanskeligt at etablere en tilbagebetalingsordning, der også omfatter dækningsafgiften. Dette skyldes, at dækningsafgiften således ikke som grundskylden er en ”fast” beskatning sådan at forstå, at der betales et bestemt beløb af en bestemt vurdering i et bestemt år. Som ovenfor nævnt kan en ejendom inden for samme år både være omfattet og ikke omfattet af dækningsafgiften, og ejendommen kan tilmed være omfattet af afgiften med forskellige dele fra kvartal til kvartal.

Dertil kommer, at dækningsafgiften primært opkræves i kommuner i og omkring de større byer, hvor de nye vurderinger forventes at være højere end de vurderinger, der blev foretaget under den hidtidige

vurderingsordning. Da tilbagebetaling kun kan komme på tale i det tilfælde, hvor de nye vurderinger er lavere end dem, der blev foretaget under den hidtidige ordning, har det formodningen imod sig, at tilbagebetaling af dækningsafgift i det hele taget ville være aktuelt.

Det foreslås på denne baggrund, at tilbagebetalingsordningen for erhvervsejendomme kun kommer til at omfatte grundskylden. Dette gælder også i de tilfælde, hvor der på en erhvervsejendom findes en bolig, der bebos af ejeren. I sådanne tilfælde fordeles ejendomsværdien på boligdelen og erhvervsdelen, og der betales ejendomsværdiskat af den del, der falder på beboelsesdelen.

Det bemærkes, at begrebet ”erhvervsejendomme” også omfatter boligejendomme, som ikke er ejerboliger efter denne lov. Dette gælder såvel boligejendomme i det almennyttige byggeri som i det private (udlejnings)byggeri, ligesom det gælder boligejendomme ejet af andelsboligforeninger. Sådanne ejendomme vil således være omfattet af tilbagebetalingsordningen for så vidt angår grundskylden. Der svares hverken dækningsafgift eller ejendomsværdiskat af sådanne ejendomme.

I *stk. 2* foreslås det, at sammenligningen for grundværdiers vedkommende skal ske for den ”fulde” grundværdi. Er der efter hidtidig lovgivning givet et grundforbedringsfradrag, eller er på grund af fredning eller andet givet fritagelser for grundskyld i medfør af lov om kommunal ejendomsskat, skal sammenligningen foretages før sådanne fradrag og fritagelser.

Efter § 7 i lov om kommunal ejendomsskat er bl.a. fredede bygninger fritaget for grundskyld, dog kun den bebyggede grund, gårdsplads og have. Efter § 8 i den nævnte lov kan kommunalbestyrelsen give hel eller delvis fritagelse for grundskyld for bl.a. ejendomme, der ejes af velgørende stiftelser. Endelig kan kommunalbestyrelsen efter § 9 i visse tilfælde give yderligere fritagelser, hvis det af samfundsmæssige hensyn findes ønskeligt.

Begrundelsen for, at sammenligningen skal ske for den ”fulde” grundværdi, er for det første, at hverken grundforbedringsfradrag eller fritagelser efter lov om kommunal ejendomsskat indgår i selve grundværdien. Der er i begge tilfælde tale om elementer, der indgår i beregningen af grundskylden. Dernæst kan såvel grundforbedringsfradrag som fritagelser efter lov om kommunal ejendomsskat ændre sig over tid. Grundforbedringsfradrag gives i en periode på 30 år og kan således udløbe i den periode, hvor sammenligningen skal foretages. Desuden kunne der til og med den 1. juli 2016 stadig komme nye grundforbedringsfradrag til.

Tilsvarende kan fritagelser opstå, ændres eller afskaffes i periodens løb. For at gøre grundværdierne sammenlignelige foreslås det, at sammenligningen foretages for den ”fulde” grundværdi uden grundforbedringsfradrag og/eller fritagelser.

Skulle den situation opstå, at en ejerbolig er nedrevet, og en ny eventuelt er under opførelse på det tidspunkt, hvor 2018-vurderingen foretages, vil der ikke være grundlag for at sammenligne ejendomsværdier. Dette skyldes, at der i et sådant tilfælde ikke vil skulle ansættes en ejendomsværdi, jf. lovforslagets § 10, stk. 1. Dertil kommer, at en ufærdig ny ejerbolig meget vel kunne blive vurderet lavere end den nedrevne alene af den grund, at den nye bolig endnu ikke er færdig. Et sådant forhold bør ikke udløse tilbagebetaling.

Det vil således kun være grundværdierne, der i denne situation skal sammenlignes, og det vil kun

være grundskylden, der evt. vil skulle genberegnes, forudsat at grunden fortsat vurderes som en ejerboliggrund.

Til § 67

For at sikre, at tilbagebetalingerne kan foretages på et retvisende grundlag, er det nødvendigt, at de nye vurderinger gøres sammenlignelige med de vurderinger, der skal sammenlignes med. Det foreslås derfor i *stk. 1*, at 2018-vurderingen henholdsvis 2019-vurderingen tilbageregnes til de aktuelle år til brug for sammenligningen. Herved bliver det muligt at sammenligne 2018/2019-vurderingerne med de relevante vurderinger tilbage i tid. De vurderinger, der blev anvendt ved den oprindelige skatteberegning, anses for foretaget i aktuelt niveau.

Tilbageregningen skal ske ved anvendelse af samme prisindeks, som skal anvendes til brug for skat-testopberegninger og skatteloftberegninger, jf. lovforslagets §§ 44-47. De tilbageregnede beløb afrundes efter reglerne i lovforslagets § 50, stk. 2.

Som nævnt i afsnit 2.2.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger er partierne bag forliget om et nyt ejendomsvurderingssystem enige om, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, skal komme ejendomsejerne til gode i form af, at beskatningsgrundlaget fastsættes lavere end selve vurderingen. Det fremgår endvidere af forliget, at der i det nye ejendomsvurderingssystem kan anvendes et spænd på plus/minus 20 pct.

Den usikkerhed, der altid vil være forbundet med en vurdering, og som skal komme ejendomsejerne til gode ved ansættelsen af beskatningsgrundlaget, gør sig tilsvarende gældende i tilbagebetalingsordningen. Den usikkerhed, der gør sig gældende ved de nye 2018- og 2019-vurderinger, er ikke anderledes i relation til tilbagebetalingsordningen end i relation til ejendomsbeskatningen.

Det foreslås derfor, at 2018- og 2019-vurderingerne reduceres med 20 pct., før de tilbageregnes til de år, som de skal sammenlignes med. Dette vil alt andet lige resultere i større tilbagebetalinger end uden denne sikkerhedsmargin. Herved vil usikkerheden også i denne forbindelse komme ejendoms-ejerne til gode.

I *stk. 2* foreslås det, at resultatet af sammenligningen sammen med resultatet af en eventuel genberegning, jf. lovforslagets § 73, meddeles til ejendommens ejer samtidig med resultatet af 2018-vurderingen henholdsvis 2019-vurderingen eller snarest derefter. Samtidig vil der blive givet meddelelse til tidligere ejere, som vil kunne omfattes af tilbagebetalingsordningen, jf. lovforslagets § 74, stk. 2.

Der vil kunne forekomme tilfælde, hvor vurderingsmyndigheden modtager oplysninger af betydning for 2018- vurderingen henholdsvis 2019-vurderingen efter det tidspunkt, hvor afgørelsesperioden er indtrådt, jf. det forslag til skatteforvaltningslovens § 20 b, som er indeholdt i det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag. Når afgørelsesperioden er indtrådt, kan vurderingsmyndigheden træffe afgørelse på det foreliggende grundlag.

Modtager vurderingsmyndigheden nye oplysninger efter afgørelsesperiodens indtræden, og disse ikke indgår i afgørelsen, vil dette blive betragtet som anmodning om genoptagelse af vurderingerne efter skatteforvaltningslovens § 33 og afgjort herefter. Det foreslås i *stk. 3*, at resultatet i sådanne

tilfælde ikke meddeles, før en eventuel genoptagelsessag er afsluttet.

Til § 68

§ 68 omhandler den situation, hvor der i perioden siden 2011/2012 er sket ændringer vedr. ejendommen, således at ejendommen i periodens løb er blevet omvurderet. Herved vil 2018/2019-vurderingerne ikke umiddelbart være sammenlignelige med vurderinger foretaget før omvurderingstidspunktet, selv om der tages hensyn til prisudviklingen i perioden.

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at der for ejerboligers vedkommende i sådanne tilfælde skal foretages en regulering af 2018/2019-vurderingen, således at en sammenligning bliver mulig. Denne regulering foreslås foretaget på den måde, at den ejendomsværdi og den grundværdi, der er ansat ved 2018/2019-vurderingen, reguleres med forholdet mellem ejendomsværdien (henholdsvis grundværdien) før og efter omvurderingen.

Hvis, som et eksempel, en omvurdering foretaget i 2014 giver et resultat, som er 30 pct. højere end vurderingen i 2013, nedsættes 2018/2019-vurderingen forholdsmæssigt, når den skal sammenlignes med vurderingerne i 2011 og 2013. Derimod kan 2018/2019-vurderingen i dette eksempel umiddelbart sammenlignes med 2015-vurderingen.

Hvis den ændring, der har givet anledning til omvurderingen, alene vedrører ejendommens bygninger, f.eks. ændring af bygningsareal, mens grunden ikke er blevet ændret, skal der kun ske en justering af 2018/2019-ejendomsværdien. Dette skyldes, at ændring af bygningen ikke har betydning for grundværdien. Grundværdien vil være uændret og skal derfor ikke justeres.

Hvis en ejendom er opdelt i ejerlejligheder, og fordelingstallet mellem ejerlejlighederne ændres, svarer dette til, at de enkelte ejerlejligheders grundareal ændres. Ved ændring af fordelingstal skal 2018/2019-vurderingen for de enkelte ejerlejligheder derfor justeres for såvel ejendomsværdi som for grundværdi, selv om (moder)ejendommens samlede grundareal er uændret.

Det foreslås, at den herved regulerede 2018/2019-vurdering tilbageregnes til de aktuelle år ved anvendelse af samme prisindeks, som skal anvendes til brug for skattestopberegninger og skatteloftberegninger, jf. lovforslagets § 44-47.

I *stk. 2* foreslås en tilsvarende mekanisme for andre ejendomme, som er omfattet af tilbagebetalingsordningen. Forskellen er, at udgangspunktet her altid er en 2019-vurdering, og at der for disse ejendomme alene skal foretages en regulering af grundværdien, jf. lovforslagets § 66.

Til § 69

Lovforslagets § 68 omhandler omvurderinger foretaget i perioden forud for de første vurderinger, som foretages efter denne lov. Imidlertid kan der forekomme tilfælde, hvor ændringer af ejendomme mellem sidste vurdering eller omvurdering efter hidtidig lovgivning og første vurdering efter denne lov bevirker, at vurderingerne alligevel ikke er sammenlignelige.

Hvis eksempelvis en ejendom ændrer grundstørrelse i det første år efter en almindelig vurdering, vil dette være omvurderingsgrund. Sker ændringen senere end inden for det første år efter en almindelig vurdering, vil ændringen derimod først afspejles i den førstkommande almindelige vurdering.

Hvis der efter den sidste vurdering foretaget efter hidtidig lovgivning sker ændring i f.eks. grundstørrelsen, vil ændringen således blive afspejlet i den første vurdering foretaget efter denne lov. Den nye vurdering vil derfor ikke være sammenlignelig med de tidligere, da den nye vurdering er foretaget på et andet grundlag – i dette eksempel en ejendom med en anden grundstørrelse.

Dette er en parallel til den situation, der er omhandlet i lovforslagets § 68, men i modsætning til situationen, der er omhandlet i § 68, vil der ikke være en vurdering før grundstørrelsen blev ændret og en vurdering efter grundstørrelsen blev ændres, der kan danne grundlag for en forholdsmæssig regulering af den nye vurdering. Der er kun en gammel vurdering, der ikke tager højde for den mindre grundstørrelse, og en ny vurdering, der tager højde for den mindre grundstørrelse.

Det foreslås, at der i en sådan situation skal foretages en konkret vurdering af, hvorledes vurderingen af ejendommen ville have været, hvis ejendommen ikke var blevet ændret – i dette eksempel med en mindre grundstørrelse – og at de tidligere vurderinger skal sammenlignes med denne fiktive nye vurdering – en ”skyggevurdering” – for ejendommen, hvis ejendommen ikke var blevet ændret.

Den foreslåede bestemmelse vil finde anvendelse i situationer, hvor der foreligger en omvurderingsgrund efter den hidtidige vurderingslov, bortset fra i situationer, hvor ejendommen har ændret anvendelse. Det skyldes, at ændret anvendelse ikke vil føre til en anden ”efter-vurdering” end den reelt foretagne, da udgangspunktet for vurderingen altid er ejendommens aktuelle kategorisering (anvendelse). Bestemmelsen vil dermed hovedsagelig finde anvendelse i situationer, hvor ejendomme har ændret grundstørrelse eller ændret bygningsareal – herunder opførelse eller nedrivning af bygninger – og hvor der er ændrede planforhold.

Den ”skyggevurdering”, der skal foretages af vurderingsmyndigheden, af de ejendomme, der umiddelbart forud for første vurdering efter denne lov er ændret, skal foretages på baggrund af en konkret vurdering af, hvorledes ejendommen var blevet vurderingen uden ændringen, og vil ved anvendelsen af tilbagebetalingsordningen træde i stedet for den vurdering, der er ansat efter den nye lov. ”Skyggevurderingen” skal foretages på baggrund af en konkret vurdering, og vurderingsmyndigheden vil i den forbindelse kunne anvende samme vurderingsværktøjer som er anvendt ved den nye vurdering af ejendommen efter ændringen.

Ejendomsejer skal derfor, når ejendomsejer får tilbud om tilbagebetaling, have indsigt i ”skyggevurderingen” og begrundelsen for denne, men ”skyggevurderingen” kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, da der ikke er tale om en egentlig ejendomsvurdering. Hvis ejendomsejer er uenig i ”skyggevurderingen” eller af anden årsag ikke finder grundlag for at tage det tilbud om tilbagebetaling, der beregnes på baggrund af ”skyggevurderingen”, vil ejendomsejer være henvist til at klage over de videreførte vurderinger.

Der henvises til lovforslagets § 78 og bemærkningerne hertil.

Under den hidtidige vurderingsordning var det muligt at samvurdere ejendomme, som udgør en samlet driftsenhed, jf. vurderingslovens § 8. Noget tilsvarende foreslås videreført i den nye vurderingsordning, jf. lovforslagets § 2, stk. 3.

Efter den hidtidige vurderingsordning kunne landbrugsejendomme ikke samvurderes. Denne begrænsning vil ikke være gældende i den nye ordning, men da landbrugsejendomme ikke omfattes af tilbagebetalingsordningen, har dette i denne forbindelse ingen betydning. Ligeledes er samvurdering næppe i praksis relevant for ejerboliger, men helt udelukkes kan det ikke.

Det er nødvendigt at tage hensyn til samvurdering af (erhvervs)ejendomme ved administrationen af tilbagebetalingsordningen.

Det foreslås derfor, at hvis ejendommene har været samvurderet gennem hele perioden siden 2011/2012 og uændret er samvurderet ved den første vurdering foretaget efter denne lov, vil ejendommene ved beregninger efter tilbagebetalingsordningen skulle betragtes som én samlet ejendom.

Til § 71

Lovforslagets § 71 omhandler de situationer, hvor der ved første vurdering foretaget efter denne lov etableres samvurdering mellem ejendomme, der ikke hidtil har været samvurderede, eller hvor hidtidig samvurdering ikke videreføres.

Stk. 1 omhandler den første af de to situationer, nemlig at samvurdering etableres. I et sådant tilfælde findes der vurderinger af de enkelte ejendomme for perioden forud for de nye vurderinger, mens den nye vurdering er foretaget i form af en samvurdering. Der er således behov for enten at "samle" de hidtidige vurderinger eller at "adskille" den nye, således at vurderingerne vil kunne sammenlignes.

Da ejendommene i årene forud for de nye vurderinger kan have undergået forandringer, vil den enkleste løsning være at "adskille" den nye vurdering. Det foreslås derfor, at den vurdering, der er foretaget i form af en samvurdering ved første vurdering efter denne lov, til brug for sammenligningen med tidligere vurderinger fordeles forholdsmæssigt på de enkelte ejendomme efter den vurdering, der sidst er foretaget i medfør af hidtidig lovgivning. Fordelingen skal ske for såvel grundværdi som for ejendomsværdi – i de formentlig meget få tilfælde, hvor dette vil være aktuelt.

Stk. 2 omhandler den modsatte situation, nemlig hvor ejendomme hidtil har været samvurderede, men hvor samvurdering nu ophører. Der findes således ikke individuelle vurderinger af de enkelte ejendomme i den forudgående periode, men alene en samvurdering.

Det foreslås, at de pågældende ejendomme til brug for sammenligningen fortsat betragtes som samvurderede. Den grundværdi (og evt. ejendomsværdi), der skal lægges til grund for sammenligningen, udgøres således af summen af de værdier, der ved den første vurdering efter denne lov er ansat for de pågældende ejendomme.

Denne "skyggesamvurdering" tjener alene et beregningsteknisk formål. Det er således uden betydning, om ejerkredsen er en anden end før.

En eller flere af de hidtil samvurderede ejendomme kan forud for ophør af samvurdering have undergået forandringer som omhandlet i lovforslagets § 69. Det foreslås derfor i *stk. 3*, at sådanne ejendomme skal behandles på samme måde som angivet i bemærkningerne til den pågældende bestemmelse.

Til § 72

Lovforslagets § 72 omhandler den situation, at samvurdering kun har fundet sted i en del af den forudgående periode. Det må antages, at manglende samvurdering i en del af perioden skyldes, at grundlaget for samvurdering ikke har været til stede. Det foreslås derfor i *stk. 1*, at sådanne ejendomme i relation til tilbagebetalingsordningen ikke anses for at have samvurderede.

Hvis samvurdering er etableret i løbet af perioden, foreslås det i *stk. 2*, at ejendomsværdi og grundværdi for den periode, hvor samvurdering har fundet sted, fordeles forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den vurdering, der senest var foretaget forud for samvurderingen.

Hvis samvurdering i løbet af perioden er ophørt, foreslås det i *stk. 3*, at ejendomsværdi og grundværdi for den periode, hvor samvurdering har fundet sted, fordeles forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den vurdering, der første gang er foretaget efter ophør af samvurdering.

Til § 73

Det foreslås i *stk. 1*, at der skal ske en genberegning af henholdsvis ejendomsværdiskat og kommunal grundskyld, hvis sammenligningen viser, at den ejendomsværdi eller grundværdi, som er ansat ved den almindelige vurdering af ejerboliger i 2018 eller i 2019, efter reduktion og tilbageregning er lavere end de tilsvarende værdier, der er ansat ved en eller flere af de vurderinger, der skal sammenlignes med, og som har dannet grundlag for beskatning. Det samme foreslås for grundværdien ansat ved den almindelige vurdering af andre ejendomme i 2019. Her er det kun aktuelt at genberegne den kommunale grundskyld.

Genberegningen skal for ejendomsværdiskattens vedkommende foretages for de år, hvor ejendomsværdiskatten er beregnet på et grundlag, der er højere end det, der er ansat ved den almindelige vurdering i 2018/2019 tilbageregnet til det eller de relevante år. Tilsvarende skal genberegningen af kommunal grundskyld for ejerboliger foretages for de år, hvor grundskylden er beregnet på et grundlag, der er højere end den grundværdi, der er ansat ved vurderingen i 2018/2019 tilbageregnet til det eller de relevante år. For andre ejendomme gælder det den grundværdi, der er ansat ved vurderingen i 2019 tilbageregnet til det eller de relevante år.

Det bemærkes, at tilbageregningen ikke betyder ændringer i skattestopberegninger og grundskatte-lofter. Vurderingerne fra 2011/2012 og fremefter ændres ikke som følge af tilbagebetalingsordningen. Der er alene tale om en genberegning af de ejendomsrelaterede skatter.

I *stk. 2* foreslås det, at genberegningen foretages på den måde, at den ejendomsværdi henholdsvis grundværdi, der er ansat ved 2018/2019-vurderingen reduceret og tilbageregnet til det aktuelle år, erstatter de vurderinger, der blev anvendt ved den oprindelige skatteberegning.

De vurderinger, der blev anvendt ved den oprindelige skatteberegning, blev i sin tid foretaget i 2011-niveau eller 2012-niveau. De pågældende vurderinger blev videreført som almindelige vurderinger for de følgende vurderingsterminer. Der blev dog rejst tvivl om fortolkningen af reglerne for så vidt angår det prisniveau, der skal anvendes ved evt. klage over de videreførte vurderinger. Det blev derfor efterfølgende fastslået, at behandlingen af klager skal ske på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret. Dette skete i form af indsættelse af et nyt stk. 6 i § 44 i den hidtidige vurderingslov, jf. § 1, nr. 8, i lov nr. 61 af 16. januar 2017.

Bemærkningerne til den pågældende ændringslov (lovforslag L 92, 2016-2017), indeholder følgende *eksempel*:

En ejerbolig blev vurderet til 2 mio. kr. i 2011. Denne vurdering er videreført som en 2013-vurdering, en 2015- vurdering og en 2017-vurdering. De tre (videreførte) vurderinger vil kunne påklages, når de første vurderinger efter denne lov er foretaget. Klages der f.eks. over 2015-vurderingen, skal klagen behandles efter prisforholdene på dette tidspunkt. Hvis klagemyndigheden finder, at ejendommen pr. 1. oktober 2015 var mindre værd end 2 mio. kr., vil klageren få medhold.

Det er således klart, at de videreførte vurderinger og dermed de skatteberegninger, der er foretaget på dette grundlag, skal anses for at være foretaget i aktuelt niveau.

Det vil afhænge af, om de tilbageregne 2018/2019-vurderinger er højere eller lavere end ejendomsværdien på skattestopniveau henholdsvis grundskatteloftet for de enkelte år, om der bliver tale om tilbagebetaling. Kun i de tilfælde, hvor de reducerede og tilbageregne 2018/2019-vurderinger er lavere end skattestopniveauet henholdsvis grundskatteloftet, bliver der tale om tilbagebetaling.

Det bemærkes, at genberegningen for grundværdiens vedkommende skal ske efter eventuelle grundforbedringsfradrag og efter eventuelle fritagelser efter lov om kommunal ejendomsskat. Herved bliver de genberegne skatter sammenlignelige med de skatter, der oprindeligt blev beregnet, og et eventuelt tilbagebetalingsbeløb vil umiddelbart kunne beregnes.

Grundforbedringsfradrag beregnes såvel efter de hidtidige regler som efter de regler, der her foreslås, som en fast forholdsmæssig del af grundværdien, dog højst det beløb, som fradraget udgjorde pr. 1. januar 2013 eller på ansættelsestidspunktet, hvis dette ligger senere, jf. lovforslagets § 22. Dette indebærer, at fradraget bliver mindre, hvis grundværdien falder, og tilsvarende højere, hvis grundværdien stiger – dog højst op til det før nævnte maksimum. Fritagelser efter lov om kommunal ejendomsskat gives enten som hel eller delvis fritagelse. Er der tale om delvis fritagelse, gives fritagelsen som en forholdsmæssig del af grundværdien.

Disse forhold skal tages i betragtning ved genberegningen af skatter. Ved genberegningen skal grundforbedringsfradrag og de nævnte fritagelser således ansættes til de beløb, som fradrag eller fritagelser ville have, hvis fradrag eller fritagelse skulle gives i den tilbageregne grundværdi.

Efter den hidtidige vurderingslov og efter lov om kommunal ejendomsskat skal der i visse tilfælde foretages fordelinger af ejendomsværdier eller grundværdier. Det foreslås i *stk. 3*, at der ved genberegningen skal anvendes samme forholdsmæssige fordelinger af ejendomsværdi og grundværdi, som

der i de aktuelle år er foretaget efter de nævnte love. Dette vil gælde uanset den fordeling, der måtte være foretaget i forbindelse med vurderingen i 2018 eller 2019.

Eksempelvis skal der efter § 33, stk. 5, i den hidtidige vurderingslov foretages en værdimæssig fordeling af ejendomsværdien, hvis en ejendom anvendes til såvel boligformål for ejeren og til erhvervsmæssig virksomhed. Formålet med dette er, at ejeren skal ejendomsværdibeskattes af den del af ejendomsværdien, der kan henføres til boligdelen.

Hvis der som et eksempel ved vurderingen i 2013 af en ejendom er foretaget en fordeling mellem boligdelen og erhvervsdelen i forholdet 70/30 – dvs. at 70 pct. af ejendomsværdien falder på boligdelen og 30 pct. på erhvervsdelen – skal samme fordeling anvendes ved genberegningen af de skatter, der er opkrævet på grundlag af denne vurdering.

Herved sikres det, at genberegningen også i relation til fordelinger kommer til at foregå på et sammenligneligt grundlag.

Til § 74

Det foreslås i *stk. 1*, at hvis genberegningen efter § 73 resulterer i et beløb, som for et eller flere år er lavere end den ejendomsværdiskat og/eller den grundskyld, der endeligt er beregnet på grundlag af de relevante vurderinger, vil det overskydende beløb blive tilbagebetalt som en kompensation.

Det foreslås, at kompensationen skal være skattefri for modtageren i det omfang, at de betalte skatter ikke var fradragsberettigede efter ligningslovens § 14. Efter denne bestemmelse kan der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst fradrages udgifter til ejendomsskatter. Der gives dog ikke fradrag for ejendomsskatter for en- og tofamiliehuse, hvis ejendommen i indkomståret har tjent til bolig for ejeren, og på ubebyggede grunde, der er erhvervet med henblik på privat benyttelse.

Der er ikke tale om genoptagelse af tidligere vurderinger, og tilbagebetaling har kun skattemæssige konsekvenser for modtageren i det omfang, at de betalte ejendomsskatter som ovenfor nævnt var fradragsberettigede.

Det foreslås i *stk. 2*, at tilbagebetaling efter tilbagebetalingsordningen i lighed med tilbagebetaling efter endt klagebehandling skal ske til ejendommens ejer eller ejere og andre, der i forhold til stat eller kommune hæfter for de skatter, der opkræves på grundlag af den ejendomsvurdering, tilbagebetalingen vedrører. Det foreslås samtidig, at det eksplicit fastslås, at ingen andre end de i 1. pkt. nævnte kan opnå partsstatus i relation til tilbagebetalingsordningen.

Det bemærkes i relation hertil endvidere, at tilbagebetalingsordningen ikke kan føre til, at en tidligere ejer af en ejendom vil være part i 2018/2019-vurderingen, da den tidligere ejer ikke vil blive beskattet direkte på grundlag af denne vurdering, men alene vil have en afledt, indirekte interesse i resultatet af den nye vurdering, fordi den nye vurdering vil danne grundlag for beregningen af tilbuddet om tilbagebetaling.

Tilbagebetalingsordningen skal ses som et alternativ til en egentlig klagesagsbehandling af vurderingerne fra 2011 og fremad. Derfor skal det sikres, at ejerne stilles på samme måde, som det havde

været tilfældet, hvis der var sket en tilbagebetaling af ejendomsværdiskat eller grundskyld efter afgørelsen af en klagesag.

Det er ikke nødvendigvis de samme fysiske eller personer, der modtager tilbagebetaling, selv om det er på grundlag af den samme vurdering. Dette skyldes den ”forsinkelse”, som der er ved anvendelsen af vurderingerne ved opkrævningen af kommunal grundskyld, jf. § 26 i lov om kommunal ejendomsskat.

Forestiller man sig som et eksempel, at 2018-vurderingen af en ejerbolig er lavere end både 2013- og 2015-vurderingerne, og ejendommen er solgt i 2015, vil 2013-vurderingen danne grundlag for ejendomsværdibeskatningen i 2013 og 2014, dvs. hos den første ejer. For grundskyldens vedkommende vil 2013-vurderingen først skulle anvendes i 2015 og 2016, dvs. både hos den første ejer frem til overtagelsestidspunktet i 2015 og derefter hos den nye ejer for resten af 2015 og i 2016.

Der kan for ejerboligers vedkommende blive tale om tilbagebetaling af ejendomsværdiskat, og der kan for såvel ejerboliger som for andre ejendomme blive tale om tilbagebetaling af kommunal grundskyld. Tilbagebetaling skal efter forslaget ske til den ejer eller de ejere, som på forfaldstidspunktet hæftede for de skatter, der er blevet genberegnet. Det er en betingelse for tilbagebetaling, at vurderingerne ikke er påklaget eller er under genoptagelse, jf. lovforslagets § 77. ”Indefrysning” af ejendomsskatter, jf. lov om lån til betaling af ejendomsskatter, er ikke til hinder for tilbagebetaling.

Ejendomsværdiskatten påhviler ejendommens ejer. Har en ejendom flere ejere, pålignes ejendomsværdiskatten de enkelte ejere efter deres forholdsmæssige ejerandel. Hvis en ejendom fraflyttes, betales der kun ejendomsværdiskat frem til fraflytningstidspunktet. Ved indflytning betales der på tilsvarende måde ejendomsværdiskat fra indflytningstidspunktet.

Ejendomsværdiskatten indgår i årsopgørelsen for den enkelte skattepligtige. Det er således umiddelbart klart, hvem der har betalt ejendomsværdiskat af hvilken ejendom og for hvilke år. Det er hermed også umiddelbart klart, hvem der for et givet år skal have en for meget betalt ejendomsværdiskat tilbagebetalt.

Den kommunale grundskyld betales til kommunen i to eller flere lige store rater, jf. § 27 i lov om kommunal ejendomsskat. I praksis er der formentlig i langt de fleste tilfælde tale om to rater. Hvis en ejendom sælges, sker der ikke nogen afregning over for kommunen på overtagelsestidspunktet. Sælger hæfter som ejer af ejendommen på forfaldstidspunktet for den aktuelle rate, og forholdet reguleres mellem køber og sælger over refusionsopgørelsen, uden at kommunen er involveret.

Er der tale om en udlejningssituation, er det fortsat ejendommens ejer, der hæfter for betalingen af grundskylden. Dette gælder, uanset om grundskylden er medtaget som en omkostning, der er indregnet i huslejen, eller om det i en lejekontrakt måtte være aftalt, at grundskylden betales af lejer. Det kontraktlige forhold mellem udlejer og lejer ændrer ikke det forhold, at ejeren hæfter for grundskylden over for kommunen.

Det er således altid ejendommens nuværende eller tidligere ejer – den, der i de aktuelle år har hæftet for betaling af grundskylden – der vil være modtager af en tilbagebetaling. Det forhold, at en ejendom har været handlet, og at køber og sælger via refusionsopgørelsen har delt betalingen imellem sig,

ændrer ikke på dette. Det samme gælder det forhold, at grundskylden i en udlejningssituation er overvæltet på en lejer.

Myndighederne vil ikke med frigørende virkning kunne tilbagebetale beløb til køber eller til en lejer, medmindre køber eller lejer har fået transport i tilbagebetalingsbeløbet, og dette er meddelt myndighederne. Ønsker en køber eller en lejer del i tilbagebetalingsbeløbet, må kravet rettes mod sælger eller udlejer. Herved adskiller tilbagebetalingsordningen sig ikke fra de tilfælde, hvor en overskydende grundskyld kommer til udbetaling som følge af en gennemført klagesag.

Tilbagebetalingen foretages af told- og skatteforvaltningen, dvs. af skattemyndigheden, vurderingsmyndigheden eller anden relevant myndighed under Skatteministeriets ressort. Dette gælder for beløb, som kan henføres til ejendomsværdiskatten, såvel som for beløb, som kan henføres til den kommunale grundskyld. Der er med andre ord tale om en tilbagebetaling af for meget betalte skatter ydet af staten uanset det forhold, at tilbagebetalingen helt eller delvis kan vedrøre grundskyld betalt til kommunen.

Til § 75

Det foreslås i *stk. 1*, at tilbagebetaling foretages efter det tidspunkt, hvor fristen for at klage over vurderingen pr. 1. september 2018 henholdsvis pr. 1. september 2019 udløber, dvs. tre måneder efter, at borgeren har modtaget den pågældende vurdering. Er der klaget over 2018/2019-vurderingen, foretages tilbagebetalingen dog først efter det tidspunkt, hvor klagesagen er endeligt afsluttet. Herved skal ikke alene forstås afsluttet hos klagemyndigheden, men også ved en eventuel efterfølgende prøvelse ved domstolene.

Der kan i denne situation hverken foretages tilbagebetaling til den nuværende ejer eller til eventuelle tidligere ejere, før klagesagen er endeligt afsluttet. Dette skyldes, at et eventuelt tilbagebetalingsbeløb først vil kunne beregnes, når det endelige resultat af 2018- eller 2019-vurderingen foreligger.

Efter det lovforslag, der samtidig er fremsat om ændring af skatteforvaltningsloven, skal en klage over en ejendomsvurdering efter denne lov fremadrettet kunne indgives af den, der ejer ejendommen, og derudover af ”andre, der i forhold til stat eller kommune hæfter for skatter, der opkræves på grundlag af den pågældende ejendomsvurdering”. Denne præcisering af kredsen af klageberettigede vil imidlertid alene være gældende for så vidt angår vurderinger, der foretages efter denne lov.

For så vidt angår vurderinger, der er foretaget efter hidtil gældende lovgivning, vil kredsen af klageberettigede uændret være ejendommen og ”andre, som har en væsentlig, direkte, retlig interesse i vurderingens resultat”, jf. den nuværende skatteforvaltningslovs § 35 a, stk. 2, samt praksis.

Tilbagebetalingsordningen skal imidlertid være rettet mod kredsen af klageberettigede, og tilbagebetaling, der gennemføres efter tilbagebetalingsordningen, skal ske til de samme fysiske og juridiske personer, som ville få tilbagebetalt for meget betalte ejendomsskatter, hvis tilbagebetaling skete efter endt klagebehandling. Dette er nødvendige forudsætninger for, at tilbagebetalingsordningen opfylder sit formål.

Der foretages efter forslaget til *stk. 2* ikke tilbagebetalinger til dødsboer, hvis disse er afsluttet. Det

samme gælder for afsluttede konkursboer. Hvis boer er uafsluttede, foretages tilbagebetalingerne til disse. Tilbagebetalingerne behandles i sådanne tilfælde efter de regler, der gælder for behandlingen af sådanne boer, herunder reglerne om modregning i konkurslovens § 42.

Der skal efter forslaget heller ikke foretages tilbagebetalinger i tilfælde, hvor en ejendom har været ejet af en juridisk person, som på tilbagebetalingstidspunktet ikke længere eksisterer. Har en ejendom eksempelvis været ejet af et selskab, som på tilbagebetalingstidspunktet er blevet fusioneret med et andet selskab eller er blevet opløst, vil der ikke ske tilbagebetaling.

Det foreslås i *stk. 3*, at der ikke foretages tilbagebetaling i tilfælde, hvor det ikke er muligt at foretage tilbagebetalingen via NemKontoordningen.

Efter denne ordning skal alle borgere i Danmark anwise en NemKonto, hvortil det offentlige kan udbetale beløb, jf. bekendtgørelse nr. 766 af 5. juli 2006 om NemKontoordningen. Øvrige personer, herunder udrejste personer, kan anwise en NemKonto eksempelvis ved at deres udenlandske bankkonto anvises som NemKonto.

For personer, der ikke har oprettet en NemKonto, sker tilbagebetalingen på den måde, at beløbet overføres til en ventekonto, jf. bekendtgørelse nr. 195 af 24. februar 2012 om ændring af bekendtgørelse om NemKontoordningen. Hermed har den udbetalende myndighed udbetalt beløbet med frigørende virkning. Digitaliseringsstyrelsen sender i disse tilfælde besked til beløbsmodtageren om, at beløbet er indsat på en ventekonto, og at tilbagebetaling vil ske, når beløbsmodtageren har anvist en NemKonto.

Der kan imidlertid tænkes tilfælde, hvor det ikke vil være muligt at udbetale via NemKontoordningen, herunder via en ventekonto. Dette kunne tænkes at være tilfældet, hvis en person har ejet en ejendom i Danmark uden at have haft bopæl her i landet. En sådan person har ikke nødvendigvis et dansk personnummer og er dermed ikke nødvendigvis mulig at identificere via NemKontoordningen.

Endelig foreslås det i *stk. 4*, at tilbagebetalinger efter *stk. 1* civilretligt i enhver henseende skal behandles som de oprindeligt beregnede skatter, som compensationen er beregnet på grundlag af.

Dette medfører bl.a., at andre end modtageren af compensationen, der civilretligt ville være berettiget til at få videreført en del af de tilbagebetalte beløb, hvis tilbagebetalingen skete ved tilbagebetaling af for meget opgjorte skatter i forlængelse af en egentlig klagebehandling, vil være berettiget til at få videreført en hertil svarende del af de tilbagebetalte kompensationer. Dette vil f.eks. gælde visse lejere eller andelshavere.

Kravet på videreførelse vil afhænge af de civilretlige regler på samme måde, som det ville være tilfældet, hvis tilbagebetalingen skete i forlængelse af en egentlig klagebehandling af de videreførte vurderinger og omvurderinger, som kompensationerne vedrører. Kravet på videreførelse skal ligeledes på samme måde som i klagesituationen afklares civilretligt, og ikke i regi af vurderings- eller skattemyndigheden.

Det foreslås i *stk. 1*, at der ved tilbagebetaling gives en yderligere godtgørelse i form af samme procenttillæg, som gives ved tilbagebetaling af overskydende skat, jf. kildeskattelovens § 62, stik. 2. Procenttillægget gives med den sats, der var gældende i det indkomstår, hvor vurderingen blev foretaget. Giver eksempelvis vurderingen i 2015 anledning til tilbagebetaling, ydes der en procentgodtgørelse beregnet efter den sats, der var gældende i 2015. Dette gælder for såvel ejendomsværdiskat som for grundskyld, uanset at grundskylden først er betalt på et senere tidspunkt. Udbetalte beløb forrentes ikke.

Videre foreslås det i *stk. 2*, at beløb under 200 kr. ikke tilbagebetales. Det drejer sig om den samlede tilbagebetaling af ejendomsværdiskat, grundskyld og procenttillæg. Hvis en ejendom er ejet af flere personer i sameje, gælder denne beløbsgrænse for den samlede tilbagebetaling og således ikke for tilbagebetalingen pr. ejer. Det er i denne forbindelse uden betydning, om ejendommen ejes i sameje af ægtefæller eller af andre, f.eks. medlemmerne af et bofællesskab.

Er ejendomme samvurderede, gælder beløbsgrænsen for hver ejendom. Er eksempelvis tre ejendomme samvurderede, er beløbsgrænsen for disse ejendomme således 600 kr.

Det foreslås i *stk. 3*, at tilbagebetaling sker til fuld og endelig afregning af krav, der er opstået eller måtte opstå vedrørende de vurderinger, som tilbagebetalingerne vedrører, hvilket medfører, at en eventuel senere ændring af en vurdering, for hvilken der er modtaget compensation efter tilbagebetalingsordningen, ikke vil føre til yderligere afregning af de deraf opgjorte ejendomsskatter.

Der vil kunne forekomme tilfælde, hvor vurderingsmyndigheden modtager oplysninger af betydning for 2018- vurderingen henholdsvis 2019-vurderingen efter det tidspunkt, hvor afgørelsesperioden er indtrådt, jf. jf. det forslag til skatteforvaltningslovens § 20 b, som er indeholdt i det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag.

Når afgørelsesperioden er indtrådt, kan vurderingsmyndigheden træffe afgørelse på det foreliggende grundlag. Modtager vurderingsmyndigheden nye oplysninger efter afgørelsesperiodens indtræden, og disse ikke indgår i afgørelsen, vil dette blive betragtet som anmodning om genoptagelse af vurderingerne efter skatteforvaltningslovens § 33 og afgjort herefter.

Hvis en vurdering på dette grundlag genoptages, og der træffes en ny afgørelse, vil det være denne nye afgørelse, der efter forslaget vil danne grundlag for den fulde og endelige afregning, der er nævnt i bestemmelsens 1. pkt.

Sker der efterfølgende en ændring af en vurdering, for hvilken der er sket tilbagebetaling efter kompensationsordningen, f.eks. i forbindelse med en genoptagelsessag, vil en sådan ændring ikke medføre en yderligere tilbagebetaling af erlagte skatter. Bestemmelsen anses som nødvendig for at sikre, at tilbagebetalingsordningen dels sikrer ejendomsejerne en hurtig tilbagebetaling af for meget betalte ejendomsskatter af de videreførte vurderingen uden en egentlig klagebehandling, dels sikrer, at efterbehandlingen af de videreførte vurderinger kan afvikles inden for en rimelig tidsramme. Bestemmelsen forebygger således, at ejendomsejerne efter at have taget imod tilbud om compensation har et økonomisk incitament til efterfølgende at søge de videreførte vurderinger ændret.

Det bemærkes generelt om modregning med gæld til det offentlige i tilbagebetalingsbeløb, at dette

vil ske efter lovgivningens almindelige regler på dette område. Udgangspunktet vil være, at borgeren erhverver ubetinget ret til en tilbagebetaling på tilbagebetalingstidspunktet, medmindre der er klaget over 2018/2019-vurderingen af ejerboliger henholdsvis 2019-vurderingen af andre ejendomme eller en tidligere vurdering.

I så fald udskydes tilbagebetalingstidspunktet – og dermed borgerens ubetingede erhvervelse af ret til tilbagebetalingsbeløbet – til det tidspunkt, hvor klagesagen over 2018/2019-vurderingen (eller eventuelle uafsluttede klagesager over tidligere vurderinger) er endeligt afsluttet, og beløbet kan beregnes. Klages der over en eller flere af de videreførte almindelige vurderinger – dvs. vurderinger fra og med 2013 – bortfalder retten til tilbagebetaling på grundlag af disse vurderinger, jf. lovforslagets § 77.

Hvis borgeren på tilbagebetalingstidspunktet har gæld til det offentlige, vil tilbagebetalingsbeløbet kunne modregnes i denne gæld efter de almindelige regler på området. Det forhold, at tilbagebetalingsbeløbet er beregnet på baggrund af en sammenligning med vurderinger foretaget i 2011/2012 og fremefter, ændrer ikke dette, uanset om gælden til det offentlige først er opstået efter tidspunktet for de vurderinger, der ligger til grund for tilbagebetalingen.

Borgeren erhverver ubetinget ret til tilbagebetalingsbeløbet på det tidspunkt, hvor beløbet kan udbetales, og det er forholdene på dette tidspunkt, der er afgørende for, om modregning kan komme på tale. Det vil være inddrivelsesmyndigheden, der vil skulle træffe afgørelse om, hvorvidt grundlaget for modregning er til stede.

Til § 77

Det foreslås i *stk. 1*, at der ikke kan foretages tilbagebetaling på grundlag af almindelige vurderinger foretaget pr. 1. oktober 2013 eller senere, hvis en sådan vurdering påklages. Dette kan for ejerboligers vedkommende kunne ske inden for den tidsfrist, der vil gælde for at kunne klage over 2018/2019-vurderingen. For andre ejendomme vil det kunne ske inden for den tidsfrist, der vil gælde for at klage over 2019-vurderingen. I begge tilfælde vil der gælde en frist på tre måneder fra det tidspunkt, hvor borgeren modtager 2018/2019-vurderingen.

Det er uden betydning, om samtlige ansættelser i en af disse vurderinger er påklaget, eller det kun er en af dem. Der kan således ikke foretages tilbagebetaling på grundlag af den af de nævnte vurderinger, hvis der som et eksempel klages over grundværdien, men ikke over ejendomsværdien for den pågældende vurdering. Det er også uden betydning, om klagesagen eller klagesagerne er endeligt afsluttet eller ej.

Formålet med tilbagebetalingsordningen er at kompensere ejendomsejerne i de tilfælde, hvor 2011-vurderingen af ejerboliger eller 2012-vurderingen af andre ejendomme kunne være for høj. 2011-vurderingen af ejerboliger er senere blevet videreført som 2013-, 2015- og 2017-vurderinger med nogle generelle reduktioner, og den usikkerhed, som knytter sig til 2011-vurderingen, kan hermed være videreført. 2012-vurderingen af andre ejendomme er på samme måde videreført.

Tilbagebetalingsordningen betyder, at boligejerne får sammenlignet deres vurderinger fra og med 2011 med en 2018/2019-vurdering foretaget med et nyt vurderingssystem med en bedre træfsikkerhed

end det gamle. En eventuel difference i borgerens favør ved genberegningen udbetales automatisk, uden at borgeren behøver at klage over 2013-, 2015- og 2017-vurderingerne (2011-vurderingen kan ikke længere påklages). Tilsvarende får ejere af andre ejendomme sammenlignet deres vurderinger fra og med 2012 – dog kun for grundværdien – med en 2019-vurdering foretaget med et nyt vurderingssystem.

Vælger borgeren alligevel at klage over en eller flere af disse videreførte vurderinger – hvilket borgeren har ret til at gøre – er der ikke længere et grundlag for at lade de pågældende vurderinger være omfattet af tilbagebetalingsordningen. Ved at klage opnår borgeren den tilbunds gående realitetsprøvelse af sine vurderinger, som en klagesagsbehandling er udtryk for, og klagesagsbehandlingen vil foregå med anvendelse af det nye og mere retvisende vurderingssystem. Der er herefter intet grundlag for at antage, at de pågældende vurderinger ikke skulle være retvisende.

Klages der over en eller flere af de videreførte vurderinger, vil disse som nævnt ikke indgå i tilbagebetalingsordningen, men resultatet af klagesagsbehandlingen kan være en nedsættelse af vurderingen med deraf følgende eventuel tilbagebetaling af erlagt ejendomsværdiskat og kommunal grundskyld, hvis grundlaget herfor er til stede.

2011/2012-vurderingerne kan ikke længere påklages, og disse vurderinger vil derfor altid komme i betragtning i tilbagebetalingsordningen. Det var i sin tid muligt at klage over disse vurderinger, ligesom det i perioden mellem 2011/2012 og de nye vurderinger har været muligt at klage over omvurderinger. Dette har kunnet ske inden for skatteforvaltningslovens almindelige frister for klage over ejendomsvurderinger, dvs. til og med den 1. juli i året efter (om)vurderingen.

Klagerne vil dog være behandlet med det gamle vurderingssystem. Det foreslås derfor, at 2011/2012-vurderingerne og omvurderingerne i perioden derefter omfattes af tilbagebetalingsordningen, uanset om de pågældende vurderinger har været påklaget eller ej.

Det kan ikke udelukkes, at der fortsat verserer uafsluttede klagesager om 2011/2012-vurderingerne på det tidspunkt, hvor tilbagebetalingsordningen skal anvendes, ligesom der fortsat kan versere uafsluttede klagesager om senere omvurderinger. Det vil således ikke være muligt at beregne et eventuelt tilbagebetalingsbeløb, da det endelige sammenligningsgrundlag endnu ikke er til stede. Situationen er en parallel til den, der opstår, hvis de nye 2018/2019-vurderinger påklages, jf. lovforslagets § 76.

Det foreslås derfor i *stk. 2*, at tilbagebetaling i sådanne tilfælde finder sted på det tidspunkt, hvor klagesagsbehandlingen er endeligt afsluttet, og hvor eventuelle klagesager vedr. 2018/2019-vurderingerne ligeledes er endeligt afsluttet. Det foreslås, at det tilsvarende skal gælde for vurderinger, som på tilbagebetalingstidspunktet er under genoptagelse, eller hvor en genoptagelsessag er påklaget.

Klager over ejendomsvurderinger kan efter skatteforvaltningslovens § 35 a, *stk. 2*, indgives af enhver, som har en væsentlig, direkte, retlig interesse i vurderingens resultat. Dette indebærer, at såvel en nuværende som en tidligere ejer af en ejendom i visse tilfælde vil kunne klage over den samme vurdering.

Hvis en ejerbolig som et eksempel er solgt i 2014, kan sælger klage over 2013-vurderingen, da sælger i 2013 er blevet ejendomsværdibeskattet på dette grundlag. Men køber kan også klage over 2013-

vurderingen. Dette skyldes, at køber vil skulle betale grundskyld i 2015 og 2015 på det samme grundlag.

Det er uden betydning for tilbagebetalingsordningen, om det i en sådan situation er køber eller sælger eller for den sags skyld en tredje klageberettiget, der har klaget. Når der er klaget over en af de videreførte vurderinger, tages den pågældende vurdering ikke i betragtning ved tilbagebetalingsordningen, uanset hvem af de klageberettigede der har klaget.

Til § 78

Det foreslås, at afgørelser vedrørende tilbagebetalingsordningen ikke skal kunne påklages til anden administrativ myndighed. Baggrunden for dette er, at der er tale om mekaniske beregninger foretaget efter en lovbestemt fremgangsmåde på et grundlag, som på forhånd er givet. Beregningernes resultat lader sig hermed ikke ændre af en klagemyndighed.

Vurderingsmyndigheden har altid mulighed for at berigtige oplysninger, som måtte vise sig at være ukorrekte, hvis borgeren gør vurderingsmyndigheden opmærksom på dette, eller vurderingsmyndigheden selv bliver opmærksom på det. Dette kunne være tilfældet, hvis der er sket en tastefejl eller lign. Borgeren løber hermed ikke nogen risiko for ukorrekt tilbagebetaling på grund af sådanne fejl.

Er en borger ikke tilfreds med det beregnede tilbagebetalingsbeløb, vil borgeren kunne påklage de vurderinger, som han finder ukorrekte. I så fald får borgeren en almindelig klagesagsbehandling med deraf følgende mulighed for tilbagebetaling af faktisk betalte skatter.

Til kapitel 14

Til § 79

Efter den hidtidige vurderingslov kan vurderingsmyndigheden pålægge ejendomsejere at afgive oplysninger til brug for vurderingen, jf. vurderingslovens § 38. Afgives der forsætligt eller groft uagtsomt urigtige eller vildledende oplysninger, kan dette straffes med bøde, jf. vurderingslovens § 47 B, medmindre forholdet kan henføres til skattekontrollovens § 13, hvor en forsætlig overtrædelse kan straffes med bøde eller fængsel indtil 1 år og 6 måneder og i tilfælde af særlig grove overtrædelser efter skattekontrollovens § 13, jf. straffelovens § 289.

Det foreslås i *stk. 1.*, at straffebestemmelsen vil omfatte alle overtrædelser af oplysningspligterne, jf. § 53 i lovforslaget, hvorfor strafferammen ved forsætlige overtrædelser vil blive fra bøde til fængsel i 1 år og 6 måneder, som ved særlig grove overtrædelser kan stige til fængsel i 8 år jf. straffelovens § 289. Det foreslås, at sanktionspraksis fortsat vil være den samme, som ved forsætlige overtrædelser af skattekontrollovens § 13, hvor sagen skal overdrages til politiet, hvis den unddragne skat udgør 250.000 kr. og derover, og hvor der skal nedlægges påstand om overtrædelse af § 79 jf. straffelovens § 289, hvis unddragelsen er 500.000 kr. og derover.

Ved opgørelsen af den undtagne grundværdiskat og ejendomsskat summeres den samlede skat for

hvert kalenderår i den periode, hvor de urigtige, vildledende eller ufuldstændige oplysninger har medført, at vurderingen har været for lav. Der er tale om en særlig kriminalisering af forhold, der ellers vil kunne straffes efter straffelovens § 279 om bedrageri, som har samme strafferamme, som den foreslåede bestemmelse, eller straffelovens § 162 om afgivelse af urigtig erklæring til en offentlig myndighed, hvor der er en oplysningspligt.

Det foreslås i *stk. 2*, at såfremt overtrædelsen begås af grov uagtsomhed er straffen bøde. Det foreslås, at der også vil være tale om bødestraf for forsætlige overtrædelser, hvor unddragelsen er under 250.000 kr., og at normalbøden svarer til den gældende retspraksis for overtrædelse af skattekontrolloven, således at en forsættlig overtrædelse som udgangspunkt vil udløse en bøde på det dobbelte af den unddragne skat, og en overtrædelse, der er begået groft uagtsomt, som udgangspunkt vil udløse en bøde på en gang den unddragne skat.

Fastsættelse af straffen vil fortsat bero på domstolenes konkrete vurdering i det enkelte tilfælde af samtlige omstændigheder i sagen, og det angivne strafniveau vil kunne fraviges i op- og nedadgående retning, hvis der i den konkrete sag foreligger skærpende eller formildende omstændigheder, jf. herved de almindelige regler om straffens fastsættelse i straffelovens kapitel 10.

Vurderingsmyndigheden skal træffe sine afgørelser på et oplyst grundlag. Derfor kan vurderingsmyndigheden efter lovforslagets § 53 pålægge nuværende og tidligere ejere af ejendomme at meddele oplysninger, som efter vurderingsmyndighedens skøn er af betydning for vurderingen af den pågældende ejendom eller andre ejendomme.

Som det fremgår af bemærkningerne til den pågældende bestemmelse, relaterer denne forpligtelse sig til forhold vedr. ejendommen som sådan. Forpligtelsen relaterer sig ikke til oplysninger om lejeniveauer eller lignende. Det står hermed ejeren frit for, om denne type af oplysninger skal meddeles.

Undlader en ejendomsejer at efterkomme en anmodning fra vurderingsmyndigheden om oplysninger, vil dette som anført i bemærkningerne til lovforslagets § 53 kunne få bevismæssig skadevirkning, således at vurderingsmyndigheden ved utilstrækkelige eller manglende oplysninger foretager ansættelsen skønsmæssigt på det foreliggende grundlag.

Imidlertid kan der i visse situationer tænkes at være et sådant behov for ejendomsejerens medvirken, at mulig bevismæssig skadevirkning ikke kan anses for en tilstrækkelig foranstaltning. Den mulige bevismæssige skadevirkning dækker således næppe det tilfælde, hvor ejendomsejeren – hvad enten det sker forsættligt eller groft uagtsomt – undlader at afgive relevante oplysninger til vurderingsmyndigheden. Et oplagt eksempel kunne være, at der på et tidspunkt er givet større nedslag for en alvorlig sætningsskade, som det er bekosteligt at udbedre, og at ejeren efterfølgende undlader at oplyse om, at skaden nu er udbedret.

Det kunne også tænkes, at ejeren af en ejendom i forbindelse med deklarationsprocessen eller på anden vis afgiver urigtige eller vildledende oplysninger til vurderingsmyndigheden.

I *stk. 3* foreslås det at videreføre den gældende vurderingslovs § 47 B, stk. 2, hvor juridiske personer kan pålægges strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Straffelovens kapitel 5 består af §§ 25-27, hvor § 25 fastslår, at en juridisk person kan straffes med bøde, når det er bestemt ved eller i medfør af lov.

Det fremgår af straffelovens § 26, at en juridisk person er alle former for selskaber, herunder interessentskaber mv., fonde, boer, kommuner og statslige myndigheder. I straffelovens § 26, stk. 2, indbefattes også en enkeltmandsvirksomhed, for så vidt dens størrelse og organisation kan sidestilles med en selskabskonstruktion, hvilket antages at betyde, at enkeltmandsvirksomheden skal have mindst 20 ansatte.

Det fremgår af straffelovens § 306, at en juridisk person kan straffes for en forsætlig overtrædelse, selv om der ikke kan blive tale om fængselsstraf.

For at en juridisk person kan blive strafansvarlig kræves, at der inden for den juridiske persons virksomhed er begået en overtrædelse, der enten kan tilregnes en eller flere personer, der er knyttet til den juridiske person eller "den juridiske person som sådan". Det sidste betyder, at fx manglende procedurer til sikring af kontrol, anonyme fejl eller ophobning af fejl, hvor hver enkelt fejl ikke i sig selv er nok til at statuere uagtsomhed, kan tilregnes virksomheden.

Der er således ikke tale om et objektivt ansvar, idet der skal kunne bevises forhold begået i den juridiske person, som kan karakteriseres som enten forsætlige eller groft uagtsomme. Det er ikke et krav, at den eller de personer, der rent faktisk har begået forholdet, skal kunne identificeres. En juridisk person kan kun straffes med bøde, og der kan ikke fastsættes forvandlingsstraf. Det betyder, at alle straffesager inden for SKATs område, hvor ansvarssubjektet er en juridisk person, kan afgøres administrativt.

Til § 80

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* er en videreførelse af § 47 C i den hidtidige vurderingslov, hvorefter SKAT, når det skønnes at en overtrædelse ikke vil medføre højere straf end bøde, kan tilkendegive den pågældende, at sagen kan afgøres uden retslig forfølgning, såfremt han erkender sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angiven frist, der efter begæring kan forlænges, at betale en i tilkendegivelsen angivet bøde. Det svarer til den bemyndigelse anklagemyndigheden har efter retsplejeloven § 832, og den foreslåede bestemmelse er udformet som i retsplejeloven.

Den pågældende kan ved at nægte at betale bøden få sagen prøvet ved domstolene. Da der er tale om en straf, er det domstolene, der skal fastlægge principperne for udmåling af bøden. Den administrative praksis skal således være i overensstemmelse med retspraksis. Der foregår en løbende kontrol med den administrative sanktionspraksis i de sager, som kommer til domstolene, fordi den pågældende ikke vil vedtage et bødeforelæg.

Et administrativt bødeforelæg vil ofte blive opfattet som en mere enkel og mindre belastende afgørelsesform end en domsafsigelse, der involverer både politi og retsvæsen. Samtidig indebærer et administrativt bødeforelæg, hvis det vedtages, en aflastning af domstolene og en hurtigere afgørelse af sagen.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* er en videreførelse af den gældende vurderingslovs § 47 C, stk. 2, hvoraf fremgår, at med den i *stk. 1* nævnte tilkendegivelse finder bestemmelsen i retsplejeloven om indholdet af et anklageskrift i politisager tilsvarende anvendelse, idet henvisning til anklageskrift i politisager erstattes af en henvisning til retsplejelovens § 834, hvoraf det krævede indhold til et anklageskrift fremgår. Det skal fremgå, hvor sagen behandles, identifikationsoplysninger på den sigtede, hvilken bestemmelse, der er overtrådt og hvordan. Endelig skal det fremgå, hvis der er anvendt straffeforhøjelses- eller straffenedsættelsesgrunde.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3* er ændret i forhold til den gældende vurderingslovs § 47 C, stk. 3, hvoraf fremgår, at videre forfølgning bortfalder, hvis bøden betales i rette tid eller bliver inddrevet eller afsonet. Det foreslås, at bestemmelsen i *stk. 3* i stedet fastslår, at når en sigtet vedtager bøden, bortfalder en videre strafferetlig forfølgning, og at vedtagelsen har samme gentagelsesvirkning som en dom, hvilket svarer til formuleringen i retsplejelovens § 832, stk. 3, om anklagemyndigheden og politiets bødeforelæg.

Der vil ikke skulle gives klagevejledning i forbindelse med vedtagelse af et bødeforelæg, da der ikke er tale om en egentlig forvaltningsretlig afgørelse, men en aftale mellem den sigtede og told- og skatteforvaltningen. Et vedtaget bødeforelæg er således endeligt. Den sigtede kan afvise at vedtage bødeforelægget, hvorefter sagen vil blive indbragt for retten.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4*, er en videreførelse af § 47 D i den gældende vurderingslov, der fastslår, at bøder i sager, der afgøres administrativt, opkræves af told- og skatteforvaltningen.

Til § 81

I lovforslagets §§ 28-33 er der foreslået fastsat regler for vurdering af landbrugsejendomme og skov-ejendomme. Herunder er der foreslået en særlig vurderingsnorm for produktionsjord i form af en statistisk baseret fremskrivning af grundværdien for sådanne arealer.

De foreslåede regler bygger på, at en eksisterende grundværdi på et statistisk grundlag fremskrives i forhold til den prisudvikling, der har været for landbrugsejendomme i et givet område. Det er imidlertid nødvendigt at fastsætte det grundlag, de fremtidige fremskrivninger og dermed de fremtidige grundværdiansættelser skal foretages på. Der er med andre ord behov for at fastsætte nogle ”indgangsværdier”.

Det foreslås i *stk. 1*, der ved vurderingen pr. 1. september 2019 skal ansættes gennemsnitlige hektarpriser for den produktionsjord, som tilhører den enkelte ejendom. Det er i lovforslagets § 28, stk. 2, defineret, hvad der skal forstås ved produktionsjord. Der skal beregnes separate gennemsnitlige hektarpriser for henholdsvis landbrugsarealer, herunder naturarealer tilhørende landbrugsejendomme, og for fredskovpligtige arealer.

Den gennemsnitlige hektarpris skal efter *stk. 2* beregnes på grundlag af arealets størrelse og den seneste grundværdi, der var ansat for det pågældende areal under den hidtidige vurderingsordning. Det er uden betydning, hvordan og hvornår denne grundværdi er ansat. Det er således uden betydning, om den eksisterende vurdering er en videreført 2012-vurdering, eller om det er en senere foretaget omvurdering.

Denne beregning skal foretages én gang for alle, nemlig ved vurderingen i 2019. Når beregningen er foretaget, danner den grundlag for de fremtidige fremskrivninger. Hvis produktionsjord overdrages fra en ejendom til en anden, eller hvis nye arealer inddrages som produktionsjord, skal dette efter lovforslaget håndteres efter reglerne i lovforslagets §§ 32-33.

Beregningerne af ”indgangsværdier” skal som nævnt foretages ved vurderingen pr. 1. september 2019. Først på dette tidspunkt vil der være et grundlag for de fremtidige fremskrivninger. Det foreslås derfor i *stk. 3*, at vurderingen af produktionsjord i 2019 kommer til at udgøres af de beløb, der er beregnet efter *stk. 1* og *stk. 2*. Dette beløb vil så danne grundlag for fremskrivningen ved efterfølgende vurderinger.

Til § 82

Som nævnt i bemærkningerne til lovforslagets § 3 er det af stor betydning, at ejendommene kategoriseres korrekt. Dette gælder ikke mindst for landbrugsejendomme og skovejendomme, da produktionsjord tilhørende sådanne ejendomme foreslås vurderet efter en særlig fremskrivningsordning.

Den kategorisering af ejendomme, der skal foretages efter denne lov, vil givetvis medføre, at et antal ejendomme, som hidtil har været kategoriseret som landbrugsejendomme eller skovejendomme, fremover vil blive kategoriseret som beboelsesejendomme. Tilsvarende vil der være ejendomme, som hidtil har været kategoriseret som ejerboliger, og som fremover vil blive kategoriseret som landbrugs-ejendomme eller skovejendomme. Dette vil være tilfældet, selv om ejendommene ikke er ændret i forhold til tidligere.

Kategorisering som landbrugsejendom betyder, at jorden efter de hidtidige regler har kunnet vurderes efter den såkaldte bondegårdsregel, hvilket resulterer i en vurdering på kun omkring 1/3 af markedsværdien, jf. afsnit 2.6.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger. Samtidig beskattes denne grundværdi efter de nugældende regler med en grundskyldspromille på højst 7,2.

Kategorisering som beboelsesejendom betyder, at jorden vurderes efter en markedsnorm, og at den beskattes med den almindelige grundskyldspromille, som kan være op til 34. Til gengæld kan en beboelsesejendom sælges uden ejendomsavancebeskatning efter den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, forudsat at grundarealet er mindre end 1.400 m², eller ejendommen ikke kan udstykkes. Det kan en ejendom beliggende i landzone som udgangspunkt ikke.

Landbrugsejendomme og skovejendomme er ikke omfattet af denne parcelhusregel og er derfor omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens almindelige regler ved afhændelse. Der er således både fordele og ulemper ved begge former for kategorisering.

Da en ejendom som nævnt kan ændre ejendomskategori ved overgang til nyt ejendomsvurderingssystem, uden at ejendommen som sådan er ændret, vil indførelsen af det nye ejendomssystem for visse borgeres vedkommende kunne betyde væsentlige ændringer i den aktuelle ejendomsbeskatning alene af den grund, at vurderingsmyndigheden nu betragter ejendommen på en anden måde end hidtil. Der foreslås derfor indført en overgangsordning for sådanne ejendomsejere, således at ejendommene fortsat vurderes i den kategori, de hidtil har tilhørt.

Dette rejser imidlertid spørgsmål om håndtering af vurderingerne i tilfælde, hvor en ejendom på under to hektar hidtil har været kategoriseret som en landbrugsejendom eller skovejendom, og hvor ejendommen fremover kategoriseres som en ejerbolig. En sådan ejendom vil skulle vurderes som ejerbolig efter denne lov i 2018, men ejeren vil have mulighed for at bibeholde vurdering som landbrugs-ejendom, jf. nedenfor.

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at alle ejendomme, som på tidspunktet for ikrafttrædelsen af denne lov er vurderet som landbrugsejendom (herunder gartneri m.v.) eller skovejendom, skal vurderes første gang efter denne lov pr. 1. september 2019. Hvis ejendommen på dette tidspunkt kategoriseres som ejerbolig, vil ejeren/ejerne som nævnt have mulighed for at bibeholde vurderingen som landbrugs-ejendom. Vælger ejeren/ejerne fremtidig vurdering som ejerbolig, vil vurderingerne fremover finde sted i lige år sammen med andre ejerboliger, dvs. første gang i 2020.

Det foreslås i *stk. 2*, som en overgangsordning at ejere af ejendomme, som under hidtidig lovgivning har været kategoriseret som landbrugsejendomme eller skovejendomme, og som fremover skal kategoriseres som beboelsesejendomme, kan vælge at ejendommen fortsat skal vurderes som en landbrugsejendom eller skovejendom. Er der flere ejere af ejendommen, skal valget træffes i enighed. Vurdering som landbrugsejendom vil finde sted i ulige år sammen med andre landbrugsejendomme.

I *stk. 3* foreslås det tilsvarende, at ejere af ejendomme, som hidtil har været kategoriseret som ejerboliger, og som fremover skal kategoriseres som landbrugsejendom eller skovejendom, kan vælge, at ejendommen fortsat skal kategoriseres som en ejerbolig. Er der flere ejere af ejendommen, skal valget også her træffes i enighed. Vurderingen som ejerbolig finder sted i lige år sammen med andre ejerboliger.

Til § 83

Det foreslås i *stk. 1*, at valg efter § 82 skal træffes senest ved udløbet af fristen for at klage over den første vurdering, der skal foretages af ejendommen efter denne lov. Valget kan efter forslaget ikke omgøres og er bindende frem til ejerskifte. Det er dog en betingelse for opretholdelse af det foretagne valg, at ejendommen ikke ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter lovforsla-gets § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt.

Det foreslås i *stk. 2*, at en ejendom, som er omfattet af disse bestemmelser, på ejers foranledning kan vurderes i en salgssituation i sin ”nye” ejendomskategori, således at en potentiel køber vil have den fornødne viden om de vurderingsmæssige og dermed også de beskatningsmæssige forhold vedr. ejendommen. I så fald skal vurderingen foretages på grundlag af ejendommens aktuelle størrelse og fremtræden og i prisforholdene på tidspunktet for den senest forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

Det vil være en betingelse for en sådan vurdering, at der foreligger en egentlig salgssituation, dvs. at ejendommen er udbudt til salg, og at der udfoldes sædvanlige salgsbestræbelser gennem professionel ejendomsformidler eller offentligt udbud eller på anden vis.

En sådan vurdering vil efter forslaget først være gyldig, efter at ejerskiftet har fundet sted. Ejeren af

en sådan ejendom kan hermed ikke undgå en eventuel ejendomsavancebeskatning ved at sætte en (landbrugs)ejendom til salg, få en vurdering som ejerbolig og derefter tage ejendommen af markedet igen.

I *stk. 3* foreslås det, at der for sådanne vurderinger betales et gebyr, som udgør et grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau), hvilket svarer til 3.000 kr. i 2017-niveau. Beløbet foreslås reguleret efter personskattelovens § 20.

Til § 84

Det foreslås, at vurderingsmyndighedens mulighed for efter lovforslagets § 10, stk. 3, at undlade at ansætte grundværdi for grunde, der er fritaget for grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat, og at undlade at vurdere den fritagne del af grunde, der delvis er fritaget, ikke skal gælde for vurderingerne i 2018 og 2019.

Dette skyldes hensynet til tilbagebetalingsordningen, hvor de ”fulde” grundværdier skal sammenlignes, jf. lovforslagets § 66, stk. 2, dvs. grundværdier før eventuelle fradrag for grundforbedringer og før eventuelle fritagelser efter lov om kommunal ejendomsskat.

Til § 85

Der foreslås en overgangsbestemmelse for ejendomme, som på tidspunktet for ikrafttrædelsen af denne lov er omfattet af de hidtidige bestemmelser om hjemfaldspligt.

Som det fremgår bl.a. af bemærkningerne til lovforslagets § 15, skal der ved i den hidtidige vurderingsordning ved vurderingen ikke tages hensyn til ændrede planforhold, hvis ejeren af en ejendom godtgør over for vurderingsmyndigheden, at der på ejendommen senest den 31. december 2015 er tinglyst en hjemfaldspligt, hvor der på vurderingstidspunktet er 10 år eller mindre til det tidspunkt, hvor kommunen tidligst kan udnytte denne hjemfaldspligt. Dette gælder for såvel ejendomsværdien som for grundværdien.

Disse regler foreslås ikke videreført i den hidtidige form, men i stedet foreslås der indført en kompensationsordning, som parterne bag den aftale, der den 18. november 2016 blev indgået om et nyt ejendomsvurderingssystem (Venstre, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre) er enige om at gennemføre. Efter denne skal det være muligt for kommunerne at kompensere ejeren for de skattemæssige konsekvenser af en ændret lokalplan.

Bestemmelser herom er foreslået indsat i lov om kommunal ejendomsskat, jf. det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag. Disse bestemmelser vil også omfatte ejendomme, som er omfattet af en hjemfaldspligt.

Efter den overgangsbestemmelse, der her er foreslået, vil ejendomme, som på tidspunktet for ikrafttrædelsen af denne lov er omfattet af de hidtidige bestemmelser, fortsat være omfattet af disse. Hermed sikres det, at vilkårene for disse ejendomme ikke ændres.

*Til kapitel 15**Til § 86*

Det foreslås, at den nye vurderingsordning sættes i kraft og den hidtidige lov ophæves på en sådan måde, at den nye vurderingsordning sættes i værk i to etaper. Første etape er vurdering pr. 1. september 2018 af de ejendomme, der på dette tidspunkt skal vurderes efter denne lov, dvs. langt de fleste ejerboliger. Anden etape er vurdering pr. 1. september 2019 af alle øvrige ejendomme.

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. januar 2018, og at den hidtidige vurderingslov samtidig ophæves. Det foreslås samtidig fastsat, at de vurderinger, der er foretaget i medfør af hidtidig lovgivning, fortsat er gældende, indtil der er foretaget nye vurderinger efter denne lov. Det samme gælder vurderinger foretaget efter §§ 87 og 88, jf. bemærkningerne til disse bestemmelser.

De hidtidige vurderinger vil hermed fortsat danne grundlag for beskatning af fast ejendom, indtil nye vurderinger er foretaget, og det samme vil være tilfældet for vurderinger foretaget efter §§ 87 og 88.

Ophævelsen af den hidtidige vurderingslov indebærer, at de vurderinger og omvurderinger, der foretages pr. 1. oktober 2017 bliver de sidste, der foretages i medfør af hidtidig lovgivning. De vurderinger, der efter §§ 87 og 88 foreslås foretaget i form af videreførelse af eksisterende vurderinger, vil være foretaget i medfør af de nye lov, selvom der i bestemmelserne henvises til regler under den hidtidige vurderingslov.

Det forhold, at den hidtidige lov foreslås ophævet den 1. januar 2018, indebærer ikke, at vurderingsmyndigheden efter dette tidspunkt vil være afskåret fra at træffe afgørelser vedr. vurderinger, der er foretaget før lovens ophævelse. Afgørelserne vil skulle træffes på det lovgrundlag, der var til stede på vurderingstidspunktet den 1. oktober 2017.

Til § 87

Som det fremgår af lovforslagets § 5, skal ejerboliger som hovedregel fremover vurderes i lige år, mens andre ejendomme skal vurderes i ulige år. I § 43, stk. 1, i den hidtidige vurderingslov er det fastsat, at den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, som ikke er ejerboliger, skal foretages i form af en videreførelse af de allerede eksisterende vurderinger og øvrige ansættelser. I stk. 2 i samme bestemmelse er det fastsat, at der pr. samme dato foretages omvurdering af ejendomme, som ikke er ejerboliger, og som pr. 1. oktober 2018 opfylder de betingelser for omvurdering, der efter § 3 i den hidtidige vurderingslov er gældende.

Da de ejendomme, som er nævnt i § 43 i den hidtidige vurderingslov, efter lovforslaget fremover skal vurderes i ulige år, dvs. første gang i 2019, ville der komme til at "mangle" en vurdering i 2018, når den hidtidige vurderingslov ophæves, medmindre der samtidig tages hensyn til dette forhold.

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at der foretages almindelige vurderinger og omvurderinger pr. 1. oktober 2018 efter de regler, som den 31. december 2017 er gældende efter § 43 i den hidtidige vurderingslov, dvs. ved videreførelse af hidtidige vurderinger og ansættelser eller ved omvurdering. Da de hidtidige

vurderinger er foretaget i 2012-niveau, skal omvurderinger ligeledes foretages i 2012-niveau, jf. § 43, stk. 3, i den hidtidige vurderingslov.

Videre foreslås det i *stk.* 2, at de her nævnte vurderinger og omvurderinger kan påklages inden for det tidsrum, hvor de vurderinger, der skal foretages pr. 1. september 2019 efter § 5 i denne lov, kan påklages. Reglerne herom findes i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, og er foreslået ændret i det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag.

Det foreslås heri, at særreglen i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, 5. pkt., for klage over almindelige vurderinger og omvurderinger ophæves, således at fristen for at klage over de almindelige vurderinger eller omvurderinger vil være den frist, der i øvrigt gælder for at indgive klager til Skat-teankestyrelsen. Klagefristen vil herefter være 3 måneder efter modtagelsen af den afgørelse, der klages over, medmindre klageren ikke har modtaget afgørelsen. Har klageren ikke modtaget afgørelsen, vil klagefristen være 4 måneder efter at den afgørelse, der klages over, er afsendt fra den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Den foreslåede klagefrist skal også være gældende i forhold til klager over de videreførte vurderinger, der vil blive udsendt til relevante ejendomsejere med klagevejledning i forbindelse med, at de nye ejendomsvurderinger sendes ud.

Endelig foreslås det, at behandling af klager over de her nævnte vurderinger og omvurderinger skal ske på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret.

De vurderinger, der videreføres efter samme regler som i § 43 i den hidtidige vurderingslov, er foretaget i 2012-niveau, og omvurderinger skal ligeledes foretages i dette niveau. Efter de principper, som ligger til grund for den hidtidige lovgivning, ville en omvurdering foretaget i 2018 kunne påklages i foråret 2019, mens en almindelig vurdering foretaget i form af en videreførelse af en eksisterende vurdering først ville kunne påklages på det tidspunkt, hvor det er muligt at klage over 2019-vurderingen (foretaget efter den nye lov), dvs. i foråret 2020. Omvurderingen ville kunne påklages i 2012-niveau, mens behandling af klage over den almindelige vurdering ville skulle ske på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret, dvs. 2019, jf. § 44, stk. 6, i den hidtidige vurderingslov.

Det skønnes uhensigtsmæssigt at opretholde princippet om at omvurderinger kan påklages straks og i 2012-niveau, mens almindelige vurderinger foretaget samtidig først kan påklages på et senere tidspunkt og i et aktuelt prisniveau. Sammenfattende foreslås det derfor, at såvel vurderinger som omvurderinger foretages i 2012-niveau, og at begge former for vurdering kan påklages i aktuelt prisniveau. De beløb, der er ansat i 2012-niveau, anses således ved klagesagsbehandlingen for at være ansat i 2019-niveau. Der foretages ingen regulering af nogen af beløbene.

Påklage kan i begge tilfælde finde sted inden for det tidsrum, hvor de vurderinger, der skal foretages pr. 1. september 2019 efter § 5 i denne lov, kan påklages.

Til § 88

Som det fremgår af lovforslagets § 5 og bemærkningerne hertil, vil ejerboliger ikke i alle tilfælde skulle vurderes i lige år. Hvis en ejerbolig har et grundareal på to hektar eller mere, eller hvis der på

ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, vil en sådan ejerbolig i stedet skulle vurderes i ulige år.

I sådanne tilfælde vil der på samme måde som for ejendomme som nævnt i bemærkningerne til lovforslagets § 87 komme til at ”mangle” en vurdering i 2018, da en sådan efter § 5 i denne lov ikke skal foretages. Det samme gælder for ejendomme med tre boligenheder. Sådanne ejendomme er ejerboliger under den hidtidige vurderingsordning, men vil i den vurderingsordning, der her er fremsat forslag til, skulle vurderes som erhvervsejendomme.

Det foreslås på denne baggrund i *stk. 1* en overgangsordning for sådanne ejendomme. Det foreslås, at ejendomme, som under den hidtidige vurderingslov har været vurderet som ejerboliger, men som ikke skal vurderes pr. 1. september 2018 efter § 5 i denne lov, får videreført de vurderinger og øvrige ansættelser, der efter hidtidig lovgivning senest er ansat. De generelle reduktioner – ”rabatordninger” – der efter hidtidig lovgivning er givet, videreføres ligeledes.

De pågældende ejendomme vil herefter blive vurderet efter denne lov pr. 1. september 2019. Der vil som ovenfor nævnt være tale om ejerboliger med et grundareal på to hektar eller mere, eller hvor der er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse. Desuden vil der være tale om beboelsesejendomme med tre lejligheder. Sådanne ejendomme betragtes under den hidtidige vurderingsordning som ejerboliger. Dette vil i den vurderingsordning, der her er fremsat forslag til, ikke længere være tilfælde, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 4.

Der kan forekomme tilfælde, hvor en ejendom, som er omfattet af *stk. 1*, er blevet ændret på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter § 3 i den hidtidige vurderingsordning er opfyldt. Det foreslås derfor i *stk. 2*, at der i sådanne tilfælde foretages omvurdering, således at også sådanne ejendomme er vurderet i deres aktuelle størrelse og fremtræden. Det foreslås, at omvurderingerne foretages i 2011-niveau, hvilket svarer til prisniveauet for de vurderinger, der videreføres efter *stk. 1*.

Det foreslås i *stk. 3*, at klager over de her nævnte vurderinger og omvurderinger kan påklages inden for det tidsrum, hvor de vurderinger, der skal foretages pr. 1. september 2019 efter § 5 i denne lov, kan påklages. Reglerne herom findes i skatteforvaltningslovens § 35 a, *stk. 3*, og er foreslået ændret i det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag. Der henvises herom til bemærkningerne til lovforslagets § 87.

Samtidig foreslås, at behandlingen af klager sker på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret. På samme måde som i de tilfælde, der er omhandlet i lovforslagets § 87, skønnes det uhensigtsmæssigt at opretholde princippet om at omvurderinger kan påklages straks og i et historisk niveau, mens almindelige vurderinger foretaget samtidig først kan påklages på et senere tidspunkt og i et aktuelt prisniveau.

Sammenfattende foreslås det derfor, at såvel vurderinger som omvurderinger foretages i 2011-niveau, og at begge former for vurdering kan påklages i aktuelt prisniveau. De beløb, der er ansat i 2011-niveau, anses således ved klagesagsbehandlingen for at være ansat i 2019-niveau. Der foretages ingen regulering af nogen af beløbene.

Påklage kan i begge tilfælde finde sted inden for det tidsrum, hvor de vurderinger, der skal foretages

pr. 1. september 2019 efter § 5 i denne lov, kan påklages.

Til § 89

Når den hidtidige vurderingslov ophæves, ophæves også de særlige regler, der efter § 44 i den hidtidige vurderingslov gælder for klage over de almindelige vurderinger, der efter 2011/2012 er blevet foretaget i form af en videreførelse af allerede eksisterende vurderinger. Efter disse bestemmelser kan de videreførte vurderinger påklages inden for de tidsfrister, der efter skatteforvaltningsloven vil gælde for klage over de første vurderinger, der foretages efter denne lov.

Det foreslås i *stk. 1*, at videreførte vurderinger af ejerboliger kan påklages i det tidsrum, hvor vurderinger pr. 1. september 2018 foretaget efter denne lov kan påklages. Dette vil efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, kunne ske inden for en frist på tre måneder efter det tidspunkt, hvor ejeren har fået vurderingen meddelt, jf. det samtidig fremsatte lovforslag herom. Har klageren ikke modtaget afgørelsen, vil klagefristen efter forslaget være fire måneder efter at den afgørelse, der klages over, er afsendt fra den myndighed, der har truffet afgørelsen.

I *stk. 2* foreslås det, at videreførte vurderinger af ejerboliger kan påklages i det tidsrum, hvor vurderinger pr. 1. september 2019 foretaget efter denne lov kan påklages. Dette vil efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, kunne ske inden for en frist på tre måneder efter det tidspunkt, hvor ejeren har fået vurderingen meddelt, jf. det samtidig fremsatte lovforslag herom. Har klageren ikke modtaget afgørelsen, vil klagefristen efter forslaget være fire måneder efter at den afgørelse, der klages over, er afsendt fra den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Endelig foreslås det i *stk. 3*, at behandling af klager over de her nævnte vurderinger skal ske på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret. Dette er en videreførelse af den bestemmelse, der findes i § 44, stk. 6, i den hidtidige vurderingslov.

Til § 90

I § 48 D i den hidtidige vurderingslov er det bl.a. fastsat, at data, som Skatteministeriet har indhentet til brug for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering kan videregives til told- og skatteforvaltningen. Told- og skatteforvaltningen kan efter bestemmelsen med visse begrænsninger anvende de pågældende data i arbejdet med at vurdere ejendomme.

Adgangen til at videregive data til told- og skatteforvaltningen omfatter imidlertid ikke data, som er modtaget efter § 354, stk. 6, nr. 17, i lov om finansiel virksomhed, jf. § 48 D, stk. 1, 3. pkt., i lov om vurderingen af landets faste ejendomme.

Efter den nævnte bestemmelse i lov om finansiel virksomhed kan Finanstilsynet videregive oplysninger til Skatteministeriet, når oplysningerne hidrører fra realkreditinstitutter og skal anvendes til udvikling eller forbedring af metoder eller modeller til vurdering af erhvervsejendomme. Det fremgår af bestemmelsen, at Skatteministeriet forpligter sig til ikke at sammenstille eller samkøre oplysninger med øvrige tilgængelige oplysninger, hvorved fortrolige oplysninger udledes. Adgangen til oplysninger er efter bestemmelsen begrænset til årene 2012-2016.

Det er på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag uklart, hvornår videregivelsen af data fra Skatteministeriet til told- og skatteforvaltningen vil finde sted. Samtidig arbejdes der som nævnt bl.a. i afsnit 2.13.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger på tidspunktet for lovforslagets fremsættelse med en omlægning af den administrative struktur på Skatteministeriets område. Det er således heller ikke afklaret, præcis hvilken myndighed der skal modtage de indhentede data.

Med ophævelsen af den hidtidige vurderingslov vil bestemmelsen i lovens § 48 D også være ophævet, og der ville hermed kunne opstå tvivl om adgangen til at videregive de indhentede data.

Det foreslås på denne baggrund i *stk. 1*, at data, som er indhentet af skatteministeren til brug for udvikling og forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering efter § 48 D i lov om vurdering af landets faste ejendomme, kan videregives til told- og skatteforvaltningen i det omfang, der er fastsat i den nævnte bestemmelse. De oplysninger, som er videregivet fra Finanstilsynet til Skatteministeriet, kan herefter ikke videregives til told- og skatteforvaltningen.

Ved anvendelsen af bestemmelsen vil der ved ”told- og skatteforvaltningen” skulle forstås de myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejdet, herunder udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering, jf. lovforslagets § 49.

I *stk. 2* foreslås det generelt fastsat, at data modtaget af Skatteministeriet efter § 354, stk. 6, nr. 17, i lov om finansiel virksomhed, ikke kan videregives til told- og skatteforvaltningen.

Efter § 48 D i den hidtidige vurderingslov kan Skatteministeriets Implementeringscenter for Ejendomsvurdering (ICE) som nævnt i bemærkningerne til *stk. 1* indsamle og registrerer data til brug for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering. Det tilsvarende vil efter den lov, der her er fremsat forslag til, kunne ske efter lovforslagets §§ 55 ff.

Som det fremgår af bemærkningerne til *stk. 1*, er Skatteministeriets adgang til at modtage data fra Finanstilsynet begrænset til årene 2012-2016. I det forslag til ændring af lov om finansiel virksomhed, som er indeholdt i det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag, er det foreslået at fjerne denne tidsbegrænsning.

Imidlertid skal det fortsat gælde, at data, som Skatteministeriet (departementet) modtaget efter § 354, stk. 6, nr. 17, i lov om finansiel virksomhed, ikke kan videregives. Sådanne data kan hermed ikke videregives til vurderingsmyndigheden eller til andre myndigheder eller institutioner inden for eller uden for Skatteministeriets ressort.

Der henvises til det forslag til ændring af lov om finansiel virksomhed, som er indeholdt i det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag.

Til § 91

Det foreslås, at loven ikke kommer til at gælde for Færøerne og Grønland.