



Fremsat den 3. maj 2017 af skatteministeren (Karsten Lauritzen)

## Forslag

til

# Ejendomsvurderingsloven

### Kapitel 1

#### *Lovens anvendelsesområde*

§ 1. Fast ejendom vurderes efter bestemmelserne i denne lov. Loven administreres af told- og skatteforvaltningen.

§ 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 ejet af den samme som den, der ejer grunden.
- 2) Ejerlejligheder.
- 3) Bygninger på fremmed grund, hvis grunden er matrikuleret.

Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen kan som led i vurderingen beslutte, at flere ejendomme, som har samme ejer eller ejere, og som udgør en samlet enhed, skal vurderes samlet. Er der flere ejere, er det en betingelse for samlet vurdering efter 1. pkt., at den enkelte ejendomsejer ejer samme forholdsmæssige andel af hver af de ejendomme, der vurderes samlet.

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

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

Stk. 2. Beslutning efter stk. 1 træffes ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter. Når beslutning træffes, indgår oplysninger i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden samt oplysninger fra offentlige registre i øvrigt.

§ 4. Ved ejerboliger forstås i denne lov følgende ejendomme, hvis 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. Vurderingerne foretages pr. 1. september i vurderingsåret.

Stk. 2. Ejerboliger vurderes i lige år. Dog vurderes ejerboliger i ulige år, hvis ejendommens grundareal udgør to hektar eller mere, eller hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervmæssig anvendelse. Andre ejendomme end ejerboliger vurderes i ulige år.

Stk. 3. Ejendommene vurderes på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt på vurderingstidspunktet. Vurderingen sker efter prisforholdene på dette tidspunkt.

§ 6. Der foretages omvurdering pr. 1. september i året efter en almindelig vurdering af følgende ejendomme, jf. dog stk. 2:

- 1) Nyopståede ejendomme, jf. § 2.
- 2) Ejendomme, hvis grundareal er ændret med mindst 25 m<sup>2</sup>.
- 3) Ejerlejligheder, hvis fordelingstal er ændret.
- 4) Ejendomme, på hvilke 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, eller hvis ændringen indebærer, at der indtræder dækningsafgifts- pligt, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat.
- 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 betingelserne for samlet vurdering efter § 2, stk. 2, ikke længere er opfyldt.
- 11) Ejendomme, hvor fordeling efter § 35 skal foretages eller ændres.
- 12) Ejendomme, hvor byggemodningsarbejder er færdig- gjort.

*Stk. 2.* Der foretages ikke omvurdering som nævnt i stk. 1, nr. 4 og 5, hvis der efter §§ 10 eller 12 ikke skal ansættes en ejendomsværdi for den pågældende ejendom. Der foretages dog omvurdering efter stk. 1, nr. 4 og 5, af boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. § 30. For ejendomme som nævnt i 1. og 2. pkt. foretages der alene omvurdering efter stk. 1, nr. 9, i det omfang, den opståede begivenhed vedrører grundarealet eller en bolig beboet af ejendommens ejer. Der foretages ikke omvurdering efter stk. 1, nr. 8 og 9, af produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3.

*Stk. 3.* Begivenheder som nævnt i stk. 1, nr. 6, 8 og 9, anses for væsentlige eller af væsentlig betydning, hvis den pågældende begivenhed medfører en ændring af ejendomsværdi eller grundværdi med mere end 20 pct.

*Stk. 4.* De oplysninger, der er gældende pr. 1. september i omvurderingsåret, jf. § 7, lægges til grund for omvurderingen.

**§ 7.** Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 1 og 3, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor den pågældende be- givenhed er registreret som gældende i matriklen eller er no- teret i Bygnings- og Boligregistret eller i tingbogen.

*Stk. 2.* Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 2, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor den pågældende æ- ndring er registreret som gældende i matriklen. Ved ændring af grundareal ved ekspropriation eller jordfordeling anses ændringen dog for indtrådt, når der er foretaget en tidlig ud- stilling af de matrikulære ændringer. Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 4-7, anses for indtruffet på det tids- punkt, fra hvilket den pågældende ændring registreres som gældende hos rette offentlige myndighed, jf. dog § 52.

*Stk. 3.* Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 8, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor de pågældende forhold henholdsvis dokumenteres eller konstateres. Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 9, anses for indtruffet på det tids- punkt, hvor told- og skatteforvaltningen bliver bekendt med skaden på den pågældende ejendom.

*Stk. 4.* Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 10, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor betingelserne for samlet

vurdering ikke længere er opfyldt, mens begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 11, anses for indtruffet på det tids- punkt, hvor behovet for ny eller ændret fordeling er opstået. Begivenheder som nævnt i § 6, stk. 1, nr. 12, anses for ind- truffet på det tidspunkt, hvor byggemodningsarbejdet kon- stateres færdiggjort.

**§ 8.** Omvurdering efter § 6 foretages på grundlag af ejen- dommens størrelse og forholdene i øvrigt pr. 1. september i omvurderingsåret. Omvurderingen foretages efter prisfor- holdene pr. seneste almindelige vurdering.

### 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 in- formationer mod videregivelse til tredjepart, hvis så- danne ejendomme er ejet af offentlige myndigheder.
- 3) Trafikanlæg til brug for den kollektive trafik, herunder godstrafik.
- 4) Kirker m.v. tilhørende anerkendte eller godkendte tros- samfund samt kirkegårde og godkendte begravelses- pladser.
- 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-ni- veau), 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 ejen- domsværdi efter § 16, jf. dog § 11:

- 1) Landbrugsejendomme, jf. dog § 30.
- 2) Skovejendomme, jf. dog § 30.
- 3) Erhvervsnejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, hvor der på vurderingstidspunktet ikke skal betales dækningsaf- gift 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 udeluk- kende er opført bygninger ejet af andre end grundens ejer, jf. § 2, stk. 1, nr. 3.
- 5) Ejerboliger som ikke anses for færdigbyggede og be- boelige, 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.

**§ 11.** For ejendomme som nævnt i § 10, stk. 1, nr. 1-3, kan der på foranledning af ejer eller en anden med interesse i den pågældende ejendom ansættes en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af boafgift, jf. lov om af- gift af dødsboer og gaver (boafgiftsloven). Ansættelsen af ejendomsværdi foretages efter prisforholdene pr. den senest

forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Ansættelsen er gyldig indtil førstkomende almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

*Stk. 2.* Ved ansættelse af ejendomsværdier efter stk. 1 for landbrugsejendomme og skovejendomme udgør værdien af boliger beboet af ejere et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat efter § 30.

*Stk. 3.* For ansættelser efter stk. 1 betales et gebyr, som udgør et grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau). Beløbet reguleres efter personskatteovens § 20.

**§ 12.** 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, hvis 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, hvis 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 betales dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, ansættes tillige en ejendomsværdi.

**§ 13.** Told- og skatteforvaltningen kan beslutte helt eller delvist at undtage ejendomme fra vurdering, hvis vurdering er uden betydning for beskatningsmæssige formål.

*Stk. 2.* Er en ejendom på vurderingstidspunktet helt eller delvist fritaget for grundskyld efter §§ 7 eller 8 i lov om kommunal ejendomsskat, kan told- og skatteforvaltningen som led i vurderingen beslutte at undlade at ansætte en grundværdi for den del af grunden, der er fritaget, jf. dog § 85. Vurderingen af den øvrige del af grunden foretages på samme måde, som hvis der havde været tale om en selvstændig grund af denne størrelse.

**§ 14.** Opfylder en ejendom som nævnt i §§ 12 eller 13 ikke længere betingelserne for helt eller delvist at være undtaget fra vurdering, foretages de nødvendige ansættelser på det tidspunkt, hvor betingelserne for hel eller delvis undtagelse fra vurdering ikke længere er opfyldt. Ansættelserne foretages på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt på vurderingstidspunktet og efter prisforholdene pr. den senest forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

*Stk. 2.* I forbindelse med salg af en ejendom som nævnt i §§ 12 eller 13 kan de nødvendige ansættelser endvidere foretages på ejers foranledning forud for indgåelse af købsaftale. Ansættelserne foretages som nævnt i stk. 1, 2. pkt. Ansættelserne er gyldige efter ejerskifte og indtil førstkomende almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

*Stk. 3.* Ansættes der efter stk. 1 og 2 såvel en ejendomsværdi som en grundværdi, udgør disse ansættelser den almindelige vurdering af ejendommen pr. seneste 1. september. Ansættes der efter stk. 1 alene en ejendomsværdi, udgør denne sammen med den eventuelt allerede eksisterende grundværdi den almindelige vurdering af ejendommen pr. seneste 1. september. Ansættes der efter stk. 1 alene en grundværdi, udgør denne sammen med den eventuelt allerede eksisterende ejendomsværdi den almindelige vurdering af ejendommen pr. seneste 1. september.

*Stk. 4.* For ansættelser efter stk. 2 betales et gebyr, som udgør et grundbeløb på 2.750 kr. (2010-niveau). Beløbet reguleres efter personskatteovens § 20.

## Kapitel 4

### *Generel vurderingsnorm, ejendomsværdi og grundværdi*

#### *Vurderingsnormen*

**§ 15.** Ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori 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 12. Forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi betegnes som forskelsværdien. For bygninger på fremmed grund, jf. § 2, stk. 1, nr. 3, ansættes alene en ejendomsværdi. I vurderingen indgår endvidere fordelinger som nævnt i §§ 35-37 samt ansættelser og fordelinger foretaget i medfør af anden lovgivning.

*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.

#### *Ejendomsværdi og grundværdi*

**§ 16.** Ved ejendomsværdien forstås værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet. Driftsmateriel og inventar medtages ikke.

*Stk. 2.* Ved vurderingen af bygninger på fremmed grund, jf. § 2, stk. 1, nr. 3, og ved vurderingen af den øvrige ejendom tages der ved ansættelsen af ejendomsværdi hensyn til kontraktforholdet mellem parterne.

**§ 17.** Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog §§ 28-33. Grundværdien ansættes inkl. værdien af eventuelle byggemodningsarbejder.

*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, ansættes grundværdien på grundlag af den udnyttelse, der som et gennemsnit er mulig for den enkelte grund i forhold til grundens størrelse, 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 i forhold til grundens størrelse er muligt efter stk. 1, ansættes 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 som et gennemsnit i forhold til grundens størrelse 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, ansættes grundværdien på grundlag af grundens faktiske anvendelse og udnyttelse, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den anvendelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter.

*Stk. 2.* Udnyttes en grund lovligt i videre omfang end fastsat i forskrifter som nævnt i stk. 1, ansættes grundværdien på grundlag af grundens faktiske udnyttelse, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den udnyttelse, der er fastsat i de nævnte forskrifter.

**§ 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 fordelingstal fordelt, anvendes samme fordelingstal, som blev anvendt ved den sidst foretagne vurdering eller omvurdering inden denne lovs ikrafttræden, forudsat at der ikke senere er tinglyst andet fordelingstal.

*Stk. 3.* Er der ikke fastsat fordelingstal som nævnt i stk. 1 og 2, fastsættes fordelingstal af told- og skatteforvaltningen på grundlag af de enkelte lejligheders areal. Told- og skatteforvaltningen fastsætter på samme måde fordelingstal, hvis tinglyste fordelingstal ikke svarer til de faktiske forhold.

*Stk. 4.* Kan der ikke fastsættes 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.** Udstykes 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 stk. 3, samt på grundlag af øvrige markedsindikatorer af væsentlig betydning for vurderingen.

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

*Stk. 3.* Der kan tages hensyn til en konstateret handelspris for den ejerbolig, der skal vurderes, selv om endeligt overdragelsesdokument er tinglyst efter vurderingstidspunktet, men før afgørelse om vurderingen træffes.

**§ 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.

*Stk. 2.* 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.

**§ 26.** Der tages ved vurderingen af ejerboliger ikke hensyn til udlejningsforhold, medmindre ejerboligen er beliggende på fremmed grund, jf. § 16, stk. 2.

**§ 27.** For lejligheder i ejendomme med 3-6 beboelseslejligheder som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, ansættes en ejendomsværdi, når betingelserne i de nævnte bestemmelser herfor er opfyldt. Ansættelsen foretages på samme måde, som hvis den pågældende lejlighed var en selvstændig ejerlejlighed.

*Stk. 2.* For ansættelse efter stk. 1 betales et gebyr på 2.750 kr. (2010-niveau) første gang, en lejlighed vurderes. Beløbet reguleres efter personskattelovens § 20.

## Kapitel 6

### *Vurdering af landbrugsejendomme og skovejendomme*

**§ 28.** Grundværdien for produktionsjord ansættes ved fremskrivning til vurderingstidspunktet af den senest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter bestemmelserne i §§ 44-48.

*Stk. 2.* Ved produktionsjord forstås arealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme, hvis 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. Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer som nævnt i 1. pkt., betragtes som produktionsjord.

*Stk. 3.* Naturarealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme betragtes som produktionsjord, hvis de pågældende arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Fredskovpligtige arealer tilhørende skovejendomme uden for landzone betragtes ligeledes som produktionsjord. Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer som nævnt i 1. og 2. pkt., betragtes som produktionsjord.

**§ 29.** 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, jf. § 15, jf. dog § 30, stk. 3, 1. pkt. Grundværdien ansættes på samme måde, som hvis der havde været tale om selvstændige ejendomme.

*Stk. 2.* Er et grundareal som nævnt i stk. 1 ikke afgrænset, anses grundarealet for at udgøre et areal svarende til en bygningsprocent på 45 for den bygning eller de bygninger, der anvendes til andre formål, jf. dog § 31. Der kan foretages samlet vurdering efter § 2, stk. 2, hvis 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 og 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 på samme måde, som hvis de pågældende boliger havde været frit omsættelige ejerboliger beliggende det pågældende sted, dog således at den beregnede ejendomsværdi reduceres med 5 pct.

*Stk. 3.* Grundværdier for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme ansættes til samme beløb pr. arealenhed som den gennemsnitlige værdi pr. hektar for det jordstykke, som grundarealet tilhører, hvis grundarealet i fravær af boligen ville blive betragtet som produktionsjord, jf. § 28, stk. 2

og 3. For andre boliger som nævnt i stk. 1 ansættes grundværdien efter §§ 17-20, jf. § 15.

**§ 31.** For boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme og boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, beliggende på sådanne ejendomme anses grundarealet for at udgøre 2.000 m<sup>2</sup>. Hvis et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget inden denne lovs ikrafttræden, anvendes dette i stedet.

*Stk. 2.* For andre boliger beliggende på landbrugsejendomme eller skovejendomme anses grundarealet for at udgøre 1.000 m<sup>2</sup>. Hvis et større areal blev lagt til grund ved den sidste ansættelse foretaget inden denne lovs ikrafttræden, anvendes dette i stedet.

*Stk. 3.* Told- og skatteforvaltningen kan beslutte, at større grundarealer end dem, der er nævnt i stk. 1 og 2, lægges til grund for ansættelsen af grundværdi. Beslutning efter 1. pkt. kan træffes, hvis forholdene ændres, således at de grundstørrelser, der er nævnt i stk. 1 og 2, ikke svarer til de faktiske forhold.

**§ 32.** Produktionsjord, som overdrages fra en ejendom til en anden, og som såvel før som efter overdragelsen udgør et selvstændigt jordstykke, bibeholder den gennemsnitlige hektarpris, der er fastsat for det pågældende jordstykke umiddelbart forud for overdragelsen. Sammenlægges jordstykker med forskellige gennemsnitlige hektarpriser, beregnes en gennemsnitlig hektarpris for det sammenlagte jordstykke.

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

**§ 33.** Etableres der en ny landbrugsejendom eller skovejendom, ansættes den gennemsnitlige hektarpris for ejendommens produktionsjord som den gennemsnitlige hektarpris for landbrugsjord henholdsvis skovbrugsjord for omkringliggende 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 det jordstykke, det pågældende areal tillægges eller tilhører. Udgør det pågældende areal et selvstændigt jordstykke, ansættes den gennemsnitlige hektarpris til samme beløb, som gælder for ejendommen som helhed.

## Kapitel 7

### *Vurdering af erhvervsjendomme m.v.*

**§ 34.** Vurderingen af erhvervsjendomme 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 i området, 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 bebos ejendommen af ejeren eller ejerne, fordeles ejendomsværdien på 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, fordeles ejendomsværdien på de to selvstændige enheder. Fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

*Stk. 3.* Stk. 1 og 2 gælder også 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 m<sup>2</sup>, og som helt eller delvist er beliggende i landzone, fordeles ejendomsværdien på den del, der knytter sig til boligdelen og den øvrige del af ejendommen. Fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

*Stk. 2.* Ved fordeling efter stk. 1 anses 5.000 m<sup>2</sup> for at tilhøre boligdelen. Er det grundareal, der ligger i umiddelbar forbindelse med boligen, mindre end 5.000 m<sup>2</sup>, anses kun dette grundareal for at høre til boligdelen.

**§ 37.** For ejendomme, som i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, fordeles ejendomsværdien på henholdsvis boligdelen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen. Fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

*Stk. 2.* Har en ejendom jord beliggende i flere kommuner, fordeles grundværdien på de enkelte kommuner. Er en ejendom delvist jordrentepligtig, fordeles grundværdien på den jordrentepligtige del og den øvrige del. Fordelingen foretages som en værdimæssig fordeling mellem de to dele af ejendommen.

## 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. Det samme gælder, hvis der for en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, indtræffer en sådan begivenhed, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2, 4-8, eller 10-11, er opfyldt, eller hvis en for-

deling af ejendomsværdien efter §§ 36 eller 37, stk. 1, skal foretages eller ændres.

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

**§ 39.** Er der i forbindelse med den vurdering, hvor ejendomsværdien skal tilbageregnes efter § 38, foretaget en fordeling af ejendomsværdien efter §§ 35-37, 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 i følgende tilfælde ved den førstkommande almindelige vurdering eller omvurdering efter § 6 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.
- 2) Når der på en ejendom, som er omfattet af pligten som nævnt i nr. 1, sker ændring af ejendommens grundareal.
- 3) Når der sker ændring af ejerlejligheders fordelingstal.
- 4) Når samlet vurdering etableres eller ophører, jf. § 2, stk. 2.
- 5) Når der sker ændring af ejendommens grundværdi som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder.
- 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, gælder ikke for produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3.

*Stk. 3.* Er der på tidspunktet for tilbageregning efter stk. 1 givet et grundforbedringsfradrag, jf. §§ 22 og 23, foretages endvidere en tilbageregning af grundforbedringsfradraget til basisåret, forudsat at et sådant fradrag var givet i basisåret.

**§ 41.** Begivenheder som nævnt i § 40, stk. 1, nr. 1-3, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvorfra den pågældende begivenhed er registreret som gældende i matriklen eller er noteret i tingbogen. Begivenheder som nævnt i § 40, stk. 1, nr. 4, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor betingelserne for samlet vurdering henholdsvis indtræder eller ikke længere er opfyldt.

*Stk. 2.* Begivenheder som nævnt i § 40, stk. 1, nr. 5-8, anses for indtruffet på det tidspunkt, fra hvilket den pågældende begivenhed registreres som gældende hos rette offentlige myndighed. Begivenheder som nævnt i § 40, stk. 1, nr. 9, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor byggemodningsarbejdet konstateres færdiggjort.

**§ 42.** Ved basisåret forstås det seneste år, hvor grundværdien efter eventuelle fradrag for grundforbedringer og fritagelser for grundskyld udgjorde den afgiftspligtige grundvær-

di efter § 1, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat. Der fastsættes et basisår for den samlede ejendom, uanset om forskellige dele af ejendommen anvendes til forskellige formål.

*Stk. 2.* Er en nyopstået ejendom udstykket fra en ejendom, som allerede er omfattet af pligten til at betale grundskyld, anvendes denne ejendoms retmæssige basisår på den nye ejendom. Er den nyopståede ejendom udstykket fra flere ejendomme, anvendes det retmæssige basisår for den ejendom, hvorfra den største del af grundarealet er udstykket. Er de nævnte dele lige store, anvendes basisåret for den ejendom, der har det tidligste basisår.

*Stk. 3.* Er den nye ejendom udstykket fra ejendom, der ikke hidtil har været vurderet, anvendes det basisår, som er fastsat for omkringliggende sammenlignelige ejendomme.

*Stk. 4.* Kommunen oplyser told- og skatteforvaltningen om basisåret. Basisår som nævnt i stk. 3 fastsættes dog af told- og skatteforvaltningen.

**§ 43.** Sker der senere berigtigelse eller anden ændring af den ejendomsværdi, der er lagt til grund ved beregningen af ejendomsværdiskat, tilbageregnes den ændrede ejendomsværdi efter § 38.

*Stk. 2.* Sker der senere berigtigelse eller anden ændring af den grundværdi, der er lagt til grund ved beregningen af afgiftspligtig grundværdi efter § 1 i lov om kommunal ejendomsskat, tilbageregnes den ændrede grundværdi til basisår efter de indeks, der er nævnt i §§ 44-47.

**§ 44.** Tilbagegning af vurderinger efter §§ 38-43 foretages efter et prisindeks for ejendomssalg, jf. §§ 45-47. Tilbagegning foretages efter indeks på det lavest mulige geografiske niveau, hvor indeks er udarbejdet, jf. § 46. Prisindeks udarbejdes for hvert år fra og med 2001 pr. 1. september, idet indeks for årene 2001 og 2002 dog udarbejdes pr. 1. januar.

*Stk. 2.* Prisindeks udarbejdes af Danmarks Statistik med anvendelse af de statistiske principper og metoder, som Danmarks Statistik vælger at anvende.

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

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

*Stk. 2.* Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 1, anvendes ved tilbagegning for ejendomme til helårsbeboelse, jf. § 4, nr. 1, ved tilbagegning for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme, jf. § 30, samt ved tilbagegning af boligdelen af ejendomme, der fordeles efter §§ 35-37. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 2, anvendes ved tilbagegning for ejerlejligheder til beboelse, jf. § 4, nr. 2. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 3, anvendes ved tilbagegning for sommerhuse og andre fritidshuse samt for sommerhusejerlejligheder, jf. § 4, nr. 3 og 4.

*Stk. 3.* Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 4, anvendes ved tilbagegning for landbrugsejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 2,

og ved fremskrivning for produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme, jf. § 28. Indeks som nævnt i stk. 1, nr. 5, anvendes ved tilbagegning for erhvervsjendomme og andre ejendomme, som ikke er ejerboliger, landbrugsejendomme eller skovejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 4.

*Stk. 4.* Ved tilbagegninger for skovejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 3, og ved fremskrivning af grundværdier af produktionsjord, jf. § 28, tilhørende skovejendomme, anvendes det indeks, som udarbejdes for landbrugsejendomme for landet som helhed, jf. § 46, stk. 3.

**§ 46.** For hver gruppe af ejendomme som nævnt i § 45, stk. 1, udarbejdes indeks for hver kommune, hver landsdel, jf. § 47, hver region samt for landet som helhed, jf. dog stk. 2 og 3. Indeks udarbejdes inden for den kommunale og regionale inddeling, der er gældende pr. 1. januar 2018, idet Ertholmene betragtes som en del af Bornholms kommune.

*Stk. 2.* 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 grupper af ejendomme, indgår de salg, der er sket, i stedet i beregningen af indeks for den landsdel, hvor den pågældende kommune er beliggende, jf. § 47.

*Stk. 3.* Er der i et år i en landsdel ikke sket salg i et sådant omfang, at det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks for en eller flere grupper af ejendomme, indgår de salg, der er sket, i stedet i beregningen af indeks for den region, hvor den pågældende landsdel er beliggende. Er udarbejdelse af indeks for regionen heller ikke muligt, indgår de pågældende salg i beregningen af indeks for landet som helhed.

- § 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, Frederikssund, 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) Sydjylland 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, Ran-

ders, Samsø, Silkeborg, Skanderborg, Syddjurs og Aarhus.

- 10) Vestjylland bestående af følgende kommuner: Herning, Holstebro, Ikast-Brande, 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. Skatteministeren bekendtgør årligt de beregnede indeks.

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

§ 50. Told- og skatteforvaltningen kan i forbindelse med deklaration efter skatteforvaltningslovens § 20 a eller parts-høring efter forvaltningslovens §§ 19 og 20 offentliggøre oplysninger om ejendomme, hvis disse oplysninger forventes at være af væsentlig betydning for vurderingen af en eller flere ejendomme.

§ 51. Told- og skatteforvaltningen offentliggør senest to måneder efter, at en vurdering er meddelt, resultatet af den pågældende vurdering. Told- og skatteforvaltningen kan samtidig offentliggøre oplysninger om de faktiske forhold om den vurderede ejendom og andre ejendomme, der er til-lagt væsentlig betydning for den pågældende vurdering.

§ 52. Er der meddelt byggetilladelse til opførelse af en ejerbolig, anses ejendommen for færdigbygget og beboelig 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 et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

§ 53. Ejeren og en tidligere ejer af en ejendom skal efter anmodning fra told- og skatteforvaltningen meddele oplysninger om ejendommen, som efter told- og skatteforvaltningens skøn er nødvendige for vurderingen af denne ejendom eller af andre ejendomme, og som ikke allerede er registreret hos told- og skatteforvaltningen. Oplysningerne skal gives inden for de frister og i den form, der bestemmes af told- og skatteforvaltningen.

§ 54. Erhververen af fast ejendom skal senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning af overdragelsesdokument 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 efter forhandling med justitsministeren 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, økonomiske forhold, 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 alene samkøre oplysninger fra andre offentlige registre, når dette er nødvendigt for vurderingsarbejdet. Told- og skatteforvaltningen kan endvidere til brug for vurderingsarbejdet i kontroløjemed uden samtykke samkøre oplysninger indberettet efter § 54 om, hvorvidt en handel er en fri handel mellem en uafhængig køber og en uafhængig sælger, med oplysninger i Det Centrale Personregister (CPR) og i Det Centrale Virksomhedsregister (CVR).

*Stk. 3.* Skatteministeren kan fastsætte 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 klagebehandling.

*Stk. 2.* Told- og skatteforvaltningen kan ikke lægge data på individniveau fra Danmarks Statistiks databaser til grund for vurderingen af enkeltejendomme.

## Kapitel 12

### *Dataindsamling og besigtigelse*

§ 59. Told- og skatteforvaltningen kan uden forudgående underretning af ejerne foretage udvendige besigtigelser fra offentligt tilgængelige positioner af ejendomme med henblik på indsamling af data, når dette efter told- og skatteforvalt-



*Tilbagebetalingsordningen*

ningens skøn er nødvendigt for udvikling eller forbedring af metoder og 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. Indsamlede data kan dog indgå i generelle metoder og beregningsmodeller.

*Stk. 3.* Told- og skatteforvaltningen kan bemyndige ejendomsmæglere, landinspektører og andre med den fornødne faglige baggrund til at foretage dataindsamlinger 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, når dette er nødvendigt for vurderingsarbejdet. 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 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 og 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 forudgående retskendelse og mod forevisning af behørig legitimation foretage udvendige besigtigelser af ejendomme 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, hvis told- og skatteforvaltningen har formodning om, at det er af væsentlig betydning for vurderingen, og besigtigelsen kan i så fald kun foretages med forudgående retskendelse.

**§ 63.** Ved besigtigelse efter §§ 59, 61 og 62 kan told- og skatteforvaltningen foretage nødvendige opmålinger, undersøgelser og øvrige registreringer, herunder tilvejebringe fotografisk dokumentation.

**§ 64.** Told- og skatteforvaltningen foretager efter §§ 65-77 en beregning af, om nuværende eller tidligere ejere af ejendomme har mulighed for tilbagebetaling af ejendomsværdiskat eller grundskyld, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* Tilbagebetalingsordningen omfatter ikke landbrugsejendomme, skovejendomme, ejendomme ejet af staten, kommunerne eller regionerne, og ejerboliger, som ved sidste vurdering inden denne lovs ikrafttræden var vurderet som landbrugsejendomme eller skovejendomme. Tilbagebetalingsordningen gælder ikke for omvurderinger foretaget pr. 1. oktober 2011 af erhvervsjendomme m.v.

*Stk. 3.* Told- og skatteforvaltningen kan i særlige tilfælde træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes.

*Stk. 4.* Afgørelser efter stk. 3 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Afgørelser efter stk. 3 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 fra 1. oktober 2011 og indtil denne lovs ikrafttræden eller efter §§ 87 og 88, således som disse vurderinger har dannet grundlag for beskatning.

*Stk. 2.* Alle vurderinger og omvurderinger foretaget inden denne lovs ikrafttræden eller efter §§ 87 og 88 anses ved sammenligning efter stk. 1 for at være foretaget efter prisforholdene i vurderingsåret.

**§ 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 vurderingen pr. 1. september 2018 henholdsvis vurderingen pr. 1. september 2019 til de aktuelle år efter reglerne i §§ 44-47. Før tilbageregningen nedsættes såvel ejendomsværdi som grundværdi med 20 pct. Tilbagereggede beløb afrundes efter § 49.

*Stk. 2.* Resultatet af sammenligningen og af en eventuel genberegning, jf. § 73, meddeles ejeren samtidig med resultatet af vurderingen pr. 1. september 2018 henholdsvis vurderingen pr. 1. september 2019 eller snarest derefter. Samtidig gives meddelelse til tidligere ejere, jf. § 74, stk. 2.

*Stk. 3.* Medfører oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, vedrørende vurderingen pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, at oplysningerne skal behandles og afgøres efter reglerne om genoptagelse og revision, jf. skatteforvaltningslo-

vens §§ 20 b, 33 og 33 a, foretages sammenligningen ikke, før der er truffet afgørelse om genoptagelse eller revision af vurderingen.

**§ 68.** Er ejendomsværdi eller grundværdi for en ejerbolig ændret ved omvurdering inden denne lovs ikrafttræden, herunder hvis ejerlejligheder har ændret fordelingstal, reguleres til brug for sammenligningen med årene før omvurderingen den ejendomsværdi henholdsvis grundværdi, der er ansat ved vurderingen pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, med forholdet mellem disse værdier før og efter omvurderingen. De regulerede ejendomsværdier henholdsvis grundværdier tilbageregnes efter §§ 44-47.

*Stk. 2.* Er grundværdien for en ejendom, som ikke er en ejerbolig, ændret ved omvurdering inden denne lovs ikrafttræden, reguleres til brug for sammenligningen med årene før omvurderingen den grundværdi, der er ansat ved vurderingen pr. 1. september 2019, med forholdet mellem værdien før og efter omvurderingen. De regulerede grundværdier tilbageregnes efter §§ 44-47.

**§ 69.** Er der ved første vurdering efter denne lov af en ejendom sket ændringer i forhold til sidste vurdering eller omvurdering foretaget inden denne lovs ikrafttræden, således at betingelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-9 og 11, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, ville være til stede, ses der ved sammenligningen med tidligere vurderinger bort fra sådanne ændringer.

#### *Ejendomme vurderet samlet*

**§ 70.** Har ejendomme ved almindelige vurderinger fra 1. oktober 2011 og indtil denne lovs ikrafttræden uafbrudt været vurderet samlet, og er disse ejendomme uændret vurderet samlet ved første vurdering foretaget efter denne lov, betragtes disse ejendomme ved beregninger efter tilbagebetalingsordningen som én samlet ejendom.

*Stk. 2.* Er der ved første vurdering efter denne lov af ejendomme som nævnt i stk. 1 sket ændringer i forhold til sidste vurdering eller omvurdering foretaget inden denne lovs ikrafttræden, således at betingelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-9 og 11, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, ville være til stede, ses der ved sammenligningen med tidligere vurderinger bort fra sådanne ændringer.

**§ 71.** Etableres der ved første vurdering foretaget efter denne lov samlet vurdering af ejendomme, der ikke hidtil har været vurderet samlet, fordeles til brug for sammenligningen efter § 65 den ejendomsværdi henholdsvis grundværdi, der ved første vurdering efter denne lov er ansat for de pågældende ejendomme, forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den vurdering, der sidst er foretaget inden denne lovs ikrafttræden.

*Stk. 2.* Ophører ved første vurdering foretaget efter denne lov samlet vurdering af ejendomme, som hidtil har været vurderet samlet, betragtes de pågældende ejendomme ved sammenligningen efter § 65, som om de fortsat er vurderet samlet. 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 pågældende ejendomme.

*Stk. 3.* Er der ved første vurdering efter denne lov af ejendomme som nævnt i stk. 2 sket ændringer i forhold til sidste vurdering eller omvurdering foretaget inden denne lovs ikrafttræden, således at betingelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-9 og 11, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, ville være til stede, ses der ved sammenligningen med tidligere vurderinger bort fra sådanne ændringer.

**§ 72.** Er samlet vurdering af ejendomme etableret eller ophørt inden denne lovs ikrafttræden, anses de pågældende ejendomme ved sammenligningen efter § 65 for ikke at have været vurderet samlet.

*Stk. 2.* Er samlet vurdering etableret inden denne lovs ikrafttræden, fordeles ejendomsværdi henholdsvis grundværdi for de pågældende ejendomme i den periode, hvor samlet vurdering har fundet sted, forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den vurdering, der senest var foretaget forud for etableringen af samlet vurdering.

*Stk. 3.* Er samlet vurdering ophørt inden denne lovs ikrafttræden, fordeles ejendomsværdi henholdsvis grundværdi for de pågældende ejendomme i den periode, hvor samlet vurdering har fundet sted, forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den vurdering, der første gang er foretaget efter ophør af samlet vurdering.

*Stk. 4.* Er der ved første vurdering efter denne lov af ejendomme som nævnt i stk. 2 og 3 sket ændringer i forhold til sidste vurdering eller omvurdering foretaget inden denne lovs ikrafttræden, således at betingelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-9 og 11, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, ville være til stede, ses der ved sammenligningen med tidligere vurderinger bort fra sådanne ændringer.

#### *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 inden denne lovs ikrafttræden foretaget en fordeling af ejendomsværdi eller grundværdi i de aktuelle

år, 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, når de pågældende ejendomsskatter ikke 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 de oprindeligt beregnede skatter. Ingen andre end dem, der er nævnt i 1. pkt., 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 dog efter det tidspunkt, hvor klagesagen er endeligt afsluttet, herunder ved en eventuel efterfølgende prøvelse ved domstolene, jf. dog § 77.

*Stk. 2.* Der foretages ikke tilbagebetalinger til afsluttede dødsboer eller konkursboer. 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. Er en ejendom 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 i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, vedrørende vurderingen pr. 1. september 2018 eller pr. 1. september 2019, at ny vurdering foretages, jf. skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a, sker tilbagebetaling på grundlag heraf til fuld og endelig afregning som nævnt i 1. pkt., jf. § 67, stk. 3.

**§ 77.** Der foretages ikke tilbagebetalinger på grundlag af almindelige vurderinger foretaget pr. 1. oktober 2013 eller senere inden denne lovs ikrafttræden eller vurderinger foretaget efter §§ 87 eller 88, hvis en sådan vurdering påklages.

*Stk. 2.* Er andre vurderinger eller omvurderinger, som er foretaget fra 1. oktober 2011 og indtil denne lovs ikrafttræden, påklaget, og er klagesagen ikke 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 genoptagelses-sag er påklaget.

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

## Kapitel 14

### *Straffebestemmelser*

**§ 79.** Den, der med forsæt til at unddrage det offentlige skat, afgiver urigtige, 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.* Den, der med forsæt til at unddrage det offentlige skat, undlader at afgive oplysninger efter § 53, med forsæt til at unddrage det offentlige skat kan straffes, jf. stk. 1.

*Stk. 3.* Begås overtrædelser af stk. 1 eller 2 groft uagtsomt, er straffen bøde.

*Stk. 4.* 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 overtrædelser og erklærer sig rede til inden en nærmere angiven frist, der efter begæring kan forlænges, at betale den i bødeforelægget angivne bøde.

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

*Stk. 3.* Vedtager den 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.

## Kapitel 15

### *Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser*

**§ 81.** Loven træder i kraft den 1. januar 2018.

*Stk. 2.* Lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, ophæves.

*Stk. 3.* Vurderinger foretaget i medfør af hidtidig lovgivning gælder, indtil vurdering efter denne lov er foretaget.

**§ 82.** For landbrugsejendomme og skovejendomme beregnes ved vurderingen pr. 1. september 2019 en gennemsnitlig hektarpris for den produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og

3, 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 er foretaget for de pågældende arealer efter § 87.

*Stk. 3.* Vurderingen pr. 1. september 2019 af produktionsjord foretages på grundlag af de hektarpriser, der er beregnet efter stk. 1 og 2. Der foretages ingen fremskrivning af de beregnede hektarpriser.

**§ 83.** Alle ejendomme, som inden denne lovs ikrafttræden 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 inden denne lovs ikrafttræden er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, 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 inden denne lovs ikrafttræden er 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.

*Stk. 4.* Valg efter 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. Overdragelse mellem ægtefæller betragtes ikke som ejerskifte. Det er en betingelse for valg efter stk. 2 og 3, at ejendommen ikke ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt.

**§ 84.** En ejendom, som vurderes som landbrugsejendom eller skovejendom i medfør af § 83, 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 en ejendom, som vurderes som ejerbolig i medfør af § 83, stk. 3, vurderes som en landbrugsejendom eller skovejendom. 1. og 2. pkt. gælder ikke ved ejerskifte mellem ægtefæller.

*Stk. 2.* Vurderingerne foretages på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt på vurderingstidspunktet og efter prisforholdene pr. den senest forudgående almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Vurderingerne er gyldige efter ejerskifte og indtil førstkomende almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

*Stk. 3.* For vurderinger efter stk. 1 betales et gebyr, som udgør et grundbeløb på 2.750 kr. Beløbet reguleres efter personskattelovens § 20.

**§ 85.** § 13, stk. 2, finder ikke anvendelse ved de almindelige vurderinger, der foretages pr. 1. september 2018 og 1. september 2019.

**§ 86.** 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 denne lovs ikrafttræden er omfattet af disse.

**§ 87.** Der foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, som på tidspunktet for denne lovs ikrafttræden ikke var vurderet som ejerboliger, og som ikke skal vurderes som ejerboliger pr. 1. september 2018 efter § 5 i denne lov. Vurderingen foretages i form af videreførelse af den seneste af følgende ansættelser foretaget efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, jf. dog stk. 4:

- 1) Ansættelser foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012.
- 2) Ansættelser foretaget ved senere omvurdering, jf. § 3 i nævnte lov, ved omvurdering foretaget pr. 1. oktober 2014 i medfør af § 43, stk. 2, som indsat i nævnte lov ved lov nr. 1635 af 26. december 2013, eller ved omvurdering foretaget pr. 1. oktober 2016 i medfør af § 43, stk. 2, i nævnte lov som affattet ved lov nr. 1535 af 27. december 2014.
- 3) Ansættelser foretaget senere end pr. 1. oktober 2012 efter § 4 i nævnte lov.
- 4) Ansættelser som følge af genoptagelse eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1-3 foretaget af told- og skatteforvaltningen, af et vurderingsankenævn, af Landsskatteretten eller af domstolene.
- 5) Ansættelser som følge af ændringer foretaget i medfør af skatteforvaltningslovens § 33 a, jf. § 44, stk. 5, i nævnte lov.

*Stk. 2.* Der foretages omvurdering af ejendomme som nævnt i stk. 1, som pr. 1. oktober 2018 opfylder betingelserne for omvurdering efter § 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013. Omvurderingen foretages efter reglerne i den nævnte lov. Omvurderingen betragtes som en almindelig vurdering.

*Stk. 3.* Vurderinger og ansættelser som nævnt i stk. 1 og 2 foretages efter prisforholdene pr. 1. oktober 2012.

*Stk. 4.* For beboelsesejendomme med mere end tre lejligheder nedsættes grundværdierne ved vurderinger som nævnt i stk. 1-3 med 2,5 pct.

*Stk. 5.* Vurderinger og omvurderinger efter stk. 1 og 2 kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af den særskilte meddelelse af vurderingen eller omvurderingen efter stk. 1 og 2, der udsendes i forlængelse af vurderingen, der foretages pr. 1. september 2019 efter § 5 i denne lov. Behandling af klager over vurderinger og omvurderinger som nævnt i 1. pkt. skal ske på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret.

**§ 88.** Der foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, som er vurderet som ejerboliger efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, og som ikke skal vurderes pr. 1. september 2018 efter denne lov, jf. § 5. Vurderingen foretages i form af videreførelse af den seneste af

følgende ansættelser foretaget efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, jf. dog stk. 4:

- 1) Ansættelser foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011.
- 2) Ansættelser foretaget ved senere omvurdering, jf. § 3 i nævnte lov, ved omvurdering foretaget pr. 1. oktober 2013 i medfør af § 42, stk. 3, som indsat i nævnte lov ved lov nr. 1635 af 26. december 2013, eller ved omvurdering pr. 1. oktober 2015 i medfør af § 42, stk. 2, i nævnte lov som affattet ved lov nr. 1535 af 27. december 2014.
- 3) Ansættelser foretaget senere end pr. 1. oktober 2011 efter § 4 i nævnte lov.
- 4) Ansættelser som følge af genoptagelse eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1-3 foretaget af told- og skatteforvaltningen, af et vurderingsankenævn, af Landsskatteretten eller af domstolene.
- 5) Ansættelser som følge af ændringer foretaget i medfør af skatteforvaltningslovens § 33 a, jf. § 44, stk. 5, i nævnte lov.

*Stk. 2.* Der foretages omvurdering af ejendomme som nævnt i stk. 1, som pr. 1. oktober 2018 opfylder betingelserne for omvurdering efter § 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013. Omvurderingen foretages efter reglerne i den nævnte lov. Omvurderingen betragtes som en almindelig vurdering.

*Stk. 3.* Vurderinger og ansættelser som nævnt i stk. 1 og 2 foretages efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011.

*Stk. 4.* Ansættelser af ejendomsværdier og grundværdier ved vurderinger som nævnt i stk. 1-3 nedsættes med 5 pct. af ejendomsværdien til og med 500.000 kr. samt af grundværdien til og med 100.000 kr. og med 2,5 pct. for den del af vurderingerne, der ligger over de nævnte beløb. De beregnede nedsættelser efter 1. pkt. reduceres med 1.250 kr. pr. 50.000 kr., hvormed ejendomsværdien overstiger 750.000 kr., dog maksimalt med 12.500 kr., og med 250 kr. pr.

10.000 kr., hvormed grundværdien overstiger 150.000 kr., dog maksimalt med 2.500 kr. Ved fordeling af ejendomsværdi og grundværdi efter § 33 eller efter anden lovgivning fordeles nedsættelsen efter 1. og 2. pkt. forholdsmæssigt.

*Stk. 5.* Vurderinger og omvurderinger efter stk. 1 og 2 kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af den særskilte meddelelse af vurderingen efter stk. 1 og 2, der udsendes i forlængelse af vurderingen foretages pr. 1. september 2019 efter § 5 i denne lov. Behandling af klager over vurderinger og omvurderinger som nævnt i 1. pkt. skal ske på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret.

**§ 89.** Almindelige vurderinger, som efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, er foretaget af ejerboliger pr. 1. oktober 2013, pr. 1. oktober 2015 og pr. 1. oktober 2017, kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering af den pågældende ejendom efter § 5 i denne lov.

*Stk. 2.* Almindelige vurderinger, som efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, er foretaget af andre ejendomme pr. 1. oktober 2014 og pr. 1. oktober 2016, kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering af den pågældende ejendom efter § 5 i denne lov.

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

**§ 90.** Skatteministeriet kan indsamle og registrere data efter §§ 55-57, § 59, stk. 1 og 3, samt § 60, stk. 1, i det omfang Skatteministeriet varetager opgaver med udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering.

**§ 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. *Gældende principper for ansættelse af grundværdier*
      - 2.4.2.1. *Byggeretsværdiprincippet (parcelhuse m.v.)*
      - 2.4.2.2. *Etageprincippet (beboelsejendomme 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. *Bedste økonomiske anvendelse*
      - 2.7.2.4.2. *Etagearealprincippet, grundresidualmetoden*
      - 2.7.2.4.3. *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 betales dækningsafgift*
      - 2.10.2.3.3. *Kolonihaver/kolonihavehuse*
      - 2.10.2.3.4. *Ejeboliger, 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. *Tilvejebringelse af oplysninger*
  - 2.12.1. *Gældende ret*
    - 2.12.1.1. *Inddragelse af borgerne i sagsoplysningen*
    - 2.12.1.2. *Vurderingsmyndighedens egne undersøgelser (ex officio-prøvelse)*
  - 2.12.2. *Lovforslaget*
    - 2.12.2.1. *Inddragelse af borgerne i sagsoplysningen*
    - 2.12.2.2. *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. *Oprettelse af registre*
    - 2.13.2.3. *Samkøring af registre*

- 2.13.2.4. *Persondatalovens § 39, stk. 1 (afgørelser, der alene træffes på grundlag af elektronisk data-behandling)*
- 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*
- 2.15. *Straffebestemmelser*
  - 2.15.1. *Gældende ret*
  - 2.15.2. *Lovforslaget*
- 2.16. *Administrative bestemmelser*
  - 2.16.1. *Gældende ret*
  - 2.16.2. *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. *Tilbagebetalingsordninger for ejerboliger og erhvervsejendomme*
  - 3.2. *Administrative konsekvenser for det offentlige*
    - 3.2.1. *Etablering af et nyt ejendomsvurderingssystem*
    - 3.2.2. *Klagestruktur, klagebehandling og processuelle regler for vurderingsmyndigheden*
- 4. *Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
  - 4.1. *Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
  - 4.2. *Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
- 5. *Administrative konsekvenser for borgerne*
- 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. Ejendomsjere 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 vurderingsankenævns 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 ejendoms-ejerne. Det vil give den enkelte ejendoms ejer 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 ejendomsjere, 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, almen-



nyttige 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.

Rigsrevisionen 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. erhvervsjendomme. 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 beskatningen 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 samtidigt 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 gennemsigkelighed, 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 gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, som i sin oprindelige form er fra 1956, og som nu foreslås ophævet. Den gældende lov er senest bekendtgjort ved lov bekendtgørelse 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 lovgiv-

ning 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, bestemmelse om, hvilken benyttelse den konkrete ejendom skal henføres til. Der kan f.eks. være tale om bestemmelse om, 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 ejendommens 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 ejendommens tilstand på omvurderingstidspunktet, men efter prisforholdene ved den senest foretagne almindelige vurdering. Herved sikres det, at alle ejendomme i samme kategori 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 gældende være, at vurderingsmyndigheden periodisk vil skulle vurdere landets ejendomme.

En vurdering af en fast ejendom vil således munde ud i en forvaltningsretlig afgørelse (vurderingen), der vil kunne påklages efter fastsatte regler.

I den nye ordning vil der herudover, som i den gældende, være enkelte kategorier af ejendomme undtaget fra vurdering.

Som led i vurderingsprocessen vil vurderingsmyndigheden således – som i dag – skulle træffe en række beslutninger, der imidlertid ikke i sig selv er separate forvaltningsretlige afgørelser, men alene er del-momenter i den forvaltningsretlige afgørelse, der træffes ved vurderingen. De nævnte beslutninger vil således ikke kunne påklages separat. En ejendomsejer vil derimod i forbindelse med en eventuel klage over vurderingen kunne påberåbe sig en manglende enighed i de beslutninger, der er truffet undervejs i vurderingsprocessen.

Den gældende vurderingslov indeholder ikke en definition af, hvad der forstås ved fast ejendom. Ejendomsbegrebet fortolkes i gældende lovgivning i overensstemmelse med dansk ejendomsretlig tradition, hvilket betyder, at der sædvanligvis er knyttet en forudsætning om ejendomsret til begrebet. Når vurderingsmyndigheden skal beslutte, om vurdering skal foretages, vil vurderingsmyndigheden som udgangspunkt se på ejendommens registrering i matriklen.

I den kommende vurderingsordning vil vurderingsprocessen i højere grad være automatiseret end i den gældende. 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.

Beslutningen om, hvorvidt der tale om en fast ejendom, der skal vurderes efter denne lov, vil være en af de beslutninger, der er en del af den samlede vurderingsproces, og som derfor alene vil kunne bestrides i forbindelse med en klage over den samlede vurdering eller en anmodning om genoptagelse af vurderingen.

Ejerboliger skal som hovedregel fremover vurderes i lige år, mens andre ejendomme skal vurderes i ulige år. Ved ejerboliger 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. Beslutningen herom vil ligeledes være én af de beslutninger, der er en del af den samlede vurderingsproces, og som alene vil kunne bestrides i forbindelse med en klage over den samlede vurdering eller en anmodning om genoptagelse af vurderingen.

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 gældende 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 ejendommene er vurderet i aktuel tilstand og i samme prisniveau. En omvurdering vil kunne påklages, når den modtages. Beslutning om, at omvurdering ikke skal foretages, vil imidlertid først kunne bestrides, når der modtages en vurdering af ejendommen (eller en afgørelse om undtagelse fra vurdering), ligesom beslutning om, at vurdering ikke skal foretages, også i andre sammenhænge først vil kunne bestrides, når vurdering (eller afgørelse om undtagelse fra vurdering) foretages.

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 gældende 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 gældende 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 gældende 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 salgpris.

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 ogandel« med de sproglige associationer om præcision, som dette udtryk kan bibringe.

I stedet for den gældende 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 gældende, 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 gældende – 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 modelberegne 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.

Modellerne til brug for vurderingsarbejdet, er statistisk forankrede. Modellernes nøjagtighed og præcision kan vurderes ud fra deres beregnede træfsikkerhed.

Træfsikkerheden kan beregnes ved at holde de modelberegne estimater for ejendomsvurderingen op mod de faktiske handelspriser. Træfsikkerheden angiver, hvor stor en pct. del af de estimerede ejendomsvurderinger der falder inden for et interval på +/- 20 pct. af de faktiske handelspriser. Denne metode kan anvendes til vurdering af modellernes nøjagtighed og præcision, selvom den estimerede ejendomsvurdering ikke er et udtryk for en eksakt 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 ejendomsvurderingerne, der er estimeret tilstrækkeligt præcist defineret ved en 20 pct. grænse. Som eksempel angiver en træfsikkerhed på f.eks. 70 pct., at 70 pct. af de estimerede ejendomsvurderinger ligger inden for et spænd på plus/minus 20 pct. i forhold til de faktiske handelspriser. Det betyder i et sådant tilfælde, at 30 pct. af de estimerede ejendomsvurderinger afviger med mere end 20 pct. fra de faktiske handelspriser - enten i opad- eller nedadgående retning.

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 ejendommejerne 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, jf. § 1, nr. 54, 57 og 62, i det forslag til ændring af skatteforvalt-

ningsloven m.v., der er fremsat samtidig med dette lovforslag. Efter de nævnte forslag til ændring af skatteforvaltningsloven vil klagemyndigheden kun kunne ændre ansatte grundværdier og ansatte ejendomsværdier, hvis der er grundlag for at ændre disse med mere end 20 pct., jf. bemærkningerne til § 1, nr. 54, 57 og 62, i lovforslaget til ændring af skatteforvaltningsloven m.v.

Denne margin vil også gælde, uanset begrundelsen for klagen, også hvor ejendomsejeren 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 mere effektivt kan understøtte afgørelsen af klagesager, når påklagede værdiansættelser ligger inden for den fastsatte skønsmargin, og der således ikke er grundlag for at ændre de skønsmæssigt fastsatte værdier. Herved sikres samlet set en hurtigere klagesagsbehandling, jf. afsnit 2.3.2 i de almindelige bemærkninger og bemærkningerne til § 1, nr. 54, 57 og 62 i det samtidigt fremsatte forslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.v.

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 mere end 20 pct. i forhold til den ansættelse, der genoptages, jf. afsnit 2.10.2.3 i de almindelige bemærkninger og bemærkningerne til § 1, nr. 28, i det samtidigt fremsatte forslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.v.

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 ejendomsejeren mulighed for at påklage den nye ændrede vurdering.

Hvis ejendomsejeren 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 den 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.

De regler, der er foreslået gennemført i skatteforvaltningsloven, er processuelle regler, der kun vil være direkte bindende for klagemyndighedens prøvelse. Det formodes dog, at de foreslåede bestemmelser, der begrænser klagemyndighedernes adgang til at tilsidesætte det af vurderingsmyndigheden udøvede skøn inden for en beskrevet ramme, vil have en afsmittende effekt på domstolenes tilbøjelighed til at tilsidesætte skønnet i vurderingssager, og at domstolene vil være utilbøjelige til at ændre vurderingsmæssige skøn, der ligger inden for den fastlagte skønsmargin, samt at denne utilbøjelighed vil blive forstærket af, at klagemyndighederne ikke vil have mulighed til at tilsidesætte vurderingsmyndighedens skøn, i det omfang klagemyndighedens skøn ikke afviger fra dette med mere end 20 pct., jf. afsnit 2.3.2 i de almindelige bemærkninger og bemærkningerne til § 1, nr. 54, 57 og 62, i det samtidigt fremsatte forslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.v.

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, hvilket er bekræftet af Højesteret ved en dom afsagt den 22. september 2015 (sag nr. 81/2014). 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 gældende 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 gældende 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 vurderingsforlagsberegninger 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 gældende 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 gældende 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 gældende 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 tilbehør. Derimod medregnes værdien af maskiner og andet driftsmateriel ikke. Det samme gælder f.eks. butik- og kontorinventar, som ikke udgør en del af bygningen.

Som der er redegjort for i forrige afsnit, indeholder den gældende 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.

Ejeren af en ejendom vil med andre ord ikke kunne påberåbe sig, at vurderingen skal foretages på en bestemt måde eller ved anvendelse af bestemte metoder eller modeller. De modelberegninger, der undervejs måtte blive foretaget, vil være at betragte som »delresultater«, der om nødvendigt vil skulle korrigeres. Dette vil gælde, uanset om der er tale om ansættelse af ejendomsværdier eller grundværdier, og uanset hvilken type ejendom, der skal vurderes. Dette ligger i forlængelse af Højesterets dom af 3. december 2013 (sag 371/2011), hvori det blev fastslået, at en grundejer ikke havde krav på, at en grund skulle vurderes efter et bestemt princip. Det afgørende var, at grunden var vurderet til handelsværdien.

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 skovejendomme, jf. afsnit 2.6.1 og 2.6.2.

Som for ejendomsværdien indeholder den gældende 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 vurderingstilgange, der bedst sikrer et resultat, som falder inden for den gældende vurderingsnorm.

### 2.4.2. Gældende 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 »udsondre« 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. m<sup>2</sup>. 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 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. Etagearealprincippet anvendes både for beboelsesejendomme – herunder ejerlejligheder – og for erhvervsejendomme.

Den bagvedliggende tanke er, at det for sådanne grunde 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. m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Denne definition vil dog ikke gælde for produktionsjord, hvor der foreslås indført en særlig vurderingsnorm, jf. afsnit 2.6.3.1.

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 bygge-



modningsarbejder, 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.

For ejerlejligheder vil det som i den gældende 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 gældende 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 mellem lejlighederne efter areal. Der henvises til bemærkningerne til lovforslaget § 21 for en nærmere gennemgang af de foreslåede regler.

#### 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 og udnyttet bedst muligt 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, 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.

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 bedst mulige anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende 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 m<sup>2</sup> kontorareal, vil dette som udgangspunkt blive lagt til grund ved vurderingen. Vælger ejeren i stedet kun at opføre 2.500 m<sup>2</sup>, vil dette ikke have betydning for grundværdiansættelsen. Ejeren har mulighed for at opføre 3.500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende. Selv om det i eksemplet ovenfor er muligt at opføre 3.500 m<sup>2</sup>, kunne det tænkes, at markedsforholdene er sådan, at det økonomisk optimale ikke er at opføre 3.500 m<sup>2</sup>, men kun de 2.500 m<sup>2</sup>, der faktisk er opført. I et sådant tilfælde er et byggeri på 2.500 m<sup>2</sup> 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 anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende 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 anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende 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 m<sup>2</sup> 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 i forhold til grundens størrelse. 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. lovforslagets § 6. Som det fremgår af bemærkningerne til den nævnte bestemmelse, vil 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 eller for det samlede planområde 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 – afhængig af lokalplanens nærmere udformning – ikke nødvendigvis en på forhånd defineret mulighed for at kunne opføre et bestemt byggeri på grunden.

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, 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.

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 byggelovens § 5. Reglementet indeholder en lang række bebyggelsesregulerende bestemmelser og derudover regler om bl.a. bygnings indretning og konstruktion, brandforhold, indeklimate, 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 byggetilladelse 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.

Der kan rejses spørgsmål om forståelsen af reglerne i tilfælde, hvor der i en eksisterende kommuneplanramme opereres med bebyggelsesprocenter, der afviger fra bygningsreglementet. Som ovenfor nævnt kan kommunen efter bygningsreglementet ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger de ovennævnte værdier.

Forestiller man sig som et eksempel, at en kommuneplanramme fastsætter en bebyggelsesprocent på 50 for anden bebyggelse, vil en sådan højere bebyggelsesprocent kunne lægges til grund ved grundværdiansættelsen. Dette skyldes, at grundejeren vil kunne forvente, at kommuneplanrammen omsættes i konkrete lokalplaner med et indhold, der svarer til kommuneplanrammen.

Forestiller man sig i stedet, at kommuneplanrammen fastsætter en lavere bebyggelsesprocent end bygningsreglementet, f.eks. 40 pct., vil bygningsreglementets bebyggelsesprocent på 45 blive lagt til grund. Så længe der ikke findes en lokalplan, vil kommunen ikke kunne fastsætte en lavere bebyggelsesprocent i en byggetilladelse end den, der fremgår af bygningsreglementet.

#### 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 nabo-område 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 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 vedrørende 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 og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Den bedst mulige anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende 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 erhvervs-mæssige formål, f.eks. butik, kontor eller let industri, vil der være tale om planlagt anvendelse og udnyttelse, som giver ejeren forskel-

lige 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 og udnyttet bedst muligt 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 anvendelse og udnyttelse i økonomiske henseende 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 m<sup>2</sup>, 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 anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende 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 i udgangspunktet vurderes som erhvervsgrund med den udnyttelsesgrad, som er fastsat.

Imidlertid skal grundværdien ansættes ud fra den bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse, og bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse af en grund på f.eks. 800 m<sup>2</sup> 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 selvstændigt erhvervsbyggeri.

Grunden kan dog stadig være attraktiv for det omkringliggende erhvervsliv, idet plangrundlaget for den enkelte grund vil kunne have positive synergieffekter for det tilstødende erhvervsgrundsejere. Dermed vil grundens potentiale kunne udgøre en erhvervs-mæssig attraktiv mulighed, som tages i betragtning ved en vurdering.

Derfor kan bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse i et sådant tilfælde godt være det, som grunden faktisk anvendes

des til, nemlig som parcelhusgrund. Er der f.eks. tale om, at der i en del af et område udlagt til erhvervsformål findes et parcelhuskvarter, vil der ofte være en stærk formodning for, at grundenes faktiske anvendelse og udnyttelse også er den bedste i økonomisk henseende.

Det må formodes, at et jordstykke med en størrelse svarende til en almindelig parcelhusgrund beliggende i et område udlagt til erhverv som udgangspunkt må forventes anvendt i bedst økonomisk henseende til et parcelhus, hvis grunden på vurderingstidspunktet anvendes til parcelhus. Denne formodning gælder særligt, hvis der er tale om et ældre plangrundlag, hvor de udvidede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder har været gældende i længere tid, men hvor markedet således ikke har vist, at en anden anvendelse end parcelhus er bedre i økonomisk henseende. Denne formodning kan dog fraviges, hvis andre forhold taler for, at en anden anvendelse vil være bedre i økonomisk henseende.

#### 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 m<sup>2</sup>. De tre huse er henholdsvis 125 m<sup>2</sup>, 150 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>. 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 til-

fælde 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 er 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-handledte 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 herigenom en række gennemsnitsberegninger, som giver forslag til henholdsvis det nye grundværdiniveau og de bygningsværdier, som indgår i den samlede ejendomsvurdering. Forslagene efterprøves af vurderingsmyndighedens 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 hjælpe-

værktøjer 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 vurderede 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 modelberegne vurdering. Det samme gælder for ejendomme, som er meget atypiske eller som af andre årsager ikke kan modelberegnes. I det hele taget vil modelberegning-

erne 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 prisniveau, 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. m<sup>2</sup> 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.

Der 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. m<sup>2</sup> justeres for forskelle i det omfang, de skønnes værdipåvirkende. Hvis eksempelvis den vurderede ejendom næsten er nyopført, og én af de handlede ejendomme i området 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 ejendomsvær-

dier, 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. m<sup>2</sup> 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 moder-ejendom.

Grundarealet under en ejendom opdelt i ejerlejligheder vil i vurderingsteknisk forstand i langt de fleste tilfælde være en »erhvervsgrund«, som i den nye vurderingsordning vurderes i ulige år. Imidlertid skal ejerlejligheder som udgangspunkt 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.

Der henvises til afsnit 2.7.2.4 for en 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 vedrørende ejendommen siden seneste vurdering.
- 5) Andre ejendomme med lignende 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 – endside 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.

Afvigelser 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 trafikantlæg, 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 naboejendomme.

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 afgrænsningstidspunktet.

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 familiehandel 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, vur-

derings- 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 og vandel – 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 skovejerner 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 regel-

mæssig 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 m<sup>2</sup>.

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 ejendoms-vurderingslov. Dette skyldes, at vurderinger efter bondegårdsreglen i praksis er løsrevet fra en faktisk handelsværdi, jf. ovenstående gennemgang af gældende ret. Ganske vist er den gældende 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 beregning 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 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 gældende 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 § 83 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 gældende regler vil skulle vurderes efter bondegårdsreglen eller efter de tilsvarende regler for skovejendomme. Dertil

kommer naturarealer, som også i den gældende 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 gældende 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, når disse ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål:

- 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 jordstykker, vil alle jordstykker 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 begebenheder 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 erhvervmæssige 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 eller 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 ejendommens 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 et eksisterende jordstykke, skal det pågældende areal efter forslaget have samme gennemsnitlige hektarpris som det jordstykke, arealet tillægges. Er der derimod tale om et selvstændigt jordstykke, skal dette efter forslaget have samme gennemsnitlige hektarpris som den resterende del af ejendommen. Består en ejendom allerede af flere jordstykker med hver sin hektarpris, vil det nye jordstykke 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/skovvejendom 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 jordstykniveau, 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 et selvstændigt jordstykke eller tillægges et eksisterende jordstykke.

Det foreslås, at hvis ejendom X erhverver et helt jordstykke fra ejendom Y, som har en anden gennemsnitlig hektar-

pris, vil dette jordstykke 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 det nyerhvervede jordstykke, hver beregnet med sin egen gennemsnitlige hektarpris.

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

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

#### 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. Skovejendommens 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 gældende 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 gældende praksis ansættes grundarealet for boliger beboet af

ejere af landbrugsejendomme til et areal på 2.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. I de tilfælde, hvor der efter gældende 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 gældende 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 gældende 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 m<sup>2</sup>. Dette areal svarer til det, der under de gældende 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 gældende 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 gældende 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 blive taget hensyn til den manglende frie omsættelighed på den måde, at der beregnes en ejendomsværdi, som om der havde været tale om en selvstændig frit omsættelig ejerbolig, hvorefter denne ejendomsværdi reduceres med 5 pct.

Efter ejendomsværdiskattelovens § 11 betales der kun ejendomsværdiskat af den bolig, som bebos af ejeren. Derfor er der 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 gældende 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 erhvervmæssige formål end landbrug eller skovbrug*

Som nævnt i afsnit 2.6.3.2 skal arealer anvendt til andre erhvervmæssige 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 gældende 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 landzonetiladelse, 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 Bygnings og Boligregistret (BBR) kan der herefter automatisk beregnes en grundstørrelse.

Findes der ikke bygninger på det pågældende areal, må arealets størrelse ansættes skønsmæssigt.

#### 2.6.3.8. *Samlet ejendomsværdi af landbrugsejendomme og skovejendomme*

Som tidligere nævnt er fordelingen af ejendomsværdi og efterfølgende indregning af boligmomentet 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 erhvervsjendomme*

### 2.7.1. *Gældende ret*

Erhvervsjendomme 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 bruger-ejendomme, dvs. ejendomme, som ejeren selv anvender i sit erhverv.

Vurderingsmyndigheden kender som regel ikke den konkrete ejendoms leje- og udgiftsforhold og dermed afkastet. Vurderingsmyndigheden vurderer derfor som udgangspunkt 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 fremadrettet.

Det bemærkes, at den overordnede vurderingsnorm om en forventelig kontantværdi også er gældende for vurdering af erhvervsejendomme. Vurderingen af udlejningsejendomme skal dog efter lovforslaget foretages ud fra en forudsætning om sædvanlige udlejningsforhold, jf. lovforslagets § 34, stk. 2. Herved forstås, at vilkårene er indgået i en armslængde-transaktion 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, parkeringspladser m.v.

Ved sædvanlige udlejningsforhold forstås ligeledes, at lejeniveauet svarer til markedsleje. Ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer ville aftale, jf. erhvervslejelovens § 13. I den forbindelse kan det tages i betragtning, at regulering til markedsleje er sædvanlig i henhold til erhvervslejeloven.

I det omfang vurderingsmyndigheden bliver bekendt med begrænsninger af lejeniveauets størrelse efter bestemmelserne i lejeloven og boligreguleringsloven, skal dette tages i betragtning. I praksis vil det være op til ejerne at gøre vurderingsmyndigheden bekendt med eventuelle begrænsninger af lejeniveauets størrelse i forbindelse med deklarationen. Vurderingsmyndigheden vil ikke være pligtig til af egen drift at indhente oplysninger om dette. Vurderingsmyndigheden kan dog inddrage forventede muligheder for at gennemføre gennemgribende forbedringer m.v. og de lejeniveauer, der følger heraf. Det følger af, at vurderingen skal afspejle en forventelig kontantværdi af ejendommen.

Udgangspunktet for vurderingen af erhvervsejendomme vil på samme måde som for ejerboliger være modelberegninger. Dette sker af hensyn til den store mængde af erhvervsejendomme, der skal vurderes og håndteres administrativt i vurderingsåret, hvilket kræver et effektivt vurderingsværktøj. I modsætning til ejerboliger vil det ved vurderingen af erhvervsejendomme 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 salg af en erhvervsejendom ofte omfatte flere forskellige ejendomme, der sælges samlet. Disse ejendomme og bygninger kan endvidere have forskellig anvendelse, f.eks. anvendelse som kontorbygning, lagerbygning, garage, osv. Endeligt vil en konstateret handelspris for en erhvervsejendom ofte omfatte inventar henholdsvis installationer indlagt til brug for en særlig erhvervsmæssig udnyttelse af bygningen. Dette vil i vurderingsmæssig henseende ikke skulle betragtes som sædvanligt tilbehør til den faste ejendom, og vil derfor ikke skulle 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 kon-

stateret 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.

Vurderingen af erhvervsejendomme må i stedet baseres på en anden markedskonform tilgang. Værdiansættelse af erhvervsejendomme foretages blandt professionelle markedsaktører oftest med udgangspunkt i den afkastbaserede metode, jf. afsnit 2.7.2.3.1. Vurderingsmyndigheden vil fremover som udgangspunkt anvende denne metode ved vurderingen af erhvervsejendomme. Dette omfatter både udlejningsejendomme og andre ejendomme. Ved andre ejendomme, hvor der ikke består et faktisk eller markedskonformt lejeforhold, vil anvendelsen af den afkastbaserede metode blive foretaget ud fra en forudsætning om et sædvanligt udlejningsforhold, hvor der blandt andet er aftalt en markedsleje.

Anvendelsen af den afkastbaserede metode vil gøre vurderingerne mere gennemsigtige for ejendommejererne og vil samtidig kunne 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, jf. afsnit 2.7.2.2, for alle typer af anvendelser eller for alle geografiske områder. Vurderingsmyndigheden vil i sådanne tilfælde i stedet anvende omkostningsmetoden, jf. afsnit 2.7.2.3.2, eller andre metoder af mere skønsmæssig karakter som f.eks. ved at anvende foreliggende salgs- og udbudsmateriale for sammenlignelige ejendomme og grunde.

Anvendelsen af både den afkastbaserede metode og omkostningsmetoden vil overvejende basere sig på skønnede niveauer i form af normtal. Ved normtal forstås, for den afkastbaserede metode, det forventede beløb for pr. arealenhed for lejeniveau, driftsomkostninger, forretningskrav og for omkostningsmetoden som udgangspunkt opførelsesomkostninger for en gængs ejendom af den pågældende type beliggende det pågældende sted, jf. afsnit 2.7.2.2.

Der kan dog være oplysninger, som vurderingsmyndigheden ikke kender til. Det er i forbindelse med deklarationsproceduren forud for vurderingen, jf. afsnit 2.12.1, muligt at oplyse vurderingsmyndigheden om yderligere faktiske forhold af betydning for vurderingen.

Det må dog forventes, at de fleste værdipåvirkende forhold vedrørende en erhvervsejendom vil være indeholdt i den skønnede markedsleje, i de skønnede driftsomkostninger, opførelsesomkostningerne og forretningskrav, 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 kunne give anledning til justering af de skønnede niveauer for markedsleje, driftsomkostninger, forretningskrav og opførelsesomkostninger, der

lægges til grund for vurderingen, eller udløse et tillæg eller nedslag for den enkelte ejendom.

Hvis et bestemt forhold allerede er medtaget i de skønnede niveauer, skal dette forhold som udgangspunkt ikke give anledning til korrektioner. Eksempelvis vil planlagte vedligeholdelsesarbejder typisk være indeholdt i de skønnede driftsomkostninger og vil ikke give anledning til et nedslag. Det samme forhold vil gøre sig gældende for udformning og indretning af ejendomme, medmindre helt særlige forhold gør sig gældende.

Omvendt vil eksempelvis oplysninger om den faktiske leje for en ejendom kunne tages i betragtning i tilfælde, hvor den afviger væsentligt fra den skønnede markedsleje. Dette forudsætter, at aftalen om den faktiske leje er indgået på sædvanlige og markedskonforme vilkår. Dette kunne f.eks. være i tilfælde, hvor der er indgået en længerevarende lejekontrakt uden mulighed for regulering til sædvanlige markedsleje efter erhvervslejeloven, og hvor den aftalte leje ikke længere afspejler den aktuelle markedsleje.

En sådan lejekontrakt vil afspejles i den forventelige konstantværdi for ejendommen, og vurderingsmyndigheden vil derfor skulle tage den faktiske leje i betragtning ved vurderingen. Et potentiale for lejeforhøjelse ved kontraktudløb vil ligeledes kunne tages i betragtning. Hvis lejekontrakten ikke er indgået på sædvanlige og markedskonforme vilkår, vil vurderingsmyndigheden kunne se bort fra denne, da vurderingen skal ske ud fra en forudsætning om sædvanlige udlejningsforhold, jf. lovforslagets § 34, stk. 2.

Oplysninger, som tilgår vurderingsmyndigheden i forbindelse med deklarationen eller på anden måde, vil således ikke automatisk give anledning til en justering af de skønnede niveauer eller udløse 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 de skønnede niveauer eller for at give et tillæg eller et nedslag for en given ejendom. Det er ikke muligt på forhånd at opstille en liste over tillæg eller nedslag i faste størrelser.

Ovenstående skal også ses i sammenhæng med udgangspunktet i den foreslåede vurderingsnorm, hvorefter 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.

Som nævnt i afsnit 2.3.2 vil vurderingsmyndigheden også i den kommende vurderingsordning have 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 eller model. 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.

Tilsvarende gælder ved vurderingen af ejerboliger. Dette afskærer dog ikke ejeren fra ved en klage over vurderingen at angive, hvorfor pågældende har den opfattelse, at vurderingens resultat ikke er korrekt, herunder f.eks. at angive, at den anvendte metode efter klagerens opfattelse er årsag til, at vurderingens resultat ikke er korrekt. For at skabe gennemsigtighed m.v. vil markedskonforme metoder, dog forventeligt ofte blive anvendt, jf. nærmere 2.7.2.3.

For erhvervsjendomme kan der forekomme flere kombinationer og anvendelsesmuligheder inden for samme ejendom. 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. Vurderingen baseres som udgangspunkt på oplysninger om arealanvendelsen registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR), hvorfor kvaliteten af oplysninger i BBR-registret er af stor betydning for ejendomsvurderingerne.

#### 2.7.2.2. Normtal

Anvendelsen af både den afkastbaserede metode og omkostningsmetoden vil overvejende basere sig på skønnede niveauer i form af normtal. Ved normtal forstås forventede beløb pr. arealenhed for lejeniveau, driftsomkostninger, forretningskrav og opførelsesomkostninger for en gængs ejendom af den pågældende type beliggende det pågældende sted. Normtal anvendes såvel ved ansættelse af ejendomsværdier som ved ansættelsen af grundværdier.

Til brug for vurderingen af erhvervsjendomme efter den afkastbaserede metode beregnes der normtal for markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav. 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.

Ved et normtal for markedsleje forstås det forventelige lejeniveau pr. arealenhed for en gængs ejendom af den pågældende type beliggende det pågældende sted. Beregningen af normtal for markedsleje 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.

Ved normtal for driftsomkostninger og forrentningskrav forstås tilsvarende de forventelige omkostninger henholdsvis det forventelige forrentningskrav for en sådan ejendom.

Dertil vil vurderingsmyndigheden efter eget skøn kunne fastsætte og anvende normtal til understøttelse af tillæg og nedslag.

Fastsættelsen af normtallene til vurdering af erhvervsjendomme beror på en række datakilder, herunder forventeligt data om udbudte erhvervsjendomme og grunde, data om realiserede salg og lånetilbudsdata. Databasen for markedsdata danner udgangspunkt for udarbejdelsen af normtal. Databasen opbygges og håndteres af Danmarks Statistik, jf. afsnit 2.7.2.6.

Til brug for vurderingen af erhvervsjendomme efter omkostningsmetoden beregnes tillige normtal om opførelsesomkostninger, jf. 2.7.2.4.

#### 2.7.2.3. Ansættelse af ejendomsværdier

Vurderingsmyndigheden vil fremover som udgangspunkt anvende den afkastbaserede metode ved vurderingen af erhvervsjendomme. Herudover vil vurderingsmyndigheden i en række tilfælde anvende andre metoder, herunder omkostningsmetoden og andre metoder af mere skønsmæssig karakter som f.eks. at vurdere en ejendom ud fra en foreliggende salgs- og udbudsmateriale for sammenlignelige ejendomme.

##### 2.7.2.3.1. Den afkastbaserede metode

Den metode, der forventeligt oftest vil kunne anvendes ved ansættelse af ejendomsværdier af erhvervsjendomme, er den afkastbaserede metode. Denne metode tager udgangspunkt i en antagelse om, at den forventelige kontantværdi af en ejendom lader sig beregne med udgangspunkt i normtal for markedsleje, driftsomkostninger og forrentningskrav, idet der dog yderligere skal tages hensyn til ejendomspecifikke 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. Ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer ville aftale, jf. afsnit 2.7.2.1. Ejendommens skønnede driftsomkostninger omfatter de omkostninger, som en udlejer normalt afholder, og som ikke kan opkræves hos lejeren. 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 ejendomspecifikke 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 ejendomsspecifikke forhold, således at en retvisende vurdering opnås. (Denne type tillæg/nedslag kaldes ofte fase 3-reguleringer.)

Metoden kan vises ved følgende formel:

$$\text{Den forventelige kontantværdi} = \frac{\text{markedsleje} - \text{driftsomkostninger}}{\text{forrentningskrav}} \pm \text{fase 3 reguleringer}$$

#### Eksempel på anvendelse af den afkastbaserede metode:

En butik på gågaden i en større dansk by er fordelt med ca. 400 m<sup>2</sup> til butik, mens 130 m<sup>2</sup> oven på butikken anvendes til udlejning som beboelse. Normtallet for markedslejen udgør henholdsvis 2.000 kr. og 600 kr. pr. m<sup>2</sup> 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.

Driftsresultatet 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 forventelige kontantværdi 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 kan 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 kontantværdi 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 2002. 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 erhvervsmæssige produktion og ikke en del af den faste ejendom i vurderingsmæssig forstand.

De installationer, der er indlagt til brug for bygningens anvendelse til erhverv i almindelighed (tjener bygningen), medtages ved vurderingen, hvorimod installationer indlagt til brug for en særlig erhvervsmæssig udnyttelse af bygningen (tjener erhvervet) ikke i vurderingsmæssig henseende betragtes som sædvanligt tilhørende til den faste ejendom. 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 15 år efter opførelsen nu kun har halvdelen af sin forventede levetid tilbage. Nedrivningsfaktoren fastsættes derfor til 50 pct. og der 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

Vurderingsmyndigheden vil fremover som udgangspunkt anvende grundresidualmetoden ved vurderingen af erhvervsgrunde. Herudover vil Vurderingsmyndigheden i en række tilfælde anvende andre metoder af mere skønsmæssig karakter som f.eks. at vurdere en grund ud fra et foreliggende salgs- og udbudsmateriale for sammenlignelige grunde.

##### 2.7.2.4.1. Bedste økonomiske anvendelse

Den overordnede vurderingsnorm om en forventelig kontantværdi er også gældende ved vurderingen af grunde. Som der er redegjort for i afsnit 2.4.3, skal der ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under forudsætning om, at grunden vil blive anvendt i bedste økonomiske henseende. Det vil sige, hvad en fornuftig investor vil anvende og udnytte en grund til. Dette gælder, hvad enten der er tale om ejerboliggrunde eller erhvervsgrunde (bortset fra landbrugsejendomme og skovejendomme, hvor der foreslås fastsat særlige regler).

Udgangspunktet for vurderingen af grunde udlagt til erhverv er grundresidualmetoden, hvorved at residualen mellem en forventelig kontantværdi for en ejendom med nyopført bebyggelse og byggepriserne for den nyopførte bebyggelse udgør grundværdien.

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.

Metoden for vurderingen af, hvad der vil udgøre bedste anvendelse i økonomiske henseende for erhvervsgrunde følger af to principper.

- 1) Etagearealprincippet, som er gældende i bynære områder, idet etageejendomme med mange kvadratmeter vil drive værdien af grunden.
- 2) Kvadratmeterprincippet, som typisk er gældende, hvor værdien af grunden drives af muligheden for pladskrævende aktiviteter. Dette kan eksempelvis være gældende for grunde som anvendes til logistikvirksomhed, camping eller golf.

Den bedste anvendelse i økonomisk henseende af en erhvervsgrund er ikke nødvendigvis lig med grundens faktiske anvendelse og udnyttelse, selv om det formentlig ofte vil være tilfældet. Den bedste anvendelse i økonomisk henseende er heller ikke nødvendigvis lig med den, der er mulig efter en lokalplan. Hvis en lokalplan gør det muligt at opføre 10.000 m<sup>2</sup> erhvervsareal på en grund, mens markedsforholdene er sådan, at en fornuftig investor forventeligt kun vil opføre det halve, er det disse 5.000 m<sup>2</sup>, der er den bedste anvendelse af grunden i økonomisk henseende.

Det vil hermed i sidste ende være op til vurderingsmyndigheden at bedømme, hvad der anses for at være det bedste anvendelse i økonomisk henseende. Udgangspunktet for bedømmelsen af dette vil være, 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 prisniveauet eller prisniveauerne i området. Eksempelvis vil der på hovedgader i bycentre ofte være butikker i gadeplan på en erhvervsgrund, hvorimod sidegader ofte ikke vil have butikker i stueplan.

Samtidig vil det forekomme i en række tilfælde, at der i et område ikke sker en fuld udnyttelse af det efter plangrundlaget mulige.

Det vil næppe 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 f.eks. 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.

Derudover vil plangrundlaget også have betydning for bedømmelsen af det bedste formål i økonomisk henseende. Eksempelvis kan det efter en lokalplan være muligt på en given grund at opføre en ejendom, hvor der skal være butikker i stueetagen og boliger eller kontorareal på etagerne ovenover. Anvendelsen af stueetagen som butiksareal ligger hermed fast, da dette direkte fremgår af plangrundlaget. Derimod har ejendommens ejer en valgmulighed på de øvrige etager. Her må det igen være op til vurderingsmyndigheden at vurdere, hvilken anvendelse der må forventes at give et godt og stabilt afkast ud fra de kendte normtal for området.

Metoder og modeller vil på dette som på andre områder blive videreudviklet over tid. Det er således på ingen måde udelukket, at metoder og modeller kan forfines, således at flere erhvervs-mæssige anvendelser af ejendommen og flere anvendelser inden for den samme etage senere vil kunne inddrages.

##### 2.7.2.4.2. Etagearealprincippet, grundresidualmetoden

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. Som udgangspunkt anvendes i begge tilfælde grundresidualmetoden som vurderingsmetode, jf. nedenfor.

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 skønsmessig 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.

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 m.v. fastsætter. Derefter bedømmes den bedste anvendelse i økonomisk henseende, jf. afsnit 2.7.2.4.1.

Herefter beregnes der en markedsværdi for denne ejendom efter den afkastbaserede metode.

Som det næste trin beregnes opførelsesomkostningen for bebyggelsen, 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 færdigbygget bebyggelse på sin grund. Denne omkostning udgøres af bl.a. udgifter til materialer, arbejds løn, udstyr, transport, arkitekter, etablering af byggeplads, udgifter til byggeherrestyring og udgifter til ejendomsudvikler.

Moms indgår i beregningerne svarende til den markeds-konforme tilgang til værdiberegningerne for ejendommens opførelses- og handelsvilkår. Der lægges til grund for beregningen af prisen på bebyggelsen, at den er af gennemsnitlig kvalitet, af gennemsnitlige indretning og uden særlige forhold.

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

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 plangrundlag m.v.) med grundens areal i kvadratmeter og derefter gange med prisen pr. etagekvadratmeter, som beregnet ved hjælp af grundresidualmetoden.

På en erhvervsgrund på 2.500 m<sup>2</sup>, 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 pct. x 2.500 m<sup>2</sup> = 4.500 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> x 13.000 kr. pr. etagemeter = 58.500.000 kr.

Beregnet grundværdi = 65.500.000 kr. - 58.500.000 kr. = 7.000.000 kr.

Dernæst beregnes etagearealprisen:

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

Beregnet etagearealpris = 7.000.000 kr. / 4.500 m<sup>2</sup> = 1.555 kr./ m<sup>2</sup>.

Ejendommens grundværdi kan også præsenteres som en skønnet eller beregnet etagearealpris på 1.555 kr./m<sup>2</sup> gange antallet af maksimalt tilladte kvadratmeter 1.555 kr./m<sup>2</sup> x 4.500 m<sup>2</sup> = 7.000.000 kr.

#### *2.7.2.4.3. Kvadratmeterprincippet*

Kvadratmeterprincippet anvendes i tilfælde, hvor anvendelse af 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 væ-

re pladskrævende virksomhed som golfbane eller campingplads.

Ved anvendelse af kvadratmeterprincippet ganges grundens areal med en kvadratmeterpris, som er fundet ved anvendelse af grundresidualmetoden.

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<sup>2</sup> (svarende til 65 hektar). Kvadratmeterprisen skønnes at udgøre ca. 10 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Grundværdien beregnes herefter til  $650.000 \text{ m}^2 \times 10 \text{ kr.} = 6.500.000 \text{ kr.}$

#### *2.7.2.5. 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. Markedsdatabase 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 normalt for leje, forrentningskrav og driftsomkostninger m.v. til brug for vurderingen af erhvervsejendomme. Andre ejendomstyper kan også blive inkluderet i markedsdatabase.

Danmarks Statistik bliver registerejer og får ansvar for indhentning og samkøring af markedsdata på ejendoms-

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 markedsdatabase vil være på mikrodataniveau, og det vil dermed være muligt at identificere enkeltejendomme i database til brug for beregning af normalt.

Vurderingsmyndigheden skal alene anvende data fra markedsdatabase til modeludvikling, kvalitetssikring og etablering af normalt for forretningskrav, 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 markedsdatabase 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 markedsdatabase, vil sagsbehandlingen efter lovforslaget være afskåret herfra, og data fra markedsdatabase vil ikke kunne indgå direkte ved vurderingen af de pågældende ejendomme, men alene indgå indirekte i forbindelse med beregning af normalt. Adgang til data for enkeltejendomme vil være forbeholdt medarbejdere, der står for udførelse af beregning af normalt. 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 m<sup>2</sup> til et eksisterende hus på hidtil 100 m<sup>2</sup>, vil man til brug for beregningen af ejendomsværdiskatten skulle vurdere huset på nu i alt 125 m<sup>2</sup> til det beløb, som et tilsvarende hus på 125 m<sup>2</sup> 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 disse 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 ejendoms-skatte

Den kommunale grundskyld opkræves efter de gældende regler 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 be-regnes 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 efter de gældende regler 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 grundskatteloftets vedkommende ikke 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 beskattningen.

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 efter forslaget ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed. Der vil ikke ligge noget skønsmæssigt element i ansættelsen, idet der alene vil være tale om tekniske beregninger foretaget på grundlag af et prisindeks udarbejdet af Danmarks Statistik.

Hvis Danmarks Statistik konstaterer, at prisniveauet for en bestemt type af ejendomme beliggende i et bestemt område er steget eller faldet med X pct., vil dette blive anset for et objektivt faktum, som vil blive lagt til grund for skattestopberegningerne. Borgerne vil ikke kunne klage over, at en bestemt prisudvikling har fundet sted.

Resultatet af en sådan skattestopberegning vil efter lovforslaget således ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed. Dette berører ikke muligheden for at klage over den vurdering, der skal tilbageregnes.

## 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 for-

mål, 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 tofamiliehusenes 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. Princippet om at betale jordrente til staten blev indført i forbindelse med de tre jordlove fra 1919, der tog sigte på at skaffe jord til udstykning og til at oprette husmandsbrug. Efter dette princip skulle de nye jordbrugere ikke betale en købesum for de erhvervede arealer. I stedet skulle de betale en årlig afgift til staten i form af en jordrente. Jordrenten blev reguleret efter jordens værdi og kom til at hvile på ejendomme, der blev oprettet efter jordlovene fra 1919 og efter de senere statshusmandslove. Der er kun et meget begrænset antal jordrentebrug tilbage i Danmark.

Der skal endvidere foretages en fordeling af ejendomsværdien, hvis grundarealet af en (beboelses)ejendom er på mere end 5.000 m<sup>2</sup>. I sådanne tilfælde medregnes kun de 5.000 m<sup>2</sup> 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 betales ikke ejendomsværdiskat af den del af en ejendom, der anvendes erhvervsmæssigt.

Det foreslås derfor, at det gældende princip om fordeling af ejendomsværdien af sådanne »blandede« ejendomme videreføres i den nye vurderingsordning. Dette vil dog ikke skulle gælde for landbrugsejendomme 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 gældende vurderingsordning efter praksis mellem »rene« ejerboliger, »rene« erhvervsjendomme og ejendomme anvendt til blandet bolig- og erhvervsformål. Efter gældende 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 gældende 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 erhvervsjendom, en landbrugsejendom eller en skovejendom. En »blandet« ejendom vil herefter enten skulle kategoriseres som en ejerbolig eller som en erhvervsjendom, hvilket vil ske ud fra ejendommens samlede karakter. Der vil ikke være en 25 pct. grænse som under gældende 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 gældende 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) foreslås det, at ejendomsværdien i sådanne tilfælde skal fordeles på de to boligenheder. Formålet med fordelin-

gen er, at ejeren/ejerne kan ejendomsværdibeskattes af den del af ejendommen, som de råder over.

Det er ikke nogen betingelse, at ejeren eller ejerne faktisk bebor ejendommen, og om de i så fald anvender ejendommen som helårsbolig. Der skal således også foretages fordeling, hvis der er tale om et sommerhus eller et helårshus, der anvendes som sommerbolig.

Efter den gældende 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 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 gældende regler om, at der for ejerboliger, som helt eller delvist er beliggende i landzone, og som har et grundareal, der overstiger 5.000 m<sup>2</sup>, foretages en fordeling af ejendomsværdien på den del, der knytter sig til boligdelen, og det resterende. Dette sker af hensyn til ejendomsværdibeskatningen. 5.000 m<sup>2</sup> anses for at tilhøre boligdelen. Hvis det grundareal, der ligger i umiddelbar forbindelse med boligen, er mindre end 5.000 m<sup>2</sup>, anses kun dette mindre areal for at høre til boligdelen. Disse regler findes i vurderingslovens § 33, stk. 8.

Samtidig foreslås det at videreføre de gældende 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 gældende 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 gældende 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 delvist undtaget fra vurdering



### 2.10.1. Gældende ret

Efter den gældende 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 ophalingsbeddinger. 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 tale 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, hvis sådanne ejendomme er ejet af offentlige myndigheder*

Efter gældende 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 vedrørende 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. 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, og som er ejet af offentlige myndigheder, undtages fra vurdering. Der findes efter det oplyste ca. 700 statsligt ejede ejendomme, der er omfattet af reglerne for sikkerhedsbeskyttelse af informationer.

*Trafikanlæg til brug for den kollektive trafik, herunder godstrafik*

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

Der skelnes ikke mellem offentligt og privat ejede trafik-anlæg. Oprindeligt har de fleste af disse anlæg formentlig 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 gen-

nemgangen af gældende ret i afsnit 2.10.1, er det ikke altid umiddelbart klart, hvilke dele af et trafik anlæg, 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 gældende 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 gældende som under den fremtidige vurderingsordning. Efter gældende 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. Kolonihaveejeren 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 betaler 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 gældende 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.

*Umatrikulerede arealer*

Det bemærkes, at umatrikulerede 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 matrikuleret. Sådanne arealer vurderes i dag manuelt, men vil i den nye vurderingsordning ikke blive vurderet.

*Vurderinger, der ikke tjener et beskatningsmæssigt formål*

Det foreslås samtidig at videreføre den gældende bestemmelse om, at vurderingsmyndigheden kan beslutte at 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, jf. lovforslagets § 13.

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 gældende vurderingsordning undtaget fra vurdering. Efter denne bestemmelse er de grunde og bygninger på frihavns 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 som nævnt i lovforslagets § 13, at vurderingsmyndigheden kan beslutte at 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 gældende regler skal alle offentlige ejendomme med få undtagelser vurderes – rådhus, skoler, daginstitutioner, biblioteker, plejehjem, boldbaner, teatre, hospitaler, skove, badestrande, fængsler etc. Der er i 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.

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 (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.

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 til erhvervsformål skal der ansættes en grundværdi. Hvis kommunen opkræver dækningsafgift af erhvervsjendomme, 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 erhvervsjendomme.

Også for boliglejemaal 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 erhvervsjendomme, 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. Erhvervsjendomme, hvoraf der ikke skal betales 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 gældende regler ansættes der ejendomsværdier for alle erhvervsjendomme, uanset om der skal betales dækningsafgift eller ej. Hvis der ikke skal betales dækningsafgift, tjener ansættelsen af ejendomsværdi af erhvervsjendomme som hovedregel ikke noget beskatningsmæssigt formål.

Kun i de tilfælde, hvor ejeren bebor en del af en erhvervsjendom, 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.

I 2017 opkræver 37 af landets kommuner dækningsafgift. Ansættelse af ejendomsværdier og dermed forskelsværdier for erhvervsjendomme beliggende i kommuner uden dækningsafgift har hermed ingen beskatningsmæssig funktion. Det samme gælder for erhvervsjendomme, 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 erhvervsjendommens 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 erhvervsjendomme 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 to lejligheder vil i teknisk forstand være en erhvervsjendom. Da der ikke betales 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 almenyttige 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 generationskifte 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 personskatlovens § 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 betales grundskyld. Der vil hverken skulle betales 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 gældende regler skal vurderingsmyndigheden ved vurderingen af visse ejerboliger tillige træffe bestemmelse 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 gældende 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 betales ejendomsskatter på et korrekt grundlag. Det vil enten ske ved en omvurdering efter lovforslagets § 6 eller ved en vurdering efter lovforslagets § 14. Dog skal kun de nødvendige ansættelser foretages. Er der f.eks. allerede ansat en grundværdi, men ikke en ejendomsværdi, er det kun den nødvendige ejendomsværdi, der i et sådant tilfælde skal ansættes.

Er der ikke tale om omvurdering efter lovforslagets § 6, vil 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 § 14.

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 personskatteovens § 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 gældende 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 gældende regel om, at ansættelse af grundforbedringsfradrag ikke kan genoptages. Fradragene er således endeligt fastlagt og beregnes skematisk frem til udløb.

## 2.12. Tilvejebringelse af oplysninger

### 2.12.1. Gældende ret

Den nuværende vurderingsordning er baseret på en forslagsmodel, der blev etableret i 1981. Vurderingen af en ejendom er i denne forslagsmodel baseret på en række oplysninger, der indgår i offentlige registre. Gældende regler for vurderingsmyndighedens muligheder for at indhente og anvende sådanne data er nærmere beskrevet i afsnit 2.13.1.

Vurderingsmyndigheden har imidlertid efter gældende ret mulighed for – og til en vis grad pligt til – at supplere det datagrundlag, der efter gældende ret kan indhentes fra offentlige registre, dels ved borgerinddragelse, jf. afsnit 2.12.1.1, dels ved egne undersøgelser, jf. afsnit 2.12.1.2.

Vurderingsmyndigheden er modsat ikke forpligtet til at gennemføre egne undersøgelser af alle oplysninger, der er registreret i et offentligt register, vedrørende alle landets ejendomme, jf. afsnit 2.12.1.2.

#### 2.12.1.1. Inddragelse af borgerne i sagsoplysningen

Det gældende forslagssystem blev indført i 1981, dvs. før den nugældende forvaltningslovs ikrafttræden. Der ses ikke i lovgivningen eller bemærkningerne fra dengang eller senere ændringer af vurderingsloven eller anden lovgivning at være gjort bemærkninger om høringspligtens omfang på vurderingsområdet.

En ejendomsvurdering er imidlertid en forvaltningsretlig afgørelse, og det kan ikke udelukkes, at reglerne i forvaltningslovens §§ 19 og 20 i visse situationer vil medføre en pligt til at gennemføre partshøring, før der foretages ejendomsvurdering. Det kan heller ikke udelukkes, at reglerne i forvaltningslovens § 21 i visse situationer vil føre til, at en vurderingssag vil skulle udsættes under henvisning til, at en part har forlangt at afgive udtalelse, før der træffes afgørelse. Den gældende retstilstand er for så vidt angår disse regler nærmere beskrevet i afsnit 2.9.1 i de almindelige bemærkninger til det samtidigt fremsatte forslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.v.

Vurderingsmyndigheden kan endvidere efter vurderingslovens § 38 pålægge ejere af fast ejendom at udfylde skemaer med oplysninger om ejendommene og indsende disse skemaer i underskrevet stand.

Herudover kan både vurderingsmyndigheden og klagemyndigheden efter almindelige forvaltningsretlige principper inddrage ejendomsejeren i sagsoplysningen.

#### 2.12.1.2. 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 til-

strækkeligt oplyst grundlag. Udgangspunktet ved vurderingsarbejdet er således, at vurderingsmyndigheden af egen drift skal gøre sig bekendt med de oplysninger, der er nødvendige for at kunne foretage en retvisende vurdering, der ligger inden for den vurderingsnorm, der er fastsat i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Vurderingsmyndigheden skal dog samtidig træffe afgørelser uden unødigt forsinkelse. En vurderingsopgave, hvor der hvert andet år inden for en ret kort periode vurderes i alt ca. 2,2 mio. ejendomme, heraf omkring ca. 1,7 mio. ejerboliger henholdsvis omkring ca. 0,5 mio. øvrige ejendomme, har karakter af såkaldt masseforvaltning, og en minutløs gennemgang af samtlige forhold vedrørende hver enkelt ejendom er ikke en praktisk mulighed.

Dette er dog heller ikke påkrævet. Det forvaltningsretlige officialprincip indebærer alene, at vurderingsmyndigheden skal gøre sig bekendt med de oplysninger, der er nødvendige. Der stilles ikke krav om, at myndigheden skal gøre sig bekendt med enhver detalje, inden en afgørelse træffes.

Vurderingsmyndigheden har således ikke pligt til af egen drift at indhente enhver oplysning om den enkelte ejendom.

For at vurderingsmyndigheden har mulighed for at indhente de nødvendige oplysninger, er der i den gældende vurderingslovs § 41 en bestemmelse om, at vurderingsmyndigheden kan indhente supplerende oplysninger om en konkret ejendom ved besigtigelse.

#### 2.12.2. Lovforslaget

Vurderingen af ejerboliger skal i den nye vurderingsordning foretages med udgangspunkt i konstaterede priser i fri handel for sammenlignelige ejendomme og for den pågældende ejendom selv. Samtidig indgår i grundlaget for vurderingen 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, som er af væsentlig betydning på vurderingstidspunktet.

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

De regler, der foreslås i fremtiden at skulle være gældende regler for vurderingsmyndighedens muligheder for at indhente og anvende data, der er registreret i offentlige registre, er nærmere beskrevet i afsnit 2.13.2.

Vurderingsmyndigheden skal imidlertid også i fremtiden have mulighed for at supplere de oplysninger, der foreslås at skulle kunne indhentes fra offentlige registre.

I det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af reglerne i skatteforvaltningsloven m.v., foreslås derfor regler, der har til formål i højere grad at inddrage borgerne i oplysningen af vurderingssager, jf. bemærkningerne i afsnit 2.12.2.1.

Med dette lovforslag foreslås endvidere indført regler til regulering af dels vurderingsmyndighedens mulighed for at indsamle data udover de data, der er omtalt i afsnit 2.13.2, dels vurderingsmyndighedens muligheder for og pligt til at anvende sådanne data samt data omtalt i afsnit 2.13.2.

De sidstnævnte regler til regulering af vurderingsmyndighedens muligheder for at indhente supplerende data samt pligt til at anvende sådanne data samt generelt foreliggende data som omtalt i afsnit 2.13.2 skal ses i lyset af, at der er behov for at tydeliggøre grænserne for de egne undersøgelser, der generelt skal foretages af vurderingsmyndigheden, før vurderingsmyndigheden er berettiget til at foretage vurdering, når det tages i betragtning, at et nyt vurderingssystem i lighed med det nuværende vil have karakter af masseforvaltning.

#### 2.12.2.1. Inddragelse af borgerne i sagsoplysningen

Etableringen af et nyt ejendomsvurderingssystem, der bl.a. har til formål at øge kvaliteten i og gennemskueligheden og forståeligheden af de nye vurderinger, har aktualiseret overvejelser om, i hvilket omfang og hvorledes det vil være nødvendigt og muligt at gennemføre partshøring i et fremtidigt vurderingssystem.

Ejendomsvurderinger er forvaltningsretlige afgørelser. Et nyt ejendomsvurderingssystem har dog samtidig karakter af masseforvaltning. Der skal hvert andet år inden for en ret kort periode vurderes i alt ca. 2,2 mio. ejendomme, heraf omkring ca. 1,7 mio. ejerboliger henholdsvis omkring ca. 0,5 mio. øvrige ejendomme, og der vil være betydelige vanskeligheder forbundet med konkret at vurdere, i hvilke vurderingssager der skal partshøres, før vurdering kan foretages.

Det foreslås derfor, at vurderingsmyndigheden får mulighed for at orientere ejendomsejer om de faktiske oplysninger af væsentlig betydning for vurderingen af den pågældendes ejendom, der forventes at danne grundlag for vurderingen, ved en særlig lovhjemlet deklaraionsprocedure. 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.

Deklarationsproceduren skal, når den anvendes, træde i stedet for forvaltningslovens regler om partsinddragelse. Det vil sige, at forvaltningslovens §§ 19-21 ikke finder anvendelse i disse situationer, jf. § 1, nr. 22, i følgelovforslaget.

Den foreslåede deklaraionsprocedure vil – ud over at sikre, at høring af ejendomsejer gennemføres i de sager, hvor partshøring måtte være påkrævet – være med til at understøtte den øgede grad af gennemsigtighed og dialog med ejendomsejerne, der ønskes opnået i det nye ejendomsvurderingssystem.

Den foreslåede deklaraionsprocedure 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 proceduren 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 samtidig og inden for en meget kort periode - skal foretages hvert

år, har endvidere aktualiseret overvejelser om, hvordan det sikres, at vurderingsmyndigheden får mulighed for at tage stilling til alle de relevante oplysninger, som vurderingsmyndigheden er bekendt med, når afgørelsen om ejendomsvurdering træffes. Det vurderes på baggrund af overvejelserne nødvendigt at fastlægge særlige regler, der kan sikre vurderingsmyndigheden en reel mulighed for at behandle de nye oplysninger, der indgår, før der træffes afgørelse.

Vurderingsmyndigheden skal som ovenfor nævnt hvert andet år inden for en ret kort periode vurdere i alt ca. 2,2 mio. ejendomme, heraf omkring ca. 1,7 mio. ejerboliger henholdsvis omkring ca. 0,5 mio. øvrige ejendomme. Der er derfor behov for at sætte en frist for, hvornår ejerne senest kan komme med oplysninger, der skal medtages i vurderingen, samt for at give vurderingsmyndigheden en periode til at behandle disse oplysninger, før der udsendes afgørelse. Dette blandt andet for at sikre, at afgørelser om vurdering som langt overvejende hovedregel kan udsendes rettidigt til, at de kan indgå ved beregningen af ejendomsværdiskat og indeholdes i årsopgørelsen. Der fastsættes samtidig regler, der sikrer, at også oplysninger, der modtages efter fristens udløb, men før der træffes afgørelse, vil blive behandlet efterfølgende.

De beskrevne forslag om indførelse af en deklaraionsprocedure og særlige regler for vurderingsmyndighedens afgørelse af vurderingssager i forbindelse med indførelsen af en afgørelsesperiode, er ikke en del af dette lovforslag, men en del af det følgelovforslag, som er fremsat samtidig med dette lovforslag. De foreslåede regler om deklaraion og afgørelsesperiode er nærmere beskrevet i afsnit 2.9.2 i de almindelige bemærkninger til det nævnte lovforslag samt i bemærkningerne til følgelovforslagets § 1, nr. 22.

For at deklaraionen kan gennemføres på et tilstrækkeligt oplyst grundlag, og for at give ejendomsejerne en passende periode til at forholde sig til og supplere de deklarerede oplysninger, før afgørelsesperioden starter, foreslås det dog i dette lovforslag, at vurderingsterminen fremrykkes fra den 1. oktober til den 1. september i vurderingsåret, jf. lovforslagets § 5, stk. 1.

Det foreslås endvidere, at vurderingsmyndigheden også fremadrettet skal have mulighed for at pålægge ejendomsejer at afgive konkrete oplysninger om konkrete ejendomme til vurderingsmyndigheden.

Vurderingsmyndigheden og klagemyndighederne vil herudover efter almindelige forvaltningsretlige principper fortsat have mulighed for at anmode ejendomsejerne om konkrete oplysninger vedrørende landets ejendomme, uden at dette vil indebære en pligt, der kan medføre sanktioner, hvis oplysninger ikke afgives.

#### 2.12.2.2 Vurderingsmyndighedens egne undersøgelser (ex officio-prøvelse)

Det forvaltningsretlige officialprincip vil fortsat være rammesættende for vurderingsmyndighedens virke. Vurderingsmyndigheden vil således have pligt til at foretage vurdering på et tilstrækkeligt oplyst grundlag, jf. gennemgangen af officialprincippet i afsnit 2.12.1.2.

Det forvaltningsretlige officialprincip indebærer således også fremadrettet, at vurderingsmyndigheden skal gøre sig bekendt med de oplysninger, der er nødvendige, men ikke at vurderingsmyndigheden af egen drift skal gøre sig bekendt med enhver oplysning om alle landets ejendomme.

Det foreslås dog, at der opstilles regler til tydeliggørelse af, hvad vurderingsmyndigheden skal tage udgangspunkt i ved vurderingen. Disse foreslåede regler skal vurderingsmyndigheden efterleve ved af egen drift at undersøge de forhold, som loven gør det nødvendigt at undersøge. Disse regler vil samtidig afgrænse, hvilke forhold vurderingsmyndigheden er forpligtet til at undersøge af egen drift, før der træffes afgørelse om vurdering.

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 grundareal 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. Et eksempel på et forhold, der må antages at være af væsentlig betydning for den forventelige kontaktværdi i fri handel for en ejerbolig, er tinglyste servitutter. Der skal således efter lovforslaget også i fremtiden tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter samt privatretlige servitutter, der er pålagt en ejendom til fordel for en anden, når der skal foretages ejendomsværdiansættelse.

Hvis vurderingsmyndigheden af egen drift forud for vurderingen skal gøre sig bekendt med alle servitutter vedrørende alle landets ejendomme med henblik på afklaring af, i hvilket omfang der er tale om værdipåvirkende servitutter, der skal tages højde for ved ejendomsvurderingen, skal vurderingsmyndigheden imidlertid undersøge dette ved manuelt opslag i tingbogen. Det vil være uhyre ressourcekrævende og næppe heller praktisk muligt, hvis vurderingsmyndigheden manuelt skal 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.

Det foreslås derfor, at vurderingsarbejdet kan tilrettelægges sådan, at ejendomsejerne selv kan påberåbe sig værdipåvirkende servitutter – og andre konkrete forhold af væsentlig betydning for vurderingen af en ejendom - i det omfang vurderingsmyndigheden ikke har kendskab til dem. Det foreslås

med andre ord fastlagt, at vurderingsmyndigheden ikke uden særlig årsag vil være forpligtet til af egen drift at undersøge alle servitutter og andre konkrete forhold, der eventuelt kan være værdipåvirkende, uden at de generelt er det, før vurderingen foretages.

Vurderingsmyndigheden skal derimod være forpligtet til at tage stilling til betydningen af servitutter og andre konkrete forhold vedrørende en fast ejendom, som ejendomsejer påberåber sig som værdipåvirkende.

Ejendomsejerne skal som følge heraf forud for vurderingen vejledes om, at vurderingen må forventes foretaget uden hensyntagen til konkrete værdipåvirkende forhold, herunder værdipåvirkende servitutter, som ikke indgår som en del af de deklarerende oplysninger, hvis borgerne ikke selv henleder opmærksomheden på, at der ved vurderingen skal tages højde for sådanne konkrete forhold, herunder værdipåvirkende servitutter. Ejendomsejerne skal senest ved deklarationen vejledes om dette, herunder om, hvilke servitutter og byrder der kan være relevante for ejendomsvurderingen, og hvordan de vil kunne finde oplysninger om sådanne servitutter.

Når vurderingsmyndigheden har fået kendskab til et konkret forhold, herunder en servitut, som vurderingsmyndigheden vurderer, er værdipåvirkende, vil dette forhold – i eksemplet servituten – indgå i grundlaget for efterfølgende vurderinger som en del af de oplysninger, som deklarerer for ejendomsejer ved en særlig deklarationsprocedure, jf. afsnit 2.12.2.1. Det samme vil gælde, hvis borgerinddragelse sker på anden vis end ved deklaration, jf. bemærkningerne i afsnit 2.12.2.1 og bemærkningerne i afsnit 2.9.2 i følgelovforslaget.

Ejendomsejerne vil således ved den foreslåede deklarationsprocedure, jf. afsnit 2.12.2.1, blive vejledt om muligheden for at forbedre grundlaget for vurderingsmyndighedens afgørelse. Vurderingsmyndigheden vil imidlertid ikke ved den foreslåede deklarationsprocedure kunne pålægge ejendomsejerne at afgive oplysninger til vurderingsmyndigheden.

Vurderingsmyndigheden skal dog fortsat tillige have mulighed for at pålægge ejeren og en tidligere ejer af en ejendom at meddele vurderingsmyndigheden oplysninger om ejendommen, som efter vurderingsmyndighedens skøn er nødvendige for vurderingen af denne ejendom eller af andre ejendomme, og som ikke allerede er registreret hos vurderingsmyndigheden.

Vurderingsmyndighedens muligheder for at supplere grundlaget for vurderingerne ved besigtigelse skal herudover opretholdes og udbygges. Det foreslås, at vurderingsmyndigheden uden forudgående underretning af ejeren skal kunne foretage udvendige besigtigelser af ejendomme fra offentligt tilgængelige positioner uden for den pågældende ejendom, når dette efter vurderingsmyndighedens skøn er nødvendigt for vurderingen af den pågældende ejendom eller af andre ejendomme.

Sådanne udvendige vurderinger fra offentligt tilgængelige positioner uden for den pågældende ejendom skal kunne foretages af ejendomsmæglere, landinspektører og andre



med den fornødne faglige baggrund på vegne af vurderingsmyndigheden.

Vurderingsmyndigheden skal endvidere efter forudgående underretning af ejeren, uden forudgående retskendelse og mod forevisning af behørig legitimation kunne foretage udvendige besigtigelser af ejendomme fra positioner på den pågældende ejendoms grund, når dette efter vurderingsmyndighedens skøn er nødvendigt for vurderingen af den pågældende ejendom.

Indvendig besigtigelse skal imidlertid alene kunne ske efter forudgående underretning af ejeren, og i sagens natur forudsat at indvendig besigtigelse efter vurderingsmyndighedens skøn er nødvendig for vurderingen af den pågældende ejendom.

Indvendig besigtigelse vil kun kunne ske mod ejers ønske, hvis vurderingsmyndigheden har formodning om, at indvendig besigtigelse vil være af væsentlig betydning for vurderingen, og besigtigelsen kan i så fald kun foretages med forudgående retskendelse.

Vurderingsmyndigheden skal ved de nævnte besigtigelser være berettiget til at foretage nødvendige opmålinger, undersøgelser og øvrige registreringer, herunder tilvejebringe fotografisk dokumentation.

Under henvisning til behovet for at indhente oplysninger til brug for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering foreslås det herudover, at vurderingsmyndigheden skal kunne foretage besigtigelser med henblik på indhentelse af data til de nævnte formål.

Det foreslås, at sådanne besigtigelser skal kunne foretages uden forudgående underretning af ejerne, men alene som udvendige besigtigelser fra offentligt tilgængelige positioner af ejendomme, og alene med henblik på indsamling af data, når dette efter vurderingsmyndighedens skøn er nødvendigt for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering.

Det foreslås derfor, at vurderingsmyndigheden skal være afskåret fra at anvende data, der er indsamlet ved sådanne dataindsamlinger, ved vurderingen af de ejendomme, som er omfattet af dataindsamlingen. Indsamlede data skal dog kunne indgå i generelle metoder og beregningsmodeller.

Med henblik på etablering af et bedre grundlag for at kontrollere modelberegneede forslag til vurderinger og foretage konkrete vurderinger på grundlag af supplerende sagsbehandling, hvor dette konkret skønnes nødvendigt, foreslås det herudover, at vurderingsmyndigheden skal have mulighed for at indsamle billedmateriale af landets ejendomme optaget fra luften eller fra offentligt tilgængelige steder på jorden, når dette er nødvendigt for vurderingsarbejdet. Det foreslås, at sådant billedmateriale skal kunne indsamles uden forudgående underretning, men alene ved optagelser fra luften eller fra offentligt tilgængelige steder på jorden.

Vurderingsmyndigheden skal kunne anvende det nævnte billedmateriale og andre offentligt tilgængelige oplysninger om geografiske forhold i vurderingsarbejdet efter eget skøn, men vurderingsmyndighederne skal ikke være forpligtet til

systematisk at anvende billedmaterialet og andre offentligt tilgængelige oplysninger om geografiske forhold.

## 2.13. Register- og dataforhold

### 2.13.1. Gældende ret

Den gældende vurderingslov indeholder ikke mange bestemmelser om register- og dataforhold. Det fremgår kun af vurderingslovens § 39, 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 udgør grundlaget for det såkaldte »Ejendomsstamregister« (ESR), som føres af kommunerne. ESR skal dog udfases og bliver fremover en del af de kommende grunddataregistre.

Efter vurderingslovens § 39, stk. 1, skal 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, som ejendomsejerne kan pålægges at udfylde, jf. vurderingslovens § 38.

I forbindelse med arbejdet med at etablere et nyt vurderingssystem er disse regler blevet udvidet, således at skatteministeren – i praksis Implementeringscenter for Ejendomsvurdering (ICE) under Skatteministeriets departement – nu har 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.

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 efter vurderingsloven følger med denne opgave, retter sig således mod vurderingsmyndigheden og den forvaltningsvirksomhed, som vurderingsmyndigheden udøver. Dette gælder også bestemmelsen i vurderingslovens § 39. Lovgivningen tog således ikke forud for lovændringen i tilstrækkeligt omfang højde for, at andre end vurderingsmyndigheden, på nuværende tidspunkt ICE, kan have eller få behov for at indsamle og registrere data med henblik på at udvikle et nyt ejendomsvurderingssystem.

Ved lov nr. 60 af 16. januar 2017 blev der således i den gældende vurderingslov indsat en række bestemmelser om indsamling og registrering af data til udviklingsformål m.v.,

jf. vurderingslovens §§ 48-48 D. Formålet med dette var at sikre, at ICE, som er en del af Skatteministeriets departement, kunne få den nødvendige mulighed for at føre de registre og at foretage de dataindsamlinger og dataregistreringer, som er af betydning for, at det nye ejendomsvurderingssy­stem kan udvikles og sættes i drift. Det skønnes ikke muligt at foretage dette udviklingsarbejde uden disse dataindsamlinger m.v.

Det fremgår således af vurderingslovens § 48, at skatteminister­en kan indhente data og føre registre over oplysninger om ejendomme, handelspriser, ejerforhold, udlejningsforhold, jordbundsforhold, stand og forhold i øvrigt, når sådanne oplysninger er af betydning for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering, og at skatteminister­en kan samkøre egne registeroplysninger med oplysninger i andre offentlige registre eller alene samkøre oplysninger fra andre offentlige registre, når dette er af betydning for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering. Skatteminister­en kan desuden fastsætte nærmere regler om oprettelsen og driften af registre.

Det fremgår endvidere af vurderingslovens § 48 A, at offentlige myndigheder og andre offentlige institutioner m.v. skal meddele skatteminister­en oplysninger, der er af betydning for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering. 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 om tidsfrister og form for meddelelse af oplysningerne.

Efter § 48 B i vurderingsloven skal Skatteministeriets registre med oplysninger af betydning for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering, jf. vurderingslovens 48, føres inden for EU eller EØS. For disse registre, som er af særlig interesse for fremmede magter, træffer skatteminister­en foranstaltninger, der muliggør bortskaffelse eller tilintetgørelse i tilfælde af krig eller lignende forhold. Der gælder ikke i dag en tilsvarende bestemmelse for vurderingsmyndighedens vurderingsarbejde.

Det fremgår desuden af § 48 C, at skatteminister­en uden forudgående underretning kan indsamle billedmateriale af ejendomme optaget fra luften eller fra offentligt tilgængelige steder på jorden, når dette er af betydning for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering.

Samtidig blev det i bemærkningerne til lovforslaget tilkendegivet, at bestemmelser af samme karakter vil indgå i det lovforslag, som vil blive fremsat om en ny vurderings­ordning, dvs. det her foreliggende lovforslag, jf. lovforslag L 92 A, 2016-17. I bemærkningerne til lovforslag L 92 A blev det videre tilkendegivet, at bestemmelserne i det kommende – og nu foreliggende – lovforslag dog vil være rettet mod vurderingsmyndigheden, idet ICE ikke vil være involveret i det konkrete vurderingsarbejde i det kommende vurderingssy­stem.

### 2.13.2. Lovforslaget

Der arbejdes på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag med en omlægning af den administrative struktur på Skatteministeriets område.

Den fremtidige administrative struktur kendes således ikke på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag. Vurderingsmyndighedens placering i en ny struktur er hermed 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.

Det er imidlertid afklaret, at Implementeringscenter for Ejendomsvurdering (ICE) ikke vil være involveret i det konkrete vurderingsarbejde i det kommende vurderingssy­stem, dvs. i arbejdet med vurderingen af enkeltejendomme. Det kan – givet klarheden om den fremtidige administrative struktur – dog på ingen måde udelukkes, at ICE i sin nuværende skikkelse også efter ikrafttrædelsen af denne lov og ophævelsen af den gældende lovgivning vil være involveret i udvikling og forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering.

Det skal derfor pointeres, at i relation til lovforslagets kapitel 11 og 12 skal det almindeligt anvendte udtryk »told- og skatteforvaltningen« forstås som den kommende vurderings­myndighed og i relation til de bestemmelser om indsamling og registrering af data, der er relevante for udvikling eller forbedring af metoder og modeller, også 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 ejendomsvurdering.

Det vil under henvisning hertil af bemærkningerne til de enkelte bestemmelser i kapitel 11 og 12 fremgå, om der ved »told- og skatteforvaltningen« alene skal forstås den myndighed, der skal vurdere de enkelte ejendomme, eller om der også skal forstås andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der skal varetage vurderingsarbejde i bred forstand. I lovforslagets bemærkninger dækker begrebet »vurderingsmyndigheden« i sidstnævnte tilfælde også de myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejdet i bred forstand. Det gør sig f.eks. gældende for så vidt ICE i den endelige organisation indplaceres i en anden styrelsen end den styrelse, der skal forvalte vurderingerne.

ICE er på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag en del af Skatteministeriets departement. Der er derfor i overgangsbestemmelserne taget højde for, at i det omfang, at ICE efter lovens ikrafttræden fortsat (i en periode) skal være en del af Skatteministeriets departement, vil de bestemmelser om registrering og dataindsamling, der er relevante for udvikling eller forbedring af metoder og modeller, også gælde for Skatteministeriet.

Det foreslås at videreføre substansen i de bestemmelser, som ved lov nr. 60 af 16. januar 2017 blev indsat i den gældende vurderingslov.

#### 2.13.2.1. Anvendelse af offentlige registre

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 Adresse Register (DAR), Ejendomsstamregistret (ESR) m.v. En række af de nævnte registre eller data herfra vil på sigt fungere som grunddataregistre i henhold til grunddataprogrammet.

Ved vurderingsarbejdet forstås som ovenfor nævnt arbejdet 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 nødvendige 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 nødvendige 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.

Hvis det konstateres, at en oplysning – f.eks. en arealoplysning i BBR – ikke er korrekt angivet, må vurderingsmyndigheden således tage stilling til dette forhold. Er der f.eks. i BBR registreret et bebygget areal på 1.000 m<sup>2</sup> for et parcelhus, mens de tilsvarende huse på vejen er registreret med 100 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, mens ejeren mener, at huset kun er på 100 m<sup>2</sup>, 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, kan oplysningen om et areal på 110 m<sup>2</sup> lægges til grund, da denne oplysning ikke er åbenbart urigtig. Svaret til borgeren vil dog al-

tid bero på vurderingsmyndighedens bedømmelse i det konkrete tilfælde.

Viser det sig i eksemplet ovenfor efterfølgende, at BBR ændrer arealet til 100 m<sup>2</sup>, kan der være grundlag for at genoptage vurderingen.

#### 2.13.2.2. Oprettelse af registre

Den foreslåede vurderingsnorm fører til, at vurderingerne ikke alene kan baseres på allerede eksisterende offentlige registre. 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.

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. Tilsvarende gælder andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejde i bred forstand, herunder udvikling eller forbedring af metoder og modeller til brug for ejendomsvurdering.

Ved oprettelsen og den efterfølgende brug af registre til brug for ejendomsvurderingerne vil der blive behandlet 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 registre, vil det dog på grund af registrenes mulige størrelse og omfang samt ud fra hensynet til at sikre klarhed være mest hensigtsmæssigt, at der tilvejebringes en særskilt lovhjemmel til 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 (anvendelse til skatteansættelse).

Da vurderingsmetoder og vurderingsmodeller vil blive videreudviklet – både frem mod vurderingen af ejerboliger i 2018 og af erhvervsjendomme 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 vurderingsarbejdet. 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, der er nødvendige i arbejdet med vurdering af erhvervsjendomme.

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 opfyldelse af de formål, som oplysningerne er indsamlet til, og de formål, hvortil oplysningerne senere behandles. Det fremgår endvidere af persondatalovens § 5, stk. 4, at behandling af oplysninger skal tilrettelægges således, at der foretages fornøden ajourføring af oplysningerne. Der skal endvidere foretages den fornødne kontrol for at sikre, at der ikke behandles urigtige eller vildledende oplysninger. Oplysninger, der viser sig urigtige eller vildledende, skal snarest muligt slettes eller berigtiges.

Det fremgår herudover af § 5, stk. 5, at indsamlede oplysninger ikke må opbevares på en måde, der giver mulighed for at 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 et saglighedskrav og et proportionalitetsprincip. Der kan på denne baggrund kun indhentes og behandles de oplysninger, der er nødvendige og tilstrækkelige for, at vurderingsarbejdet kan gennemføres. Der kan således ikke indsamles 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 nødvendige 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 vurderingen 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. De relevante myndigheder vil derimod løbende skulle foretage en 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.

Mulighederne for at foretage sammenstilling og samkøring i kontroløjemed svarer til den praksis, som var gældende før persondatalovens ikrafttræden, og som kom til udtryk ved en tilkendegivelse fra flertallet i Retsudvalgets betænkning af 16. maj 1991 over forslag til lov om ændring af lov om offentlige myndigheders registre, jf. L 50 af 16. januar 1991, jf. Folketingstidende 1990-91, tillæg B, sp. 752-753. Det er her forudsat, at myndighederne i forbindelse med samkøring i kontroløjemed har et klart og utvetydigt retsgrundlag at arbejde på, og at myndighederne kun lader kontrolordningen tage sigte på fremtidige forhold, med mindre særlige forhold gør sig gældende.

Flertallet lagde endvidere vægt på, at de personer, der berøres af en kontrolordning, i almindelighed gøres opmærksom på myndighedernes adgang til at foretage samkøring i kontroløjemed, inden kontrollen iværksættes, og at samkøringen så vidt mulig kun finder sted, hvis de personer, der omfattes af kontrollen, har fået meddelelse om kontrolordningen, inden de afgiver oplysninger til myndigheden.

Samkøring af oplysninger til brug for vurderingsarbejdet finder som det klare udgangspunkt 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.

Dog er det nødvendigt for vurderingsarbejdet, at told- og skatteforvaltningen i kontroløjemed uden samtykke fra køberen og sælgeren af en ejendom kan samkøre oplysninger indberettet efter § 54 om, hvorvidt en given handel er en fri handel mellem en uafhængig køber og en uafhængig sælger, med oplysninger i Det Centrale Personregister (CPR) og i Det Centrale Virksomhedsregister (CVR). Der foreslås derfor, for så vidt angår denne situation, indsat en udtrykkelig lovhjemmel til, at told- og skatteforvaltningen kan foretage samkøring i kontroløjemed. Denne samkøring i kontroløjemed skal ske inden for persondatalovens rammer, herunder den ovenfor refererede praksis. Det er i denne forbindelse vurderingen, at den foreslåede bestemmelse lever op til persondatalovens krav om saglighed og proportionalitet.

#### *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 aktuell.

Efter persondatalovens § 39, stk. 1, skal der være tale om oplysninger, der er bestemt til at vurdere bestemte personli-

ge 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 bestemte personlige forhold i den pågældende bestemmelses forstand, og at borgeren således ikke kan modsætte sig, at hans ejendom alene vurderes på dette grundlag.

Det bemærkes i den forbindelse, at enhver ejendomsvurdering – bortset fra de vurderinger af produktionsjord, der er foretaget i form af fremskrivninger, jf. lovforslagets § 48 – 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 vedrørende 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 fastsættes i denne forbindelse, at registrene skal føres 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 m.v. kan sikre bortskaffelse eller tilintetgørelse af de oplysninger, der er indeholdt i registrene, ved at anvende en sikkerhedsmodel, der eksempelvis er baseret på kryptering. Vurderingsmyndigheden kan således f. eks. 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 vurderings-system

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 bør kunne indgå som elementer i vurderinger foretaget med det nye system, når der er begrundet årsag herfor. Det foreslås derfor, at vurderingsmyndigheden efter eget skøn vil kunne anvende oplysninger, som er registreret i det hidtil anvendte vurderingssystem. Dette indebærer, at oplysningerne kun skal anvendes, når vurderingsmyndigheden vurderer, at det er relevant og nødvendigt for vurderingsarbejdet. Vurderingsmyndigheden får således mulighed for at anvende oplysninger, der er registreret i det hidtil anvendte system, når der er begrundet årsag til manuelt at undersøge, hvilke oplysninger der er registreret i dette, og det viser sig, at der deri er oplysninger af relevans for en fremtidig vurdering.

Vurderingsmyndigheden skal foretage de fornødne undersøgelser, inden en afgørelse træffes. Vurderingsmyndigheden vil således med den foreslåede bestemmelse efter eget skøn kunne anvende de oplysninger, der er registreret i det hidtil anvendte vurderingssystem, hvis dette er hensigtsmæssigt, ligesom vurderingsmyndigheden kan indhente de fornødne oplysninger fra andre kilder. I begge tilfælde under overholdelse af gældende regler om borgerinddragelse, jf. de særlige regler om borgerinddragelse, der ved § 1, nr. 22, i det samtidigt fremsatte forslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.v. er foreslået indført i skatteforvaltningslovens kapitel 7 a, eller almindelige forvaltningsretlige regler, jf. forvaltningslovens §§ 19-21.

Det forhold, at vurderingsmyndigheden ikke af egen drift skal undersøge alle oplysninger, der er registreret i det hidtidige vurderingssystem, betyder ikke, at vurderingsmyndigheden kan se bort fra sådanne oplysninger, når de påberåbes af en ejendomsejer.

### 2.14. Tilbagebetalingsordningen

#### 2.14.1. Gældende ret

Tilbagebetalingsordningen foreslås indført som en overgangsordning 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 ejendoms-ejere om en kompensation, som de pågældende vil modtage uden at skulle klage over de hidtidige vurderinger.

Ejeboliger 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 kompensation, 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 gældende 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 indenfor 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 størrelse, 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 erhvervsejendommens 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 ejendomme, som samlet vurderes under ét. Som omtalt i bemærkningerne til lovforslagets § 2, stk. 2, var det under den gældende vurderingsordning på forskellige betingelser muligt at foretage samlet vurdering af ejendomme, som udgør en enhed. Det foreslås i den nævnte bestemmelse, at denne mulighed videreføres i den nye vurderingsordning. Samlet vurdering 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 samlet vurderet 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 samlet vurdering af ejendomme, som hidtil ikke har været samlet vurderet, 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 gældende vurderingsordning. Er der derimod tale om ejendomme, der hidtil har været samlet vurderet, og som fremover ikke længere skal være det, skal sådanne ejendomme efter lovforslaget fortsat betragtes som samlet vurderet ved anvendelsen af tilbagebetalingsordningen.

Er samlet vurdering etableret eller ophørt i løbet af perioden efter 2011/2012, anses ejendommene ved anvendelsen af tilbagebetalingsordningen for ikke at være samlet vurderet. Er samlet vurdering etableret i løbet af perioden, skal ejendomsværdien og grundværdien efter forslaget fordeles forholdsmæssigt mellem ejendommene efter den vurdering, der senest var foretaget forud for samlet vurdering. Er samlet vurdering i løbet af perioden ophørt, skal ejendomsværdien og grundværdien fordeles forholdsmæssigt mellem ejendommene efter den vurdering, der første gang er foretaget efter ophør af samlet vurdering.

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 sker til fuld og endelig afregning af krav, der er opstået eller måtte opstå vedrørende de vurderinger, som tilbagebetalingerne vedrører.

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 gældende 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.

## 2.15. Straffebestemmelser

### 2.15.1. Gældende ret

Efter den gældende vurderingslov straffes afgivelse af urigtige eller vildledende oplysninger med bøde, hvis afgivelsen sker forsætligt eller groft uagtsomt, medmindre forholdet kan henføres til skattekontrollovens § 13, idet forsætlig overtrædelse i så fald 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.

Efter den gældende vurderingslov kan vurderingsmyndigheden dog, når det skønnes, at en overtrædelse ikke vil medføre højere straf end bøde, tilkendegive den pågældende, at sagen kan afgøres uden retslig forfølgning, såfremt den pågældende 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. Bødeforelæggets udformning skal følge retningslinjer-



ne i retsplejelovens § 895 om tiltalerejsning, og bøden opkræves af told- og skatteforvaltningen.

### 2.15.2. Lovforslaget

Der bør også i den fremtidige vurderingslov indføres regler til strafferetlig sanktionering af afgivelse af urigtige og vildledende oplysninger. Herudover bør der indføres regler til strafferetlig sanktionering af manglende afgivelse af oplysninger, der udbedes af vurderingsmyndigheden efter forslaget til § 53, hvorefter ejeren og en tidligere ejer af en ejendom efter anmodning fra vurderingsmyndigheden skal meddele oplysninger om ejendommen, som efter vurderingsmyndighedens skøn er nødvendige for vurderingen af denne ejendom eller af andre ejendomme, som ikke allerede er registreret hos vurderingsmyndigheden.

Strafferammen bør svare til den tidligere strafferamme, og fastsættelse af straffen skal bero på hidtidig praksis og skal fortsat bero på domstolenes konkrete vurdering i det enkelte tilfælde af samtlige omstændigheder i sagen.

Vurderingsmyndighedens bemyndigelse til at afgøre mindre straffesager med bødeforelæg foreslås tilsvarende videreført, idet bestemmelsen foreslås formuleret i overensstemmelse med retsplejelovens § 832, som er anklagemyndighedens bemyndigelse til at afgøre mindre straffesager med bødeforelæg.

## 2.16. Administrative bestemmelser

### 2.16.1. Gældende ret

Der er ikke i den gældende vurderingslov fastsat regler om afrunding af ansættelser. Efter gældende praksis, som er godkendt af det tidligere Ligningsråd, nu Skatterådet, sker afrunding efter en differentieret skala. Skalaen går fra ejendomsværdier på mindre end 100.000 kr., som afrundes til nærmeste 1.000 kr., til ejendomsværdier på 50 mio. kr. og derover, som afrundes til nærmeste 1 mio. kr. Grundværdier og fordelinger afrundes altid til nærmeste 100 kr.

Efter § 40 i den gældende vurderingslov offentliggør vurderingsmyndigheden resultatet af den almindelige ejendomsvurdering senest 1 måned før udløbet af klagefristen efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, 5. pkt., for de almindelige vurderinger, men ikke grundlaget for resultatet.

Der er dog ikke i den gældende vurderingslov regler, der muliggør, at vurderingsmyndigheden før eller efter vurdering af en eller flere af landets ejendomme offentliggør oplysninger om de faktiske forhold om den vurderede ejendom og andre faste ejendomme, der forventes at blive eller er tillagt væsentlig betydning for den pågældende ejendom.

Efter § 47 A i den gældende vurderingslov skal der ved tinglysning af overdragelsesdokumenter foretages indberetning om overdragelsesvilkårene. Ved tinglysning af servitutter skal der foretages indberetning, hvis servituttens betydning for vurderingen. Der er i bekendtgørelse nr. 880 af 16. september 2009 fastsat regler om indberetningerne.

### 2.16.2 Lovforslaget

Det foreslås, at alle ansættelser efter dette lovforslag afrundes til nærmeste 1.000 kr.

Det foreslås endvidere, at vurderingsmyndigheden i forbindelse med deklaration efter en ny § 20 a i skatteforvaltningsloven, jf. § 1, nr. 22, i det samtidigt fremsatte forslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.v., eller partshøring efter forvaltningslovens §§ 19 og 20 får mulighed for at offentliggøre oplysninger om ejendomme, hvis disse oplysninger forventes at være af væsentlig betydning for vurderingen af en eller flere ejendomme.

Det foreslås også, at vurderingsmyndigheden fortsat får mulighed for senest to måneder efter, at en vurdering er meddelt, at offentliggøre resultatet af den pågældende vurdering. Det foreslås i den forbindelse, at vurderingsmyndigheden samtidig får mulighed for at offentliggøre oplysninger om de faktiske forhold om den vurderede ejendom og andre ejendomme, der er tillagt væsentlig betydning for den pågældende vurdering.

For at modvirke, at manglende færdigmelding af et byggeprojekt kan føre til, at der sker udskydelse af vurdering og dermed ejendomsbeskatning af færdige byggerier, foreslås det herudover, at der indføres en formodningsregel, hvorefter byggerier i henhold til en meddelt byggetilladelse af en ejerbolig eller om- eller tilbygning, anses for færdigbygget og beboelig henholdsvis afsluttet et år efter det tidspunkt, hvor byggetilladelsen er givet, medmindre andet dokumenteres.

For at sikre fornøden registrering af salgsoplysninger m.v. foreslås det yderligere, at erhververen af en fast ejendom senest på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning af overdragelsesdokument digitalt skal indberette oplysninger om overdragelsen og vilkårene herfor.

For at sikre fornøden registrering af værdipåvirkende servitutter, der tinglyses fremadrettet, foreslås det endelig, at anmelderen af sådanne senest ved anmeldelsen til tinglysning skal indberette oplysninger om servituttens indhold, som kan have betydning for ejendomsvurderingen.

Det foreslås i relation til de to sidstnævnte forslag, at skatteministeren efter forhandling med justitsministeren fastsætter regler om, hvilke oplysninger indberetningerne skal indeholde, og til hvilke myndigheder oplysningerne skal videregives, og at skatteministeren efter forhandling med justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om meddelelse af oplysninger, herunder regler om tidsfrister og form for meddelelse af oplysningerne.

## 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 klagebehandlingen. Lovforslagene fremsættes parallelt og de økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige, for erhvervslivet og for borgerne behandles som udgangspunkt i forhold til det enkelte lovforslag. De administrative konsekvenser for det offentlige i forbindelse med klagestruktur, klagebehandling og pro-

cessuelle regler for vurderingsmyndigheden er imidlertid meget vanskelige at adskille i forhold til de enkelte lovforslag og er derfor beskrevet i begge 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 været lige fordelt på tværs af landet, idet boligpriserne er steget hurtigere i f.eks. Hovedstadsområdet end i landet som helhed, mens der har været boligprisfald i visse områder uden for de større byer.

De gældende vurderinger har for hovedparten af ejendommene undervurderet de faktiske ejendoms- og grundværdier, herunder systematisk undervurderet grundene, 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 – udover 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.
<b>Enfamiliehuse</b>	1.568	1.979	26	520	766	47
<b>Ejerlejligheder</b>	1.389	2.031	46	191	822	330
<b>Sommerhuse</b>	1.102	1.219	11	397	511	29
<b>Ejeboliger under ét</b>	<b>1.490</b>	<b>1.896</b>	<b>27</b>	<b>463</b>	<b>743</b>	<b>61</b>

Anm. : Beregningerne indeholder en sammenligning af de foreløbige, modelbaserede vurderinger fra Skatteministeriets Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger (ICE) med de hidtidige vurderinger for ejeboliger (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 vurderingsmyndigheden 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 ejeboligerne umiddelbart at blive nedsat for ca. 30 pct. af ejeboligerne. 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 ejeboliger 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 ejeboliger, 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.

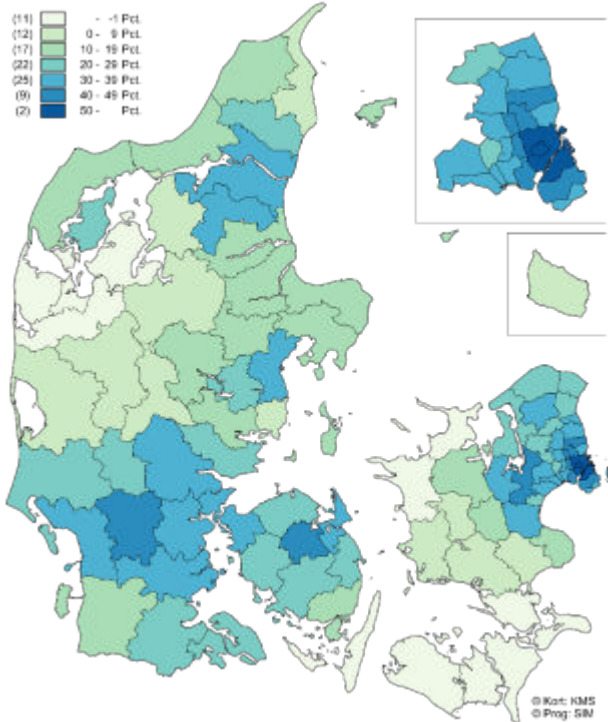
#### 3.1.2. Ændringer i vurderingerne i de enkelte kommuner

Der er stor variation i stigningerne i ejendomsvurderingerne på tværs af landet, *jf. figur 1.* I Hovedstadsområdet 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.

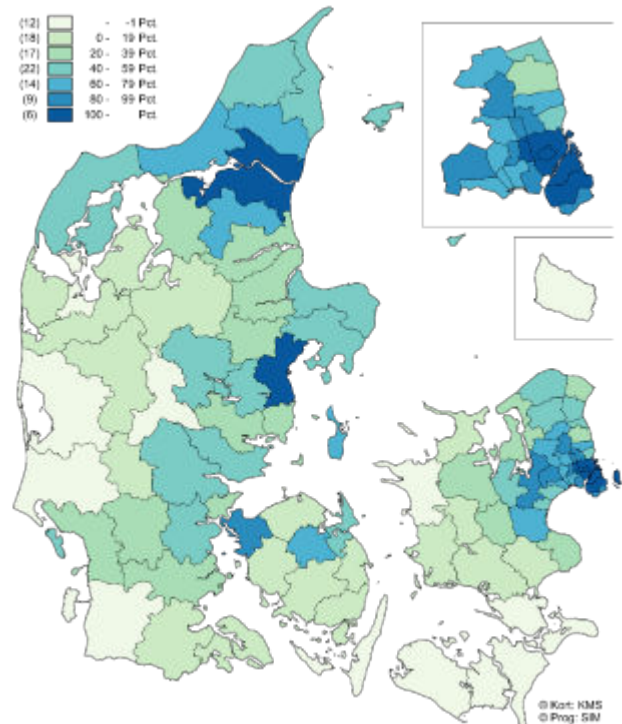
**Figur 1**

**Ændringer i ejendomsvurderingerne for ejerboliger fordelt på kommuner, sammenligning af nye, forløbige 2015-vurderinger og gældende 2015-vurderinger**



**Figur 2**

**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.

### 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 at 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 dette 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**

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
<b>I alt</b>	-	-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
<b>I alt</b>	-	-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 vedrørende ændrede vurderinger samt et isoleret mindreprovenu vedrørende kolonihavehuse, der samlet 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 grund-

vurderinger 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. Tilbagebetalingsordninger for ejerboliger og erhvervsjendomme

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 erhvervsjendomme. 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.

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.

**Tabel 3. Tilbagebetalingsordninger til ejerboliger og erhvervsjendomme**

	Mia. kr. (2017-niveau)	Mia. kr. (2019-niveau)
<i>Før tilbageløb</i>		
Ejerboliger	8,4	9,1
Ikke-ejerboliger	3,9	4,2
<b>I alt</b>	<b>12,4</b>	<b>13,3</b>
<i>Efter tilbageløb</i>		
Ejerboliger	6,4	6,9
Ikke-ejerboliger	2,3	2,4
<b>I alt</b>	<b>8,6</b>	<b>9,3</b>

Anm: De tilbagebetalte beløb for ejerboliger er beregnet på baggrund af de skønnede boligskatte for hver enkelt ejendom givet de gældende vurderinger sammenholdt med de boligskatte, 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 erhvervsjendomme, er den forventede tilbagebetaling til erhvervsjendomme skønnet med afsæt i omfanget af tilbagebetaling til ejerboliger.

### 3.2. Administrative konsekvenser for det offentlige

Etablering af et nyt ejendomsvurderingssystem med højere træfsikkerhed og en effektiv klagesagsbehandling kræver indsatser på en lang række områder, hvis kvaliteten i det samlede ejendomsvurderingssystem skal hæves og borgerne 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 m.v. 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 m.v. 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 data-

projekter 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.

### 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 ejendomssejerne 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 ejendoms-vurderingslov.

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 klagebehandlingen, 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 Landsskatteret-

ten. 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 klagebehandlingen, 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 ejendomssejerne, 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 ejendomssejere 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 ejendomssejere, der ikke selv har en forventning om en væsentlig ændring af vurderingen, undlader at klage.

De samlede administrative konsekvenser i forbindelse med klagebehandlingen 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 klagebehandling i den nye vurderingsmyndighed. Det er forbundet med stor usikkerhed at estimere andelen af klager, og det 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.

Lovforslagene har ikke administrative konsekvenser for regionerne.

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

### 4.1. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget vil have betydning for erhvervenes udgifter til kommunale ejendomsskatter, jf. ovenfor om de provenu-mæssige konsekvenser ved lovforslaget. For udlejningsejendomme forventes øget ejendomsskattebetaling i vid udstrækning overvæltet på lejerne i form af ændret husleje.

For landbrug og skovbrug tilstræbes, at den hidtidige skattebetaling i videst muligt omfang er uændret.

#### 4.2. Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Følgelovforslaget medfører som udgangspunkt en deklara-tionsproces 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 deklara-tionsmeddelelse 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 deklara-tionsmeddelelsen mulighed for at berigtige de oplysninger, som ligger til grund for ejendomsvurderingen, før selve vurderingen fore-tages, og ejendomsejer kan dermed bidrage til at undgå de administrative konsekvenser, som ejer ellers ville have ved en genoptagelse eller klage.

Lovforslaget medfører således negative administrative konsekvenser for erhvervslivet i forbindelse med deklarati-onsproceduren og evt. høring, idet en andel af ejendomsejer-ne må forventes at fremskaffe og indsende nye oplysninger til vurderingsmyndigheden.

Det vurderes, at forslaget til gengæld reducerer de admini-strative konsekvenser i forbindelse med modtagelse af vur-deringsmeddelelsen samt behovet for genoptagelse og klage, idet oplysningerne nu lettere kan berigtiges inden vurde-ringsmeddelelsen udsendes.

Erhvervsstyrelsens Team Effektiv Regulering (TER) har haft forslaget i høring. TER vurderer, at lovforslaget medfø-rer 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

Følgelovforslaget medfører som udgangspunkt en deklarati-onsproces 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 deklara-tionsmeddelelse 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 deklara-tionsmeddelelsen mulighed for at berigtige de oplysninger, som ligger til grund for ejendomsvurderingen, før selve vurderingen fore-tages, og ejendomsejer kan dermed bidrage til at undgå de administrative konsekvenser, som ejer ellers ville have ved en genoptagelse eller klage.

Lovforslaget medfører således negative administrative konsekvenser for borgerne i forbindelse med deklarati-onsproceduren 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 admini-strative konsekvenser i forbindelse med modtagelse af vur-deringsmeddelelsen samt behovet for genoptagelse og klage, idet oplysningerne nu lettere kan berigtiges inden vurde-ringsmeddelelsen udsendes.

Lovforslagene skønnes ikke i øvrigt at have administrative konsekvenser for borgerne.

#### 6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have miljømæssige konse-kvenser.

#### 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-Kom-missionen har i tidligere afgørelser – f.eks. N 57/2004 og N 214/2006, der begge omhandlede nedsættelse af grund-skyldspromillen 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 begrun-det i beskatningsordningens karakter, og derfor ikke indebæ-rer en selektiv begunstigelse, som udgør statsstøtte. Lovfor-slaget vurderes derfor ikke at indebære statsstøtte.

Lovforslaget rejser ikke i øvrigt EU-retlige problemstillin-ger.

#### 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 myn-digheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesre-præsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP, Bo-ligselskabernes Landsforening, borger- og retssikkerhedschefen i SKAT, Bygningsstyrelsen, CEPOS, Cevea, Dan-marks Miljøportal, Danmarks Naturfredningsforening, Dan-marks Statistik, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerfor-ening, Dansk Erhverv, Dansk Landbrugsrådgivning, Dansk Skovforening, Dansk Told- og Skatteforbund, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Ejendomsprojek-tudbyderes Brancheorganisation, Danske Regioner, Datatilsy-net, DI, Digitaliseringsstyrelsen, Domstolsstyrelsen, Ejen-domsforeningen Danmark, Ejerlejerne, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen – Team Effektiv Regule-ring, Finans Danmark, Finans og Leasing, Finansiell Stabili-tet, Finanstilsynet, Foreningen af Danske Skatteankenævn, Foreningen Danske Revisorer, Forsikring & Pension, For-sikringsmæglerforeningen, Forsvarets Efterretningstjeneste, FSR - danske revisorer, Geodatastyrelsen, Grundejernes Landsforening, InvesteringsFondsBranchen, Kommunernes Landsforening, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Kraka, Landbrug & Fødevarer, Landsbyggefonden, Landsforenin-gen 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-, Bygge- og Boligstyrelsen, Ungdomsboligrådet, Vurderingsankenævnsforeningen og Ældresagen.

### 9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	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>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 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 erhvervsjendomme.</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>
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Effektivisering af klagebehandling samt færre sager med omkostningsgodtgørelse i Landsskatteretten betyder, at de negative konsekvenser for staten får et mindre omfang, end de ellers ville.	<p>De samlede administrative konsekvenser til udvikling, implementering og drift m.v. af et nyt ejendomsvurderingsystem skønnes til 436 mio. kr. i 2017, 764 mio. kr. i 2018, 950 mio. kr. i 2019 og 800 mio. kr. i 2020.</p> <p>Ud af de samlede administrative konsekvenser, er der aftalt konsekvenser i kommunerne for 127,2 mio. kr. i 2017-2020.</p>
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	De administrative byrder ved genoptagelse og klage reduceres gennem indførelse af deklaration/høring forud for vurdering.	Indførelse af deklaration/høring forud for vurdering medfører begrænsede administrative konsekvenser.



Administrative konsekvenser for borgerne	De administrative byrder ved genoptagelse og klage reduceres gennem indførelse af deklaration/høring forud for vurdering.	Indførelse af deklaration/høring forud for vurdering medfører begrænsede administrative konsekvenser.
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget har ikke EU-retlige konsekvenser	
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	JA	NEJ X

### Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

#### Til kapitel 1

##### Til § 1

Det foreslås, at fast ejendom skal vurderes efter denne lov, og at loven administreres af told- og skatteforvaltningen, dvs. af vurderingsmyndigheden.

##### Til § 2

Den gældende vurderingslov indeholder ikke en egentlig definition af, hvad der forstås ved fast ejendom. Ejendomsbegrebet fortolkes i gældende lovgivning i overensstemmelse med dansk ejendomsretlig tradition, hvilket betyder, at der sædvanligvis er knyttet en forudsætning om ejendomsret til begrebet. Ved beslutning om, hvorvidt 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 end i den gældende være automatiseret. 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, jf. *nr. 1*.

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 matri-

kulerede grundareal, men også de bygninger, der evt. er opført på grunden, når bygningerne er ejet af den samme som den, der ejer grunden. 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. Et umatrikuleret areal er ikke en samlet fast ejendom efter udstykningslovens § 2.

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 i *nr. 2*, at ejerlejligheder medtages i definitionen af, hvad der i ejendomsvurderingsloven skal forstås ved en fast ejendom.

Endelig foreslås det i *nr. 3*, at bygninger på fremmed grund anses for faste ejendomme, hvis grunden er matrikuleret, jf. ovenfor. Ved en fremmed grund forstås det forhold, at grunden ejes af en anden end den, der ejer bygningerne.

Er en bygning placeret på fremmed grund, vil der i vurderingsmæssig henseende være tale om to ejendomme. Grunden vil være en selvstændig ejendom, jf. *nr. 1*, men da byg-

ningerne ikke ejes af den samme som den, der ejer grunden, falder bygningerne ikke ind under nr. 1. I stedet anses bygningen for selv at udgøre en ejendom. Begrundelsen er i beskætningsmæssig henseende, at to ejere hver især skal kunne beskattes af deres del af den samlede ejendom.

Ejer den samme flere forskellige »fremmede« bygninger på den samme grund, kan der i vurderingsmæssig forstand være tale om, at de »fremmede« bygninger tilsammen udgør én samlet 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 gældende 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 har fået samtlige data tilgængelig via Datafordeleren.

Grunddataprogrammet er en facilitet, hvor en lang række data – herunder data om fast ejendom – samles på ét sted og stilles til rådighed for brugere. Ejendomsvurderingssystemet vil forventeligt fremover skulle bruge grunddata, der fremover udstilles via Datafordeleren som distributionskanal. 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 gældende vurderingslov skal ejendomme, som har samme ejer, og som udgør en driftsenhed, vurderes samlet, 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.

Tilsvarende regler foreslås indført i den nye vurderingsordning, jf. *stk. 2*. Bestemmelsen foreslås udformet sådan, at vurderingsmyndigheden som et led i vurderingen kan beslutte, at ejendomme, som udgør en samlet enhed og har samme ejere, skal vurderes samlet. Det er således op til vurderingsmyndigheden at bedømme, om samlet vurdering skal finde sted. Ejendomme kan f.eks. anses for at udgøre en en-

hed, hvis de drives samlet, som havde der været tale om én ejendom.

Det er efter den førnævnte bestemmelse i den gældende vurderingslov ikke muligt at vurdere landbrugsejendomme samlet, selv om de har samme ejer og drives samlet som en enhed. Der er ingen tvingende grunde til ikke at vurdere landbrugsejendomme samlet på samme måde som andre ejendomme. Det foreslås derfor, at bestemmelsen om, at landbrugsejendomme ikke kan vurderes samlet, ikke medtages i den nye lov, og at landbrugsejendomme hermed kan vurderes samlet efter samme regler som andre ejendomme.

Det foreslås som i den gældende vurderingsordning præciseret, at samlet vurdering af ejendomme med flere ejere kun kan ske, hvis hver af ejerne ejer den samme forholdsmæssige andel af hver af de ejendomme, der skal vurderes samlet.

Beslutning om samlet vurdering af ejendomme træffes efter lovforslaget som led i vurderingen og er en del af det vurderingsmæssige skøn, der foretages, når vurderingsmyndigheden træffer afgørelse efter denne lov. Beslutningen kan træffes såvel i forbindelse med almindelige vurderinger som i forbindelse med omvurderinger.

Beslutning om, at samlet vurdering skal foretages, 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 samlet vurdering efter ejerens opfattelse ikke er til stede.

### Til § 3

Der vil i den vurderingsordning, der her foreslås, på samme måde som i den gældende ordning komme til at gælde forskellige vurderingsregler for forskellige kategorier af ejendomme. Der vil skulle gælde en generel vurderingsnorm for alle ejendomme, men der vil som i den gældende vurderingsordning skulle gælde særlige regler for vurderingen af landbrugsejendomme og skovejendomme, jf. lovforslagets §§ 28-33. Samtidig vil der ved vurderingen blive anvendt forskellige vurderingstilgange i form af vurderingsmodeller og processer for de forskellige kategorier af ejendomme.

Vurderingsmyndigheden skal efter den gældende vurderingslov træffe bestemmelse 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 beslutte, om en ejendom skal betragtes som en ejerbolig, en landbrugsejendom, en skovejendom eller en erhvervsvejendom eller anden ejendom, som ikke er omfattet de førnævnte tre 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.

Der kan i den gældende vurderingsordning i forenklet form skelnes mellem tre hovedkategorier af ejendomme, nemlig ejerboliger, erhvervsjendomme og ejendomme, som anvendes til blandet bolig og erhverv. (Der ses her bort fra landbrugsejendomme og skovejendomme.) Dette vil i den vurderingsordning, der her foreslås, ikke længere være tilfældet. Her vil ejendommene enten være bolig eller erhverv. Dette sker for at gøre vurderingsordningen mere markeds-konform.

Den hidtidige »midtergruppe« af ejendomme – blandet bolig og erhverv – vil således fremover blive kategoriseret enten som beboelsesejendom eller som erhvervsjendom. Ejendomme, hvor mere end 25 pct. af ejendomsværdien kan henføres til erhvervsdelen, er efter praksis hidtil blevet vurderet som erhvervsjendomme.

Der vil som konsekvens heraf være »blandede« ejendomme, som hidtil er blevet vurderet som erhvervsjendomme, 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 erhvervsjendom, et landbrug eller en skovejendom. I sådanne tilfælde må vurderingsmyndigheden som led i vurderingen beslutte, hvilken kategori ejendommen skal tilhøre, da der er tale om et enten/eller. En ejendom kan som et eksempel ikke samtidig både være ejerbolig og landbrug.

Om de enkelte ejendoms-kategorier bemærkes følgende:

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 ejendomsværdibeskatningen. 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 ejendoms-kategori særskilt. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 4.

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 ejer-

bolig 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 gældende 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. Er al jord tilhørende en ejendom på nogle få hektar bortforpagtet, kan dette være en indikation af, at beboelsesmomentet vejer tungest. Ligeledes kan nævnes, at modtagelse af støtte fra EU's landbrugsstøtteordninger ikke i sig selv er tilstrækkelig begrundelse for, at ejendommen kategoriseres som en landbrugsejendom i denne lovs forstand.

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 gældende 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, kronstyr, strudse, mink, ræve m.v. Opdræt af kæledyr som f.eks. hunde er ikke omfattet.

Formel landbrugspligt efter landbrugslovgivningen kan indgå som et moment i bedømmelsen, men 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 administrativ 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, 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 forhold, herunder som før nævnt om beboelsesmomentet 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 klit-arealer. 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 gældende regler, idet det bl.a. nu gøres klart, hvornår husdyrproduktion kan kategoriseres som landbrugsdrift. Det kan tilføjes, at ejendomme med dambrug også vil kunne kategoriseres som landbrugsejendomme.

Også for skovejendomme vil der gælde den overordnede regel, at bestemmelse 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 visse 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, stk. 3. Derfor er kategoriseringen som enten landbrugsejendom eller skovejendom alligevel af betydning.

Det er ikke muligt at opstille regler, der entydigt tager stilling til ethvert tvivlstilfælde, på samme måde som det heller ikke er muligt at opstille entydige regler for, hvornår eksempelvis en ejendom skal kategoriseres som en ejerbolig eller som en landbrugsejendom. Kategorisering af ejendomme vil altid være en bestemmelse, som vurderingsmyndigheden ud fra en samlet bedømmelse som led i vurderingen må træffe.

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 rekreativ område. Tilsvarende kan skovarealet være forstmæssigt drevet, mens landbrugsarealet kan have karakter af naturareal.

Der foreslås en overgangsordning, sådan at ejendomme, som i den gældende 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 § 83 og bemærkningerne hertil.

Den sidste kategori er erhvervsjendomme eller anden ejendom, som ikke er omfattet af de øvrige tre kategorier. Denne kategori må således afgrænses negativt som den del af den samlede ejendoms masse, som hverken er ejerboliger, landbrugsejendomme eller skovejendomme.

Kategorien omfatter erhvervsjendomme i bred forstand og kommer herved til at udgøre en meget forskelligartet gruppe af ejendomme fra små butikker og værksteder over kontor- og forretningsejendomme til store industrianlæg.

Kategorien omfatter dog ikke alene ejendomme, hvorfra der drives erhvervsmæssig virksomhed. Kategorien omfatter også beboelsesejendomme, som ikke er ejerboliger, således som begrebet »ejerbolig« er defineret i lovforslagets § 4. Således vil en boligblok med lejelejligheder være omfattet af denne kategori og vil hermed være en »erhvervsjendom« i vurderingsmæssig henseende, selv om der ikke drives er-

hvervsmæssig virksomhed fra ejendommen. Det samme er tilfældet under den gældende 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.

Ved beslutning om, 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 bygningernes registrerede anvendelse i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Er det eksempelvis i BBR registreret, 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, når værdien af ejendommen skal ansættes. 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 beslutte, hvorvidt der i denne lovs forstand er tale om en ejerbolig, eller om der er tale om en erhvervsejendom. Igen er spørgsmålet, hvad der er det væsentligste element, når værdien skal ansættes.

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 gældende 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 gældende 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 nødvendige 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. Beslutning 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.

#### Til § 4

Det foreslås at definere begrebet ejerboliger. En sådan definition findes ikke i den gældende 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 gældende vurderingsordning anvender 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 forskellige indeks for forskellige ejendoms-kategorier ved tilbageregning af vurderinger, jf. lovforslagets § 45, ligesom der i tilbagebetalingsordningen foreslås andre regler for ejerboliger end for andre ejendomme, jf. lovforslagets §§ 64-78.

Det skønnes derfor nødvendigt, at der i loven fastsættes en definition af, hvad der forstås ved en ejerbolig. Det vil ikke 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 boligenheder:

Ejendomme til helårsbeboelse, dvs. parcelhuse og rækkehuse.

Ejerlejligheder til helårsbeboelse.

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.

Sommerhusejerlejligheder. Også her gælder, at en eventuel tilladelse til helårsbeboelse ikke ændrer ejendommens status i vurderingsmæssig henseende.

Ejendomme som ovenfor nævnt beliggende på fremmed grund, dvs. en grund ejet 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.

Fremmede grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt i det foregående. Er der samtidig opført andre bygninger på grunden, f.eks. hvis der på en fremmed grund er opført såvel et parcelhus som en erhvervsjendom, er den fremmede grund ikke omfattet af bestemmelsen.

Ubebyggede grunde, som i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller 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 gældende vurderingsordning er alle ubebyggede grunde blevet vurderet i de år, hvor der er foretaget vurdering af erhvervsjendomme, 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 erhvervmæssig anvendelse, jf. lovforslagets § 5, stk. 2.

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.

Det kunne vælges 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 såle-

des 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 bl.a. landbrugsejendomme.

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 gældende vurderingsordning. Dette skyldes, at ejendomme med tre lejligheder set fra et markedssynspunkt er vanskelige at indpasse sammen med en- og tofamiliehuse.

En stikprøve har vist, 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 ikke at være en ejerbolig, hvis ejendommen har fire boligenheder eller mere. Efter forslaget vil grænsen herefter være tre boligenheder eller mere.

Dette vil samtidig bringe reglerne om vurdering i bedre overensstemmelse med reglerne om 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 gældende vurderingslov, jf. 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 ejendomme med tre boligenheder, fremmede grunde og ubebyggede grundarealer omfatter den foreslåede definition i alt væsentligt de samme ejendomme, som efter den gældende 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 gældende vurderingsordning alligevel er blevet vurderet som »erhvervsjendomme«. Det drejer sig om sommerhuse-ejerlejligheder, dvs. ferielejligheder. Sådanne ejendomme vil fremover blive betragtet som ejerboliger.

Til kapitel 2

Til § 5

Vurderingsmyndigheden skal efter lovforslagets § 1 foretage vurderinger af fast ejendom, og det er i lovforslagets §§ 2-4 foreslået defineret, hvilke enheder der skal vurderes. Der skal derefter tages stilling til, hvornår vurderingerne skal foretages.

Efter den gældende vurderingsordning skal der foretages almindelige vurderinger hvert andet år, jf. vurderingslovens § 1. Ejerboliger skal frem til 2018 vurderes i ulige år og andre ejendomme i lige år, hvorefter der »byttes om«, således at ejerboliger vurderes i lige år og andre ejendomme i ulige år, jf. vurderingslovens § 1 som ændret ved § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017.

Det toårige interval, hvor forskellige grupper af ejendomme vurderes »forskuet«, er med til at sikre en jævnt fordelt udnyttelse af vurderingsmyndighedens ressourcer. Samtidig er det med reglerne om omvurdering sikret, at alle ejendommene er vurderet i så aktuel en tilstand som muligt, jf. lovforslagets § 6.

Det skønnes hensigtsmæssigt at videreføre dette regelsæt, dog med visse justeringer. Det foreslås derfor i *stk. 1*, at fast ejendom skal vurderes hvert andet år ved en almindelig vurdering bortset fra de tilfælde, hvor ejendomme er undtaget fra vurdering, jf. § 9. Udtrykket »almindelig vurdering« foreslås videreført, således at der fortsat vil kunne skelnes mellem disse vurderinger og omvurderinger som omhandlet i lovforslagets § 6.

Det foreslås, at vurderingerne skal foretages pr. 1. september i vurderingsåret (vurderingsterminen). Herved ændres vurderingsterminen fra 1. oktober, jf. § 2 i den gældende vurderingslov, til 1. september. Dette skyldes et tidsmæssigt hensyn til den deklarationsprocedure, der skal foregå i forbindelse med vurderingerne. Der henvises til det forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, som indgår i det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag.

Det foreslås i *stk. 2*, at ejerboliger som hovedregel vurderes i lige år. Har ejerboligen et grundareal på mere end to hektar, eller er der på ejerboligen registreret bygningsarealer til erhvervmæssig anvendelse, skal ejendommen dog vurderes i ulige år. Andre ejendomme skal efter lovforslaget vurderes i ulige år, dvs. landbrugsejendomme, skovejendomme og erhvervsjendomme m.v.

Det vil være uden betydning for sontringen mellem vurdering i lige og ulige år for en ejerbolig med et registeret erhvervsareal, om der faktisk drives erhvervmæssig virksomhed på ejendommen. Hvis det som et eksempel er registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR), at X m<sup>2</sup> af en ejerbolig er erhvervsareal, vil ejendommen skulle vurderes i ulige år, selv om den erhvervmæssige virksomhed er ophørt. Bringer ejeren registreringen i BBR i overensstemmelse med de faktiske forhold, og hele ejendommen herefter er registreret som beboelse, vil ejerboligen 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 således ikke i sig selv, at ejendommen betragtes som

en erhvervsjendom. 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 erhvervsjendom m.v., der vil være afgørende for, om der er tale om en ejerbolig eller en af de øvrige ejendoms-kategorier.

Ejendommene skal efter *stk. 3* vurderes sådan, som de fremtræder på vurderingstidspunktet, dvs. pr. 1. september i vurderingsåret, og efter prisforholdene på dette tidspunkt. Det er ejendommens faktiske (fysiske) fremtræden og forholdene på vurderingstidspunktet i øvrigt, der er afgørende. Dette gælder også i tilfælde, hvor der måtte være uoverensstemmelse mellem det, der måtte være registreret i et offentligt register, og den faktiske ejendom.

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.

Det indebærer, at selv om en ejendom beskadiges – måske helt nedbrændt – 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 erhvervmæssig 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 erhvervmæssigt 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.

Dette er der i den gældende vurderingslov taget hensyn til på den måde, at der i vurderingslovens § 3 er opregnet en række tilfælde, hvor der skal foretages omvurdering, hvis en eller flere af de nævnte begivenheder indtræffer i løbet af det første år efter, at der er foretaget en almindelig vurdering. Det drejer sig om nyetablerede ejendomme (f.eks. nyudstykkede ejendomme), opførelse af nybyggeri eller tilbygninger, nedrivning af bygninger, ændring af grundareal, ændring af planforhold, ændring af ejendommens anvendelse, skadelidte ejendomme og ejerlejligheder med ændrede fordelingstal. Alt i alt er der tale om forhold, der forrykker grundlaget for den vurdering, der blev foretaget ved den seneste almindelige vurdering.

Det samme hensyn gør sig gældende i den kommende vurderingsordning. Det foreslås derfor, at der som i den gældende vurderingsordning 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 i bestemmelsens stk. 1. Omvurderingerne sikrer, at vurderingerne vil være så opdaterede som muligt i forhold til ejendommens aktuelle tilstand.

Omvurderingen skal efter lovforslaget foretages i det prisniveau, der var gældende på tidspunktet for senest forudgående almindelige vurdering, jf. lovforslagets § 8, således at ejendommene er vurderet i samme prisniveau.

Ejendomme, som omvurderes i et »mellemliggende« år, vurderes igen ved den almindelige vurdering i året efter.

Det foreslås på denne baggrund i *stk. 1*, at ejendomme omvurderes i følgende tilfælde:

Efter *nr. 1* skal der foretages omvurdering af nyopståede ejendomme. Det er i lovforslagets § 2 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 opstået en ny enhed, som i denne lovs forstand udgør en fast ejendom.

Efter *nr. 2* skal der foretages omvurdering, hvis en ejendoms grundareal ændres med mindst 25 m<sup>2</sup>. 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.

Det vil være u hensigtsmæssigt at foretage omvurderinger i tilfælde, hvor et grundareal kun er ændret med nogle få kvadratmeter, da dette kun vil have marginal betydning for grundværdien. Det foreslås derfor, at der kun skal foretages omvurdering, hvis grundarealet ændres med mindst 25 m<sup>2</sup>. Ændringer med færre kvadratmeter vil herefter ikke udløse omvurdering, men vil i stedet indgå i den førstkomende almindelige vurdering.

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 tidlig udstilling af de matrikulære ændringer er foretaget. Der henvises til bemærkningerne til den nævnte bestemmelse.

Efter *nr. 3* skal der foretages omvurdering, hvis ejerlejligheders fordelingstal ændres.

En ejerlejlighed er en selvstændig fast ejendom, jf. lovforslagets § 2, stk. 1, nr. 2. 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 fordelingstal, der er tinglyst for ejendommen. Hvis der ikke er tinglyst fordelingstal, fordeles grundværdien efter de regler, der er angivet i lovforslagets § 21.

Hvis ejerlejligheders fordelingstal ændres, svarer dette i praksis til, at de enkelte ejerlejligheder har ændret grundstørrelse. Der skal derfor ske omvurdering, hvis ejerlejligheder ændrer fordelingstal i et »mellemliggende« år.

Efter *nr. 4* skal der foretages omvurdering af ejendomme, hvorpå nybyggeri er opført.

En ubebygget grund er en 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 lovforslagets §§ 10 eller 12 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 af grundarealet, skal dette ikke omvurderes.

Efter *nr. 5* skal der foretages omvurdering af 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.

Efter nr. 6 skal der foretages omvurdering af 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 beslutte, hvorvidt en ejendom er en ejerbolig, en landbrugsejendom, en skov-ejendom eller en erhvervsvejendom eller anden ejendom. Denne kategorisering sker som led i vurderingen, dvs. pr. 1. september i vurderingsåret. Registreres der ændringer vedrørende ejendommen i et »mellemliggende« år, således at den foretagne kategorisering ikke længere er aktuell, 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 landbrugs-ejendom ophører med landbrugsmæssig drift, hvorefter ejendommen får karakter af ejerbolig, eller at en erhvervs-ejendom tilsvarende ændrer karakter. Der kunne eksempelvis også være tale om, at en bolig beboet af ejeren på en landbrugsejendom (et stuehus) fraflyttes, og boligen udlejes. I et sådant tilfælde vil overgangen fra anvendelse som landbrugsstuehus til anvendelse som udlejningsbolig betyde, at betingelserne for ansættelse af grundværdi efter lovforslagets § 30, stk. 3, ikke længere være opfyldt. Hvis dette er af væsentlig betydning for vurderingen, skal der ske omvurdering.

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 bygnings 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. BBR's 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 kategori fra at være f. eks. en ejerbolig til at være en erhvervsvejendom eller omvendt. I den anden situation overgår ejendommen ikke fra ejerbolig til erhvervsvejendom eller omvendt, men ændringerne har alligevel betydning for vurderingen.

Hvis ændringen af (BBR)anvendelse betyder, at ejendommen ændrer kategori fra at være en ejerbolig til at være en erhvervsvejendom eller omvendt, og det sker i et »mellemliggende« år, vil ejendommen skulle omvurderes.

Selv om ændringen i (BBR)anvendelsen ikke betyder, at ejendommen ændrer kategori 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 tofamiliehus til at være et enfamiliehus, ændrer ejendommen således anvendelse i BBR-sammenhæng, men ejendommen er i vurderingsmæssig henseende fortsat en ejerbolig.

Men overgangen fra at være et tofamiliehus til at være et enfamiliehus 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 erhvervs-mæssigt 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 ændre 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 ejendoms-værdi eller grundværdi på mere end 20 pct., jf. stk. 3 og bemærkningerne hertil. 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 mere end 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 ejendoms-værdi for erhvervsvejendomme m.v., hvoraf der på vurderingstidspunktet

ikke skal betales 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, dvs. 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. Ændring af anvendelse skal derfor efter forslaget altid give anledning til omvurdering, hvis ændringen medfører, at dækningsafgiftspligt indtræder.

Efter nr. 7 skal der foretages omvurdering af ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder.

Efter lovforslaget skal der ved vurderingen ansættes såvel en ejendomsværdi som en grundværdi, jf. lovforslagets § 15, stk. 2. Ved ejendomsværdien skal forstås værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet, jf. lovforslagets § 16. Grundværdien vil skulle ansættes som grundens værdi i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. lovforslagets § 17.

Efter lovforslagets §§ 18-20 vil forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering – dvs. planforhold – 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 »planforhold«, som det her er anvendt, skal forstås bredt. Begrebet refererer til det, som i lovforslagets § 18 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 »mellem-liggende« 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 mere end 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 gældende 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 godtgør, at der senest den 31. december 2015 er tinglyst en hjemfaldspligt, som af kommunen vil kunne udnyttes inden for 10 år efter vurderingstidspunktet. Bestemmelsen indebærer i praksis, at ejendomsværdi og grundværdi ikke stiger, selv om ejendommen bliver mere værd på grund af vedtagelse af en ny lokalplan el. lign., hvis kommunen inden for 10 år i henhold til en tinglyst deklaration kan overtage ejendommen til en på forhånd fastsat pris.

Tilsvarende bestemmelser foreslås ikke indsat 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 betingel-

ser skal kunne vælge at fritage 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 ikrafttrædelsen af denne lov er omfattet af de gældende bestemmelser, således at de gældende regler fortsat vil gælde for disse ejendomme, jf. lovforslagets § 86. 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 forskrift udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering.

Efter *nr. 8* skal der foretages omvurdering af ejendomme, på hvilke væsentlig ikke hidtil kendt forurening dokumenteres, eller hvor afhjælpning af væsentlig 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, hvis den medfører en ændring af ejendomsværdi eller grundværdi med mere end 20 pct., jf. stk. 3.

Bestemmelsen skal forstås sådan, at forureningen godt kan være opstået på et tidligere tidspunkt, uden at dens alvorlige karakter hidtil har været kendt. Konstateres det efterfølgende, at den allerede opståede forurening er af så alvorlig en karakter, at den medfører en ændring af ejendomsværdi eller grundværdi med mere end 20 pct., vil den være omfattet af bestemmelsen.

Det vil være en forudsætning, at forureningen 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. Der er tale om en miljøfaglig vurdering, som vurderingsmyndigheden ikke har forudsætning for at foretage.

Efter *nr. 9* skal der foretages omvurdering af 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 mere end 20 pct., jf. stk. 3.

Efter *nr. 10* skal der foretages omvurdering af ejendomme, hvor samlet vurdering med andre ejendomme er ophørt.

Efter lovforslagets § 2, stk. 2, kan vurderingsmyndigheden som led i vurderingen beslutte, at flere ejendomme, som udgør en samlet enhed, skal vurderes samlet. Er betingelserne for samlet vurdering ikke længere til stede, skal den samlede vurdering ophøre, og de berørte ejendomme skal vurderes separat. Hvis dette sker i et »mellemliggende« år, skal der efter forslaget ske en omvurdering.

Et eksempel kunne være, at en af flere ejere afhænder en del af en ejendom, sådan at betingelsen om, at den enkelte ejer skal eje samme forholdsmæssige andel af hver af de ejendomme, der vurderes samlet, jf. lovforslagets § 2, stk. 2, ikke længere er opfyldt.

Hvis betingelserne for samlet vurdering opstår, vil dette ikke i sig selv være omvurderingsgrund, da der allerede vil eksistere vurderinger af de pågældende ejendomme. Samlet vurdering vil i stedet blive etableret ved førstkommande almindelige vurdering.

Efter *nr. 11* skal der foretages omvurdering af 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, jf. ligningslovens § 16, stk. 9, eller ligningslovens § 16 A, stk. 5.

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 betale 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.

Efter *nr. 12* skal der foretages omvurdering af ejendomme, hvor byggemodningsarbejder er færdiggjort. 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 gælde for ejendomme, hvor der ikke skal ansættes en ejendomsværdi, jf. §§ 10 og 12. 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.

Efter lovforslagets § 30 skal der ansættes en selvstændig ejendomsværdi af boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme. Nybyggeri, ombygning, tilbygning og nedrivning vil have samme betydning for ejendomsværdien for sådanne boliger som for andre boliger. Det foreslås derfor, at der skal foretages omvurdering, når der foretages nybyggeri, ombygning, tilbygning og nedrivning på boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme.

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 gælde for 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 skyl-

des, at en sådan ejendomsværdi ikke vil danne grundlag for beskatning.

Videre foreslås det, at *stk. 1, nr. 8 og 9*, ikke skal gælde for produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3. 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 lovforslaget 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 reglerne 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.

Lignende eksplicitte regler findes ikke i den gældende vurderingslov, idet det heri alene angives, at årsagen til omvurderingen skal være indtrådt i det første år efter ejendommens sidste vurdering ved en almindelig vurdering, jf. vurderingslovens § 3, stk. 2. I den fremtidige vurderingsordning, som vil være langt mere automatiseret end den gældende, vil det være af større betydning end hidtil at kunne fastslå, hvornår en bestemt begivenhed er indtruffet.

Det foreslås i *stk. 1*, at de begivenheder, der er nævnt i lovforslagets § 6, stk. 1, nr. 1 og 3 – dvs. nyopståede ejendomme og ændring af ejerlejligheders fordelingstal – 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 begivenheder som nævnt i lovforslagets § 6, stk. 1, nr. 2 – dvs. ændring af grundareal med mindst 25 m<sup>2</sup> – 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 tidlig udstilling af de matrikulære ændringer.

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 beskikket 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 tidlig udstilling af de matrikulære ændringer som skæringsdato.

Videre foreslås det, at begivenheder som nævnt i lovforslagets § 6, stk. 1, nr. 4-7 – dvs. opførelse af nybyggeri, tilbygning eller nedrivning, ændret anvendelse og ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder – 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 begivenheder som nævnt i lovforslagets § 6, stk. 1, nr. 8 – dvs. dokumentation af hidtil ikke kendt forurening eller afhjælpning af forurening – 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.

Begivenheder som nævnt i lovforslagets § 6, stk. 1, nr. 9 – dvs. skade på grund af brand, storm, oversvømmelse el. lign. – skal anses for at være indtruffet på det tidspunkt, hvor vur-

deringsmyndigheden bliver bekendt med de opståede skader, mens begivenheder som nævnt i lovforslagets § 6, stk. 1, nr. 10 – ophør af samlet vurdering – skal anses for at være indtruffet på det tidspunkt, hvor betingelserne for samlet vurdering ikke længere er til stede.

Begivenheder som nævnt i lovforslagets § 6, stk. 1, nr. 11 – dvs. ny eller ændret fordeling – skal anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor behovet for ny eller ændret fordeling er opstået, mens ændringer som nævnt i lovforslagets § 6, stk. 1, nr. 12 – færdiggørelse af byggemodningsarbejder – skal anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor færdiggørelsen af byggemodningsarbejdet konstateres.

#### Til § 8

Efter den gældende vurderingsordning skal omvurderinger foretages på grundlag af ejendommens aktuelle tilstand på omvurderingstidspunktet og efter prisforholdene pr. senest forudgående almindelige vurdering, jf. vurderingslovens § 3, stk. 4. Herved sikres det, at ejendommene er vurderet i samme prisniveau.

Det foreslås at indsætte tilsvarende principper i den nye ejendomsvurderingslov. Det foreslås således at omvurderinger skal foretages på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt pr. 1. september i omvurderingsåret.

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 efter forslaget ske efter prisforholdene pr. seneste almindelige vurdering, dvs. pr. 1. september i det foregående år. Herved sikres det som før nævnt, at ejendommene – hvad enten de er omvurderet eller ej – vil være vurderet i samme prisniveau.

#### Til kapitel 3

#### Til § 9

Efter den gældende 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 efter den gældende vurderingslov ikke skal 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 § 7, stk. 2, i den gældende vurderingslov undlade at ansætte ejendoms-

værdi 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, som hidtil har været undtaget fra vurdering og dermed for ejendomsbeskatning, 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. For så vidt angår Københavns frihavn henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 13.

Det foreslås i *stk. 1*, at nedennævnte ejendomme ikke skal vurderes.

Offentligt ejede gader, veje, pladser og parkanlæg m.v., bortset fra arealer, der udnyttes erhvervsmæssigt, jf. *nr. 1*.

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.

Ejendomme omfattet af reglerne om beskyttelse af informationer mod videregivelse til tredjepart, hvis sådanne ejendomme er ejet af offentlige myndigheder, jf. *nr. 2*.

Efter de gældende regler er befæstningsanlæg undtaget fra vurdering. Ved »befæstningsanlæg« forstår 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 vedrørende 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 informa-

tioner, og som er ejet af offentlige myndigheder, undtages fra vurdering.

Det er Forsvaret og Justitsministeriet, herunder politiet og Politiets Efterretningstjeneste, der bestemmer, hvorvidt en ejendom skal omfattes af reglerne om beskyttelse af informationer mod videregivelse til tredjepart. Der findes efter det oplyste ca. 700 ejendomme, som ejes af staten, og som er omfattet af reglerne.

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 § 14.

Trafikanlæg til brug for den kollektive trafik, herunder godstrafik, jf. *nr. 3*.

Efter de gældende 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 ophalingsbeddinger. Bygninger med omklædningsrum, bad og kantiner for havnearbejdere skal dog ikke vurderes.

Det har i den gældende 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. Det er uden betydning, om trafikken varetages af offentlige trafikelskaber m.v., eller om trafikken varetages af private operatører.

Jernbaneanlæg. Herved forstår 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, opmarch-

båse og til- og frakørselsanlæg. Endvidere forstås godsterminaler, krananlæg og lignende faciliteter med tilhørende kaj anlæg 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 fodestofvirksomhed.

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 arealerne/bygningernes anvendelse, uanset om arealerne/bygningerne ejes af den samme, som ejer havneområdet, og uanset om havneområdet og det øvrige område tilhører samme jordstykke eller anden vurderingsenhed.

Hvis der inden for havneområdet findes bygninger, der anvendes til andre formål end de offentlige trafikale formål, der begrunder 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 færgehavn.

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 taxifylselskaber, pakketransportfirmaer eller cateringfirmaer.

Hvad enten der er tale om jernbaneanlægsområder, 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 begrunder undtagelsen.

Hvis et sådant grundareal udgør et selvstændigt grundstykke, eller arealet på anden måde er entydigt afgrænset, kan en sådan afgrænsning lægges til grund. Findes en sådan

afgrænsning ikke, må grundarealets størrelse ansættes skønsmæssigt.

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 fremover 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.

Kirker m.v. tilhørende anerkendte eller godkendte trossamfund samt kirkegårde og godkendte begravningspladser, jf. nr. 4. 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 begravningspladser er ligeledes undtaget fra vurdering. Undtagelsen omfatter også kapeller, krematorier, kirkegårdskontorer og lign.

Fyranlæg foreslås som hidtil undtaget fra vurdering, jf. nr. 5.

Kolonihavehuse på fremmed grund, jf. nr. 6. Kolonihavehuse har karakter af bygninger på fremmed grund og udgør dermed selvstændige faste ejendomme. Dette gælder under såvel den gældende som under den fremtidige vurderingsordning. Efter gældende 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 betaler 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 gældende 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.

Andre bygninger på fremmed grund, når bygningernes værdi udgør et beløb på under 100.000 kr. (2010-niveau), jf. nr. 7.

Efter gældende praksis er bygninger på fremmed grund ikke blevet vurderet, 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 begrunder undtagelsen fra vurdering, skal kun denne del af ejendommen efter forslaget til *stk. 2* være undtaget.

#### *Til § 10*

Efter den gældende vurderingslov ansættes der systematisk ejendomsværdier for alle ejendomme med undtagelse af dem, der efter vurderingslovens § 7 er undtaget fra vurdering. Dette gælder, uanset om ejendomsværdien danner grundlag for beskatning eller ej.

Som nævnt i afsnit 2.6.1 og afsnit 2.6.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger danner de samlede ejendomsværdier for landbrugsejendomme og skovejendomme ikke grundlag for beskatning. For erhvervsjendommers vedkommende danner den samlede ejendomsværdi kun grundlag for beskatning i de tilfælde, hvor der skal betales dækningsafgift efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, eller hvor der skal foretages en fordeling af ejendomsværdien på en boligdel og en erhvervsdel af en ejendom. Dette vil være tilfældet, hvis en erhvervsjendom anvendes til såvel boligformål som til erhvervsformål. Formålet med fordelingen er, at ejeren skal kunne ejendomsværdibeskattes af den del af ejendomsværdien, der vedrører boligdelen af ejendommen.

Formålet med de offentlige ejendomsvurderinger er grundlæggende at tilvejebringe et retvisende grundlag for

beskatning af fast ejendom. Det er således en altovervejende hovedregel i den fremtidige vurderingsordning, sådan som den her er foreslået, at der kun skal foretages de vurderinger, der danner grundlag for beskatning. Vurderingsmyndigheden skal ikke fremover anvende ressourcer på at foretage vurderinger, der ikke tjener et sådant formål.

Det foreslås på denne baggrund i *stk. 1*, at der for nedestående ejendomme fremover ikke skal ansættes en ejendomsværdi og således alene en grundværdi. Der skal ikke ansættes en ejendomsværdi, da ansættelse af denne ikke tjener et beskatningsmæssigt formål.

Landbrugsejendomme, jf. nr. 1. Der skal betales ejendomsværdiskat af landbrugets stuehuse, når disse bebos af ejeren. Ejendomsværdien af sådanne stuehuse ansættes efter de gældende regler ved en fordeling af ejendomsværdien for den samlede landbrugsejendom, jf. vurderingslovens § 33, stk. 4. Der foretages således ikke efter de gældende regler en selvstændig vurdering af landbrugets stuehuse.

Det foreslås i lovforslagets § 30, at der for landbrugets stuehuse med tilhørende grundareal fremover skal ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi. Tilsvarende foreslås det, at grundarealer, som anvendes til andre formål end landbrug (bortset fra grunde tilhørende boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme) selvstændigt vurderes efter en markedsnorm, jf. lovforslagets § 29, stk. 1. Det samme gælder grundarealer tilhørende andre boliger på landbrugsejendomme, dvs. medarbejderboliger, aftægtsboliger m.v., jf. lovforslagets § 30, stk. 3, 2. pkt.

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.

Skovejendomme, jf. nr. 2. De betragtninger, der er redegjort for ovenfor om landbrugsejendomme, gør sig tilsvarende gældende for skovejendomme. Boliger beboet af ejere, med tilhørende grundareal, beliggende på skovejendomme skal efter lovforslagets § 30 vurderes som selvstændige ejerboliger, mens grundarealer, som anvendes til andre formål end skovbrug, herunder grundarealer tilhørende boliger beboet af ejeren, selvstændigt vurderes efter en markedsnorm, jf. lovforslagets § 29, stk. 1, og § 30, stk. 3, 2. pkt. 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.

Erhvervsjendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, hvor der på vurderingstidspunktet ikke skal betales 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. nr. 3.

Der betales grundskyld til kommunen af private erhvervsjendomme. 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 gældende regler ansættes der som tidligere nævnt ejendomsværdier for alle erhvervsjendomme, uanset om der skal betales dækningsafgift eller ej. Hvis der ikke skal betales dækningsafgift, tjener ansættelsen af ejendomsværdi af erhvervsjendomme som hovedregel ikke noget beskatningsmæssigt formål.

Kun i de tilfælde, hvor ejeren bebor en del af en erhvervsjendom, 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.

I 2017 opkræver 37 af landets kommuner dækningsafgift. Ansættelse af ejendomsværdier og dermed forskelsværdier for erhvervsjendomme beliggende i kommuner uden dækningsafgift har hermed ingen beskatningsmæssig funktion. Det samme gælder for erhvervsjendomme, 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 erhvervsjendommens 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 beskeden 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 erhvervsjendomme 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 førstkommande kvartalsskifte. Ændrer en ejendom helt eller delvist anvendelse, og dette har betydning for betalingen af dækningsafgift, vil dette således have virkning fra førstkommande 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 gældende være automatiseret. Vurderingen vil være lagt an på, at vurderingsmyndigheden til brug for almindelige vurderinger eller omvurderinger modtager eller indhenter oplysninger om bl.a. erhvervsjendommens anvendelse i Bygnings- og Boligregistret (BBR), og vurderingsmyndigheden vil herefter foretage de ansættelser af ejendomsværdier for erhvervsjendomme, 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 som hovedregel 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 to boligenheder vil i vurderingsteknisk forstand være en erhvervsjendom. Da der ikke betales dækningsafgift af beboelse, vil en beboelsesjendom på forhånd blive frasorteret, jf. ovenfor. Beboelsesjendomme 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.

Ubebyggede grunde samt grunde, hvorpå der udelukkende er opført bygninger ejet af andre end grundens ejer, jf. nr. 4.

Selv om en grund er ubebygget, skal der efter den gældende vurderingslov ikke alene ansættes en grundværdi, men også en ejendomsværdi af grunden. Uanset forholdene vil ejendomsværdien for en ubebygget grund ikke kunne danne grundlag for beskatning, da der hverken kan opkræves ejendomsværdiskat eller dækningsafgift på et sådant grundlag. Det foreslås derfor, at der ikke ansættes ejendomsværdier af ubebyggede grunde.

Hvis der er tale om en bebygget grund, hvor der alene er opført bygninger ejet af andre end grundens ejer – bygninger på fremmed grund, jf. lovforslagets § 2, stk. 1, nr. 3, – er der heller ikke her i beskatningsmæssig henseende behov for at ansætte en ejendomsværdi, da der alene skal betales grundskyld af en sådan grund. Der vil hverken skulle betales ejendomsværdiskat eller dækningsafgift af en sådan grund. Det foreslås derfor, at der ikke ansættes ejendomsværdier for sådanne grunde.

Ejerboliger som ikke anses for færdigbyggede og beboelige, jf. nr. 5. Efter de gældende regler skal vurderingsmyndigheden ved vurderingen af visse ejerboliger tillige træffe bestemmelse 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 halvferdig 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 betales 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 på samme måde på boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme, idet ejendomsværdier for sådanne boliger vil skulle ansættes, som om de pågældende boliger havde været frit omsættelige 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.

#### Til § 11

Der kan i visse særlige situationer være beskatningsmæssigt behov for at ansætte ejendomsværdier af ejendomme, selvom der ikke længere systematisk ansættes ejendomsværdier for sådanne ejendomme. Dette kan være tilfældet ved familieoverdragelser, skifte af dødsboer og lignende tilfælde, hvor der skal betales boafgift efter boafgiftsloven.

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 nødvendig for beregningen af boafgift. Ansættelse af ejendomsværdi kan ske for landbrugsejendomme, skovejendomme og erhvervsjendomme, jf. lovforslagets § 10, stk. 1, nr. 1-3.

Ansættelse kan ske på foranledning af ejendommens ejer eller af en anden 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 erhvervsjendom beliggende i en by, vil en sådan ejendom kunne vurderes med anvendelse af de modeller og metoder, der i øvrigt anvendes ved vurdering af erhvervsjendomme. Sådanne vurderinger vil i alle tilfælde være konkrete afgørelser, som vil blive truffet af vurderingsmyndigheden, og som vil kunne påklages.

En ansættelse efter den bestemmelse, der her er foreslået, vil som nævnt skulle foretages i det prisniveau, der var gældende pr. seneste almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Herved sikres det, at ejendommen er vurderet i det prisniveau, der ville være gældende, hvis der havde eksisteret en ejendomsværdi ansat ved en almindelig vurdering af ejendommen, og denne vurdering skulle lægges til grund ved beregningen af boafgift.

Værdiansættelsescirkulæret tager udgangspunkt i anvendelsen af en aktuel ejendomsværdi. Derfor vil en vurdering foretaget efter stk. 1 være forældet – ganske som en almindelig vurdering ville være det – hvis den først skal anvendes ved beregningen af boafgift efter det tidspunkt, hvor der er foretaget en ny almindelig vurdering.

Det foreslås derfor præciseret, at en sådan ansættelse er gyldig til førstkommende almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Er den sag, der har givet anledning til vurdering efter denne bestemmelse ikke afsluttet på dette tidspunkt, kan der foretages en ny ansættelse, hvis ejer eller anden med interesse i den pågældende ejendom ønsker dette.

For landbrugsejendomme og skovejendomme findes allerede en vurdering af boliger beboet af ejere, da der efter lovforslagets § 30 skal ansættes særskilte ejendomsværdier for sådanne boliger. Dette sker af hensyn til ejendomsværdibeskatningen.

Disse ejendomsværdier er ansat i det prisniveau, der var gældende pr. den senest forudgående almindelige vurdering af landbrugsejendomme og skovejendomme. Da ansættelser efter stk. 1 også skal foretages i dette prisniveau, foreslås det

i *stk. 2*, at værdien af boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme ved sådanne ansættelser udgør et beløb svarende til den ejendomsværdi, der er ansat efter § 30.

Det foreslås i *stk. 3*, at der for ansættelser 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.

#### *Til § 12*

Der foreslås fastsat regler for vurderingen af offentligt ejede ejendomme, dvs. ejendomme ejet af staten, regionerne og kommunerne.

Bortset fra de ejendomme, der er undtaget fra vurdering efter § 7 i den gældende vurderingslov, er alle offentligt ejede ejendomme under den gældende vurderingsordning blevet vurderet – rådhus, skoler, daginstitutioner, biblioteker, plejehjem, boldbaner, teatre, hospitaler, skove, badestrande, fængsler etc. Der er i mange tilfælde tale om ejendomme, som kan være vanskelige at vurdere, da der ofte ikke er et marked for handel med sådanne ejendomme.

Som nævnt i bemærkningerne til lovforslagets § 10 er formålet med de offentlige ejendomsvurderinger 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 eller 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 erhvervsjendomme.

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.

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 (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 grundvær-

dien 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 erhvervs-mæssige 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 ejendoms-værdi.

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.

For ejendomme, som ejes af staten, regionerne eller kommunerne, og som erhvervs-mæssigt udlejes, skal der efter lovforslaget altid ansættes en grundværdi, jf. *stk. 2*. Hvis den kommune, hvor den udlejede ejendom er beliggende, på vurderingstidspunktet opkræver dækningsafgift af erhvervs-ejendomme, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, og der udøves dækningsafgiftspligtig virksomhed på ejendommen, skal der også ansættes en ejendoms-værdi. Også for boliglejemaal 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 konkurrenceforvriddning over for lejere i den private sektor, hvor ejendomsbeskatning indregnes ved lejfastsættelsen.

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:

Der ansættes grundværdi til brug for opkrævning af kommunal grundskyld eller kommunal dækningsafgift af grundværdien. Der ansættes ejendoms-værdi, hvis kommunen opkræver dækningsafgift af forskelsværdien. Skal der ikke be-

tales grundskyld, og opkræver kommunen ikke dækningsafgift af grundværdi/forskelsværdi, vurderes ejendommen ikke.

Ejendomme tilhørende den kommune, hvor ejendommen er beliggende:

Der ansættes grundværdi for alle udlejede ejendomme, herunder offentligt ejede grundarealer. Der ansættes ejendoms-værdi for udlejede ejendomme til erhvervsformål, hvis kommunen opkræver dækningsafgift af erhvervs-ejendomme, og hvis der på ejendommen udøves dækningsafgiftspligtig virksomhed. Øvrige ejendomme vurderes ikke.

#### *Til § 13*

Efter § 7, stk. 2, i den gældende vurderingslov kan vurderingsmyndigheden unklade at ansætte ejendoms-værdi eller grundværdi, når en sådan ansættelse er uden betydning for påligningen af ejendoms-værdiskat eller grundskyld.

Det foreslås at indsætte en tilsvarende bestemmelse, således at vurderingsmyndigheden kan beslutte helt eller delvist at undtage ejendomme fra vurdering, hvis vurderingen er uden betydning for beskatningsmæssige formål.

Hvis det i anden lovgivning er foreskrevet, at vurderingsmyndigheden skal foretage en bestemt vurdering eller ansættelse, kan vurderingsmyndigheden dog ikke unklade at foretage en sådan vurdering eller ansættelse med henvisning til, at vurderingen eller ansættelsen ikke tjener et beskatningsmæssigt formål.

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 gældende vurderingsordning undtaget fra vurdering. Efter denne bestemmelse er de grunde og bygninger på frihavns område, der tilhører By og Havn, fritaget for skatter. Derfor har disse områder hidtil været undtaget fra vurdering, jf. § 7, stk. 1, nr. 6, i den gældende vurderingslov.

Der er således tale om en skattefritagelse, der er hjemlet i lov om Københavns frihavn. Det foreslås som nævnt, at vurderingsmyndigheden kan beslutte helt eller delvist at undtage ejendomme fra vurdering, hvis vurdering er uden betydning for beskatningsmæssige formål. Vurderingsmyndigheden vil fremover på dette grundlag unklade at vurdere de grunde, bygninger og anlæg, der er efter lov om Københavns frihavn er fritaget for beskatning.

Et andet eksempel på reglerens 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 ejendoms-værdibeskatning, jf. ejendoms-værdiskattelovens § 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 unklade at

vurdere sådanne ejendomme, så længe betingelserne for skattefritagelse er opfyldt.

Videre foreslås det i *stk. 2*, 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 § 85 foreslås det dog, at denne bestemmelse ikke skal finde anvendelse ved de almindelige vurderinger pr. 1. september 2018 og 1. september 2019. Dette skyldes, at 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.

Baggrunden for forslaget om at undlade at vurdere fritagne grundarealer er, at formålet med de offentlige ejendoms-vurderinger som tidligere nævnt grundlæggende er at tilvejebringe et retvisende grundlag for beskatning af fast ejendom. Det er som også nævnt en altovervejende hovedregel i den fremtidige vurderingsordning, at der kun skal foretages de vurderinger, der danner grundlag for beskatning.

Dette indikerer, at vurderingsmyndigheden som hovedregel kun skal vurdere den del af en grund, som ejeren skal betale grundskyld af. Denne metode vil imidlertid i praksis ikke altid kunne anvendes, og metoden vil derfor ikke kunne gøres til en ufravigelig regel. Således findes der i § 8, stk. 2, i lov om kommunal ejendomsskat en bestemmelse om, at hvis kun en del af en ejendom, som efter stk. 1 kan fritages for grundskyld, opfylder betingelserne for fritagelse, kan fritagelse kun gives for den del af grundværdien, der falder på denne del.

Som et tænkt eksempel til illustration kan man forestille sig en ejendom bestående af et grundareal, hvorpå der er placeret en bygning i flere etager. Denne bygning indeholder i stueetagen et offentligt tilgængeligt museum, som kan fritages for grundskyld efter § 8, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, mens bygningens øvrige etager anvendes til formål, der ikke kan fritages. Der er i eksemplet fælles parkeringsfaciliteter m.v. placeret på grundarealet.

Det vil i et sådant tilfælde ikke være muligt at »øremærke« en bestemt del af grundarealet som den del, der tilhører museet. Hvis kommunen ønsker at fritage museet for grundskyld, vil det derfor være nødvendigt for vurderingsmyndigheden at vurdere hele grunden og derefter foretage en fordeling af grundværdien på den del, der kan fritages, og resten.

Det er alene vurderingsmyndigheden, der efter forslaget som led i vurderingen bestemmer, hvorvidt der skal ansættes grundværdi for den fritagne del af grunden (eller for hele grunden, når dette er aktuelt). Ejeren af grunden har efter

forslaget hermed ikke et krav på at få vurderet den fritagne del.

Det forhold, at ejeren efter forslaget ikke har et krav på at få vurderet den del af en grund, der er fritaget for betaling af grundskyld er ikke til hinder for, at ejeren kan klage over vurderingen af den del af grunden, der skal vurderes.

#### *Til § 14*

Der kan opstå tilfælde, hvor der er behov for at vurdere en offentligt ejet ejendom, som er omfattet af § 12, når betingelserne for undtagelse fra vurdering ikke længere er opfyldt. Det samme gælder for ejendomme, som vurderingsmyndigheden har undtaget fra vurdering, fordi vurdering ikke tjener et beskatningsmæssigt formål, jf. lovforslagets § 13.

Ændrer en ejendom omfattet af § 9 anvendelse, så betingelserne for at være undtaget fra vurdering ikke længere er opfyldt, skal ejendommen omvurderes, jf. lovforslagets § 6.

Efter den gældende vurderingslov ville en vurdering i et sådant tilfælde kunne foretages efter bestemmelserne i lovens § 4, som indeholder en generel mulighed for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer. Denne mulighed har dog været suspenderet siden den 1. januar 2014, og muligheden foreslås ikke genindført.

Da der ikke i den nye ejendomsvurderingslov foreslås indsat en generel mulighed for at få foretaget vurderinger uden for de almindelige vurderingsterminer, er det nødvendigt at fastsætte regler for håndteringen af de situationer, hvor betingelserne for undtagelse fra vurdering ikke længere er opfyldt, og hvor vurdering derfor skal foretages.

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden i tilfælde, hvor en ejendom som nævnt i §§ 12 og 13 ikke længere opfylder betingelserne for helt eller delvis at være undtaget fra vurdering, skal foretage de nødvendige ansættelser. Dette skal efter forslaget ske på det tidspunkt, hvor betingelserne for undtagelse fra vurdering ikke længere er opfyldt, og det kan således ske på et vilkårligt tidspunkt af året.

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. Hvis der ikke er ansat en grundværdi for ejendommen, skal en sådan ansættes, da den nye ejer skal betale grundskyld.

Er der allerede ansat en grundværdi, kan der efter omstændighederne være behov for også at ansætte en ejendomsværdi. Dette vil være tilfældet, hvis ejendomme fremover anvendes til dækningsafgiftspligtigt formål efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat, og kommunen har valgt at opkræve denne afgift.

Ansættelserne skal foretages på grundlag af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt på vurderingstidspunktet og i prisniveauet pr. seneste almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

Køberen af en ejendom, der hidtil helt eller delvist 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 nødvendige 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, jf. *stk. 3*.

De nævnte ansættelser vil efter forslaget være gyldige efter ejerskifte og indtil førstkommande almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Herefter vil der blive foretaget almindelige vurderinger af ejendommen efter de generelle vurderingsregler.

Det vil være en forudsætning for ansættelser efter *stk. 2*, at ejendommen faktisk er udbudt til salg, og at der udfoldes sædvanlige salgsbestrebelse 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.

Som nævnt vil ansættelser efter *stk. 2* være gyldige efter ejerskifte og indtil førstkommande almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori. Er ejendommen på dette tidspunkt ikke solgt, bortfalder de pågældende ansættelser hermed. Ønsker den offentlige myndighed fortsat at afhænde ejendommen, må der således foretages nye ansættelser efter *stk. 2*, hvis sælger fortsat ønsker en sådan.

Hvis der ved en ansættelse efter *stk. 1* eller *2* ansættes såvel en ejendomsværdi som en grundværdi, skal disse værdier efter *stk. 3* anses for at udgøre den almindelige vurdering af ejendommen pr. seneste 1. september. Ansættes der alene en ejendomsværdi, anses denne sammen med den eventuelt allerede eksisterende grundværdi for at udgøre den almindelige vurdering af ejendommen pr. seneste 1. september. Ansættes der alene en grundværdi, anses denne sammen med den eventuelt allerede eksisterende ejendomsværdi for at udgøre den almindelige vurdering af ejendommen pr. seneste 1. september.

Det foreslås i *stk. 4*, 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 kapitel 4

##### Til § 15

Lovforslagets § 15 fastsætter den generelle vurderingsnorm, der skal anvendes ved vurdering af fast ejendom. Ved vurderingsnormen forstås den værdi eller det resultat, som vurderingsmyndigheden skal nå frem til ved vurderingen.

Som der er redegjort for i afsnit 2.2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger, er vurderingsnormen i § 6 i den gældende vurderingslov 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.« For udlejningsejendomme fastsættes ejendomsværdien ud fra en forudsætning om sædvanlige udlejningsforhold, jf. vurderingslovens § 10, *stk. 3*.

Den gældende 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.

Der er i afsnit 2.2.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger nærmere redegjort for de overvejelser, der ligger til grund for den vurderingsnorm, der her foreslås fastsat. Som det fremgår heraf, er det 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 fastsat 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 eksisterer, 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 foreslås det, at 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.

Den fremtidige vurderingsnorm foreslås efter *stk. 1* udformet på den måde, at vurderingsmyndigheden skal ansætte den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Denne vurderingsnorm ligger tæt op ad den gældende, 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.

Der er tale om en generel vurderingsnorm, som efter lovforslaget vil gælde for alle ejendomme, der skal vurderes, bortset fra produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme

og skovejendomme. Der foreslås fastsat særlige regler for vurderingen af landbrugsjendomme 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 gældende bondegårdsregel og de gældende særlige regler for vurdering af skovejendomme. Der henvises til de førnævnte bestemmelser og bemærkningerne hertil.

Det foreslås samtidig præciseret, at vurderingen kan afvige fra en konstateret handelspris for den pågældende ejendom. Heri ligger som ovenfor nævnt, 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 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 der er redegjort for i 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 gældende vurderingsordning, jf. vurderingslovens § 5. Det foreslås, at forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien betegnes som forskelsværdien. Denne værdi anvendes som grundlag for opkrævning af dækningsafgift efter lov om kommunal ejendomsskat.

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 § 12, 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.

De nærmere regler for ansættelse af ejendomsværdier og grundværdier foreslås fastsat, således som det fremgår af lovforslagets §§ 16-21. Ejendomsværdien og grundværdien vil som nævnt i afsnit 2.3.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger også fremover være separate ansættelser, der foretages uafhængigt af hinanden og på forskelligt grundlag. Højesteret har under den gældende vurderingsordning ved en dom afsagt den 22. september 2015 (sag nr. 81/2014) bekræftet, at dette er tilfældet.

Da ejendomsværdien og grundværdien er to selvstændige ansættelser, indebærer en ændring af den ene værdi ikke pr.

automatik en ændring af den anden. Hvorvidt eksempelvis en nedsættelse af grundværdien har betydning for ejendomsværdien, vil bero på, om det konkrete forhold, der begrunder nedsættelsen af grundværdien, ligeledes kan begrunde en nedsættelse af ejendomsværdien.

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. En tilsvarende regel findes i den gældende vurderingslov, jf. vurderingslovens § 11.

Fordelinger af ansatte værdier efter lovforslagets §§ 35-37 vil efter forslaget også være en del af vurderingen. Det samme vil gælde de ansættelser og fordelinger, der foretages i medfør af anden lovgivning. Et eksempel herpå er de ansættelser og fordelinger, som vurderingsmyndigheden efter § 23 A, stk. 5, i lov om kommunal ejendomsskat skal foretage til brug for opkrævning af dækningsafgift. Disse fordelinger skal ikke foretages i medfør af ejendomsvurderingsloven, men er foreskrevet i lov om kommunal ejendomsskat.

Det kan tilføjes, at regler af samme karakter findes i den gældende vurderingsordning, jf. vurderingslovens § 33, stk. 2-11, (fordelinger af ejendomsværdier og grundværdier).

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 gældende 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 vurderingsmyn-

digheden og ved en eventuel klagebehandling. Der henvises herom til det forslag om ændring af skatteforvaltningsloven, der indgår i det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag.

Den gældende vurderingslov indeholder i § 10 en bestemmelse om, at der ved ansættelsen af ejendomsværdi skal tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter. For så vidt angår privatretlige servitutter, skal der tages hensyn til disse ved vurderingen af såvel den »herskende« som den »tjenende« ejendom. Derudover tages der ikke hensyn til rettigheder og pligter af privatretlig karakter bortset fra tilfælde, hvor der ved vurdering af bygninger på fremmed grund skal tages hensyn til kontraktforholdet mellem parterne.

Endvidere findes i §§ 12 A og 13 A i den gældende vurderingslov regler om håndtering af hjemfaldspligt (tilbagekøbsklausul). Efter disse bestemmelser skal der ved vurderingen ikke tages hensyn til ændrede planforhold, hvis 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 hjemfaldspligten.

Det foreslås at indsætte tilsvarende bestemmelser i lidt ændret form bortset fra bestemmelserne om hjemfaldspligt, der foreslås håndteret på anden vis, jf. senere. Således foreslås det i *stk. 3*, at der ved vurderingen alene tages hensyn til servitutter af privatretlig karakter i det omfang, at en servitut er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom, og ejendommene ikke har samme ejer. Endvidere skal der efter forslaget heller ikke tages hensyn til private foreningsvedtægter m.v. ved vurderingen.

Det vil hermed som i den gældende vurderingsordning ikke være muligt at nedbringe sin vurdering og dermed sin skattebetaling ved at tinglyse værdipåvirkende servitutter, som ejeren selv vil kunne aflyse igen, når dette måtte være ønskeligt. Det vil heller ikke være 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 som nævnt, at reglen som hidtil 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 land-

brugsejendommen. En sådan rettighed ville ikke få betydning for beskattningen af landbrugsejendommen, da landbrugsjord fremover foreslås beskattet ved en fremskrivning af allerede eksisterende vurderinger, jf. lovforslagets §§ 28-33.

Der blev under den gældende 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.

Hjemfaldspligter anses for privatretlige servitutter uanset det forhold, at det er en kommune, der kan tilbagekøbe ejendommen til en bestemt pris. Dette skyldes, at hjemfaldspligten er en del af en købsaftale, som i sin tid blev indgået mellem to parter i en ejendomshandel – en privatperson som køber og en kommune som sælger. Der er ikke tale om, at en kommune eller anden offentlig myndighed i egenskab af myndighed har pålagt en ejendom en bestemt forpligtelse.

Der blev i denne forbindelse ved lov nr. 1887 af 29. december 2015 indsat de før nævnte bestemmelser om hjemfaldspligt i §§ 12 A og 13 A i den gældende 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 fritage 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 gældende bestemmelser, således at de gældende regler fortsat vil gælde for disse ejendomme, jf. lovforslagets § 86. 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.

En ejendom kan imidlertid være underlagt andre bestemmelser, der kan indskrænke ejerens muligheder for at disponere over ejendommen, og som dermed kan 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/deklarationsproceduren, hvilket vil indgå i vejledningen til borgerne.

#### Til § 16

I den gældende vurderingslov forstås ved ejendomsværdien værdien af den faste ejendom i dens helhed, jf. vurderingslovens § 9. Sædvanligt tilhører til ejendommen medtages ved ansættelsen. Besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel medtages ikke. Disse principper foreslås videreført i den nye vurderingsordning.

Det foreslås i *stk. 1*, at der ved ejendomsværdien skal forstås værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet, dvs. med det grundareal og de bygninger og beplantninger m.v., der på vurderingstidspunktet findes på ejendommen. Ejendomsværdien ansættes inden for vurderingsnormens spænd.

Sædvanligt tilhører til ejendommen vil skulle medtages ved ansættelsen af ejendomsværdien. For ejerboligers vedkommende vil det være vejledende, om det pågældende tilhører 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 tilhører.

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.

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. En tilsvarende regel findes i den gældende vurderingslov, jf. lovens § 11, idet der efter den gældende vurderingslov dog i alle tilfælde skal ansættes en ejendomsværdi af grunden.

Ved ansættelsen af ejendomsværdien for såvel bygningen som for den øvrige ejendom skal der efter *stk. 2* tages hensyn til kontraktforholdet mellem parterne. Befinder der sig kun en »fremmed« bygning på grunden, skal der ikke ansættes en ejendomsværdi af grunden, jf. lovforslagets § 10, stk. 1, nr. 4. Findes der derimod såvel »fremmede« som »egne« bygninger på grunden, udgør de »egne« bygninger og grunden tilsammen en ejendom. Skal der ansættes en ejendomsværdi af denne, skal der også ved denne ansættelse tages hensyn til kontraktforholdet mellem den, der ejer den »fremmede« bygning, og den der ejer grunden og de »egne« bygninger. Dette gælder dog ikke, hvis der ikke skal ansættes en ejendomsværdi efter § 10, stk. 1, nr. 1-3.

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.

Det er i alle tilfælde en konkret vurdering, hvordan kontraktforholdet påvirker ejendomsværdien. Løber kontrakten i meget lang tid, er der dog en formodning for, at dette ikke har indflydelse på ejendomsværdien af den »fremmede« bygning. Løber kontrakten derimod kun i en kort periode, vil dette som udgangspunkt påvirke ejendomsværdien af den »fremmede« bygning i negativ retning.

Hvis lejemålet med stor sandsynlighed vil kunne fornyes, vil det omvendt ikke påvirke ejendomsværdien af den »fremmede« bygning, at der er tale om en bygning på fremmed grund.

#### Til § 17

Efter den gældende vurderingslov skal der ved grundværdien forstås værdien af grunden (med grundforbedringer) i ubebygget stand, når grunden tænkes anvendt bedst muligt i økonomisk henseende, jf. vurderingslovens § 13. Den gældende vurderingslov giver ikke nærmere anvisninger på, hvordan vurderingsmyndigheden skal nå frem til denne værdi, men det praktiske udgangspunkt er, at der ved værdiansættelsen tages hensyn til den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter de foreliggende planforhold, dvs. lokalplaner m.v.

Der er i afsnit 2.4.1-2.4.2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger redegjort for de forskellige principper, der i praksis anvendes ved ansættelse af grundværdier for forskellige ejendomstyper under den gældende vurderingsordning.

Det foreslås i *stk. 1* at videreføre det gældende overordnede princip om grundlaget for ansættelsen af grundværdier. Det foreslås således fastsat, at der ved grundværdien skal forstås værdien af grunden i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Dette er som sagt det overordnede princip, men princippet skal efter forslaget anvendes inden for de rammer og med de begrænsninger, som lokalplaner og andre forskrifter udstikker. Da de foreliggende planforhold er af stor betydning for grundværdiansættelsen, foreslås det, at disse forhold nærmere reguleres, jf. lovforslagets §§ 18-20.

Ved ansættelsen af grundværdier er det nødvendigt at skelne 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. På tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag er det senest 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 »bedst muligt i økonomisk henseende« ligger, at grunden skal vurderes til det, som den inden for vurderingsnormens spænd vil være værd, hvis den anvendes og 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.

Selv om der på grunden er opført bygninger, der er placeret på en sådan måde, at dette er til hinder for udstykning eller en ændret anvendelse af grunden, har dette ikke betydning for ansættelsen af grundværdien, da grundværdien som nævnt skal ansættes som værdien af grunden i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

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 og ikke blot som værdien af den »rå« jord. Der skal ved vurderingen af grunden således medtages den værdi, som tilstedeværelsen af adgangsveje, vandledninger, gasledninger, varmeledninger, elforsyning, kloak-anlæg og lign. tilfører grunden.

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.

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 bedst muligt i økonomisk henseende.

Anvendelse af en grund i ubebygget stand bedst muligt 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 bygningsetageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger:

60 for etageboligbebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil.

40 for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse.

30 for fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde.

15 for sommerhuse i sommerhusområder.

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 ejendommejereren 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 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.

Der kan rejses spørgsmål om forståelsen af reglerne i tilfælde, hvor der i en eksisterende kommuneplanramme opereres med bebyggelsesprocenter, der afviger fra bygningsreglementet. Som ovenfor nævnt kan kommunen efter bygningsreglementet ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger de ovennævnte værdier.

Forestiller man sig som et eksempel, at en kommuneplanramme fastsætter en bebyggelsesprocent på 50 for anden bebyggelse, vil en sådan højere bebyggelsesprocent kunne lægges til grund ved grundværdiansættelsen. Dette skyldes, at grundejeren vil kunne forvente, at kommuneplanrammen omsættes i konkrete lokalplaner med et indhold, der svarer til kommuneplanrammen.

Forestiller man sig i stedet, at kommuneplanrammen fastsætter en lavere bebyggelsesprocent end bygningsreglementet, f.eks. 40 pct., vil bygningsreglementets bebyggelsesprocent på 45 blive lagt til grund. Så længe der ikke findes en lokalplan, vil kommunen ikke kunne fastsætte en lavere bebyggelsesprocent i en byggetilladelse end den, der fremgår af bygningsreglementet.

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 en tinglyst fredskovpligt, der hindrer, at byggeri kan opføres.

Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 15 for en gennemgang af servitutters betydning for vurderingen.

#### *Til § 18*

Som nævnt i bemærkningerne til lovforslagets § 17 giver den gældende vurderingslov ikke nærmere anvisninger på, hvordan vurderingsmyndigheden skal nå frem til en grundværdi. Det praktiske udgangspunkt er dog, at der ved værdiansættelsen tages hensyn til den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter de foreliggende planforhold, dvs. lokalplaner m.v. Da de foreliggende planforhold imidlertid er af stor betydning for grundværdiansættelsen, er der behov for, at disse forhold nærmere reguleres, således som det foreslås i lovforslagets §§ 18-20.

Bestemmelsen i lovforslagets § 17 om, at grundværdien skal ansættes som grundens værdi i ubebygget stand under en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, er som nævnt i bemærkningerne til denne bestemmelse udtryk for det overordnede princip. Imidlertid kan dette princip ikke anvendes

løsrevet, 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 anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende 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 den bedste anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende 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 lovforslagets § 20.

Den højst mulige udnyttelse af en grund i medfør af en lokalplan eller lign. vil ikke nødvendigvis i alle tilfælde være et udtryk for den bedste udnyttelse i økonomisk henseende. Hvis det vurderingsmæssigt skønnes, at den bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse af en grund ikke er eksempelvis at opføre en lokalplans fulde bebyggelsesmulighed på 10.000 m<sup>2</sup>, men kun det halve, vil dette kunne lægges til grund ved grundværdiansættelsen.

Der vil dog fortsat være en udnyttelsesmulighed på 10.000 m<sup>2</sup>, hvilket vil skulle tages i betragtning ved grundværdiansættelsen. Der er således ikke nødvendigvis tale om, at grundværdien halveres i forhold til, hvad den ville være, hvis en udnyttelse på 10.000 m<sup>2</sup> havde været den økonomisk optimale.

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 som grundens værdi i ubebygget stand ud fra en forudsætning om, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt 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 m<sup>2</sup> kontorareal eller op til 3.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> boligareal, mens opførelse af 5.000 m<sup>2</sup> kontorareal ville have været en bedre anvendelse og 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Der tages i den gældende vurderingslov ikke stilling til sådanne tilfælde.

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 i forhold til grundens størrelse.

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, mens grundværdien for grund D skal ansættes på grundlag af en udnyttelsesmulighed på 10.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, og grund D er bebygget med mindre end 10.000 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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 i forhold til grundens størrelse 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 i forhold til grundens størrelse vil være mulig, dog mindst den faktiske udnyttelse.

Forestiller man sig i ovennævnte eksempel, at grund A bebygges med 6.000 m<sup>2</sup>, mens de øvrige grunde fortsat er ubebyggede, skal grund A have sin grundværdi ansat efter den faktiske udnyttelse. Der er herefter 19.000 m<sup>2</sup> til fordeling mellem de resterende grunde, hvilket ud fra gennemsnitsbetragtningen giver 4.750 m<sup>2</sup> til grundene B og C og 9.500 m<sup>2</sup> til grund D.

Opføres der på grund B efterfølgende et etageareal på 4.000 m<sup>2</sup>, mens grundene C og D fortsat er ubebyggede, skal de 4.750 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, dvs. med mere end den eksisterende gennemsnitlige »rummelighed« på 4.750 m<sup>2</sup> for grund C. Grundværdien skal hermed ansættes på grundlag af et etageareal på 5.000 m<sup>2</sup>.

Nu mangler kun grund D at blive bebygget. Der er indtil nu opført i alt 15.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> på grund D. Hvis samtlige 10.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> på grund D, vil der stadig være en rest på 2.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> uanset hvor på byggefeltet, mens der på grundene C og D tilsvarende findes et fælles byggefelt, hvorpå der må opføres indtil 15.000 m<sup>2</sup>. Der må i det samlede planområde således fortsat højst opføres 25.000 m<sup>2</sup>.

Hvis alle grunde er ubebyggede, vil den gennemsnitlige udnyttelsesmulighed i forhold til grundenes størrelse være den samme som i det første eksempel, nemlig 5.000 m<sup>2</sup> til hver af grundene A, B og C og 10.000 m<sup>2</sup> til grund D.

Bebygges grund A eller grund B med mere end 5.000 m<sup>2</sup>, reduceres udnyttelsesmuligheden for nabogrunden tilsvarende. Bebygges de to grunde med 5.000 m<sup>2</sup> eller derunder, vil den gennemsnitlige udnyttelsesmulighed fortsat være 5.000 m<sup>2</sup> for dem begge. Uanset hvordan grundene A og B bebygges, vil dette ikke have betydning for mulighederne for at bebygge grundene C og D, da der under alle omstændigheder kan opføres 15.000 m<sup>2</sup> på disse grunde. Selv om grundene A og B forbliver ubebyggede, kan der fortsat højst opføres 15.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, mens der på det fælles byggefelt på grundene C og D må opføres indtil 20.000 m<sup>2</sup>. Der må i det samlede planområde dog fortsat højst opføres 25.000 m<sup>2</sup>.

Hvis alle grunde er ubebyggede, vil den gennemsnitlige udnyttelsesmulighed for hver af grundene A, B og C også her være 5.000 m<sup>2</sup>, mens den for grund D vil være 10.000 m<sup>2</sup>. 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 5.000 m<sup>2</sup>, vil bebyggelsesmulighederne på grundene C og D blive reduceret tilsvarende. Opføres der f.eks. 13.000 kvadratmeter på grundene A og B, vil der være 12.000 m<sup>2</sup> til rest til grundene C og D. Det giver en gennemsnitlig udnyttelsesmulighed efter grundenes størrelse på 4.000 m<sup>2</sup> til grund C og 8.000 m<sup>2</sup> til grund D.

Opføres der 3.000 m<sup>2</sup> på grund C, mens grund D fortsat er ubebygget, vil den gennemsnitlige udnyttelsesmulighed for hver af de to grunde efter deres størrelse fortsat være 4.000 m<sup>2</sup> til grund C og 8.000 m<sup>2</sup> til grund D. Opføres der i stedet 5.000 m<sup>2</sup> på grund C, vil der kun kunne opføres 7.000 m<sup>2</sup> på grund D.

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 m<sup>2</sup>. 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 efter deres størrelse 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.

#### Til § 20

Som tidligere nævnt er udgangspunktet ved ansættelsen af grundværdier efter den gældende vurderingsordning, at der ved værdiansættelsen tages hensyn til den anvendelse og udnyttelse, der er mulig efter de foreliggende planforhold. Der forekommer imidlertid 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, men lægges alene de formelle planforhold til grund, kan dette føre til resultater, der ikke er retvisende.

Ved ansættelse af grundværdier må en ejendom betragtes 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 – men lovlige – 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.

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 og udnyttelse, jf. det overordnede princip i lovforslagets § 17, og bedste økonomiske anvendelse og udnyttelse af en grund på f.eks. 800 m<sup>2</sup> 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 og udnyttelse i et sådant tilfælde godt være det, som grunden faktisk anvendes og udnyttes til, nemlig som parcelhusgrund. Er der f.eks. tale om, at der befinder sig et parcelhuskvarter i en del af et område, der ellers er udlagt til erhvervsformål, vil der i de fleste tilfælde være en stærk formodning for, at grundens faktiske anvendelse og udnyttelse som parcelhusgrunde er den bedste anvendelse og udnyttelse i økonomisk henseende.

Det foreslås på denne baggrund i *stk. 1*, at hvis en grund lovligt anvendes og udnyttes til andre formål end dem, der er fastsat i plangrundlaget, ansættes grundværdien på grund-

lag af grundens faktiske anvendelse og udnyttelse, hvis dette medfører en grundværdi, der er højere end den, der ville blive ansat, hvis ansættelsen blev foretaget efter den anvendelse, der er mulig efter planforholdene.

En grund kan ligeledes lovligt være udnyttet i større omfang end fastsat i plangrundlaget. Det foreslås i *stk. 2*, at grundværdien i sådanne tilfælde ansættes på grundlag af grundens faktiske udnyttelse, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den udnyttelse, der er fastsat i 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 landzonetilladelse, 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 sker efter den gældende vurderingsordning 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 fastsatte fordelingstal, jf. vurderingslovens § 16 A. Er der ikke fastsat fordelingstal, fordeles grundværdien ligeligt mellem ejerlejlighederne. De her angivne regler kan dog fraviges, hvis de med lovens ord fører til en »åbenbart urimelig« fordeling. Loven giver dog ingen anvisning på, hvornår en fordeling er åbenbart urimelig.

Dette foreslås i *stk. 1* at videreføre princippet om fordeling af moderejendommens grundværdi på de enkelte ejerlejligheder, dog således at fordelingen sker 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 under den gældende vurderingsordning ikke tilsammen gav 100 pct., går vurderingsmyndigheden ind og fastsætter 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, vil fordelingstal efter forslaget skulle fastsættes efter *stk. 3* eller *4*.

Hvis der ikke er fastsat fordelingstal som nævnt i *stk. 1* og *2*, foreslås det i *stk. 3*, at fordelingstal fastsættes af vurderingsmyndigheden på grundlag af de enkelte lejligheds areal. Herved skal forstås tinglyst areal eller areal registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Det foreslås samtidig, at vurderingsmyndigheden på samme måde fastsætter fordelingstal i de særlige tilfælde, hvor de tinglyste fordelingstal ikke svarer til de faktiske forhold i ejendommen. Der findes således i den gældende vurderingsordning nogle tilfælde, hvor moderejendomme på et fejlagtigt grundlag har været vurderet samlet, og hvor fordelings-tallene for de enkelte moderejendomme ikke umiddelbart er anvendelige. Den foreslåede bestemmelse tænkes bl.a. anvendt i sådanne tilfælde.

Endelig foreslås det i *stk. 4*, at grundværdien fordeles ligeligt mellem lejlighederne uanset lejlighedernes størrelse eller andre forhold, hvis der ikke kan fastsættes fordelingstal efter *stk. 1-3*.

#### Til § 22

Som omtalt i afsnit 2.11.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger skulle der indtil 2013 efter den gældende 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 bereg-

nes 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. Grundforbedringsfradrag løber i 30 år, dog 60 år for skove, hvorefter det udløber.

Det foreslås i *stk. 1*, at de fradrag, som efter den gældende vurderingsordning fortsat eksisterer, fortsætter til udløb i den nye vurderingsordning.

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 gældende 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 gældende 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 erhvervmæssige 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 eller en skovejendom, er fradraget givet til ejendommen som sådan, uanset om fradraget er givet på grundlag af et grundforbedringsarbejde udført på selve landbrugsjorden eller skovbrugsjorden, eller om fradraget eksempelvis er givet i forbindelse med kloakering af en bolig på ejendommen.

#### 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 forholds-

mæssigt efter areal, 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 gældende 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 fastsat til den 1. maj 2013.

De regler, der her foreslås, svarer til de regler, som siden 2013 under den gældende ordning har været gældende.

## 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 griber an på.

Den gældende vurderingslov giver ingen egentlige anvisninger på, hvordan vurderingen af ejerboliger skal foretages. Der findes i lovens § 38 nogle bestemmelser om, at vurderingsmyndigheden kan pålægge ejere af fast ejendom at udfylde skemaer med oplysninger om ejendommene og indsende disse skemaer i underskrevet stand.

Vigtigere er det, at skatteministeren efter § 39, stk. 2, i den gældende vurderingslov kan pålægge kommunerne at føre et register med oplysninger til brug for vurderingen. Dette er grundlaget for Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister, der som nævnt i afsnit 2.5.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger sammen med Bygnings- og Boligregistret (BBR) er vigtige redskaber i arbejdet med at vurdere ejerboliger.

Der foreslås ikke fastsat detaljerede regler for, hvordan det praktiske vurderingsarbejde i den nye vurderingsordning 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 af væsentlig betydning for vurderingen inddrages. Dette vil ikke mindst 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, jf. afsnit 2.5.2.1-2.5.2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger – blive taget hensyn til historiske handelspriser, som vil blive fremskrevet til aktuelt niveau. Dette gælder for såvel de ejendomme, som den vurderede ejendom skal sammenlignes med, som for den ejendom, der skal vurderes.

De ejendomme, der skal sammenlignes med den ejendom, der skal vurderes, skal ikke befinde sig inden for nogen på forhånd defineret radius i forhold til den ejendom, der skal vurderes. Ejendommene skal have så ensartet et præg, at de er 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 2.5.2.1-2.5.2.4 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Modelberegningerne er tekniske hjælpemidler i vurderingsarbejdet og er ikke vurderinger i sig selv. De elementer, der indgår i modelberegningerne, er ikke selvstændige ansættelser, som kan påklages. Det samme gælder selve modelberegningen. Det er alene den endelige vurdering, der vil kunne påklages.

Da udgangspunktet for vurderingen er konstaterede handelspriser, er det nødvendigt at fastsætte, hvornår en handelspris er konstateret. Det foreslås derfor i *stk. 2*, at en handelspris betragtes som konstateret, når endeligt overdragelsesdokument (skøde) for den pågældende handel er tinglyst. Eventuelle retsanmærkninger er uden betydning.

Der kan imidlertid forekomme tilfælde, hvor en handelspris, som konstateres efter vurderingstidspunktet den 1. september, 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 for den enkelte ejendom.



Det foreslås derfor i *stk. 3*, at der ved vurderingen af den enkelte ejendom kan tages hensyn til en konstateret handelspris for den pågældende ejendom selv, selv om endeligt overdragelseskort er tinglyst efter vurderingstidspunktet. Overdragelseskortet 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.

#### 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 selv.

Det foreslås derfor præciseret i *stk. 1*, 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 vedrørende grunden og bygningerne, når disse oplysninger er af væsentlig betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet.

Heri vil også indgå geodata, dvs. oplysninger om ejendommens geografiske beliggenhed f.eks. i forhold til kyst, skov eller større vejanlæg.

Der kan imidlertid være andre forhold, som har betydning for værdien af en ejendom, og som ikke umiddelbart lader sig aflæse af offentlige registre. Det foreslås derfor i *stk. 2*, 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.

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 andre ejendomme i området 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 registrere 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.

#### Til § 26

Det foreslås, 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 gældende 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 gældende vurderingslov – ønskes ikke opretholdt i den kommende vurderingsordning, da den ikke har praktisk skattemæssig betydning. Dette foreslås klargjort i loven. Vurderingen af en ejerbolig vil hermed alt andet lige være den samme, uanset om boligen er udlejet eller ej, og uanset hvilke vilkår der måtte eksistere for et eventuelt lejemål.

Ejendomsværdien anvendes som grundlag for opkrævningsaf 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 gældende ordning som nævnt ikke halveret.

Er der tale om en ejerbolig beliggende på fremmed grund, skal der tages hensyn til kontraktforholdet mellem parterne, jf. lovforslagets § 16, stk. 2, og bemærkningerne hertil.

#### 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. En bestemmelse herom findes i § 33 A i den gældende vurderingslov, hvilket foreslås videreført.

Det foreslås således i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden skal foretage en sådan ansættelse, når ejendomsværdiskattelovens betingelser er opfyldt. En af betingelserne er, at eje-

ren eller ejerne anmoder om en sådan ansættelse. Det foreslås præciseret, at ansættelsen skal foretages på samme måde, som hvis den pågældende lejlighed var en selvstændig ejerlejlighed, hvilket er en videreførelse af gældende regler.

Det foreslås i *stk.* 2, 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 gældende vurderingslov, og lejligheden fremover vurderes efter den bestemmelse, der her er foreslået, skal der ikke betales gebyr. Der skal således alene betales gebyr for nyttilkomne lejligheder.

## Til kapitel 6

### Til § 28

I den gældende vurderingslov anvendes i teorien samme vurderingsnorm for alle ejendomme, nemlig ejendommens værdi i handel og vandel, jf. vurderingslovens § 6. Reelt har der dog gennem de seneste 25 år udviklet sig en særlig vurderingsnorm for landbrugsjord og dermed indirekte også for skovbrugsjord. Dette er sket gennem den såkaldte bondegårdsregel, jf. vurderingslovens § 14.

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.

Der gælder ligeledes særlige regler for vurderingen af skovejendomme, jf. vurderingslovens § 15. Grundværdien for skovarealer ansættes som en procentdel af en normal-skovværdi. 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.

Det foreslås, at der i den nye ejendomsvurderingslov fastsættes en særlig vurderingsnorm for produktionsjord. Ved produktionsjord skal bl.a. forstås arealer i landzone, når arealerne tilhører landbrugsejendomme eller skovejendomme, og de anvendes til landbrugsformål eller skovbrugsformål, jf. bemærkningerne til *stk.* 2 og 3 nedenfor.

Formålet med den særlige vurderingsnorm er at videreføre de vurderinger, der under den gældende vurderingsordning er foretaget efter bondegårdsreglen og efter de særlige regler om vurdering af skovejendomme.

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 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 skovejendommens vedkommende sker grundværdiansættelsen som nævnt på den måde, at der på grundlag af træarternes fordeling i skoven og en forudsætning om regelmæssig aldersfordeling beregnes en normalskovværdi.

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 gældende vurderingsordning er hermed lige så lidt som vurderingen af landbrugsejendomme efter bondegårdsreglen baseret på, at en forventelig handelsværdi skal findes.

Da de gældende 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, jf. lovforslagets § 48, stk. 2.

Ved fremskrivningerne af grundværdier for landbrugsejendomme skal der anvendes det indeks for landbrugsejendomme, som udarbejdes på laveste geografiske niveau. Ved fremskrivningerne af grundværdier for skovejendomme skal der anvendes det indeks for landbrugsejendomme, som udarbejdes for landet som helhed. Der henvises til lovforslagets §§ 44 og 45 og bemærkningerne hertil.

Der er i lovforslagets § 82 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 efter forslaget beregnes separate hektarpriser for landbrugsarealer (herunder naturarealer, jf. bemærkningerne til *stk. 3*), 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. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til den pågældende bestemmelse.

I *stk. 2* og *3* foreslås det defineret, hvad der skal forstås ved produktionsjord. Kun produktionsjord som her defineret vil være omfattet af fremskrivningsordningen.

Det foreslås i *stk. 2*, at der ved produktionsjord 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 på arealet, vil dette areal ikke blive anset som produktionsjord og vil heller ikke være omfattet af fremskrivningsordningen. Der henvises herom til lovforslagets § 29.

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 gældende regler, hvorefter kun arealer beliggende i landzone er omfattet af bondegårdsreglen.

Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer som ovenfor nævnt, betragtes efter forslaget ligeledes som produktionsjord. Tilsvarende regler findes i den gældende vurderingsordning, idet grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, omfattes af bondegårdsreglen henholdsvis reglerne for vurdering af skove.

Det foreslås i *stk. 3*, at naturarealer beliggende i landzone skal betragtes som produktionsjord, når arealerne tilhører en landbrugsejendom eller en skovejendom, og forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering ikke tillader anden anvendelse. Sådanne arealer er under den gældende ordning blevet vurderet efter bondegårdsreglen, men med lavere hektarpriser end den egentlige landbrugsjord. Da fremskrivningsordningen skal afspejle den gældende bondegårdsregel, skal også disse naturarealer medtages.

Det foreslås videre, at fredskovpligtige arealer tilhørende skovejendomme ligeledes betragtes som produktionsjord, selvom de pågældende arealer ligger uden for landzone. Fredskovpligtige arealer uden for landzone tilhørende andre ejendomme end skovejendomme er ikke omfattet af fremskrivningsordningen.

Endelig foreslås det også for de arealer, der er omfattet af *stk. 3*, at grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på disse arealer, betragtes som produktionsjord.

#### Til § 29

Som nævnt i bemærkningerne til lovforslagets § 28 skal fremskrivningsordningen kun omfatte den egentlig produktionsjord. Det foreslås derfor i *stk. 1*, 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, og efter den generelle vurderingsnorm, jf. lovforslagets § 15. Dette vil efter forslaget dog ikke skulle gælde for grundarealer tilhørende boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme, da grundværdierne af sådanne grundarealer foreslås ansat til samme beløb pr. arealenhed som produktionsjorden, jf. lovforslagets § 30, stk. 3.

De arealer, der skal vurderes efter lovforslagets §§ 17-20, skal vurderes, som om der havde været tale om selvstændige ejendomme med den aktuelle størrelse og den beliggenhed.

De grundarealer, der her er tale om, kan for det første være arealer anvendt til andre erhvervmæssige formål end landbrug eller skovbrug. Hvis der som eksempler på en sådan ejendom findes arealer, der anvendes som camping-

plads, golfbane, hotel/restaurant, handel/produktion/service eller til råstofudvinding, skal grundværdien af sådanne arealer ansættes efter lovforslagets §§ 17-20 på samme måde, som de pågældende arealer ville have været vurderet, hvis de ikke havde tilhørt en landbrugsejendom eller en skovvejendom.

Tilsvarende regler gælder under den gældende 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 skovvejendomme, ligesom der kan være tale om medarbejderboliger, aftægtsboliger og udlejede boliger m.v. beliggende på landbrugsejendomme eller skovvejendomme.

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 skovvejendomme. Således er medarbejderboliger og aftægtsboliger på landbrugsejendomme efter gældende praksis blevet betragtet som nødvendige for landbrugsejendommens drift, og grundværdien er blevet ansat ved fordeling, dvs. at grundarealet er blevet vurderet efter bondegårdsreglen. Er en bolig derimod udlejet, er der blevet ansat en grundværdi efter en værdi i handel og vandel. For skovvejendommens vedkommende er alle grundværdier vedrørende boliger blevet ansat efter en sådan markedsnorm.

Det er ikke muligt i en automatiseret vurderingsordning at basere reglerne om vurdering af boliger på landbrugsejendomme og skovvejendomme 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 gældende 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 på denne baggrund, at alle grunde tilhørende boliger beliggende på landbrugsejendomme eller skovvejendomme, bortset fra grunde tilhørende boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme, fremover vurderes efter reglerne i lovforslagets §§ 17-20, jf. den generelle vurderingsnorm i lovforslagets § 15.

Som ovenfor nævnt skal de pågældende grundarealer vurderes, som om der havde været tale om selvstændige ejendomme. Hvis dette ikke hidtil har været tilfældet, må de pågældende grundarealer i vurderingsmæssig henseende betragtes som nye ejendomme, der første gang skal vurderes i 2019.

Der vil således skulle ansættes selvstændige grundværdier for de pågældende grundarealer, men der vil ikke skulle ansættes nyt »grundskatteloft« i form af tilbageregninger af

vurderinger efter lovforslagets § 40, jf. bemærkningerne til denne bestemmelse. Dette skyldes, at der for en landbrugsejendom kun skal ansættes ét samlet »grundskatteloft«, uanset det forhold at stuehusgrunden og selve landbrugsjorden beskattes med hver sin grundskyldspromille.

Dette er bekræftet af Højesteret ved dom af 8. april 2014 (sag 133/2013). Højesteretsdommen vedrører en landbrugsejendom. Der er dog ingen grund til at antage, at det tilsvarende ikke skulle gælde for en skovvejendom, ikke mindst på baggrund af at hele skovvejendommens grundareal efter de gældende regler beskattes med den samme grundskyldspromille. Der bliver således kun tale om at fastsætte nye »grundskattelofter«, når landbrugsejendommens eller skovvejendommens samlede grundareal ændres.

Det er ikke nødvendigvis på forhånd givet, hvor stort et grundareal der skal indgå i vurderinger efter stk. 1. 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 eller et garageanlæg, som ikke er en del af landbrugsejendommens eller skovvejendommens driftsbygninger, er det ikke nødvendigvis klart, hvor stort et grundareal der skal henføres til den pågældende bygning.

Det foreslås derfor i *stk.* 2, 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, indeklima, 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 samlet vurdering vil kunne anvendes, jf. lovforslagets § 2, stk. 2. Indgår flere bygninger eller grundarealer i en samlet enhed, kan vurderingsmyndigheden således beslutte, at de pågældende grundarealer vurderes samlet. Der henvises til bemærkningerne til den førnævnte bestemmelse.

Endelig kan der forekomme tilfælde, hvor der ikke findes bygninger på et areal, der anvendes til andre formål end landbrug eller skovbrug, og hvor et bygningsareal derfor ikke kan danne udgangspunkt for beregningen af grundarealets størrelse. Det foreslås, at grundarealets størrelse i sådanne tilfælde ansættes skønsmæssigt.

#### Til § 30

Det vil af hensyn til ejendomsværdibeskatningen og betaling af kommunal grundskyld være nødvendigt 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 gældende 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 blive ansat 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 nødvendigt 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 landbrugsejendommens 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 – ansættes en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme. 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 i udgangspunktet ansættes på samme måde, som hvis der havde været tale om frit omsættelige ejerboliger. Der foreslås dog en reduktion på 5 pct., jf. *stk. 2*.

Der skal for boliger beboet af ejere ansættes såvel en ejendomsværdi som en grundværdi, da ejeren skal betale såvel ejendomsværdiskat som grundskyld af den pågældende bolig. Det samme gælder for boliger omfattet af de før nævnte bestemmelser i ligningsloven. For andre boliger skal der alene ansættes en grundværdi, da der ikke skal betales ejendomsværdiskat af sådanne ejendomme.

I *stk. 2* foreslås det som ovenfor nævnt, at ejendomsværdierne i udgangspunktet skal ansættes på samme måde, som hvis de pågældende boliger havde været frit omsættelige ejerboliger. En sådan vurdering som frit omsættelig ejerbolig vil imidlertid ofte føre til højere ejendomsværdier for de pågældende boliger end dem, der hidtil har været ansat ved fordeling. Dette skyldes bl.a., at den samlede landbrugsejendom eller skovejendom udgør en langt større økonomisk enhed end selve boligdelen.

Den fordelte ejendomsværdi af de pågældende boliger efter den gældende ordning er ofte lidt lavere end omkringliggende fritliggende og frit omsættelige parcelhuse. Det bemærkes, at boliger på landbrugsejendomme og skovejendomme efter de gældende regler typisk ikke kan udstykkes fra landbrugsejendommen eller skovejendommen.

Der bør ved ansættelsen af ejendomsværdier af boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme, tages højde for at disse boliger ikke er frit omsættelige. Det vil imidlertid være meget vanskeligt ved den konkrete vurdering at ansætte værdien af den ulempe, der er forbundet med den manglende frie omsættelighed.

Det foreslås derfor, at der gives et nedslag på 5 pct. ved vurderingen. Ansættelsen af ejendomsværdi for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme, vil herefter skulle ske på den måde, at der først foretages en vurdering på samme måde, som hvis den pågældende bolig havde været en fritliggende og frit omsættelig ejerbolig beliggende det sted, hvor ejendommen ligger. Den ejendomsværdi, der herved fremkommer, reduceres herefter med 5 pct.

I *stk. 3* foreslås der fastsat regler for ansættelsen af grundværdier for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme. Det foreslås, at grundværdien for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme ansættes til samme beløb pr. arealenhed som den gennemsnitlige værdi pr. hektar for det jordstykke, som grundarealet tilhører, hvis grundarealet i fravær af boligen ville blive betragtet som produktionsjord. Dette skal forstås på den måde, at grundarealet ville have været produktionsjord, hvis boligen ikke havde ligget der.

Grundværdien for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme skal med andre ord ansættes ved en fremskrivning af vurderinger efter den gældende bondegårdsregel på samme måde som produktionsjorden. Dette er en tillempet videreførelse af de gældende 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 lovforslagets §§ 17-20, dvs. efter den generelle vurderingsnorm, jf. lovforslagets § 15. Dette vil således gælde for boliger beboet af ejere på skovejendomme, andre boliger på landbrugsejendomme og skovejendomme og boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, jf. ovenfor.

Desuden vil det gælde for boliger beboet af ejere af landbrugsejendomme, når grundarealet ikke ville have været produktionsjord, selv om boligen ikke havde ligget der. Ligger en sådan bolig eksempelvis i byzone, eller er den omfattet af en lokalplan, vil grundværdien således altid skulle ansættes efter lovforslagets §§ 17-20, dvs. efter den generelle vurderingsnorm, jf. lovforslagets § 15.

Dette er en videreførelse af gældende regler, hvorefter sådanne grundarealer vurderes efter en værdi i handel og vandel.

#### *Til § 31*

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 gældende praksis ansættes grundarealet for boliger beboet af ejere af landbrugsejendomme som udgangspunkt til et areal på 2.000 m<sup>2</sup>.

Det foreslås på denne baggrund i *stk. 1*, at grundarealet for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme fremover ansættes til 2.000 m<sup>2</sup>. Der vil være tilfælde, hvor der efter gældende 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 gældende 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 m<sup>2</sup>. Dette svarer til den grundstørrelse, der under den gældende 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 gældende 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 beslutte, at større grundarealer end dem, der er nævnt i *stk. 1* og *2*, lægges til grund for ansættelsen af grundværdi. Beslutning herom kan efter forslaget træffes, hvis forholdene ændres, sådan at de grundstørrelser, der er nævnt i *stk. 1* og *2*, ikke svarer til de faktiske forhold.

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 gældende ordning. Hvis et nyt stort parkanlæg etableres, ville det kunne føre til et urimeligt resultat, hvis grundarealet fortsat blev ansat til 2.000 m<sup>2</sup>.

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 beslutte, 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.

#### *Til § 32*

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, og de to ejendomme således ændrer grundstørrelse.

Reglerne om vurdering eller omvurdering ved ændring af grundstørrelse vil efter forslaget principielt være de samme for landbrugsejendomme/skovejendomme som for andre ejendomme. 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, således 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 jordstykniveau, 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 et helt jordstykke overdrages fra en ejendom til en anden – hvor den fortsat udgør et selvstændigt jordstykke – og det tilfælde, hvor et areal overdrages og tillægges et allerede eksisterende jordstykke på den ejendom, som arealet overdrages til. Problemstillingen er af betydning, når de to ejendomme ikke har samme gennemsnitlige hektarpris.

Der kan i førstnævnte tilfælde vælges mellem to muligheder. Enten kan der beregnes en ny gennemsnitlig hektarpris for hele den ejendom, hvortil det pågældende jordstykke overdrages, eller også kan det tillagte jordstykke bibeholde den hektarpris, det allerede har. Den ejendom, som jordstykket tillægges, skal herefter have sin grundværdi beregnet på grundlag af en gennemsnitlig hektarpris for det oprindelige areal og en anden gennemsnitlig hektarpris for det tillagte jordstykke.

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 et selvstændigt jordstykke, bibeholder den gennemsnitlige hektarpris, der er fastsat for det pågældende jordstykke umiddelbart forud for overdragelsen. Dette vil også gælde i det tilfælde, hvor et jordstykke deles i to, hvoraf den ene overdrages til en anden ejendom, forudsat at arealet efter overdragelsen fortsat udgør et selvstændigt jordstykke.

Hvis der sker en sammenlægning af jordstykker med forskellige gennemsnitlige hektarpriser, skal der beregnes en gennemsnitlig hektarpris for de jordstykker, der er berørt af sammenlægningen.

*Stk. 2* omhandler det tilfælde, at det overdragne areal tillægges et eksisterende jordstykke på den ejendom, som arealet overdrages til. Der skal efter lovforslaget i sådanne tilfælde beregnes en ny gennemsnitlig hektarpris for det jordstykke, som arealet tillægges. Dette skyldes, at det som ovenfor nævnt ikke administrativt er muligt at håndtere gennemsnitlige hektarpriser på niveauer under jordstykniveau.

Beregninger efter *stk. 1* og *2* vil ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed, jf. lovforslagets § 48 og bemærkningerne hertil.

### 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 i fremskrivningsordningen. 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.

Den nyopståede ejendom eller de nytilkomne arealer skal kunne vurderes efter samme regler som produktionsjord tilhørende allerede eksisterende landbrugsejendomme eller skovejendomme. 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.

De foreslåede regler vil blive administreret på følgende måde:

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 ejendommens 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. Dette følger af, at der vil blive beregnet separate hektarpriser for landbrugsjord og for fredskovpligtige arealer, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 28.

*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 det jordstykke, som arealet tillægges, eller som det allerede tilhører, jf. eksemplet med den nedlagte golfbane. Udgør det pågældende areal et selvstændigt jordstykke, foreslås det, at arealets gennemsnitlige hektarpris ansættes til samme beløb, som gælder for ejendommen som helhed.

Består en ejendom af flere jordstykker med hver sin gennemsnitlige hektarpris, vil det nye jordstykke få et gennemsnit af disse. Dette gennemsnit vil blive beregnet som et vægtet gennemsnit efter de øvrige matriklers størrelse.

## Til kapitel 7

### Til § 34

I lovforslagets § 34 foreslås der fastsat retningslinjer for vurderingstilgangen for erhvervsejendomme. Ved vurderingstilgangen skal forstås den måde, som vurderingsarbejdet gribes an på.

På samme måde som for ejerboliger giver den gældende vurderingslov ingen egentlige anvisninger på, hvordan vurderingen af erhvervsejendomme skal foretages. Der findes i lovens § 38 nogle bestemmelser om, at vurderingsmyndigheden kan pålægge ejere af fast ejendom at udfylde skemaer med oplysninger om ejendommene og indsende disse skemaer i underskrevet stand. Dette gælder efter bestemmelsens ordlyd for alle ejendomme og således også for erhvervsejendomme.

I modsætning til ejerboliger foretages vurderingen af erhvervsejendomme efter den gældende vurderingsordning 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 data fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) om ejendommens 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 bruger-ejendomme, 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.

På samme måde som for ejerboliger foreslås der ikke fastsat detaljerede regler for, hvordan det praktiske vurderingsarbejde fremover 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 i området, 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 får betydning for vurderingen. En tilsvarende bestemmelse findes i § 10, stk. 3, i den gældende vurderingslov.

Der er i lovforslagets almindelige bemærkninger 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 gældende vurderingsordning, jf. vurderingslovens § 38.

Ejere af erhvervsejendomme vil også som andre ejendomsjere have mulighed for gennem den foreslåede deklaraionsprocedure at supplere og korrigere de oplysninger, som vurderingsmyndigheden er i besiddelse af om den konkrete ejendom. Der henvises herom til det forslag til ændring af skatteforvaltningsloven, der er medtaget i det følgelovforslag, der er fremsat samtidig med dette lovforslag, jf. forslaget til skatteforvaltningslovens § 20 a.

#### 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 betales ikke ejendomsværdiskat af den del af en ejendom, der anvendes erhvervmæssigt. I den gældende vurderingslov findes reglerne om fordeling i § 33, stk. 2-11.

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. Herved forstås, at den samlede ejendomsværdi skal fordeles i den værdi, der kan henføres til boligdelen, og den værdi, der kan henføres til erhvervsdelen. Fordelingen skal ikke foretages efter arealstørrelse eller andre forhold. En bestemmelse med tilsvarende indhold findes i den gældende vurderingslov, jf. lovens § 33, stk. 5.

I den gældende vurderingsordning skelnes der efter praksis mellem »rene« ejerboliger, »rene« erhvervsejendomme og ejendomme anvendt til blandet bolig- og erhvervsformål. Efter gældende 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 forde-

ling, og ejeren kommer hermed til at betale ejendomsværdiskat på grundlag af hele ejendomsværdien.

Hvis mere end 25 pct. af ejendomsværdien kan henføres til den erhvervmæssigt anvendte del af ejendommen, betragtes ejendommen efter gældende 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 gældende praksis skulle foretages en fordeling i et tilfælde, hvor den erhvervmæssigt 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 erhvervsejendom m.v., en landbrugs-ejendom 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 gældende 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 af ejendommen.

Vurderingsmyndigheden vil dog kunne se bort fra bagatelagtige størrelser. Forestiller man sig som et eksempel, at der på en lille del af en grund er opstillet en transformatoranordning tilhørende et elforsyningselskab, vil dette ikke nødvendigvis gøre en fordeling efter den bestemmelse, der her er foreslået.

Det fremtidige vurderingssystem vil i mange tilfælde modelmæssigt kunne »skelne« mellem boligarealet og det erhvervmæssigt 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). Det foreslås derfor i *stk. 2*, at ejendomsværdien i sådanne tilfælde skal fordeles på de to boligenheder.

Formålet med fordelingen er, at ejeren/ejerne kan ejendomsværdibeskattes af den del af ejendommen, som de rå-

der over. Af hensyn til ejendomsværdiskatningen i forbindelse med ejers/ejeres tilflytning af en (del af) en sådan bolig, er det i visse tilfælde nødvendigt, at der allerede på dette tidspunkt foreligger en fordeling.

Det er ikke nogen betingelse for fordeling, at ejeren eller ejerne faktisk beboder ejendommen, og at de i så fald anvender ejendommen som (helårs)bolig.

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

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*

Efter de gældende regler foretages der en fordeling af ejendomsværdien, når en ejerbolig, som helt eller delvis er beliggende i landzone, har et grundareal, der overstiger 5.000 m<sup>2</sup>, jf. vurderingslovens § 33, stk. 8. Det foreslås i *stk. 1* at videreføre disse regler. Der vil som ved fordelinger efter § 35 være tale om en værdimæssig fordeling.

Efter § 33, stk. 11, i den gældende vurderingslov anses 5.000 m<sup>2</sup> for at tilhøre boligdelen. Hvis det grundareal, der ligger i umiddelbar forbindelse med boligen, er mindre end 5.000 m<sup>2</sup>, anses kun dette mindre areal for at høre til boligdelen. Det er således kun denne del af ejendommens værdi, der danner grundlag for ejendomsværdibeskatningen. Det foreslås i *stk. 2*, at også disse regler videreføres.

#### *Til § 37*

Efter § 33, stk. 9, i den gældende vurderingslov skal der for ejendomme, der i matriklen er samnoteret med en vindmølleparcel, 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.

Det foreslås i *stk. 1*, at denne bestemmelse videreføres. Der findes ca. 175 samnoterede vindmølleparceller i Danmark. Der vil som ved fordelinger efter § 35 være tale om en værdimæssig fordeling.

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. De foreslåede regler er en videreførelse af de regler, der under den gældende ordning findes i § 22 i lov om kommunal ejendomsskat. Der vil som ved fordelinger efter § 35 være tale om en værdimæssig fordeling.

Videre foreslås det, at der skal foretages en fordeling af grundværdien, hvis en del af en ejendom er jordrentepligtig, hvilket er en videreførelse af reglerne i den gældende vurderingslovs § 33, stk. 3. Der vil som ved fordelinger efter § 35 være tale om en værdimæssig fordeling.

Princippet om at betale jordrente til staten blev indført i forbindelse med de tre jordlove fra 1919, der tog sigte på at skaffe jord til udstykning og til at oprette husmandsbrug. Efter dette princip skulle de nye jordbrugere ikke betale en købesum for de erhvervede arealer. I stedet skulle de betale en årlig afgift til staten i form af en jordrente. Jordrenten blev reguleret efter jordens værdi og kom til at hvile på ejendomme, der blev oprettet efter jordlovene fra 1919 og efter de senere statshusmandslove. Der er kun et meget begrænset antal jordrentebrug tilbage i Danmark.

#### Til kapitel 9

#### *Til § 38*

Som omtalt i afsnit 2.8.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger foregår skattestopberegninger under den gældende vurderingsordning ved anvendelse af en historisk vurderingsnorm. Ved en skattestopberegning forstås en beregning af det beløb, der skal danne grundlag for opkrævningen af ejendomsværdiskat.

Ejendomsværdiskatten beregnes på grundlag af den laveste af følgende værdier, jf. ejendomsværdiskattelovens § 4 a: Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. oktober i indkomståret, den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2001 med et tillæg af 5 pct., eller 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 m<sup>2</sup> til et eksisterende hus på hidtil 100 m<sup>2</sup>, vil man til brug for beregningen af ejendomsværdiskatten skulle vurdere huset på nu i alt 125 m<sup>2</sup> til det beløb, som et tilsvarende hus på 125 m<sup>2</sup> 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 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 rækkehuse, 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 gældende 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 omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, indtræffer sådanne forhold, at vis-

se betingelser 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 førstkommande almindelige vurdering.

Der skal herefter foretages ny skattestopberegning, hvis en eller flere af følgende begivenheder indtræffer: Hvis ejendommen ændrer grundareal med mindst 25 m<sup>2</sup>. Hvis der opføres nybyggeri på ejendommen. Hvis der foretages om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse, eller der foretages nedrivning i henhold til nedrivningstilladelse. Hvis ejendommens anvendelse er ændret, og dette er af væsentlig betydning for vurderingen, eller hvis der indtræder dækningsafgiftspligt efter § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat. Hvis ejendommens ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder. Hvis væsentlig ikke hidtil kendt forurening dokumenteres, eller hvis afhjælpning af væsentlig forurening konstateres. Hvis betingelserne for samlet vurdering ikke længere er opfyldt - i det omfang, dette måtte være relevant for ejerboliger - og endelig hvis fordeling efter lovforslagets § 35 skal foretages eller ændres.

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 betale ejendomsværdiskat på grundlag af den del af ejendomsværdien, der kan henføres til den del af ejendommen, der anvendes til boligformål, jf. lovforslagets § 35. Det samme 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 m<sup>2</sup>. Efter lovforslagets § 37, stk. 1 skal der for ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, foretages en fordeling af ejendomsværdien på henholdsvis boligdelen og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen.

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, 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 §§ 35-37, 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 eller de dele, der falder på boligdelen, tilbageregnes. Tilbageregning af den

øvrige del af ejendomsværdien er uden betydning for beskatningsmæssige formål og skal derfor ikke foretages.

#### *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.

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

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.

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. Grundskylden opkræves med en grundskyldspromille, som efter gældende regler skal udgøre mindst 16 og højst 34. 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 efter de gældende regler 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. bemærkningerne til lovforslagets § 38, nemlig at undgå skattemæssig forskelsbehandling mellem nye eller ændrede ejendomme og eksisterende uændrede ejendomme.

I modsætning til ejendomsværdiskatten er der for grundskatteloftets vedkommende ikke 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. (Udtrykket »basisår« findes ikke i den gældende vurderingslov. 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. Det foreslås på denne baggrund at ændre den måde, som skatteloftberegninger skal foretages på. I stedet for at foretage skatteloftberegninger i historiske niveauer, foreslås skatteloftberegninger 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 basisåret ved hjælp af et ejendomsprisindeks.

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 basisåret. 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.

Efter *nr. 1* skal der foretages tilbageregning, når en ejendom bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat.

Der skal for det første foretages en sådan beregning, når en ejendom bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld. Dette vil f.eks. være tilfældet, når en ny grund udstykket, og der hermed er opstået en ny ejendom.

Efter *nr. 2* skal der foretages tilbageregning, når der på en ejendom, som er omfattet af pligten til at betale grundskyld efter lov om kommunal ejendomsskat, sker ændring af ejendommens grundareal.

Der skal foretages en tilbageregning, 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. Det afgørende er, at ændringen er registreret som gældende pr. 1. september i det pågældende år (året for almindelig vurdering eller omvurdering).

Efter *nr. 3* skal der foretages tilbageregning, når der sker ændring i ejerlejligheders fordelingstal. 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.

Efter *nr. 4* skal der foretages tilbageregning, når samlet vurdering efter lovforslagets § 2, stk. 2, etableres eller ophører. Samlet vurdering kan efter vurderingsmyndighedens beslutning etableres, hvis to eller flere ejendomme udgør en samlet enhed, jf. lovforslagets § 2, stk. 2. Samlet vurdering ophører, hvis betingelserne for samlet vurdering ikke længere er til stede.

Hvis samlet vurdering etableres, skal de samlet vurderede ejendomme have et fælles grundskatteloft. Hvis samlet vurdering ophører, skal de pågældende ejendomme have hver sit loft.

Efter *nr. 5* skal der foretages tilbageregning, når ejendommens grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 6, stk. 1, nr. 7, for en gennemgang af, hvad der forstås ved ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.

Efter *nr. 6* skal der foretages tilbageregning, når væsentlig ikke hidtil kendt forurening dokumenteres.

Konstatering af væsentlig forurening eller afhjælpning af forurening er begge potentielt værdipåvirkende forhold, som ikke i den gældende 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 mere end 20 pct., således at begivenheden giver anledning til omvurdering efter § 6, stk. 1, nr. 8.

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.

Efter *nr. 7* skal der foretages tilbageregning, når afhjælpning af væsentlig forurening konstateres, forudsat at hidtidig afgiftspligtig grundværdi efter § 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.

Efter *nr. 8* skal der foretages tilbageregning, når der sker ændring af fritagelser for grundskyld efter §§ 7 eller 8 i lov om kommunal ejendomsskat. Efter disse 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 § 13, stk. 2, kan beslutte at undlade at ansætte værdien af den del af grunden, der er fritaget for grundskyld.

Endelig skal der efter *nr. 9* foretages tilbageregning, når byggemodningsarbejder er færdiggjort. Færdiggørelse af byggemodningsarbejder har ikke hidtil givet anledning til en ny skatteloftberegning. Begrundelsen for forslaget om nu at foretage tilbageregning 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 vurderingen svare til værdien af 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 ejendomsskatte lov 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 gældende bondegårdsregel henholdsvis de gældende 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.

Efter lovforslagets §§ 22 og 23 skal de grundforbedringsfradrag, der er givet under den gældende vurderingsordning, videreføres indtil udløb, jf. bemærkningerne til de pågældende bestemmelser. Dette rejser spørgsmålet om håndteringen af grundforbedringsfradrag i forbindelse med ansættelsen af grundskattelofter.

Forholdet er reguleret i § 1, stk. 4 og 5, i lov om kommunal ejendomsskat. Efter disse bestemmelser ansættes grundforbedringsfradraget på samme måde som selve grundværdien i basisårets niveau, hvis et grundforbedringsfradrag på dette tidspunkt var givet. Når fradraget udløber, udgår det af grundskatteloftet.

På samme måde, som skatteloftberegningerne foreslås automatiseret, foreslås det at automatisere de tilbageregninger af grundforbedringsfradrag, der skal foretages.

Det foreslås på denne baggrund i *stk. 3*, at hvis der på det tidspunkt, hvor der skal ske en tilbageregning efter *stk. 1*, er givet et grundforbedringsfradrag efter lovforslagets §§ 22 og 23, skal der ligeledes ske en tilbageregning af dette fradrag til basisåret. Dette vil som hidtil dog kun gælde i det omfang, at der også i basisåret var givet et grundforbedringsfradrag. Er grundforbedringsfradrag først kommet til senere, skal der ikke ske nogen tilbageregning.

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 gældende vurderingsordning 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.

#### Til § 41

Det foreslås, 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 i *stk. 1*, at begivenheder som nævnt i § 40, stk. 1, nr. 1-3 – dvs. nye ejendomme, ændring af ejendommens grundareal og ændring af ejerlejlighedens fordelingstal – skal anses for indtruffet på det tidspunkt, hvorfra den på-

gældende begivenhed er registreret som gældende i matriklen eller noteret i tingbogen. Etablering eller ophør af samlet vurdering, jf. nr. 4, anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor betingelserne for samlet vurdering henholdsvis indtræder eller ikke længere er opfyldt.

Det foreslås i *stk. 2*, at begivenheder som nævnt i § 40, stk. 1, nr. 5-8 – dvs. ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder, dokumentation af ny forurening, afhjælpning af eksisterende forurening og ændring af fritagelser for grundskyld – skal anses for indtruffet på det tidspunkt, fra hvilket den pågældende begivenhed registreres som gældende hos rette offentlige myndighed. Endelig foreslås, at begivenheder som nævnt i nr. 9 – færdiggørelse af byggemodningsarbejder – skal anses for indtruffet på det tidspunkt, hvor byggemodningsarbejdet konstateres færdiggjort.

#### Til § 42

I modsætning til skattestopberegninger til brug for ejendomsværdibeskatningen er der ikke et fast udgangspunkt ved beregningen af grundskatteloftet. Dette skyldes, at skatte-loftberegningen skal foregå i niveauet for det, som sædvanligvis kaldes basisåret.

Begrebet »basisår« findes ikke i den gældende lovgivning. I stedet er reglerne skrevet ud »i ord« i forskellige separate bestemmelser, jf. vurderingslovens § 33, stk. 16-18. Da begrebet imidlertid er alment anvendt i forbindelse med skatte-loftansættelser, 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.

I *stk. 2* foreslås det, at en grund, som udstykkes fra en allerede eksisterende ejendom, får samme retmæssige basisår som den ejendom, som grunden er udstykket fra. Er den nye ejendom udstykket fra flere forskellige ejendomme, anvendes det retmæssige basisår for den ejendom, hvorfra den største del af grundarealet er udstykket. Er de nævnte dele lige store, anvendes basisåret fra den ejendom, der har det tidligste basisår.

Det foreslås i *stk. 3*, at 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 gældende 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 ejen-

domme, der udstykkes. Det søges med tilføjjelsen sikret, at de nyudstykkede ejendomes basisår ansættes korrekt. Er der ansat korrekt basisår for den ejendom, der udstykkes, vil de nyudstykkede ejendomme få samme basisår som den ejendom, der udstykkes.

Der blev under den gældende vurderingslov over for Højesteret rejst spørgsmål om forståelsen af bestemmelsen i vurderingslovens § 33, stk. 18, 2. pkt., om, at en grund, som udstykkes fra en allerede eksisterende ejendom, får samme basisår som den ejendom, som grunden er udstykket fra. Reglens anvendelse betød i den konkrete sag, at nogle nyudstykkede parcelhusgrunde fik et senere basisår end omkringliggende parcelhusgrunde, hvorved den afgiftspligtige grundværdi efter lov om kommunal ejendomsskat blev højere for disse grunde end for de omkringliggende.

Højesteret fandt (dom afsagt den 7. februar 2017, sag nr. 55/2016), at dette senere basisår skulle anvendes. Det kunne ikke føre til andet resultat, at der i samme område var et større antal sammenlignelige ejendomme med 2001 som basisår med deraf følgende betydelige forskelle ved fastsættelsen af de afgiftspligtige grundværdier og grundskylden.

De gældende regler på dette område foreslås som nævnt videreført. Tilfælde som det, Højesteret har taget stilling til, vil hermed også fremover kunne opstå.

Det foreslås præciseret i *stk. 4*, at kommunen skal oplyse vurderingsmyndigheden om basisåret. Det er på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag 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 derfor i *stk. 1*, at hvis der senere sker berigtigelse eller anden ændring af den ejendomsværdi, der er lagt til grund for beregningen af ejendomsværdiskat, tilbageregnes den ændrede ejendomsværdi efter reglerne i § 38. Herefter kan ejendomsværdiskatten opkræves på det korrekte grundlag.

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 m<sup>2</sup>. Det korrekte boligareal viser sig at være 150 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> får foretaget en tilbygning på 50 m<sup>2</sup>.

I *stk. 2* foreslås det tilsvarende, at hvis der senere sker berigtigelse eller anden ændring af den grundværdi, der er lagt til grund for beregningen af afgiftspligtig grundværdi efter § 1 i lov om kommunal ejendomsskat, tilbageregnes den ændrede grundværdi til basisåret efter de indeks, der er nævnt i §§ 44-47. Herefter kan også grundskylden opkræves på det korrekte grundlag.

#### *Til § 44*

I lovforslagets §§ 44-48 foreslås rammerne for tilbageregningerne – og for fremskrivningerne af grundværdier for produktionsjord, jf. lovforslagets § 28, stk. 1, – fastlagt. Tilsvarende regler findes ikke i den gældende vurderingslov.

Det foreslås i *stk. 1*, at tilbageregning af vurderinger i forbindelse med skattestopberegninger og skatteloftberegninger skal foretages efter et prisindeks for ejendomssalg. Tilbageregningen skal foretages på det lavest mulige geografiske niveau, som det er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde indeks på. Herved sikres det i videst muligt omfang, at ejendomme tilbageregnes efter prisudviklingen i det område, hvor ejendommen er beliggende.

Prisindeks skal efter forslaget udarbejdes for hvert år fra og med 2001 pr. 1. september. Indeks for 2001 og 2002 skal dog beregnes pr. 1. januar, da vurderingsterminen på daværende tidspunkt fulgte kalenderåret. Prisindeks vil blive udarbejdet som årsindeks, hvor året går fra september til september, dog fra januar til januar for 2001 og 2002.

Det foreslås i *stk. 2*, at prisindeks udarbejdes af Danmarks Statistik. Danmarks Statistik udarbejder indeks med anvendelse af de principper og metoder, som Danmarks Statistik ud fra en statistisk-faglig betragtning vælger at anvende. Beregninger af indeks og fremskrivninger eller tilbageregninger på grundlag af disse indeks vil ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed, jf. lovforslagets § 48.

Vurderingsmyndigheden eller andre myndigheder under Skatteministeriets ressort vil ikke være involveret i udarbejdelsen af prisindeks.

#### *Til § 45*

Da der ikke vil være samme prisudvikling for alle ejendomme, er det er nødvendigt at fastsætte regler for, hvilke indeks der skal udarbejdes. Det foreslås i *stk. 1*, at der udarbejdes prisindeks for hver af følgende grupper af ejendomme: Boligejendomme med en eller to boligenheder, ejerlejligheder til beboelse, sommerhuse, landbrugsejendomme og erhvervsjendomme.

I *stk. 2* foreslås der fastsat regler for anvendelsen af ovenstående indeks på de forskellige kategorier af ejendomme, som skal vurdere efter denne lov.

Det foreslås, at indeks for boligejendomme med en eller to boligenheder skal anvendes ved skattestopberegninger og skatteloftberegninger for ejendomme til helårsbeboelse, jf. lovforslagets § 4, nr. 1. Det vil også gælde ubebyggede grunde udlagt til sådanne ejendomme. Dette indeks skal li-

geledes anvendes ved tilbageregningen for boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme eller skovejendomme, jf. lovforslagets § 30. Endvidere skal det anvendes ved tilbageregning af boligdelen af ejendomme, hvor der foretages en fordeling mellem boligdelen og andet efter lovforslagets §§ 35-37.

Indeks for ejerlejligheder til beboelse skal efter forslaget anvendes ved skattestopberegninger og skatteloftberegninger for ejerlejligheder til helårsbeboelse, jf. lovforslagets § 4, nr. 2., mens indeks for sommerhuse foreslås anvendt ved skattestopberegninger og skatteloftberegninger for sommerhuse og andre fritidshuse og for sommerhusejernerlejligheder, jf. lovforslagets § 4, nr. 3 og 4. Dette vil også gælde ubebyggede sommerhusgrunde.

I *stk. 3* foreslås det, at indeks for landbrugsejendomme anvendes ved skatteloftberegninger for landbrugsejendomme ved fremskrivning af landbrugsejendommens produktionsjord efter den særlige fremskrivningsordning.

Videre foreslås det, at indeks for erhvervsjendomme vil blive anvendt ved skatteloftberegninger for erhvervsjendomme 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 erhvervsjendom.

Endelig foreslås det i *stk. 4*, at indeks for landbrugsejendomme anvendes ved skatteloftberegninger for skovejendomme, jf. lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 3, samt ved fremskrivninger af produktionsjord tilhørende skovejendomme, jf. § 28. Det er dog ikke indekset på laveste geografiske niveau, der skal anvendes, men indekset for landet som helhed.

#### *Til § 46*

Det foreslås i *stk. 1*, at der for hver af de grupper af ejendomme, der er nævnt i § 45, udarbejdes indeks for hver kommune hver landsdel, jf. lovforslagets § 47, hver region og endelig for landet som helhed. Indeks skal udarbejdes inden for den kommunale inddeling, der er gældende på tidspunktet for lovens ikrafttræden, dvs. den 1. januar 2018. Ert-holmene – Christiansø og Frederiksø – betragtes som en del af Bornholms kommune, da disse øer ikke er omfattet af den kommunale inddeling.

Det er dog 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 statistisk-faglig betragtning vil kunne udarbejde et indeks for den pågældende kate-



gori 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. 2*, 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, indgår de salg, der har fundet sted, i stedet i beregningen af indeks for den landsdel, hvor den pågældende kommune er beliggende. De enkelte landsdele er defineret i lovforslagets § 47.

Det foreslås i *stk. 3*, at hvis det heller ikke er muligt for Danmarks Statistik at udarbejde et prisindeks på landsdelsniveau, indgår de salg, der har fundet sted, ved udarbejdelsen af indeks for de pågældende ejendomsstyper for den region, hvor den pågældende landsdel er beliggende. Er det fortsat ikke muligt at udarbejde et prisindeks, indgår de pågældende salg i det indeks, der udarbejdes for landet som helhed for den pågældende gruppe af ejendomme.

Dette hierarki indebærer, at en ejendomsværdi eller grundværdi vil kunne tilbageregnes på så lavt et geografisk niveau som muligt, jf. lovforslagets § 44. 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.

#### 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.

Der skal herefter udarbejdes indeks for følgende landsdele:

Byen København bestående af følgende kommuner: København, Frederiksberg, Dragør og Tårnby.

Københavns omegn bestående af følgende kommuner: Albertslund, Ballerup, Brøndby, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Høje-Taastrup, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre og Vallensbæk.

Nordsjælland bestående af følgende kommuner: Allerød, Egedal, Fredensborg, Frederikssund, Furesø, Gribskov, Halsnæs, Helsingør, Hillerød, Hørsholm og Rudersdal.

Bornholm bestående af Bornholms Kommune og Ertholmene.

Østsjælland bestående af følgende kommuner: Greve, Køge, Lejre, Roskilde og Solrød.

Vest- og Sydsjælland bestående af følgende kommuner: Faxe, Guldborgsund, Holbæk, Kalundborg, Lolland, Næstved, Odsherred, Ringsted, Slagelse, Sorø, Stevn og Vordingborg.

Fyn bestående af følgende kommuner: Assens, Faaborg-Midtfyn, Kerteminde, Langeland, Middelfart, Nordfyn, Nyborg, Odense, Svendborg og Ærø.

Sydjylland bestående af følgende kommuner: Billund, Esbjerg, Fanø, Fredericia, Haderslev, Kolding, Sønderborg, Tønder, Varde, Vejen, Vejle og Aabenraa.

Østjylland bestående af følgende kommuner: Favrskov, Hedensted, Horsens, Norddjurs, Odder, Randers, Samsø, Silkeborg, Skanderborg, Syddjurs og Aarhus.

Vestjylland bestående af følgende kommuner: Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Lemvig, Ringkøbing-Skjern, Skive, Struer og Viborg.

Nordjylland bestående af følgende kommuner: Brønderslev, Frederikshavn, Hjørring, Jammerbugt, Læsø, Mariagerfjord, Morsø, Rebild, Thisted, Vesthimmerland og Aalborg.

#### Til § 48

Det foreslås i *stk. 1*, at skatteministeren bekendtgør de beregnede indeks. Ejere af fast ejendom vil hermed være bekendt med grundlaget for tilbageregninger til brug for skat-testopberegninger og skatteefterberegninger, ligesom ejere af landbrugsejendomme og skovejendomme vil være bekendt med grundlaget for fremskrivningen af grundværdierne for produktionsjord.

I *stk. 2* foreslås det, 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.

Hvis Danmarks Statistik konstaterer, at prisniveauet for en bestemt type af ejendomme beliggende i et bestemt område er steget eller faldet med X pct., vil dette blive anset for et objektivt faktum, som vil blive lagt til grund for beregningerne. Borgerne kan ikke klage over, at en bestemt prisudvikling har fundet sted.

Resultatet af en sådan beregning vil efter lovforslaget derfor ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed.

Dette berører ikke muligheden for at klage over den vurdering, der skal tilbageregnes.

#### Til kapitel 10

##### *Til § 49*

Det foreslås, at alle ansættelser efter denne lov afrundes til nærmeste 1.000 kr.

##### *Til § 50*

Der er ikke i den gældende vurderingslov regler, der muliggør, at vurderingsmyndigheden før eller efter vurdering af en eller flere af landets ejendomme offentliggør oplysninger om de faktiske forhold om den vurderede ejendom og andre faste ejendomme, der forventes at blive eller er tillagt væsentlig betydning for den pågældende ejendom.

Efter § 40 i den gældende vurderingslov offentliggør vurderingsmyndigheden resultatet af den almindelige ejendomsvurdering senest 1 måned før udløbet af klagefristen efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, 5. pkt., for de almindelige vurderinger, men ikke grundlaget for resultatet.

I den fremtidige ejendomsvurderingsordning foreslås imidlertid indført mulighed for, at vurderingsmyndigheden, allerede før vurdering foretages, kan gennemføre en deklara-tionsprocedure, der dels vil understøtte den øgede grad af gennemsigtighed og dialog med ejendomsejerne, der ønskes opnået i den nye ejendomsvurderingsordning, dels vil forbedre mulighederne for, at de nye ejendomsvurderinger foretages på et mere korrekt og fyldestgørende grundlag og med bedre og mere fyldestgørende begrundelser.

Ved denne deklara-tionsprocedure vil ejendomsejer allerede forud for vurderingen af den pågældendes ejendom blive orienteret om de faktiske oplysninger om pågældendes ejendom og andre af landets ejendomme, der forventes lagt til grund for vurderingen, og ejendomsejeren vil få lejlighed til at berigtige eller berige grundlaget for vurderingen, jf. § 1, nr. 22, i det samtidigt fremsatte følgelovforslag, hvor bl.a. skatteforvaltningsloven foreslås ændret. Der henvises for en nærmere beskrivelse af den foreslåede deklara-tionsproce-dure til afsnit 2.9.2 i de almindelige bemærkninger til følgelovforslaget og til § 1, nr. 22, i følgelovforslaget med bemærkninger.

Det forventes, at vurderingsmyndigheden endvidere kan få behov for at orientere ejendomsejer om faktiske oplysninger om andre af landets ejendomme end den pågældendes egen ejendom. Den vurderingsmetode, der forventes anvendt, vil således kunne føre til, at ejendomsejer i deklara-tionen orienteres om relevante oplysninger omkring de handlede naboejendomme, der forventes at indgå i grundlaget for vurderingen af den pågældendes ejendom.

De oplysninger, der vil kunne deklarerer efter den foreslåede særlige deklara-tionsprocedure, vil endvidere kunne være relevante at forelægge for de parter i en vurderingssag, hvor der eventuelt skal foretages partshøring efter forvaltningslovens §§ 19 og 20.

Det er således nødvendigt, at vurderingsmyndigheden ved deklara-tion efter skatteforvaltningslovens § 20 a, jf. § 1, nr.

22, i følgelovforslaget, samt ved partshøring efter forvaltningslovens §§ 19 og 20 skal kunne offentliggøre oplysninger om landets faste ejendomme, der forventes tillagt væsentlig betydning for førstkom-mende vurdering af én eller flere ejendomme.

Det foreslås derfor, at vurderingsmyndigheden ved deklara-tion efter skatteforvaltningslovens § 20 a samt ved partshøring efter forvaltningslovens §§ 19 og 20 kan offentliggøre oplysninger om landets faste ejendomme, der forventes tillagt væsentlig betydning for førstkom-mende vurdering af én eller flere ejendomme.

Offentliggørelse vil blandt andet kunne omfatte oplysninger om tidspunktet for salg af fast ejendom, der er foretaget siden den senest forudgående almindelige vurdering, den beregnede kontante købesum og eventuelle beregningsoplysninger for den konkrete ejendom. Offentliggørelsen vil også kunne indeholde andre faktiske oplysninger, samt eventuelle beregninger, der forventes lagt til grund for værdiansættelser eller andre dele af vurderingerne.

##### *Til § 51*

Efter § 40 i den gældende vurderingslov offentliggør vurderingsmyndigheden resultatet af den almindelige ejendomsvurdering senest 1 måned før udløbet af klagefristen efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, 5. pkt., for de almindelige vurderinger. Klagefristen for de almindelige vurderinger udløber efter den gældende skatteforvaltningslovs § 35 a, stk. 3, 5. pkt., den 1. juli i året efter vurderings-året, medmindre skatteministeren fastsætter en længere frist.

Sidstnævnte er en særregel for almindelige vurderinger, der fraviger den i øvrigt gældende klagefrist i skatteforvaltningslovens § 25 a, stk. 3, 3. og 4. pkt., hvorefter en klage skal være modtaget i Skatteankestyrelsen senest 3 måneder efter modtagelsen af den afgørelse, der klages over, medmindre klageren ikke har modtaget afgørelsen, idet klagen i så fald skal være modtaget senest 4 måneder efter, at den afgørelse, der klages over, er afsendt fra den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Det foreslås, at vurderingsmyndigheden også i fremtiden skal offentliggøre resultatet af de almindelige vurderinger, og at resultatet af andre vurderinger end almindelige vurderinger skal offentliggøres efter samme retningslinjer.

Det foreslås også, at en vurdering også fremadrettet skal offentliggøres senest 1 måned før fristen for at klage over vurderingen udløber.

Undtagelsesbestemmelsen i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, 5. pkt., foreslås i det samtidigt fremsatte følgelovforslag ophævet, jf. følgelovforslagets § 1, nr. 37. En klage over en ejendomsvurdering vil herefter fremadrettet skulle være modtaget i Skatteankestyrelsen senest 3 måneder efter modtagelsen af den afgørelse, der klages over, medmindre klageren ikke har modtaget afgørelsen, idet klagen i så fald skal være modtaget senest 4 måneder efter, at den afgørelse, der klages over, er afsendt fra vurderingsmyndigheden.

Det foreslås derfor, at vurderingsmyndigheden senest 2 måneder efter, at en offentlig vurdering er meddelt, offentliggør resultatet af den pågældende vurdering.

Det skal herudover være muligt for vurderingsmyndigheden at offentliggøre de faktiske oplysninger om landets faste ejendomme, der er tillagt væsentlig betydning for vurderingen af landets faste ejendomme. Det foreslås derfor tillige, at vurderingsmyndigheden ved offentliggørelsen af resultatet af en offentlig vurdering, kan offentliggøre oplysninger om de faktiske forhold om den vurderede ejendom og andre faste ejendomme, der er tillagt væsentlig betydning ved vurderingen.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 50, hvoraf det følger, at vurderingsmyndigheden ved deklaration efter skatteforvaltningslovens § 20 a samt ved partshøring efter forvaltningslovens §§ 19 og 20 kan offentliggøre oplysninger om landets faste ejendomme, der forventes tillagt væsentlig betydning for førstkomende vurdering af én eller flere ejendomme. De oplysninger, der vil kunne offentliggøres efter § 51, 2. pkt., vil være af samme karakter, som de oplysninger, der vil kunne deklareres efter forslaget § 50.

#### Til § 52

Efter den gældende vurderingslov skal vurderingsmyndigheden træffe bestemmelse 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 der kun skal betales 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 halvfyrdig bygning, samtidig med at der efter ejendomsværdiskatteloven ikke skal betales ejendomsskat.

Der kan opstå tvivl om, hvornår en ejendom er færdigbygget. Under den gældende vurderingsordning har vurderingsmyndigheden modtaget lister over åbentstående byggesager vedrørende nye ejerboliger og har med dette udgangspunkt skullet afgøre, om ejendommene er beboelige, og der hermed skal betales 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 deklarationsproceduren, 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 deklarationsproceduren 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 betales ejendomsskat. 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 uddrage 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

Efter § 38 i den gældende vurderingslov kan vurderingsmyndigheden pålægge ejere af fast ejendom at udfylde og indsende skemaer med forskellige oplysninger om de ejendomme, der skal vurderes.

Bestemmelsen er i den nuværende udformning forældet. Der er dog fortsat behov for, at vurderingsmyndigheden har mulighed for at indhente oplysninger, der er nødvendige for vurderingen, hos ejendomsejerne.

Det foreslås derfor, at ejere og tidligere ejere af ejendomme efter anmodning skal meddele vurderingsmyndigheden de oplysninger om ejendommen, som efter vurderingsmyndighedens skøn er nødvendige 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 nødvendige for vurderingen af andre ejendomme, skyldes det bl.a., 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 samtidig 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 være relevant at bede om oplysninger hos både en nuværende og en tidligere ejer, idet en tidligere ejer kan være i besiddelse af oplysninger, som en nuværende ejer ikke har, f.eks. historisk billedmateriale. En nuværende ejer har i så fald pligt til at meddele de ubedte oplysninger til vurderingsmyndigheden. En tidligere ejer har dog ikke pligt til at opbevare oplysninger om en ejendom, som den pågældende har ejet. Oplysninger fra tidligere ejere kan derfor kun forlanges afgivet, i det omfang den tidligere ejer faktisk ligger inde med dem. Det kunne eksempelvis være billedmateriale.

Endelig foreslås det, at de oplysninger, vurderingsmyndigheden beder om, 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.

Med den foreslåede bestemmelse vil der fortsat eksistere en pligt for ejere af ejendomme til at medvirke til at tilvejebringe et oplyst grundlag for ejendomsvurderingerne. Samme pligt vil påhvile tidligere ejere, for så vidt de ligger inde med de oplysninger, der udbedes.

Undlader ejeren eller tidligere ejere 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 eller den tidligere ejer, at sagen må forventes afgjort på det foreliggende grundlag, medmindre ejeren eller den tidligere ejer 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 eller den tidligere ejer forsætligt eller groft uagtsomt at afgive oplysninger, de skal afgive efter den foreslåede bestemmelse, eller afgiver ejeren urigtige eller vildledende oplysninger, kan der endvidere 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 således 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. Der er

ikke hjemmel til at pålægge nuværende eller tidligere ejere at meddele andre typer af oplysninger end de oplysninger, der er omfattet af lovforslagets § 53. Andre oplysninger kan alene udbedes efter almindelige forvaltningsretlige regler.

I § 53 forstås ved »told- og skatteforvaltningen« kun den myndighed, der skal vurdere de enkelte ejendomme, og bestemmelsen vil således ikke gælde for andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejde i bred forstand, herunder udvikling eller forbedring af metoder og modeller til brug for ejendomsvurdering.

Klagemyndighederne kan i forbindelse med en klage og ud fra almindelige principper anmode en ejer om yderligere oplysninger om en ejendom. Det gælder både for oplysninger om ejendommen som sådan og for andre oplysninger som f.eks. lejeniveau, omkostninger m.v. Manglende opfyldelse af en sådan anmodning vil imidlertid alene kunne tillægges processuel skadevirkning i forbindelse med klagens behandling og afgørelse, uanset karakteren af de oplysninger, klagemyndigheden har bedt om.

#### 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 gældende vurderingsordning om, at der ved tinglysning af visse dokumenter skal foretages indberetning herom. Bestemmelserne findes i § 47 A i den gældende 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 vil være 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 servitutens indhold, når servituten 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 tages hensyn 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 skatteforvalt-

ningen ved indberetning af overdragelse af fast ejendom til tinglysning. Ved tinglysning af servitutter kan det være oplysninger, som angiver, at servituttens pålægger pligter eller rettigheder, som har betydning for handelsværdien, eksempelvis byggelinjer eller en offentlig vejret.

Videre foreslås det, at skatteministeren efter forhandling med justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om meddelelse af oplysninger, herunder regler om 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.

Reglerne skal fastsættes efter forhandling med justitsministeren, da reglerne om tinglysning hører under Justitsministeriets ressort.

## Til kapitel 11

### Til § 55

Det følger af den gældende vurderingslovs § 39, stk. 2, 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.

Det fremgår desuden af vurderingslovens § 48, at skatteministeren kan indhente data og føre registre over oplysninger om ejendomme, handelspriser, ejerforhold, udlejningsforhold, jordbundsforhold, stand og forhold i øvrigt, når sådanne oplysninger er af betydning for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering, og at skatteministeren kan samkøre egne registeroplysninger med oplysninger i andre offentlige registre eller alene samkøre oplysninger fra andre offentlige registre, når dette er af betydning for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering. Skatteministeren kan desuden fastsætte nærmere regler om oprettelsen og driften af registre.

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.

I § 55 forstås ved »told- og skatteforvaltningen« både den myndighed, der skal vurdere de enkelte ejendomme, og andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejde i bred forstand. I bemærkningerne nedenfor dækker »vurderingsmyndigheden« således også andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejdet i bred forstand, herunder udvikling eller forbedring af metoder og modeller til brug for ejendomsvurdering.

Ved vurderingsarbejdet skal således forstås arbejde med vurderinger i bred forstand. Udtrykket omfatter 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 nødvendige for, at vurderingsmyndigheden skal kunne foretage retvisende vurderinger.

I forbindelse med vurderingsarbejdet, herunder arbejdet med udvikling af de metoder og modeller, som anvendes i forbindelse med vurderingerne, er det en forudsætning for indsamling og behandling af oplysninger, at indsamlingen og behandlingen er nødvendig for vurderingsarbejdet.

Eksempelvis vil myndigheden forud for indsamlingen og behandlingen af oplysninger til brug for udvikling og forbedring af metoder og modeller skulle foretage en konkret afvejning af, hvorvidt en oplysning er af væsentlig betydning for udviklingen af metoder eller modeller og dermed nødvendigt for vurderingsarbejdet (myndighedsudøvelsen). En oplysning vil således godt kunne være nødvendig for udviklingen af en model, selv om det senere viser sig, at oplysningen ikke medtages i den endelige model, da den f.eks. ikke forbedrer modellens træfsikkerhed.

Nødvendighedskravet for så vidt angår personoplysninger skal afgrænses i overensstemmelse med persondatarettens proportionalitetsprincip. Indsamling og behandling af personoplysninger kan således ikke gå videre end, hvad der kræves til opfyldelse af de formål, som myndigheden er underlagt.

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, som er et helt nyt register), Ejendomsstamregistret (ESR) m.v. En række af de nævnte registre eller data herfra vil fremadrettet fungere som grunddataregistre i henhold til grunddataprogrammet.

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 handletidspunktet.

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, 1. pkt.*, 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.

I *stk. 2, 2. pkt.*, foreslås det, at told- og skatteforvaltningen til brug for vurderingsarbejdet i kontroløjemed uden samtykke fra køberen og sælgeren af en ejendom og øvrige registrerede kan samkøre oplysninger indberettet efter § 54 om, hvorvidt handelen er en fri handel mellem en uafhængig køber og en uafhængig sælger, med oplysninger i Det Centrale Personregister (CPR) og i Det Centrale Virksomhedsregister (CVR). Da grundlaget for vurdering af ejerboliger efter den kommende vurderingsordning er konstaterede handelspriser i fri handel, er det nødvendigt for vurderingsmyndigheden at kunne bedømme og kontrollere, 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. Ved vurderingen af erhvervsjendomme vil konstaterede handelspriser ligeledes indgå ved vurderingen, hvorfor det også for vurderingsmyndigheden er nødvendigt at kunne bedømme for disse ejendomme, 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. Bedømmelsen af, hvorvidt der er tale om en ejerbolig, erhvervsjendom eller anden ejendom, sker først i forbindelse med selve vurderingen. Samtidig baserer andre myndigheder, virksomheder og udarbejdelsen af statistikker sig på vurderingsmyndighedens bedømmelse af, hvorvidt en ejendom er handlet mellem en uafhængig køber og en uafhængig sælger, eller om der er tale om en handel mellem interesseforbundne parter. Det forslås derfor, at muligheden for samkøring omfatter samtlige ejendomme. Kontrollen

omfatter samkøring med henblik på at afklare, om der består en familiemæssig, erhvervmæssig, eller anden relation af betydning mellem køber og sælger. Denne samkøring i kontroløjemed skal ske inden for persondatalovens rammer. Der henvises herved til de almindelige bemærkninger, afsnit 2.13.2.3.

Skatteministeren kan efter *stk. 3* fastsætte nærmere regler om oprettelsen og driften af registre. 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 registre, 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

Efter den gældende vurderingslovs § 47 kan Skatterådet bestemme, at offentlige myndigheder og selskaber, fonde, foreninger, selvejende institutioner m.v. efter anmodning er forpligtet til uden betaling at meddele told- og skatteforvaltningen de oplysninger, der kan tjene dem til vejledning ved udførelse af deres hverv. Denne bestemmelse er alene rettet mod vurderingsmyndigheden. Det fremgår endvidere af vurderingslovens § 48 A, at offentlige myndigheder og andre offentlige institutioner m.v. skal meddele skatteministeren oplysninger, der er af betydning for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering.

Den vurderingsordning, der her foreslås indført, vil i langt højere grad end den gældende være baseret på oplysninger hentet i offentlige registre. Det foreslås derfor i *stk. 1*, at offentlige myndigheder og andre offentlige institutioner m.v. skal meddele vurderingsmyndigheden 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.

I § 56 forstås ved »told- og skatteforvaltningen« både den myndighed, der skal vurdere de enkelte ejendomme, og andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejde i bred forstand. I bemærkningerne nedenfor dækker »vurderingsmyndigheden« således også andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejdet i bred forstand, herunder udvikling eller forbedring af metoder og modeller til brug for ejendomsvurdering.

Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at opstille en udtømmende liste over de oplysninger, der vil være nødvendige 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, be-

liggenhed 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*

Efter den gældende § 48 B i vurderingsloven skal Skatteministeriets registre med oplysninger af betydning for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering, jf. vurderingslovens 48, føres inden for EU eller EØS. For disse registre, som er af særlig interesse for fremmede magter, træffer skatteministeren foranstaltninger, der muliggør bortskaffelse eller tilintetgørelse i tilfælde af krig eller lignende forhold. Der gælder ikke i dag en tilsvarende bestemmelse for vurderingsmyndighedens vurderingsarbejde.

Det foreslås, at de registre, som oprettes og føres efter lovforslagets § 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.

De registre, der er omfattet af bestemmelsen efter lovforslagets § 55, er både registre, der kan oprettes og føres af den myndighed, der skal vurdere de enkelte ejendomme, og registre, der kan oprettes og føres af andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejde i bred forstand. I bemærkningerne nedenfor dækker »vurderingsmyndigheden« således også andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejdet i bred forstand, herunder udvikling eller forbedring af metoder og modeller til brug for ejendomsvurdering.

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 vurderingsmyndigheden 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 databehandlere, 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

Der er i det hidtidige vurderingssystem registreret forskellige oplysninger om de vurderede ejendomme. Nogle oplysninger er også brugbare i det nye vurderingssystem, mens andre vil være uden betydning. Dette vil bl.a. være tilfældet, hvis de pågældende forhold i en modelberegning eller på anden måde er medtaget i de vurderinger, der foretages med det nye system. Der kan også være tale om, at oplysninger ikke foreligger i en form, så de kan indgå i en vurdering.

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden, hvorved kun forstås den myndighed, der skal vurdere de enkelte ejendomme, efter eget skøn i vurderingsarbejdet skal kunne anvende oplysninger, som er registreret til brug for vurderinger efter gældende lovgivning.

Dette indebærer, at vurderingsmyndigheden skal have adgang til at anvende oplysninger om enkeltejendomme fra det hidtidige 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 hidtidige vurderingssystem, herunder når disse oplysninger ikke er af betydning for vurderinger i det nye system, eller 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 gældende 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 en 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 hidtidige 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.

Overførsel af oplysninger fra gammelt til nyt system vil 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 registreringer ikke vil være komplet.

En sådan meget ressourcekrævende manuel gennemgang af alle oplysninger i det gamle vurderingssystem 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 af klager over de vurderinger, der under den gældende 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 ejendomsejeren gennemfører partshøring ved en særlig lovhjemlet deklarationsprocedure. Efter denne deklarationsprocedure skal vurderingsmyndigheden forud for vurderingen underrette ejendomsejeren om de oplysninger af væsentlig betydning for vurderingen, der



forventes at blive lagt til grund for vurderingen. Ejeren får mulighed for at rette eventuelle fejl i datagrundlaget og gøre opmærksom på andre forhold, der efter ejendomsejers vurdering har væsentlig betydning for vurderingen af ejendommen.

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 forhold, at vurderingsmyndigheden ikke af egen drift skal undersøge alle oplysninger, der er registreret i det hidtidige vurderingssystem, betyder ikke, at vurderingsmyndigheden kan se bort fra sådanne oplysninger, når de påberåbes af en ejendomsejer.

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. *Stk. 2* gælder i sagens natur kun den myndighed, der skal vurdere de enkelte ejendomme.

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 erhvervsjendomsdata til brug for udvikling og forbedring af metoder og modeller for vurdering af erhvervsjendomme, ligesom den vil indeholde data til brug for beregningen af normtal for leje, forrentningskrav og driftsomkostninger m.v. til brug for vurderingen af erhvervsjendomme. Andre ejendomstyper kan også blive inkluderet i markedsdatabasen.

Vurderingsmyndigheden skal alene kunne anvende data fra markedsdatabasen til modeludvikling, kvalitetssikring og etablering af normtal for forretningskrav, leje og driftsomkostninger m.v. til brug for vurderingen af erhvervsjendomme, 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 i *stk. 1*, 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, jf. lovforslagets § 61. 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 derfor i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden uden forudgående underretning af ejerne kan foretage udvendige besigtigelser fra offentligt tilgængelige positioner af ejendomme med henblik på indsamling af data, når sådanne »kantstensvurderinger« efter vurderingsmyndighedens skøn er nødvendigt for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering.

I *stk. 1* og *3* forstås ved »told- og skatteforvaltningen« både den myndighed, der skal vurdere de enkelte ejendomme, og andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejde i bred forstand. I bemærkningerne nedenfor dækker »vurderingsmyndigheden« således også andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejdet i bred forstand, herunder udvikling eller forbedring af metoder og modeller til brug for ejendomsvurdering.

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 metoder og modeller til brug i vurderingsarbejdet eller til videreudvikling af allerede eksisterende metoder og modeller.

Vurderingsmyndigheden kunne eksempelvis have behov for at foretage nogle »prøvevurderinger« 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.

I *stk. 2* foreslås det dog, at vurderingsmyndigheden, hvorved der i *stk. 2* alene forstås den myndighed, der skal vurdere de enkelte ejendomme, vil være afskåret fra at lægge de indsamlede data direkte til grund for vurderingen af de ejendomme, der er omfattet af dataindsamlingen, når data er indhentet ved besigtigelser af ejendomme med henblik på indsamling af data til brug for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering. Dette gælder uanset, hvilken form for data der er tale om, herunder billedmateriale.

Dette indebærer, at ved vurderingen af enkeltejendomme kan oplysninger, der er indhentet ved besigtigelser af ejendomme med henblik på indsamling af data til brug for udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering, ikke indgå direkte ved vurderingen af den pågældende ejendom.

Formålet med dataindsamlingen er udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering og ikke vurderingen af den enkelte ejendom. Brugen af data indskrænkes hermed til de formål, som oplysningerne oprindeligt er indsamlet til.

Der vil dog efter *stk. 2, 2. pkt.*, gælde den undtagelse, at indsamlede data vil kunne indgå i generelle metoder og be-

regningsmodeller. Heri ligger, at de generelle metoder og modeller også kan anvendes på den eller de ejendomme, hvorfra der er indsamlet data.

Dette kan illustreres med data om grundværdier som et eksempel. Grundværdien for et parcel- eller rækkehus påtænkes bestemt ved hjælp af en såkaldt »grundværdikurve«. Grundværdikurven angiver den skønnede sammenhæng mellem på den ene side værdien af et hus og en grund set under ét og på den anden side værdien af grunden alene. Både salg af grunde såvel som salg af parcelhuse anvendes til at beregne grundværdikurven.

Grundværdikurven fastlægges på grundlag af data om en lang række ejendomme. Hvis der for ejendom X er tilvejebragt data om grundværdi ved en dataindsamling, vil disse data sammen med mange andre indgå i grundværdikurven for en lang række ejendomme og vil dermed også få en – om end meget lille – indflydelse på ejendom X selv.

Det vil ikke give mening og medføre uensartede vurderinger at anvende grundværdikurven på alle andre ejerboliger m.v. i området end ejendom X, blot fordi der for ejendom X er foretaget en dataindsamling. Det foreslås derfor, at sådanne indsamlede data kan indgå i generelle metoder og beregningsmodeller, men ikke direkte ved vurderingen af enkelt-ejendomme.

Endelig foreslås det i *stk. 3*, at vurderingsmyndigheden som en praktisk foranstaltning kan bemyndige ejendoms-mæglere, landinspektører eller andre med den fornødne faglige baggrund til at foretage dataindsamlinger.

#### *Til § 60*

Et andet vigtigt redskab i vurderingsarbejdet kan være billedmateriale. Det foreslås derfor i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden uden forudgående underretning (f.eks. af ejendomsjere eller andre) kan indsamle billedmateriale af ejendomme optaget fra luften eller fra offentligt tilgængelige steder på jorden, når dette er nødvendigt for vurderingsarbejdet.

Ved vurderingsarbejdet forstås i *stk. 1* 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 nødvendige for, at vurderingsmyndigheden skal kunne foretage retvisende vurderinger.

Ved »told- og skatteforvaltningen« forstås både den myndighed, der skal vurdere de enkelte ejendomme, og andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejde i bred forstand. I bemærkningerne nedenfor dækker »vurderingsmyndigheden« således også andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejdet i bred forstand, herunder udvikling eller forbedring af metoder og modeller til brug for ejendomsvurdering.

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 kunne indeholde andre elementer end bygninger og grunde, f.eks. mennesker og biler. Vurderingsmyndigheden vil sikre, at personer, bilers nummerplader og lign. ikke vil kunne genkendes, således at beskyttelsen af borgernes privatliv vil være sikret.

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 særligt 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).

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med officialprincippet, og foreslås med henblik på udtrykkeligt at fastsætte, at vurderingsmyndigheden ikke skal være forpligtet til at anvende alt relevant eller tilgængeligt billedmateriale og GIS-kort. Dette under henvisning til, at vurderingsmyndigheden i så fald ville skulle gennemgå billeder og GIS-kort af samtlige landets mere end to millioner ejendomme, før vurderinger blev foretaget, 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, der ikke kan forventes at ville afføde en hertil proportional forbedring af grundlaget for vurderingerne. Opgaven ville endvidere ikke være administrerbar. Det er i den forbindelse væsentligt at fremhæve, at de maskinelle estimeringsmodeller generelt set indeholder en ræk-

ke variable og har så høj en træfsikkerhed, at de skønsmæssige vurderinger foretaget efter denne vurderingsmetode vil være retvisende.

På denne baggrund foreslås det, at anvendelsen af indhentet eller tilgængeligt billedmateriale og oplysninger i offentlige registre om geografiske forhold sker efter vurderingsmyndighedens eget skøn.

Forslaget indebærer, at det billedmateriale m.v., der er omfattet af bestemmelsen, kun skal anvendes, når vurderingsmyndigheden skønner, at dette er relevant og nødvendigt for vurderingsarbejdet.

Forslaget indebærer således, at vurderingsmyndigheden ikke vil have 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 i forbindelse med behandlingen af klagesager.

Det billedmateriale, der efter stk. 1 kan indhentes, tænkes dermed efter forslaget anvendt i vurderingsarbejdet på samme måde som andre indsamlede data, dvs. at materialet vil skulle anvendes, når dette konkret skønnes nødvendigt.

Billedmateriale kan f.eks. tænkes anvendt efter en konkret vurdering i situationer, hvor vurderingsmyndigheden har konkret årsag til at undersøge, hvorvidt en ejendom på grund af sin stand skal vurderes højere eller lavere end det forslag til vurdering, der fremkommer ved modelberegning på baggrund af registeroplysninger. Stand har en ikke-uvæsentlig betydning for prisdannelsen for ejendomme, og der eksisterer en betydelig variation i standen på ejerboliger, og konkret tvivl om, hvorvidt en ejendoms stand kan begrunde afvigelse fra den modelberegne vurdering af ejendommen, vil kunne begrunde, at vurderingsmyndigheden efter en konkret vurdering inddrager tilgængeligt billedmateriale ved vurderingen af ejendommen.

Hvis vurderingsmyndigheden på konkret foranledning gennemgår billedmateriale af flere ejendomme med henblik på værdiansættelse af én ejendom, vil gennemgangen af billedmaterialet af de øvrige ejendomme alene skulle foranledige konkret vurdering af en eller flere af disse øvrige ejendomme, hvis materialet åbenlyst giver anledning til dette.

Der findes ikke et register, der indeholder oplysninger om standen af alle landets ejendomme. Hvis der er konkret grundlag for at antage, at en ejendom er i ringe stand, er det imidlertid relevant at undersøge, om den pågældende ejendom er i ringere stand end andre sammenlignelige ejendomme, eller om alle ejendomme, der er indgået i det modelberegne forslag til en vurdering, er i lige ringe stand. Hvis dette er tilfældet, skal det vurderes, om dette forhold allerede indgår i modelberegningen. Hvis ikke, kan der være grundlag for at korrigere modelberegningen gennem et nedslag.

Et billedmateriale vil kunne tjene som en visuel standsindikator, der vil give vurderingsmyndigheden et bedre grund-

lag 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 ejendommens 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.

Materialet skal således kunne anvendes efter konkret behov med henblik på at sikre mere korrekte og gennemsigtige vurderinger af ejendomme, hvor modelberegninger ikke udgør et tilstrækkeligt grundlag.

For så vidt angår geografiske forhold som omtalt i forslaget til stk. 2 bemærkes, at der i mange tilfælde vil kunne findes oplysninger i offentlige registre, som efter omstændighederne kan være - men ikke generelt vil være - relevante for vurderingsarbejdet. Det foreslås derfor, at vurderingsmyndigheden også efter et konkret skøn skal kunne anvende sådanne oplysninger.

På tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag tager bestemmelsen især sigte på anvendelse af de såkaldte GIS-kort. 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.

Bestemmelsen er imidlertid ikke begrænset til alene at omfatte geografiske oplysninger m.v. fra GIS-kort, idet det ikke er muligt at forudse, hvad det fremover måtte blive muligt at indhente af geografiske oplysninger i offentlige registre. Betegnelsen »geografiske forhold« skal forstås i bred forstand, og 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 forhold, at vurderingsmyndigheden ikke af egen drift skal undersøge alt foreliggende billedmateriale og geodata, betyder ikke, at vurderingsmyndigheden kan se bort fra oplysninger og materiale bestående af billeddata og geodata, der påberåbes af en ejendomsejer.

#### *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 enkelt-ejendomme.

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden uden forudgående underretning af ejeren kan foretage kantstenvurderinger, når det efter vurderingsmyndighedens skøn er nødvendigt for vurderingen af den pågældende ejendom eller andre ejendomme. Ejeren vil efterfølgende blive underrettet om, at kantstenvurdering har fundet sted.

Det foreslås i *stk. 2*, at vurderingsmyndigheden som en praktisk foranstaltning kan bemyndige ejendomsmæglere, landinspektører og andre personer med den fornødne faglige baggrund til på vurderingsmyndighedens vegne at foretage kantstenvurderinger.

§ 61, stk. 1 og 2, vedrører kun den myndighed, der skal vurdere de enkelte ejendomme, og vil således ikke gælde for andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejde i bred forstand, herunder udvikling eller forbedring af metoder og modeller til brug for ejendomsvurdering.

#### Til § 62

Der kan forekomme tilfælde, hvor besigtigelse i form af en »kantstenvurdering« foretaget fra offentligt tilgængelige positioner uden for ejendommen ikke er tilstrækkeligt 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.

I § 62 forstås ved »told- og skatteforvaltningen« kun den myndighed, der skal vurdere de enkelte ejendomme, og vil således ikke gælde for andre myndigheder under Skatteministeriets ressort, der varetager vurderingsarbejde i bred forstand, herunder udvikling eller forbedring af metoder og modeller til brug for ejendomsvurdering.

Det foreslås i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden efter forudgående underretning af ejeren, uden forudgående 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 forbedring af vurderingsmetoderne og vurderingsmodellerne.

Der findes en lignende bestemmelse i § 44, stk. 1, i lov om udstykning og anden registrering i matriklen (udstykningsloven). Efter denne bestemmelse har praktiserende landinspektører og deres assistenter med beskikkelse samt landinspektører, der er ansat ved matrikelmyndigheden, og deres medarbejdere til enhver tid uden retskendelse adgang til enhver ejendom og lokalitet for at udføre opgaver efter

denne lov samt opmåling til kortlægningsopgaver for offentlige myndigheder og institutioner samt koncessionerede selskaber.

En bestemmelse af samme karakter findes i § 3, stk. 2, i lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven). Efter denne bestemmelse har kommunen efter forudgående underretning, uden retskendelse og mod forevisning af behørig legitimation adgang til enhver ejendom med henblik på udvendig besigtigelse og opmåling for at tilvejebringe oplysninger til brug for registreringen i Bygnings- og Boligregistret.

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 formodning om, at det er af væsentlig betydning for vurderingen, og besigtigelsen kan i så fald kun foretages, hvis vurderingsmyndigheden har en forudgående retskendelse herom. I sådanne tilfælde skal retssikkerhedslovens bestemmelser iagttages under besigtigelsen.

Der vil kun blive foretaget indvendig besigtigelse, når vurderingsmyndigheden vurderer, at det er nødvendigt for vurderingen af den pågældende ejendom. Såfremt ejeren frabeder sig en indvendig besigtigelse, vil dette kunne få bevismæssig skadevirkning, således at vurderingsmyndigheden ved utilstrækkelige eller manglende oplysninger foretager ansættelsen skønmæssigt på det foreliggende grundlag.

Hvis vurderingsmyndigheden imidlertid skønner, at gennemførelse af en indvendig besigtigelse er af væsentlig betydning for vurderingen, har vurderingsmyndigheden med bestemmelsen hjemmel til at gennemføre den indvendige besigtigelse mod ejerens ønske. Dette vil særligt kunne være relevant i forbindelse med vurdering af erhvervsjendomme i de tilfælde, hvor der er en formodning for, at registreringen ikke er retvisende, f.eks. i en situation, hvor en registreret lagerejendom anvendes til og er indrettet på en sådan måde, at den bør omregistreres til kontor.

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 vurderingsmyndigheden 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 beslutninger, der er foretaget som led i vurderingsarbejdet.

#### Til § 63

Det foreslås at vurderingsmyndigheden i forbindelse med besigtigelser, herunder kantstenvurderinger, 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 erhvervs-ejendomme i 2012, kan have været upræcis.

Tilbagebetalingsordningen skal forstås som et tilbud til de ejendomssejere, der har betalt ejendomsværdiskat eller kommunal grundskyld af vurderinger, der kan have været for høje. Heri ligger, at det står ejendomssejerne 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.

Det foreslås i *stk. 1*, at vurderingsmyndigheden efter bestemmelserne i §§ 65-77 foretager en beregning af, om nuværende eller tidligere ejere af ejendomme har mulighed for tilbagebetaling af ejendomsværdiskat eller grundskyld.

I *stk. 2* foreslås det, at tilbagebetalingsordningen ikke skal gælde for landbrugsejendomme og skovejendomme og for

ejendomme ejet af offentlige myndigheder. Ordningen skal efter lovforslaget heller ikke gælde for ejendomme, som hidtil er blevet vurderet som landbrugsejendom eller skov-ejendom, og som fremover skal vurderes som ejerbolig.

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 gældende 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 produktionsjord tilhørende sådanne ejendomme være omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skov-ejendomme (stuehuse m.v.) vil ikke være omfattet af tilbagebetalingsordningen, hvilket tilsvarende gælder for boligdelen af en ejendom, der anvendes til såvel erhvervsformål som til boligformål.

Ejendomme ejet af offentlige myndigheder foreslås heller ikke omfattet af tilbagebetalingsordningen. Efter lovforslagets §§ 9-12, skal ejendomme ejet af offentlige myndigheder kun vurderes i det omfang, at vurderingen danner grundlag for beskatning, eller ejendommen er udlejet erhvervs-mæssigt. 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.

I *stk. 3* foreslås det, at vurderingsmyndigheden i særlige tilfælde kan træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes.

Det vil være den altovervejende hovedregel, at tilbagebetalingsordningen skal anvendes – dvs. ejendomssejeren 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 ejendommen ikke skal omfattes af tilbagebetalingsordningen. Dette betyder ikke, at ejeren eller ejerne ikke har mulighed for at få vurderingerne prøvet i en klagesagsbe-

handling. I sådanne tilfælde vil vurderingsmyndigheden skulle vejlede de pågældende om de klagemuligheder, der i stedet kan anvendes.

Det foreslås i *stk. 4*, 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.

Ejerboliger vil være omfattet af tilbagebetalingsordningen, 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. 2, 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 vurderingsystem med de vurderinger, som er foretaget fra og med 2011 henholdsvis 2012, og som har dannet grundlag for beskattning. Sammenligningen skal foretages med den vurdering, der faktisk har dannet grundlag for beskattning, 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 gældende 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 gældende lovgivning er foretaget af den pågældende ejendom fra 1. oktober 2011 og indtil denne lovs ikrafttræden. Eventuelle vurderinger foretaget i medfør af § 4 i den gældende vurderingslov vil blive betraget 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 erhvervsjendomme 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 lovforslagets §§ 87 og 88 vil ikke være vurderinger foretaget efter gældende lovgivning, og derfor nævnes de separat.

Det er kategoriseringen som ejerbolig henholdsvis som ejerbolig eller »andet«, 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 erhvervsjendom, 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.

#### 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 beskattning af ejerboliger, mens ejendomsværdien for andre ejendommers vedkommende kun i begrænset omfang tjener et skattemæssigt formål. I lovforslagets § 10 er det således foreslået, at der for erhvervsjendomme fremover kun skal ansættes ejendomsværdier i det omfang, at sådanne værdier danner grundlag for beskattning.

Det er op til kommunen selv, om den vil opkræve dækningsafgift eller ej. I 2017 opkræver 37 af landets kommuner 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 ejendomsskat. 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 førstkommande 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« beskattning 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 gældende vurderingsordning. Da tilbagebetaling kun kan komme på tale i det tilfælde, hvor de nye vurderinger er lavere end dem, der blev foretaget under den gældende 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 erhvervsjendomme kun kommer til at omfatte grundskylden. Dette gælder også i de tilfælde, hvor der på en erhvervsjendom findes en bolig, der bebos af ejeren.

Det bemærkes, at begrebet »erhvervsjendomme« i vurderingsmæssig henseende 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 betales hverken dækningsafgift eller ejendomsværdiskat af sådanne ejendomme.

I *stk. 2* foreslås det, at sammenligningen for grundværdiers vedkommende skal ske for den »fulde« grundværdi, dvs. uden eventuelle fradrag for grundforbedringer og fritagelser for grundskyld i medfør af lov om kommunal ejendomsskat.

Efter § 7 i lov om kommunal ejendomsskat er bl.a. frede- de 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 grundforbe-

dringsfradrag 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.

På samme måde 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.

#### *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 skattestopberegninger og skatteloftberegninger, jf. lovforslagets §§ 44-47. De tilbagereggede beløb afrundes til nærmeste 1.000 kr., jf. § lovforslagets § 49.

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 i den afgørelsesperiode, der er defineret i den nye § 20 b i skatteforvaltningsloven, der er foreslået ved § 1, nr. 22, i det samtidigt fremsatte lovforslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.v. Vurderingsmyndigheden vil i sådanne tilfælde få mulighed for at træffe afgørelse på grundlag af de oplysninger, der forelå ved afgørelsesperiodens begyndelse, jf. følgelovforslagets § 1, nr. 22. Hvis vurderingsmyndigheden benytter denne mulighed, vil oplysningerne, der er modtaget i afgørelsesperioden, dog efterfølgende skulle behandles og afgøres efter reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a.

I så fald vil der ikke foreligge et »endeligt« resultat af vurderingen på det tidspunkt, hvor sammenligningen som udgangspunkt skal foretages. Det foreslås derfor i *stk. 3*, at resultatet af sammenligningen i sådanne tilfælde ikke meddeles, før der er truffet afgørelse om genoptagelse eller revision af vurderingen.

#### Til § 68

§ 68 omhandler den situation, hvor der i perioden siden 2011/2012 er sket ændringer vedrørende 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 fordelings-tallet mellem ejerlejlighederne ændres, svarer dette til, at de enkelte ejerlejligheders grundareal ændres. Ved ændring af fordelingsstal 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 skatteeftersøgninger, 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 som nævnt 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 gældende 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 gældende 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 ændret, 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 gældende 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.

#### Til § 70

Under den gældende vurderingsordning var det muligt at vurdere ejendomme samlet, når ejendommene udgør en samlet driftsenhed, jf. vurderingslovens § 8. Noget tilsvarende foreslås videreført i den nye vurderingsordning, jf. lovforslagets § 2, stk. 2.

Efter den gældende vurderingsordning kunne landbrugsejendomme ikke vurderes samlet. 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 samlet vurdering næppe i praksis relevant for ejerboliger, men helt udelukkes kan det ikke.

Det er nødvendigt at tage hensyn til samlet vurdering af (erhvervs)ejendomme ved administrationen af tilbagebetalingsordningen.

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at hvis ejendommene har været samlet vurderet gennem hele perioden siden 2011/2012 og uændret er samlet vurderet ved den første vurdering foretaget efter denne lov, vil ejendommene ved beregninger efter tilbagebetalingsordningen skulle betragtes som én samlet ejendom.

De forhold, der er redegjort for i bemærkningerne til lovforslagets § 69, gør sig tilsvarende gældende i de situationer, hvor ejendomme er samlet vurderet. Det foreslås derfor i *stk. 2*, 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. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 69.

#### Til § 71

Lovforslagets § 71 omhandler de situationer, hvor der ved første vurdering foretaget efter denne lov etableres samlet vurdering mellem ejendomme, der ikke hidtil har været samlet vurderet, eller hvor hidtidig samlet vurdering ikke videreføres.

*Stk. 1* omhandler den første af de to situationer, nemlig at samlet vurdering 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 samlet vurdering. 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 samlet vurdering 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 gældende lovgivning. Fordelingen skal ske for såvel grundværdi som for ejendomsværdi – i de formentlig meget få tilfælde, hvor dette vil være aktuelt. Fordelingen sker som en værdimæssig fordeling.

*Stk. 2* omhandler den modsatte situation, nemlig hvor ejendomme hidtil har været samlet vurderet, men hvor samlet vurdering nu ophører. Der findes således ikke individuelle vurderinger af de enkelte ejendomme i den forudgående periode, men alene en samlet vurdering.

Det foreslås, at de pågældende ejendomme til brug for sammenligningen fortsat betragtes som samlet vurderet. 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 beregnings-teknisk formål. Det er således uden betydning, om ejerkredsen er en anden end før.

En eller flere af de hidtil samlet vurderede ejendomme kan forud for ophør af samlet vurdering 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.

De forhold, der er redegjort for i bemærkningerne til lovforslagets § 69, gør sig tilsvarende gældende i de situationer, hvor ejendomme er samlet vurderet. Det foreslås derfor i *stk. 3*, 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. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 69.

#### Til § 72

Lovforslagets § 72 omhandler den situation, at samlet vurdering kun har fundet sted i en del af den forudgående periode. Det må antages, at manglende samlet vurdering i en del af perioden skyldes, at grundlaget for samlet vurdering ikke har været til stede. Det foreslås derfor i *stk. 1*, at sådanne ejendomme i relation til tilbagebetalingsordningen ikke anses for at have været samlet vurderet.

Hvis samlet vurdering er etableret i løbet af perioden, foreslås det i *stk. 2*, at ejendomsværdi og grundværdi for den periode, hvor samlet vurdering har fundet sted, fordeles forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den vurdering, der senest var foretaget forud for samlet vurdering.

Hvis samlet vurdering i løbet af perioden er ophørt, foreslås det i *stk. 3*, at ejendomsværdi og grundværdi for den periode, hvor samlet vurdering har fundet sted, fordeles forholdsmæssigt mellem de pågældende ejendomme efter den vurdering, der første gang er foretaget efter ophør af samlet vurdering.

De forhold, der er redegjort for i bemærkningerne til lovforslagets § 69, gør sig tilsvarende gældende i de situationer, hvor ejendomme er samlet vurderet. Det foreslås derfor i *stk. 4*, 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. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 69.

#### 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 der kun behov for 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 skatkestopperegninger og grundskattelofter. 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 gældende 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 skat-

testopniveau henholdsvis grundskatteløftet for de enkelte år, om der bliver tale om tilbagebetaling. Kun i de tilfælde, hvor de reducerede og tilbageregnede 2018/2019-vurderinger er lavere end skattestopniveaue henholdsvis grundskatteløftet, 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 genbereggede skatter sammenlignelige med de skatter, der oprindeligt blev beregnet, og et eventuelt tilbagebetalingsbeløb vil umiddelbart kunne beregnes.

Grundforbedringsfradrag beregnes såvel efter de gældende 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 tilbageregnede grundværdi.

Efter den gældende 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 gældende 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 juridiske 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 tilbage-

betaling 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 el-

ler 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, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3. 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 tilbagebetaling 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 længe-

re 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 anvise en NemKonto, hvortil det offentlige kan udbetale beløb, jf. bekendtgørelse nr. 766 af 5. juli 2006 om NemKontoordningen. Øvrige personer, herunder udrejste personer, kan anvise 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 compensationer. 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 compensationerne vedrører. Kravet på videreførelse skal ligeledes på samme måde som i klagesituationen afklares civilretligt, og ikke i regi af vurderings- eller skattemyndigheden.

#### Til § 76

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 samlet vurderet, gælder beløbsgrænsen for hver ejendom. Er eksempelvis tre ejendomme samlet vurderet, 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.

Bestemmelsen har den konsekvens, at en efterfølgende ændring af en vurdering, for hvilken der er sket tilbagebetaling, ikke vil medføre en yderligere tilbagebetaling af erlagte skatter. Bestemmelsen anses som nødvendig for, at tilbagebetalingsordningen dels sikrer ejendomsjerne 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 ejendomsjerne efter at have taget imod tilbud om compensation har et økonomisk incitament til efterfølgende at søge de videreførte vurderinger ændret.

Der vil kunne forekomme tilfælde, hvor vurderingsmyndigheden modtager oplysninger af betydning for 2018-vurderingen henholdsvis 2019-vurderingen i den afgørelsesperiode, der er defineret i det forslag til skatteforvaltningslovens § 20 b, som er foreslået i § 1, nr. 22, i det samtidigt fremsatte forslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.v., og bemærkningerne hertil.

Det fremgår af § 1, nr. 22, i følgelovforslaget samt bemærkningerne hertil, at vurderingsmyndigheden i afgørelsesperioden kan træffe afgørelse på det grundlag, der foreligger, når afgørelsesperioden indtræder. Hvis vurderingsmyndigheden benytter muligheden herfor, skal nye oplysninger, der er modtaget i afgørelsesperioden dog behandles og afgøres efter reglerne om genoptagelse og revision, jf. skatteforvaltningslovens §§ 33 og 33 a.

Det foreslås derfor i *stk. 3, 2. pkt.*, at hvis oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, medfører, at ny vurdering foretages, jf. skatte-

forvaltningslovens §§ 33 og 33 a, sker tilbagebetaling på grundlag heraf til fuld og endelig afregning.

Forslaget til 2. pkt. skal ses i sammenhæng med forslaget til § 67, stk. 3, hvorefter sammenligningen i situationer, hvor oplysninger, som modtages i afgørelsesperioden, jf. skatteforvaltningslovens § 20 b, skal behandles og afgøres efter reglerne om genoptagelse og revision, jf. skatteforvaltningslovens §§ 20 b, 33 og 33 a, ikke foretages, før der er truffet afgørelse om genoptagelse eller revision af vurderingen.

Udgangspunktet i tilbagebetalingsordningen vil være, at borgeren - når borgeren er vurderet at kunne omfattes af tilbagebetalingsordningen - 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.

Hvis der er klaget over 2018/2019-vurderingen 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.

Når borgeren erhverver ubetinget ret til tilbagebetalingen, skal det vurderes, om tilbagebetalingen skal anvendes til modregning. Denne vurdering skal foretages efter lovgivningens almindelige regler og praksis om modregning.

Hvis borgeren på tilbagebetalingstidspunktet har gæld til det offentlige, vil tilbagebetalingsbeløbet således kunne modregnes i denne gæld efter de almindelige regler og praksis 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. Det følger endvidere af forslaget til § 75, stk. 4, at tilbagebetalinger civilretligt i enhver henseende behandles som de oprindeligt beregnede skatter, som compensationen er beregnet på grundlag af. Dette vil således tillige gøre sig gældende, når det skal vurderes, om der er grundlag for modregning.

Borgeren, der vurderes at være berettiget til tilbagebetaling, 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 eller vurderinger foretaget efter §§ 87 eller 88, 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 klaget 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 kunne give anledning til tilbagebetaling. 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 omvurderin-

ger. 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 hidtil anvendte 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 eller en efterfølgende domstolsbehandling er endeligt afsluttet, og hvor eventuelle klagesager eller eventuelle domstolssager vedrørende 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 2016 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 efter reglerne om 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

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.

Efter den gældende vurderingslovs § 47 B, *stk. 2*, kan juridiske personer pålægges strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Der er også fremadrettet behov for at sanktionere urigtige eller vildledende oplysninger.

Det foreslås i *stk. 1*, at den, der med forsæt til at unddrage det offentlige skat, afgiver urigtige, vildledende eller ufuldstændige oplysninger til vurderingsmyndighederne til 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.

Anvendelsesområdet for denne bestemmelse vil være alle situationer, hvor der afgives urigtige, vildledende eller ufuldstændige oplysninger, uanset baggrunden herfor. Det er imidlertid en forudsætning for sanktionering, at den pågældende har ageret med forsæt til at unddrage det offentlige skat.

Sanktionspraksis skal fortsat 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 unddragne ejendomsskat og ejendomsværdiskat 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 efter omstændighederne vil kunne straffes efter straffelovens § 279 om bedrageri, som har samme straffesamme, som den foreslåede bestemmelse, eller straffelovens § 162 om afgivelse af urigtig erklæring til en offentlig myndighed, hvor der er en oplysningspligt.

Det er i § 53 foreslået, at vurderingsmyndigheden skal kunne pålægge ejeren og en tidligere ejer af en ejendom at

meddele vurderingsmyndigheden oplysninger om ejendommen, som efter vurderingsmyndighedens skøn er nødvendige for vurderingen af denne ejendom eller af andre ejendomme, og som ikke allerede er registreret hos vurderingsmyndigheden.

Der er derfor endvidere behov for at sanktionere den situation, hvor en ejer eller en tidligere ejer undlader at afgive oplysninger efter § 53 om den pågældende ejendom eller andre ejendomme

Anvendelsesområdet for bestemmelsen er nærmere beskrevet i bemærkningerne til § 53. Det fremgår heraf, at oplysningspligten efter bestemmelsen relaterer sig til forhold vedrørende ejendommen som sådan, men ikke oplysninger om lejeniveauer eller lignende. Det fremgår også, at det, hvis en ejendomsejer undlader at efterkomme en anmodning fra vurderingsmyndigheden om oplysninger omfattet af § 53, vil 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 ejendomsejers 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 forsætligt 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 foreslås derfor i *stk. 2*, at den, der med forsæt til at unddrage det offentlige skat undlader at afgive oplysninger efter lovforslagets § 53, kan straffes som foreslået i *stk. 1*.

Den foreslåede bestemmelse vil under henvisning til ordlyden kun finde anvendelse i tilfælde omfattet af den foreslåede § 53. Bestemmelsen vil således ikke finde anvendelse, hvis en ejendomsejer ikke reagerer på andre anmodninger om oplysninger, herunder heller ikke, hvis en ejer ikke reagerer i den særlige deklarationsprocedure, der er beskrevet i § 1, nr. 22, i det samtidigt fremsatte forslag til ændring af skatteforvaltningsloven m.v. Hvis ejeren af en ejendom i forbindelse med deklarationsproceduren eller på anden vis afgiver urigtige eller vildledende oplysninger til vurderingsmyndigheden, vil dette derimod kunne sanktioneres efter forslaget til *stk. 1*.

Det foreslås i *stk. 3*, at overtrædelser omfattet af *stk. 1* og *2* straffes med bøde, hvis de begås groft uagtsomt.

Det foreslås endvidere, 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 forsætlig overtrædelse som udgangspunkt vil udløse en bøde på det dobbelte af den undtagne skat, og en overtrædelse, der er begået groft uagtsomt, som udgangspunkt vil udløse en bøde på en gang den undtagne 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.

I *stk. 4* foreslås det at indsætte en regel, der svarer til den gældende vurderingslovs § 47 B, *stk. 2*, hvorefter 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, *stk. 1*, at bestemmelser om strafansvar for selskaber m.v. omfatter, medmindre andet er bestemt, enhver juridisk person, herunder aktie-, anparts- og andelsselskaber, interessentskaber, foreninger, fonde, boer, kommuner og statslige myndigheder. Efter straffelovens § 26, *stk. 2*, omfatter sådanne bestemmelser enkeltmandsvirksomheder, for så vidt disse navnlig under hensyn til deres størrelse og organisation kan sidestilles med de i *stk. 1* nævnte selskaber. Dette 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 f.eks. 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, efter omstændighederne kan tilregnes virksomheden.

Der er således ikke tale om et objektivt ansvar, idet der skal kunne bevises forhold begået af 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* svarer til bestemmelsen i § 47 C i den gældende 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 den pågældende 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 den tilsvarende bestemmelse i retsplejeloven.

Den pågældende kan ved at afslå 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 for domstolene, fordi den pågældende ikke vedtager 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* svarer til bestemmelsen i 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 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 afslå at vedtage bødeforelægget, hvorefter sagen vil blive indbragt for retten.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4*, svarer til bestemmelsen i § 47 D i den gældende vurderingslov, der fastslår, at bøder i sager, der afgøres administrativt, opkræves af told- og skatteforvaltningen.

## Til Kapitel 15

### Til § 81

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. januar 2018.

Det foreslås i *stk. 2*, at lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, ophæves.

I *stk. 3* foreslås det, at vurderinger foretaget i medfør af hidtidig lovgivning gælder, indtil der er foretaget vurdering efter denne lov. De vurderinger og ansættelser, der i medfør af gældende lovgivning er foretaget, kan hermed anvendes til de formål, der er foreskrevet i lovgivningen, indtil nye vurderinger er foretaget efter denne lov.

### Til § 82

I lovforslagets §§ 28-33 er der foreslået fastsat regler for vurdering af landbrugsejendomme og skovejendomme. 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* og 3, 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 efter lovforslagets § 87. Der henvises til bemærkningerne til denne bestemmelse.

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 danne grundlag for fremskrivningen ved efterfølgende vurderinger.

### Til § 83

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 med stor sandsynlighed 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 landbrugsejendomme eller skovejendomme. Dette vil være tilfældet, selv om ejendommene ikke er ændret i forhold til tidligere.

Kategorisering som landbrugsejendom betyder, at jorden efter de gældende 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 m<sup>2</sup>, 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 ejendomsjere, således at ejendommene fortsat kan vurderes i den kategori, de hidtil har tilhørt.

Dette rejser imidlertid spørgsmål om håndtering af vurderingerne i tilfælde, hvor en ejendom hidtil har været kategoriseret som en landbrugsejendom eller skovejendom, og hvor ejendommen fremover kategoriseres som en ejerbolig. En sådan ejendom vil hermed efter de almindelige vurderingsregler i denne lov skulle vurderes som ejerbolig efter denne lov. Dette vil afhængig af ejendommens størrelse skulle ske i 2018 eller 2019.

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at alle ejendomme, som på tidspunktet for denne lovs ikrafttræden 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 landbrugsejendom.

Det foreslås i *stk. 2*, som en overgangsordning, at ejere af ejendomme, som under gældende lovgivning har været kate-

goriseret 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 kategoriseres som en ejerbolig. Er der flere ejere af ejendommen, skal valget også her træffes i enighed.

Det foreslås i *stk. 4*, at valg efter *stk. 2* og *3* skal træffes senest ved udløbet af fristen for at klage over den første vurdering, der skal foretages af ejendommen efter denne lov, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, *stk. 3*. Valget kan efter forslaget ikke omgøres og gælder frem til ejerskifte. Overdragelse mellem ægtefæller skal efter forslaget ikke betragtes som ejerskifte. Ved ejerskifte skal også forstås delsalg, dvs. når kun en del af en ejendom overdrages til en anden.

Det er dog en betingelse for opretholdelse af det foretagne valg, at ejendommen ikke ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering efter lovforslagets § 6, *stk. 1*, nr. 2-7, er opfyldt. Hvis en eller flere af de nævnte betingelser er opfyldt, vil disse forhold enten give anledning til omvurdering (hvis forholdet indtræder i løbet af det første år efter en almindelig vurdering), eller de vil indgå som elementer i den førstkommende almindelige vurdering. Konsekvensen er valget på dette tidspunkt bortfalder, og at ejendommen herefter vurderes i den kategori, som den tilhører.

#### Til § 84

Det foreslås i *stk. 1*, at en ejendom, som er omfattet af bestemmelserne i § 83, 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 vedrørende ejendommen.

I så fald skal vurderingen efter *stk. 2* foretages på grundlag af ejendommens aktuelle størrelse og forholdene i øvrigt 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- eller skovejendom til salg, få ejendommen vurderet som ejerbolig og derefter tage den af markedet igen. Vurderingen vil efter ejerskifte være

gyldig indtil førstkommende almindelige vurdering af ejendomme af den pågældende kategori.

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 § 85

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 § 86

Der foreslås en overgangsbestemmelse for ejendomme, som på tidspunktet for ikrafttrædelsen af denne lov er omfattet af de gældende bestemmelser om hjemfaldspligt.

Som det fremgår bl.a. af bemærkningerne til lovforslagets § 15, skal der ved i den gældende 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 gældende bestemmelser, fortsat være omfattet af disse. Hermed sikres det, at vilkårene for disse ejendomme ikke ændres.

#### 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 gælden-

de 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 gældende vurderingslov er gældende.

Da de ejendomme, som er nævnt i § 43 i den gældende 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 gældende 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 af ejendomme, som på tidspunktet for denne lovs ikrafttræden ikke var vurderet som ejerboliger, og som ikke skal vurderes som ejerboliger pr. 1. september 2018 efter § 5 i denne lov. Vurderingen foretages i form af videreførelse af den seneste af følgende ansættelser foretaget inden denne lovs ikrafttræden, jf. dog stk. 4:

Ansættelser foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012.

Ansættelser foretaget ved senere omvurdering, jf. § 3 i nævnte lov, ved omvurdering foretaget pr. 1. oktober 2014 i medfør af § 43, stk. 2, som indsat i nævnte lov ved lov nr. 1635 af 26. december 2013, eller ved omvurdering foretaget pr. 1. oktober 2016 i medfør af § 43, stk. 2, i nævnte lov som affattet ved lov nr. 1535 af 27. december 2014.

Ansættelser foretaget senere end pr. 1. oktober 2012 efter § 4 i nævnte lov.

Ansættelser som følge af genoptagelse eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1-3 foretaget af told- og skatteforvaltningen, af et vurderingsankenævn, af Landskatteretten eller af domstolene.

Ansættelser som følge af ændringer foretaget i medfør af skatteforvaltningslovens § 33 a, jf. § 44, stk. 5, i nævnte lov.

Det foreslås i *stk. 2*, at der foretages omvurdering af ejendomme som nævnt i stk. 1, som pr. 1. oktober 2018 opfylder betingelserne for omvurdering efter § 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013. Omvurderingen foretages efter reglerne i den nævnte lov. Omvurderingen betragtes som en almindelig vurdering.

I *stk. 3* foreslås det, at vurderinger og ansættelser som nævnt i stk. 1 og 2 foretages efter prisforholdene pr. 1. oktober 2012.

For beboelsesejendomme med mere end tre lejligheder foreslås det i *stk. 4*, at grundværdierne ved vurdering som nævnt i stk. 1-3 nedsættes med 2,5 pct.

Endelig foreslås det i *stk. 5*, at vurderinger og omvurderinger efter stk. 1 og 2 vil kunne påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af den særskilte meddelelse af vurderingen eller omvurderingen efter stk. 1 og 2, der udsendes i forlæn-

gelse af vurderingen, der foretages pr. 1. september 2019 efter § 5 i denne lov.

Behandling af klager over vurderinger og omvurderinger skal efter forslaget ske på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret.

#### 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 gældende vurderingsordning, men vil i den vurderingsordning, der her er fremsat forslag til, skulle vurderes som erhvervsejendomme.

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at der foretages almindelig vurdering pr. 1. oktober 2018 af ejendomme, som er vurderet som ejerboliger på tidspunktet for denne lovs ikrafttræden, og som ikke skal vurderes pr. 1. september 2018 efter denne lov. Vurderingen skal efter forslaget foretages i form af videreførelse af den seneste af følgende ansættelser foretaget inden denne lovs ikrafttræden, jf. dog *stk. 4*:

Ansættelser foretaget ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011.

Ansættelser foretaget ved senere omvurdering, jf. § 3 i nævnte lov, ved omvurdering foretaget pr. 1. oktober 2013 i medfør af § 42, *stk. 3*, som indsat i nævnte lov ved lov nr. 1635 af 26. december 2013, eller ved omvurdering pr. 1. oktober 2015 i medfør af § 42, *stk. 2*, i nævnte lov som affattet ved lov nr. 1535 af 27. december 2014.

Ansættelser foretaget senere end pr. 1. oktober 2011 efter § 4 i nævnte lov.

Ansættelser som følge af genoptagelse eller anden ændring af vurderinger som nævnt i nr. 1-3 foretaget af told- og skatteforvaltningen, af et vurderingsankenævns, af Landskatteretten eller af domstolene.

Ansættelser som følge af ændringer foretaget i medfør af skatteforvaltningslovens § 33 a, jf. § 44, *stk. 5*, i nævnte lov.

Det foreslås i *stk. 2*, at der foretages omvurdering af ejendomme som nævnt i *stk. 1*, som pr. 1. oktober 2018 opfylder betingelserne for omvurdering efter § 3 i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013. Omvurderingen foretages efter reglerne i den nævnte lov. Omvurderingen betragtes som en almindelig vurdering.

I *stk. 3* foreslås det, at vurderinger og ansættelser som nævnt i *stk. 1* og 2 foretages efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011.

Det foreslås i *stk. 4*, at ansættelser af ejendomsværdier og grundværdier ved vurderinger som nævnt i *stk. 1-3* nedsættes med 5 pct. af ejendomsværdien til og med 500.000 kr. samt af grundværdien til og med 100.000 kr. og med 2,5 pct. for den del af vurderingerne, der ligger over de nævnte beløb. De beregnede nedsættelser efter 1. pkt. reduceres med 1.250 kr. pr. 50.000 kr., hvormed ejendomsværdien overstiger 750.000 kr., dog maksimalt med 12.500 kr., og med 250 kr. pr. 10.000 kr., hvormed grundværdien overstiger 150.000 kr., dog maksimalt med 2.500 kr. Ved fordeling af ejendomsværdi og grundværdi efter § 33 eller efter anden lovgivning fordeles nedsættelsen efter 1. og 2. pkt. forholdsmæssigt.

Endelig foreslås det i *stk. 5*, at vurderinger og omvurderinger efter *stk. 1* og 2 vil kunne påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af den særskilte meddelelse af vurderingen eller omvurderingen efter *stk. 1* og 2, der udsendes i forlængelse af vurderingen, der foretages pr. 1. september 2019 efter § 5 i denne lov.

Behandling af klager over vurderinger og omvurderinger skal efter forslaget ske på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret.

#### Til § 89

Når den gældende vurderingslov ophæves, ophæves også de særlige regler, der efter § 44 i den gældende 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, som efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, er foretaget af ejerboliger pr. 1. oktober 2013, pr. 1. oktober 2015 og pr. 1. oktober 2017, kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering af den pågældende ejendom efter § 5 i denne lov.

I *stk. 2* foreslås det, at videreførte vurderinger, som efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, er foretaget af andre ejendomme pr. 1. oktober 2014 og pr. 1. oktober 2016, kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering af den pågældende ejendom efter § 5 i denne lov.

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 gældende vurderingslov.

#### Til § 90

Ved lov nr. 60 af 16. januar 2017 blev der i den gældende vurderingslov indsat en række bestemmelser om indsamling og registrering af data til udviklingsformål m.v., jf. vurderingslovens §§ 48-48 D. Formålet med dette var at sikre, at Implementeringscenter for Ejendomsvurdering (ICE), som er en del af Skatteministeriets departement, kunne få den nødvendige mulighed for at føre de registre og at foretage de dataindsamlinger og dataregistreringer, som er af betydning for, at det nye ejendomsvurderingssystem kan udvikles og sættes i drift. Det skønnedes ikke muligt at foretage dette udviklingsarbejde uden disse dataindsamlinger m.v.

Den fremtidige administrative struktur kendes ikke på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag. Vurderingsmyndighedens placering i en ny struktur er hermed 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. ICE er på tidspunktet for fremsættelsen af dette lovforslag fortsat en del af Skatteministeriets departement.

Det foreslås derfor, at Skatteministeriet kan indsamle og registrere data efter §§ 55-57, § 59, stk. 1 og 3, samt § 60, stk. 1, i det omfang Skatteministeriet varetager opgaver med udvikling eller forbedring af metoder og modeller for ejendomsvurdering.

Herved tages der højde for, at ICE efter lovens ikrafttræden fortsat (i en periode) skal være en del af Skatteministeriets departement, hvorved de bestemmelser om indsamling og registrering af data, der er relevante for udvikling eller forbedring af metoder og modeller, også vil gælde for Skatteministeriet.

#### *Til § 91*

Loven vil ikke gælde for Færøerne og Grønland. Skatteområdet er et selvstyreanliggende for disse dele af rigsfællesskabet.