

Vurdering af fast ejendom



Kapitel 1. Kommissorium m.v.

Kapitel 2. Sammenfatning og konklusioner

Kapitel 3. Vurderingssystemet

Kapitel 4. Anvendelse af vurderingerne

Kapitel 5. Erfaringerne med det nuværende vurderingssystem

Kapitel 6. Overvejelser om ændringer

Kapitel 1. Kommissorium m.v.

1.1 Udvalgets kommissorium

Udvalget blev nedsat af skatteministeren den 3. juni 1996 med henblik på at gennemgå ejendomsvurderingsområdet.

Udvalget fik følgende kommissorium:

"Vurderingsorganisationens forankring i den samlede skatte- og afgiftsadministration er senest fastlagt ved lov nr. 378 af 18. maj 1994.

Ved lovændringen blev vurderingsorganisationen opretholdt som en statslig organisation. Vurderingen i første instans foretages efter lovændringen af et statsligt vurderingsråd med 1 formand og 2 menige medlemmer. Sekretariatsbistanden ydes af de kommunale vurderingssekretariater. Endvidere blev det fastlagt, at der med virkning fra og med 1998 skal gennemføres årlige vurderinger med en særlig overgangsordning i perioden fra 1996 til 1998.

I forbindelse med gennemførelsen af 20. alm. vurdering, har der fra forskellig side været fremsat kritik af vurderingsopgavens tilrettelæggelse og gennemførelse. Kritikken har afspejlet en generel, manglende tillid til vurderingernes, herunder grundværdiernes, rigtighed. Dernæst har der været fremsat kritik af den administrative tilrettelæggelse af vurderingen og vurderingsorganisationen. Selve vurderingsteknikken, herunder vurderingsforslagssystemet, har også været kritiseret.

Vurderingssystemet skal hele tiden fungere optimalt. I forlængelse af den nævnte lovændring samt under hensyntagen til den fremkomne kritik nedsættes derfor et udvalg, som skal søge at klarlægge, om der er behov for en ændring, modernisering eller forenkling af såvel vurderingsprocessen som den konkrete udmøntning af vurderingsorganisationen inden for de anførte overordnede rammer.

Udvalget skal endvidere undersøge, hvorvidt det er muligt at skabe en større forståelse for systemet blandt skatteyderne.

Udvalgets undersøgelse skal både vedrøre de materielle regler om ejendomsvurderingen og vurderingsorganisationen.

For så vidt angår de materielle regler om ejendomsvurdering skal udvalget undersøge, om det er muligt at styrke tilliden til, at vurderingerne er et konkret udtryk for ejendommens værdi.

I dag foretages både en selvstændig grundværdiansættelse og en ansættelse af ejendomsværdien. Udvalget skal undersøge den særlige grundværdiansættelse. Udvalget kan også undersøge vurderingsforslagssystemet og se på, om det er hensigtsmæssigt at erstatte de skønmæssige vurderinger over ejendomsværdien med en værdiansættelse, der tager udgangspunkt i den konkrete købesum for den enkelte ejendom. Udvalget kan også se på vurderingen af erhvervsjendomme.

For så vidt angår vurderingsorganisationen skal udvalget undersøge, om den nuværende organisation er hensigtsmæssig, eller om det er muligt at modernisere eller forenkle den nuværende organisation.

Udvalget skal færdiggøre sit arbejde, således at eventuelle lovændringer kan være på plads inden næste vurdering.

Udvalget har repræsentanter fra følgende ministerier og organisationer m.v.:

- Skatteministeriet, Departementet
- Skatteministeriet, Told- og Skattestyrelsen
- Finansministeriet
- Indenrigsministeriet
- By- og Boligministeriet
- Kommunernes Landsforening
- Københavns Kommune
- Frederiksberg Kommune
- Skyldrådsforeningen

- Realkreditrådet
- Dansk Ejendomsmæglerforening
- Grundejernes Landsorganisation
- Parcelhusejernes Landsorganisation

Formandskabet vil blive varetaget af Skatteministeriet."

1.2 Udvalgets sammensætning

Udvalget fik følgende sammensætning:

- Kontorchef Steen Bang, Københavns Kommune
- Afdelingschef Jens Drejer (formand), Skatteministeriet, Departementet
- Fuldmægtig Kim Dyrhauge, Kommunernes Landsforening
- Jesper Friisberg, Grundejernes Landsorganisation
- Skattedirektør Per Hessel, Frederiksberg Kommune
- Fuldmægtig Christian Husted, Finansministeriet
- Valuar Leif Knudsen, Dansk Ejendomsmæglerforening
- Fuldmægtig Jørgen Kragh, By- og Boligministeriet
- Allan Malskær, Parcelhusejernes Landsforening
- Kontorchef Niels Jørgen Mau, (suppleant.: Fuldmægtig Claus Wilhjelms) Indenrigsministeriet
- Kontorchef Jens Mørkegaard, Skatteministeriet, Told- og Skattestyrelsen
- Kontorchef Lise Bo Nielsen, Skatteministeriet, Departementet
- Afdelingschef Flemming Paludan, Skatteministeriet, Told- og Skattestyrelsen
- Kontorchef Mette Saaby Pedersen, Realkreditrådet
- Kontorchef Flemming Petersen, Skatteministeriet, Departementet
- Vurderingsformand Peter Rudbeck, (suppleant.: skyldrådsformand Erik Nielsen) Skyldrådsforeningen
- Kontorchef Per Smed, By- og Boligministeriet

Sekretariat

- Fuldmægtig Bo Dalsby, Skatteministeriet, Told- og Skattestyrelsen.
- Fuldmægtig Jens William Grav, Skatteministeriet, Departementet

Under udvalgsarbejdet er der sket følgende ændringer i udvalgets sammensætning:

Den 16. januar 1997 har mæglerfaglig chef Bente Naver, Dansk Ejendomsmæglerforening, afløst valuar Leif Knudsen, Dansk Ejendomsmæglerforening.

Den 1. maj 1997 har fuldmægtig Tove Birgitte Pedersen, Finansministeriet, afløst Christian Husted, Finansministeriet.

Den 1. april 1998 har kontorchef Jens Perch Nielsen, Told- og Skattestyrelsen, afløst kontorchef Jens Mørkegaard, Told- og Skattestyrelsen.

Den 1. oktober 1998 har fuldmægtig Anders Fridberg, Kommunernes Landsforening, afløst Kim Dyrhauge, Kommunernes Landsforening, vicekontorchef Jørgen Skjødt, Frederiksberg kommune, har afløst skattedirektør Per Hessel, Frederiksberg kommune og fuldmægtig Mads Lundby Hansen, Finansministeriet, har afløst Tove Birgitte Pedersen, Finansministeriet.

Jim Bengtsen, Kommunernes Landsforening, Bent Hougard Christensen, Frederiksberg Kommune, og Kontorchef Olaf Eisenhardt, Told- og Skattestyrelsen, har deltaget i et enkelt møde.

Specialkonsulent Henrik Kyvsgaard, Indenrigsministeriet, har deltaget i 2 møder.

Morten Pedersen, Realkreditrådet, har deltaget i 3 møder.

Udvalget har holdt 13 møder.

Kapitel 2. Sammenfatning og konklusioner

I kapitel 3 beskrives vurderingssystemet her i landet, herunder både vurderingsorganisationen, de materielle regler og den historiske baggrund for dette system

I kapitel 4 beskrives anvendelsen af den offentlige ejendomsvurdering.

Kapitel 5 indeholder en gennemgang af erfaringerne med det nuværende vurderingssystem.

Kapitel 6 indeholder udvalgets overvejelser om mulige ændringer af det nuværende vurderingssystem.

Udvalget har i sine overvejelser taget udgangspunkt i, at der ikke ændres ved den grundlæggende struktur, der er en følge af reformen af vurderingsorganisationen i 1994. Vurderingen foretages herefter af vurderingsrådene og skyldrådene er 1. klageinstans.

Udvalget har ikke inddraget overvejelser om de økonomiske konsekvenser af de foreslåede ændringer for vurderingsorganisationen. En vurdering af omkostningerne ved den nuværende vurderingsorganisation indgår derfor heller ikke i rapporten.

I afsnit 6.1 er omtalt muligheden for at ændre inddelingen af vurderingskredse. Behovet for ændring af vurderingskredsene kan også afhænge af hvilke af de i afsnit 6.2 - 6.4 nævnte forslag der ønskes fremmet. Muligheden for at anvende anskaffelsessummen som vurderingsgrundlag omtales i afsnit 6.2.2. I afsnit 6.2.4 omtales muligheden for indførelse af en selvangivelsesordning, hvor ejeren selvangiver ejendommens værdi. Afskaffelse af grundværdiansættelsen omtales i afsnit 6.2.1 og afgrænsning mellem parcelhus og landbrug omtales i afsnit 6.3.1.3. En gennemførelse af et eller flere af disse forslag vil i større eller mindre omfang ændre på belastningen af vurderingsrådene og dermed kunne mindske behovet for en ændring af kredsinddelingen.

Forslagene i afsnit 6.2.2 (anskaffelsessum) og i afsnit 6.2.4 (selvangivelsesordning) forudsætter, at forslaget i afsnit 6.2.1 (ophævelse af selvstændig grundværdiansættelse) gennemføres.

Forslagene i afsnit 6.2.2 (anskaffelsessum) og i afsnit 6.2.4 (selvangivelsesordning) og de andre muligheder for standardiseret ansættelse i afsnit 6.2.6 er alternativer. Anskaffelsessummen (jf. afsnit 6.2.2) vil dog være en af de parametre, der kan bruges til at kontrollere den selvangivne ejendomsværdi (jf. afsnit 6.2.4).

Forslagene i afsnit 6.3.1 er kun aktuelle, hvis den selvstændige grundværdiansættelse ikke ophæves.

I det følgende sammenfattes de i afsnit 6 nævnte forslag:

A. Mulighederne/behovet for at ændre inddelingen af vurderingskredse

Udvalgets undersøgelser har vist, at der er store forskelle i belastningsgraden mellem de nuværende vurderingskredse. Der er vurderingskredse, der både har få ejendomme, der skal vurderes, og hvor ejendomsmassen er sammensat af overvejende forslagsejendomme og kun få erhvervsjendomme og landbrug. Omvendt er der også vurderingskredse, der har mange ejendomme, der skal vurderes, og hvor ejendomsmassen er sammensat af en stor andel af erhvervs- og landbrugsejendomme, og som har mange ejendomme med høje vurderinger.

Udvalget er opmærksom på, at beskrivelsen af belastningen af de enkelte vurderingskredse er forbundet med stor usikkerhed. Det er meget svært at sammenligne belastningen af vurderingsrådene ved ansættelse af erhvervsjendomme og ejendomme med et vurderingsforslag. Også inden for kategorien erhvervsjendomme er der stor variation i belastningen af vurderingsrådene. Det er væsentligt mere belastende at ansætte en stor produktionsvirksomhed med mange bygninger på grunden, end det er at ansætte en mindre detailvirksomhed.

De senere års overvejelser om kommunale fællesskaber, kommunesammenlægninger, overflyttelse af kommuner fra ét amt til et andet m.v. gør desuden, at der inden længe kan forudses et behov/krav om at ændre i vurderingsregistre, så vurderingskredsgrænserne bliver fleksible og hurtigt kan ændres uden væsentlige omkostninger.

Som EDB-registre er indrettet nu, kan en ren kommunesammenlægning indenfor et amt, og hvor begge kommuner er selvstændige vurderingskredse, godt håndteres, men såfremt der sker en opdeling af en

kommune eller en ændring af strukturen, der herudover rykker ved amts- eller vurderingskredsgrænser, kræves der en modernisering af registerstrukturen.

Under hensyntagen til de store forskelle i belastningsgraden i de enkelte vurderingsråd samt under hensyntagen til det stigende behov for generelle ændringer af strukturen kan udvalget derfor anbefale, at vurderingsregistrene ændres, så de muliggør en fleksibel vurderingskredsinddeling. De nuværende registre er opbygget således, at der ikke med den eksisterende identifikation kan ske ændring af vurderingskredsgrænserne. Ved at ændre vurderingsregistrene vil det fremtidigt uden større omkostninger være muligt at ændre vurderingskredsinddelingen, hvis f.eks. der sker kommunesammenlægninger.

Udvalget anbefaler, at en større fleksibilitet i vurderingskredsinddelingen etableres ved en sammenlægning af vurderingskredse evt. kombineret med en specialisering af visse vurderingsråd, jf. nedenfor.

I forbindelse med drøftelserne har det været fremhævet, at der ved en ændret kredsinddeling ikke måtte opstå flere og nye administrative enheder. En ny kredsinddeling bør fortsat knyttes tæt sammen med kommunestrukturen, således at en vurderingskreds også i fremtiden består af en del af en kommune, en hel kommune eller flere kommuner. Endvidere finder udvalget, at en ændring af kredsinddelingen skal ske samtidig med den generelle udnævnelsesrunde af vurderingskorpset efter et kommunalvalg.

Udvalget har drøftet flere andre forslag om at justere på vurderingskredsinddelingen for at forbedre arbejdsvilkårene for vurderingsrådene og forbedre kvaliteten af ansættelsen af især erhvervsjendomme.

Et af disse forslag er en egentlig specialisering af alle vurderingsrådene. I stedet for den eksisterende geografiske afgrænsning af vurderingskredsene kunne afgrænsningen foretages på grundlag af ejendomstype/anvendelse. En specialkredsinddeling vil dog kunne blive svær at gennemføre i landområderne.

I de områder, hvor det er muligt at foretage en sådan specialisering, vil det kunne give et kvalitetsløft for alle ejendomstyper, da vurderingsrådene i højere grad kunne koncentrere arbejdsindsatsen med salgs- og niveauundersøgelser på et mindre antal ejendomsområder end i dag, hvor det kræves, at man har overblik over samtlige ejendomstyper.

Udvalget finder, at opbygningen af visse specialiserede vurderingskredse vil give mulighed for at udvikle den ekspertise, der er nødvendig til vurdering af de komplicerede ejendomstyper, ligesom det fortsat sikrer lægmandselementet ved alle offentlige ansættelser af fast ejendom.

Skyldrådsforeningens repræsentant finder, at de specialiserede vurderingsråd i særlige tilfælde bør have mulighed for at trække på udvalgte sagkyndige, i lighed med den nuværende ordning for skovsagkyndige.

B. Afskaffelse af grundværdiansættelsen

Efter de gældende regler ansættes både en grundværdi og en ejendomsværdi. Grundværdien anvendes bl.a. som beregningsgrundlag for de kommunale ejendomsskatter.

Grundværdien skal ansættes til den værdi, grunden ville have i ubebygget stand ved en i økonomisk henseende god anvendelse. Det er således ikke det faktiske, men det mulige afkast, der er afgørende for vurderingen og beskatningen. På landbrugsområdet er der en særregel, den såkaldte "bondegårdsregel", hvorefter jordens værdi ansættes til den værdi, den ville have, hvis den hørte til en middelstor bondegård og var i middelgod drift.

En afskaffelse af den selvstændige grundværdiansættelse vil medføre en væsentlig forenkling af ejendomsvurderingen og gøre vurderingen mere forståelig for borgerne.

I forbindelse hermed vil det også være hensigtsmæssigt at fjerne fradraget for forbedringer.

Dette forslag indgik også i betænkning nr. 1238/maj 1992 fra udvalget vedrørende de materielle regler på ejendomsvurderingsområdet.

Hvis kommunerne skal opkræve samme provenu via en ejendomsskyld, som i dag opkræves i grundskyld, vil overgangen til ejendomsskylden indebære, at de kommuner, hvor grundværdierne er relativt høje, skal fastsætte en noget højere ejendomsskyld end andre kommuner. De kommuner, der har forholdsvis høje grundværdier, vil derudover opleve en stigning i indtægterne fra de kommunale udligningsordninger.

En omlægning vil ikke medføre større ændringer for enfamiliehuse og kæde-rækkehuse. Landbrug vil være udsat for en mindre stigning. Det samme gælder ejerlejligheder. Rene forretningsejendomme vil være udsat for en væsentlig stigning, mens sommerhuse og beboelsesejendomme med mere end 9 lejligheder vil opleve et fald.

De kraftigste nominelle stigninger gør sig gældende for erhvervsjendomme, men denne stigning mindskes ved, at der ved indkomstopgørelsen er fradrag for ejendomsskatterne.

Ønskes det at gøre overgangen så lempelig som muligt, vil det være muligt i en overgangsperiode at begrænse den årlige stigning i ejendomsskatten. Evt. kan det være en ide at bruge de begrænsningsregler, der findes på lejeværdiområdet, som model for en sådan begrænsningsordning. Det er også muligt, at vælge den model, der bruges på ejendomsværdiskatteområdet. Det betyder, at der kunne laves særlige begrænsningsregler for pensionistgruppen. Det bemærkes dog, at pensionister allerede i dag har mulighed for at få indefrosset ejendomsskatten. Udvalget finder, at eventuelle overgangsordninger bør være så enkle som mulige.

Hvis der er behov for at finansiere en overgangsordning, finder udvalget, at det kan overvejes, om der kan etableres en nedtrappingsordning for de ejendoms-kategorier, der ved omlægningen opnår en lempelse.

Dækningsafgiften, som kommunerne i dag opkræver af offentlige ejendomme og forretningsejendomme, vil som følge heraf ligeledes skulle ændres. Dækningsafgiften af offentlige ejendomme, der er fritaget for grundskyld, beregnes med forskellig sats af grundværdien og forskelsværdien. En mulig løsning er i fremtiden at opkræve alm. ejendomsskat af sådanne ejendomme. Dækningsafgiften for private forretningsejendomme opkræves af forskelsværdien. Udvalget har overvejet at erstatte denne afgift med en forhøjet ejendomsskat for erhvervsjendomme. Denne afgift kan evt. også erstattes af muligheden for kommunerne til at pålægge erhvervsjendomme faste årlige afgifter i forhold til de udgifter, de påfører kommunen.

Der er i udvalget tilslutning til at ophæve den selvstændige grundværdiansættelse og fradraget for forbedringer.

Kommunernes Landsforenings repræsentant er enig i, at det er problematisk at opretholde den nuværende selvstændige grundværdiansættelse.

Landsforeningens repræsentant finder imidlertid også, at forslagets afledte konsekvenser om overgang fra grundværdi- til ejendomsværdibeskatning medfører alvorlige byrdefordelingsmæssige problemer kommunerne imellem. Landsforeningen kan derfor ikke anbefale forslaget gennemført, med mindre det ses i sammenhæng med andre forslag, jf. Finanseringsudvalgets betænkning (betækn. Nr. 1365, december 1998).

Et mindretal - Grundejernes Landsorganisations repræsentant i udvalget - kan ikke tilslutte sig forslaget om at ophæve den selvstændige grundværdiansættelse. Mindretallet finder, at grundværdier udmærket vil kunne fastsættes på grundlag af standardiserede beliggenheds- og anvendelseskriterier. Mindretallet peger desuden på de meget betydelige skattestigninger for ejendomme beliggende i de centrale bykerner samt for ejerlejligheder, som forslaget vil kunne resultere i, hvis der ikke samtidig gennemføres en differentiering af ejendomsbeskatningen på ejendoms-kategorier. Der henvises til mindretallets udtalelse i afsnit 6.2.1.3.

C. Muligheden for at anvende anskaffelsessummen som vurderingsgrundlag

Udvalget har overvejet om det er muligt helt eller delvist at anvende anskaffelsessummen som vurderingsgrundlag, dvs. et system der hviler på ejendommens selvangivelsesoplysninger i form af konkrete købesummer og konkrete bygge- og anskaffelsessummer.

En gennemførelse af anskaffelsesprismetoden vil være en væsentlig forenkling af det nuværende vurderingssystem.

Ved vurdering af fast ejendom vil der ved anvendelse af anskaffelsessummen som vurderingsgrundlag blive taget udgangspunkt i den konkrete anskaffelsessum for den enkelte ejendom. Dvs. at det fremover vil være skatteyderens egen beslutning om, hvad han/hun vil betale for ejendommen, der danner grundlag for vurderingen. Skatteyderen bliver således i princippet sin egen vurderingsmand, og der vil ikke være behov for nogen egentlig vurderingsorganisation.

Overgangen til et sådant system vil medføre, at der i fremtiden kun ansættes en ejendomsværdi. Grundværdifastsættelsen vil udgå.

For de ejendomme, der ikke handles, kunne man forestille sig, at der sker en regulering af anskaffelsessummen efter en prisstatistik eller en anden reguleringsmekanisme. Reguleringsmekanismen (geografisk område, kategori, etc.) bør, hvis denne model vælges, efter udvalgets opfattelse være lovbestemt.

Der omsættes årligt ca. 100.000 ejendomme ud af i alt ca. 2 mio. ejendomme. Omsætningen er imidlertid ikke jævn for alle ejendomme, og der vil gå mere end 20 år før alle ejendomme har fået anskaffelsessummen som beskatningsgrundlag.

Når en ejendom skifter ejer, vil den kontantregulerede købesum træde i stedet for den regulerede vurdering. Den kontantomregnede købesum vil herefter danne grundlag for den årlige regulering.

For eksisterende ejendomme, der ikke handles, vil udgangspunktet f.eks. kunne være den sidste traditionelle vurdering. Denne værdi vil herefter årligt blive reguleret i henhold til reguleringsmekanismen.

Hvis købesummen danner udgangspunkt for beskatningsgrundlaget, vil der som udgangspunkt ikke være grundlag for at klage.

Forslaget vil indbære, at den nuværende vurderingsorganisations rolle skifter fra at være vurderingsmyndighed til at være kontrollerende myndighed.

Alternativt har udvalget overvejet at bevare det nuværende forslagssystem, og fortsat vurdere de ejendomme, der er omfattet af forslagssystemet, på samme måde som idag. Udvalget har derfor også overvejet om anskaffelsesprismetoden evt. kombineret med andre metoder kunne anvendes for at forenkle vurderingen af ikke-forslagsejendomme (typisk erhvervsjendomme).

Problemet med anskaffelsesprismetoden er, at alle ejendomme ikke sælges én gang om året. Hyppigt vil der kunne gå lang tid imellem salgene, og der vil i den mellemliggende periode kunne ske en skævvridning af ejendommens værdi i forhold til tilsvarende ejendomme.

Hovedproblemet ved anvendelse af anskaffelsessummen, er reguleringsmekanismen for de ejendomme, der ikke hvert år omsættes. Erfaringerne med reguleringsmekanismer er, at de ikke er særlig præcise. Det vil sige, at jo længere tid, der går mellem salg af den faste ejendom, desto mere upræcis bliver værdiansættelsen, og der vil blive et meget forskelligartet beskatningsgrundlag for de ejendomme, der omsættes hyppigt, og de ejendomme, der omsættes meget sjældent.

Udvalget kan derfor ikke anbefale dette forslag.

D. Anvendelse af sagkyndige vurderinger

Udvalget har også overvejet, om det er muligt at inddrage andre sagkyndige vurderinger, der i forvejen foretages. Udvalget har i den forbindelse særligt set på muligheden for at anvende bl.a. realkreditinstitutternes vurderinger og virksomhedernes regnskabstal.

Realkreditinstitutternes vurderinger anvendes først og fremmest ved låneudmåling af realkreditlån.

Det har i udvalget været drøftet, om vurderinger, der foretages til dette specifikke formål, også kan anvendes ved ansættelsen af en fast ejendoms handelsværdi. I den forbindelse har udvalget således for at lette vurderingsrådenes kontrolopgaver endvidere overvejet, hvorvidt det vil være hensigtsmæssigt at etablere en indberetningsordning med hensyn til sagkyndige vurderinger. En indberetningsordning, der f.eks. omfatter ejendomsmæglere, realkreditinstitutter, pengeinstitutter og forsikringselskaber.

For en sådan indberetningsordning taler, at vurderingsmyndighederne vil være sikre på i alle tilfælde at få de relevante oplysninger.

Imod sådan en ordning taler, at den foretagne vurdering ikke altid vil kunne anvendes direkte, idet den er udarbejdet til et specifikt formål. Realkreditinstitutternes vurderinger vil f.eks. ikke svare nøjagtigt til en vurdering foretaget af vurderingsmyndighederne, og det vil derfor være forkert at anvende en realkreditvurdering direkte.

Imod en sådan ordning taler endvidere, at en indberetningsordning vil være et stort og administrativt besværligt system at etablere, og spørgsmålet er, om etableringen af et sådant system vil kunne stå mål med udbyttet. Ejeren af den faste ejendom vil have en forpligtelse til at selvangive den rigtige værdi, og hvis der foreligger en sagkyndig vurdering, vil den næppe kunne overses, medmindre der er tale om helt specielle omstændigheder. Bortset fra ejerskiftesituationen vil låntagere typisk ikke være bekendt med realkreditinstituttets vurdering. Vurderingerne udleveres dog ved anmodning. Det vil derfor kun være i få tilfælde, hvor en indberetningsordning vil være af værdi.

Det er udvalgets opfattelse, at det næppe vil være hensigtsmæssigt at etablere en decideret indberetningsordning. I stedet er det udvalgets opfattelse, at vurderingsmyndighederne i forbindelse med kontrollen af den enkelte vurdering skal kunne kræve at få oplyst, om der foreligger en sagkyndig vurdering og i givet fald at få udleveret denne. Allerede efter de gældende regler har vurderingsmyndighederne normalt mulighed for at få en sagkyndig vurdering udleveret, hvis de ved, at der foreligger én.

Udvalget har også drøftet om regnskabsoplysningerne kunne erstatte de offentlige ejendomsvurderinger. Det er udvalgets opfattelse, at regnskabsoplysningerne ikke direkte kan erstatte den offentlige ejendomsvurdering. Det er dog udvalgets opfattelse, at regnskabsoplysningerne i høj grad kan anvendes ved kontrol af de af ejeren indberettede oplysninger.

E. Muligheden for indførelse af en selvangivelsesordning

Udvalget har også overvejet om det nuværende ejendomsvurderingssystem kan ændres, således at ejeren af den faste ejendom i forbindelse med indgivelse af en særlig selvangivelse værdiansætter den faste ejendom.

Princippet i forslaget er, at ejendomsbesidderen selv på en selvangivelse skal oplyse, hvor meget ejendommen er værd. De offentlige myndigheder skal herefter på almindelig vis kontrollere disse oplysninger.

Det er et gennemgående træk ved ejendomsvurderingssystemet, at ejeren normalt ikke inddrages i forbindelse med selve vurderingen. Ejeren inddrages først på det tidspunkt, hvor vurderingsrådet har foretaget vurderingen.

Til forskel herfra bliver skatteyderne på indkomstskatteområdet normalt inddraget på et tidligere tidspunkt - nemlig allerede i forbindelse med selve indkomstopgørelsen. I de seneste år er indberetningssystemet blevet meget udbygget, men det grundlæggende princip er fortsat, at det er skatteyderen selv, der selvangiver indkomsten. Hvis der er foretaget indberetning, får skatteyderen mulighed for at korrigere i de indberettede beløb, inden årsopgørelsen udskrives. Hvis der er uenighed, er det op til de lokale skattemyndigheder at foretage en ændring af ansættelsen.

Udvalget har overvejet, om det er muligt at ændre ejendomsvurderingssystemet, således at det i højere grad kommer til at svare til systemet på indkomstskatteområdet. Dvs. at inddrage ejeren af den faste ejendom i forbindelse med selve vurderingen af den enkelte ejendom og dermed på et langt tidligere tidspunkt end i dag.

Udvalget finder det ikke hensigtsmæssigt at indarbejde ejendomsvurderingen i indkomstselvangivelsen, men anbefaler, at der etableres en selvstændig selvangivelsesordning for ejendomsvurderinger.

En selvangivelsesordning kan udformes på mange forskellige måder og være mere eller mindre omfattende. Udvalget har dels overvejet en selvangivelsesordning vedrørende erhvervsjendomme, dels har udvalget overvejet en selvangivelsesordning vedrørende ejerboliger.

Det er en forudsætning for en selvangivelsesordning, at der i fremtiden kun udmeldes en ejendomsværdi, dvs. at grundværdiansættelsen ophæves.

Selvangivelsesordning for erhvervsjendomme

Vurderingen af erhvervsjendomme er formentlig det største problem i ejendomsvurderingssystemet. Det er ofte meget svært at ansætte erhvervsjendommen til en entydig værdi. Mens de maskinelle vurderingsforslagssystemer på ejerboligområdet normalt giver et rimeligt grundlag for at foretage vurderingen, opstår der ofte problemer med vurderingen af erhvervsjendomme.

Udvalget har derfor overvejet, om ikke det vil være en fordel at inddrage ejeren af ejendommen i forbindelse med selve vurderingen og udnytte ejerens kendskab til ejendommens værdi.

For de ejendomme, der helt eller delvist anvendes erhvervmæssigt, er det udvalgets opfattelse, at ejeren af ejendommen ofte vil have en god fornemmelse for, hvad handelsværdien af ejendommen er. Det hænger sammen med at ejeren normalt vil have brugt den faste ejendom som sikkerhed for erhvervslån i et penge- eller realkreditinstitut, ligesom værdifastsættelsen af ejendommen skal indgå i virksomhedens årsregnskab.

Hvis vurderingssystemet ændres, således at det bliver ejeren, der i første omgang skal selvangive værdien af ejendommen, vil det efter udvalgets opfattelse kunne give et bedre vurderingsgrundlag. Derigennem vil man i højere grad end i dag udnytte ejerens kendskab til ejendommens værdi, f.eks. ved at der i forvejen er foretaget en sagkyndig vurdering af ejendommen. I øvrigt vil en tidlig inddragelse af ejeren også være med til at øge ejerens accept af den offentlige vurdering.

Hvis ejeren er i tvivl om værdien af den faste ejendom vil ejeren altid kunne tage udgangspunkt i den seneste offentlige ejendomsvurdering eller - hvis ejendommen er anskaffet efter den seneste ejendomsvurdering - ejendommens anskaffelsespris. Dertil kan ejeren lægge udgifterne ved evt. forbedringsarbejder for ejendommen, der er foretaget efter sidste ejendomsvurdering.

Udvalget anbefaler på denne baggrund, at der indføres en selvangivelsesordning for erhvervsejendomme.

Et mindretal - Skyldrådsforeningens repræsentant i udvalget - kan ikke tilslutte sig forslaget om indførelse af en selvangivelsesordning for erhvervsejendomme. Repræsentanten finder, at det kan være en god ide, at høre ejernes mening om værdien af ejendommen, og samtidig at få oplyst om der foreligger sagkyndige vurderinger. Etableringen af en egentlig selvangivelsesordning kan repræsentanten dog ikke tilslutte sig, fordi ejernes selvangivelse kan variere efter hvad værdiansættelsen skal bruges til, og hvad der ligger til grund for en eventuel sagkyndig vurdering.

Selvangivelsesordning for ejerboliger

Udvalget har også overvejet at indføre en selvangivelsesordning for alle ejendomme. Mange ejere af ejerboliger vil ligesom ejere af erhvervsejendomme have en klar fornemmelse af, hvad deres bolig er værd.

For ejerboliger har udvalget overvejet, om der kan etableres en ordning, der svarer til den ordning, der kendes fra den såkaldte "printselvangivelse" og byggende på de beregninger, der allerede i dag foretages ved hjælp af det maskinelle forslagssystem. Det er tanken, at vurderingsmyndighederne skal sende et forslag til ejendomsværdi af den faste ejendom ud til ejeren. Ejeren kan herefter tilkendegive, om forslaget kan accepteres. Forslaget bygger på beregninger m.v. foretaget ved anvendelse af det maskinelle vurderingsforslagssystem. På indkomstskatteområdet sker der i vidt omfang indberetning af selvangivelsesposterne, og disse indberettede beløb meldes ud til skattekysterne, der herefter har mulighed for at rette dem inden årsopgørelsen udskrives.

Hvis ejeren er i tvivl om værdien af den faste ejendom, vil ejeren altid kunne tage udgangspunkt i vurderingsforslaget ved den seneste offentlige ejendomsvurdering eller - hvis ejendommen er anskaffet efter den seneste ejendomsvurdering - ejendommens anskaffelsespris. Dertil kan ejeren lægge udgifterne ved evt. forbedringsarbejder for ejendommen, der er foretaget efter sidste ejendomsvurdering.

På ejerboligområdet indebærer det, at vurderingsrådet giver ejeren af ejerboligen oplysning om den vurdering, forslagssystemet kommer til. Herved gives ejeren mulighed for at reagere over for denne inden selve udmeldingen af den foretagne vurdering.

Forslagssystemet skal således fortsat bevares som et udgangspunkt for vurderingen af ejerboliger og lignende. Den væsentligste ændring for ejerne i forhold til den nuværende procedure vil være, at ejerne får mulighed for at rette i forslaget til ejendomsværdiansættelse før den endelige ansættelse foretages. For mange ejere vil det svare til den fejlrettelse, der allerede efter de gældende regler sker i forbindelse med klagebehandlingen, og som har medført, at en række klager i dag ikke længere ender i skyldrådet.

I kommissoriet er udvalget blevet bedt om at undersøge, hvorvidt det er muligt at skabe en større forståelse for systemet blandt skattekysterne. Det største problem i relation til vurderingen af ejerboliger er således ejernes accept af vurderingerne. Ofte angribes vurderingssystemet som tilfældigt, og det anføres ofte, at vurderingsmyndighederne ikke er sagkyndige og derfor ikke så gode til at foretage en korrekt vurdering. Fordelen ved et selvangivelsessystem med printordning på ejerboligområdet vil være det

forhold, at ejerne vil få mulighed for at kunne påvirke vurderingen mere direkte. Dette kan være af meget stor psykologisk betydning.

For ejeren vil det desuden også kunne have betydning, at det er vurderingsmyndighederne, der skal reagere, hvis der er uenighed om den selvangivne vurdering.

Et flertal i udvalget anbefaler på denne baggrund, at der gennemføres printordning for ejerboliger.

Et mindretal - Skyldrådsforeningens repræsentant i udvalget - kan ikke støtte forslaget om en selvangivelsesordning for ejerboliger. Repræsentanten finder, at forslaget blot vil give en ekstra papirgang uden at vurderingen af den grund bliver bedre. Skyldrådsforeningens repræsentant forventer, at vurderingsmyndighederne alene vil få en reaktion, når ejeren mener at vurderingsforslaget er for højt, men ikke, når det er for lavt.

F. Øget dialog med ejere af fast ejendom

Udvalget har også overvejet, om de principper, der lægger bag ved den foreslåede selvangivelsesordning i pkt. E vil være egnet til anvendelse i forbindelse med vurderingsmyndighedens forberedelse af vurderingen. Der tænkes især på det princip, at ansættelsen af den faste ejendom er et resultat af en dialog mellem ejeren og vurderingsmyndigheder, før vurderingsmyndighederne foretager ansættelsen.

Udvalget har i den forbindelse overvejet, om en sådan ordning kan bruges til at effektivisere og forbedre kvaliteten i arbejdet med vurderingsansættelserne.

En anvendelse af ordningen kan både være et alternativ og et supplement til de selvangivelsesordninger, som udvalget har set nærmere på, jf. pkt. E.

Vurderingsmyndighederne kritiseres ofte for ikke ved vurderingen af den enkelte ejendom at være ajour med ejendommens tilstand, forstået således, at mange ejendomme - især boligejendomme - vurderes ud fra en gennemsnitlig standard. I Bygnings- og Boligregistret registreres alene de objektive forhold for ejendommene. Kvalitative oplysninger om vedligeholdelsesstand, skete moderniseringer m.v. registreres ikke. Hvis vurderingsmyndighederne skal have sådanne oplysninger, må det ske på baggrund af besigtigelser eller som følge af henvendelser fra ejerne.

Det er udvalgets opfattelse, at det med de ressourcer, der i forbindelse med den gældende lovgivning er afsat til ejendomsvurderingsopgaven, ikke er muligt i større omfang end det sker nu at skaffe oplysninger om kvalitet og vedligeholdelsesstand på ejerboligområdet. Derfor kan det overvejes at etablere en øget dialog med ejerne af visse faste ejendomme.

Princippet i denne øgede dialog med ejerne af fast ejendom er, at myndighederne i forbindelse med forberedelsen af vurderingen udvælger et passende antal ejendomme, hvor der ud fra erfaringerne fra den seneste vurdering kan være behov for at forbedre kvaliteten af vurderingen. Vurderingsmyndigheden sender et skema til ejeren. Når ejeren har returneret skemaet, registreres bemærkningerne, og vurderingsmyndighederne indarbejder disse i vurderingen. For hovedparten af ejendommenes vedkommende vil vurderingen kunne færdiggøres på grundlag af ejers oplysninger, og kun en mindre del vil kræve en efterfølgende besigtigelse af vurderingsrådet. Ordningen kan også anvendes på de 25 pct. af ikke-forslagsejendommene, der årligt skal besigtiges.

Ved en sådan fremgangsmåde sikrer vurderingsmyndighederne sig, at ejeren af den faste ejendom er bekendt med, at myndighederne er i gang med at forberede vurderingen af særligt denne ejendom. Samtidig får ejeren også mulighed for at komme med kommentarer til grundlaget og tilkendegive sin egen opfattelse af en passende vurderingsansættelse. Den valgte fremgangsmåde skulle således helst resultere i en konstruktiv dialog mellem ejer og myndighed med henblik på at få foretaget den rigtige ansættelse af ejendommen, dvs. ejendommens handelsværdi.

Når vurderingsmyndighederne på denne måde tidligt i forløbet vælger at inddrage ejerne af fast ejendom i processen, vil man derigennem kunne være med til at skabe en større accept og forståelse for vurderingssystemet.

Ordningen vil kunne anvendes både for forslagsejendomme og ikke-forslagsejendomme, idet de anvendte skemaer selvfølgelig skal tilpasses ejendomstype, anvendelse m.v.

Udvalget finder, at der ved anvendelsen af en ordning som den beskrevne, kan erhverves erfaringer om inddragelsen af ejerne i vurderingsprocessen, som kan være nyttige at have, før der indføres en decideret

selvangivelsesordning for en del eller alle ejendomme. Udvalget kan derfor anbefale, at ordningen gennemføres.

G. Muligheder for at indføre et mere grovmasket vurderingssystem

For at forenkle det nuværende vurderingssystem har udvalget overvejet, om systemet kan gøres mere grovmasket.

Det nuværende vurderingssystem indeholder allerede i dag et betydeligt element af grovmaskethed, idet langt de fleste ejendomme vurderes under anvendelse af det såkaldte forslagssystem. Vurderingsforslag er en fællesbetegnelse for de forskellige metoder, der anvendes til normering af skønnet over værdien af en fast ejendom. Metoderne er afstemt efter, hvad der for den pågældende type giver den bedste overensstemmelse mellem vurderingen og konstaterede salgspriser.

Forslagssystemet bygger bl.a. på detailoplysninger fra BBR (Bygnings- og BoligRegisteret). I de senere år har data-kvaliteten i BBR flere gange været kritiseret. Det er også baggrunden for, at by- og boligministeren har iværksat en handlingsplan, der skal forbedre datakvaliteten.

Udvalget har derudover overvejet en mere radikal ændring af vurderingssystemet, således at den statslige ejendomsvurdering løsrives fra en handelsværdibetragtning. I stedet kunne vurderingsmyndighederne inddele landet i en række grundværdiområder, hvor hvert område vurderes hver for sig efter et handelsprisprincip. Herefter inddeles boligerne i forskellige kategorier (f.eks. parcelhuse under 150 kvadratmeter opført mellem 1930 og 40). Uanset beliggenhed vil ejendomme indenfor den enkelte ejendomskategori kunne blive ansat ens. Ejendomsværdien vil herefter være et resultat af summen af grundværdien og bygningsværdien.

Væsentlige problemer ved denne metode vil være

- 1) hvilke kategorier ejendommene skal inddeles i,
- 2) hvor finmaskede de enkelte kategorier skal være, og
- 3) hvorledes der tages højde for bygninger/tilbygninger/moderniseringer

Endvidere findes der en række ejendomme, der ikke vil kunne indpasses entydigt i disse kategorier.

Udvalget finder derfor ikke, at man kan anbefale gennemførelse af mere grovmaskede metoder.

H. Afgrænsning mellem parcelhus og landbrug

Hvorvidt en ejendom anses for parcelhus eller landbrug er et konkret skøn, der afgøres af myndighederne. Det forhold, at ejendommen er købt som landbrugsejendom, har her ikke afgørende betydning.

Ifølge praksis lægges der ved afgørelse af om benyttelsen er landbrug eller beboelse vægt på størrelsen af ejendommens arealtilliggende, boligens karakter og værdimæssige dominans i forhold til den samlede ejendom og omfanget af den landbrugsmæssige udnyttelse af arealtilliggende og eventuelle driftsbygninger.

Hvis den landbrugsmæssige benyttelse af ejendommen efter en konkret afvejning af disse kriterier er helt underordnet i forhold til beboelsesmomentet, må ejendommen karakteriseres som en beboelsesejendom.

Hvor vidt en ejendom anses for parcelhus eller landbrugsejendom har især økonomisk betydning ved fastsættelse af grundværdien og evt. beskatning efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Ved vurderingen af landbrugsejendomme fordeles grundværdien for stuehusdelen efter de gældende regler på hele ejendommens grundværdi (bondegårdsreglen). Dermed ansættes hele ejendommen til samme beløb pr. arealenhed, hvilket medfører at stuehusdelen pr. arealenhed vurderes væsentligt lavere end et tilsvarende parcelhus.

Grundværdien for stuehusdelen vurderes efter gældende regler gennemsnitlig at udgøre ca. 3.500 kr., mens de ved vurdering som parcelhuse skønnes at ville udgøre omkring 70.000 kr.

De gældende regler betyder, at det er af stor økonomisk betydning, om en ejendom vurderes som landbrug eller som et parcelhus. Hvis den enkelte ejer har indrettet sin økonomi på, at der er tale om en landbrugsejendom, kan en omkvalificering have stor økonomisk betydning. Denne tærskel-effekt er ikke hensigtsmæssig.

De små landbrug, der omkvalificeres til parcelhuse, vil ofte have et betydeligt større jordtilliggende end en parcelhusgrund i en by. Herved kan et parcelhus på landet godt komme til at betale mere i ejendomsskatter end et parcelhus i en by. Dette er heller ikke hensigtsmæssigt.

Problemet vil blive mindsket hvis den selvstændige grundværdi-vurdering som foreslået af udvalget afskaffes, jf. pkt. B.

Hvis den selvstændige grundværdiansættelse ikke afskaffes kan problemet blive begrænset ved, at den såkaldte "bondegårdsregel" ophæves isoleret.

Hvis hverken den selvstændige grundværdiansættelse eller bondegårdsreglen ophæves, kan interessen for sondringen mellem landbrug og parcelhus efter udvalgets opfattelse mindskes, hvis den såkaldte "bondegårdsregel" ændres, således at stuehusets grundværdi frigøres fra den bonitetsbestemte vurdering af landbrugsjorden. Stuehusgrundværdien ville herefter i fremtiden skulle fastsættes for den konkrete ejendom som et selvstændigt element i grundværdiansættelsen.

Udvalget har endvidere overvejet forskellige andre forslag til en begrænset løsning af afgrænsningsproblemet.

For det første drejer det sig om forslag, der er gået på at ændre kriterierne for, hvad der i vurderingsloven må anses for at være et landbrug, forslag om at knytte reglerne tæt til landbrugslovens regler, sondring mellem dyre og billige ejendomme.

Udvalget har dog ikke fundet nogle af disse løsningsforslag anvendelige.

For det andet har udvalget for at afhjælpe problemet med den store have i forhold til parcelhuset i byen overvejet, om man kan foretage en fordeling af ejendomsværdien på huset og på restejendommen svarende til den fordeling, der foretages for landbrugsejendomme. Dette vil løse problemerne med lejeværdien/ejendomsværdiskatten, men ikke problemerne med ejendomsskatterne.

Det er udvalgets opfattelse, at sådanne ændringer kan være en anvendelig begrænset løsningsmulighed.

Skatteministeren har på dette grundlag og før udvalget har afsluttet sit arbejde valgt at fremsætte et lovforslag (L 210 1998/99), hvorefter det for ejendomme over 5.000 m² (½ ha.), der er helt eller delvist beliggende i landzone, kun er værdien af ejendommens grundareal til og med 5.000 m², der skal indgå i beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten.

Det sker ved, at vurderingsrådene for ejendomme i over 5.000 m², der er helt eller delvist beliggende i landzone, foretager en fordeling af ejendomsværdien på den del, der er knyttet til boligdelen og restejendommen. Når vurderingsmyndighederne foretager denne fordeling skal der efter forslaget i ejerboligdelen alene indgå grundværdien af de første 5.000 m².

Hvis der på ejendommen er driftsbygninger, skal vurderingsmyndighederne ligeledes skønne, om disse bygninger er knyttet til ejerboligen eller til restejendommen. På tilsvarende vis skal vurderingsmyndighederne tage højde for, om en evt. herlighedsværdi m.v., der er knyttet til ejendommen, er knyttet til ejerboligdelen eller til restejendommen.

Endelig har udvalget overvejet om tærskel-effekten kan afhjælpes via ændringer i skattereglerne f.eks. ved indførelse af særlige begrænsningsregler. Dette vil dog kun betyde en udskydelse af stigningen og vil ikke være en varig løsning.

I. Andre forslag

Hvis den selvstændige grundværdiansættelse ikke ophæves, foreslår udvalget, at det særlige fradrag for forbedringer i grundværdien ophæves.

Hvis den selvstændige grundværdiansættelse ikke ophæves, foreslås det ligeledes, at den særlige bondegårdsregel, der anvendes ved ansættelsen af landbrugsjord, ophæves. En ophævelse af

bondegårdsreglen vil efter udvalgets opfattelse indebære en væsentlig forenkling i vurderingen af landbrugsejendomme.

Udvalget foreslår endvidere, at reglerne i vurderingsloven om vurderingsterminen tydeliggøres således, at det fremgår, at de foretagne ansættelser bygger på de seneste oplysninger om prisforholdene for fast ejendom samt en prognose over den forventede prisstigning i den resterende periode op til 1. januar.

Derudover kommer udvalget med forslag til en række mindre justeringer af vurderingsloven (besigtigelse ved revisioner, afrundingsregler, offentliggørelse af salgsoplysninger, ophævelse af skovfordeling, ændring af ejendomsskattemæssig virkning af ændrede ansættelser af fast ejendom og ændrede regler for ansættelse af militære anlæg).

Kapitel 3. Vurderingssystemet

3.1 Den historiske baggrund

Ejendomsvurderingen har sin baggrund i ejendomsbeskatningen. Hovedformålet med ejendomsvurderingen er at danne grundlag for ejendomsbeskatningen.

I begyndelsen af 1100-tallet indførtes tiende-ordningen i Danmark. Tiende var en grundbyrde på en ejendom, som forpligtede ejeren til at aflevere en tiendedel af afgrøderne til kirken. Efter reformationen overgik denne ret til kongen. Afgiften stod i et direkte forhold til jordens aktuelle værdi for ejeren, idet den varierede i takt med udbyttets størrelse.

Fra 1200-tallet gik man i Jylland og på Fyn over til at opkræve skatten på grundlag af arealernes handelsværdier (de såkaldte "guldvurderinger"), mens man på Sjælland og i Skåne opkrævede skatterne efter hvor meget udsæd et areal kunne tage (de såkaldte "skyldtaksationer"). Hermed var den direkte sammenhæng mellem skatten og det aktuelle udbytte ophørt.

Endvidere pålagdes fæstebønderne pligt til at svare landgilde til ejerne. I Valdemarstiden var afkastet fra guldvurderinger og skyldtaksationer næsten identisk med landgildernes afkast, men disses betydning steg efterhånden som selvejerbønderne forsvandt.

I 1688 og 1844 gennemførtes landsdækkende hartkornansættelser, som herefter dannede grundlag for jordbeskatningen. Desuden blev jordbeskatningssystemet suppleret med en bygningsafgift, der hvilede på byejendomme og bygninger, der ikke blev brugt til landbrug. Disse skatter udgjorde ca. 15-20 pct. af statens indtægter.

Efter indførelsen af parlamentarismen i 1901 afløste partiet Venstre partiet Højre som regeringsbærende parti. Dette medførte, at der i 1903 indførtes en permanent indkomst- og formueskat. Denne ændring medførte, at skattetrykket blev flyttet fra land til by. Ejendomsbeskatningen blev således som følge af denne omlægning reelt halveret.

Ved ejendomsskyldsloven i 1903 indførtes et nyt beskatningsgrundlag, ejendomsskyldsværdien. Ejendomsskyldsværdien var ejendommens værdi i handel ogandel uden besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel, men inklusive grund og bygninger med nagelfast tilbehør.

Ejendomsskyldsværdien blev fastsat ved periodiske vurderinger af særlige vurderingsmyndigheder.

Allerede kort efter lovens vedtagelse blev ejendomsskyldsloven kritiseret for, at der var sket en overgang fra en grundskat til en bygningsskat. Det hævdedes, at det forhold, at bygninger nu indgik i beskatningsgrundlaget, bevirkede en beskatning af ejerens flid og indsats på ejendommen, og desuden var det en favorisering af den store landbrugsejendom i forhold til den lille landbrugsejendom.

Kritikken resulterede i, at man i 1911 gennemførte en række prøvevurderinger til "jordskyld". Ved disse prøvevurderinger anvendtes to principper; et princip, der anvendte visse normalbegreber - bl.a. "bondegårdsreglen" og et princip, der gik ud fra en konkret bedømmelse.

På basis af erfaringerne fra prøvevurderingerne ændredes i 1915 reglerne således, at der fra og med den 3. alm. vurdering pr. 1. juli 1916 ved siden af ejendomsværdien skulle ansættes en grundværdi. Grundværdien skulle ansættes til værdien af jorden i ubebygget stand under hensyn til dennes beskaffenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse. Landbrugets grundværdier ansattes efter et cirkulære til samme værdi pr. arealenhed uafhængigt af ejendommens størrelse og som om jorden tilhørte en middelstor bondegård. I første omgang fik denne selvstændige ansættelse ikke skattemæssige konsekvenser.

I 1922 vedtoges lov om beskatning af faste ejendomme. Ejendomsskyldsloven ophævedes som følge heraf. Ejendomsskyldslovens vurderingsprincipper overførtes dog stort set uændret til den nye lov. Det præciseredes, at landbrugsjorden skulle ansættes som om den tilhørte en middelstor bondegård i middelgod kultur. Endvidere indførtes årsomvurderinger for ejendomme, der havde undergået visse ændringer siden sidste alm. vurdering. Ejendomsskylden blev bevaret og derudover indførtes en statsgrundskyld på 1,5 promille.

Vurderingsloven i 1956 indebar en lovteknisk modernisering af loven. Vurderingsprincipperne fra 1922-loven blev dog i det væsentlige bibeholdt. De væsentligste ændringer ved 1956-loven var

- en udbygning af betingelserne for årsomvurdering og
- ansættelse af ejendoms- og grundværdier efter aktuelle priser ved omvurdering

Endvidere udgik beskatningsbestemmelserne af loven. Disse bestemmelser vendte dog tilbage til loven i perioden 1958-66, hvor grundskylden til staten blev afskaffet. Ejendomsskylden til staten blev endelig afskaffet i 1987.

I perioden 1956 til indgåelsen af kommuneaftalen i 1989 er der gennemført en række justeringer, der generelt set ikke har ændret på vurderingsprincipperne.

I 1965 blev årsomvurderingerne ændret, så prisforholdene ved sidste almindelige vurdering skulle lægges til grund og ikke de aktuelle prisforhold. Ændringen begrundedes med, at kraftige prisstigninger mellem de almindelige vurderinger skabte for store uligheder mellem omvurderede og ikke-omvurderede ejendomme. I 1982 vendte man tilbage til det oprindelige udgangspunkt for prisfastsættelsen ved årsomvurderinger.

Denne tilbagevenden skal også ses på baggrund af, at der fra og med 1982 indførtes et årsreguleringssystem, hvorefter der skulle ske en skematisk regulering af vurderingerne i takt med prisudviklingen på ejendomsmarkedet i de år, hvor der ikke blev foretaget en alm. vurdering.

Ejerlejlighedsbegrebets indførelse i dansk lovgivning medførte i 1966 også en ændring af vurderingsloven.

Frigørelsesafgiftslovens indførelse i 1969 som et led i planlovgivningen betød to ændringer i vurderingsloven. I 1969 bestemtes, at ansættelsen af landbrugsejendomme m.v. skulle være uafhængige af eventuel værdiforøgelse som følge af formodet overgang fra landzone til byzone eller sommerhusområde. Der skulle i stedet ansættes et differencebeløb, der skulle angive denne merværdi. Året efter indførtes en regel for omvurdering af landbrugsejendomme m.v., der overgår fra landzone til byzone eller sommerhusområde, snarest efter zoneovergangen.

Fra og med 1982 indførtes kontantvurderingsprincippet. I 1984 ændredes dette fra en omregning af prioriterede værdier til en direkte kontantvurdering.

I 1970 blev der indført et ensartet kommunalt ejendomsregister, og i 1976 blev der åbnet mulighed for anvendelse af registrets oplysninger i vurderingsarbejdet.

Endelig blev i 1984 vurderingstidspunktet ændret fra 1. april til 1. januar.

Vurderingsorganisationen blev i perioden effektiviseret betydeligt bl.a. som følge af indførelsen af de maskinelle vurderingssystemer. Det kom bl.a. til udtryk ved en reduktion af vurderingsmandskorpset fra 4.000 til 1.200 i 1982.

Den 23. maj 1989 indgik den daværende regering med Kommunernes Landsforening, København og Frederiksberg kommune den såkaldte "kommuneaftale". Aftalen indebar indførelse af en parallel struktur på vurderingsområdet og på skatteområdet. Under Folketingsbehandlingen af de lovforslag, der blev fremsat som følge af "kommuneaftalen" blev ejendomsvurderingsområdet dog udskilt til særskilt behandling på baggrund af en embedsmandsundersøgelse. Udvalget afgav sin redegørelse i marts 1990 med forslag til ændring af myndighedsstrukturen. Dette udvalg drøftede endvidere de materielle vurderingsregler og forskellige forenklingsmuligheder. Med henblik på en forenkling af de materielle vurderingsregler nedsattes den 15. juni 1990 et udvalg under forenklingssudvalget. Udvalget afgav i maj 1992 betænkning med en række forenklingforslag (Betænkning nr. 1238 af maj 1992 fra udvalget vedrørende de materielle regler på ejendomsvurderingsområdet).

Ved lov nr. 378 af 18. maj 1994 blev der indført en ny struktur på vurderingsområdet.

Vurderingsorganisationen blev efter loven opretholdt som en statslig organisation uafhængig af kommunerne. Det var i denne forbindelse afgørende, at det er to forskellige instanser, der henholdsvis behandler vurderingen af fast ejendom og fastsætter grundskyldspromillen.

Desuden gennemførtes ved loven årlige vurderinger med årlig klageadgang fra 1. januar 1996, dog med en særlig overgangsordning for perioden 1996 til 1998. Ved overgangen til årlige vurderinger med klageadgang for borgerne ville ejendomsvurderingerne blive bragt i bedre overensstemmelse med ejendommenes markedsværdi. Reglerne om en skematisk årsregulering mellem de almindelige vurderinger anvendtes således sidste gang ved årsreguleringen pr. 1. januar 1997.

Omlægningen af vurderingssystemet havde bl.a. sin baggrund i en motiveret dagsorden, som Folketinget vedtog den 17. november 1992 i forbindelse med forespørgsel F. 2 vedrørende 19. alm. vurdering.

Folketinget opfordrede den daværende regering (KV) til at forberede en reform af ejendomsvurderingen, hvori indgik

- en drøftelse med kommunerne om disses fremtidige administrative opgaver i vurderingsorganisationen,
- gennemførelse af årlige vurderinger senest med virkning fra den 1. januar 1995,
- en styrkelse af Landsskatterettens ressourcer på vurderingsområdet - som led i et fristyrelsesprojekt - med henblik på nedbringelse af sagsbehandlingstiden og
- initiativ til, at ejerne af fast ejendom modtager fyldigere information om grundlaget for de fastsatte vurderinger, samtidig med at man modtager vurderingsmeddelelserne

Loven i 1994 indeholder en udmøntning af de to første dele af dagsordenen. Der blev den 2. december 1992 indgået en fristyrelsesaftale med Landsskatteretten, der betød en nedbringelse i sagsbehandlingstiden. Denne aftale er senere blevet forlænget.

Ved 19. alm. vurdering blev vurderingsmeddelelserne vedlagt en kortfattet beskrivelse af vurderingsprincipperne. Told- og Skattestyrelsen har siden arbejdet med en udbygget beskrivelse, der er udformet mere målrettet mod enkelte ejendomsstyper og/eller vurderingsområder. Den nye ejermeddelelse er resultatet af dette arbejde.

Vedrørende ændringerne i organisationen henvises til afsnit 3.2.

Derudover er der siden 1993 sket tre væsentlige ændringer af vurderingsloven.

Ved lov nr. 427 af 25. juni 1993, der var led i skatteomlægningsloven, blev avancebeskatningen skærpet for erhvervsjendomme. Med henblik på at fastsætte indgangsværdien for disse ejendomme ved lovændringens ikrafttræden blev der givet mulighed for at ejerne kunne begære foretaget en særskilt vurdering af den pågældende ejendom.

Ved lov nr. 445 af 1. juni 1994 blev der indført særlige regler for lejeværdiberegningen for visse boligfællesskaber og små udlejningsejendomme. Forudsætningen for at anvendelse af denne standardiserede lejeværdi var at ejeren/ejerne inden for en frist havde anmodet vurderingsmyndighederne om at foretage en særlig ansættelse af de dele af ejendommen, der beboes af ejeren/ejerne.

Endelig blev der ved lov nr. 491 af 12. juni 1996 foretaget nogle mindre justeringer af vurderingsorganisationen, der er omtalt i afsnit 3.2.

3.2 Vurderingsorganisationen

Ved lov nr. 378 af 18. maj 1994 blev der indført en ny struktur på vurderingsområdet. I det følgende beskrives denne organisation.

3.2.1 Vurderingsmyndighed i første instans

Vurderingen i 1. instans foretages af statslige vurderingsråd (224 på landsplan).

Fra og med den 20. alm. vurdering består vurderingsrådet af 1 formand og to menige medlemmer. Ved 19. alm. vurdering bestod rådet kun af vurderingsformanden. Før kommuneaftalen i 1989 bestod vurderingsrådene udover formanden af en række kommunalt valgte vurderingsmænd.

Vurderingsrådene får sekretariatsbistand af kommunerne. De kommunale vurderingssekretariatsopgaver er fastlagt i et cirkulære. Det fremgår heraf, at sekretariatsopgaverne i hovedtræk omfatter:

- sagsbehandling
- udarbejdelse af oplæg til vurderingsplan
- udarbejdelse af oplæg til vurderingsniveauer
- indberetning til edb-registre
- sekretariatsopgaver i øvrigt

Ved at vurderingsrådet er statsligt sikres det, at der ikke kan ske en sammenblanding af kommunal budgetkompetence og ejendomsvurderingskompetencen.

Ved den årlige ansættelse skal der med udgangspunkt i de af Told- og Skattestyrelsen udsendte vurderingsforslag foretages en ansættelse af

A. Beboelse og sommerbeboelse samt ubebyggede grunde, hvor vurderingsforslag ikke ændres lokalt (ca. 1.100.000 ejendomme).

B. Beboelse og sommerbeboelse samt ubebyggede grunde, hvor vurderingsforslag ændres lokalt (ca. 350.000 ejendomme).

Tilbage er der ca. 500.000 erhvervs- og beboelsesejendomme m.v. uden vurderingsforslag. Vurderingsrådet foretager en egentlig gennemgang af ca. 1/4 af disse ejendomme om året. De øvrige ejendomme i denne gruppe bliver ansat ved, at der foretages en fremskrivning af disse ejendomme efter tilsvarende principper, som frem til 1997 anvendtes ved årsreguleringen. Dog er den geografiske inddeling, der anvendes, gjort mere detaljeret.

Arbejdet med enkeltansættelser sker indenfor en periode af ca. 2 måneder (1. februar - 31. marts) således, at der kan gives meddelelse om vurderingsresultatet i løbet af maj måned. For 1996 blev disse tidsterminer dog forskudt, således at alle ejendomme, der ikke var forslagsmodeller for, kunne blive gennemgået.

Vurderingsrådet skal vedtage en vurderingsplan og fastlægge vurderingsniveauer i vurderingskredsen på grundlag af de af Ligningsrådet og Told- og Skattestyrelsen givne anvisninger og retningslinier.

Fastlæggelsen af vurderingsplanen indebærer, at der hvert år skal tages stilling til, om enkelte områder eller enkelte ejendomsstyper skal udtages til særlig undersøgelse.

Fastlæggelse af vurderingsniveauer indebærer at vurderingsrådet godkender:

- opdeling i grundværdiområder, herunder grundværdiniveauer i områder, hvor byggeretsprincippet anvendes,
- områdepriser i øvrige grundværdiområder,
- lejeværdier og kapitalisationsfaktorer vedrørende beboelsesudlejningsejendomme og erhvervsnejendomme og
- "tillægsparcelværdiprocenter" for landbrugsejendomme.

Alle besigtigelser foretages af vurderingsrådet, dvs. at mindst et medlem af vurderingsrådet skal deltage i en besigtigelse.

Ved tilrettelæggelsen af den nye vurderingsorganisation er det søgt at forene to delvis modstridende hensyn. På den ene side at bevare det folkevalgte element og på den anden side at overgå til årlige almindelige vurderinger.

Hvis det folkevalgte element skulle besigtige alle ikke-forslagsejendomme ville det således ikke være muligt at overgå til årlige vurderinger.

Det er også baggrunden for, at et vist element af automatisk regulering bevares, nemlig for de ca. 3/4 af ejendommene uden vurderingsforslag (dvs. for knap 300.000 ejendomme). Forskellen er for disse ejendomme i forhold til årsreguleringen, at den nye ejendomsvurdering er forbundet med en klageadgang, og at reguleringen er søgt gjort mere specifik for mindre områder.

Vurderingsrådet har - i forbindelse med klager til skyldrådet - fået mulighed for at rette de fejl, som rådet bliver opmærksom på, før klagen eventuelt går videre til skyldrådet.

For at lette afviklingen af klagesagerne ved overgangen til årlige vurderinger blev der startet "blødt" med en overgangsperiode på to år før overgang til årlige almindelige vurderinger. Dette betød, at der startedes med en almindelig vurdering i 1996. Herefter er fulgt årlige vurderinger fra 1998. For 1997 er der foretaget en årsregulering.

3.2.2 Udnævnelse af vurderingsformænd og -mænd

Skatteministeren udnævner et vurderingsråd bestående af en vurderingsformand og to vurderingsmænd.

Forud for udnævnelsen indhentes indstilling på 3 personer for hver post fra vedkommende amtsråd, for vurderingskredse inden for København og Frederiksberg Kommuner vedkommende kommunalbestyrelse. Der indstilles således ialt 9 personer til hvert vurderingsråd. Hver indstilling skal være ledsaget af en beskrivelse af den indstillede persons kvalifikationer til at bestride hvervet som henholdsvis vurderingsformand og vurderingsmand. Blandt de indstillede skal begge køn være repræsenteret.

Ministeren udnævner blandt de indstillede som vurderingsformand en vurderingsformand og blandt de indstillede til vurderingsmand henholdsvis to vurderingsmænd og to suppleanter for disse.

Udnævnelsen sker for 4 år ad gangen, og genudnævnelse kan finde sted. Den tidligere adgang til automatisk genudpegning er afskaffet, således at der for hver 4 årsperiode skal indhentes en indstilling fra vedkommende amtsråd m.v. Ved en lovændring i maj 1996 er vurderingsloven ændret således, at et vurderingsrådsmedlem kan fortsætte i hvervet, der ikke er et offentligt ombud, indtil den pågældende fylder 70 år. Tidligere kunne der ikke ske genudnævnelser, hvis den pågældende var fyldt 66 år.

Der bliver ved udnævnelsen lagt vægt på, at de indstillede personer har indgående kendskab til det område, hvori de skal vurdere de faste ejendomme. Normalt vil de således være bosiddende inden for vurderingskredsen eller inden for den pågældende kommune.

En vurderingsformand og en vurderingsmand kan ikke samtidig med varetagelse af hvervet som vurderingsformand/mand være medlem af kommunalbestyrelser, Ligningsrådet, Landsskatteretten eller et skatteankenævn. Tilsvarende gælder for suppleanter for vurderingsmændene.

Afgår et medlem af vurderingsrådet i løbet af valgperioden f.eks. fordi den pågældende er blevet indvalgt i en kommunalbestyrelse, skal amtsrådet m.v. påny indstille 3 personer sideordnet til hvervet. For en suppleant for en vurderingsmand medfører nyudnævnelse af den vurderingsmand, for hvilken den pågældende er suppleant, ikke nogen ændring medmindre suppleanten er blandt de tre indstillede og udnævnes til nyt medlem. Det nyudnævnte medlem af vurderingsrådet fortsætter i den resterende del af det tidligere vurderingsrådsmedlems funktionsperiode.

Hvis en vurderingsformand har forfald, fungerer i formandens sted en anden af skyldkredsens vurderingsformænd efter skyldrådsformandens nærmere bestemmelse. Ligeledes kan skyldrådsformanden bestemme ved en vurderingsmands forfald, at den pågældendes suppleant kan fungere. Er vurderingsmanden varigt forhindret i at deltage i arbejdet, skal et nyt vurderingsrådsmedlem udpeges. Ved en lovændring i maj 1996 er vurderingsloven ændret således at en suppleant også kan indkaldes ved permanent forfald, og frem til et nyt vurderingsrådsmedlem er udnævnt.

Medlemmer af vurderingsrådet kan afskediges af skatteministeren, dersom deres vandel eller den måde, hvorpå de udfører deres arbejde, giver anledning hertil. Bestemmelsen svarer til de regler, der tidligere gav kommunalbestyrelserne mulighed for at afskedige vurderingsmænd. Det er efter forslaget ikke muligt at indbringe ministerens afgørelse for anden administrativ myndighed.

Nedenfor er vurderingskorpset søgt karakteriseret på forskellig vis (køn, alder m.v.).

I vurderingsmandskorpset er der stor overvægt af mænd. Især er der stor overvægt blandt formændene.

Oversigt over kønsfordeling blandt vurderingsformænd, vurderingsmænd og suppleanter for vurderingsmænd

	1.1.95	1.1.97	1.5.98
Antal kvindelige vurderingsformænd	28	30	33
Antal mandlige vurderingsformænd	196	194	191
Procentdel, kvinder	12,5	13,4	14,7

Antal kvindelige vurderingsmænd	132	105	98
Antal mandlige vurderingsmænd	316	323	349
Procentdel, kvinder	29,5	24,5	21,9

Antal kvindelige suppleanter	127	130	148
Antal mandlige suppleanter	321	308	293
Procentdel, kvinder	28,3	29,7	33,6

Ved udnævnelse af vurderingsformænd og vurderingsmænd pr. 1. maj 1998 blev 191 af vurderingsformændene svarende til 85 pct. genudnævnt, mens 365 af vurderingsmændene svarende til 81,5 pct. blev genudnævnt. Af 83 vurderingsmænd, der ikke blev genudnævnt, var årsagen for 29 vurderingsmænds vedkommende politiske ændringer i amtskommunen/Borgerrepræsentationen.

Aldersfordelingen for vurderingsformænd er pr. 1. maj 1998 følgende:

Fødselsår	Antal	Heraf skyldrådsformænd
1928	1	0
1929	5	3
1930	5	2
193	16	2
1932	7	2

1933	5	0
1934	4	0
1935	11	0
Efter 1936	180	18
I alt	224	27

3.2.3 Klageinstans - skyldråd

Som første klageinstans er opretholdt de regionale skyldråd, der normalt dækker flere kommuner. Der er 27 skyldråd, som 20 regioner yder sekretariatsbistand til.

Det enkelte skyldråd er ligesom tidligere sammensat af alle skyldkredsens vurderingsformand. Hvis antallet af klagesager reduceres væsentligt som følge af overgangen til årlige vurderinger, har skatteministeren dog mulighed for at bestemme, at skyldrådet skal bestå af færre vurderingsformænd.

Sagsbehandlingsreglerne er strammet op således, at vurderingsformænd ikke kan deltage i drøftelser af sager vedrørende egen vurderingskreds eller i afgørelser heraf. Når en klage over en vurderingsformands afgørelse behandles, kunne den pågældende vurderingsformand allerede efter de tidligere regler ikke deltage i afstemningen.

Skyldrådet kan opdele sig i besluttende led bestående af mindst tre medlemmer, deriblandt formanden eller en af næstformændene. Ved opdelingen skal de besluttende led så vidt mulig sikres en alsidig sammensætning, således at det f.eks. undgås, at et besluttende led udelukkende består af ejendomsmæglere.

For at et samlet skyldråd kan træffe en afgørelse, skal mindst halvdelen af rådets medlemmer være til stede.

For at et besluttende led kan træffe en afgørelse skal mindst tre medlemmer være til stede. Det er endvidere en betingelse for, at det besluttende led kan træffe en afgørelse, at formanden eller en af næstformændene deltager i afgørelsen. I tilfælde af stemmelighed er formandens eller en af næstformændenes stemmer afgørende. Ethvert medlem kan dog kræve en sag forelagt for det samlede skyldråd.

Uanset, at skyldrådet er opdelt i besluttende led, har alle rådets medlemmer til enhver tid ret til at deltage i ethvert møde. Et medlem skal bare overfor formanden fremsætte begæring om at få tilsendt indkaldelser i besluttende led, hvoraf vedkommende ikke selv er medlem. Skyldrådsmedlemmer kan således deltage i alle møder i de besluttende led. Medlemmer har dog kun stemmeret i det eller de besluttende led, som de pågældende er medlem af. Den pågældende vurderingsformand har taleret ved alle møder i de besluttende led, som vurderingsformanden deltager i.

Tidligere var skyldrådene både klageinstans, tilsynsmyndighed overfor vurderingsrådene og revisionsmyndighed. I dag er de kun klageinstans.

3.2.4 Told- og skatteregioner

20 af de 31 told- og skatteregioner yder sekretariatsbistand til skyldrådene samt udøver på Ligningsrådets vegne tilsyns- og revisionsbeføjelsen overfor vurderingsråd og skyldråd.

3.3 De materielle vurderingsregler - generelt

Vurderingsloven fastlægger de principper, som vurderingen skal foretages efter. Hovedprincippet er, at værdien skal fastsættes til handelsværdien, dvs. den sum som en fornuftig køber og sælger ville kunne blive enige om ved et frit salg.

Det er den økonomisk gode anvendelse, der skal lægges til grund, og ikke nødvendigvis ejendommens nuværende anvendelse. Hvis en ejendom f.eks. kan udnyttes bedre økonomisk ved at øge bebyggelsen eller udstykke grunden, så er det denne bedre økonomiske udnyttelse, der skal lægges til grund ved vurderingen.

Vurderingsrådene ansætter ved vurderingen en ejendomsværdi, en grundværdi og for visse ejendomme tillige en række fordelinger.

Både ved ansættelsen af ejendomsværdien og grundværdien skal der tages hensyn til den økonomisk gode anvendelse. Dog ansættes grundværdien ud fra et skøn over den økonomisk gode anvendelse for den ubebyggede grund, altså uden hensyntagen til de nuværende bygninger.

3.3.1 Ejendomsværdien

Ejendomsværdien er kontantprisen i handel og vandel for ejendommen i sin helhed. Sædvanligt tilhører til ejendommen medtages ved ansættelsen. Derimod medtages ikke besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel. Ved ansættelsen tages også hensyn til de til ejendommen knyttede byrder og rettigheder af offentligretlig karakter m.v.

Vurderingen af fast ejendom er i sagens natur af skønsmæssig karakter. Til normering af skønnet anvender de lokale vurderingsmyndigheder forskellige metoder afhængig af ejendommens type. Metoderne er afstemt efter, hvad der for den pågældende type ejendom giver den bedste overensstemmelse mellem vurdering og konstateret salgspris.

De teknikker, som anvendes til vurdering, kan inddeles i 3 grupper:

1) Handelsprismetoden - statistik over salgspris pr. kvadratmeter.

Anvendes for:

- parcel- og rækkehuse
- sommerhuse
- ejerlejligheder
- særlige typer af ejerboliger
- landbrug (tillægsparcelejendomme)

2) Indkomstmetoden - kapitalværdi af løbende afkast.

Anvendes for:

- beboelsesejendomme
- forretnings-, kontor, fabriks- og lagerejendomme
- skove

3) Omkostningsmetoden - opførelsesudgift pr. kvadratmeter.

Anvendes for:

- landbrugets driftsbygninger
- hospitaler
- særlige anlæg

Hvis en ejendoms driftstilstand svinger i årets løb ansættes ejendommen i årets middeltilstand.

Ved ansættelsen af ejendomsværdien skal der tages hensyn til privatretlige servitutter, der er pålagt ejendommen til fordel for en anden ejendom, både ved vurderingen af den herskende og den tjenende ejendom. Alle andre privatretlige servitutter skal vurderingsmyndighederne som hovedregel se bort fra ved ansættelsen af ejendomsværdien.

Modsat privatretlige servitutter skal der ved ansættelsen af ejendomsværdien tages hensyn til alle offentligretlige servitutter, der er pålagt ejendommen. Der skal således både tages hensyn til byrder og rettigheder, der er en følge af den almindelige offentligretlige regulering, såvel som byrder og rettigheder, som er specielle for den pågældende ejendom.

3.3.2 Grundværdien og forskelsværdien

Grundværdien er grundens værdi (inkl. grundforbedringer) i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og en i økonomisk henseende god anvendelse. Ved ansættelsen tages også hensyn til de til ejendommen knyttede byrder og rettigheder af offentligretlig karakter m.v.

Ved ansættelsen af grundværdien skal der også tages hensyn til de privatretlige servitutter, der er pålagt grundarealet til fordel for en anden ejendoms grundareal, både ved vurderingen af den herskende og den tjenende ejendom. Alle andre privatretlige servitutter skal vurderingsmyndighederne som hovedregel se bort fra ved ansættelsen af grundværdien. En privatretlig servitut om forbud mod udstykning og yderligere bebyggelse skal dog tages i betragtning ved ansættelse af grundværdien.

For ejendomme, der ikke er landbrugs- eller skovbrugsejendomme, ansættes grundværdien til det beløb, som efter de gældende handelspriser kan opnås ved salg af ejendommen i ubebygget stand til en efter samtlige forhold økonomisk god anvendelse. Der tages ved denne ansættelse hensyn til såvel ejendommens form, størrelse samt udstyknings- og omlægningsmuligheder. Ved ansættelse af ejerlejligheder ansættes grundværdien for det samlede areal. Grundværdien fordeles herefter normalt på de enkelte lejligheder efter deres fordelingstal.

Reglerne for grundværdiansættelsen for landbrug og skovbrug afviger fra disse regler og er omtalt nærmere i afsnit 3.4.3 og afsnit 3.4.4.

Told- og Skattestyrelsens grundværdisystemet (GRUS), herunder byggeretsprincippet, er nærmere omtalt i afsnit 3.5.3.

Forskelsværdien er forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien. Forskelsværdien er således ikke en selvstændig ansættelse.

3.3.3 Fradrag for forbedringer

Efter vurderingslovens §§ 17-21 A kan der gives fradrag i grundværdien for forbedringer, der bevirker en stigning i grundværdien, hvad enten forbedringen består i kapitalanvendelse eller i ejers arbejde.

Baggrunden for at give fradrag for grundforbedringerne er et ønske om, at al skat bør pålignes jord, men ikke i det omfang kapital eller arbejde har medført en værdiforøgelse. Fradraget har eksisteret lige siden 1922, hvor den selvstændige grundværdiansættelse blev indført.

Fradraget er en selvstændig ansættelse ved siden af ejendomsværdien og grundværdien.

Det er en betingelse for fradraget, at grundforbedringen medfører en stigning i ejendommens grundværdi og dermed, at forbedringen er egnet til at påvirke grundens værdi i ubebygget stand. Der kan således ikke indrømmes fradrag for forbedringer, der må henregnes enten til bygningen eller til forskelsværdiens forskellige bestanddele. En værdistigning som følge af en sådan forbedring skal alene medregnes ved ansættelse af ejendomsværdien.

Fradraget kan kun indrømmes inden for den værdiforøgelse, forbedringen medfører, og højst med så stort et beløb, som ejeren har bekostet. Retten til fradraget indtræder ved arbejdets fuldførelse og ansættes ved først kommende vurdering efter dette tidspunkt. Fradraget bortfalder efter 30 år, dog først efter 60 år for skovejendomme.

For byejendomme vil de fradragsberettigede forbedringer hovedsageligt bestå af arbejder til anlæg af veje, kloakker, udstykninger samt anlæg af forsyningsledninger. Det karakteristiske for disse forbedringer er, at de normalt udføres udenfor grunden.

For landbrugsejendomme vil de fradragsberettigede forbedringsudgifter hovedsageligt være forbedringsarbejder, der udføres for at forøge det dyrkbare areal dels jordens dyrkningsværdi. De foranstaltninger, det drejer sig om, er typisk inddæmning, udtørring og opdyrkning af hede og mose m.v., samt dybdepløjning, planering og påfyldning af muldjord på afgravede arealer.

3.4 Vurdering af særlige kategorier af ejendomme

I det følgende afsnit omtales nærmere de særlige regler, der gælder ved vurdering af ejerboliger, erhvervsejendomme, landbrugsejendomme og skovbrugsejendomme.

3.4.1 Ejerboliger

Vurderingen af ejerboliger foretages med udgangspunkt i konstaterede handelspriser af sammenlignelige ejendomme. Ejerboligmassen kan deles op i grupper, indenfor hvilke der er stor homogenitet i relation til f.eks. størrelse og standard. Hovedgrupperingen inden for ejerboliger er parcelhuse, rækkehuse, sommerhuse og ejerlejligheder.

Da antallet af konstaterede salg indenfor disse grupper er stort, er der statistisk belæg for at opstille modeller, der beskriver, hvorledes salgssummerne er sammensat. Ved anvendelse af disse modeller er det muligt at beregne et forslag til ejendomsværdi for samtlige ejendomme indenfor grupperne.

Told- og Skattestyrelsen forestår udviklingen af vurderingsforslagsmodellerne og beregningen af forslagene til ejendomsværdiansættelse.

De beregnede vurderingsforslag sendes ud til vurderingsrådene, der foretager en bedømmelse af forslagene. Disse er beregnet ud fra forudsætninger om gennemsnitlig vedligeholdelses- og indretningsmæssig standard, og vurderingsrådene skal derfor tilrette dem via konkrete tillæg eller fradrag, således at den endelige ansættelse svarer til handelsværdien.

En nærmere beskrivelse af vurderingsforslagsmodellerne findes i afsnit 3.5.3, 3.5.4 og bilag 1.

3.4.2 Erhvervsejendomme

Frem til den 18. alm. vurdering i 1986 blev bl.a. industriejendomme vurderet ved at bestemme bygningernes tekniske værdi på grundlag af normtal og tillægge grundens værdi. Ved 19. alm. vurdering blev dette ændret, således at erhvervsejendommene skulle vurderes med udgangspunkt i en skønnet lejeværdi, dvs. at ejendomsværdien beregnes ved at gange ejendommens lejeværdi med en passende faktor.

Baggrunden for det ændrede vurderingsprincip for erhvervsejendomme var, at udgifter til opførelse af nybyggeri og den enkelte ejendoms opførelsesår har vist sig at være af mindre betydning for prisdannelsen, hvorimod de enkelte ejendommers beliggenhed, anvendelighed og vedligeholdelsestilstand er afgørende for de priser, der kan opnås i en salgssituation. Det havde især for lidt ældre fabriks- og lagerejendomme vist sig, at der opnåedes en bedre overensstemmelse mellem de faktisk konstaterede handelspriser og de værdiansættelser, man nåede frem til ved at benytte lejeværdifaktormetoden. De tidligere anvendte normtal blev udarbejdet for ejendomme opført på forskellige tidspunkter og tog udgangspunkt i udgifterne til opførelse af nye fabriks- og lagerbygninger og en skønnet økonomisk og teknisk forældelse af bygningerne.

En anden årsag til, at vurderingsprincippet for erhvervsejendomme blev ændret ved 19. alm. vurdering i 1992 var, at købere af denne type ejendomme ofte har valget mellem at købe en erhvervsejendom eller at leje en tilsvarende erhvervsejendom. Det har betydet, at investorer vurderer fabriks- og lagerejendomme ud fra rent finansielle overvejelser, i hvilken forbindelse ejendommens værdi som udlejningsobjekt spiller en afgørende rolle.

Fremgangsmåden ved ansættelsen af ejendomsværdien for erhvervsejendomme ved senere vurderinger har været uændret i forhold til 19. alm. vurdering.

Dette betyder, at ejendomsværdien fremkommer ved, at ejendommens lejeværdi kapitaliseres (ganges) med en lejefaktor.

EJENDOMSVÆRDI = EJENDOMMENS LEJEVÆRDI x LEJEFAKTOR.

Efter vurderingslovens § 10, stk. 3, skal der ved vurderingen af udlejningsejendomme regnes med sædvanlige udlejningsforhold.

For erhvervslejemål kan udlejningsvilkårene imidlertid i større omfang, end hvor det drejer sig om boliglejemål, aftales individuelt mellem udlejer og lejer, og det er derfor nødvendigt at fastlægge, hvad der i forhold til de offentlige vurderinger skal forstås ved en erhvervslejendoms lejeværdi.

Grundlaget for vurderingsmyndighedernes ansættelser er et skøn over den samlede lejeindtægt, herunder de dele af lejeindtægten, der undertiden specificeres særskilt, som lejers bidrag til ejendommens fællesomkostninger m.m.

Der bortses fra bidrag til varme og eventuel moms.

Hvis vurderingsrådet har kendskab til den faktiske leje for erhvervslokaler, vil denne leje i de fleste tilfælde blive anvendt som beregningsgrundlag for ansættelsen af ejendomsværdien.

Hvis en eller flere af de personer, der ejer ejendommen, også er repræsenteret i den kreds af personer, der er lejere i ejendommen, foretages der normalt en efterprøvning af, om den oplyste leje svarer til lejeniveauet i lokalområdet. I andre tilfælde, hvor der for eksempel er tale om lejeforhold, der har været etableret flere år forud for vurderingstidspunktet, foretages et skøn over, om den oplyste leje svarer til områdets aktuelle lejeniveau.

I de fleste lejekontrakter vedrørende erhvervslejemål er der i de senere år aftalt en eller anden form for pristalsregulering. Ligeledes er det navnlig for nyopførte erhvervslokaler almindeligt, at der aftales en begyndelsesleje og en forudbestemt årlig stigning af lejen (trappeleje). Sådanne individuelt aftalte lejevilkår anses af vurderingsmyndighederne for sædvanlige. Oplysninger om en lav begyndelsesleje, store årlige reguleringer og en lang uopsigelsesperiode kan dog øve indflydelse på valget af lejefaktor.

Det enkelte vurderingsråd udarbejder - som en del af vurderingsplanen - på grundlag af lokale undersøgelser af lejeniveauer en oversigt over leje pr. kvadratmeter for forskellige typer erhvervslejendomme. Der kan foretages en sondring mellem mere og mindre attraktive områder i vurderingskredsen. Kontor- og butikslokalers beliggenhed på et af hovedstrøgene vil som oftest betegnes som attraktiv, og ligeledes vil en beliggenhed i et større butikscenter som oftest anses for at være attraktiv. For produktions- og lagerejendomme er en central beliggenhed i forhold til det overordnede vejnet og offentlige transportmidler væsentlige faktorer ved bestemmelsen af, om der er tale om en mere eller mindre attraktiv beliggenhed. Udover beliggenheden har lokalernes indretning/anvendelighed og vedligeholdelsesstand stor indflydelse på den leje, der kan opnås ved (eventuel) udleje af lokalene.

Som nævnt bestemmes en erhvervslejendoms værdi ud fra ejendommens lejeværdi og en lejefaktor. Metoden er den samme som anvendes ved vurderingen af udlejningsejendomme til beboelse. Ved en ejendoms lejefaktor, som undertiden også benævnes kapitalisationsfaktoren, forstås forholdet mellem ejendommens handelsværdi på kontantbasis og ejendommens bruttolejeværdi. De gennemsnitlige lejefaktorer findes ved at dividere handelspriserne for solgte ejendomme med de konstaterede bruttolejer eller i de tilfælde, hvor en solgt ejendom ikke tidligere har været udlejet, med en skønnet bruttoleje. Det har i praksis vist sig, at der er et temmelig fast forhold mellem en ejendoms handelsværdi og den lejeværdi, der vil kunne opnås for ejendommen i en udlejningssituation.

Hvis en ejendoms vedligeholdelsesstand er ringere end normalt, vil handelsprisen og dermed ejendomsværdien være lav i forhold til bruttolejeindtægten. En køber vil også i den situation skulle regne med at skulle anvende en forholdsvis stor del af bruttolejeindtægten til at vedligeholde ejendommen. Handelsværdien vil således være påvirket både af de udgifter, som er nødvendige til en opretning af tidligere forsømt vedligeholdelse, og af de udgifter, der fremkommer som et resultat af, at ejendommen eventuelt også efter en opretning løbende kræver uforholdsmæssigt store vedligeholdelsesudgifter.

Er en ejendom derimod vedligeholdt bedre end gennemsnittet for udlejningsejendomme i området, vil handelsværdien være større i forhold til bruttolejeindtægten. Lejefaktoren varierer således med bl.a. ejendommens vedligeholdelsesstand og bygningsmæssige kvalitet.

Kravene til kvalitet i bredeste forstand er steget betydeligt i de seneste år. Der tænkes i denne forbindelse specielt på beliggenhed i forhold til offentlige transportmidler, parkeringsmuligheder samt tidssvarende bygningsindretninger/anvendelighed.

Salgserfaringerne fra de senere år viser, at fabriks- og lagerejendomme samt kontorejendomme gennemgående handles til mellem 7-9 gange ejendommens bruttolejeværdi. Forskellige forhold kan dog

bevirke, at den faktor, der skal anvendes i det konkrete tilfælde, falder uden for dette interval. Som eksempler herpå kan nævnes:

- a. Bygningsmassen er meget lille i forhold til grundarealet.
- b. Nyopførte bygninger, der på grund af efterspørgselsforholdene ikke har kunnet udlejes.
- c. Ejendomme med midlertidigt nedsat leje (trappeleje).
- d. Ejendomme med meget høj bygningsmæssig standard og/eller særlig attraktiv beliggenhed.
- e. Ejendomme af dårlig bygningsmæssig kvalitet.

3.4.3 Landbrugsejendomme

3.4.3.1 Indledning

I det følgende afsnit omtales nærmere den såkaldte "bondegårdsregel" og dens betydning for ansættelse af grundværdi og ejendomsværdi for landbrugsejendomme.

Grundværdien skal ansættes som værdien af grunden i ubebygget stand under hensyn til en i økonomisk henseende god anvendelse. Ved fastsættelsen af værdien pr. ha for den enkelte grund indgår såvel stuehusets grundværdi som boliggrundværdien (boligmomentet).

Der skal ved ansættelsen tages hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter (som f.eks. landbrugspligten). Der skal ligeledes ved vurderingen tages hensyn til privatretlige servitutter, der er pålagt et grundareal til fordel for et areal under en anden ejendom (f.eks. en færdselsret). Andre rettigheder og forpligtelser af privatretlig karakter (f.eks. en tinglyst forpagtningskontrakt) tages derimod normalt ikke i betragtning ved ansættelsen.

3.4.3.2 Grundværdi - Bondegårdsreglen

Udgangspunktet for grundværdiansættelsen for landbrugsejendomme er den såkaldte "bondegårdsregel", jf. vurderingslovens § 14. Bondegårdsreglen anvendes også ved ansættelse af gartnerier, planteskoler og frugtplantager.

Denne indebærer, at grundværdien (beskatningsgrundlaget) ansættes til samme beløb pr. arealenhed uden hensyn til, om jorden hører til en større eller mindre ejendom. Grundværdien skal ansættes til hvad jord af beskaffenhed og beliggenhed som det pågældende jordstykke antages at ville koste ved salg i ubebygget stand efter egnens priser, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kultur.

Bondegårdsreglen betyder med andre ord, at grundværdien skal ansættes som tilhørende en gennemsnitsejendom, hvor det på tidspunktet for reglens tilblivelse var almindeligt, at der til en ejendom var planteavl med en tilhørende passende animalsk produktion. Ejendomsværdien for en sådan gennemsnitsejendom ville normalt kunne beregnes som summen af stuehusværdi, driftsbygningernes værdi og jordværdi (grundværdi).

Forud for hver almindelig vurdering fastlægger Ligningsrådet niveauet for de landbrugsmæssige grundværdier. Det skete tidligere på grundlag af besigtigelser af et antal solgte "gennemsnitsejendomme" over hele landet, hvor man splittede salgsprisen op på de elementer, som kunne henføres til henholdsvis stuehus, driftsbygninger og jord. Man fandt derved frem til den landbrugsmæssige grundværdi, som skulle anvendes for jord af samme bonitet i et givet område - også for de ejendomme, der afveg fra gennemsnitsejendommen på grund af størrelse og driftsform - for dermed at sikre et ensartet beskatningsgrundlag, uanset ejendommens størrelse, driftsform og kulturtilstand.

Bl.a. strukturændringer og specialisering inden for landbruget har inden for de seneste 20-25 år ført til, at den middelstore bondegård (gennemsnitsejendommen), som er defineret i vurderingslovens § 14, stort set ikke længere findes. Dette har medført, at den landbrugsmæssige grundværdi i henhold til vurderingslovens § 14 er blevet et stadig mere abstrakt begreb. Prisdannelsen for landbrugsejendomme fulgte tidligere stort set udelukkende jordens bonitet og bygningsmassens omfang og kvalitet. Strukturudviklingen inden for landbruget går meget hurtigt, hvilket sammen med ændret landbrugslovgivning, stadig skrappe miljøkrav, stigende antal planindgreb og områdeudpegninger samt

EU-reguleringer af landbrugsproduktionen (mælkekvoter, ha-støtte, braklægning) m.v. nu i langt højere grad end tidligere er afgørende for prisdannelsen. Denne ændrede prisdannelse har således bl.a. ført til, at der ofte kun er ringe sammenhæng mellem et areals bonitet og dets handelsværdi, ligesom der inden for selv forholdsvis små områder kan forekomme store afvigelser i handelsværdien for samme bonitet.

For at opfylde vurderingslovens bestemmelser om, at ejendomsværdien skal svare til handelsværdien, har den ændrede prisdannelse medført, at vurderingsmyndighederne må operere med begrebet tillægsparelværdi for de landbrugsejendomme, hvor driftsbygningerne ikke spiller nogen selvstændig værdimæssig rolle, jf. afsnit 3.4.3.7. Det vil ofte dreje sig om planteavlbedrifter uden nævneværdig animalsk produktion. Ejendomsværdien for en sådan ejendom beregnes således som summen af stuehusværdi, landbrugsmæssig grundværdi og tillægsparelværdien. Dette tillæg udgør ofte 150-300 pct. af den landbrugsmæssige grundværdi, afhængig af efterspørgslen på tillægsgjord i det pågældende område af landet. Ved at operere med begrebet tillægsparelværdi, hvor prisdannelsen på landbrugsgjord er løsrevet fra forudsætningerne i vurderingslovens § 14, opnår man at kunne opfylde vurderingslovens særlige ansættelsesprincip i § 14 (bondegårdsreglen) om ensartet beskatningsgrundlag for produktionsjorden uanset produktionsformen og prisdannelsen iøvrigt på den enkelte landbrugsejendom.

Som følge af den særlige bondegårdsregel udgør Ligningsrådets satser ofte kun 30-40% af jordens handelsværdi ved salg som tillægsgjord mellem landmænd i områder med (særlig) efterspørgsel efter landbrugsgjord.

De landbrugsmæssige grundværdier (ha-priserne) indeholder den boliggrundværdi (boligmoment), der er knyttet til en gennemsnitsejendom uden særlig beliggenhedsværdi i et givet område. Boligmomentet skal svare nogenlunde til grundværdien for de omkringliggende parcelhuse i det åbne land og fastsættes rent teknisk til en værdi pr. ha, som en del (1.500 - 3.000 kr) af den landbrugsmæssige ha-pris, for den middelstore ejendom. Boligmomentet indgår med samme værdi i et givet område, uanset om det drejer sig om jord af god eller ringe bonitet. Værdien fremgår ikke særskilt i grundværdispecifikationen, men er anført i specifikationen af stuehusets ejendomsværdi.

Til ejendomme med en særlig naturskøn beliggenhed, eller til ejendomme, som er beliggende tæt ved større byer, kan der være knyttet et ekstra boligmoment ud over det, der allerede er indregnet i ha-priserne. Dette eventuelle ekstra boligmoment vil alene indgå i ejendomsværdien og således ikke påvirke grundværdien.

3.4.3.3 Stuehusets grundværdi

Vurderingsrådet foretager i forbindelse med vurderingen en fordeling af ejendomsværdien og grundværdien på henholdsvis stuehuset med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom.

Som stuehus til en landbrugsejendom betragtes ejendommens bygninger eller dele af bygninger, der er bestemt til beboelse for ejendommens ejer, mens bygninger, der er bestemt til eller anvendes som aftægtsbolig, funktionær- eller arbejderbolig og lignende eller som anvendes til udleje, ikke er omfattet af stuehusbegrebet.

Den del af grundværdien, der kan henføres til stuehuset, beregnes på grundlag af størrelsen af det til beboelsesformål, faktisk anvendte areal incl. have. Grundværdien beregnes efter samme enhedspris, som ansættes for den landbrugsgjord, hvorpå stuehuset er beliggende, hvilket medfører, at stuehusgrundværdien ofte kun udgør 3.000 - 5.000 kr. De nuværende regler for stuehusfordeling medfører således en meget lav ansættelse af stuehusgrunden. Værdien af boligmomentet indgår imidlertid i stuehusets ejendomsværdi og dermed i grundlaget for lejeværdiberegningen.

Som nævnt i afsnit 3.4.3.2. er den til det generelle boligmoment knyttede grundværdi indregnet i hektarpriserne. Som følge heraf er den ansatte stuehusgrundværdi ikke sammenfaldende med den grundværdi, der er knyttet til boligmomentet.

3.4.3.4 Forventningsværdier og frigørelsesafgift

Ved ansættelse af grundværdien for landbrugsejendomme, der er beliggende i landzone, bortses fra en eventuel højere værdi af jorden, der er en følge af forventninger om ejendommens overgang fra landzone til byzone eller sommerhusområde, og deraf følgende muligheder for en økonomisk bedre udnyttelse. Landbrugsarealer, der i nær fremtid forventes overført til byzone eller sommerhusområde, ansættes således til samme beløb pr. ha som tilsvarende arealer, der ikke forventes overført.

For landbrugsejendomme, der indeholder sådanne forventningsværdier, ansættes et differencebeløb. Differencebeløbet skal udgøre forskellen mellem jordens handelsværdi, inkl. forventningsværdier, og den faktisk ansatte grundværdi. Der tages ved ansættelse af differencebeløbet hensyn til, at jordens handelsværdi vil være påvirket af den frigørelsesafgift, der udløses i forbindelse med overgang fra landzone til byzone eller sommerhusområde.

Differencebeløbets funktion er at sikre, at hele den værdiforøgelse, der er en følge af overførslen fra landzone til byzone eller sommerhusområde, tages i betragtning ved beregningen af frigørelsesafgiften. Til gengæld er den del af værdien, der er henført til differencebeløbet, fritaget for grundskatter.

Når landbrugsejendommen rent faktisk overføres fra landzone til byzone optages ejendommen til omvurdering. Ved vurderingen (§ 4 A-vurdering) ansættes grundværdien til jordens handelspris som byzonejord. Der tages udgangspunkt i ejendommens tilstand på tidspunktet for zoneinddragelsen samt prisforholdene pr. seneste 1. januar forud for zoneinddragelsen. § 4 A-vurderingen anvendes til beregning af frigørelsesværdien, der danner grundlag for beregningen af frigørelsesafgiften. Frigørelsesafgiften beregnes som forskellen mellem ejendomsværdien ved § 4 A-vurderingen og ejendomsværdien minus differencebeløbet ved den seneste vurdering forud for zoneinddragelsen.

3.4.3.5 Andre udnyttelsesmuligheder

Hvis benyttelse til andet end landbrug for dele af ejendommen må anses for at være den i økonomisk henseende gode anvendelse, ansættes værdien af jorden for disse dele efter de priser, som antages at kunne opnås ved salg til den pågældende anvendelse.

Hvis ejendommen er beliggende i byzone, eller hvis der foreligger en dispensation fra amtsrådet efter planloven til at anvende ejendommen til andre formål, ansættes ejendommen således efter den mulige anvendelse, uanset om ejendommen faktisk anvendes til landbrug.

3.4.3.6 Forekomster i jorden

Værdien af forekomster i jorden (teglværksler, moler, grus m.v.) medtages i grundværdiansættelsen, selvom arealet fortsat anvendes til landbrug. Vurderingsrådet ansætter således en højere værdi for arealer, på hvilke råstofindvindingen er påbegyndt inden februar 1972, hvor råstofudnyttelsen her i landet blev undergivet en almindelig koncessionsordning, samt for arealer, hvor der efter dette tidspunkt er givet indvindingstilladelse af amtet efter råstofloven.

3.4.3.7 Ejendomsværdi

Bondegårdsreglen betyder, at grundværdien for landbrugsmæssigt benyttet jord ligger betydeligt under handelsværdien af denne jord, jf. afnit 3.4.3.2.

Da ejendomsværdien af en landbrugsejendom skal svare til handelsværdien, opererer vurderingsmyndighederne med begrebet tillægsparcelværdi, der svarer til den værdi, jorden har ved salg til sammenlægning med andre landbrugsejendomme. Denne tillægsprocent udgør alt efter prisniveauerne i de forskellige landsdele mellem 100 og 300 pct. af den landbrugsmæssige grundværdi.

Handelsværdien af en landbrugsejendom udgør derfor som minimum værdi af stuehus, grundværdien samt tillægsparcelværdien. Hvis en landbrugsejendom er ansat på denne måde, er den tekniske værdi af driftsbygningen mindre end tillægsparcelværdien.

Driftsbygningernes tekniske værdi påvirker kun ejendomsværdien, hvis den tekniske værdi overstiger tillægsparcelværdien.

Den tekniske værdi af driftsbygningen er iøvrigt ikke en selvstændig ansættelse efter vurderingslovens regler.

Eksempler på ejendomsværdi for landbrugsejendom

Eksempel 1:

Grundværdi	2.000.000 kr.
Bygningsværdi for stuehus.....	850.000 kr.
Teknisk værdi af driftsbygninger	2.500.000 kr.
Tillægsparelværdi 150 pct. af 2.000.000 kr.....	3.000.000 kr.
Ejendomsværdi	5.850.000 kr.

Eksempel 2:

Grundværdi	2.000.000 kr.
Bygningsværdi for stuehus.....	850.000 kr.
Teknisk værdi af driftsbygninger	4.000.000 kr.
Tillægsparelværdi 150 pct. af 2.000.000 kr..... =	3.000.000 kr.
Ejendomsværdi	6.850.000 kr.

I eksempel 1 er tillægsparelværdien større end den tekniske værdi af driftsbygningerne, og driftsbygningernes værdi er derfor uden betydning for ejendomsværdiansættelsen. I eksempel 2 er omvendt den tekniske værdi større end tillægsparelværdien. Ved beregningen af ejendomsværdien erstatter den tekniske værdi derfor tillægsparelværdien.

Til belysning af princippet kan iøvrigt henvises til en afgørelse i Skat 1989, nr. 4, side 345. Landsskatteretten fandt, at der ikke var grundlag for at nedsætte ejendomsværdien for en landbrugsejendom, hvor en væsentlig del af driftsbygningerne var nedbrændt, idet ejendomsværdierne var ansat efter tillægsværdiprincippet. Landsskatteretten udtalte endvidere, at ejendommens værdiforhold var bestemt af jordtilliggendets handelspris, og beboelsens værdi, hvorimod driftsbygningernes eksistens var uden betydning for ejendommens værdiforhold.

3.4.4 Skovbrugsejendomme

3.4.4.1 Grundværdi

For skovbrugsejendomme skal skovens grundværdi ansættes til den værdi som ejendommen har, når skoven anvendes til almindelig god skovdrift, jf. vurderingslovens § 15.

Til opnåelse heraf ansættes først skovens normalværdi, hvorved forstås den værdi, som skoven vil have, når der gæes ud fra følgende forudsætninger:

- Den foreliggende træartsfordeling under hensyntagen til muligheden for overgang til bevoksning med de træsorter, som jorden efter alle foreliggende forhold må anses for egnet til at frembringe,
- at aldersklasseforholdet er regelmæssigt,
- at jorden er forsynet med de til almindelig god skovdrift fornødne hegn, veje og grøfter, og
- at skoven er almindeligt godt plejet og behandlet og som følge heraf har den træmasse, som de anførte forudsætninger betinger.

Når normalværdien er beregnet, sættes grundværdien til en af Ligningsrådet fastsat procent af normalværdien.

3.4.4.2 Ejerboligfordeling

Efter vurderingsloven skal der, hvis ejeren af en skovejendom bor på ejendommen, foretages en fordeling af ejendommens samlede ejendomsværdi på ejerboligen og den del, der kan henføres til den øvrige del af ejendommen.

Under ejerboligen medregnes også en erhvervsmæssigt benyttet del af ejendommen, såfremt denne del udgør en uvæsentlig del af ejerboligen (under 25 pct. ejerboligens værdi). I modsat fald skal kun den del af bebyggelsens værdi, der tjener som bolig for ejeren, henføres til ejerboligen. Består en privat beboelse af to eller flere lejligheder omfatter ejerboligen kun den del, der benyttes af ejeren.

3.4.4.3 Boliger m.v. og særlige indtægtskilder m.v.

Boliger, der er særskilt matrikulerede, og som ikke drives under eller er noteret sammen med skoven, ansættes som tilsvarende frit omsættelige ejendomme.

For boliger, der er vurderet under en skovbrugsejendom, ansættes ejendomsværdien under hensyntagen til den på grunden hvilende fredsskovpligt samt under hensyntagen til det forhold, at boligen ikke er frit omsættelig. Grunden, ca. 800 kvadratmeter repræsenterende byggefelt, gårdsplads og have, ansættes til en kvadratmeterpris.

For boliger, der ikke er beliggende i forbindelse med bymæssig bebyggelse, må byggegrundværdien ansættes under hensyntagen hertil, skønsmæssigt ca. 30 pct. lavere end for bebyggede grund af tilsvarende størrelse.

Værdien af særlige indtægtskilder som pyntegrønt og juletræer, jagtværdi, campingplads, restaurant og kiosker, rørskår m.m. ansættes normalt til 8 gange nettoindtægten.

3.4.4.4 Merværdi

Ved ansættelse af ejendomsværdien og grundværdien skal det endvidere tages i betragtning, om der er knyttet en merværdi til ejendommen. Ved merværdi forstås den til en ejendom knyttede værdi ud over den dyrkningsmæssige værdi og almindelige beliggenhedsværdi, som hidrører fra særlig smuk beliggenhed, særegne naturforhold, særprægede kombinationer af bevoksninger og terrænforhold eller andre kombinationer af bevoksning og terrænforhold eller andre forhold, der bevirker, at handelsværdien for ejendommen er højere end for ejendomme, der ikke besidder tilsvarende egenskaber.

En sådan merværdi kan foreligge for skove og plantager uden hensyn til deres størrelse og karakter. Merværdien er dog erfaringsmæssigt af mest dominerende betydning for de mindre og navnlig de helt små skove, således at disse skoves handelsværdi helt kan bestemmes af andre forhold end skovens vedproducerende evne.

3.4.4.5 Ejendomsværdi

Ejendomsværdien af skovejendomme, inkl. boliger, skal ansættes i overensstemmelse med den samlede ejendoms værdi i handel og vandel, og resultatet af en værdiberegning, der bygger på en beregning af selve skovens værdi ifølge vurderingstabellerne og på en ansættelse af de enkelte boliger, særlige indtægtskilder m.v., er alene vejledende for ansættelsen.

3.4.4.6 Sagkyndig bistand

Skyldrådene kan gennem Told- og Skattestyrelsen anmode om sagkyndig bistand ved vurdering af skovbrugsejendomme.

Den sagkyndige bistand kan på baggrund af de foreliggende oplysninger og kendskab til ejendommen - evt. efter en besigtigelse - fremsætte forslag til ansættelse af skoven.

Såfremt den sagkyndige ikke mener at kunne udtale sig om værdien af tjenestesteder, ubevoksede arealer, særlige indtægtskilder og herlighedsværdier, må den sagkyndige udtrykkeligt anføre, hvilke værdier, der ikke er omfattet.

Det er først i forbindelse med klagebehandlingen muligt at få sagkyndig bistand.

En sådan ordning med sagkyndig bistand findes udover på skovområdet også på frugtplantage-området.

3.5 Maskinelle vurderingssystemer - vurdering af enfamiliehuse m.v.

3.5.1. Historie

Frem til 1960 blev alt arbejdet med vurdering og opkrævning af ejendomsskatter udført manuelt og uden brug af elektronisk databehandling. Datagrundlaget blev fremskaffet via spørgeskemaundersøgelser. Før hver almindelig vurdering blev der til hver ejer sendt et vurderingsskema, hvor ejendommens matrikelnummer og beliggenhed var påført. Det påhvilede så ejeren at påføre oplysninger om grund og bygninger og evt. angive sin opfattelse af ejendomsværdien. Vurderingsskemaerne blev returneret til vurderingsmyndigheden, og vurderingen blev nu foretaget med udgangspunkt i ejerens beskrivelse af ejendommen, instruktioner om enhedspriser for grundværdierne og normtal (værdi pr.m²) for bygningerne samt ud fra vurderingsmyndighedernes kendskab til salgspriserne i området. Resultaterne blev indført i en vurderingsfortegnelse, og en meddelelse blev tilsendt ejeren med oplysning om resultatet af vurderingen. Senere blev ejendomsskatten beregnet, og en ejendomsskattebillet udskrevet.

I begyndelsen af 1960'erne blev elektronisk databehandling gradvist indført overalt i administrationen, dels for at erstatte en række manuelle procedurer, dels for at understøtte det egentlige vurderingsarbejde. Tabel 1 giver en oversigt over tidspunktet for indførelsen af de vigtigste systemer.

Tabel 1: oversigt over maskinelle systemer

Registre:		Etableret	Udvidet
	Ejendomsstamregistret- ESR	1960	
	Salgsregistret	1967	
	Bygnings- og Boligregistret - BBR	1979	1996
	Statens salgs- og vurderingsregister - SVUR	1981	1985
	Planregistret	1986	1990
Vurderingssystemer:			
	Grundværdisystemet	1981	1992
	Forslagssystemet	1981	1986
	Årsreguleringssystemet	1982	nedlagt
	Lokalkorrektionssystemet	1991	1995
	Begrundelsessystemet	1995	
Sagsbehandlersystemer:			
	Skyldrådssystemet	1986	1996

Indførelsen af de maskinelle vurderingssystemer skal ses på baggrund af omlægningen af de grundlæggende ejendomsregistre til EDB.

Ejendomsstamregistret (ESR) indeholder foruden oplysninger til brug ved beregning af ejendomsskatter og udsendelse af skattebilletter også oplysninger om grunden. Dette register blev omlagt til EDB allerede i 1960. Samtidig blev ejendommen tildelt et permanent ejendomsnummer.

Salgsregistret blev i 1967 omlagt til EDB, således at de for vurderingen meget væsentlige salgsstatistikker m.v. kunne udarbejdes maskinelt.

Til sidst manglede kun bygningsoplysningerne. Disse oplysninger blev meddelt af ejeren ved hver alm. vurdering på et skema. Ved 16. alm. vurdering i 1977 blev ejernes oplysninger om bygningerne brugt til at etablere Bygnings- og Boligregistret (BBR). Ved registrets start i 1979 blev ejerne oplyst om indholdet, og ved ændringer informeres ejerne ligeledes. Bygningsoplysningerne ajourføres i forbindelse med kommunernes byggeadministration.

Ved 17. alm. vurdering i 1981 var den registermæssige baggrund for de maskinelle systemer tilvejebragt, og grundværdisystemet og forslagssystemet blev etableret.

Grundværdierne for alle ejendomme blev nu beregnet maskinelt på grundlag af opdeling af landet i grundværdiområder, foretaget af de lokale vurderingsmyndigheder, og en indberetning af enhedspriser for hvert grundværdiområde. Samtidig blev forslag til ejendomsværdier for af ejendommene (1-familiehuse, sommerhuse og frie ejerlejligheder) foretaget maskinelt på grundlag af salgspriserne, bygningsoplysningerne og de beregnede grundværdier. Ved indførelsen af forslagssystemet opnåedes betydelige arbejdsbesparelser. Dette betød, at man i 1982 kunne reducere antallet af vurderingsmænd fra 3840 til 1444. 19. alm. vurdering gennemførtes uden vurderingsmænd. I 1996 er antallet 672. Derudover opnåede man, at nøjagtigheden blev betydeligt bedre, og at der blev lagt et mere ensartet vurderingsniveau i landets forskellige dele.

Statens salgs- og vurderingsregister, SVUR, blev etableret i 1981. SVUR indeholder salgsregistret og de dele af ESR og BBR, som er nødvendige for de maskinelle vurderingssystemer. Siden 1981 er der sket en række udbygninger af de maskinelle systemer og registre:

I 1982 blev årsreguleringerne indført som en ren maskinel procedure, hvor de vurderingsmæssige ansættelser siden sidste alm. vurdering fremskrives med faktorer fastlagt af Ligningsrådet. Årsreguleringen er afskaffet fra 1997 i forbindelse med overgang til årlige alm. vurderinger, og årsreguleringssystemet er herefter nedlagt.

I 1984 indførtes en maskinel omregning af hvert enkelt salg til en kontantpris. Dette sker på grundlag af salgsindberetningens oplysninger om købesummens berigtigelse (lånetype, rentefod m.v.). Dette var forudsætningen for at gennemføre vurderingen som en egentlig kontantvurdering.

Ved 18. alm. vurdering i 1986 blev grundværdisystemet forbedret, idet oplysninger om den fysiske planlægning direkte blev inddraget i den maskinelle beregning af grundvæ-

dierne. Oplysninger om planlagt anvendelse og bebyggelsesprocent kom fra et nyoprettet kommunalt planregister. Forslagssystemet blev i 1985 udvidet til også at omfatte 2- og 3-familiehuse og udlejede ejerlejligheder. Dermed omfattedes 78% af alle ejendomme af forslagssystemet.

Lokalkorrektionssystemet blev indført ved 19. alm. vurdering i 1992. Dette system er egentlig en integreret del af forslagssystemet, men opfylder det behov, at der på grundlag af indberetninger fra lokale vurderingsmyndigheder kan beregnes forslag til ejendomsværdier for delområder inden for en kommune eller en vurderingskreds. Systemet blev i 1995 udvidet med en on-line adgang fra de kommunale vurderingssekretariater, således at man lokalt kunne bedømme konsekvenserne af en given inddeling.

Endelig har de nye begrundelser på ejermeddelelserne i 1995 ført til oprettelsen af et begrundelsessystem, som for de erhvervs-mæssigt benyttede ejendomstyper indeholder en lang række af oplysninger indsamlet af vurderingsrådene ved besigtigelser. Oplysningerne vedrører de faktiske forhold, som efter vurderingsrådenes skøn har betydning for handelsværdien for den enkelte ejendom. Begrundelsessystemet indeholder oplysninger om bygningsmæssig kvalitet og standard, anvendelighed, begrundelser for valg af lejefaktorer m.v. Oplysningerne muliggør en detaljeret specifikation over, hvorledes vurderingsmyndighederne er nået frem til ejendomsværdien.

Endvidere er der etableret en række sagsbehandlingssystemer, der skal lette sagsbehandlingen i skyldråd og vurderingsråd. Ved 18. alm. vurdering blev der således etableret et system til at understøtte klagebehandlingen, det såkaldte skyldrådssystem. Dette system muliggør maskinel udskrivning af sagsomslag, kvitteringsskrivelser, høringsskrivelser og kendelser. Klager til skyldrådet sendes via vurderingsrådet, som kan vælge at genoptage sagen. Der er til brug for vurderingssekretariatene udviklet et tilsvarende system til administration af genoptagelser.

3.5.2 Datagrundlaget for de maskinelle vurderingssystemer

Datagrundlaget for de maskinelle systemer findes i statens salgs- og vurderingsregister, SVUR. Dette register indeholder et udsnit af oplysninger fra de 3 kommunale ejendomsregistre ESR, BBR og Planregistret og derudover det statslige salgsregister.

Salgsregistret er baseret på oplysninger fra salgsideberetningerne, som af køberen indleveres til kommunen i forbindelse med påtegningen af skødet med ejendomsværdien. Skødepåtegningen er en forudsætning for at kunne tingslyse skødet. Kommunerne anvender især oplysningerne til at ajourføre ejerforhold og skæringstidspunkt for ejendomsskatter og afgifter. Salgsideberetningen sendes herefter til Told- og Skattestyrelsen. På skemaet skal køberen angive karakteren af salget. Kun alm. frie salg indgår i salgsstatistikken og dermed i grundlaget for de offentlige vurderinger, hvorimod familieoverdragelser, arv og auktion frasorteres, idet købesummerne i disse situationer ikke nødvendigvis vil være et rimeligt udtryk for handelsværdien.

Efter Vurderingslovens § 39 kan skatteministeren pålægge kommunerne at føre et register over ejendomme til brug for vurderingsopgaven. Med denne hjemmel og til brug for opkrævning af ejendomsskatter og ejendomsrelaterede afgifter fører hver kommune sin del af det fælleskommunale Ejendomsstamregister. Oplysningerne i registret fødes af det kommunale vurderingssekretariat og af resultaterne fra de maskinelle vurderingssystemer. Registrats væsentligste anvendelsesområder er vurderingsopgaven, opkrævning af kommunale ejendomsskatter og afgifter samt beregning af lejeværdi af egen bolig til selvangivelsen.

Bygnings- og Boligregistret føres af kommunerne. Registret blev dannet ud fra ejernes oplysninger til ejendomsskemaet til brug ved 16. alm. vurdering i 1977. Ajourføring er hidtil sket på grundlag af kommunernes byggesagsbehandling, ligesom mange kommuner har efterkontrolleret oplysningerne ved egne opmålinger m.v. Registret er siden sin start udviklet til at tjene en række administrative formål, som ligger uden for den oprindelige kerneopgave (vurdering og folketælling). En plan fra By- og Boligministeriet om modernisering af registret fra maj 1996 arbejder med udvidede ajourføringsmuligheder, da mange instanser udfører opgaver med berøring til bebyggelse og i adskillige tilfælde føder oplysninger, der kan bidrage til at hæve kvaliteten af registrats indhold. Ejerne har jævnligt haft mulighed for at kontrollere oplysningernes rigtighed. Ved etableringen blev ejeren gjort bekendt med indholdet. Siden da er der udskrevet ejermeddelelser hver gang, der er sket ændringer i indholdet og i forbindelse med ejerskifte. Ved 20. alm. vurdering fik ejeren en ekstra mulighed for at kontrollere oplysningerne, da vurderingsmeddelelsen for de fleste ejerboliger (ejerlejligheder undtaget) her var vedlagt en udskrift fra BBR.

Planregistret blev etableret i 1986, men blev først obligatorisk i 1990 sammen med en udvidelse af dataindholdet. Registrats oplysninger om plankoder og bebyggelsesprocenter indgår i beregningen af grundværdier.

De ovennævnte data udgør grundlaget for de maskinelle vurderingssystemer. Endvidere udskrives et udvalg af indholdet i registrene på et basiskort for hver ejendom. Dette basiskort tjener som grundlag for det manuelle vurderingsarbejde, og den beregnede grundværdi og evt. forslag til ejendomsværdi udskrives også på basiskortet.

Udover registergrundlaget udskrives den beregnede grundværdi inkl. grundværdispecifikationer. For ejerboliger udskrives endvidere forslaget til ejendomsværdi på basiskortet sammen med nogle oplysninger knyttet til dette forslag.

Siden 19. alm. vurdering er de allerfleste ejerboliger i første omgang udskrevet på lister med lidt mere summariske oplysninger som giver et godt overblik over et område. Vurderingsrådene kan på dette grundlag rekvirere basiskort for de ejendomme, som skal underkastes en nærmere undersøgelse.

Er vurderingsrådet enig i, at den beregnede grundværdi og forslaget til ejendomsværdi er et passende udtryk for handelsværdien på den pågældende ejendom, godkendes forslaget, og de beregnede værdier ophøjes til egentlige ansættelser. Kan vurderingsrådet ikke godkende forslaget, indberettes de værdier,

som efter rådets skøn er passende. Der skal i dette tilfælde tillige angives op til 3 årsager til fravigelser med beløb, som specificerer, hvorfor rådet kommer til et andet resultat. Disse fravigelser vil fremgå af ejermeddelelsen under "særlige forhold".

Hvis grundværdien og/eller ejendomsværdien ikke er beregnet maskinelt, påhviler det vurderingsrådet at ansætte værdierne og påføre dem basiskortet. Herfra indberettes de af vurderingssekretariatet til ejendomsstamregistret.

3.5.3 Grundværdisystemet

Grundværdisystemet (GRUS), blev etableret ved 17 . alm. vurdering i 1981. Dette system er en videreudvikling af et såkaldt "gadeprissystem", hvor man indberettede en pris pr. m² for hver gade eller gadeafsnit.

I 1981 afløstes gadeafsnittene af grundværdiområder. Hele landet blev inddelt i knap 57.000 områder. Samtidig indførtes "byggeretsværdiprincippet" ved beregningen af grundværdierne for enfamiliehuse og sommerhuse. Grundværdisystemet skal ses i sammenhæng med forslagssystemet, som blev indført samtidig. Forslagssystemet forudsætter, at grundværdierne er fastlagt, før de endelige statistiske analyser til beregning af vurderingsforslag for enfamiliehuse og sommerhuse afvikles. Beregningen af grundværdier blev derfor gjort maskinel og flyttet så langt frem i vurderingsprocessen, at de kan indgå i forslagssystemet.

Ændringerne har dog ikke fjernet skønsudøvelsen fra vurderingsarbejdet. Geografisk beliggenhed er en så afgørende faktor, at en hensigtsmæssig inddeling i grundværdiområder betyder, at rådene kan koncentrere sig om områdepriser. Ved at kombinere disse med registeroplysninger om grundens størrelse og de planmæssige forhold er det muligt maskinelt at beregne et forslag til grundværdi for alle landets ejendomme, som i de fleste tilfælde vil være et passende udtryk for grundens værdi.

Arbejdet med grundværdierne påbegyndes ca. 6 år før vurderingsterminen med evt. ændringer i områdeinddelingen og indberetningen af foreløbige priser. Resultatet af den maskinelle beregning udsendes i flere omgange. Ved at supplere med individuelle rettelser er det muligt for langt de fleste ejendomme at afslutte arbejdet med grundværdierne inden analyserne til brug for fastsættelse af vurderingsforslagsmodellerne.

De mest væsentlige elementer i grundværdisystemet er:

a. Planlægningsbestemmelser

Med den mere systematiserede registrering af planer er det blevet lettere at få oversigt over de planmæssige begrænsninger i et område. Arbejdet er blevet nemmere og kan i det store og hele udføres maskinelt. I Planregistret registreres oplysninger om hvert planområde - typisk lokalplanområder.

b. Grundværdiområder

Hver vurderingskreds inddeles i grundværdiområder. Den geografiske beliggenhed er meget afgørende for prisdannelsen på en ejendom. Derfor er inddelingen i grundværdiområder et centralt led i vurderingsprocessen, bl. a. også fordi andre områdeinddelinger foretages ud fra grundværdiområderne. Dette gælder f. eks. forslagssystemets lokalkorrektioner.

c. Maskinelle beregningsprincipper

Den maskinelle beregning sker efter 3 principper eller "modeller", som er afstemt med erfaringerne for prisdannelsen på de typer af grunde, som modellerne finder anvendelse på. Disse principper er:

- Byggeretsværdiprincippet
- Etagearealprincippet
- Kvadratmeterprincippet (inkl. ha. priser)

Byggeretsværdiprincippet finder anvendelse på ejendomme i byzone og sommerhuszone, hvor den planlagte anvendelse er enfamiliehuse eller sommerhuse. I landzone anvendes byggeretsværdiprincippet i

egentlige parcelhus- eller sommerhuskvarterer, men ikke for fritliggende eller blandet bebyggelse i landzone.

For et givet område med enfamiliehuse eller sommerhuse vil det være en umiddelbar antagelse, at salgspriserne varierer proportionalt med grundens størrelse. Dette er dog ikke tilfældet. I virkeligheden er prisdannelsen på grunde til tæt og åben/lav beboelse lidt mere kompliceret. Analyser af salgspriserne viser, at små grunde handles til højere m²-priser end store grunde. Dette kan forklares ved, at en køber først og fremmest betaler for, at der på grunden kan opføres et hus af nogenlunde normal størrelse. Derudover har grundens størrelse naturligvis også indflydelse på prisen, men den spiller kun en mindre rolle. Vurderingsmyndighederne har altid været opmærksom på dette forhold, og især i de store byer har man før 1981 søgt at tage højde herfor ved at ansætte de første 3-400 m² til en høj pris og de resterende til en lavere pris. I 1981 vedtog Ligningsrådet en ensartet praksis for beregningen af grundværdier for enfamiliehuse og sommerhuse, kaldet "byggeretsværdiprincippet".

Byggeretsværdiprincippet er baseret på, at der for grundværdiområdet er registreret en normalgrund og en normalpris. Ligningsrådets vedtagelse går ud på, at værdien af en grund kan deles i to lige store dele. Halvdelen af værdien kaldes byggeretsværdien, og denne er uafhængig af grundens størrelse (her forudsat, at den ikke kan udstykkes). Den resterende halvdel kaldes arealværdien, og den varierer proportionalt med grundens størrelse. Normalprisen er værdien pr. m² af normalgrunden. Arealværdien er derfor 50% af normalprisen. Sædvanligvis benyttes 800 m² som størrelse på en normalgrund.

Er en grund så stor, at den kan udstykkes, skal grundværdien beregnes ud fra 2 eller flere byggeretter. Dette gælder også, selvom den nuværende bebyggelse forhindrer en udstykning. Bedømmelsen af udstykningmuligheder skal foretages konkret for hver ejendom. Det er ikke tilstrækkeligt, at en udstykning måtte overholde mindstekravene til grundstørrelse, da en række andre forhold såsom vejadgang kan have betydning for, om tilladelse til udstykning vil blive givet. For de ejendomme, hvor det kan lade sig gøre, vil der i grundværdispecifikationen være registreret 2 eller flere byggeretter. Der gives herudover et skønsmæssigt nedslag for udgifter i forbindelse med en sådan udstykning.

Etagearealprincippet anvendes i alle områder udlagt til etagebebyggelse. Prisdannelsen for ubebyggede ejendomme udlagt til etagebebyggelse er bestemt af det antal m² etageareal, der lovligt kan opføres på grunden. For at tage hensyn til dette forhold ved den maskinelle grundværdiberegning får alle ejendomme, beliggende i områder med etagebebyggelse som planlagt anvendelse, beregnet grundværdien efter den maksimalt tilladte udnyttelse i stedet for efter den aktuelle udnyttelse. Dette skete tidligere manuelt ud fra vurderingsmyndighedernes personlige kendskab til planforholdene.

I et grundværdiområde, hvor etagearealprincippet anvendes, skal der være registreret en etagearealpris, som udtrykker grundværdien pr. m² tilladt etageareal. Denne pris varierer efter beliggenhed, og inden for samme by vil den være højest i centrale områder. Beregningen af grundværdien for den enkelte ejendom sker ved at gange etagearealprisen med grundarealet og den tilladte bebyggelsesprocent.

Denne beregning af grundværdien er helt uafhængig af den nuværende udnyttelse af ejendommen. Den kan være ubebygget, have andet end etagebebyggelse eller bebygget med en udnyttelse, der er mindre eller større end den maksimalt tilladte.

For områder eller ejendomme i byzone, hvor hverken byggeretsværdiprincippet eller etagearealprincippet anvendes, beregnes grundværdien ved hjælp af en m²-pris. Dette betyder, at grundværdien stiger proportionalt med grundens areal. M²-priser anvendes især i industri- og håndværkerområder.

I landzone beregnes grundværdien for landbrugsejendomme ved hjælp af ha-priser. Ligesom ved m² princippet varierer grundværdien proportionalt med arealets størrelse. For samme ejendom kan der anvendes forskellige ha-priser, hvis ejendommens jord er af varieret bonitet. Ved hver almindelig vurdering sker der en fremskrivning af vejledende ha - priser for de enkelte landsdele med faktorer fastsat af Ligningsrådet.

Uanset hvorledes grundværdien beregnes, kan man altid tage højde for særlige forhold ved at ansætte individuelle tillæg eller fradrag, som kun har betydning for den enkelte ejendom. Blandt tillæggene kan man nævne "herlighedsværdi" for særlig god udsigt m.v., og god forretningsmæssig beliggenhed. Blandt fradragene findes der bl.a. særlige nedslag som følge af miljømæssige gener, herunder forurening, for u hensigtsmæssig form af grund eller terræn.

d. Grundprisanalyser

Det næste trin i udbygningen af de maskinelle systemer har været at basere grundværdiberegningen efter byggeretsprincippet på statistiske analyser af salg af såvel ubebyggede som bebyggede grunde.

Omsætningen af ubebyggede grunde under 2.000 m² udgør i dag kun ca. 10% af niveauet fra 1970'erne, og i en række bymæssigt udbyggede områder forekommer stort set ikke grundsalg. Dette forhold har skabt problemer med grundværdiansættelsen, der i høj grad traditionelt er baseret på manuelle analyser i lokalområderne. Med det formål at uddrage mest mulig vejledning af de ubebyggede salg, der forekommer, udvikledes ved 19. alm. vurdering et særligt analysesystem, hvor man i områder med grundsalg sammenholder disse med priserne for bebyggede ejendomme.

Princippet i grundprisanalyserne er systematisering af almindelig vurderingsmæssig praksis. I udbyggede parcelhusområder uden grundsalg ser vurderingsmyndighederne normalt på prisniveauet for parcelhusene, når grundværdierne skal fastlægges. Vurderingsmyndighederne vil ofte sammenligne huspriserne i det pågældende område med huspriserne i andre områder, hvor der tillige har været ubebyggede salg til vejledning af grundværdiansættelsen. Den indirekte fremgangsmåde rummer dog visse problemer. Al sammenligning bygger på ensartede størrelser. Det er derfor nødvendigt at tage højde for, at der kan være stor forskel på de solgte huses størrelse og standard i de forskellige områder, ligesom forskelle i grundstørrelse skal tages i betragtning. Hvis dette er tilfældet, kan de resterende forskelle i ejendomspriser henføres til forskelle i beliggenhedsværdi.

Dette samspil fastlægges ved en række grundværdianalyser, hvor vurderingsmyndighederne systematisk for de enkelte egne af landet sammenholder værdierne mellem ubebyggede grunde og værdierne af huspriser. Ubebyggede grundsalg korrigeres for forskelle i størrelse ved hjælp af modellen for byggeretsværdiprincippet, og omregnes til en normalgrund på 800 m² (1-familiehus). Priserne for bebyggede ejendomme omregnes til et standardhus på en 800 m² stor grund baseret på en foreløbig forslagsmodel til beregning af bygningsværdier.

Resultatet af disse analyser er en generel sammenhæng mellem værdien af en normalgrund og standardejendomsværdien. Ud fra denne sammenhæng er det muligt at opdele hvert eneste salg i en andel, som henføres til bebyggelsen og en andel, der kan henføres til beliggenhedsmomentet. For hvert grundværdiområde med bebyggede salg foretages denne opdeling maskinelt, og resultatet præsenteres som et forslag til normalpris for hvert grundværdiområde.

Der skal være et vist minimum af bebyggede salg til, at der kan tages vejledning af resultatet. Dette er ikke altid tilfældet for meget små grundværdiområder. Derfor er systemet baseret på en dialog mellem de lokale vurderingsmyndigheder og grundværdisystemet, hvor det er muligt gennem on-line kommandoer at binde de enkelte grundværdiområder med svagt afvigende prisniveau sammen i prisgrupper, og derved få beregnet et forslag til grundværdi for prisgruppen under ét. Ved indberetningen af normalprisen foretages den endelige differentiering mellem grundværdiområderne.

For at kunne foretage de statistiske analyser er det nødvendigt, at der for langt hovedparten af grundværdiområderne er registreret en normalgrund på 800 m². Kun på denne måde er det muligt at sammenligne prisniveauet i forskellige grundværdiområder. For sommerhusområder anvendes dog en normalgrund på 1200 m².

e. Størrelsen af normalgrunden

Normalgrunden anvendes i grundværdisystemet (byggeretsværdiprincippet) alene som et målepunkt, der lægges til grund for beregningen af de maskinelle grundværdier. Anvendelsen af byggeretsværdiprincippet har alene til formål at etablere et korrekt forhold mellem værdierne for store og små grunde, forstået på den måde, at ansættelserne skal afspejle den prisdannelse, der er på sådanne grunde. Det faktum, at den typiske grund i et område har en størrelse, som afviger fra 800 m², nødvendiggør ikke, at der indberettes en anden normalgrund. Ud fra en normalgrund på 800 m² er det muligt, at ramme et hvilket som helst prisniveau for den aktuelt typiske grundstørrelse i et område.

3.5.4 Ejendomsværdi - forslagsmodeller

Vurdering af ejerboliger er baseret på meget grundige salgsstatistikker, hvor man ved en række statistiske undersøgelser fastlægger betydningen for handelsværdien af oplysninger om ejendommens fysiske egenskaber.

Denne anvendelse af salgsstatistik sammenholdt med andre registerbaserede oplysninger beskrives i det følgende afsnit nærmere.

Resultatet af de statistiske undersøgelser er en række "modeller" for prisdannelsen. I teknisk jargon sammenfattes disse under betegnelsen "vurderingsforslagssystemet".

Forslagssystemet blev etableret ved 17. alm. vurdering i 1981. Ved denne vurdering blev der beregnet forslag til ejendomsværdi for enfamiliehuse, sommerhuse og frie ejerlejligheder. Dermed var 2/3 af alle ejendomme omfattet af forslagssystemet. Senere er forslagssystemet blevet udvidet til også at omfatte 2- og 3-familiehuse og udlejede ejerlejligheder. Dermed omfattes 78% af alle ejendomme af forslagssystemet.

Forslagssystemet er en videreudvikling af det normtalssystem, som blev anvendt inden 17. alm. vurdering. Dengang udarbejdede Statsskattedirektoratet nogle normtalstabeller, der viste værdien pr. m². for nogle forskellige typer enfamiliehuse i hver skyldkreds. Disse normtalstabeller blev udarbejdet på grundlag af nogle manuelle analyser af et udvalg af de solgte ejendomme. Normtallene var differentieret efter husets alder og type mht. forekomsten af kælder og tagetage.

De gamle normtalstabeller blev brugt af vurderingsmændene på den måde, at de ud fra disse tabeller, ud fra ejerens oplysninger om bygningens størrelse og ud fra deres lokalkendskab beregnede bygningsværdierne for enfamiliehusene. Disse beregninger skete med en lommeregner og var ganske tidskrævende.

Ved indførelsen af forslagssystemet opnåede man betydelige arbejdsbesparelser. Derudover opnåede man, at nøjagtigheden af vurderingen blev betydelig bedre, og at vurderingen blev mere ensartet i landets forskellige dele. Dette er sket ved at udnytte EDB-maskinernes evne til at gennemføre statistiske analyser omfattende en række oplysninger om ejendommene og omfattende et stort antal salg. I modsætning til tidligere, hvor kun størrelse, alder og bygningstype indgik i beregningerne, er det blevet muligt også at inddrage oplysninger om bygningernes installationer, opvarmningen og materialer i beregningen af bygningsværdien, og endvidere at basere beregningerne på statistiske analyser af samtlige frie salg op til vurderingstidspunktet.

En vigtig forudsætning for indførelsen af de maskinelle vurderingssystemer (grundværdisystemet og forslagssystemet) er derfor omlægningen af de grundlæggende registre til EDB. Ejendomsstamregistret, ESR, indeholdende blandt andet beskrivelse af grunden var blevet omlagt til EDB allerede i 1960. Salgsregistret var blevet maskinelt i 1967.

Den sidste store manglende klump var bygningsoplysningerne. Disse oplysninger blev stadig oplyst af ejeren ved hver almindelig vurdering, men efter 16. alm. vurdering i 1977 anvendte man ejernes oplysninger om bygningerne til at etablere bygnings- og boligregistret (BBR). Ved registrets start i 1979 blev ejerne oplyst om registerindholdet, og ved ændringer informeres ejerne ligeledes. Bygningsoplysningerne bliver ajourført i forbindelse med kommunernes byggesagsadministration, og en stor del af kommunerne har endvidere ved opmålinger kontrolleret rigtigheden af oplysningerne.

Ved 17. alm. vurdering var den registermæssige baggrund for de maskinelle vurderingssystemer tilvejebragt, og grundværdisystemet og forslagssystemet blev etableret.

En af grundene til at fremhæve sammenhængen med det tidligere anvendte normtalssystem er at understrege karakteren af forslagssystemet som et vejledende redskab til vurderingsarbejdet. Dette understreges også af, at de beregnede ejendomsværdier kaldes "forslag til ejendomsværdi". Forslagssystemet har altså ikke erstattet vurderingsmyndighedernes arbejde med at ansætte værdierne. Forslagssystemet må snarere betragtes som et redskab, som medfører, at det samlede arbejde med ansættelserne kan ske meget hurtigere og mere nøjagtigt samt på et ligeligt grundlag.

Lokalt skal der således stadig tages stilling til hvert enkelt forslag. Hvis vurderingsrådet er uenig, skal forslaget ændres, og årsagen til ændringen angives med en fravigelseskode.

For at kunne foretage denne gennemgang af forslagene er det nødvendigt, at vurderingsmyndighederne kender til, hvorledes analyserne af de solgte ejendomme finder sted, og hvorledes forslagene til ejendomsværdi beregnes. Dermed vil man blive bekendt med forslagssystemets stærke og svage sider. Der kan så anvendes tid på at supplere systemet med manuelt vurderingsarbejde vedrørende forhold, der slet ikke eller kun til en vis grad dækkes af systemet, og det kan undgås at spille tid på forhold, der dækkes tilfredsstillende af forslagssystemet.

Hovedprincippet i forslagssystemet er, at der på grundlag af nogle statistiske analyser af de frie salg af ejendomme opstilles en forslagsmodel for hver type ejendom. Forslagsmodellen bruges derefter til at beregne forslag til ejendomsværdi for hver ejendom ud fra bygningsoplysninger, beliggenhed og den tidligere udregnede grundværdi. Der beregnes forslag til både ejendomme, der har været solgt, og de ejendomme, der ikke har været solgt i den pågældende periode. Salgsprisen for en solgt ejendom påvirker ikke direkte forslaget til ejendomsværdi for denne ejendom.

I de statistiske analyser indgår alle de frie salg, der er sket i en periode på ca. 3 år forud for vurderingsåret. Alle salgssummerne er omregnet til kontante salgssummer. Endvidere er priserne omregnet til prisniveauet pr. 1. januar i vurderingsåret. Dette sker ved at korrigere de enkelte salgspriser for den konstaterede prisudvikling for den pågældende ejendomstype fra salgstidspunktet til vurderingstidspunktet. Kun de salg, der er angivet som frie salg, medtages, og selv blandt de frie salg sorteres nogle fra, som konstateres at finde sted f.eks. hvis der sker et salg af en ejendom fra et selskab til en hovedaktionær eller hvis hovedaktionæren sælger en ejendom til et selskab.

Beregningen af forslag og de statistiske analyser kan finde sted på et utal af måder. Hvilken måde, der anvendes, styres af den grundlæggende struktur, der vælges for forslagsmodellerne. Under udviklingsarbejdet op til 17. alm. vurdering forsøgte man sig frem med flere forskellige modelstrukturer. De vigtigste kendetegn ved den metode Told- og Skattestyrelsen endte med at vælge er:

- Beregning af bygningsværdi og ejendomsværdi svarer til den manuelle fremgangsmåde, der var anvendt tidligere, og beregningen kan let gennemføres manuelt ved hjælp af et beregningskema.
- Beregning af grundværdi og bygningsværdi sker hver for sig.
- Det sammenvejede etageareal er ét tal, der udtrykker størrelsen af et en-familiehus.
- Der tages udgangspunkt i et "standardhus".

Bygningsværdierne udtrykkes som normtal, dvs. bygningsværdier pr. m².

De statistiske analyser og beregningen af forslag er forskellig for de forskellige typer af ejendomme omfattet af forslagssystemet.

Den grundlæggende type er modellen for parcelhuse, der er delt op i fem trin:

1. Beregning af vægtet etageareal
2. Beregning af generelt normtal
3. Beregning af lokalt normtal
4. Beregning af bygningsværdi (lokalt normtal x vægtet etageareal)
5. Beregning af ejendomsværdi (grundværdi + bygningsværdi)

Fra salgspriserne trækkes grundværdierne fastsat af vurderingsrådene på et tidligere tidspunkt i vurderingsprocessen. Resultatet er kontante salgssummer for "bygningerne" i prisniveauet pr. 1. januar i vurderingsåret.

Disse salgssummer for bygningerne sammenholdes nu med de bygningsoplysninger, der er registreret i BBR, og ved hjælp af en statistisk analysemetode fastlægges det, hvordan bygningens størrelse, alder, installationer, opvarmning, materialer og beliggenhed påvirker salgsprisen.

Siden systemets start i 1981 har der fra tid til anden været diskussion i vurderingsorganisationen om visse tillæg/fradrag. Hvor alle intuitivt accepterer resultatet, at en nyere bygning har en højere værdi end en ældre, har f.eks. tagmaterialets betydning for prisdannelsen været omdebatteret. F. eks. har alle analyser siden 1981 med stor stabilitet vist, at ejendomme med tegltag og i endnu højere grad med stråtag har en højere værdi pr. m² end ejendomme med andre tagtyper. Ved 20. alm. vurdering er forskellen på et bygning med stråtag og en bygning med eternittag f. eks. 500 kr. pr. m² eller ca. 60-70.000 kr for en gennemsnitsbygning.

Der kan ikke heraf udledes, at en ejendom automatisk stiger i værdi, dersom man skulle finde på at lægge strå på en bygning, der er født med eternittag.

Sådanne forhold må betragtes som prisindikatorer. Stråtaget er i denne forbindelse en slags fællesnævner for forhold, som ikke er registreret, nemlig "bløde" værdiskabende faktorer som stil og miljø (stokroseidyl).

Vurderingsmyndighederne er instrueret om, at se på det samlede vurderingsforslag for den enkelte ejendom, og ikke fokusere på enkeltelementerne, dvs. at udøve en "bundliniebetragtning".

Analysen er opdelt i tre dele, som også falder sammen med de første tre trin i forslagsberegningen - jf. ovenfor:

1) Vægtet etageareal:

Udgangspunktet i forslagssystemet er værdier pr. m² bygning. Erfaringen siger, at én m² på 1. sal og én m² i kælderen er mindre værd end én m² i stueetagen. Den første analyse fastlægger derfor forholdet mellem værdierne af 1 m² i stueetagen, i kælderen, på 1. sal osv.

Udgangspunktet er her, at én m² i stueetagen sættes til en værdi på 100 pct., mens værdien af de andre arealer sættes til en lavere procent.

Resultatet af denne analyse er en model for beregning af det vægtede etageareal.

Ved hjælp af denne model kan salgsprisen pr. m² vægtet etageareal nu beregnes for hver af de solgte ejendomme.

2) Generelt normtal:

Den anden del af analysen fastlægger nu en model for det generelle normtal. Denne model viser, hvad den gennemsnitlige bygningsværdi er pr. m² sammenvejet etageareal for et standardhus, og hvordan denne værdi skal forhøjes eller nedsættes, hvis bygningen afviger fra standardhuset m.h.t. alder, installationer, opvarmning, materialer eller størrelse. Det generelle normtal pr. m² bliver således f.eks. højere for nye end for gamle huse, og højere for huse med flere badeværelser end for huse med kun ét bad.

Standardhuset er det samme over hele landet. Det er uden betydning, om det gennemsnitlige hus i et givet område afviger meget fra standardhuset, da standardhuset kun er et "målepunkt", der anvendes i opstillingen af Forslagsmodellen. Resultaterne af forslagssystemet ville blive de samme, selv om man valgte et andet standardhus.

Modellen for det generelle normtal er et gennemsnit for hele landet. Den er fastlagt på grundlag af samtlige salg, og skulle derfor give et meget sikkert udtryk for, hvordan salgspriserne er afhængige af de oplysninger om bygningerne, der findes i BBR.

En anden sag er, at nogle bygningsforhold, der ikke er registrerede i BBR, spiller en rolle for salgspriserne. Dette gælder f.eks. den almindelige bygningskvalitet og bygningens vedligeholdelsestilstand. Hvor disse forhold spiller en væsentlig rolle for værdien, må de indgå i den manuelle del af vurderingsarbejdet.

3) Lokalt normtal:

Det generelle normtal for et bestemt hus vil være det samme, uanset hvor i landet huset ligger. Grundværdierne opfanger en del af den forskel i værdien, der skyldes beliggenheden. Men også bygningernes værdi afhænger af beliggenheden.

Den tredje del af analysen fastlægger derfor, hvor meget det generelle normtal skal korrigeres op eller ned p.g.a. ejendommens beliggenhed.

Dette sker ved for et givet område at udregne det gennemsnitlige generelle normtal for de solgte ejendomme og sammenligne dette tal med den gennemsnitlige faktiske salgspris pr. m² sammenvejet etageareal. Forskellen kaldes en lokalkorrektion.

Lokalkorrektionen er et beløb pr. m² sammenvæjet etageareal, som tillægges eller fratrækkes det generelle normtal for at nå frem til det lokale normtal.

Som hovedregel beregnes et lokalt normtal pr. kommune eller vurderingskreds for hver ejendomstype. I visse tilfælde kan der være så store forskelle i beliggenhedsværdi, at der er behov for at have særskilte lokale normtal for dele af en kommune eller vurderingskreds. Det kan være tilfældet, hvor der er stor forskel på by og land, eller hvor en vurderingskreds rummer en blanding af meget attraktive og mindre attraktive områder.

I disse tilfælde kan der via terminal i det kommunale vurderingssekretariat indberettes et delområde med henblik på at få beregnet et særligt lokalt normtal. Det kræves dog fortsat, at der er mindst 25 salg af den pågældende ejendomstype indenfor området inden for de seneste 3 år før vurderingen, idet vurderingsforslagene ellers ville blive baseret på et for spinkelt statistisk grundlag.

Lokalkorrektioner er et meget væsentligt element i vurderingsforslagssystemet. Der kan nemlig være en ganske betydelig forskel på de salgspriser, der opnås for i øvrigt ensartede ejendomme i de forskellige vurderingskredse. For et almindeligt parcelhus er prisen i landets mest prisdyre områder op til 5 gange højere end i et i økonomisk henseende "randområde" med svag efterspørgsel på ejerboliger. Ligeledes kan der inden for en kommunes eller en vurderingskreds' grænser være en betydelig forskel i prisniveauet.

Med udgangspunkt i et standardhus kan enhver ved brug af simple regnearter ud fra oplysninger om en konkret ejendom beregne sig til et "forslag til vurdering". Skemaet er en dokumentation af de EDB-baserede beregninger.

Standardhuset er opført 1965 i mursten og har tegltag og et bebygget areal mellem 80 og 140 m². Det rummer køkken, 1 toilet og 1 badeværelse. Opvarmning sker ved fjernvarme eller centralvarme.

For det første er sikkerheden af beregningen af den lokale korrektion af normtallet meget afhængig af, hvor mange salg man i det givne område har haft til rådighed for beregningen. Jo færre salg, desto mere usikker er den lokale korrektion.

Det andet vigtige forhold er sammenhængen mellem grundværdierne og bygningsværdierne. Hvis grundværdierne i et område er blevet sat for lavt, vil dette resultere i, at der i dette område beregnes en højere lokalkorrektion end i de omkringliggende områder. Der er derfor god grund til at overveje grundværdiansættelsen endnu en gang for områder, hvor den lokale korrektion adskiller sig væsentligt fra omkringliggende sammenlignelige områder. Dette gælder så meget desto mere, hvis grundværdiens andel af ejendomsværdien adskiller sig væsentligt fra tilsvarende forhold i sammenlignelige områder.

Af samme grund bruges også foreløbige vurderingsforslagsanalyser til at kontrollere vurderingsrådenes grundværdiniveauer.

Der vil altid knytte sig en betydelig usikkerhed til skønnet over handelsværdien for en ejendom. Vurderingsforslaget er udtryk for en gennemsnitlig handelsværdi bedømt udelukkende ud fra registrenes oplysninger. En række forhold fremgår imidlertid ikke af registrene:

- vedligeholdelsestilstand
- bygningsmæssig kvalitet
- særlig beliggenhed
- særlige anlæg
- adgangsforhold
- miljøforhold

Hvis et vurderingsforslag ikke skønnes at svare til ejendommens handelsværdi, skal der foretages en ændring af forslaget. Ændringer skal altid ledsages af en kode, der viser årsagen til ændringen, og en tekst, der begrundes ændringen. Ændringen angives som et beløb med et fortegn, der viser, om der er tale om et nedslag i eller et tillæg til ejendomsværdien.

Der kan angives 3 forskellige ændringer for hver ejendom.

Det skønnes, at op til 1/3 af samtlige forslag bør fraviges.

Er forslaget forkert på grund af en fejl i registrene, skal fejlen rettes. Det er planlagt, at forslagene skal kunne nyberegnes ved at gå ind på tele-systemerne og aktivere en ny beregning på grundlag af det rettede register.

Er f.eks. antal lejligheder ifølge vurderingsregistret forkert, skal fejlen rettes af vurderingssekretariatet, og der skal beregnes et nyt forslag, som udskrives på meddelelsen til ejeren.

Er der f.eks. fejl i det bebyggede areal ifølge BBR, skal vurderingssekretariatet rette henvendelse til den lokale BBR-myndighed, som retter fejlen, hvorefter der beregnes nyt forslag til brug for vurderingsmeddelelsen. Samtidig udsendes fra BBR-myndigheden en ny BBR-meddelelse.

Forslagssystemets grundlæggende modeltype beskrevet som ovenfor anvendes for de talmæssigt mest betydende ejendomstyper. Modellen for sommerhuse og rækkehuse er opbygget på tilsvarende måde. Modellen for etageejlejligheder derimod, adskiller sig fra de øvrige ved, at normtallet inkluderer både bygningsværdien og beliggenhedsværdien. Grundværdien indgår således ikke i beregningen af forslaget til ejendomsværdi for denne ejendomstype, idet normtallene direkte angiver ejendomsværdi pr. m².

Nogle af de ovennævnte modeller er i modificeret eller tillempet form brugt til beregning af forslag for mere sjældent forekommende ejendomstyper.

I 1986 blev rækkehusmodellen for første gang anvendt for 2- og 3-familiehuse, dobbelthuse samt de samme ejendomstyper udstykket i ejerlejligheder.

3.6 Sagsbehandling og klage m.v.

3.6.1 Ændring af vurderinger (klage og revision)

Frem til reformen af vurderingsorganisationen var skyldrådene både regionale klage- og tilsynsorganer, idet de varetog tilsynsopgaven på Ligningsrådets vegne.

Tilsyns- og revisionsbeføjelsen ligger - som på indkomstområdet - hos Ligningsrådet. Ved en ændring af skattestyrelsesloven i 1995 har skatteministeren mulighed for efter indstilling fra Ligningsrådet at bemyndige de statslige skattemyndigheder til at føre tilsyn med vurderingsmyndighederne. Dette skete ved bekendtgørelse nr. 95 af 22. februar 1996, og det er således nu told- og skatteregionerne, der udøver tilsyns- og revisionsbeføjelserne på Ligningsrådets vegne. Det bemærkes, at revisionsbeføjelsen overvejende vedrører spørgsmål af mere teknisk art.

I praksis forudsættes både tilsyn og revision at blive udøvet i samarbejde med skyldrådsformanden. Typiske situationer vil være:

- Hvor klagebehandlingen har vist, at der er væsentlige fejl ved ansættelser, der ikke er påklaget,
- undersøgelser af bestemte geografiske områder og for visse ejendomstyper har vist manglende overensstemmelse mellem salgspris- og vurderingsniveau,
- hvor man på anden måde, f.eks. af ejeren, er gjort bekendt med, at en konkret vurdering er forkert,
- hvor en Landsskatteretskendelse eller en domstolsafgørelse har ændret niveauerne for ansættelserne.

Organisatorisk forudsættes tilsynet i regionerne at blive placeret i en særlig enhed adskilt fra skyldrådssekretariatet. Dette er præciseret i en skrivelse fra Told- og Skattestyrelsen af 10. december 1996.

Tilsynsarbejdet omfatter både den indledende planlægning og koordinering af vurderingerne og en efterfølgende kontrol. Tilsynsmyndigheden skal udøve sit virke på grundlag af salgsstatistikker, statistikker over indberettede vurderingsniveauer og oplysninger, der fremkommer i forbindelse med klagebehandlingen. Desuden er der givet mulighed for at udtage ejendomme til særlig undersøgelse efter egne fastlagte kriterier.

Den tidligere revisionspraksis er blevet omdefinert, samtidig med at der er indført en adgang for vurderingsmyndighederne til under visse omstændigheder at genoptage en ansættelse på begæring.

Adgangen til at genoptage en vurdering forudsætter, at en klageberettiget fremlægger nye oplysninger, der kan medføre en ændret ansættelse. Begæringen om genoptagelse skal indgives inden 3 år efter udløbet af vedkommende vurderingsår.

Vurderingsåret er det år, som på meddelelsen til ejeren af ejendommen angives som gyldighedstidspunkt.

Bestemmelsen om genoptagelse er et sidestykke til den genoptagelsesadgang, der findes på skatteområdet. Som følge heraf antages en begæring om genoptagelse ikke at kunne tilbagekaldes, og vurderingsmyndigheden vil (undtagelsesvis) også kunne forhøje den ansættelse, der genoptages.

Told- og skatteregionernes beføjelse til at revidere ansættelser og fordelinger, der er ældre end 3 år, er gjort betinget af Told- og Skattestyrelsens tilslutning til den konkrete afgørelse. En told- og skatteregion vil således f. eks. kunne gennemføre en revision af 20. alm. vurdering pr. 1. januar 1996 indtil udgangen af 1999. Vil told- og skatteregionen derimod gennemføre en revision af en årsomvurdering pr. 1. januar 1994, skal Told- og Skattestyrelsen have godkendt den påtænkte ansættelse eller fordeling. Revisionssager, der er udtaget til undersøgelse af skyldrådene inden de nye genoptagelsesregler trådte i kraft, kan dog afsluttes uden Styrelsens godkendelse.

I øvrigt forelægges revisionssager af særlig betydning fortsat Ligningsrådet.

3.6.2 Opgavefordeling mellem sekretariat og råd

Sagsbehandlingen ved vurderingen af enkeltejendomme - bortset fra besigtigelser - foretages af det kommunale vurderingssekretariat på vurderingsrådets ansvar og i dettes navn på grundlag af de maskinelle forslag og de af vurderingsrådet godkendte niveauer og principper. Vurderingssekretariatet kan kun sammen med vurderingsrådet eller et medlem af vurderingsrådet deltage i besigtigelser.

Vurderingssekretariatet varetager iøvrigt alle under et sekretariat hørende opgaver, herunder oplæg vedrørende områder, niveauer m.v.

Kapitel 4. Anvendelse af vurderingerne

4.1 Indledning

Som udgangspunkt for udvalgets arbejde har udvalget valgt at se på i hvilket omfang og på hvilken måde de offentlige ejendomsvurderinger anvendes.

Hovedformålet med den offentlige ejendomsvurdering er at danne grundlag for ejendomsbeskatningen.

Derudover har undersøgelsen vist, at ejendomsvurderingen anvendes i en række sammenhænge både inden for og uden for Skatteministeriets område.

I det følgende er nærmere omtalt de områder, hvor den aktuelle ejendomsvurdering m.v. anvendes. De tilfælde, hvor der anvendes en bestemt alm. vurdering er normalt ikke medtaget i oversigten

4.2 Ejendomsbeskatning

4.2.1 De kommunale ejendomsskatter

Et af hovedformålene med den offentlige ejendomsvurdering er at danne grundlag for den kommunale ejendomsbeskatning. Kommuner og amtskommuner opkræver dels grundskyld dels dækningsafgift af erhvervsjendomme og offentlige ejendomme.

I det følgende er disse regler nærmere omtalt.

4.2.1.1 Grundskyld

Reglerne om den kommunale ejendomsskat findes i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme.

Der opkræves grundskyld af alle vurderede ejendomme bortset fra ejendomme, der er fritaget for grundskyld efter ejendomsskattelovens §§ 7 og 8. Grundskylden beregnes som en promille af grundværdien efter fradrag for forbedringer.

Grundskyldspromillen til primærkommunen skal udgøre mindst 6 og højst 24. For Københavns Kommune kan grundskyldspromillen dog udgøre højst 28 for skatteåret 1998 og højst 26 for skatteåret 1999. I København og Frederiksberg dog med tillæg af den promille, der er fastsat for amtskommunal grundskyld. Til amtskommunerne er grundskyldspromillen 10.

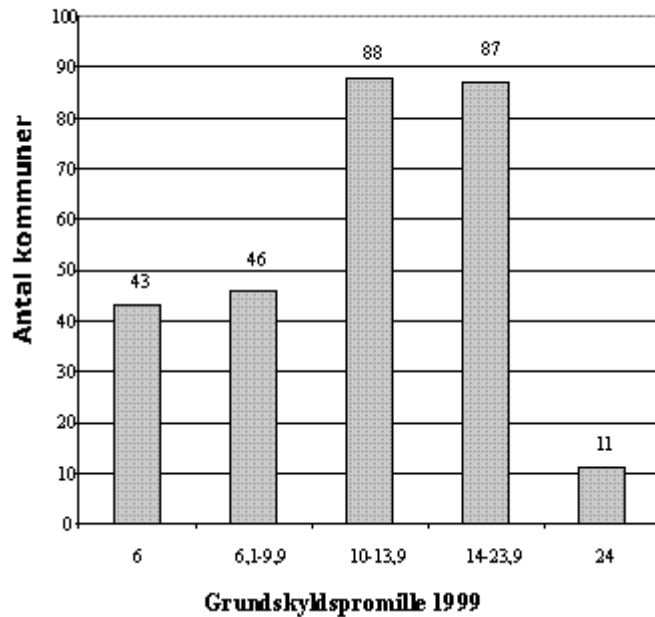
For landbrug og lignende ejendomme var den maksimale primærkommunale grundskyldspromille 15 for perioden 1994-97. For ejendomme i København og Frederiksberg Kommune var den maksimale grundskyldspromille dog 25 i samme periode. Den differentierede sats for landbrugsejendomme m.v. var en følge af, at merprovenuet ved pesticideafgiften skulle føres tilbage til jordbrugserhvervet.

Den amtskommunale grundskyldspromille for produktionsjorden til landbrug og lignende ejendomme er fra 1996 nedsat til 5,7. Fra samme tidspunkt bortfaldt de indbetalinger til staten, som amtskommunerne hidtil havde foretaget af en del af provenuet af den amtskommunale grundskyld.

Som led i finanslovsaftalen for 1999 mellem regeringen (Socialdemokratiet og Det Radikale Venstre), Venstre, Det Konservative Folkeparti, CentrumDemokraterne og Kristelig Folkeparti er aftalt, at den primærkommunale grundskyld for 1999 og 2000 maksimal kan være 8 promille for så vidt angår produktionsjord. Indenrigsministeren har fremsat lovforslag herom. Lovforlaget er endnu ikke vedtaget.

Kommunernes og amtskommunernes indtægter for grundskyld er for 1999 budgetteret til knap 10,5 mia.kr. - svarende til ca. 5 pct. af de samlede kommunale skatteindtægter.

Figur 4.1 Variationer i grundskyldpromillen 1999 p primærkommuner excl. Kb.h. og Frb.



4.2.1.2 Dækningsafgift

Dækningsafgift opkræves efter den kommunale ejendomsskattelovs § 23 for offentlige ejendomme, der er fritaget for grundskyld efter samme lovs § 7, stk. 1, litra b, og § 7, stk. 2, og efter § 23 A for en række private ejendomme.

Dækningsafgiften kan efter ejendomsskattelovens § 23 opkræves af de statslige og kommunale ejendomme, der er fritaget for grundskyld.

Baggrunden for bestemmelsen er, at disse ejendomme også bør bidrage til dækningen af de udgifter, som de påfører kommunen.

Afgiften svares af grundværdien efter fradrag for forbedringer og af forskelsværdien.

Både primærkommune og amtskommune kan opkræve dækningsafgift af offentlige ejendomme. Af statsejendomme svarer afgiften til vedkommende kommunes grundskyldpromille, mens den for andre offentlige ejendomme svares med halvdelen af grundskyldpromillen (maksimal 10). I København og Frederiksberg kommune kan dækningsafgiften yderligere opkræves med halvdelen af den promille, hvormed amtskommunal grundskyld opkræves i det yderligere land af den amtskommunale grundskyld.

Dækningsafgiften af forskelsværdien kan højst være 3,75 promille i amtskommunen og 5 i primærkommunerne. I København og Frederiksberg Kommune kan den dog højst andrage 8,75.

Ejendomme tilhørende primærkommunen er fritaget for dækningsafgift til amtskommunen, mens kommunalbestyrelsen kan fritage amtskommunen for dækningsafgift.

Dækningsafgiften for en række private ejendomme efter ejendomsskattelovens § 23 A opkræves alene af primærkommunen og alene af forskelsværdien. Dækningsafgiften kan højst udgøre 10 promille. Dækningsafgiften opkræves til dækning af de udgifter, som påføres kommunen af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende. Hvor en ejendom kun delvist anvendes til afgiftspligtige formål, svares dækningsafgift kun, hvis mere end halvdelen af forskelsværdien kan henføres til den afgiftspligtige anvendelse.

Vurderingsmyndighedernes opgaver i forbindelse med beregning af dækningsafgiften er bl. a. at foretage fordelingen af forskelsværdien på grundlag af kommunalbestyrelsens oplysning om, hvilke ejendomme eller dele deraf der er omfattet af dækningsafgiftsbestemmelsen.

For byejendomme især i Københavns og Frederiksberg Kommuner opkræves en stor andel af ejendomsskatten som dækningsafgift, og en stigende andel af landets kommuner opkræver dækningsafgift. Størstedelen af dækningsafgiften opkræves dog fortsat af kommunerne i hovedstadsregionen.

Tabel 4.1: Ejendomsbeskatningen. Hele landet 1996-1998.

	1996		1997		1998	
	Mia. kr.	Pct.	Mia. kr.	Pct.	Mia. kr.	Pct.
Dækningsafgift af off. ejendomes forskelsværdi	0,4	3,9	0,5	4,4	0,4	3,5
Dækningsafgift af forretningsejendomes forskelværdi	1,3	12,6	1,5	13,3	1,4	12,2
Dækningsafgift af off. ejendomes grundværdi	0,3	2,9	0,3	2,7	0,4	3,5
Grundskyld	8,3	80,6	9,0	79,6	9,3	80,8
Ejendomsskatter i alt	10,3	100,0	11,3	100,0	11,5	100,0
heraf:						
København og Frederiksberg Kommune	2,0	19,4	2,2	19,5	2,2	19,1
Øvrige kommuner	5,1	49,5	5,6	49,5	5,7	49,6
Amtskommuner	3,2	31,1	3,5	31,0	3,6	31,3

Kilde: Statistiske Efterretninger 1998:2.

4.2.2 Lejeværdi af ejerbolig

Efter statsskattelovens § 4, litra b, skal lejeværdien af bolig i egen ejendom medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for ejeren. Lejeværdien skal normalt ansættes til en procentdel af den ansatte ejendomsværdi, jf. ligningslovens §§ 15 E - 15 I. Efter ligningslovens § 15 B er grundlaget for lejeværdiberegningen den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar i indkomståret.

Lejeværdien udgør 2 pct. af ejendomsværdien indtil en vis beløbsgrænse, og 6 pct. for resten. Progressionsgrænsen bliver reguleret efter prisudviklingen på ejerboliger. For 1998 udgjorde grænsen 2.150.000 kr.

For fritidsboliger, bortset fra sommerhuse, som efter tilladelse anvendes som helårsbolig, betales der dog 2,5 pct. i stedet for de ovennævnte 2 pct. For pensionister m.v. betales der 1 pct. i stedet for 2 henholdsvis 2,5 pct.

For blandede ejendomme foretager vurderingsmyndighederne bl.a. en fordeling af ejendomsværdien på boligdelen med tilhørende grund og have og restejendommen. Kun den del af ejendomsværdien, der knytter sig til boligdelen, indgår i beregningsgrundlaget for lejeværdien/ejendomsværdiskatten.

Ejere af mindre udlejningsejendomme og deltagere i boligfællesskaber kan vælge af få lejeværdien opgjort efter en standardiseret lejeværdiberegning. Deltagere i boligfællesskaber og ejere af mindre udlejningsejendomme skulle inden den 1. juli 1995 foretage dette valg og anmode om en vurdering efter vurderingslovens § 33 A. Ved overdragelse af en mindre udlejningsejendom kan den nye ejer dog senest 2 måneder efter erhvervelsen af ejendommen anmode om en vurdering efter vurderingslovens § 33 A.

Lejeværdireglerne er ophævet fra og med år 2000 og erstattet af en ejendomsværdiskat, jf. nedenfor.

4.2.3. Ejendomsværdiskat af ejerboliger

Fra og med år 2000 erstattes lejeværdi af egen bolig af en kommunal ejendomsværdiskat.

Ejendomsværdiskatten er på 10 promille af ejendomsværdien, dog 30 promille for den del af ejendomsværdien, der overstiger det nuværende progressionsknæk i lejeværdien.

De eksisterende begrænsningsregler for den maksimale stigning fra et år til et andet i overskud af egen bolig videreføres i den kommunale ejendomsskat for folke- og førtidspensionister over 60 år, men ikke for andre boligejere.

Ejendomsværdiskatteloven tager udgangspunkt i de samme fordelinger som lejeværdien.

De særlige regler for mindre udlejningsejendomme og deltagere i boliginteressentskaber er overført til ejendomsværdiskatteloven.

4.3 Anden anvendelse inden for Skatteministeriets område

4.3.1 Boafgiftsloven og dødsboskatteloven

Efter boafgiftslovens § 12 ansættes fast ejendom til handelsprisen.

Ved værdiansættelsen sammenlignes boets og parternes opgjorte kontantværdi med kontantejendomsværdien ved den senest forud for arveudlægget eller gaveoverdragelsen for boet eller parterne bekendtgjorte almindelige vurdering. Hvis boets eller parternes værdiansættelse omregnet til kontantværdi højst er 15 pct. højere eller lavere end den nævnte kontantejendomsværdi skal værdiansættelsen lægges til grund ved beregningen af boafgiften.

4.3.2 Ejendomsavancebeskatningsloven

Ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 6, indeholder en særregel om delafståelse af landbrugsejendomme m.v., der er erhvervet før den 19. maj 1993, og en af de i ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3, 1. og 2. pkt., nævnte indgangsværdien vælges. Disse er ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10 pct., "halvdelsreglen" eller en § 4 B-vurdering. Af § 5, stk. 6, fremgår, at den del af ejendommens anskaffelsessum, der kan overføres til jordens anskaffelsessum, opgøres som forskellen mellem tillægsparcelværdien eller den tekniske værdi og restværdien (garageværdien).

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 3, kan der foretages fradrag ved afståelse af en ejendom, der helt eller delvist benyttes til landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1, 5 og 7. Fradraget udgør den del af fortjenesten, som forholdsmæssigt svarer til den del af ejendomsværdien, som vurderingsrådet har henført til stuehuset eller beboelsedelen.

4.3.3 Virksomhedsskatteloven

Den offentlige ejendomsvurdering indgår i virksomhedsskatteloven ved beregninger af indskudkonto og kapitalafkast.

Efter virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, kan en erhvervmæssig del af en ejendom indgå i virksomheden på grundlag af en fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for skatteyderen, og på den øvrige del. Ved opgørelsen af indskudskontoen efter virksomhedsskattelovens § 3, samt ved opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget efter virksomhedsskattelovens § 8 kan endvidere den offentlige vurdering lægges til grund.

4.3.4 Fondsbeskatningsloven

Fondsbeskatningsloven indeholder en række regler, der finder anvendelse ved fonde og foreningers overgang til beskatning efter fondsbeskatningsloven.

Overgangsreglerne finder anvendelse fra og med det første indkomstår, hvori fonden eller foreningen første gang beskattes efter fondsbeskatningslovens regler.

Afskrivning på bygninger og installationer sker på grundlag af den værdi, hvormed bygningen eller installationen indgår i ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

Afskrivning på installationer sker på grundlag af den værdi, hvormed installationerne skønnes at indgå i ejendomsværdien ved den seneste offentlige vurdering. De samlede afskrivninger kan dog højst udgøre et beløb svarende til ejendomsværdien reduceret i et omfang, som svarer til forholdet mellem den forløbne tid siden installationens anskaffelse og den til den anvendte afskrivningsssats normalt svarende afskrivningsperiode.

Fonden eller foreningen kan dog i stedet for ejendomsværdien vælge at afskrive på grundlag af anskaffelsessummen tillagt eventuelle ombygnings- og forbedringsudgifter, hvis summen af disse beløb er højere end det beløb, hvormed bygningen eller installationen indgår i den nævnte ejendomsværdi. For installationer kan afskrivningen på tilsvarende vis foretages på grundlag af den faktiske anskaffelsessum tillagt eventuelle forbedringsudgifter, hvis summen af disse beløb er højere end det beløb, hvormed installationen indgår i den nævnte ejendomsværdi.

Ved opgørelsen af fonde og foreningers fortjeneste efter ejendomsavancebeskatningsloven træder ejendomsværdien ved den seneste offentlige vurdering istedet for anskaffelsessummen. På tilsvarende måde som for afskrivninger på bygninger og installationer kan fonden dog vælge at anvende anskaffelsessummen, hvis denne er højere end ejendomsvurderingen.

4.3.5 Frigørelsesafgiftsloven

Efter frigørelsesafgiftsloven skal der betales frigørelsesafgift af alle arealer, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, når disse arealer overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde. Afgiften beregnes på grundlag af den værdiforøgelse, der er en følge af zoneoverførslen, dvs. forskellen mellem ejendommens landbrugsmæssige værdi og værdien i byzone eller sommerhusområde.

4.3.6 Stempelafgift

Dokumenter om overdragelse af ejerboliger stemples med 0,6 pct., mens dokumenter om overdragelse af anden fast ejendom stemples med 1,2 pct. Stempelafgiften beregnes for begge ejendomsstyper af købesummen, dog mindst af seneste offentlige ejendomsvurdering.

De kommunale ejendomsskattekontorer forsyner dokumenter om overdragelse af fast ejendom med en påtegning om ejendomsværdien, der danner grundlag for afgiftsberegningen. Er ejendommen særskilt vurderet, skal påtegningen indeholde oplysning om ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering eller vurdering i henhold til vurderingslovens § 4 eller § 4 A. Tidspunktet for vurderingens foretagelse oplyses i påtegningen.

Er den overtagne ejendom ikke selvstændigt vurderet på tidspunktet for dokumentets oprettelse, skal parterne angive værdien af ejendommen efter bedste skøn. Værdiangivelsen, der skal være anført i dokumentet, anvendes ved stempelberegningen.

Hvis bestemmelserne om værdiangivelse i lovens § 16, stk. 2, fører til, at værdien må ansættes af vurderingsmænd udmeldt af retten, kan stempelmyndigheden bestemme, at en vurdering efter vurderingsloven skal træde i stedet for en § 16, stk.2-vurdering. Sådant bestemmelse træffes, når en almindelig vurdering er foretaget, men endnu ikke meddelt ejeren på tidspunktet for dokumentets oprettelse, eller når en vurdering skal foretages inden 1 måned efter dokumentets oprettelse. Der gives i så fald den nødvendige forlængelse af stempelfristen.

4.4 Anvendelse uden for Skatteministeriets område

4.4.1 De mellemkommunale udligningsordninger

For at afbalancere økonomien mellem kommunerne er der etableret særlige udligningsordninger. Den offentlige ejendomsvurdering har også betydning for disse ordninger.

Skattegrundlagsudligningen for amtskommuner er en rent mellemkommunalt finansieret ordning. De amter, der har et skattegrundlag over landsgennemsnittet, betaler tilsvarende, der benyttes til finansiering af tilskuddene til de amter, hvis skattegrundlag ligger under landsgennemsnittet. I beskatningsgrundlaget indgår dels grundlaget for den almindelige personlige indkomstskat, dels et udtryk for, hvilken betydning den amtskommunale grundskyld har som beskatningsgrundlag. Den amtskommunale grundskyld

omregnes til udskrivningsgrundlag for personindkomstskat ved at dividere provenuet med udskrivningsprocenten. Denne måde at inddrage ejendomsbeskatningen på afviger fra den metode (jf. nedenfor), der anvendes ved den primærkommunale udligning. Det hænger sammen med, at den amtskommunale grundskyld er låst fast ved lov, mens de primærkommunale promiller inden for visse grænser kan besluttes selvstændigt af kommunerne.

For primærkommunerne er der fra og med 1996 etableret en skattegrundlagsudligning, som også er rent mellemkommunal. Bortset fra behandlingen af grundskyld er udligningsordningen helt parallel til den amtskommunale skattegrundlagsudligning.

I modsætning til hvad der gælder for amtskommunerne, er den primærkommunale grundskyld som nævnt et selvstændigt skatteinstrument, hvor kommunerne inden for visse grænser (6 til 24 promille) kan bestemme skattesatsen. Udgangspunktet for kommunernes skatteevne er altså på dette område de samlede grundværdier i kommunen. Derfor er det for primærkommunernes vedkommende grundværdierne, som skal sammenvejes med udskrivningsgrundlaget, når det samlede beskatningsgrundlag skal beregnes. Grundværdierne sammenvejes med en vægt på de 6,5 pct, der afspejler grundskatternes aktuelle betydning i den samlede kommunale skatteudskrivning.

4.4.2 Lov om lån til betaling af ejendomsskatter

Efter § 4 i i lov om lån til betaling af ejendomsskatter skal der til sikkerhed for betaling af lånebeløbet med påløbne renter tinglyses et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev med pant i ejendommen eller i andel af ejendommen.

Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevets pålydende skal have panteret inden for den senest ansatte ejendomsværdi. I tilfælde, hvor skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet tinglyses i en andel af ejendommen, skal det have sikkerhed inden for en forholdsmæssig del af den regulerede ejendomsværdi.

4.4.3 Jordrentebrug

Jordrente er oprindeligt pålagt ejendomme med hjemmel i statshusmandsloven.

Jordrenten indførtes som vilkår for bortsalg af jord i statens eje.

Bag selve jordrenteprincippet lå den betragtning, at staten, når jord i offentlig eje overgår til privat besiddelse, burde bevare indtægten af jordens fremtidige værdistigning. På den anden side måtte man så også påtage sig tabet ved et fald i jordværdien.

Ved salg på jordrentevilkår erlægges ikke nogen købesum for jorden. Jordlodden pålægges i stedet en halvårlig afgift - jordrente - beregnet af den sum jorden ansættes til ved den offentlige ejendomsvurdering efter fradrag for forbedringer.

Efter de gældende regler påhviler jordrenten ejendommen uanset ejerskifte. Afløsning kan alene ske mod kontant betaling af grundværdien således, som den fremgår af den seneste offentlige vurdering.

Afløsningsmuligheden er i et betydeligt omfang blevet benyttet. Af de oprindelige ca. 13.500 jordrentehæftelser er der pr. 11. december 1996 850 jordrenteparceller eller 817 jordrentedebitorer tilbage. Grundværdien for disse jordrenteparceller udgør p. 11. december 1996 108.910.500 kr.

4.4.4 Andelsboliger værdifastsættelse

Andelsboligforeninger anvender prisfastsættelsesreglerne i forbindelse med foreningens opstilling af sit statusregnskab. Foreningens fysiske ejendom er den dominerende post på statusregnskabets aktivside. Bl. a. derfor er det centralt for foreningens medlemmer, hvad ejendommen er værd, idet værdien er bestemmende for, hvad prisen er på medlemmernes andele.

Efter de gældende regler skal prisen på medlemmernes andele beregnes efter nettoformuemethoden. Nettoformuen fordeles herefter mellem andelshaverne.

Værdifastsættelsen af private andelsboligforeninger kan ske efter forskellige metoder, idet ejendommen efter loven maksimalt kan optages til en af følgende værdier:

a) Anskaffelsesprisen

b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

c) Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi

d) Den prioriterede ejendomsværdi ved 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 forhøjet med 22 pct. (kan kun anvendes af traditionelle andelsboligforeninger).

Til de anførte værdier kan lægges værdier af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Ifølge oplysninger fra Boligministeriet er metode c) den mest populære metode for værdiansættelse af andelsboliger.

4.4.5 Kommunernes låntagning og meddelelse af garantier

I bekendtgørelse nr. 1124 af 13. december 1996 henvises i § 2 i forbindelse med kommunernes adgang til at optage lån til den offentlige vurdering, idet den har betydning for hvor stor en del af kommunens anlægsudgifter, der skal være selvfinansieret.

På ældreboligområdet er det 7 pct. af ejendommens værdi ligesom ved erhvervelse og indretning af ejendomme til udlændinges integration.

Derudover bruges i bekendtgørelsen vurderingsmyndighedernes kategorisering af visse erhvervsjendomme til afgrænsning af ejendomme til hvis erhvervelse, der kun kan lånes 85 pct. af anskaffessummen.

Til den kommunale låntagning henregnes ikke lån og aftaler, hvis kommunen samtidig har deponeret et tilsvarende beløb på en særskilt konto i et pengeinstitut m.v. Hvis der er tale om indgåelse af lejeaftaler skal efter bekendtgørelsens § 4, stk. 5, det deponerede beløb eller kursværdien af de deponerede obligationer svare til den højeste af følgende værdier:

1) Opførelsesomkostningerne for de benyttede ejendomme, lokaler m.v.

2) Værdien af de benyttede ejendomme, lokaler m.v. ifølge den senest foretagne offentlige vurdering ved aftalens indgåelse.

4.4.6 Lov om ATP og Lov om Lønmodtagernes dyrtidsfond

Efter ATP-lovens § 26 skal der ved anbringelse af fondens midler tilstræbes en betryggende sikkerhed. Efter ATP-lovens § 26, stk. 2, nr. 6, skal lån i bygninger eller grunde, hvis værdi er uafhængig af en særlig udnyttelse, være sikret ved tinglyst panteret for et beløb op til 2/3 af den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Tilsvarende bestemmelse gælder jf. § 6, stk. 2, nr. 6, i lov om Lønmodtagernes Dyrtidsfond, for Lønmodtagernes Dyrtidsfond.

4.4.7 Lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lejeloven

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene er det hovedreglen, at afkastet af en udlejningsejendom ved beregningen af den omkostningsbestemte husleje ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering. Hvis der i perioden 1. januar 1964 til 1. april 1973 er gennemført lejeforhøjelser for forbedringer, kan afkastet beregnes med indtil 7 pct. af ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering forud for forbedringens gennemførelse med tillæg af afkastet af den rimelige forbedringsudgift efter de regler der gælder for bygninger, der er taget i brug efter 1963.

Efter lejelovens § 63 a og boligreguleringslovens § 18 b er ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrug, skov, plantage, frugtplantage, gartneri eller planteskole fritaget for bindingspligten i Grundejernes Investeringsfond.

4.4.8 Retsplejeloven

I retsplejeloven, jf. § 560, kræves ved tvangsauktion over fast ejendom at anmodningen vedlægges en attest over ejendomsvurderingen.

4.4.9 Årsregnskabsloven

Efter årsregnskabslovens § 47 skal virksomheder for faste ejendomme i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet oplyse den senest foretagne offentlige vurdering.

4.4.10 Lov om forsikringsvirksomhed og lov om tilsyn med firmapensionskasser

Efter § 128, stk. 1, nr. 6, i lov om forsikringsvirksomhed kan til dækning af forsikringsselskabets samlede forsikringsmæssige hensættelser bl.a. anvendes lån i bygninger eller grunde, hvis værdi er uafhængig af en særlig erhvervsudnyttelse, når lånet er sikret ved tinglyst panteret for et beløb op til 2/3 af den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Efter § 46, stk. 1, i lov om tilsyn med firmapensionskasser er der fastsat særlige regler for hvorledes mindst 60 pct. af pensionshensættelserne skal være anbragt. Et af de steder midlerne kan være anbragt er i lån, der er sikret ved tinglyst panteret for et beløb op til 2/3 af den seneste offentlige ejendomsvurdering, i beboelses- eller kontorejendomme eller ejendomme, hvis værdi i øvrigt er uafhængig af en særlig erhvervsudnyttelse.

4.4.11 Bogføringsloven

Efter bogføringsloven § 1 påhviler pligt til at føre forretningsbøger, bl.a.

a. landbrugsejendomme med et areal på mindst 15 ha., hvis ejendomsværdi er ansat til 175.000 kr. eller derover (nr. 35)

b. gartneriejendomme, frugtplantager og planteskoler, hvis ejendomsværdi er ansat til 125.000 kr. eller derover (nr. 36)

c. alle selvstændigt vurderede skovejendomme samt skove, der er vurderet sammen med en af de under pkt. a og b. nævnte ejendomme, når den samlede ejendom ville være underkastet bogføringspligt efter reglerne i pkt. a og b.

Hvis ejeren af en ejendom ejer eller bruger flere ejendomme som nævnt i pkt. a eller pkt. b, indtræder bogføringspligten når disse ejendommers samlede ejendomsværdi overstiger beløbsgrænserne i pkt. a og pkt. b. Hvor ejeren af en af de under pkt. a og b nævnte ejendomme har bortforpagtet en del af ejendommen, der ikke er selvstændigt vurderet, afhænger ejerens og forpagterens bogføringspligt af, hvor stor en del af arealet og ejendomsværdien (pkt. a) eller af ejendomsværdien alene (pkt. b), der må anses at falde på de to dele af ejendommen.

Den ansættelse af ejendomsværdi, der er afgørende for bogføringspligten, er den seneste ansættelse før regnskabsårets begyndelse. Dette gælder, selv om der i tidsrummet mellem ansættelsen og regnskabsårets begyndelse sker ændringer i ejendommens størrelse eller tilstand.

Indtræder bogføringspligten for virksomheder, der ikke hidtil har været bogføringspligtige som følge af, at der ved de almindelige vurderinger sker ændringer i landbrugsejendommens ansættelse til ejendomsværdi, jf. pkt. a, kan erhvervsministeren udsætte tidspunktet for bogføringspligtens indtræden i indtil 2 år.

4.4.12 Anbringelse af umyndiges midler og båndlagt arv

Anbringelse af umyndiges midler og båndlagt arv kan, jf. § 11 i bekendtgørelse nr. 869 af 17. december 1991, ske mod tinglyst panteret i fast ejendom, såfremt det for lånet udstedte pantebrev sammen med foranstående prioriteter omregnet til kontantværdi har sikkerhed inden for 70 pct. af den seneste offentlige kontantvurdering. Af samme bekendtgørelses § 10 fremgår endvidere, at beregningen af de andre begrænsninger i bekendtgørelsen for anbringelse af de umyndiges midler sker på grundlag af handelsprisen (for fast ejendom den seneste offentlige kontantværdi).

4.4.13 Lov om indkøbsforeninger for mindre jordbrugere

Efter lov om indkøbsforeninger for mindre jordbrugere kan fødevareministeren meddele stadfæstelse af indkøbsforeninger for mindre jordbrugere, når bl.a. vedtægterne indholder bestemmelse om, at indkøb for foreningens midler kun må ske til medlemmer, der er ejere eller brugere af en landbrugsejendom, hvis grundværdi eller areal ikke overstiger en størrelse, der fastsættes af fødevareministeren. Fødevareministeren har senest ved bekendtgørelse nr. 890 af 8. oktober 1996 fastsat denne grænse 50 ha eller 500.000 kr. ved den 20. alm. vurdering.

4.5 Sammenfatning

Oversigten viser, at den offentlige ejendomsvurdering anvendes på en række områder.

Den væsentligste anvendelse er som grundlag af lejeværdibeskatningen/ejendomsværdibeskatningen og ejendomsbeskatningen, hvilket også er hovedformålet med vurderingen.

Derudover bruges den offentlige ejendomsvurdering ofte som indgangsværdi på en eller anden måde.

Desuden bruges på en række områder de fordelinger og kategoriseringer som vurderingsmyndighederne foretager.

Endelig bruges ejendomsvurderingen i en række tilfælde til at forhindre misbrug, ved f.eks. at udgøre minimumsværdien for ansættelse af værdien af en fast ejendom.

Kapitel 5. Erfaringerne med det nuværende vurderings-system

5.1 Indledning

Som det fremgår af kommissoriet har der fra forskellig side været fremsat kritik af vurderingsopgavens tilrettelæggelse og gennemførelse. Som udgangspunkt for udvalgets arbejde har man derfor valgt at tage udgangspunkt i erfaringerne med det nuværende vurderingssystem.

I den følgende afsnit er nærmere omtalt de erfaringer med det nuværende vurderingssystem, der ligger til grund for udvalgets arbejde.

Der ses dels på erfaringerne med vurderingsorganisationen dels på erfaringerne med de materielle regler på vurderingsområdet.

5.2 Vurderingsorganisationen

Som det fremgår af afsnit 3.2.1. består den nuværende vurderingsorganisation af 224 vurderingsråd og 27 skyldråd. Ved lov nr. 378 af 20. maj 1994 blev der indført en ny struktur på vurderingsområdet. De væsentligste ændringer var, at vurderingsrådene blev udvidet med 2 vurderingsmænd og at tilsyns- og revisionsbeføjelsen overgik fra Skyldrådet til Told- og Skatteregionerne.

Siden den nye struktur blev indført, er 20. alm. vurdering og 98-vurderingen blevet gennemført. 20. alm. vurdering var atypisk i forhold til de fremtidige vurderinger, idet alle ikke-forslagsejendomme skulle besigtiges.

Erfaringerne med den nye vurderingsorganisation bygger derfor på et begrænset grundlag, og er præget af de startvanskeligheder, der altid er forbundet med etableringen af et nyt system.

5.2.1 Rekruttering af vurderingsrådsmedlemmer

Ved etableringen af den nye vurderingsorganisation blev i efteråret 1994/foråret 1995 udnævnt to vurderingsmænd i hvert vurderingsråd. Disse to vurderingsmænd skulle sammen med vurderingsformanden udgøre vurderingsrådet.

Told- og Skattestyrelsen havde forud for indstillingerne udarbejdet en pjece vedrørende hvervet som vurderingsmand, der skulle forbedre de interesseredes beslutningsgrundlag.

Indstillingen af vurderingsmændene tog i nogle amter forholdsvis lang tid.

Uanset informationsmaterialet var der endvidere efter udnævnelsen til vurderingsmænd en række af disse, der trak sig, idet arbejdsbelastningen viste sig at være væsentligt større end de oprindeligt havde forventet.

Indkøringen af den nye organisation med mange udskiftninger i starten har derfor i praksis givet vurderingsorganisationen en række praktiske problemer kombineret med den særlig store belastning ved 20. alm. vurdering.

I forbindelse med indstillingen af vurderingsrådsmedlemmer i 1998 var 44 pct. af udnævnelserne på plads pr. 1. maj 1998, 96 pct. pr. 1. juni 1998 og alle var på plads den 1. oktober 1998. Indstillingerne er således afviklet væsentligt hurtigere end sidste gang.

Udvalget har på dette grundlag valgt ikke at se nærmere på rekrutteringen af vurderingsrådsmedlemmerne.

5.2.2 Opdelingen af vurderingsorganisationen i vurderingsråd og skyldråd

Opdelingen af vurderingsorganisationen i vurderingsråd og skyldråd har gennem en årrække været kritiseret. Kritikken har især koncentreret sig omkring den store variation der er i arbejdsbyrde mellem de enkelte vurderingskredse. Der er dels stor variation i antallet af ejendomme imellem de enkelte

vurderingskredse, dels er der stor variation med hensyn til ejendomssammensætning imellem de enkelte kredse.

Det er vanskeligt at bedømme, hvorvidt antallet af vurderingsråd og antallet af skyldråd er passende, eller om der er for få eller for mange. Vurderingen heraf hænger også tæt sammen med antallet af vurderingsmænd.

Det er dog næppe tvivl om, at kredsinddelingen ikke er optimal. Det kan klart konstateres, at en række vurderingskredse er meget hårdt belastede, dels af svære vurderinger dels af mange vurderinger. Udvalget har derfor set nærmere på denne problemstilling i afsnit 6.1.1.

I forbindelse med ændringerne i vurderingsloven i 1994 blev vurderingsorganisationen ændret, således at vurderingsrådet nu består af en vurderingsformand og to vurderingsmænd. Det er det generelle indtryk, at denne ændring har været god, idet ændringen har medført, at belastningen af de enkelte vurderingsråd nu kan fordeles på flere hoveder.

5.2.3 Den kommunale sekretariatsbistand

I forbindelse med reformen af vurderingsorganisationen i 1994 blev det cirkulære, der beskriver omfanget af de kommunale vurderingssekretariats sekretariatsbetjening af vurderingsrådene revideret og præciseret på en række områder. Ved de efterfølgende DUT-forhandlinger fik kommunerne også tilskud fra og med 1998 på grund af den øgede belastning af sekretariaterne, som reformen gav.

Skyldrådsforeningen og Kommunernes Landsforening har i 1998 hver lavet en undersøgelse over erfaringerne med vurderingssekretariaternes sekretariatsbetjening. Mens Skyldrådsforeningen har spurgt vurderingsformændene har Kommunernes Landsforening spurgt vurderingssekretariaterne om deres erfaringer.

Af Skyldrådsforeningens undersøgelse fremgår bl.a., at 75 pct. af vurderingsformændene er tilfreds med sekretariatsbistanden. For de 25 pct.'s vedkommende, der er utilfredse med betjeningen, skyldes det for langt de fleste vedkommende, at vurderingssekretariatet har for lidt tid til varetagelse af af sekretariatsopgaverne.

Kommunernes Landsforenings undersøgelse har især koncentreret sig om omfanget af den sekretariatsbistand, der ligger ud over det, som er fastsat i bilstandscirkulæret samt omfanget af de opgaver som sekretariaterne ikke løser, på trods af, at løsningen af disse ifølge bilstandscirkulæret påhviler kommunerne.

Landsforeningens undersøgelsen viser, at 13 pct. af sekretariaterne varetager opgaver, der ligger ud over bilstandscirkulæret. Det drejer sig typisk om udarbejdes af dagsordner til vurderingsrådets møder, ændring af vurderinger på baggrund af berigtigelser af tekniske fejl i BBR samt udarbejdelse af salgsstatistik og salgslister.

Derudover viser Landsforeningens undersøgelse, at 20 pct. af sekretariaterne ikke løser alle de opgaver, der er nævnt i bilstandscirkulæret. Det drejer sig typisk om, at de ikke udfærdiger oplæg til prisniveauer/grundværdiniveauer og, at der ikke foretages foreslagsberegning vedrørende forskellige typer af ejendomme.

Udvalget har derfor, jf. afsnit 6.1.1.9, valgt at undersøge muligheden for, at vurderingsrådenes hverv kan lattes ved en forbedret sekretariatsbetjening.

5.2.4 Besigtigelse af fast ejendom

Som led i vurderingsrådenes arbejde skal rådene foretage en række besigtigelser af fast ejendom.

Det drejer sig for det første om besigtigelser i forbindelse med forberedelsen af vurderingen. Forud for vurderingen foretages der besigtigelser af vurderingsrådet således, at priser og fremskrivningsfaktorer til grundberegning kan fastsættes, ligesom vurderingsrådet skal fastlægge lokalkorrektionsområder m.v. Derudover foretager vurderingsrådet besigtigelse af 1/4 af alle ikke-forslagsejendomme i forbindelse med ansættelsen af ejendomsværdien.

Langt den overvejende del af disse besigtigelser skal foregå i den normale arbejdstid og det øger i ansættelsesperioden belastningen af vurderingsrådets medlemmer væsentligt. Dette har været en af de

medvirkende årsager til, at en række vurderingsrådsmedlemmer har bedt om at blive fritaget for hvervet efter kun kort tids virke.

Når en besigtigelse foregår inden for normal arbejdstid viser i øvrigt Skyldrådsforeningens undersøgelse af sekretariatsbistanden, at ca. 4/5 af sekretariaterne deltager i besigtigelsen.

Udvalget har derfor, jf. afsnit 6.1.1.9 og 6.1.2, valgt at undersøge mulighederne for at gøre de nuværende besigtigelsesregler mere fleksible.

5.3 De materielle vurderingsregler

5.3.1 Ansættelse af grundværdien

Grundværdien er grundens værdi i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og en i økonomisk henseende god anvendelse.

Den selvstændige grundværdiansættelse giver i praksis anledning til en række forståelsesproblemer for skatteyderne. Dette gælder f.eks. for ejendomme, hvor grundværdien sættes højere p.g.a. muligheden for en bedre udnyttelse end den faktiske, men hvor de nuværende bygninger fysisk og økonomisk forhindrer en sådan udnyttelse.

Samtidig giver det faldende salg af ubebyggede grunde vurderingsmyndighederne problemer, når der skal skønnes over en ejendoms grundværdi i ubebygget stand. I de seneste år er grundsalget således faldet fra knap 15.000 til knap 6.000 grunde årligt.

Mange byområder er i dag fuldt udbyggede, og der forekommer ingen salg af ubebyggede grunde. Det er i disse tilfælde nødvendigt at bruge en indirekte metode for at finde frem til grundprisen. Da vurderingsrådenes derved udøvede skøn ikke kan underbygges direkte af salgspriser for ubebyggede grunde i området, kan det være vanskeligt forklare dette overfor skatteyderen og underbygge skønnet i en klagesag.

Endvidere er antallet af klager med den nuværende beskatning af grundværdierne formentlig højere end ved en ren beskatning af ejendomsværdierne. Hvis en ejer får medhold i en sådan klage vil denne afgørelse normalt have betydning for en række ejere i et område, da grundprisen typisk fastlægges efter det samme princip i hele området.

Derudover indebærer den særlige "bondegårdsregel", der anvendes ved ansættelsen af grundværdi for landbrugsjord, en beskatningsmæssig fordel. Det ses bl.a. ved, at der til stadighed er et stort pres for at få små ejendomme, hvorpå der er landbrugspligt, omfattet af "bondegårdsreglen".

Udvalget har derfor valgt, jf. afsnit 6.2.1, at undersøge mulighederne for at opgive den selvstændige grundværdiansættelse som beskatningsgrundlag.

5.3.2. Vurdering af ejerboliger

Vurderingen af de fleste ejerboliger sker ved anvendelse af de såkaldte forslagsmodeller, jf. afsnit 3.5.

Accepten af vurderingerne på ejerboligområdet må anses for at være rimelig. I den forbindelse har den nye vurderingsmeddelelse været en klar forbedring, idet den giver ejerne en klarere fornemmelse af, hvordan vurderingen fremkommer. Dette kan også illustreres af udviklingen i klageantallet ved de seneste offentlige vurderinger.

Oversigt over klagesagsantal ved de seneste 3 almindelige vurderinger

	Klager til vurderingsråd	Klager til skyldråd
19. alm. Vurdering pr. 1. januar 1992	100.000	77.000
20. alm. Vurdering pr. 1. januar 1996	63.000	15.300
98-vurderingen pr. 1. januar 1998	27.500	4.500 Foreløbigt tal. Kan maksimalt komme op på 8.500 afhængigt af hvor mange ejendomme vurderingsrådene selv klarer.

Problemerne omkring anvendelsen af forslagsmodellerne har især knyttet sig til fejl og unøjagtigheder i den registrering, der er foretaget af den pågældende ejendom i BBR-registeret. Selvom ejerne har pligt til at vedligeholde oplysningerne om ejendommen i BBR, har de i en række tilfælde glemt at indrapportere ændringer, når disse har kunnet gennemføres uden byggetilladelse. I forbindelse med 20. alm. vurdering blev BBR-meddelelsen udsendt til ejere af ejerboliger, bortset fra ejerlejligheder, hvor ejerne blev bedt om at kontrollere de i BBR registrerede oplysninger. Erfaringerne hermed var positive, da en række ejere af ejerboliger benyttede lejligheden til at rette fejlagtige eller forældede registreringer i BBR. Der er ingen tvivl om, at en forbedret registrering af fast ejendom i BBR vil være med til at forbedre forslagssystemet væsentligt. Endvidere vil overgangen til årlige vurderinger også være et incitament til at ændre fejlagtige eller mangelfulde oplysninger.

Uanset, at der er en rimelig accept af vurderingerne, er der næppe nogen tvivl om, at der stadig er en lang række boligejere, som ikke nærer den store tillid til vurderingernes rigtighed. Det vil derfor under alle omstændigheder være en fordel, hvis accepten kan gøres endnu større.

Udvalget har derfor valgt undersøge mulighederne for at boligejernes accept af de offentlige ejendomsvurderinger kan øges. Udvalget har her nærmere valgt at se på mulighederne for at bruge en ejendoms anskaffelsessum som vurderingsgrundlag, muligheden for at indføre en mere grovmasket vurderingsmetode samt mulighederne for at indføre en selvangivelsesordning på vurderingsområdet.

5.3.3. Vurdering af erhvervsjendomme

Det er derimod udvalgets opfattelse, at de største problemer på vurderingsområdet findes i forbindelse med vurderingen af erhvervsjendomme. I det følgende er nærmere omtalt nogle af de problemer, der er forbundet med vurderingen af erhvervsjendomme.

5.3.3.1 Landbrugsejendomme

Vurderingsmyndighederne støder ved ansættelsen af landbrugsejendomme ind i en række problemer.

Udgangspunktet for ansættelse af en landbrugsejendoms grundværdi er den såkaldte bondegårdsregel, jf. afsnit 3.4.3.2. Denne regel indebærer, at grundværdien ansættes til samme beløb pr. arealenhed uden hensyn til, om jorden hører til en større eller mindre ejendom.

Ved fastsættelsen af værdien pr. ha for den enkelte grund indgår såvel stuehusets grundværdi samt boliggrundværdien (boligmomentet).

Bl.a. strukturændringer og specialisering inden for landbruget har inden for de seneste 20-25 år ført til, at den middelstore bondegård (gennemsnitsejendommen) stort set ikke længere findes. Dette har medført, at den landbrugsmæssige grundværdi er blevet et stadig mere abstrakt begreb.

I praksis er der også problemer forbundet med fordeling af ejendomsværdien og grundværdien på henholdsvis stuehus med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom.

Den del af grundværdien, der kan henføres til stuehuset, beregnes på grundlag af størrelsen af det til beboelsesformål, faktisk anvendte areal incl. have. Grundværdien beregnes efter samme enhedspris, som ansættes for den landbrugsjord, hvorpå stuehuset er beliggende, hvilket medfører, at stuehusgrundværdien ofte kun udgør 3.000 - 5.000 kr. De nuværende regler for stuehusfordeling medfører således en meget lav ansættelse af stuehusgrunden. Værdien af boligmomentet indgår dog i stuehusets ejendomsværdi og dermed i grundlaget for lejeværdiberegningen.

Endelig er vurderingsmyndighederne i de senere år løbet ind i kritik af den vurderingsmæssige sondring mellem landbrug og parcelhuse.

Udvalget har derfor valgt at se nærmere på disse problemstillinger, herunder at se nærmere på hvilke muligheder der er for at forenkle reglerne.

5.3.3.2 Bymæssige erhvervsejendomme

Vurderingsmyndighederne har igennem en årrække skiftet mellem forskellige metoder ved ansættelse af ejendomsværdien af erhvervsejendomme. Dette er udtryk for, at der er meget stor usikkerhed forbundet med de metoder, der anvendes ved ansættelsen af disse ejendomme.

De bymæssige erhvervsejendomme - industri-, lager-, beboelsesejendomme m.v. er så forskelligartede, at det i det hele taget er problematisk at anvende en skematisk værdiansættelse. Prisen vil i praksis være meget afhængig af, om der er en køber til lige netop denne type ejendom på det pågældende tidspunkt, og det er alt andet lige svært for det offentlige vurderingssystem at ramme denne værdi. Det er samtidig den type ejendomme, hvor der er størst usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, når ejendomsmæglere m.v. skal prisansætte disse i en salgssituation.

Vurderingsmyndighederne er under udvalgets arbejde blevet kritiseret for at tage udgangspunkt i en brutto-leje, der ikke tager hensyn til bl. a. nødvendige driftsudgifter, samt i for høj grad at gøre mekanisk anvendelse af en lejefaktor.

Hensynet til driftsudgiftsniveau m.v. skal vurderingsmyndighederne efter de gældende anvisninger indarbejde i lejefaktoren, således at man kommer frem til den korrekte ejendomsværdi.

Når vurderingsmyndighederne tager udgangspunkt i en brutto-leje skyldes det dels, at denne oplysning er tilgængelig, bl.a. i forbindelse med Boligministeriets 4-årige huslejeindsamling, dels at fremskaffelsen af en netto-leje vil kræve detaljeret gennemgang af lejekontrakter og regnskaber.

Et sådant forarbejde er vurderingskorpsset ikke ressource- og uddannelsesmæssigt udrustet til at udføre indenfor de gældende organisatoriske rammer.

Udlejerforeningen Danmark har fremhævet, at de væsentligste parametre i en markedsmæssig værdiansættelse af erhvervsejendomme er forrentningskrav og nettoleje, d.v.s. markedisleje fratrukket nødvendige driftsudgifter.

Ved et bestemt forrentningskrav vil lejefaktoren ved en kapitalisering af bruttolejen være stærkt afhængig af, om ejendommen er moderniseret eller ej. Udlejerforeningen har belyst forholdet ved et eksempel, der tager udgangspunkt i 2 ejendomme, hvor den ene ikke er moderniseret (ejendom A) og med en relativ lav leje, mens den anden ejendom (B) er moderniseret og har en væsentlig højere leje. Driftsudgifterne er ens for de to ejendomme, og der antages at gælde et forrentningskrav for begge ejendomme på 6 pct.

kr. pr. kvadratmeter	Ejendom A	Ejendom B
lejeindtægt	350	650
Driftsudgifter	250	250
Nettoleje	100	400
Kapitaliseret værdi (forretningskrav: 6 pct.)	1.667	6.667
Lejefaktor (kap.værdi:lejeindtægt)	4,8	10,3

Det fremgår af eksemplet, at lejefaktoren ved kapitalisering af bruttolejen er markant højere for den moderniserede ejendom end for den ikke-moderniserede ejendom. Investorene vil naturligvis også give mindre for en ejendom, hvor næsten hele lejeindtægten går til at betale nødvendige driftsudgifter end for en ejendom, hvor størstedelen af lejeindtægten medgår til forrentning af den investerede kapital.

Eksemplet illustrerer, at en mekanisk anvendelse af en "bruttolejefaktor" inden for et snævert spænd på 7-9 ikke giver rigtige vurderinger.

De afgørende elementer i en markeds-mæssig værdiansættelse er således ifølge Udlejerforeningen Danmark nettolejen og forrentningskravet, hvor det sidste i praksis varierer ganske meget både over tid og fra ejendom til ejendom. Foreningen anfører, at forrentningskravet bl.a. afhænger af følgende faktorer:

- markedsrenten
- ejendommens beliggenhed
- ejendommens generelle anvendelighed (højere forrentningskrav for specialejendomme end for generelt anvendelige ejendomme)
- lejernes soliditet og lejekontrakternes udformning
- moderniseringspotentiale (jo større potentiale for modernisering jo lavere forrentningskrav)
- ejendommens vedligeholdelsesstand

Udvalget har derfor valgt at se nærmere på, hvorledes den offentlige ejendomsvurdering af de bymæssige erhvervsjendomme væsentligt kan forbedres. Udvalget har i den forbindelse valgt, at undersøge nærmere om vurderingen af erhvervsjendomme kan forbedres ved anvendelse af ejendommens anskaffelsespris som vurderingsgrundlag eller ved at etablere en selvangivelsesordning for erhvervsjendomme.

Kapitel 6. Overvejelser om ændringer

I det følgende kapitel behandles udvalgets overvejelser om eventuelle ændringer af vurderingsorganisationen m.v. og de materielle regler.

6.1 Ændringer i organisation m.v.

I dette afsnit behandles de ændringer i vurderingsorganisationen, der har været drøftet i udvalget. Det drejer sig om overvejelser om ændring af vurderingskredsinddelingen

og om ændring af de gældende regler for besigtigelse i forbindelse med revisioner.

6.1.1 Ændring af inddeling af vurderingskredse

6.1.1.1 Indledning

Landet er inddelt i 224 vurderingskredse. 17 kredse omfatter 3 kommuner, 69 kredse 2 kommuner og 45 kredse én kommune. 93 kredse omfatter en del af en kommune.

Der har med mellemrum været kritik af, at arbejdsbelastningen i de forskellige vurderingskredse er forskellig, jf. afsnit 5.2.2.

Ifølge kommissoriet skal udvalget se på, om den nuværende organisation er hensigtsmæssig, eller om det er muligt at modernisere eller forenkle den.

På baggrund heraf har udvalget overvejet nærmere, om der er behov for en ændring af kredsinddelingen, samt hvilke muligheder der er for en sådan ændring.

6.1.1.2 Undersøgelse af belastningen i de enkelte vurderingskredse

Udvalget har prøvet at undersøge, hvorledes belastningen er fordelt mellem de enkelte vurderingskredse.

Der har ikke tidligere eksisteret et apparat, eller et sæt parametre, der entydigt har kunnet belyse forskellene mellem eller sværhedsgraden af de enkelte vurderingskredse.

For at få et overblik over variationerne i belastningen/sværhedsgraden har det derfor været nødvendigt for udvalget at finde en tilfredsstillende model til at måle dette.

De enkelte vurderingskredse er blevet gennemgået nærmere, jf. bilag 2. Bilaget indeholder en række nøgletal for hver enkelt vurderingskreds. Det drejer sig om

- antal vurderinger i kredsen
- samlet vurderet areal
- andel af forslagsejendomme
- andel af landbrugsejendomme
- andel af erhvervsejendomme
- udlejningsejendomme til beboelse med mere end 3 lejligheder
- antal vurderinger over 5 mill. kr.
- antal vurderinger over 25 mill. kr.

Ud fra dette materiale er der opstillet en gennemsnitskreds. Gennemsnitskredsen er karakteriseret ved:

- Antallet af vurderede ejendomme = 8851

- Samlet vurderet areal = 18.719 ha.
- Antal forslagsejendomme = 78 pct. af samtlige vurderede ejendomme
- Erhverv og landbrugsejendomme = 13 pct. af samtlige vurderede ejendomme
- Antal vurderinger over 5 mill. kr. = 162
- Antal vurderinger over 25 mill. kr. = 27
- Antal ejendomme med mere end tre lejligheder = 167

For hver enkelt kreds er afvigelsen fra gennemsnit for hvert karakteristika beregnet, jf. bilag 2. Standardvurderingskredsens nøgletal er sat lig med 100, hvorefter indekstal for hvert nøgletal i vurderingskredsene er beregnet i forhold til standardens.

Denne beskrivelse er suppleret med en kort verbal beskrivelse af den enkelte vurderingskreds.

Analysen tager udgangspunkt i en rangordning af vurderingskredsene. Vurderingskredsene er således opdelt i fire lige store dele (kvartiler) efter hvor stor belastningen er i den enkelte vurderingskreds. Den fjerdedel af kredsen, der har lavest belastning ligger i 1. kvartil, mens fjerdedelen med den højeste belastning, ligger i 4. kvartil.

Rangordningen er sket ved en speciel sammensætning af parameterindeksenes størrelser og/eller deres samlede niveau. Den 1. kvartil er karakteriseret ved lave indekssværdier på stort set alle parametre. Den 2. og 3. kvartil er mere broget og svære at skelne fra hinanden, men generelt er det samlede indeksniveau større for 3. kvartil end for 2. kvartil. Disse vurderingskredse har som hovedtemaer enten mange store landbrugsejendomme, eller de har mange store beboelsesejendomme og dyre erhvervsejendomme. I den 4. kvartil forstærkes temaerne fra 2. og 3. kvartil yderligere. Vurderingskredsen har enten meget høje tal for areal, erhverv og landbrug eller meget høje tal for dyre og/eller for mange meget store ejendomme.

Analysen kommer frem til, at de lavest belastede vurderingskredse er Hundested, Helsingør og Gørlev, mens Århus C, Ålborg Ø, Odense I og vurderingskredsene i det indre København er de mest belastede. I det følgende er ved hjælp af figurer sammendraget de vigtigste konklusioner, der kan uddrages af beskrivelsen af vurderingskredsene.

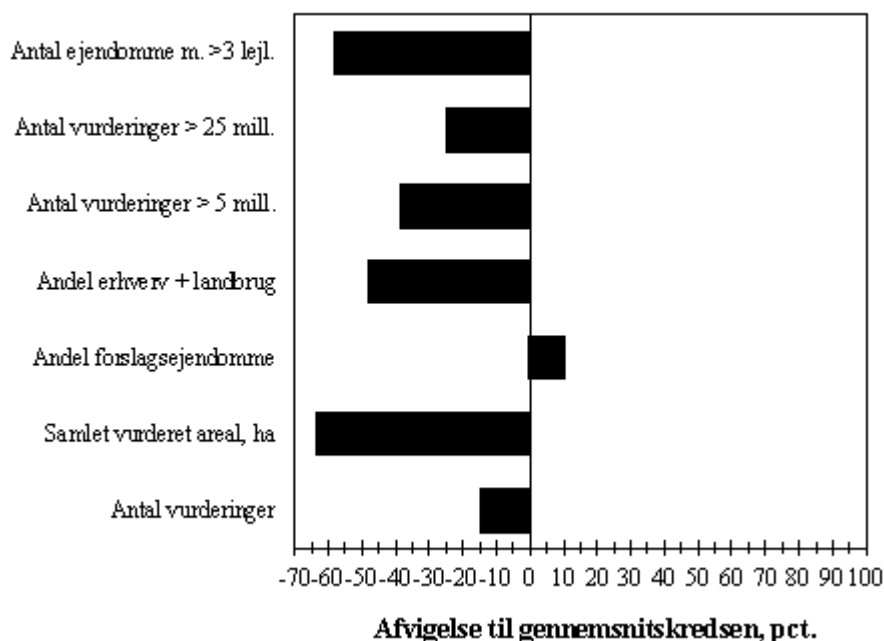
For hver kvartil er fundet gennemsnittet af de syv nøgletal. Dette gennemsnit er sammenholdt med gennemsnittet af nøgletallene for samtlige vurderingskredse, kaldet gennemsnitskredsen. Den procentvise afvigelse til gennemsnitskredsen er for hver af kvartilerne afbildet i nedenstående figurer 1 - 4. I tabel 1 er sammendraget nøgletallene for de fire kvartiler og gennemsnitskredsen.

Tabel 6.1 Nøgletal for gennemsnitskredsen og de fire kvartiler.

	Gennemsnitskredsen	1. kvartil	2. kvartil	3. kvartil	4. kvartil
Antal vurderinger	8.851	7.543	8.741	8.983	10.135
Samlet vurderet areal	18.719	6.747	18.333	22.364	27.430
Andel forslagsejendomme, pct.	78	86	80	75	72
Andel erhvervs- og landbrugsejendomme, pct.	13	7	13	16	17
Antal vurderinger over 5 mill.kr.	162	99	131	165	252
Antal vurderinger over 25 mill.kr.	27	20	20	23	44
Antal ejendomme m. mere end 3 lejligheder	167	70	109	157	331

Sammenholdes de fire figurer, tyder meget på, at belastningen i vurderingskredsene er ulige fordelt. 1. kvartil har både få vurderinger, mange forslagsejendomme, og kun en beskedne andel af erhvervs- og landbrugsejendomme. Til gengæld har 4. kvartil samtidigt mange vurderinger, stor andel af erhvervs- og landbrugsejendomme og mange høje vurderinger.

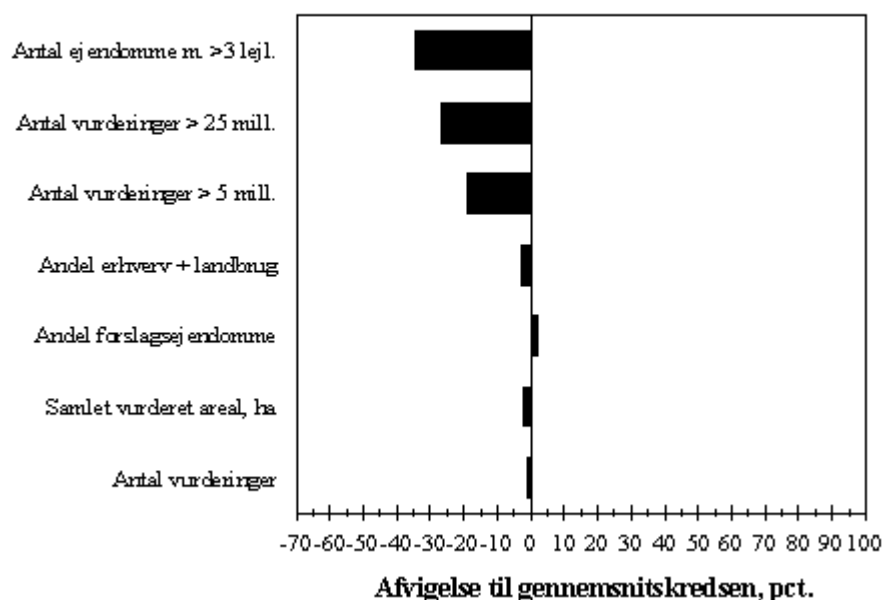
Figur 6.1 1. kvartil Fjerdedelen med den svageste belastning



I figur 6.1 er sammendraget karakteristikaene for 1. kvartil. Det fremgår, at den svage belastning hænger sammen med det relativt lille antal vurderinger, og den i sammenligning med gennemsnitskredsen meget lave andel af erhverv og landbrug. Samtidig er andelen af forslagsejendomme større end i gennemsnitskredsen.

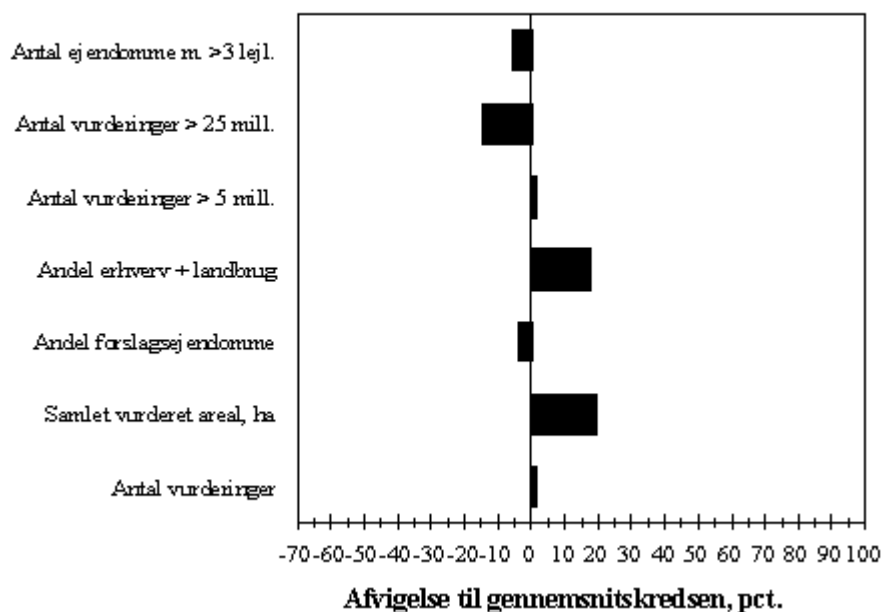
I figur 6.2 er vist den tilsvarende figur for 2. kvartil med kredsene med næstsvagest belastning. For disse kredse svarer antallet af vurderinger, andelen af forslagsejendomme og erhverv og landbrug nogenlunde til gennemsnitskredsen. Andelen af høje vurderinger og ejendomme med mere end 3 lejligheder er dog lavere end for gennemsnitskredsen.

Figur 6.2 2. kvartil. Fjerdedelen med den næstsvagest belastning



Figur 6.3 viser karakteristika for 3. kvartil med de næststærkest belastede vurderingskredse. I 3. kvartil svarer antallet af vurderinger og andelen af forslagsejendomme nogenlunde til gennemsnitskredsen, mens andelen af erhverv og landbrug er noget højere. Andelen af meget høje vurderinger og ejendomme med mere end tre lejligheder er til gengæld lavere end for gennemsnitskredsen.

Figur 6.3 3. kvartil. Fjerdedelen med den næststærkeste belastning.

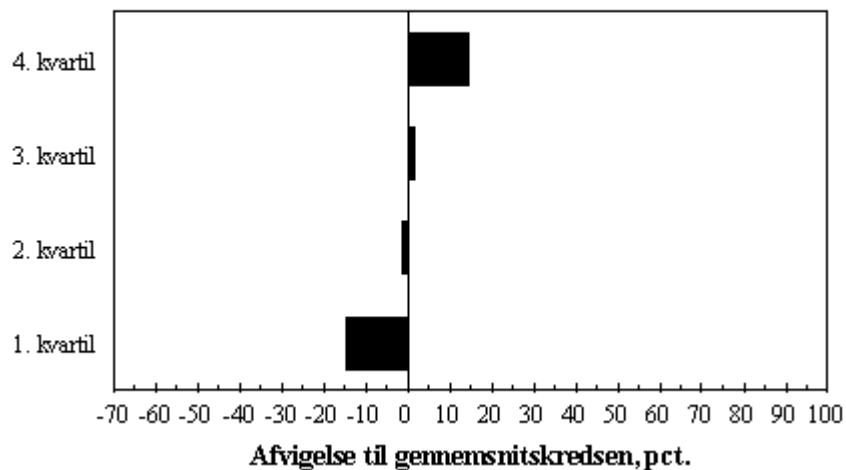


For 4. kvartil med den stærkeste belastning viser figur 6.4 nedenfor, at andelen af ejendomme med mere end 3 lejligheder er væsentligt større end for gennemsnitskredsen. Blandt andet som følge heraf er andelen af de meget høje vurderinger også meget høj. Antallet af vurderinger, vurderet areal og andelen

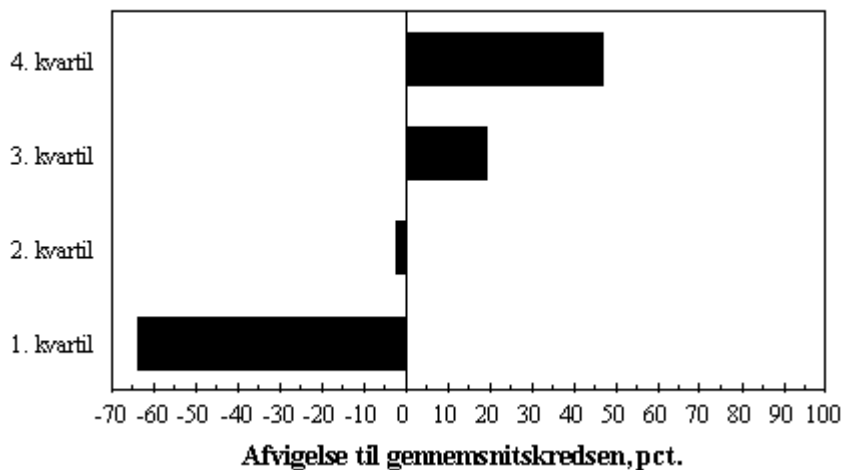
af erhverv og landbrug er ligeledes højere end for gennemsnitskredsen. Andelen af forslagsejendomme er lavere end for gennemsnitskredsen.

I nedenstående figurer 6.5-6.11 er vist en sammenligning af hver af de 7 karakteristika for de fire kvartiler.

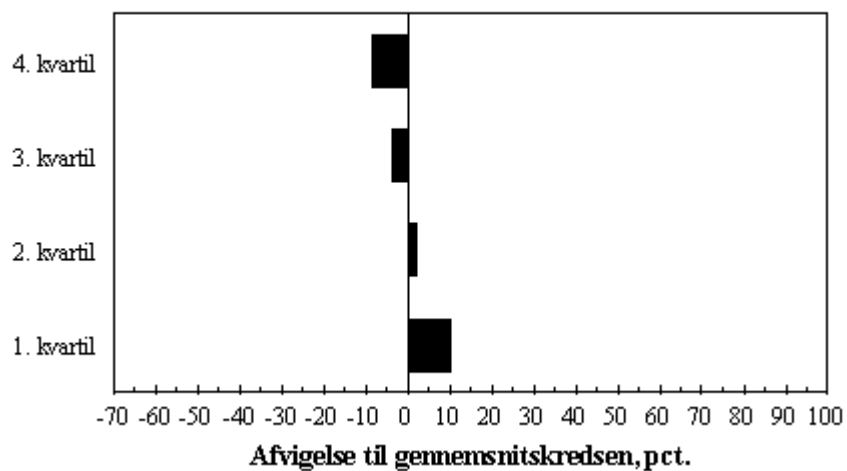
Figur 6.5 Antallet af vurderinger i de fire kvartiler.



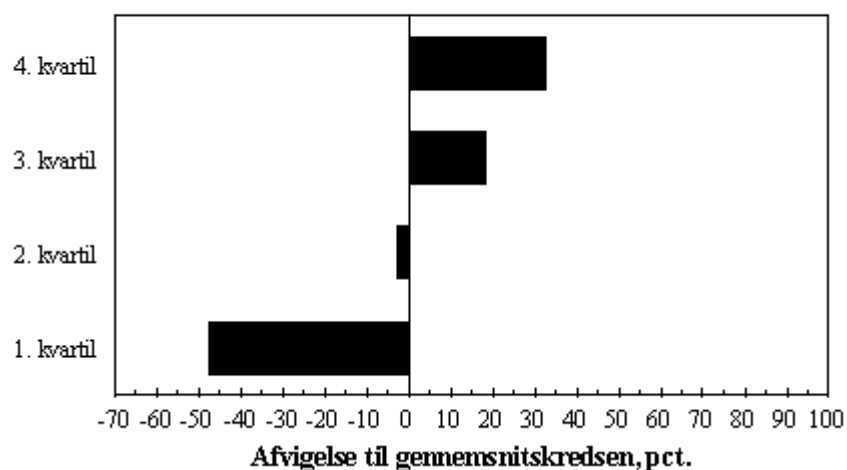
Figur 6.6 Vurderet areal i de fire kvartiler



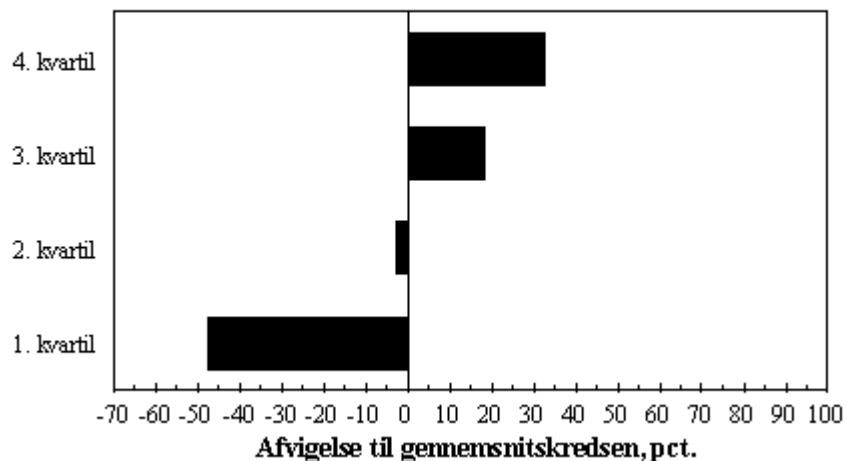
Figur 6.7 Andelen af forslagsejendomme for de fire kvartiler



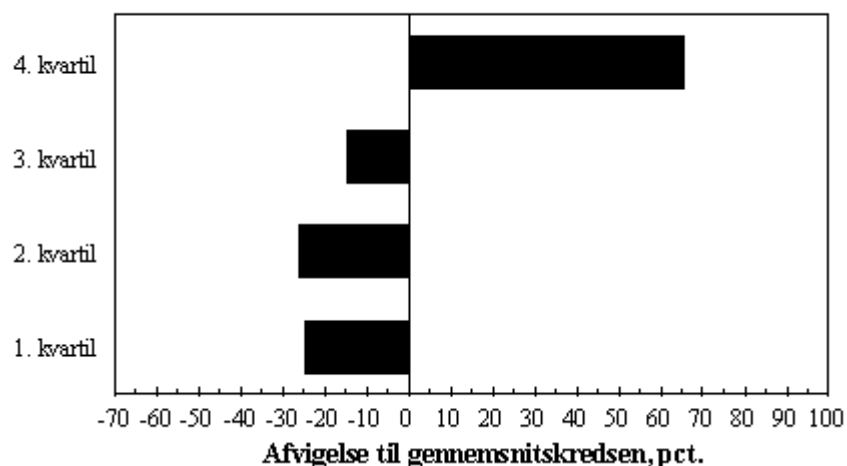
Figur 6.8 Andelen af erhverv og landbrug for de fire kvartiler



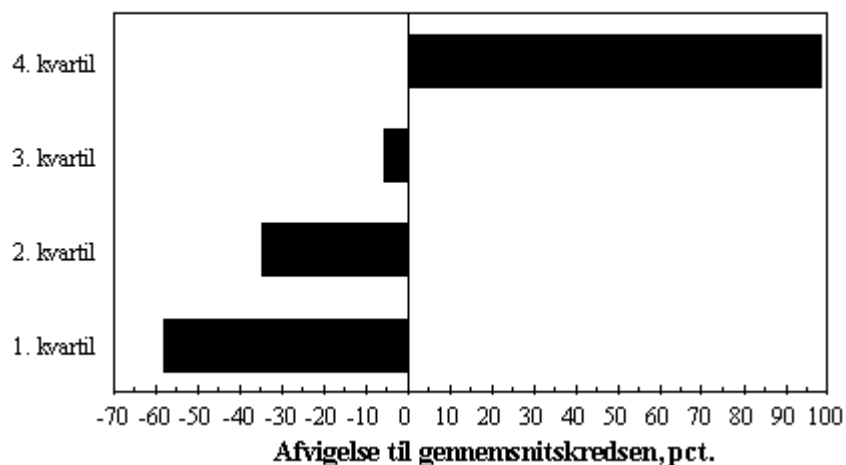
Figur 6.9 Antallet af vurderinger over 5 mill. for de fire kvartiler



Figur 6.10 Antallet af vurderinger over 25 mill. i de fire kvartiler



Figur 6.11 Antallet af ejendomme med mere end 3 lejligheder for de fire kvartiler



6.1.1.3 Generelle muligheder for at ændre inddelingen af vurderingskredse m.v.

Analysen har vist, at der er stor forskel mellem belastningen i de enkelte vurderingskredse.

Udvalget har derfor overvejet forskellige metoder til at udligne disse forskelle.

Udvalget har overvejet følgende muligheder:

- Ændring af vurderingskredsinddelingen
- Specialisering af vurderingsråd
- Anvendelse af støttekonsulenter
- Ændring af antallet af vurderingsmænd i de enkelte vurderingsråd
- Ændret honorering
- Forbedring af sekretariatsbistanden

I det følgende er nærmere analyseret mulighederne for at anvende disse løsningsmuligheder samt kombinationer af disse.

6.1.1.4 Ændring af vurderingskredsinddelingen

Sværhedsgraden af de forskellige vurderingskredse er, som det fremgår af 6.1.1.2, meget forskellig, og sammenholdt med, at vurderingsrådene alle består af 3 medlemmer, er det meget forskelligt, hvor stort et arbejdspress, der ligger på det enkelte vurderingsråd.

Set i lyset heraf er en justering af vurderingskredsinddelingen efter udvalgets opfattelse tiltrængt.

Udvalget lægger vægt på, at der ved en ændret kredsinddeling ikke skabes nye administrative grænser i forhold til den eksisterende struktur. Det vil sige, at kommuner ikke deles op i flere enheder end nu. Hvis der alene foretages småjusteringer af vurderingskredsene er det udvalgets opfattelse, at det alene vil flytte problemerne, og det finder udvalget ikke er en hensigtsmæssig løsning.

Det forudsættes således, at vurderingskredsene ved en omlægning bliver større, såvel geografisk som ejendomsantalsmæssigt. En sådan omlægningen vil indebære, at et større antal kommuner end nu sammen danner en vurderingskreds. De helt store bykommuner vil eventuelt fortsat skulle være opdelt i flere vurderingskredse, men færre vurderingskredse end i dag.

En vurderingskredsinddeling med større vurderingskredse end nu vil derfor formodentlig skulle kombineres med nogle af de andre tiltag, der er nævnt i afsnit 6.1.1.

Storkøbenhavn (primært Københavns amt samt Københavns og Frederiksberg kommuner) og muligvis også andre større byer har særlige vurderingsmæssige problemer, idet den nugældende vurderingskredsinddeling gør det svært at få sammenhæng og tilstrækkelig lighed i vurderingerne. Det er Told- og Skattestyrelsens erfaring, at kvaliteten af vurderingen af komplicerede ejendomme i disse områder ikke altid er helt tilfredsstillende.

En ændring af vurderingsorganisationen ved en sammenlægning af vurderingskredse evt. kombineret med en specialisering af vurderingsråd, jf. afsnit 6.1.1.5, vil efter udvalgets opfattelse muligvis kunne afhjælpe nogle af problemerne.

Problemer med koordinering af vurderingsniveauer i vurderingskredse sammensat af arealmæssigt små enheder (især i Københavns Kommune) kan mindskes ved at gøre vurderingskredsene større. En sammenlægning af vurderingskredse giver således mulighed for en bedre inddeling i prisgrupper vedrørende grundværdiansættelser og lokalkorrektionsområder vedrørende ejendomsværdiansættelser på forslagsområdet. Områdeinddeling vil dog fortsat ikke kunne ske på tværs af kommunegrænser.

Hvis vurderingsrådene får større områder og dermed flere ejendomme, får de samtidig et større erfaringsgrundlag og sammenligningsgrundlag at udøve deres virksomhed på. Dette kan evt. yderligere suppleres med, at antallet af medlemmer af nogle vurderingsråd samtidig udvides, jf. afsnit 6.1.1.7, så der bliver uændret kapacitet til besigtigelser, og så der er basis for bredere meningsudvekslinger i vurderingsrådene med henblik på at få en bedre vurderingskvalitet.

Med en mindre vurderingsorganisation kan der samtidig ske en bedre servicering af organisationen fra styrelsen og fra regionerne. Vurderingsrådene vil blive fagligt bedre understøttede, og der vil blive bedre mulighed for at målrette instruktion m.v.

Et problem ved at mindske antallet af vurderingskredse kan være, at afstandene fra vurderingsrådsmedlemmerne til den enkelte ejendom og til vurderingssekretariatet bliver større. Dette kan især være en ulempe i forbindelse med besigtigelser forud for en vurdering.

6.1.1.5 Specialisering af vurderingskredse

Et alternativ eller et supplement til en sammenlægning af vurderingskredse kan være en specialisering af vurderingskredse.

Udvalget har derfor overvejet, om vurderingsrådene kunne specialiseres således, at visse vurderingskredse alene beskæftigede sig med vurdering af visse komplicerede ejendomstyper.

Udvalget har især overvejet specialisering som en mulighed for at løse de mange problemer som vurderingsmyndighederne støder ind i forbindelse med vurdering af erhvervsjendomme.

Det er især i det storkøbenhavnske område en kompliceret opgave at være fagligt ajour med samtlige ejendomstyper. Området er tæt bebygget med meget varierende ejendomstyper, og prisforholdene skifter løbende. Samtidig er områdeinddelingen svær, idet afstanden mellem gode og mindre gode områder ofte er lille.

Disse forhold kan efter udvalgets opfattelse tale for at der sker en specialisering af vurderingskredsene i det storkøbenhavnske område. Tilsvarende overvejelser kan også gøre sig gældende for de større

provinsbyer, der er opdelt i flere vurderingskredse. Hvis der sker en specialisering af vurderingskredse i disse områder vil det som følge heraf være muligt at sammenlægge nogle af de andre kredse, og det vil give bedre muligheder for prisgruppe- og lokalkorrektionsinddeling.

Specialiseringen kan ske ved, at et vurderingsråd fremtidigt ikke skal beskæftige sig med samtlige ejendomstyper, men kan koncentrere sig om nogle enkelte.

Kredsens ejendomme kan deles op i grupper af ejendomme, der er relevante for den enkelte kreds.

F.eks. følgende ejendomme:

- forslagsejendomme
- erhvervsejendomme
- beboelsesudlejningsejendomme og øvrige
- landbrugsejendomme

Hvis der er et vurderingsråd, der tager sig af én gruppe af ejendomme, f.eks. erhvervsejendomme, vil vurderingsrådet have mulighed for i højere grad at holde sig ajour med prisudviklingen og opnå væsentlig større erfaring i at tolke de konstaterede overdragelsessummer og udmønte disse i korrekte vurderingsniveauer.

I Storkøbenhavn vil der derudover være mulighed for en væsentlig bedre koordination mellem vurderingskredsene i de tre skyldkredse, idet niveauerne kunne fastlægges ved møder mellem de relevante vurderingsråd for hele området. Dette er ikke muligt nu, hvor der i hele området er 33 vurderingsråd.

En specialkredsinddeling vil kunne blive svær at gennemføre i landområderne, da den enkelte vurderingskreds ved en sådan inddeling vil blive væsentlig større geografisk set, hvilket vil kunne give for store kredse i landkommuner. Allerede nu findes der dog meget store vurderingskredse. Den største vurderingskreds er på 667 km² mod et gennemsnit på 187 km².

En specialkredsinddeling vil medføre, at der vil være behov for yderligere EDB-mæssige tilretninger. Hvis der er flere vurderingsråd inden for samme vurderingskreds, vil kommunerne have et behov for at få materialet sorteret ud til de relevante modtagere.

6.1.1.6 Anvendelse af støttekonsulenter

En af måderne til at forbedre vurderingen af erhvervsejendomme på kan være at inddrage særligt sagkyndige, dvs. udefra kommende eksperter. Efter de gældende regler er det i dag muligt ved skyldrådets behandling af klagesager at trække på en person med særlig ekspertise inden for skovbrug og frugtplantage/gartneriområdet. Anvendelse af støttekonsulenter kan også være et alternativ til en decideret specialisering af vurderingsrådene.

Det kan dog overvejes, om der er behov for en sådan konsulentordning generelt, eller om den skal begrænses til visse særligt vanskelige former for erhvervsejendomme som f.eks. fabriks- og lagerbygninger.

Det kan også overvejes, om ordningen skulle udvides til allerede at gælde i ansættelsesfasen, således at også vurderingsrådene kan trække på den sagkyndige bistand.

Det afgørende problem ved en udvidet anvendelse af konsulentordningen er omkostningerne ved denne ordning. Efter de gældende regler anvendes den ved klagebehandlingen på et reelt begrænset område. Knap 7.000 ejendomme er i dag omfattet af ordningen. Ved 19. alm. vurdering blev der anmodet om konsulentbistand i knap 50 sager, hvoraf anmodningen blev imødekommet i knap 40 sager. Udgifterne til konsulentordningen med skov- og frugtplantagesagkyndige udgjorde ved 19. alm. vurdering ca. 235.000 kr i lønudgifter. Hertil kommer transportudgifter som ikke umiddelbart har kunnet opgøres.

Hvis ordningen udvides til samtlige erhvervsejendomme bortset fra landbrug, vil den yderligere omfatte 136.000 ejendomme. En alternativ mulighed kan være at holde udlejningsejendomme og

forretningsejendomme uden for konsulentordningen, således at ordningen begrænses til at omfatte de mest komplicerede erhvervsbygninger. I så tilfælde vil den alene omfatte 50.300 ejendomme.

Hvis ordningen allerede skal kunne anvendes i ansættelsesfasen, må der forventes en øget anvendelse af ordningen med deraf følgende omkostninger.

Udvalget har endvidere drøftet muligheden for at overlade vurderingen af erhvervsejendomme til særlige eksperter på området, f.eks. ejendomsmæglere. Udvalget finder, at dette vil bryde afgørende med det nuværende lægmandsprincip, men det har været nævnt under drøftelserne i udvalget, at det kan være en nødvendig løsning, hvis den offentlige vurdering af erhvervsejendomme skal blive mere retvisende. Omvendt har det i udvalget været fremført, at ansættelsen af erhvervsejendomme er forbundet med meget stor usikkerhed - også hos særlige sagkyndige. En salgspris for en fabriksejendom vil således ofte være meget afhængig af den aktuelle efterspørgsel efter lige netop denne type ejendom. En overførsel af ansættelsen af erhvervsejendomme til et særligt ekspertorgan vil øge omkostningerne og vil være i strid med de intentioner om bevarelse af lægmandselementet i vurderingen, der lå bag 1994-reformen.

6.1.1.7 Ændring i antallet af vurderingsmænd i de enkelte vurderingsråd

Efter de gældende regler består samtlige vurderingsråd af en vurderingsformand og to vurderingsmænd. Udvalget har derfor overvejet om der er mulighed for at udligne arbejdsbelastningen enten permanent eller midlertidigt ved at udvide antallet af vurderingsmænd for de mest belastede vurderingskredse. Dog således at det samlede antal af vurderingsrådsmedlemmer forbliver konstante.

En udvidelse af medlemstallet i de enkelte vurderingsråd kan således være et led i sammenlægning af nogle vurderingskredse. Såfremt vurderingsrådene får større områder og dermed flere ejendomme, får de samtidig et større erfaringsgrundlag og sammenligningsgrundlag at udøve deres virksomhed på. Antallet af medlemmer af vurderingsrådene kan så samtidig udvides, så der bliver uændret kapacitet til besigtigelser, og så der er basis for bredere meningsudvekslinger i vurderingsrådene med henblik på at få en bedre vurderingskvalitet.

En udvidelse af antallet af vurderingsmænd i de enkelte vurderingsråd vil dog ikke med hensyn til behov for ændrede arbejdsgange m.v. være problemfri. En forøgelse af antallet af vurderingsmænd vil således ikke nødvendigvis forbedre kvaliteten af ansættelserne af fast ejendom, f.eks. ansættelserne af erhvervsejendomme.

6.1.1.8 Ændret honorering

Vurderingsrådsmedlemmer modtager i dag et fast honorar for varetagelsen af hvervet.

Forudsætningen for dette faste honorar er, at arbejdsbelastningen for de enkelte er nogenlunde ensartet over hele landet.

Hvis arbejdsbelastningen inden for rimelige rammer ikke er ensartet, og denne arbejdsfordeling ikke kan blive mere ensartet, kan det overvejes at differentiere honoraret til vurderingsrådsmedlemmerne efter arbejdsbelastning. En mulighed kunne være at inddele vurderingskredse/skyldkredse i en række belastningsmæssige kategorier, hvor der betales et honorar efter hvad kategori kredsen tilhører. En anden mulighed kan være at betale honorar efter antal besigtigelser og mødefrekvens. Disse løsninger vil indebære en øget administration til vurdering af belastningen og til registrering og afregning efter antal besigtigelser uden at det derved sikres, at honoreringen i større omfang bliver mere retfærdig i forhold til belastningen af de enkelte vurderingsrådsmedlemmer.

6.1.1.9 Forbedring af sekretariatsbistanden

Med indførelsen af årlige vurderinger er det forudsat, at vurderingssekretariatene personalemæssigt er forsvarligt bemandede. Samtidig var det ved vurderingsreformen forudsat, at overgangen til årlige vurderinger vil give en bedre personalemæssig udnyttelse end tidligere, hvor der kun hvert fjerde år var en almindelig vurdering. Dette ligger også til grund for, at besigtigelsen af ikke-forslagsejendommene fordeles over en fireårig periode.

Den bedre ressourceudnyttelse skulle også medføre, at det i spidsbelastningsperioderne ikke længere vil være nødvendigt at låne personale fra andre afdelinger i kommunen. Det må således forudsættes, at det nye vurderingssystem generelt gør, at vurderingssekretariatene er personalemæssigt forsvarligt rustede til at give vurderingsrådene en kvalificeret sekretariatsmæssig betjening. Dette indebærer, at vurderingsrådene kan få forelagt forslag og oplæg til diskussion på vurderingsrådsmøder, således at

vurderingsrådenes arbejde som forudsat i forarbejderne til den nye vurderingslov kommer til at bestå af besigtigelser samt deltagelse i møder, hvor rådets beslutninger træffes. Der er i vurderingsloven åbnet op for, at vurderingsrådet inden for bestemte områder kan bemyndige sekretariatet til at træffe afgørelser m.v.

En mulighed for at forbedre sekretariatsbistanden kan være etablering af fælleskommunale vurderingssekretariater. Skatteministeren har i marts 1999 fremsat et lovforslag, hvorefter skatteministeren får mulighed for at godkende at flere kommuner går sammen om at løse sekretariatsbetjeningen.

Det er en forudsætning for en godkendelse, at der foreligger en anmodning fra de kommunalbestyrelser, der ønsker at indgå i samarbejdet. Skatteministeren vil således ikke af egen drift kunne bestemme, at der skal etableres en fælleskommunal administration. Den enkelte kommunalbestyrelse afgør selv, om den vil deltage i samarbejdet.

Det er endvidere en forudsætning, at de vurderingsråd, der skal sekretariatsbetjenes af fællesskabet, accepterer den fælles sekretariatsbetjening.

Udvalget finder den foreslåede ordning god og lægger herved bl.a. vægt på, at der er tale om en frivillig ordning.

En yderligere mulighed, som udvalget har drøftet, kunne være, at vurderingsrådene får mulighed for at bemyndige vurderingssekretariaterne til at foretage visse rutinemæssige besigtigelser uden deltagelse af et vurderingsrådsmedlem. Nogle af vurderingssekretariaterne er placeret i kommunernes tekniske afdelinger. Når denne myndighed i forbindelse med godkendelse af et byggearbejde besigtiger en ejendom, og i den forbindelse bliver opmærksom på fejl i BBR-registeret, vil det således kunne være hensigtsmæssigt, at denne konstatering kan gå videre til vurderingsrådet, uden at et vurderingsrådsmedlem skal foretage en besigtigelse. Det skal fremhæves, at der alene herved er tænkt på at give vurderingsrådene lokalt mulighed for at aftale en mere fleksibel fremgangsmåde ved besigtigelserne, der sikrer en optimal ressourceanvendelse af vurderingsrådet og sekretariatet.

6.1.1.10 Ændring af skyldkredse

Udvalget har også overvejet om skyldkredsgrænserne kunne harmoniseres med grænser for told- og skatteregioner. Skyldkredsgrænserne kan dog formodentlig kun svært harmoniseres med regionsgrænserne, således, at der ville være bedre overensstemmelse mellem tilsynsområde og skyldkredsområde. Dette skyldes, at vurderingsrådsmedlemmer udnævnes politisk og indstilles af amtet, og der er ikke overensstemmelse mellem amts- og regionsgrænser. En mulighed kunne dog være, at gøre skyldkredse større, f.eks. således at de som minimum udgjorde et amt. Dette vil være en fordel, idet hver skyldkreds således fortsat kunne komme til at bestå af et rimeligt antal vurderingskredse, så skyldrådene ikke bliver for små. Dette ville medføre, at antallet af regioner, der skulle bemande et skyldrådssekretariat, ville blive mindsket.

En mindskelse af antallet af skyldkredse kan rejse spørgsmålet om hvorledes mindre geografisk områder, der i dag udgør én skyldkreds, skal indgå i en større skyldkreds. Det gør sig bl.a. gældende for Bornholm. Det er dog udvalgets opfattelse at et sådant øsamfund vil kunne indgå i en anden skyldkreds på samme måde som andre mindre øsamfund, som f.eks. Samsø og Læsø allerede i dag indgår i skyldkredse.

6.1.1.11 Omkostninger ved ændring af vurderingskredsinddelingen

En ejendom er i henseende til vurderingsloven identificeret ved et kommunenummer, et ejendomsnummer og et vurderingskredsnummer.

Vurderingskredstillørsforholdet er således en del af den grundlæggende identifikation for en ejendom i vurderingsregistrene.

Registrene er opbygget i starten af 1970-erne og er ikke lagt sådan til rette, at der med den eksisterende identifikation kan ske en ændring af vurderingskredsgrænserne. Kommunegrænserne har siden kommunalreformen i 1972 været uændrede, og der har bl.a. derfor ikke indtil nu været behov for at ændre vurderingskredsgrænserne. Som følge heraf har det ikke været nødvendigt at gøre vurderingsregistrene fleksible med hensyn til vurderingskredsinddelingen.

Dette kan ske ved at gøre ejendomsidentifikationen beliggenhedsuafhængig, således at en ejendom får en identifikation, der kan sammenlignes med et CPR-nummer.

En ændring af vurderingskredsinddelingen vil derfor medføre engangsudgifter til at ændre de nuværende edb-systemer. Told- og Skattestyrelsen har derfor bedt CSC om et omkostningsskøn over en ændring af vurderingskredsinddelingen.

Omkostningerne skønnes at udgøre 2,0 - 2,5 mill. kr. (ekskl. moms) i prisniveau pr. 1. januar 1998.

Der er i dette omkostningsskøn ikke taget hensyn til, at ca. 1.000 programmer først ændres i den efterfølgende årrække, som følge af, at der de første år køres parallelt på hovedregistre.

De yderligere udgifter til drift skønnes at udgøre 50 - 100.000 kr. årligt.

Ejendomsvurderingsopgaven varetages på edb-området udover CSC af IBM og Kommunedata.

Told- og Skattestyrelsen skønner, at udgifterne på Kommunedata vil være af mindst samme størrelsesorden som på CSC og måske lidt mindre på IBM.

Samlet skønnes de umiddelbare edb-udgifter til en omlægning af vurderingskredsinddelingen at udgøre 6,0 - 7,5 mill. kr.

6.1.1.12 Konklusion

Udvalget har i sine overvejelser taget udgangspunkt i, at der ikke ændres ved den grundlæggende struktur, der var en følge af reformen af vurderingsorganisationen i 1994. Vurderingen foretages herefter af vurderingsrådene og skyldrådene er 1. klageinstans.

Udvalget finder dog, at de senere års overvejelser om kommunale fællesskaber, kommunesammenlægninger, overflyttelse af kommuner fra ét amt til et andet m.v. gør, at der inden længe kan forudses et behov/krav om at ændre i vurderingsregistre, så vurderingskredsgrænserne bliver fleksible og hurtigt kan ændres uden væsentlige omkostninger.

Som edb-registre er indrettet nu, kan en ren kommunesammenlægning indenfor et amt, og hvor begge kommuner er selvstændige vurderingskredse, godt håndteres, men såfremt der sker en opdeling af en kommune eller en ændring af strukturen, der herudover rykker ved amts- eller vurderingskredsgrænser, kræves der en modernisering af registerstrukturen.

Samtidig har udvalgets undersøgelser vist, at der er store forskelle i belastningsgraden mellem de nuværende vurderingskredse, Dette sætter også fokus på behovet for en ændret inddeling.

Udvalget kan derfor anbefale, at vurderingsregistre ændres, så de muliggør en fleksibel vurderingskredsinddeling.

Udvalget anbefaler, at det sker ved en sammenlægning af vurderingskredse evt. kombineret med en specialisering af visse vurderingsråd.

Endvidere finder udvalget, at fremtidige ændringer af kredsinddelingen skal ske samtidig med den generelle udnævnelsesrunde af vurderingskorpset efter et kommunalvalg.

Udvalget er opmærksom på, at beskrivelsen af belastningen af de enkelte vurderingskredse er forbundet med stor usikkerhed. Det er meget svært at sammenligne belastningen af vurderingsrådene ved ansættelse af erhvervsjendomme og ejendomme med et vurderingsforslag. Også inden for kategorien erhvervsjendomme er der stor variation i belastningen af vurderingsrådene. Det er væsentlig mere belastende at ansætte en stor produktionsvirksomhed med mange bygninger på grunden, end det er at ansætte en mindre detailvirksomhed.

En sådan specialisering ville kunne give et kvalitetsløft for alle ejendomstyper i disse kredse, da vurderingsrådene i højere grad kunne koncentrere arbejdsindsatsen med salgs- og niveauundersøgelser på et mindre antal ejendomsområder end i dag, hvor det kræves, at man har overblik over samtlige ejendomstyper.

Ved at gøre vurderingskredsinddelingen fleksibel opnås tillige større frihedsgrader i relation til at indrette vurderingsorganisationen efter hvilke krav, der stilles til ejendomsvurderingen.

Ud fra en samlet vurdering er det udvalgets opfattelse, at kravet om at gøre vurderingskredsinddelingen fleksibel vil opstå indenfor en overskuelig fremtid, samt at der kan opnås væsentlige fordele ved at indrette vurderingskredsinddelingen efter andre normer end nu.

Udvalget finder, at opbygningen af specialiserede vurderingskredse vil give mulighed for at udvikle den ekspertise, der er nødvendig til vurdering af de komplicerede ejendomstyper, ligesom det fortsat sikrer lægmandselementet ved alle offentlige ansættelser af fast ejendom.

Skyldrådsforeningens repræsentant finder, at de specialiserede vurderingsråd i særlige tilfælde bør have mulighed for at trække på udvalgte sagkyndige, i lighed med den nuværende ordning for skovsagkyndige.

6.1.2 Ændring af regler for besigtigelse i forbindelse med revisioner

Ved ændringen af vurderingsorganisationen i 1994 overgik revisionskompetencen fra Skyldrådet til Ligningsrådet med virkning fra den 1. januar 1996, jf. afsnit 3.6.1.

Skatteministeren har efter indstilling fra Ligningsrådet delegeret denne kompetence til told- og skatteregionerne.

Efter de gældende regler har told- og skatteregionerne ikke mulighed for alene at foretage besigtigelser i forbindelse med udøvelsen af denne revisionskompetence uden deltagelse af en vurderingsformand/mand. Tilsvarende gælder ved Told- og Skattestyrelsens besigtigelser i forbindelse med revisioner foretaget af Ligningsrådet.

Efter udvalgets opfattelse bør der gives de statslige myndigheder adgang til at besigtige ejendommen som led i planlagte revisioner af vurderingsmyndighedernes ansættelser.

Ved gennemførelsen af ændringerne af vurderingsorganisationen blev der lagt afgørende vægt på, at alle besigtigelser foretages af vurderingsrådet, dvs. mindst et vurderingsrådsmedlem deltager, da det er vurderingsrådet, der er ansvarlig for en ejendoms ansættelse. Tilsvarende hensyn gør sig dog ikke gældende, når det drejer sig om revisioner. Der har derfor i udvalget været enighed om, at det er hensigtsmæssigt at foreslå, at revisionsmyndighederne kan besigtige en ejendom, uden det er nødvendigt at der deltager et vurderingsrådsmedlem i besigtigelsen.

6.2 Generelle ændringer af materielle vurderingsregler

6.2.1 Den selvstændige grundværdiansættelse

6.2.1.1 Generelt

Det nuværende vurderings- og beskatningssystem, hvor der foretages en selvstændig grundværdiansættelse, og hvor ejendomsbeskatningen hviler på denne ansættelse, stammer i den foreliggende form fra 1915, jf. afsnit 3.1.

Den selvstændige grundværdiansættelse giver i praksis anledning til en række forståelsesproblemer for skatteyderne. Ansættelserne sker på grundlag af de maksimale bebyggelsesmuligheder for den rene grund efter de lokalplaner m.v., der er gældende for området. Da de pågældende grunde ofte er bebyggede med ejendomme med en lavere byggelsesprocent end den maksimale, er det ofte svært for den enkelte ejer at forstå, at grundværdien ansættes på grundlag af den maksimale bebyggelsesprocent og ikke på grundlag af den faktiske bebyggelsesprocent.

Baggrunden for den selvstændige grundværdiansættelses indførelse var kritik af ejendomsskyldsloven fra 1903. Ejendomsskyldsværdien var ejendommens værdi i handel og vandel uden besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel, men inklusive grund og bygninger med nagelfast tilbehør. Det hævdedes, at det forhold, at bygninger nu indgik i beskatningsgrundlaget, bevirkede en beskatning af ejerens flid og indsats på ejendommen og desuden var det en favorisering af den store landbrugsejendom i forhold til den lille landbrugsejendom.

For at tilskynde til den bedst mulige anvendelse af jorden blev derfor den direkte sammenhæng imellem beskatningen og det faktiske afkast ændret. Disse overvejelser førte til indførelse af den såkaldte "bondegårdsregel", der er nærmere omtalt i afsnit 3.4.3.

En anden følge af ønsket om at begunstige den flittige landmand var, at ejerens arbejde for at forbedre grunden heller ikke skulle beskattes. Sådanne udgifter skulle derfor kunne fratrækkes i grundværdien, jf. øvrigt afsnit 3.3.3.

Ifølge kommissoriet skal udvalget undersøge den selvstændige grundværdiansættelse nærmere. Dette har fået udvalget til at overveje om den selvstændige grundværdiansættelse kunne fjernes. Et sådant forslag er også omtalt i betænk. nr. 1238/maj 1992 om vurderingsområdet, kapitel 4 A.

6.2.1.2 Særlige problemer ved ansættelse af grundværdien

Sammenlignes ansættelsen af grundværdier med ansættelsen af ejendomsværdier, så giver grundværdiansættelsen nogle problemer, som ikke er forbundet med ansættelsen af ejendomsværdier. Der er tale om, at grundværdiansættelsen kan give forståelsesproblemer for skatteyderne, og at en selvstændig ansættelse og beskatning af grundværdier formentlig giver anledning til nogle flere klager.

Mange byområder er i dag fuldt udbyggede, og der forekommer ingen salg af ubebyggede grunde. Det er i disse tilfælde nødvendigt at bruge en indirekte metode for at finde frem til grundprisen, jf. kapitel 5.3.1. Denne metode går ud på at sammenligne gennemsnitlige og standardiserede salgspriser for bebyggede salg i det betragtede område uden grundsalg med tilsvarende salgspriser for bebyggede salg i et område hvor grundsalg forekommer. Ved hjælp af den indirekte metode er det muligt at skønne over grundværdien, men da skønnet ikke kan underbygges direkte af salgspriser for ubebyggede grunde i området, kan det være vanskeligt for skatteyderen at forstå baggrunden for skønnet. Ligeledes er det vanskeligere at underbygge skønnet i en klagesag i et sådant tilfælde end det er i klagesager over ejendomsværdier, hvor der er langt flere salg at støtte sig til.

Endvidere er antallet af klager med den nuværende beskatning af grundværdierne formentlig højere end ved en beskatning af ejendomsværdierne. Dette kan ses ved, at en del skatteydere i dag er enige i den ansatte ejendomsværdi, men klager over grundværdien.

Hvis en ejer får medhold i en klage over en grundvurdering, vil denne afgørelse ofte have betydning for en række ejere i et område, da grundprisen typisk fastlægges efter det samme princip i hele området. Hvis derfor grundværdien ændres for en ejer, skal den derfor også typisk revideres for hele områdets øvrige ejere. Dette medfører en betydelig administrativ belastning af vurderingsrådet. Da sådanne klagesager ofte er flere år undervejs i klagesystemet, kan dette komme til at virke meget generende for de kommuner, der som følge af afgørelsen skal tilbagebetale flere års ejendomsskatter.

Endelig indebærer den særlige "bondegårdsregel", der anvendes ved ansættelsen af grundværdi for landbrugsjord, en beskatningsmæssig fordel. Reglen er nærmere omtalt i afsnit 3.4.3. Reglen har især medført, at der til stadighed er et stort pres for at få små landbrugsejendomme, hvorpå der er landbrugspligt, omfattet af "bondegårdsreglen". Dette gælder uanset, at de pågældende ejendomme kun i begrænset omfang benyttes til landbrugs- og gartnerivirksomhed.

6.2.1.3 Udvalgets overvejelser

På baggrund af de beskrevne problemer med de materielle regler i forbindelse med grundværdiansættelse, og de deraf følgende forståelsesmæssige problemer har udvalget overvejet at ophæve beskatningen af grundværdier og erstatte den med en beskatning af ejendomsværdier.

Ansættelsen af de beskattede værdier vil da i højere grad kunne hvile på konstaterede salgspriser, og de indirekte metoder til fastsættelse af grundværdier vil ikke længere have direkte betydning for beskatningsgrundlaget. Endvidere vil man helt undgå den fiktion, der ligger i, at grundværdien i dag skal ansættes ud fra den økonomisk bedste anvendelse af grunden i ubebygget stand.

En ophævelse af den selvstændige grundværdiansættelse vil medføre en væsentlig forenkling af vurderingen af landbrugsejendomme og erhvervsjendomme i det hele taget. Efter det nuværende system, jf. afsnit 3.4.3, fastsættes en landbrugsejendoms ejendomsværdi som summen af grundværdien, stuehusbygningsværdien og den tekniske værdi af driftsbygningerne. Hvis denne værdi er mindre end den sum, som kan opnås ved frasalg af jorden til en anden landbrugsejendom og salg af det bebyggede lod til beboelse, fastsættes værdien dog på grundlag af disse værdielementer (tillægsparcelværdi).

En ophævelse af den selvstændige grundværdiansættelse betyder, at der ikke længere ansættes en selvstændig grundværdi i forbindelse med den offentlige ejendomsvurdering, der kan danne grundlag for beregning af grundskyld m.v.

Hvis grundskatten afløses af en ejendomsværdiskat medfører det tillige en afskaffelse af fradraget for forbedringer af grundværdien. Dette indebærer i sig selv en forenkling, jf. afsnit 6.2.7.

En overgang til en ejendomsværdiskat vil endvidere medføre, at den værditilvækst, der skyldes eget arbejde eller økonomisk indsats vil, blive omfattet af ejendomsbeskatningen. Tilsvarende gælder dog allerede i dag på dækningsafgiftsområdet og lejeværdiområdet.

Ved en overgang fra en beskatning af grundværdierne til en beskatning af ejendomsværdien vil der være en række fordelingsmæssige konsekvenser, både imellem de enkelte kommuner, men også mellem de enkelte ejendomstyper. Disse fordelingsmæssige konsekvenser er nærmere beskrevet og analyseret i afsnit 6.2.1.4.

Selv om beskatningen af grundværdierne bliver erstattet af en beskatning af ejendomsværdier, så vil beregningen af grundværdier formentlig blive opretholdt for nogle ejendomstyper (f.eks. enfamiliehuse og sommerhuse). Dette skyldes, at grundværdierne indgår som et delresultat i beregningen af ejendomsværdier i de maskinelle vurderingssystemer.

Udvalget finder, at beskatningen af grundværdier bør afskaffes. Det vil reducere skatteydernes forståelsesmæssige problemer. Endvidere kan der opnås nogle administrative forenklinger, hvis beregning af grundværdier kan udelades for nogle ejendomstyper, og der kan ventes en nedgang i antallet af klager. Samtidig vil ansættelsen af landbrugsejendomme blive væsentligt forenklet.

Kommunernes Landsforenings repræsentant er enig i, at det er problematisk at opretholde den nuværende selvstændige grundværdiansættelse.

Landsforeningens repræsentant finder imidlertid også, at forslaget afledte konsekvenser om overgang fra grundværdi- til ejendomsværdibeskatning medfører alvorlige byrdefordelingsmæssige problemer kommunerne imellem. Landsforeningen kan derfor ikke anbefale forslaget gennemført, med mindre det ses i sammenhæng med andre forslag, jf. Finanseringsudvalgets betænkning.

Et mindretal - Grundejernes Landsorganisations repræsentant i udvalget - udtaler følgende:

"De påviste problemer med de materielle regler i forbindelse med grundværdiansættelse fører efter mindretallets opfattelse ikke nødvendigvis til den konklusion, at en selvstændig beskatning på grundlag af grundværdier bør opgives.

De påviste problemer kunne alternativt føre til overvejelser om en mere grovmasket grundværdiansættelse, hvor værdien fastsættes ud fra mere standardiserede beliggenheds- og anvendelseskriterier. En selvstændig grundværdiansættelse og ledsagende grundbeskatning vil i så fald ikke frembyde særlige problemer.

En overgang til beskatning af ejendomsværdier vil reducere incitamentet til at gennemføre forbedring og renovering af fast ejendom, idet den forøgede ejendomsværdi omgående bliver genstand for beskatning.

Mindretallet finder de påviste fordelingsmæssige konsekvenser (jf. regneeksemplerne i afsnit 6.2.1.7) mellem forskellige ejendomstyper som vil være et resultat af en overgang fra grundskat til ejendomsværdiskat, for helt uacceptable. Ændringen vil betyde en systematisk højere beskatning af ejendomme beliggende i de større byers centrale bykerner, hvor bebyggelsesgraden typisk er relativ høj, og en lavere beskatning af ejendomme med en mere perifer beliggenhed. Hertil kommer, at ejerlejligheder vil blive hårdt ramt af omlægningen.

Det fremgår af eksemplerne i tabel 6.8, at ejendomsbeskatningen i en ren forretningsejendom stiger med 38 pct. opgjort på grundlag af de gennemsnitlige grundskylds- og ejendomspromiller for landet som helhed. Desuden fremgår det af tabel 6.9, at ejendomsbeskatningen stiger med 20 pct. henholdsvis 36 pct. i to typiske københavnske forretningsejendomme.

Skattestigninger i den størrelsesorden er helt uacceptable og vil i erhvervsjendomme medføre en uensigtsmæssig fordyrelse af fast ejendom i forhold til andre produktionsgoder. I boligejendomme er stigningerne i strid med sædvanlige målsætninger på boligområdet om at billiggøre boligforbruget.

Hertil kommer, at skattetrykket på erhvervsjendomme inden for de senere år er steget meget kraftigt. Således har begge de seneste skattereformer (fra 1993 henholdsvis pinsepakken fra 1998) indeholdt en væsentlig skærpelse af ejendomsavancebeskatningen. Desuden har pinsepakken medført en skærpelse af

afskrivningsadgangen. Endelig har en række kommuner inden for de senere år enten indført dækningsafgift eller forhøjet satsen for dækningsafgift.

Hvis den selvstændige grundværdiansættelse politisk ønskes opgivet, skal mindretallet kraftigt henstille, at der sker en differentiering af ejendomsskatterne, således at den samlede beskatning af boligudlejningsejendomme og erhvervsejendomme i form af ejendomsskyld og dækningsafgift (for erhvervsejendomme) kan holdes på det nuværende niveau.

6.2.1.4 De fordelingsmæssige konsekvenser for kommunerne ved en overgang fra grundskat til ejendomsværdiskat

En omlægning fra grundskat til ejendomsværdiskat vil - hvis omlægningen består i, at det nuværende grundskatteprovenu opkræves på grundlag af de samlede ejendomsværdier i stedet for de samlede grundskatter - medføre højere ejendomsskatter for ejendomme, hvor grundværdien udgør en lavere procent af ejendomsværdien end gennemsnittet i kommunen.

For en gennemsnitlig ejendom udgør grundværdien ca. 1/4 af ejendomsværdien. Ved et uændret ejendomsskatteprovenu vil skattebyrden blive øget for de ejendoms-kategorier, hvor grundværdien udgør mindre end 1/4 af ejendomsværdien, mens den vil blive mindsket for de ejendoms-kategorier, hvor grundværdien udgør mere end en 1/4. Det betyder en øget ejendomsbeskatning for ejerlejligheder og en mindsket beskatning for ejere af ubebyggede grunde. Endvidere vil overgangen til ejendomsværdibeskatning for landbrugsejendomme medføre en øget beskatning. Den øgede beskatning skyldes, at de grundværdier, der i dag ansættes efter bondegårdsreglen, er væsentlig lavere end handelsprisen. Merbeskatningen vil dog være mindre tyngende for de store landbrugsejendomme end for de mindre landbrugsejendomme. Årsagen til, at merbeskatningen er mere tyngende for de små ejendomme end for de store ejendomme er den måde boliggrundværdien indgår i beskatningsgrundlaget. Mens boliggrundværdien for de store ejendomme allerede i dag indgår med fuld værdi indgår denne ikke i fuld omfang i beskatningsgrundlaget for de små ejendomme (30 hektar).

En omlægning vil således have fordelingsmæssige konsekvenser for kommunerne og for grundejerne.

Med henblik på udvalgets overvejelser har Indenrigsministeriet set nærmere på virkningerne ved en ændring af grundlaget for kommunernes ejendomsbeskatning, således at denne fremover baseres på ejendomsværdier ("ejendomsskyld") mod i dag grundværdier (grundskyld).

Indenrigsministeriet har alene set på de kommunaløkonomiske virkninger, mens Indenrigsministeriet ikke har set nærmere på udformningen af beskatningen, herunder f.eks. spørgsmål om fradrag for forbedringer og graduering af beskatningen mm.

Det er rent beregningsteknisk forudsat, at kommunerne via en evt. ejendomsskyld skal opkræve det samme provenu, som de i dag opkræver i grundskyld. Det forudsættes, at alle ejendomme i kommunen beskattes med samme promille, og at der ikke findes noget fradrag ud over det nuværende fradrag for forbedringer på grundværdien. Der er endvidere set bort fra visse typer af fritagelser, jf. senere.

Under disse forudsætninger vil den gennemsnitlige ejendomsskyldpromille blive på godt 3 promille, jf. nedenfor:

Tabel 6.2 Beregnet promille for "ejendomsskyld" - primærkommuner

	Grundskyld promille 1999	Beregnet ejendomsskyldpromille
Hele landet, ekskl. København og Fr. berg Kommune	13,13	3,02
Hele landet	14,32	3,32

Som følge af forskellene i kommunernes boligsammensætning, herunder særligt andelen af landbrug, etagebyggeri og udlejningsboliger, er der dog en vis forskel mellem kommunerne m.h.t. forholdet mellem grundværdierne og den samlede ejendomsværdi.

Tilpasningen mellem promillen for ejendomsskyld og grundskyld vil således afhænge af den konkrete boligsammensætning i den enkelte kommune. Nedenfor er vist nogle eksempler på forholdet mellem grundværdier og den samlede ejendomsværdi.

Tabel 6.3 Forhold mellem grundværdi/ejendomsværdi - hele landet

Grundværdiens andel af samlet ejendomsværdi	
1-Familiehus 1000-1400 m2	24,9 pct.
Kæde-rækkehus	24,4 pct.
Landbrug	21,6 pct.
Ren forretning	17,3 pct.
Sommerhus op til 3000 m2	31,6 pct.

Tilsvarende har andelen af almennyttige boliger - der har en relativt lav ejendomsværdi i forhold til grundværdien - stor betydning for forholdet mellem ejendomsværdier og grundværdierne i kommunen.

For mange kommuner er der dog væsentlige forskelle i forhold til ovenstående landstal.

I kommuner hvor grundværdierne er forholdsvis høje - eksempelvis i tæt bebyggede byområder - vil en overgang til ejendomsskyld indebære, at kommunen - i forhold til de øvrige kommuner med samme aktuelle grundskyld - skal fastsætte en noget højere promille for ejendomsskyld end de andre kommuner. De kommunaløkonomiske virkninger af de kommunale udsving vil dog blive "modereret" via det kommunale tilskuds- og udligningssystem, jf. nedenfor.

Generelt må det konkluderes, at en overgang til ejendomsskyld som udgangspunkt vil føre til en lidt større spredning i de fastsatte promiller. I denne forbindelse må det dog understreges, at det naturligvis ikke er muligt at forudsige, hvorledes kommunerne rent faktisk vil tilpasse deres beskatning. Dette vil i givet fald også afhænge af, hvorvidt der fastsættes grænser for den kommunale ejendomsskyld - på linje med de nuværende grænser for kommunal grundskyld.

En evt. ændring af grundlaget for den kommunale ejendomsbeskatning vil endvidere have visse virkninger i forhold til det kommunale tilskuds- og udligningssystem, hvor grundværdierne i dag indgår i opgørelsen af det beskatningsgrundlag, der gøres til genstand for kommunal udligning. Disse udligningsmæssige virkninger er beskrevet i afsnit 6.2.1.5, og vil som nævnt her kunne føre til visse forskydninger mellem kommunerne - dette gælder bl.a. forholdet mellem hovedstadsområdet og resten af landet og forholdet mellem forskellige kommunegrupper. I beregningen er alene set på de umiddelbare "mekaniske" ændringer i udligningen, og der er således ikke set på, hvorvidt disse udsving kan begrænses ved en yderligere tilpasning af udligningssystemet. Det er endelig ikke muligt at vurdere, hvorvidt disse forskydninger "omsættes" i tilpasning af indkomstbeskatningen eller i ejendomsbeskatningen.

Endelig må det bemærkes, at en evt. indførelse af ejendomsskyld, vil forudsætte, at der sker ændringer i grundlaget for kommunernes opkrævning af dækningsafgifter. Dette forhold er kort omtalt i afsnit 6.2.1.6.

Opgørelsen af de afgiftspligtige grundværdier, der ligger til grund for beregningen af grundskyld, kan illustreres med nedenstående tabel.

Tabel 6.4 Oversigt over opgørelse af afgiftspligtige grundværdier

1	Grundværdi for ejendomme der i henhold til vurderingsloven skal vurderes, dvs. alle ejendomme på nær kirke, forsvar og veje mm.
2	- Fradrag for forbedringer
3	= Samlet grundlag, jf. statslig registrering (told-skat)
4	- Ejendomme hvor der er tale om "obligatoriske" fritagelser (staten, kommuner, slotte, fredede ejendomme mm.)
5	- Ejendomme hvor der er tale om hel eller delvis "bevilget" fritagelse (almennyttige foreninger, sportsklubber, vandrerhjem osv.)
6	= Samlede afgiftspligtige grundværdier

Tabel 6.5 Grundværdier/ejendomsværdier 1.1.1998

Mia. kr.	Grundværdier	Ejendomsværdi
Samlet værdi, jf. vurderingsstatistik	510,1	2.160,6
Samlet værdi ekskl. fradrag for forbedringer	493,3	2.143,8*)
Grundværdi/ejendomsværdi fraregnet offentlige ejendomme og fradrag for forbedringer	462,0	1.990,2*)
Budgetteret afgiftspligtige grundværdier 1999	439,4	

*) Det er beregningsteknisk forudsat, at fradrag for forbedringer også fragår i ejendomsværdier.

I den følgende beregning er der taget udgangspunkt i de registrerede grundværdier pr.1. januar 1998.

Der er ud fra disse oplysninger dannet et "kunstigt" kommunalt grundlag for grundskyld og ejendomsskyld svarende til samtlige vurderede ejendomme fraregnet statslige og kommunale ejendomme. I forhold til det faktiske grundlag for den kommunale grundskyld, er der således ikke indregnet virkning af fredede ejendomme og bevilgede fritagelser mm.

Som det fremgår af tabellen ovenfor, er der således taget udgangspunkt i grundværdier på i alt 462,0 mia.kr. - hvor de samlede budgetterede afgiftspligtige grundværdier for 1999 (1.1.98) reelt udgjorde 439,4 mia. kr.

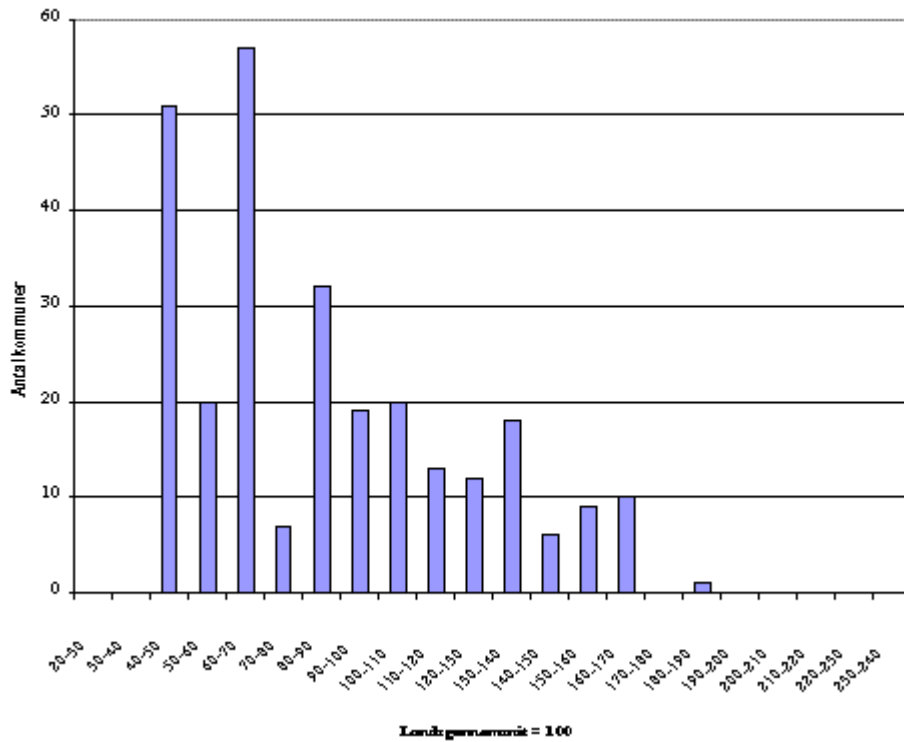
I beregningen er som nævnt forudsat, at kommunerne opkræver det samme provenu i ejendomsskyld, som de i dag modtager i grundskyld. I de vedhæftede tabeller er vist en kommunefordelt oversigt over de beregnede ejendomsskyldspromiller for de enkelte kommuner.

Nedenfor er virkningen illustreret med en figur, som viser fordelingen af kommuner i forhold til landsgennemsnittet (= 100). Som figuren og de kommunefordelte tal viser, vil en overgang til ejendomsskyld føre til en lidt større spredning mellem kommunerne.

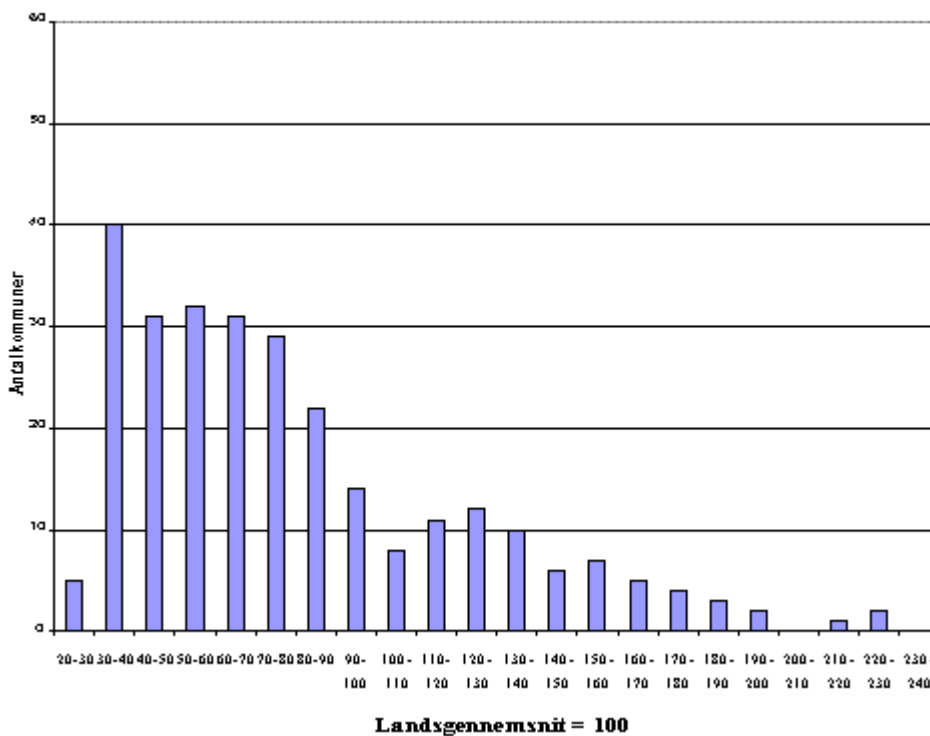
Tabel 6.6: Amtsfordelt virkning ved overgang fra grundskyld til ejendomsskyld. Virkning for primærkommuner 1999.

Primærkommuner i:	Grundskyldpromille	Ejendomsskyldpromille	Indeks grundskyldpromille	Indeks ejendomsskyldpromille
Københavns Kommune	26,00	6,60	182	199
Frederiksberg Kommune	17,00	4,17	119	125
Københavns amt	13,25	4,18	92	126
Frederiksborg amt	13,96	3,78	98	114
Roskilde amt	10,03	2,59	70	78
Vestsjællands amt	16,39	3,44	114	104
Storstrøms amt	16,29	3,32	114	100
Bornholms amt	17,32	2,83	121	85
Fyns amt	11,54	2,41	81	73
Sønderjyllands amt	7,53	1,57	53	47
Ribe amt	10,75	2,18	75	66
Vejle amt	11,52	2,24	80	68
Ringkøbing amt	9,16	1,74	64	52
Århus amt	16,94	3,80	118	114
Viborg amt	10,10	1,81	71	54
Nordjyllands amt	14,58	2,98	102	90
Hele landet (primærkommuner)	14,32	3,32	100	100

Figur 6.12 Spredning i beregnet grundskyldspromille Gennemsnit=100



Figur 6.13 Spredning i beregnet Grundskyldpromille Gennemsnit=100



6.2.1.5 De udligningsmæssige virkninger

I det kommunale tilskuds- og udligningsystem udlignes forskellene i kommunernes beskatningsgrundlag.

Skatteudligningen omfatter det kommunale skattegrundlag for indkomstskat og grundskyld, som rent praktisk sammenvejes i et såkaldt beskatningsgrundlag.

For kommunerne opgøres beskatningsgrundlaget som udskrivningsgrundlaget (det kommunale skattegrundlag) tillagt en andel af de afgiftspligtige grundværdier. Andelen er i 1999 fastsat til 6,5 procent. De 6,5 procent svarer til det gennemsnitlige forhold mellem de indtægter kommunerne får fra indkomstskat og grundskyld.

For amtskommunerne opgøres beskatningsgrundlaget som den samlede indtægt fra indkomstskat og grundskyld divideret med udskrivningsprocenten.

Ved en evt. ændring af ejendomsbeskatningen fra grundskyld til ejendomsskyld vil der således skulle foretages en tilpasning af den kommunale udlicning.

Hvis man forestiller sig, at der alene foretages en "mekanisk" tilpasning, ændres opgørelsen af beskatningsgrundlaget, således at dette i stedet opgøres ud fra ejendomsværdierne. Beskatningsgrundlaget vil dermed blive opgjort som kommunens udskrivningsgrundlag tillagt 1,6 pct. af kommunens ejendomsværdier.

En sådan tilpasning vil medføre visse udligningsmæssige virkninger mellem kommunerne - som følge af forskellene i grundværdier/ejendomsværdier. Kommuner med relativt høje ejendomsværdier (i forhold til grundværdien) vil generelt have en højere beskatningsmulighed - et højere beskatningsgrundlag. Dermed kommer disse kommuner til at bidrage mere til de kommunale udligningsordninger.

Omvendt "vinder" kommuner, som har en forholdsvis høje grundværdier i forhold til ejendomsværdien.

Kommuner, der bliver "rigere" i forhold til kommunens beskatningsgrundlag, oplever altså et udligningsmæssigt tab.

Hovedstadskommunerne - særligt kommunerne i Københavns amt - vil vinde på omlægningen, mens flere landkommuner vil have et udligningsmæssigt tab. Gevinsten for kommunerne i Københavns amt må antages at hænge sammen med en relativt høj andel af almene boliger - og forholdsvis høje grundværdier for ejerboliger. Disse kommuner har derfor en forholdsvis stor grundværdi i forhold til ejendomsværdien.

Generelt er der tale om forholdsvis begrænsede forskydninger - omend der for flere kommuner er tale om ændringer, der ligger ud over den grænse på 0,2 pct. af beskatningsgrundlaget, som normalt bruges som "tommelfingerregel" for hvilke forskydninger, der bør føre til tilpasning af systemet.

Omvendt må det selvfølgelig også indgå i vurderingen, at de kommuner der oplever et udligningsmæssigt tab - som følge af en stigning i kommunens beskatningsgrundlag, reelt også får en bedre beskatningsmulighed. Hvis kommunen både før og efter omlægningen vælger en gennemsnitlig promille - vil kommunen således også få en højere skatteindtægt.

I den følgende tabel er vist nogle eksempler på de beregnede isolerede "udligningsmæssige" virkninger:

Tabel 6.7: Eksempel på de udligningsmæssige virkninger ved ændring fra grundskyld til ejendomsskyld

Eksemplerne viser nogle yderpunkter

Eksempel på kommuner med tab (disse isolerede virkninger kan modsvares af ændring i indtægt fra ejendomsskat)

	Tab i 1000 kr.	Tab i pct. af kommunens beskatningsgrundlag
Allinge Gudhjem Kommune	-2.616	-0,40
Aulum Haderup Kommune	-1.872	-0,30
Fjends Kommune	-2.376	-0,34
Arden Kommune	-3.012	-0,41
Løgstør Kommune	-3.096	-0,31
Nørager Kommune	-2.208	-0,47

Eksempel på kommuner med gevinst (disse isolerede virkninger kan modsvares af ændring i indtægt fra ejendomsskat)

	Gevinst i 1000 kr.	Gevinst i pct. af kommunens beskatningsgrundlag
Ballerup Kommune	15.960	0,28
Gentofte Kommune	39.660	0,30
Gladsaxe Kommune	26.400	0,34
Lyngby-Tårnbæk Kommune	31.632	0,39
Værløse Kommune	9.168	0,32
Fanø Kommune	1.392	0,36

6.2.1.6. Dækningsafgift

En evt. overgang fra grundskyld til ejendomsskyld vil forudsætte en tilpasning af grundlaget for dækningsafgift. Dels forsvinder grundlaget for grundskylden og dermed forskelsværdien - og dels vil uændrede regler kunne medføre en markant øget beskatning for visse ejendoms-kategorier.

Tilpasningen af disse regler vil naturligvis kunne foretages på en række måder.

A. Indførelse af en gradueret ejendomsskyld - forhøjet ejendomsskyld for visse ejendoms-kategorier

B. Opretholdelse af selvstændig "dækningsafgift", der tilpasses grænser for ejendomsskyld.

For så vidt angår dækningsafgift af offentlige ejendomme, kan det også overvejes at ændre reglerne, således at offentlige ejendomme i fremtiden betaler ejendomsskat efter de almindelige regler.

En anden løsningsmulighed kunne være helt at afskaffe dækningsafgiften af offentlige ejendomme. I betænkn. 1238/maj 1992 er således nævnt, at afgiften reelt er et led i byrdefordelingen mellem staten, amtskommunerne og primærkommunerne. Dette byrdefordelingsproblem kunne i stedet indgå som en faktor i de årlige byrdefordelingsforhandlinger på linie med andre faktorer. I så fald kunne det samtidig overvejes at udvide kredsen af de ejendomme, der er fritaget for vurdering efter vurderingslovens § 7.

Det skal i øvrigt fremhæves, at dækningsafgifterne har en meget forskellig betydning for kommunerne. En meget stor del af det samlede provenu opkræves således af Københavns Kommune (Københavns Kommunes indtægt for 1999 er budgettet til 697 mio. kr. Dette svarer til godt 1/3 af de samlede dækningsafgifter, som for 1999 i alt er budgetteret til 2,3 mia. kr.).

6.2.1.7 De fordelingsmæssige konsekvenser for grundejerne

For nogle ejendomstyper vil overgangen fra en beskatning af grundværdien til en beskatning af ejendomsværdien medføre skattestigninger, og for andre ejendomstyper medfører ændringen et fald i beskatningen. For at illustrere virkningen af denne overgang nærmere er udarbejdet eksempler på virkningen af en omlægning for forskellige ejendomstyper i tre udvalgte kommuner (Gladsaxe, Langeskov og Hadsund kommuner) samt på landsplan.

Tabel 6.8: Eksempler fra tre udvalgte kommuner

Hele landet							
Grundskyldspromille 1999	1,432%						
Ejendomsskyldspromille 1999	0,332%						
Vurdering 1.1.1998	Enfamiliehus	Kæderækkehus	Bebo.ejd. m. > 9 lejligh.	Ren forretning	Landbrug	Sommerhus	Ejerlejlighed
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Ejendomsværdi	801.146	774.379	12.867.195	5.576.295	1.865.337	391.717	485.317
Grundværdi	193.824	188.645	3.586.916	967.320	403.037	123.667	69.183
Fradrag for forbedringer	7.546	8.140	162.105	30.582	823	4.357	937
Grundlag for grundsskyld	186.278	180.505	3.424.811	936.738	402.214	119.310	68.246
Grundskyld gældende regler	2.668	2.585	49.043	13.414	5.760	1.709	977
Ejendomsskyld model	2.660	2.571	42.719	18.513	6.193	1.301	1.611

Forskel	-8	-14	-6.324	5.099	433	-408	634
Gladsaxe							
Grundskyldspromille 1999	1,400%						
Ejendomsskyldspromille 1999	0,481%						
Ejendomsværdi	1.144.000	1.032.000	20.846.000	10.256.000	457.000	402.000	
Grundværdi	401.000	296.000	11.081.000	2.197.000	402.000	67.000	
Fradrag for forbedringer	700	200	8.700	2.200	1.400	200	
Grundlag for grundsskyld	400.300	295.800	11.072.300	2.194.800	400.600	66.800	
Grundskyld gældende regler	5.604	4.141	155.012	30.727	5.608	935	
Ejendomsskyld model	5.503	4.964	100.269	49.331	2.198	1.934	
Forskel	-102	823	-54.743	18.604	-3.410	998	
Langeskov							
Grundskyldspromille 1999	1,000%						
Ejendomsskyldspromille 1999	0,136%						
Ejendomsværdi	693.000	510.000	8.671.000	1.490.000	2.126.000	310.000	
Grundværdi	103.000	75.000	1.228.000	223.000	407.000	30.000	
Fradrag for forbedringer	5.100	3.500	111.900	13.600	200	0	
Grundlag for grundsskyld	97.900	71.500	1.116.100	209.400	406.800	30.000	
Grundskyld gældende regler	979	715	11.161	2.094	4.068	300	
Ejendomsskyld model	942	694	11.793	2.026	2.891	422	
Forskel	-37	-21	632	-68	-1.177	122	

Hadsund							
Grundskyldspromille 1999	1,500%						
Ejendomsskyldspromille 1999	0,327%						
Ejendomsværdi	542.000	488.000	10.500.000	2.163.000	1.486.000	296.000	450.000
Grundværdi	99.000	83.000	2.268.000	435.000	239.000	93.000	41.000
Fradrag for forbedringer	1.400	2.000	37.500	0	0	0	0
Grundlag for grundsskyld	97.600	81.000	2.230.500	435.000	239.000	93.000	41.000
Grundskyld gældende regler	1.464	1.215	33.458	6.525	3.585	1.395	615
Ejendomsskyld model	1.772	1.596	34.335	7.073	4.859	968	1.472
Forskel	308	381	878	548	1.274	-427	857

Eksemplerne viser samlet set, at en omlægning ikke vil medføre væsentlige ændringer for enfamiliehuse og kæde-rækkehuse. Landbrug vil være udsat for en mindre stigning, mens der vil ske en væsentlig procentvis stigning for forretningsejendomme og ejerlejligheder. Omvendt vil en omlægning medføre et fald for sommerhuse og beboelsesejendomme med mere end 9 lejligheder. Eksemplerne viser dog, at der er store variationer inden for de enkelte kategorier. Eksempelvis oplever landbrug i Langeskov kommune et fald, hvilket skyldes, at den beregnede ejendomsskattepromille falder relativt meget i forhold til grundskyldspromillen

Selvom stigningen for ejerlejligheder procentvis er stor, viser eksemplerne dog, at den i absolutte tal ofte vil være af begrænset omfang. De kraftigste nominelle stigninger gør sig gældende for erhvervsjendomme, og for disse ejendomme vil virkningen af en stigning mindskes ved, at der ved indkomstopgørelsen er fradrag for ejerlejlighederne.

For at analysere den virkning på omlægningen nærmere har udvalget ses på virkningen ved en overgang til ejendomsværdibeskatning for forskellige typer erhvervsjendomme.

Nedenstående tabel 6.9 viser effekten for 3 ejendomme beliggende i Københavns kommune. Der er tale om 3 konkrete eksempler, der tager udgangspunkt i Told & Skats vurderingsoplysninger pr. 1.1.1998.

For alle 3 typer af ejendomme vil der være tale om en stigning i udgifterne ved omlægning til ejendomsskyld.

For forretningsejendommen er stigningen også afhængig af, hvorledes den hidtil eksisterende dækningsafgift tilpasse under den nye model. I nedenstående eksempel er det antaget, at forretningsejendommen betaler samme beløb i dækningsafgift, som blev betalt i 1998.

Tabel 6.9: Eksempler fra 3 københavnske ejendomme

Københavns kommune			
Grundskyldspromille 1999	2,600%		
Ejendomsskyldspromille 1999	0,660%		
	1 Ejerboligejendom	1 Forretning	Beboelse og forretning
	Kr.	Kr.	Kr.
Ejendomsværdi	1.300.000	201.000.000	10.700.000
Grundværdi	121.300	42.595.000	1.997.200
Grundskyld gældende regler	3.154	1.107.470	51.927
Ejendomsskyld model	8.580	1.326.600	70.620
Forskel	5.426	219.130	18.693
Dækningsafgift af erhv.ejd.	0	1.073.550	0

Det er derfor udvalgets opfattelse, at der i visse tilfælde kan være behov for at etablere særlige overgangsregler ved en overgang fra grundværdibeskatning til ejendomsværdibeskatning.

Ønskes det at gøre overgangen så lempelig som muligt, vil det være muligt i en overgangsperiode at begrænse den årlige stigning i ejendomsskatten. Evt. kan det være en ide at bruge de begrænsningsregler, der findes på lejeværdiområdet, som model for en sådan begrænsningsordning. Det er også muligt, at vælge den model, der bruges på ejendomsværdiskatteområdet. Det betyder, at der kunne laves særlige begrænsningsregler for pensionistgruppen. Det bemærkes dog, at pensionister allerede i dag har mulighed for at få indefroset ejendomsskatten. Udvalget finder, at eventuelle overgangsordninger bør være så enkle som mulige.

Hvis der er behov for at finansiere en overgangsordning, finder udvalget, at det kan overvejes, om der kan etableres en nedtrappingsordning for de ejendoms-kategorier, der ved omlægningen opnår en lempelse.

En anden model til afbødning af de fordelingsmæssige konsekvenser kan være en differentiering af ejendomsskatterne for enkelte typer af ejendomme. Der vil således kunne fastsættes en særlig ejendomsskyld for de enkelte kategorier af ejendomme. Uanset hvor finmasket en sådan kategorisering bliver, vil en stigning i ejendomsbeskatningen for visse ejendomme dog ikke kunne undgås. Hvis en differentieringsordning ønskes etableret, er det dog en forudsætning, at ejendommene kan opdeles i veldefinerede kategorier.

6.2.2. Anvendelse af anskaffelsessummen som vurderingsgrundlag

Ifølge kommissoriet skal udvalget undersøge om der er hensigtsmæssigt at erstatte de skønmæssige vurderinger over ejendomsværdien med en værdiansættelse, der tager udgangspunkt i den konkrete købesum for den enkelte ejendom.

Udvalget har i vurderingen af disse muligheder også taget udgangspunkt i de erfaringer med det nuværende vurderingssystem som fremgår af afsnit 5.3.2.

En anvendelse af en ejendoms faktiske anskaffelsespris er som nævnt et nærliggende alternativ til de nuværende vurderingsmetoder. Skatteyderen skal så selvangive anskaffelssummen eller byggeomkostninger. I afsnit 6.2.2.1. skitseres den mulige udformning af et sådant system og i afsnit 6.2.2.4. anføres hvilke fordele og ulemper det vil medføre.

En gennemførelse af anskaffelsesprismetoden kan være en væsentlig forenkling af det nuværende vurderingssystem.

Salgsoplysningerne indgår også i dag i grundlaget for vurderingen. Det er dog først og fremmest salgspriserne for den samlede gruppe af ejendomme med ensartet beliggenhed og karakter, der bestemmer ejendomsværdien. Alle frie salg fra de sidste 3 år forud for vurderingsåret indgår i det salgsstatistiske grundlag for vurderingen, jf. afsnit 3.5.4. Salgssummer i forbindelse med familieoverdragelser, arv og auktion frasorteres. Dette sker også med andre salg, hvor der er mistanke om, at parterne har sammenfaldende interesser, f.eks. ved salg mellem selskaber og hovedaktionærer.

6.2.2.1. Model for anvendelse af anskaffelssum som vurderingsgrundlag

Ved indførelse af et system, hvor anskaffelssummerne skal være vurderingsgrundlag, bliver grundlaget den konkrete anskaffelssum for den enkelte faste ejendom. Skatteyderen skal selvangive anskaffelssummen sammen med detaljer om salget. Dette svarer til de salgsindberetninger, som ejere af fast ejendom allerede i dag skal indgive.

For nyopførte ejendomme vil beskatningsgrundlaget være byggeomkostningerne tillagt købesummen for byggegrunden. Byggeomkostninger indhentes også i dag af de kommunale myndigheder og indgår i vurderingsgrundlaget.

Overgangen til anvendelse af anskaffelssummer vil medføre, at beskatningen i fremtiden hviler på ejendomsværdierne og ikke på grundværdierne.

Ved overgangen til det nye system vil anskaffelssummerne for de ejendomme, der handles det år (evt. tillige året før), blive basisværdien for det nye system. For de ejendomme, der ikke er blevet handlet, bliver basisværdien den sidst ansatte offentlige ejendomsværdi.

I de følgende år skal der ske en regulering af basisværdierne. Dette kan f.eks. ske som ved det tidligere årsreguleringssystem, hvor satserne blev vedtaget af Ligningsrådet på grundlag af salgsstatistiske analyser. Det kan også ske ved anden reguleringsmekanisme. Udvalget finder, at en reguleringsmekanisme bør være lovbestemt.

Når en ejendom handles, erstattes den regulerede værdi af den konkrete anskaffelssum. Ved ombygninger selvangives byggeomkostningerne og lægges til den regulerede værdi.

Der omsættes årligt ca. 100.000 ejendomme ud af i alt ca. 2 mio. ejendomme. Omsætningshastigheden er forskellig for forskellige typer ejendomme. I gennemsnit vil mindre end halvdelen af ejendommene have skiftet ejer efter 20 år. Mange ejendomme vil først blive omsat efter 30 eller 40 år eller endnu længere tid.

Indførelse af anskaffelssummer og regulerede værdier som beskatningsgrundlag medfører, at vurderingsorganisationens rolle skifter fra at være vurderingsmyndighed til at være kontrollerende myndighed, på samme måde som det er tilfældet med skattemyndighederne.

Det forhold, at myndighederne ikke længere skal udarbejde en årlig vurdering, kan isoleret set medføre ressourcebesparelser. Dette modsvares dog af, at kontrolfunktionen vil skulle udbygges. Dette skyldes bl.a., at skatteyderen vil kunne have en stor økonomisk interesse i hvilken anskaffelssum, der bliver grundlaget for beskatning. Der vil således være et vist incitament for ejeren til at tinglyse den lavest mulige købesum, ligesom der også vil kunne være et øget incitament til at flytte den størst mulige del af købesummen over til betaling for løsøre. Samlet set vil det således næppe medføre administrative besparelser

Det kan betyde, at myndighederne må opretholde en del af vurderingsberedskabet.

Dertil kommer, at nøjagtigheden af den sidste traditionelle vurdering bliver af meget stor betydning. Det er derfor sandsynligt, at der er behov for at anvende yderligere ressourcer ved denne vurdering. Der kan f.eks. være behov for en gennemgang af alle ikke-forslagsejendomme, som det skete ved 20. almindelige vurdering.

Som et alternativ har udvalget overvejet, at bevare det nuværende forslagssystem, og alene anvende anskaffelsesprismetoden for de ejendomme, der ikke er omfattet af forslagssystemet, idet disse ejendomme også er de vanskeligste at vurdere med de traditionelle metoder. Det drejer sig typisk om erhvervsejendomme.

6.2.2.2. Erfaringerne med anvendelse af anskaffelsessum som vurderingsgrundlag i Californien

I OECD-landene kendes kun ét eksempel på anvendelse af anskaffelsessum som vurderingsgrundlag for ejendomsskatter og lejeværdi. Dette ene eksempel er den forfatningsændring, Proposition 13, der blev gennemført i Californien i 1978, og som begrænser opkrævningen af ejendomsskat og indfører anskaffelsessum som vurderingsgrundlag for ejendomme, der skifter ejer.

Baggrunden for Proposition 13 i Californien var store værdistigninger og indførelse af maskinelle årlige vurderinger, uden at de lokale myndigheder nedsatte ejendomsskatteprocenterne tilsvarende. I 1978 fik en skatteprotestbevægelse derfor gennemført forfatningsændringen, der medførte en begrænsning af ejendomsskatteprocenten til 1 pct. Endvidere blev ejendomsværdierne fastfrosset på 1975-niveauet og årsreguleringer kan højst være 2 pct. Når ejendommene bliver handlet, fastsættes en ny basisværdi på grundlag af den kontantomregnede anskaffelsessum.

På grund af begrænsningen i årsreguleringerne medfører det californiske system en voldsom favorisering af de skatteydere, der har ejet deres ejendom i lang tid, i forhold til skatteydere, der hyppigt skifter hus. Det model, der beskrives i afsnit 6.2.2 om anvendelse af anskaffelsessum som vurderingsgrundlag for solgte ejendomme, vil ikke medføre denne forskelsbehandling.

Det blev forventet i Californien, at forfatningsændringen ville medføre store besparelser på vurderingsadministrationen, fordi de almindelige vurderinger blev afskaffet og fordi skønselementet i fastsættelsen af skattegrundlaget ventedes at blive kraftigt reduceret. Dette viste sig imidlertid ikke at holde stik. Udgifterne til vurdering steg umiddelbart efter forslaget gennemførelse, fordi det var nødvendigt at revidere og give ny klageadgang til den almindelige vurdering fra 1975, da denne nu skulle være basisværdi for årsreguleringerne i årtier indtil ejendommene blev solgt (i 1995 har 43% af ejerboligerne i Los Angeles ikke skiftet ejer siden 1975). Derefter har udgifterne til vurderingsadministrationen været konstant, når der reguleres for inflation og befolkningsstigninger. Dette skyldes dels at hele vurderingsberedskabet, inkl. maskinelle forslagssystemer, nødvendigvis måtte opretholdes for at kunne gennemføre skønmæssige afgørelser om godkendelse af registrerede anskaffelsessum, om fordelingen af anskaffelsessummen på fast ejendom og løsøre, om fordeling af byggeomkostninger på forbedring og vedligeholdelse og om fastsættelse af markedsbestemte anskaffelsessum for ejendomme, der ikke er solgt på det frie marked.

Samtidig medfører anvendelsen af anskaffelsessum som vurderingsgrundlag en drastisk stigning i skatteydernes motivation for at betale en del af købesummen "under bordet" og til at være kreative mht. købesummens fordeling på fast ejendom og på løsøre, goodwill mv. Dette er også problemer, der opleves i de OECD-lande, der har høje tinglysningsafgifter.

Erfaringerne fra Californien understøtter således den antagelse, at indførelse af anskaffelsessum som vurderingsgrundlag i Danmark formentlig ikke vil medføre administrative besparelser.

6.2.2.3 Provenumæssige konsekvenser

Det er vanskeligt, at vurdere, om det foreslåede beskatningsgrundlag vil blive lavere end det nugældende. For så vidt angår ejendomme, der handles, må det dog antages, at et beskatningsgrundlag, der tager udgangspunkt i købesummen, vil være en smule højere end hvad der er tilfældet i dag, idet ejendomsvurderingerne dog er blevet mere retvisende.

Reguleringsmekanismen er også meget afgørende.

6.2.2.4. Fordele og ulemper ved anskaffelsesprincippet som vurderingsmetode

De mulige fordele ved at anvende anskaffelsessummerne som vurderingsgrundlag er:

- Reduktion af administrative omkostninger fordi de årlige vurderinger afskaffes.
- Et mere forståeligt, ærligt og objektivt system, set fra ejerens side, fordi den konkrete anskaffelsessum lægges til grund.
- Færre klager.

Der er dog en række forhold, der kan begrænse disse fordele.

For langt de fleste ejendomme vil beskatningsgrundlaget blive en årsregulering på grundlag af den sidste ejendomsværdi eller på grundlag af en anskaffelsessum for et køb, der ligger år tilbage. Det tidligere årsreguleringssystem blev således afskaffet, fordi der i løbet af tre år var stor forskel i prisudviklingen inden for de grupper af ejendomme, der blev reguleret med den samme procent. Det vil derfor være vanskeligt at udvikle et reguleringssystem, der over en længere periode kan opleves som mere retfærdigt end det tidligere årsreguleringssystem. Hvis den enkelte ejer af fast ejendom får mulighed for at kunne begære foretaget en vurdering, vil nogle af ulemperne dog kunne begrænses.

Der er også betydelig usikkerhed forbundet med, om den forventede reduktion af de administrative omkostninger også i praksis vil blive opnået. Det skyldes den usikkerhed, der er forbundet med evt. omkostninger til

- kontrollen af de selvangivne anskaffelsessummer
- skønsmæssige ansættelser af anskaffelsessummer ved overdragelser mellem forbundne parter
- kontrollen af købesummens fordeling mellem inventar og fast ejendom
- kontrollen af ombygningsomkostningers fordeling mellem vedligeholdelse, forbedring og udvidelser
- kontrollen af kontantomregningen af anskaffelsessummen ved usædvanlige former for prioritering.

På baggrund heraf er det udvalgets opfattelse, at forslaget er et tilbageskridt i forhold til systemet med årlige vurderinger. Der synes ikke at være nogle væsentlige fordele forbundet med indførelse af anskaffelsessummer som vurderingsgrundlag. Langt de fleste ejendomme vil blive beskattet på grundlag af regulerede værdier, og der vil ske reguleringer i meget lange perioder på grundlag af den samme basisværdi. De beskattede værdier vil derfor kunne komme til at adskille sig meget mere fra de faktiske handelspriser, end det er tilfældet med det nuværende vurderingssystem. Dette vil kunne give anledning til kritik fra ejendomssejernes side - også selvom de får mulighed for at begære en ny vurdering, hvis de er utilfredse med ansættelsen. Endvidere er der som ovenfor beskrevet stor usikkerhed omkring de administrative besparelser ved ordningen.

6.2.2.5 Muligheden for at anvende anskaffelsesprismetoden for ikke-forslagsejendomme

Udvalget har også overvejet om anskaffelsesprismetoden kunne begrænses til de ejendoms-kategorier, der ikke er omfattet af forslagssystemerne.

En isoleret anvendelse af anskaffelsesprismetoden for erhvervs-ejendomme vil umiddelbart indebære de samme fordele og ulemper som ved anvendelse af metoden generelt. Heroverfor står, at disse ejendoms-kategorier er de ejendoms-kategorier, hvor der i forvejen er den største usikkerhed forbundet med den offentlige ejendoms-vurdering. Det drejer sig også typisk om en række ejendoms-kategorier f.eks. erhvervs-ejendomme, hvor handelsprisen meget ofte vil afhænge af, om der på det rigtige tidspunkt er lige netop den rette efterspørger efter den pågældende ejendom, f.eks. en specielt indrettet fabriksejendom. Afhængig af, om denne efterspørger er til stede kombineret med behovet for at sælge ejendommen, vil handelsprisen kunne variere kraftigt.

Samtidig vil det være muligt at supplere oplysningerne om anskaffelsessummen med andre oplysninger såsom, realkreditoplysninger, regnskabsoplysninger samt evt. pengeinstitut- og forsikringsoplysninger. Det øger muligheden for at anvende metoden for ikke-forslagsejendomme.

Det er dog samlet set udvalgets opfattelse, at anskaffelsesprismetoden heller ikke kan anvendes ved ansættelsen af disse ejendomme, da omsætnings-hastigheden for fast ejendom er relativ lav, ligesom købesummen ikke altid kan være det rigtige udtryk for en ejendoms værdi. Derimod finder udvalget, at anskaffelsesprisen i høj grad bør indgå i kontrollen af vurderingerne.

6.2.3. Muligheden for at anvende andre vurderinger ved den offentlige vurdering

I det følgende afsnit er omtalt muligheden for at anvende vurderinger af fast ejendom, der er foretaget af realkreditinstitutter o.lign. i forbindelse med den offentlige ejendomsvurdering. Endvidere behandles muligheden for at anvende regnskabstal.

6.2.3.1 Muligheden for at anvende realkreditinstitutternes vurderinger

Problemet med anskaffelsesprismetoden er, at alle ejendomme ikke sælges én gang om året. Hyppigt vil der kunne gå lang tid imellem salgene, og der vil i den mellemliggende periode kunne ske en skævvridning af ejendommens værdi i forhold til tilsvarende ejendomme.

Det kunne give anledning til at overveje, om der er muligheder for som supplement til anskaffelsesprismetoden at bruge andre vurderinger, der i forvejen foretages. En af mulighederne er de vurderinger, som realkreditinstitutterne foretager i forbindelse med belåning af fast ejendom.

Principperne for realkreditinstitutternes værdiansættelse reguleres af reglerne i realkreditlovens § 6 om værdiansættelse og låneudmåling og af bekendtgørelse nr. 235 af 23. april 1998 om realkreditinstitutternes værdiansættelse og låneudmåling.

For alle ejendomme skal værdiansættelsen ske efter et kontantprincip uden hensyn til ejendommens prioriteringsforhold.

Bortset fra nogle helt specielle situationer må ansættelsen af ejendommens værdi ikke overstige, hvad der efter instituttets skøn er en rimelig handelsværdi, uanset om ejendommen netop er handlet til et højere beløb. Dette indebærer, at værdiansættelsen skal ligge inden for det beløb, som flere kyndige erhververe med kendskab til de stedlige priser og markedsforhold for ejendomme af den pågældende karakter og art må skønnes at ville betale kontant for ejendommen. Der skal tages hensyn til en eventuel risiko for ændringer i markedsforholdene og strukturændringer, medens der skal ses bort fra situationer, hvor forholdene betinger en særlig knaphedspris.

I praksis foretages værdiansættelsen på grundlag af oplysninger om ejendommens grundareal, bygninger, tilbehør, udstyr, rettigheder og forpligtelser samt andre forhold, der påvirker ejendommens værdi, og altid efter en besigtigelse af ejendommen. Realkreditinstitutterne tager således højde for såvel offentlige som privatretlige servitutter, zonestatus og lignende ved værdiansættelsen af en ejendom. Herudover inddrages kendskab til handler med lignende ejendomme i området.

De overordnede principper for værdiansættelse er suppleret af en række særlige krav til nybyggede ejendomme, ejendomme til udlejning og erhvervsjendomme samt krav, der er afhængige af, hvilken ejendomskategori, ejendommen hører under. Disse krav kan bevirke, at den realkreditmæssige belåningsværdi kan blive mindre end ejendommens rimelige kontante handelsværdi.

Hvis en ejerbolig til helårsbrug eller et fritidshus, der ønskes belånt, har været handlet mindre end 6 måneder før tilbudstidspunktet, kan belåningsværdien ikke overstige kontantprisen.

For en række nybyggede ejendomme (navnlig ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse), opført med salg for øje kan værdiansættelsen ikke overstige den kontante salgspris. Er der tale om opførelse uden videresalg for øje, skal der i det tilfælde, at værdiansættelsen overstiger de faktiske byggeomkostninger, foreligge dokumentation herfor. For nybygninger af øvrige ejendoms kategorier er de afholdte byggeomkostninger retningsgivende for værdiansættelsen.

I realkreditvurderingen af industri- og håndværksejendomme skal inddrages forhold som ejendommens alternative anvendelse, og ejendommens og virksomhedens karakter og kreditværdighed. I vurderingen medtages grund og bygninger samt de faste installationer og maskiner. Er mulighederne for alternativ anvendelse begrænset, ansættes ejendommens værdi kun til handelsværdien i den udstrækning virksomhedens indtjeningsevne gør det rimeligt. Værdien ved ansættelse til uændret anvendelse kan højst ansættes til genopførelsesomkostningerne med reduktion for stand og karakter.

Industri- og håndværksejendomme, der anvendes af en lejer, skal værdiansættes ud fra en rentabilitetsbetragtning.

Ved landbrugsejendomme mv. skal der ligeledes ved værdiansættelsen tages hensyn til ejendommens karakter og indtjeningsevne samt ejendommens mulige anden anvendelse end den, der finder sted på tidspunktet for långivningen. Er der knyttet en besætning til landbrugsejendommen, skal denne vurderes således, at mere kortvarige prisudsving ikke påvirker værdiansættelsen.

Ved fastsættelse af belåningsværdien for kontor- og forretningsejendomme samt private udlejningsejendomme skal der foretages en rentabilitetsberegning, som danner maksimum for værdiansættelsen.

Ejendommens rentabilitet bedømmes almindeligvis ud fra ejendommens lejeindtægter, driftsudgifter og en kapitaliseringsfaktor, der afspejler markedets afkastkrav til den pågældende ejendomstype i området under hensyntagen til ejendommens stand og karakter samt sikkerheden for opretholdelse af nettolejen (bruttoleje fratrukket driftsudgifter).

Lejeindtægterne for ejendommen fastsættes med udgangspunkt i de faktiske lejeindtægter i henhold til de indgåede lejeaftaler. Aftalte lejestigninger kan kun lægges til grund under særlige omstændigheder. Tilsvarende er det de faktiske driftsudgifter, der lægges til grund for bedømmelsen af ejendommens driftsudgifter. Bortset fra specielle tilfælde, hvor der er langvarige uopsigelige lejekontrakter, kan der aldrig lægges en højere lejeindtægt til grund end den lejeindtægt, som er almindeligt gældende i kvarteret for tilsvarende ejendomme. På tilsvarende vis fastsættes minimumsgrænser for driftsudgifterne.

Den beregnede maksimale belåningsværdi fremkommer ved at multiplicere nettolejen med kapitaliseringsfaktoren.

For almennyttigt boligbyggeri skal der ligeledes foretages en rentabilitetsberegning, som danner maksimum for værdiansættelsen. Ved opgørelse af lejeindtægter og driftsudgifter tages der hensyn til de særlige lovbestemte tilskud og bidrag, som er knyttet til disse boliger.

En væsentlig forskel mellem realkreditinstitutterne og de offentlige vurderinger er, at realkreditinstitutternes vurderinger tager højde for alle privatretlige rettigheder og forpligtelser.

Realkreditinstitutternes vurderinger anvendes først og fremmest ved låneudmåling af realkreditlån.

Det har i udvalget været drøftet om vurderinger, der foretages til dette specifikke formål, også kan anvendes ved ansættelsen af en fast ejendoms handelsværdi. I den forbindelse har udvalget således for at lette vurderingsrådenes kontrolopgaver endvidere overveje, hvorvidt det vil være hensigtsmæssigt at etablere en indberetningsordning med hensyn til sagkyndige vurderinger. En indberetningsordning, der f.eks. omfatter ejendomsmæglere, realkreditinstitutter, pengeinstitutter og forsikringselskaber.

For en sådan indberetningsordning taler, at vurderingsmyndighederne vil være sikre på i alle tilfælde at få de relevante oplysninger.

Imod sådan en ordning taler, at den foretagne vurdering ikke altid vil kunne anvendes direkte, idet den er udarbejdet til et specifikt formål. Realkreditinstitutternes vurderinger vil f.eks. ikke svare nøjagtig til en vurdering foretaget af vurderingsmyndighederne, og det vil derfor være forkert at anvende en realkreditvurdering direkte.

Imod en sådan ordning taler endvidere, at en indberetningsordning vil være et stort og administrativt besværligt system at etablere, og spørgsmålet er, om etableringen af et sådant system vil kunne stå mål med udbyttet. Ejeren af den faste ejendom vil have en forpligtelse til at selvangive den rigtige værdi, og hvis der foreligger en sagkyndig vurdering, vil den næppe kunne overses, medmindre der er tale om helt specielle omstændigheder. Bortset fra ejerskiftesituationen vil låntagere typisk ikke være bekendt med realkreditinstituttets vurdering. Vurderingerne udleveres dog ved anmodning. Det vil derfor kun være i få tilfælde, hvor en indberetningsordning vil være af værdi.

Det er udvalgets opfattelse, at det næppe vil være hensigtsmæssigt at etablere en decideret indberetningsordning. I stedet er det udvalgets opfattelse, at vurderingsmyndighederne i forbindelse med kontrollen af den enkelte vurdering skal kunne kræve at få oplyst, om der foreligger en sagkyndig vurdering og i givet fald at få udleveret denne. Allerede efter de gældende regler har vurderingsmyndighederne normalt mulighed for at få en sagkyndig vurdering udleveret, hvis de ved, at der foreligger én.

6.2.3.2 Muligheden for at anvende virksomhedernes regnskabstal

Udvalget har endvidere overvejet at anvende den værdiansættelse af fast ejendom, som virksomhederne bruger i statusopgørelserne i årsregnskaberne.

Erhvervsministeriet har overfor udvalget oplyst, at årsregnskabsloven tager sit udgangspunkt i et transaktionsbaseret regnskab. Her værdisættes anlægsaktiver på grundlag af anskaffelses- eller kostpris,

jf. årsregnskabslovens § 27. Denne pris værdireguleres ved afskrivninger og eventuelt nedskrivning, der i tilfælde af fejlslagen o.lign. kan tilbageføres, men aldrig til værdier over værdien på nedskrivningstidspunktet, årsregnskabslovens §§ 28 og 29. Dette gælder typisk for fast ejendom. Hvor fast ejendom skal behandles som omsætningsaktiv gælder tilsvarende regler med hensyn til nedskrivning, jf. årsregnskabslovens §§ 31 og 33.

Som en undtagelse fra et ren Vurd alle aktiver indenfor en bestemt post eller indenfor samme grupperinger. Loven tillader ikke opskrivninger for omsætningsaktiver generelt, men tillader dog for varebeholdninger - herunder fast ejendom - at der opskrives, dog højst til genanskaffelsesprisen, jf. årsregnskabslovens § 34.

Lovgivningen gør det ikke obligatorisk at opskrive ved værdistigninger. Det ligger for så vidt heller ikke i lovgivningen, at selskaber, der allerede har opskrevet, skal sikre, at værdien holdes a jour med senere værdistigninger.

Erhvervsministeriet oplyser således, at et meget stort antal selskaber - navnlig små selskaber - af princip slet ikke opskrives.

Foreningen af Statsautoriserede Revisorer har udgivet en regnskabsvejledning om materielle anlægsaktiver. Her gives som hovedregel udtryk for, at det er nytteværdien, der skal nedskrives eller opskrives eller i mangel af nytteværdi handelsværdi. Der er dog ingen pligt til opskrivning. Endvidere bestemmes, at selskaber, der opskrives, skal fortsætte hermed ved senere værdistigninger. Vejledningen gør det dog ikke obligatorisk at opskrive. Dette ses heller ikke at være noget absolut krav i de internationale regnskabsstandarder (IAS).

I regnskabsvejledningen er henvist til en særlig regnskabsmæssig behandling af investeringsejendomme. Dette uddybes ikke i vejledningen men ifølge Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har et regnskabsteknisk udvalg under Foreningen af Statsautoriserede Revisorer begyndt arbejdet med en udstedelse af en særlig regnskabsvejledning om den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendomme.

Internationalt er der meget stærke tendenser henimod det værdibaserede regnskab og dermed en afstandtagen fra det transaktionsbaserede regnskab, der ligger bag ved EU-regnskabsdirektiverne og dermed årsregnskabsloven. I det værdibaserede regnskab er det vigtigt at finde selskabets substansværdi. Dette fører typisk til indregning af dagsværdier eller handelsværdier af finansielle aktiver og i princippet også af værdifaste aktiver som fast ejendom. Som følge af blandt andet amerikansk tilbageholdenhed med at tillade opskrivninger i almindelighed er det dog efter Erhvervs- og Selskabsstyrelsens opfattelse ikke sikkert, at den internationale udvikling vil føre til nogen pligt til opskrivning udover eventuelt de særlige regler for investeringsejendomme.

På længere sigt forventer Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, at den globale udvikling, herunder ikke mindst de Internationale Regnskabsstandarder og Europakommissionens initiativer - ihvertfald for de børsnoterede eller større selskaber - i Danmark vil skabe en tendens henimod værdibaserede regnskaber og dermed en større tilbøjelighed til at opskrive. Det forventes dog ikke, at denne holdning trænger igennem i praksis for de små selskaber.

Sammenfattende konkluderer Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, at værdiansættelsen efter årsregnskabsloven og praksis vil skulle rette sig efter virksomhedens hensigt med erhvervelsen eller brugen af det pågældende aktiv, hvad enten det anses som et anlægsaktiv, omsætningsaktiv eller eventuel særskilt som investeringsejendom. Ved værdifastsættelsen af fast ejendom i de driftsøkonomiske årsregnskaber foreskrives ikke anvendelse af aktuel handelsværdi i årsregnskabsloven.

Der er derfor ifølge Erhvervs- og Selskabsstyrelsen ikke tale om, at der i regler eller i generel praksis med hensyn til fast ejendom er pligt til ajourføring af de regnskabsmæssige værdier til aktuelle værdier til forskel fra historiske værdier.

Værdiansættelse af fast ejendom i driftsøkonomiske årsregnskaber vil derfor kun i nogle tilfælde kunne anses som udtryk for handelsværdien af den pågældende ejendom. Det præciseres i den forbindelse, at årsregnskabsloven principielt regner med den prioriterede værdi og altså ikke kontantværdi.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen forventer derfor ikke, at værdiansættelsen i almindelighed kan anses som udtryk for værdien af den pågældende ejendoms handelspris.

Under drøftelserne i udvalget er der dog fra flere af repræsentanterne fra branche- og interesseorganisationer givet udtryk for, at det er deres indtryk at handelsprisen i højere grad end det er

Erhvervs- og Selskabsstyrelsens opfattelse anvendes i praksis. Det gælder især for investeringsejendomme.

Udvalget har også drøftet om regnskabsoplysningerne kunne erstatte de offentlige ejendomsvurderinger. Det er udvalgets opfattelse, at regnskabsoplysningerne ikke direkte kan erstatte den offentlige ejendomsvurdering. Det er dog udvalgets opfattelse, at regnskabsoplysningerne i høj grad kan anvendes ved kontrol af de af ejeren indberettede oplysninger.

6.2.4 Selvangivelsesmodel

6.2.4.1 Indledning

På baggrund af de erfaringer der er med det nuværende vurderingssystem, jf. afsnit 5.3.2 har udvalget yderligere overvejet om der er andre metoder hvorpå ejendomsvurderingen kan gøres bedre og mere forståelig for ejere af fast ejendom, jf. udvalgets kommissorium.

Det nuværende ejendomsvurderingssystem bygger på det grundlæggende princip, at vurderingsrådet foretager en vurdering af den faste ejendom. Vurderingen meddeles ejeren, der kan klage over den, hvis der er uenighed.

Ejeren af den faste ejendom inddrages dog i et vist omfang i forbindelse med tilvejebringelsen af grundlaget for vurderingen. Det sker bl.a. via BBR, som ejeren har en pligt til at ajourføre. Også på andre områder giver ejeren oplysninger, der danner grundlag for den offentlige ejendomsvurdering. Hvis der f.eks. er foretaget ombygning, der kræver byggetilladelse, giver ejeren oplysning om byggeomkostningerne til kommunernes tekniske forvaltninger. Ligeledes anmodes ejere af udlejningsejendomme om at indsende oplysninger om huslejeindtægterne.

Vurderingsmyndighederne har fra og med 1998 hvert år udsendt en meddelelse om ansættelsen af den faste ejendom til ejerne. Ved vurderingen ansættes dels en grundværdi dels en ejendomsværdi. Vurderingsmeddelelsen udsendes i maj måned. Hvis ejeren er uenig i vurderingen, kan vurderingen inden den 1.juli indbringes for skyldrådet.

Den offentlige ejendomsvurdering anvendes primært som grundlag for opgørelse af lejeværdi af egen bolig samt som grundlag for den kommunale ejendomsbeskatning. Fra og med den 1. januar 2000 afløses lejeværdien af en kommunal ejendomsværdiskat.

Lejeværdien for et indkomstår beregnes på grundlag af vurderingen pr. 1. januar i dette indkomstår. Lejeværdien indgår i selvangivelsen for det pågældende indkomstår. Fysiske personer skal selvangive senest den 1. juli i året efter indkomstårets udløb. Fysiske personer, der får tilsendt en fortrykt selvangivelsesblanket, skal dog selvangive senest den 1. maj, medmindre den samlevende ægtefælle har selvangivelsesfrist den 1. juli, den selvangivelsespligtige deltager i et anpartsprojekt eller den selvangivelsespligtige har meddelt, at den pågældende ikke ønsker at være omfattet af ordningen med den fortrykte selvangivelse.

De kommunale ejendomsskatter beregnes - modsat lejeværdien af egen bolig - på grundlag af ejendomsvurderingen den 1. januar i det forudgående indkomstår. Ejendomsskatterne opkræves i løbet af året.

Det er et gennemgående træk ved ejendomsvurderingssystemet, at ejeren - selvom denne som nævnt i visse tilfælde inddrages i forbindelse med grundlaget for vurderingen - ikke inddrages i forbindelse med selve vurderingen. Ejeren inddrages først på det tidspunkt, hvor vurderingsrådet har foretaget vurderingen.

Til forskel herfra bliver skatteyderne på indkomstskatteområdet normalt inddraget på et tidligere tidspunkt - nemlig allerede i forbindelse med selve indkomstopgørelsen. I de seneste år er indberetningssystemet blevet meget udbygget, men det grundlæggende princip er fortsat, at det er skatteyderen selv, der selvangiver indkomsten. Hvis der er foretaget indberetning, får skatteyderen mulighed for at korrigere i de indberettede beløb, inden årsopgørelsen udskrives. Hvis der er uenighed, er det op til de lokale skattemyndigheder at foretage en ændring af ansættelsen.

Udvalget har overvejet, om det er muligt at ændre ejendomsvurderingssystemet, således at det i højere grad kommer til at svare til systemet på indkomstskatteområdet. Dvs. at inddrage ejeren af den faste ejendom i forbindelse med selve vurderingen af den enkelte ejendom og dermed på et langt tidligere tidspunkt end i dag.

En selvangivelsesordning kan udformes på mange forskellige måder og være mere eller mindre omfattende. Udvalget har dels overvejet en selvangivelsesordning vedrørende erhvervsejendomme, dels har udvalget overvejet en selvangivelsesordning vedrørende ejerboliger.

Det er en forudsætning for en selvangivelsesordning, at der i fremtiden kun udmeldes en ejendomsværdi. Efter de gældende regler udmeldes der i dag både en grundværdi og en ejendomsværdi. Ejeren af den enkelte ejendom vil ikke have forudsætninger for at kunne ansætte værdien af grunden i ubebygget stand og vil have vanskeligt ved at forholde sig til en sådan ansættelse. Der vil heller ikke kunne anvendes sagkyndige vurderinger i forbindelse med en selvstændig ansættelse af grundværdien. Ved indførelse af en selvangivelsesordning er det derfor en forudsætning, at den selvstændige grundværdiansættelse bortfalder.

I det følgende er nærmere behandlet, hvorledes en selvangivelsesordning for ejerboliger og en selvangivelsesordning for erhvervsejendomme kan udformes.

6.2.4.2 Selvangivelsesordning for erhvervsejendomme

Vurderingen af erhvervsejendomme er formentlig det største problem i ejendomsvurderingssystemet. Det er ofte meget svært at ansætte erhvervsejendommen til en entydig værdi.

Mens de maskinelle vurderingsforslagssystemer på ejerboligområdet normalt giver et rimeligt grundlag for at foretage vurderingen, opstår der derimod ofte problemer i forbindelse med vurderingen af ejendomme, der ikke er omfattet af forslagssystemet, dvs. først og fremmest erhvervsejendommene.

Vurderingsmyndighederne har ofte svært ved at foretage en korrekt vurdering af erhvervsejendomme. Den præcisionsgrad, som ansættelserne har på erhvervsområdet, er ofte væsentlig dårligere, end man kunne ønske det. Vurderingen kommer tit til at afhænge af meget individuelle forhold for det enkelte erhverv. Dertil kommer, at nogle erhvervsejendomme er af en så speciel karakter, at de sjældent handles, hvorfor vurderingsmyndighederne ikke har noget at støtte sig til ved vurderingen. Ejere af erhvervsejendomme vil derfor nogle gange kunne opleve, at vurderingen af erhvervsejendommen ikke svarer til ejerens opfattelse af handelsværdien. Det vil også kunne opleves, at to ens erhvervsejendomme, der er beliggende i hver sin vurderingskreds, vurderes forskelligt, idet de enkelte vurderingsråd kan have en forskellig opfattelse af handelsværdien.

Der er i alt ca. 500.000 ikke-forslagsejendomme, dvs. først og fremmest ejendomme, der udelukkende anvendes til erhverv eller blandede ejendomme, der både anvendes til erhverv og til beboelse. Efter de gældende regler skal vurderingsrådet besigtige hver ikke-forslagsejendom hver 4. år. I den mellemliggende periode skal vurderingen af ejendommen baseres på den tidligere foretagne vurdering reguleret med en reguleringsfaktor, der er opgjort på grundlag af den gennemsnitlige prisstigning.

Erfaringen med sådanne reguleringsmekanismer er, at de ikke er særlig præcise. Det kan illustreres ved erfaringerne ved anvendelse af årsreguleringssystemet fra 1982-97. Indførelsen af årsreguleringssystemet begrænsede ganske vist stigningen fra den ene alm. vurdering til den anden, men reguleringen af ejendomsprisniveauet var dog for standardiseret og forsigtig, således at der ved de efterfølgende alm.vurderinger alligevel var behov for en kraftig efterregulering. Det vil sige, at for erhvervsejendommene vil det ydermere gælde, at vurderingen i de 3 år, hvor der ikke sker besigtigelse, vil blive mere og mere upræcis.

For den del af de ejendomme, der helt eller delvist anvendes erhvervsmæssigt, vil ejeren af ejendommen normalt have en god fornemmelse for, hvad handelsværdien af ejendommen er. Det hænger sammen med, at ejendommen skal indgå i virksomhedens årsregnskab, ligesom ejeren normalt vil have brugt den faste ejendom som sikkerhed for erhvervslån i et penge- eller realkreditinstitut.

Ejere af erhvervsejendomme vil også i kraft af deres erhvervskendskab i nogle tilfælde have et større erfaringsgrundlag end vurderingsmyndighederne med hensyn til at kunne vurdere handelsværdien af ejendommen, og i en række tilfælde vil ejeren endda være i besiddelse af en sagkyndig vurdering af ejendommen.

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet er der ikke en forpligtelse til at ansætte den faste ejendom til handelsværdien, jf. afsnit 6.2.3.2. om reglerne for værdiansættelse i årsregnskabsloven, hvoraf det fremgår, at årsregnskabslovens udgangspunkt er, at fast ejendom i regnskabet ansættes til anskaffelsesværdien.

Det fremgår dog også af dette afsnit, at tendensen er, at det bliver mere og mere almindeligt at den faste ejendom fastsættes til handelsværdien, idet dette kan give et mere retvisende regnskab. Hvis ejendommen er ansat til handelsværdien, kan dette enten være baseret på virksomhedens egen vurdering eller på en sagkyndig vurdering fra f.eks. en revisor eller en ejendomsmægler.

Ejere af erhvervsejendomme vil desuden ofte i forbindelse med låneansøgning i et realkreditinstitut eller i et pengeinstitut, i forbindelse med tegning af forsikring el.lign. få foretaget en vurdering af ejendommen. Ejerne får dog normalt ikke direkte kendskab til den vurdering af ejendommen, der er foretaget af realkreditinstitutets vurderingsmænd, men derimod alene indirekte gennem udmåling af lånet fra realkreditinstituttet.

Da vurderingsmyndighederne har problemer med vurderingen af erhvervsejendomme, har udvalget derfor overvejet, om ikke det vil være en fordel at inddrage ejeren af ejendommen i forbindelse med selve vurderingen og udnytte ejerens kendskab til ejendommens værdi.

Hvis vurderingssystemet ændres, således at det bliver ejeren, der i første omgang skal selvangive værdien af ejendommen, vil det efter udvalgets opfattelse kunne give et bedre vurderingsgrundlag.

For det første vil man udnytte ejerens kendskab til ejendommens værdi i højere grad end efter de gældende regler. Gennem en selvangivelsesordning vil man også kunne udnytte en evt. sagkyndig vurdering af ejendommen, idet ejeren af ejendommen vil være forpligtet til at inddrage denne vurdering i forbindelse med ansættelsen af værdien i selvangivelsen.

For mange ejere af erhvervsejendomme vil dette for det andet kunne betyde en højere grad af accept af vurderingen, idet ejeren selv vil have været medvirkende til at fastsætte vurderingen. Dette kan tillige få en effekt på antallet af klager.

For det tredje vil man herved opnå, at vurderingssystemet i højere grad vil blive harmoniseret med indkomstskattesystemet.

Hvis ejeren er i tvivl om værdien af den faste ejendom, vil ejeren altid kunne tage udgangspunkt i den seneste offentlige ejendomsvurdering eller - hvis ejendommen er anskaffet efter den seneste ejendomsvurdering - ejendommens anskaffelsespris. Dertil kan ejeren lægge udgifterne ved evt. forbedringsarbejder for ejendommen, der er foretaget efter sidste ejendomsvurdering.

6.2.4.3 Selvangivelsesordning for ejerboliger

Ejere af erhvervsejendomme vil som nævnt i afsnit 6.2.4.2 ofte have en rimelig sikker viden om handelsværdien af ejendommen, en viden der ofte baserer sig på sagkyndige vurderinger.

I modsætning til erhvervsejendomme har udvalget for ejerboliger overvejet, om der på ejerboligområdet kan etableres en ordning, der svarer til den ordning, der kendes fra den såkaldte "printselvangivelse" og byggende på de beregninger, der allerede i dag foretages ved hjælp af det maskinelle forslagssystem. Det er tanken, at vurderingsmyndighederne skal sende et forslag til ejendomsværdi af den faste ejendom ud til ejeren. Ejeren kan herefter tilkendegive, om forslaget kan accepteres. Forslaget bygger på beregninger m.v. foretaget ved anvendelse af det maskinelle vurderingsforslagssystem. På indkomstskatteområdet sker der i vidt omfang indberetning af selvangivelsesposterne, og disse indberettede beløb meldes ud til skatteyderne, der herefter har mulighed for at rette dem inden årsopgørelsen udskrives.

Hvis ejeren er i tvivl om værdien af den faste ejendom, vil ejeren altid kunne tage udgangspunkt i vurderingsforslaget fra den seneste offentlige ejendomsvurdering eller - hvis ejendommen er anskaffet efter den seneste ejendomsvurdering - ejendommens anskaffelsespris. Dertil kan ejeren lægge udgifterne ved evt. forbedringsarbejder for ejendommen, der er foretaget efter sidste ejendomsvurdering.

På ejerboligområdet indebærer det, at vurderingsrådet giver ejeren af ejerboligen oplysning om den vurdering, forslagssystemet kommer til. Herved gives ejeren mulighed for at reagere over for denne inden selve udmeldingen af den foretagne vurdering. Alternativt kan det ved udsendelsen af forslaget til vurdering signaleres, at forslaget betragtes som den endelige vurdering, med mindre ejeren reagerer med et begrundet ændringsønske inden for en fastsat frist.

Forslagssystemet skal således fortsat bevares som et udgangspunkt for vurderingen af ejerboliger og lignende. Forslagssystemet er efter udvalgets opfattelse udmærket som udgangspunkt for fastsættelsen af grundlaget for ejendomsbeskatningen. Det må imidlertid pointeres, at det ikke sikrer, at den enkelte ejendom får en korrekt ansættelse af handelsværdien.

Vurderingsrådene skal forud for forslagsberegningen fastsætte de lokale normtal (vurderingsniveauet) på grundlag af de forslag til normtal, som Told- og Skattestyrelsen har beregnet på grundlag af statistikken over solgte ejendomme. Endvidere skal vurderingsrådene have mulighed for at udtage visse ejendomme til behandling i vurderingsrådet, inden forslaget til vurdering for disse ejendomme udsendes til ejeren (f.eks. ejendomme med en verserende byggesag).

Den væsentligste ændring for ejerne i forhold til den nuværende procedure vil være at ejerne får mulighed for at rette i forslaget til ejendomsværdiansættelse før den endelige ansættelse foretages. For mange ejere vil det svare til den fejlrettelse, der allerede efter de gældende regler sker i forbindelse med klagebehandlingen, og som har medført at en række klager i dag ikke længere ender i skyldrådet.

Hvis modellen skal indeholde et selvangivelseselement, hvor ejeren selvangiver værdien af sin ejendom, er der behov for at tage stilling til, hvordan en sådan selvangivelse skal se ud. Hvis den ændring, en ejer ønsker i forhold til forslaget til vurdering, skal tages i betragtning ved de efterfølgende vurderinger - hvad der nok er meget rimeligt - er der behov for, at ejeren også selvangiver en begrundelse for, hvorfor den selvangivne ejendomsværdi afviger fra forslaget til vurdering. Ejersens begrundelse skal kunne indpasses i den endelige vurdering således, at ændringen kan indgå i de efterfølgende vurderinger. Tanken er med andre ord, at ejers ønske om ændring indgår i næste års vurdering, med mindre den i mellemtiden er blevet fjernet af vurderingsrådet.

Der er således behov for at tage stilling til, hvor stor en afvigelse fra det beregnede forslag vurderingsrådet skal acceptere uden at starte en undersøgelse af forholdet. Endvidere skal der tages stilling til, om uenighed mellem vurderingsrådet og ejeren automatisk skal betragtes som en klage til skyldrådet, eller om vurderingsrådet forinden skal søge at opnå enighed ved at tage kontakt til ejeren.

I kommissoriet er udvalget blevet bedt om at undersøge, hvorvidt det er muligt at skabe en større forståelse for systemet blandt skatteyderne. Det største problem i relation til vurderingen af ejerboliger er således ejernes accept af vurderingerne. Ofte angribes vurderingssystemet som tilfældigt, og det anføres ofte, at vurderingsmyndighederne ikke er sagkyndige og derfor ikke så gode til at foretage en korrekt vurdering. Fordelen ved et selvangivelsessystem med printordning på ejerboligområdet vil være det forhold, at ejerne vil få mulighed for at kunne påvirke vurderingen mere direkte. Dette kan være af meget stor psykologisk betydning.

For ejeren vil det desuden også kunne have betydning, at det er vurderingsmyndighederne, der skal reagere, hvis der er uenighed om den selvangivne vurdering. Derudover vil det være en fordel, at vurderingssystemet harmoneres med selvangivelsessystemet på indkomstskatteområdet. Dette kan gøre processen mere overskuelig for boligejerne.

I forbindelse med 20. almindelige vurdering introducerede man en meget detaljeret vurderingsmeddelelse, der specificerer grundlaget og opgørelsen af vurderingsresultatet. I en selvangivelsesmodel vil en sådan vurderingsmeddelelse strengt taget ikke være nødvendig. Det er dog udvalgets opfattelse, at vurderingsmeddelelsen også i en selvangivelsesmodel må anses for at være nyttig for ejere af ejerboliger m.v., idet den også kan være medvirkende til at hjælpe ejeren med hensyn til at afgøre, om den forprintede vurdering er korrekt.

Omvendt kan det også hævdes, at den detaljerede vurderingsmeddelelse allerede i dag har været med til at skabe en større tillid til vurderingssystemet, hvilket det faldende antal af klager ved de seneste vurderinger viser.

6.2.4.4 Konklusion

Vurderingen af erhvervsjendomme er formentlig det største problem i ejendomsvurderingssystemet. Det er ofte meget svært at ansætte erhvervsjendommen til en entydig værdi. Mens de maskinelle vurderingsforslagssystemer på ejerboligområdet normalt giver et rimeligt grundlag for at foretage vurderingen, opstår der ofte problemer med vurderingen af erhvervsjendomme.

For de ejendomme, der helt eller delvist anvendes erhvervsmæssigt, er det udvalgets opfattelse, at ejeren af ejendommen ofte vil have en god fornemmelse for, hvad handelsværdien af ejendommen er.

Hvis vurderingssystemet ændres, således at det bliver ejeren, der i første omgang skal selvangive værdien af ejendommen, vil det efter udvalgets opfattelse kunne give et bedre vurderingsgrundlag.

Hvis ejeren er i tvivl om værdien af den faste ejendom vil ejeren altid kunne tage udgangspunkt i vurderingsforslaget fra den seneste offentlige ejendomsvurdering eller - hvis ejendommen er anskaffet

efter den seneste ejendomsvurdering - ejendommens anskaffelsespris. Dertil kan ejeren lægge udgifterne ved evt. forbedringsarbejder for ejendommen, der er foretaget efter sidste ejendomsvurdering.

Udvalget anbefaler på denne baggrund, at der indføres en selvangivelsesordning for erhvervsejendomme. En sådan ændring vil også kunne være med til at løse de problemer, der i dag er med ansættelsen af erhvervsejendomme efter bruttometoden. Den foreslåede ændring vil således gøre det muligt at foretage en ansættelse efter nettometoden.

Et mindretal - Skyldrådsforeningens repræsentant i udvalget - kan ikke tilslutte sig forslaget om indførelse af en selvangivelsesordning for erhvervsejendomme. Repræsentanten finder, at det kan være en god ide, at høre ejernes mening om værdien af ejendommen, og samtidig at få oplyst om der foreligger sagkyndige vurderinger. Etableringen af en egentlig selvangivelsesordning kan repræsentanten dog ikke tilslutte sig, fordi ejernes selvangivelse kan variere efter hvad værdiansættelsen skal bruges til, og hvad der ligger til grund for en eventuel sagkyndig vurdering.

Mange ejere af ejerboliger vil ligesom ejere af erhvervsejendomme have en klar fornemmelse af, hvad deres bolig er værd.

For ejerboliger kan der etableres en ordning, der svarer til den ordning, der kendes fra den såkaldte "printseltvangivelse" og byggende på de beregninger, der allerede i dag foretages ved hjælp af det maskinelle forslagssystem. Skattemyndighederne skal sende et forslag til ejendomsværdi af den faste ejendom ud til ejeren. Ejeren kan herefter tilkendegive, om forslaget kan accepteres. Forslaget bygger på beregninger m.v. foretaget ved anvendelse af det maskinelle vurderingsforslagssystem.

Hvis ejeren er i tvivl om værdien af den faste ejendom, vil ejeren altid kunne tage udgangspunkt i den seneste offentlige ejendomsvurdering eller - hvis ejendommen er anskaffet efter den seneste ejendomsvurdering - ejendommens anskaffelsespris.

Forslagssystemet skal således fortsat bevares som et udgangspunkt for vurderingen af ejerboliger og lignende. Den væsentligste ændring for ejerne i forhold til den nuværende procedure vil være at ejerne får mulighed for at rette i forslaget til ejendomsværdiansættelse før den endelige ansættelse foretages.

Fordelen ved et selvangivelsessystem med printordning på ejerboligområdet vil være det forhold, at ejerne vil få mulighed for at kunne påvirke vurderingen mere direkte. Dette kan være af meget stor psykologisk betydning.

For ejeren vil det desuden også kunne have betydning, at det er vurderingsmyndighederne, der skal reagere, hvis der er uenighed om den selvangivne vurdering. Derudover vil det være en fordel, at vurderingssystemet harmoneres med selvangivelsessystemet på indkomstskatteområdet. Dette kan gøre processen mere overskuelig for boligejerne.

I forbindelse med 20. almindelige vurdering introducerede man en meget detaljeret vurderingsmeddelelse, der specificerer grundlaget og opgørelsen af vurderingsresultatet. I en selvangivelsesmodel vil en sådan vurderingsmeddelelse strengt taget ikke være nødvendig. Det er dog udvalgets opfattelse, at vurderingsmeddelelsen også i en selvangivelsesmodel må anses for at være nyttig for ejere af ejerboliger m.v., idet den også kan være medvirkende til at hjælpe ejeren med hensyn til at afgøre, om den forprintede vurdering er korrekt.

Omvendt kan det også hævdes, at den detaljerede vurderingsmeddelelse allerede i dag har været med til at skabe en større tillid til vurderingssystemet, hvilket det faldende antal af klager ved de seneste vurderinger viser.

Udvalget har dog ikke taget stilling til, om en selvangivelsesordning på ejerboligområdet bedst kan gennemføres i det eksisterende selvangivelsessystem på indkomstskatteområdet, da dette problem er af overvejende teknisk karakter.

Ved afgørelsen af dette spørgsmål skal der tages stilling til, om ejendomme tilhørende erhvervsdrivende og selskaber skal vurderes i forbindelse med indgivelse af selvangivelsen, hvilket vil sprede vurderingsarbejdet over en meget lang periode, da der er forskellige selvangivelsesterminer, dels om ejendomsvurderingen for personer skal følge forskuds-/selvangivelsen eller følge selvangivelsen forskudt.

Ved at følge forskuds-/selvangivelsen får man i første omgang sat tal på ejendomsvurderingen på et tidspunkt, der ligger meget tæt på vurderingstidspunktet 1. januar, men der tages først endelig stilling til

tallet på selvangivelsen, der ligger knap 1½ år efter vurderingstidspunktet. Dette vil være problematisk i relation til bedømmelse af det endelige vurderingsresultat.

Ved at følge selvangivelsen forskudt kan der tages stilling til vurderingen på selvangivelsen, der følger umiddelbart efter vurderingstidspunktet. Problemet herved er, at der så skabes uklarhed om hvilke tal der selvangives i forhold til hvornår de skal bruges. Tallet for ejendomsvurderingen bruges nemlig først i det efterfølgende år, hvor man så ikke i forbindelse med selvangivelsen har mulighed for at ændre på ejendomsvurderingen.

En anden mulighed vil være, at der etableres en selvstændig selvangivelsesordning for vurderingen af fast ejendom. Ved en sådan ordning vil nogle af de ulemper, der er forbunden med at knytte en selvangivelsesordning for fast ejendom til indkomstselvangivelsen, blive undgået.

Udvalget anbefaler på denne baggrund, at der gennemføres printordning for ejerboliger.

Et mindretal - Skyldrådsforeningens repræsentant i udvalget - kan ikke støtte forslaget om en selvangivelsesordning for ejerboliger. Repræsentanten finder, at forslaget blot vil give en ekstra papirgang uden at vurderingen af den grund bliver bedre. Skyldrådsforeningens repræsentant forventer, at vurderingsmyndighederne alene vil få en reaktion, når ejeren mener at vurderingsforslaget er for højt, men ikke, når det er for lavt.

6.2.4.5 Muligheden for at kontrollere de selvangivne vurderinger (og strafansvar for ejere af fast ejendom ved fejlagtige værdiansættelser af fast ejendom)

6.2.4.5.1 Vurderingsmyndighedernes opgaver ved overgang til en selvangivelsesordning

En selvangivelsesordning på vurderingsområdet vil medføre, at vurderingsorganisationens opgaver flyttes fra ansættelsesprocessen til kontrolprocessen. En række af de arbejdsgange, der anvendes i dag vil, dog fortsætte ved en selvangivelsesordning.

For så vidt angår forslagsejendomme, vil overgangen til en selvangivelsesordning ikke medføre nogen særlig ændring i vurderingsrådets opgaver.

Der skal således fortsat ske

- inddeling i grundværdiområder
- fastlæggelse af vurderingsprincipper for det enkelte område
- fastlæggelse af prisgrupper i områder, hvor byggeretsværdiprincippet anvendes
- områdepriser for samtlige grundværdiområder, og
- evt. inddeling i lokalkorrektionsområder.

Tilsvarende gør sig gældende for ejendomme uden forslagsmodel, hvor der skal udprintes et vurderingsforslag. Det drejer sig om ejerboliger, der er så specielle, at de ikke er omfattet af forslagssystemet.

For ejendomme uden vurderingsforslag, hvor der ikke skal udprintes et vurderingsforslag, vil vurderingsrådet forud for udsendelsen af selvangivelsen ikke skulle foretage nogen ansættelse af disse. Det drejer sig typisk om erhvervsejendomme, hvoraf 1/4 efter de gældende regler skal besigtiges hvert år.

En del af belastningen af vurderingsrådene vil blive flyttet til kontrolfasen. Når ejere af fast ejendom har rettet en udprintet ansættelse eller har indsendt et skøn over ejendommens værdi ved indgivelse af selvangivelsen, skal vurderingsrådet påse, at disse værdiangivelser er i overensstemmelse med ejendommens handelspris.

Hvis der er væsentlige afvigelser mellem den ansatte værdi og disse oplysninger, kan vurderingsmyndighederne herefter foretage en nærmere gennemgang af ejendommen med besigtigelse som efter de nugældende regler.

Til brug ved denne kontrol kan myndighederne anvende de evt. delberegninger, der ikke er meddelt skatteyderen. Samtidig vil myndighederne evt. kunne anvende realkreditoplysninger, regnskabsoplysninger m.v., hvis myndighederne er i besiddelse af disse oplysninger.

6.2.4.5.2 Muligheden for at gøre et strafansvar gældende

I det omfang at der er væsentlige afvigelser mellem ejendommens selvangivne værdi og den faktiske værdi har udvalget med udgangspunkt i erfaringerne fra indkomstområdet nærmere set på i hvilket omfang, der vil være, og der skal være et strafansvar forbundet med fejlagtige værdiansættelser.

De fejl, som vurderingsmyndighederne må forventes at møde ved en selvangivelsesordning, kan kategoriseres i to hovedgrupper:

1. Fejl, der opstår ved at ejeren af fast ejendom ikke retter fejlagtige værdiansættelser, der er printet til ejeren
2. Fejl, der opstår ved at ejeren af fast ejendom påfører en fejlagtig værdiangivelse på opgørelsen

Den problemstilling, der er omtalt i pkt. 1 svarer til de problemer, der allerede idag kendes ved printselvangivelsesordningen, mens pkt. 2 svarer til de problemer, der i øvrigt gælder ved den normale selvangivelsesordning.

Udvalget har derfor undersøgt nærmere hvilke regler, der gælder på disse to områder og overvejet nærmere, hvorvidt disse regler kan overføres til vurderingsområdet helt eller delvist.

6.2.4.5.3 De gældende regler for strafansvar på selvangivelsesområdet set i relation til vurderingsområdet

Skattekontrolloven bestemmer, at enhver, der er skattepligtig her til landet, skal selvangive sin indkomst og formue. Fysiske personer skal selvangive senest den 1. maj i året efter indkomstårets udløb. Den skattepligtige, som modtager en fortrykt selvangivelse, kan dog undlade at indgive selvangivelse, hvis de fortrykte oplysninger er korrekte og fyldestgørende. Den skattepligtige har dog en pligt til at kontrollere og efterprøve de anvendte oplysninger med henblik på at finde fejl eller mangler. Ønsker den skattepligtige ikke dette, kan den pågældende vælge selv at udfylde selvangivelsesblanketten fra grunden.

Skatteyderens strafansvar reguleres af to forskellige bestemmelser afhængig af om skatteyderen indgiver selvangivelse.

- a. Er der ikke indgivet selvangivelse reguleres ansvaret efter skattekontrollovens § 16 om skatteyderens passivitet over for urigtige årsopgørelser, som indebærer en for lav ansættelse.
- b. Er der indgivet selvangivelse, indestår skatteyderen ved sin underskrift for rigtigheden af såvel de rettelser, som skatteyderen påfører selvangivelsen, som for de fortrykte oplysninger. Skatteyderens strafferetlige ansvar reguleres i denne situation af skattekontrollovens § 13 om urigtige og vildledende oplysninger.

I de tilfælde, hvor skatteyderen ved "tast selv" via telefon eller computer indtaster ændringerne til de berørte felter, anser skattemyndighederne også selvangivelsen for indgivet. Strafansvaret reguleres i disse situationer derfor af skattekontrollovens § 13.

For at der kan ifaldes et strafansvar, skal der efter skattekontrollovens § 13, stk. 1, være afgivet urigtige oplysninger til brug for skatteansættelsen eller skatteberegningen eller efter skattekontrollovens § 16, stk.1, være sket tilsidesættelse af underretningsspligten, når skatteansættelsen er for lav.

De regler, der gælder på indkomstområdet kan overføres til en selvangivelsesordning på vurderingsområdet således ejere af fast ejendom, der ikke retter i den udprintede ansættelse af fast ejendom, behandles efter skattekontrollovens § 16 og de ejere, der ændrer i de printede oplysninger eller indgiver selvstændig selvangivelse følger reglerne i skattekontrollovens § 13.

6.2.4.5.4 Udvalget overvejelser vedrørende strafansvar i forbindelse med selvangivelsesordning for så vidt angår fast ejendom

Som udgangspunkt finder udvalget, at vurderingsområdet skal følge de regler, der i øvrigt gælder på selvangivelsesområdet. Da ejendomsvurderingen er en skønsmæssig ansættelse, vil der efter udvalgets

opfattelse alene være tale om situationer, hvor ejeren af den faste ejendom mod klart bedre vidende opgiver en ejendomsværdi, der slet ikke er i overensstemmelse med handelsprisen. I disse tilfælde bør det være muligt af gøre et strafansvar gældende ligesom på selvangivelsesområdet. Det vil dog være den sjældne undtagelse.

For ejere af fast ejendom, der vil være omfattet af printordningen, vil strafansvar kunne komme på tale, hvis der af specifikationen fremgår forudsætninger for vurderingen, som åbenbart for ejeren er klart fejlagtige, og de pågældende forhold har væsentlig betydning for skønsudøvelsen.

Det forudsætter også, at vurderingsmyndighederne klart og entydigt informerer om konsekvenserne af ikke at rette klare og åbenbare fejl ved udsendelsen af det forslag til ansættelse, der fremkommer ved anvendelse af forslagsmodellen.

For ejere af fast ejendom, der ændrer den foreslåede værdiansættelse, vil der også alene kunne komme et strafansvar på tale, hvis den ændres mod klart bedre vidende for f.eks. at kunne få en lavere ejendomsbeskatning. En ændring af ansættelsen, der ligger indenfor de naturlige grænser for skønsudøvelsen, vil ikke medføre noget strafferetligt ansvar.

For så vidt angår de ejendomme, hvor ejeren af den faste ejendom skal selvangive værdien, vil tilsvarende forhold gøre sig gældende. Hvis der ikke i forvejen er foretaget andre vurderinger af den faste ejendom f.eks. i virksomhedsregnskabet, vil ejeren i strafferetlig henseende være relativt frit stillet med hensyn til afgivelse af sit værdiskøn over ejendommen.

Ved kontrollen af de angivne ejendomsværdier vil vurderingsmyndighederne skulle tage udgangspunkt i, at ejerens angivelse er rigtig. Kun i de tilfælde hvor vurderingsmyndighederne kan dokumentere, at den foretagne værdiansættelse er klart forkert, vil der være mulighed for at ændre ansættelsen.

6.2.5 Øget dialog med ejere af fast ejendom

Udover de i afsnit 6.2.4.3 og 4 nævnte anvendelsesmuligheder af et selvangivelsessystem, hvor ejerne direkte selv angiver ejendommens værdi, har udvalget også overvejet, om de principper, der lægger bag ved den foreslåede selvangivelsesordning vil være egnet til anvendelse i forbindelse med vurderingsmyndighedens forberedelse af vurderingen. Der tænkes især på det princip, at ansættelsen af den faste ejendom er et resultat af en dialog mellem ejeren og vurderingsmyndigheder, før vurderingsmyndighederne foretager ansættelsen.

Udvalget har i den forbindelse overvejet, om en sådan ordning kan bruges til at effektivisere og forbedre kvaliteten i arbejdet med vurderingsansættelserne.

En anvendelse af ordningen kan både være et alternativ og et supplement til de selvangivelsesordninger, som udvalget har set nærmere på i de foregående afsnit.

Vurderingsmyndighederne kritiseres ofte for ikke ved vurderingen af den enkelte ejendom at være opdateret med ejendommens tilstand, forstået således, at mange ejendomme - især bolig ejendomme - vurderes ud fra en gennemsnitlig standard.

I Bygnings- og Boligregistret registreres alene de objektive forhold for ejendommene. Kvalitative oplysninger om vedligeholdelsesstand, skete moderniseringer m.v. registreres ikke. Hvis vurderingsmyndighederne skal have sådanne oplysninger, må det ske på baggrund af besigtigelser eller som følge af henvendelser fra ejerne.

Det er udvalgets opfattelse, at det med de ressourcer, der i den gældende lovgivning er afsat til ejendomsvurderingsopgaven, ikke er muligt i større omfang end det sker nu at skaffe oplysninger om kvalitet og vedligeholdelsesstand på ejerboligområdet. Derfor er det udvalgets opfattelse af en forbedring af grundlaget for vurderingerne mest hensigtsmæssigt bør ske via henvendelser til ejerne med henblik på at få yderligere oplysninger om ejendommen.

Princippet i denne øgede dialog med ejere af fast ejendom er, at myndighederne i forbindelse med forberedelsen af vurderingen udvælger et passende antal ejendomme, hvor der ud fra erfaringerne fra den seneste vurdering kan være behov for at forbedre kvaliteten af vurderingen. Antallet af ejendomme må afpasses i forhold til løsningen af vurderingsopgaven som helhed. Det er således tanken, at kun en mindre del af ejendommene skal omfattes af denne ordning årligt, f.eks. 5 pct.

Vurderingsmyndigheden udsender et skema til ejeren, og anmoder om at modtage ejerens udfyldning af skemaet indenfor en bestemt frist. Skemaet skal indeholde oplysninger om BBR-registreringerne samt rubrikker til selvangivelse af vedligeholdelsesstand, moderniseringsår og udgiftsniveau, kommentarer samt bud på ejendommens ansættelse. Når ejeren har returneret skemaet registreres bemærkningerne, og vurderingsmyndighederne indarbejder disse i vurderingen. For hovedparten af ejendommenes vedkommende vil vurderingen kunne færdiggøres på grundlag af ejers oplysninger, og kun en mindre del vil kræve en efterfølgende besigtigelse af vurderingsrådet. Ordningen kan også anvendes på de 25 pct. af ikke-forslagsejendommene, der årligt skal besigtiges.

Ved en sådan fremgangsmåde sikrer vurderingsmyndighederne sig, at ejeren af den faste ejendom er bekendt med, at myndighederne er i gang med at forberede vurderingen af særligt denne ejendom. Samtidig får ejeren også mulighed for at komme med kommentarer til grundlaget og tilkendegive egen opfattelse af en passende vurderingsansættelse. Den valgte fremgangsmåde skulle således helst resultere i en konstruktiv dialog mellem ejer og myndighed med henblik på at få foretaget den rigtige ansættelse af ejendommen, dvs. ejendommens værdi i handel ogandel.

Når vurderingsmyndighederne på denne måde tidligt i forløbet vælger at inddrage ejerne af fast ejendom i processen, vil man derigennem kunne være med til at skabe en større accept og forståelse for vurderingssystemet. Rent psykologisk er det også lettere for ejere af fast ejendom at forholde sig til oplysningerne på den endelige ansættelse, når de selv har været med i forberedelsen.

Ordningen vil kunne anvendes både for forslagsejendomme og ikke-forslagsejendomme, idet de anvendte skemaer selvfølgelig skal tilpasses ejendomstype, anvendelse m.v.

Udvalget finder, at der ved anvendelsen af en ordning som den beskrevne, kan erhverves erfaringer om inddragelsen af ejerne i vurderingsprocessen, som kan være nyttige at have, før der indføres en decideret selvangivelsesordning for en del eller alle ejendomme. Udvalget kan derfor anbefale, at ordningen gennemføres.

6.2.6 Standardiseret ansættelse

For at forenkle det nuværende vurderingssystem har udvalget overvejet, om det vil forbedre det nuværende vurderingssystem at gøre systemet mere standardiseret.

Det nuværende vurderingssystem indeholder et betydeligt element af standardisering, idet langt de fleste ejendomme vurderes under anvendelse af det såkaldte forslagssystem. Dette er nærmere omtalt i afsnit 3.5. Mulighederne for bl.a. at gøre dette system mere standardiseret er nærmere omtalt i afsnit 6.4.1.

Derudover er den årsregulering, der foretages mellem de almindelige vurderinger - sidste gang i 1997 - udtryk for en meget standardiseret vurdering. Udvalget har derfor set nærmere på erfaringerne med det tidligere årsreguleringssystem samt det nye reguleringssystem vedrørende de ikke-forslagsejendomme, der ikke besigtiges. Dette er nærmere omtalt i afsnit 3.5.2.1.

Endvidere kan den såkaldte "bondegårdsregel" og den tilsvarende regel for skovbrugsejendomme anses for at være udtryk for et mere standardiseret vurderingssystem. Disse regler er nærmere omtalt i afsnit 3.4.3 og 3.4.4.

Af andre regler i vurderingsloven, der kan være udtryk for et mere standardiseret vurderingssystem kan nævnes:

- reglen om at grundværdien for landbrugejendomme skal ansættes på grundlag af jordens tilstand lige efter høst
- reglen om at hvor ejendommens driftstilstand efter ejendommens karakter svinger i årets løb, ansættes ejendommen i årets middeltilstand
- reglen om at der regnes med sædvanlige forhold for udlejningsejendomme
- reglen om at ejendommens stand og prisforholdene pr. 1. januar skal lægges til grund
- reglen om at fordelinger af grundværdien for ejerlejligheder foretages efter de fastsatte fordelingsstal

6.2.6.1 Årsreguleringssystemet - før og nu

Sidste gang i 1997 blev der foretaget en regulering af ansættelserne ved den seneste almindelige vurdering på baggrund af prisudviklingen i den forløbne periode. Princippet for årsreguleringssystemet var, at der i årene mellem de 4-årige alm. vurderinger skulle foretages en årsregulering på baggrund af prisudviklingen. Dette system blev ved den seneste reform af vurderingsorganisationen ophævet.

Årsreguleringssystemet blev først indført i 1982. Før blev der ikke foretaget nogen regulering af ejendomsprisen imellem de almindelige vurderinger. Dette førte til, at der hvert fjerde år skete store ændringer i ejendomsværdien m.v. Indførelsen af årsreguleringssystemet begrænsede disse prisudsving. Erfaringerne med årsreguleringssystemet var dog, at reguleringen af ejendomsprisniveauet har været for standardiseret og forsigtig, således at der ved de efterfølgende alm. vurderinger har været behov for en kraftig efterregulering.

Efter 1. januar 1998 skal der alene foretages en årsregulering af de ikke-forslagsejendomme, som vurderingsrådet ikke har besigtiget det pågældende år. Der er ca. 450.000 - 500.000 erhvervs- og beboelsesejendomme m.v. uden vurderingsforslag. Vurderingsrådet foretager fra 1998 ved de årlige vurderinger alene en egentlig gennemgang af ca. 1/4 af disse ejendomme. De øvrige ejendomme i denne gruppe bliver ansat ved, at der foretages en fremskrivning af værdien af dem efter tilsvarende principper, som anvendtes ved årsreguleringen. Dog er den geografiske inddeling, der anvendes ved disse "reguleringsvurderinger" gjort mere detaljeret.

6.2.6.2. Model for et standardiseret vurderingssystem

En mere vidtgående ændring af vurderingssystemet kunne bestå i, at løsrive den statslige ejendomsvurdering direkte fra en handelsværdibetragtning.

I stedet kan vurderingsmyndighederne inddele landet i en række grundværdiområder, hvor hvert område vurderes hver for sig efter et handelsprisprincip. Herefter inddeles boligerne i forskellige kategorier, f.eks.

- a) parcelhuse under 150 kvadratmeter opført mellem 1930 og 40,
- b) parcelhuse under 150 kvadratmeter opført mellem 1940 og 50 og
- c) parcelhuse mellem 150 og 250 kvadratmeter opført mellem 1930 og 1940.

Ejendomsværdien for den enkelte ejendom vil herefter fremkomme på følgende måde:

- a. Værdi af grunden (skøn over grundens handelspris)
- b. Skematisk ansættelse af bygningens værdi efter størrelse, uafhængig af beliggenhed
- c. Ejendomsværdien = a. + b.

Uanset beliggenhed vil ejendomme indenfor den enkelte ejendomskategori blive ansat ens.

Alternativt kan det også overvejes at ansætte grunden uden nogen relation til handelsprisen i de enkelte områder. Grunden vil så kunne ansættes direkte sammen med den øvrige ejendom, således at f.eks. et parcelhus fra periode 1960-70 incl. værdien af grunden vurderes ens, uanset om det er beliggende i Varde Kommune eller i Hørsholm Kommune.

6.2.6.3 Fordele og ulemper ved et meget standardiseret vurderingssystem

Et standardiseret vurderingssystem som beskrevet i 6.2.6.2 vil medføre, at ejendomsværdien ikke længere er et skøn over handelsprisen for den enkelte ejendom. Den værdi, der fremkommer ved denne ansættelse, vil således alene kunne anvendes som beskatningsgrundlag ved lejeværdiberegning og ved udskrivning af ejendomsskat. Det vil også indebære, at lejeværdisystemet skulle ændres, da det bygger på handelsværdien.

Systemet vil dog indebære en væsentlig forenkling af vurderingssystemet. Når grundværdiniveauer, grundværdiområde og ejendomstype er fastlagt, vil vurderingssystemerne automatisk kunne beregne en standardiseret ejendomsværdi. Der vil ikke længere været noget behov for individuelle ansættelser og besigtigelser. Der vil alene skulle opretholdes en organisation, der fastlægger grundværdiniveauer og

grundværdiområder, ligesom der skal fastsættes generelle bygningsværdier for de enkelte typer af ejendomme.

Ved udformningen af et sådant standardiseret system opstår der dog en lang række afgrænsnings spørgsmål.

For det første skal det afklares, hvilke kategorier de enkelte bygninger skal placeres i. Samtidig skal der tages højde for, hvor finmaskede de enkelte kategorier skal være. Hvis systemet skal være enkelt, tilsiger dette, at ejendommene bliver opdelt i relativ få kategorier, f.eks. de kategorier der allerede i forvejen anvendes ved kategoriseringen af ejendomme i dag. Hvis de enkelte kategorier i rimeligt omfang skal tage højde for den variation størrelsesmæssigt og aldersmæssigt, der er mellem landets ejendomme, tilsiger dette en relativ finmasket opdeling af ejendommene.

Et andet problem er, hvorledes der skal tages hensyn til ny- og ombygninger samt moderniseringer. En nærliggende løsning vil være tage hensyn til nybygning, når denne er taget i brug. Når ibrugtagningstilladelsen til ombygningen foreligger, kan den ombyggede ejendom blive indplaceret i de valgte kategorier. For så vidt angår moderniseringer kan det være afgørende, om en modernisering er så gennemgribende, at den reelt ændrer ved ejendommens alder.

Uanset hvorledes de enkelte kategorier afgrænses, vil der i alle tilfælde være en række ejendomme, der ikke entydigt kan indpasses i disse. Hvis de til trods herfor indpasses, vil det medføre en lang række sager om afgrænsningen af de enkelte ejendomme. Hvis de derimod ikke indpasses i denne kategorisering, vil der skulle etableres et særligt vurderingssystem for disse ejendomme, hvilket vil begrænse de fordele, der ovenfor er nævnt vedrørende det meget standardiserede system.

6.2.6.4 Udvalgets overvejelser

Det meget standardiserede vurderingssystem vil efter udvalgets opfattelse typisk være mest hensigtsmæssigt at anvende på de ejendomme, der i dag er omfattet af forslagsmodellerne, idet disse ejendomme er så identiske, at det kan være hensigtsmæssigt at placere dem i en fælles kategori.

Et mere standardiseret system som ovenfor beskrevet vil derfor primært omfatte de ejendomme, hvor der i dag er færrest problemer med ejendomsvurderingen, mens dette princip efter udvalgets opfattelse næppe løser problemerne med de ejendomme, der ikke er omfattet af forslagssystemet. Herudover løses reelt ejendomsvurderingen fra handelsprisprincippet, og ansættelserne får mere karakter af en skatteteknisk ansættelse til brug for beregningen af lejeværdien. Udvalget finder det tvivlsomt, om denne fremgangsmåde vil opnå større forståelse og opbakning i befolkningen end den nuværende ejendomsvurdering.

Et af de mest standardiserede vurderingssystemer, vi har, er den såkaldte "bondegårdsregel". Erfaringerne med denne bestemmelse peger heller ikke i retning af, at det vil være hensigtsmæssigt at indføre tilsvarende standardiserede systemer på andre områder.

Udvalget kan derfor ikke anbefale, at der indføres et sådant vurderingssystem. Det vil være et væsentligt tilbageskridt i forhold til det nuværende vurderingssystem.

6.2.7 Ophævelse af fradrag for forbedringer.

Som nævnt i afsnit 3.3.3 skal der ved vurderingen gives et fradrag i grundværdien for forbedringer, der bevirker en stigning i grundværdien, hvad enten forbedringerne skyldes kapitalanvendelse eller ejers arbejde.

De specielle regler for grundværdiansættelse af landbrugsjord, hvorefter jorden skal ansættes efter den særlige bondegårdsregel, jf. afsnit 3.4.3.2, bevirker undertiden, at udgifter til forbedringer af en landbrugsejendoms kulturtilstand ikke kommer til at påvirke ansættelsen af grundværdien, men udelukkende påvirker ansættelsen af ejendomsværdien.

Ansættelsen af fradraget er i praksis forbundet med en række vanskeligheder. Hvis et arbejde vedrører en grund, er det i praksis ofte vanskeligt at afgøre, om arbejdet forbedrer grunden, eller om det alene er et arbejde, der udbedrer en tidligere forringelse. For at opgøre fradraget er det nødvendigt at bedømme værdiforøgelsen og sammenholde denne med de positive udgifter og vurdere værdien af en ejers eventuelle eget arbejde. I tilfælde, hvor en grund fuldstændig skifter anvendelse, kan det også være vanskeligt at afgøre, om den ændrede anvendelse er en forbedring, og i givet fald hvor stor forbedringen

er. Dertil kommer, at det ved byggeri skal afgøres, om en forbedring alene vedrører den ubebyggede grund, eller om forbedringen er en forudsætning for selve bebyggelsen.

Endvidere kan det ofte være meget vanskeligt at udskille de fradragsberettigede arbejder i forbindelse med en byggemodning, da denne meget ofte vil indeholde både fradragsberettigede og ikke-fradragsberettigede arbejder. Herudover skal det også afgøres om en foranstaltning er en forbedring, eller om det alene er en driftsudgift for ejendommen. Endelig kan de fradragsberettigede udgifter ofte stå i et misforhold til grundværdien, således at byggemodningsudgiften ikke kan indeholdes i grundværdien.

Spørgsmålet om en ophævelse af fradraget for forbedringer er også behandlet i betænkning nr. 1238/maj 1992 om ejendomsvurderingsområdet. Det tidligere udvalg fandt, at det vil være en administrativ forenkling at afskaffe fradraget for forbedring i grundværdien, såfremt fradraget ikke forsvinder som et led i en afskaffelse af den selvstændige grundværdiansættelse.

Udvalget har drøftet spørgsmålet og er enige i, at det fortsat som led i en forenkling af den offentlige ejendomsvurdering vil være hensigtsmæssigt at ophæve fradraget for forbedringsudgifter. Det vil samtidig være med til at gøre det lettere for ejerne at forstå deres ejermeddelelser.

Hvis den selvstændige grundværdiansættelse bortfalder, vil fradrag for forbedringer også bortfalde.

6.3 Ændring af vurdering af særlige kategorier af ejendomme

6.3.1 Landbrugsejendomme

I det følgende afsnit behandles nærmere tre forslag til ændring af ansættelsen af landbrugsejendomme. Det drejer sig om et forslag til isoleret ophævelse af bondegårdsreglen således, at landbrugsjorden i fremtiden fastsættes efter et handelsprisprincip, et forslag om at ændre grundværdiansættelsen af stuehusgrunden, samt overvejelser om hvorvidt der er behov for at ændre afgrænsningen mellem parcelhus og landbrug og ansættelsen af stuehuset.

6.3.1.1 Ophævelse af bondegårdsreglen

Som alternativ til ophævelse af den selvstændige grundværdiansættelse har udvalget overvejet om bondegårdsreglen kan ophæves isoleret. Hvis bondegårdsreglen, jf. afsnit 3.4.3.2, ophæves isoleret, vil der ved en vurdering af en landbrugsejendom i fremtiden indgå følgende elementer:

- a. Grundværdien for landbrugsjorden ansat efter de alm. regler, dvs. frigjort fra bolig- momentet
- b. Grundværdien for stuehusgrunden, incl. boligmomentet
- c. Den driftsmæssige værdi af bygninger
- d. Bygningsværdien for stuehuset

Hvis vurderingen af landbrugsejendomme ændres i overensstemmelse hermed vil det medføre en kraftig forenkling af de nuværende regler, jf. afsnit 3.4.3. ligesom det bliver lettere for den enkelte ejer af en landbrugsejendom at forstå den foretagne ansættelse.

Virkningen af en isoleret ophævelse af bondegårdsreglen er stort set de samme som omtalt i afsnit 5.2.1 i forbindelse med forslaget om ophævelse af den selvstændige grundværdiansættelse. En ophævelse af bondegårdsreglen vil dog ikke fjerne de forståelsesmæssige problemer m.v., der er forbunden med brugen af den selvstændige grundværdiansættelse til beskatningsformål. En isoleret ophævelse af bondegårdsreglen betyder endvidere, at det ikke er nødvendigt at ændre grundlaget for den kommunale ejendomsbeskatning.

Den eneste forskel er at forslaget ikke vil have de fordele, der vil være ved et ændret grundlag for de kommunale ejendomsskatter.

Udvalget finder, at en ophævelse af bondegårdsreglen, vil indebære en væsentlig forenkling i vurderingen af landbrugsejendomme.

6.3.1.2 Ændret grundværdiansættelse for stuehusgrunden

Som alternativer til en ophævelse af den selvstændige grundværdiansættelse og til en ophævelse af bondegårdsreglen har udvalget overvejet om bondegårdsreglen, kan ændres således at stuehusets grundværdi frigøres fra den bonitetsbestemte vurdering af landbrugsjorden. Den nuværende vurderingsmåde medfører en meget lav stuehusgrundværdi, jf. afsnit 3.4.3, svarende til ejendommens hektargrundlag for stuehusets tilhørende grund og have. Stuehusgrundværdien skal således i fremtiden fastsættes for den konkrete ejendom, som et selvstændigt element i grundværdiansættelsen. Dette vil i praksis medføre mere realistiske værdiansættelser såvel for små som store ejendomme. Det vil desuden være muligt at lade bolig-mæssige fordele og ulemper indgå i vurderingen, når den frigøres fra sammenhængen med den totale størrelse af landbrugsejendommen.

Ændringen vil medføre, at det boligmoment, der efter de gældende regler indgår i prisen på produktionsjorden, vil blive fjernet. Tilbage er der alene den rene værdi af produktionsjorden.

Forslaget er også omtalt i betænkn. 1238/maj 1992.

Forslaget medfører ikke ændringer i lejeværdireglerne for stuehuse, da der allerede efter de gældende regler ved fastsættelsen af ejendomsværdien for stuehuse reguleres for det manglende boligmoment ved grundværdifastsættelsen.

Forslaget vil også begrænse antallet af de sager, der i dag er vedrørende afgrænsning mellem landbrug og parcelhus, jf. afsnit 6.1.3.3.

Udvalget finder, at hvis bondegårdsreglen ikke ophæves, bør ansættelsen af landbrugsjorden ændres således, at det boligmoment, der i dag er indeholdt i den landbrugsmæssige jordværdi, fjernes.

6.3.1.3 Afgrænsning mellem landbrug og parcelhus

6.3.1.3.1 Baggrund

Hvorvidt en mindre landbrugsejendom i vurderingslovens forstand skal kategoriseres som en landbrugsejendom eller et parcelhus, har ved de seneste vurderinger givet anledning til en del diskussion.

Hvorvidt en ejendom anses for parcelhus eller landbrug er et konkret skøn, der afgøres af vurderingsmyndighederne. Det forhold, at ejendommen er købt som landbrugsejendom og noteret som landbrugsejendom, har her ikke afgørende betydning.

I forbindelse med 18. alm. vurdering meldte det daværende Statsskattedirektorat ud med, at alle landbrugsejendomme under en bestemt størrelse i vurderingsmæssig forstand skulle anses for parcelhuse. Denne generelle melding blev senere trukket tilbage, da den også ramte den landmand, der i 40 år havde drevet det samme landbrug. I stedet ville man i praksis i fremtiden i forbindelse med salget af en sådan landbrugsejendom overveje om den skulle anses for at være en landbrugsejendom eller et parcelhus.

Denne afgrænsning gav også ved 19. alm. vurdering anledning til en vis forskellig praksis mellem forskellige vurderingskredse. I disse tilfælde er Told- og Skattestyrelsen gået ind som tilsynsmyndighed og har sikret en ensartet praksis på området. Told- og Skattestyrelsen har gjort noget tilsvarende i forbindelse med 20. alm. vurdering og 98-vurderingen, og har bedt de lokale told- og skatteregioner, der varetager den lokale tilsynsforpligtelse, om at være opmærksomme herpå.

Hvis vurderingsmyndighederne undlod at foretage det nævnte skøn over om den pågældende ejendom fortsat i vurderingsmæssig forstand skal anses for at være en landbrugsejendom ville vurderingsmyndighederne også kunne kritiseres for at "parcelhuse" på landet fik en gunstigere behandling end parcelhuse andre steder.

I debatten er der endvidere givet udtryk for, at der er uoverensstemmelse mellem landbrugsloven og vurderingsloven med hensyn til, hvad der anses for at være landbrug.

Det er korrekt, at der er forskellig praksis for, hvad der anses for landbrugsejendom i vurderingslovens forstand og i landbrugslovens forstand. Baggrunden for denne forskel ligger i, at det er forskellige hensyn, der er de bærende elementer på de to lovområder. Landbrugsloven regulerer således muligheden for at drive landbrugsvirksomhed, mens vurderingsloven ser på den faktiske brug af den pågældende ejendom.

Dette afsnit indeholder en beskrivelse af de gældende regler og den gældende praksis samt en omtale af forskellige muligheder for at imødekomme den kritik, der er rejst af de gældende regler.

6.3.1.3.2 Landbrugsloven

Ved ændringerne af landbrugsloven i 1994 forbedredes mulighederne for at ophæve landbrugspligten på arealer til etablering eller supplerende af mindre beboelsesejendomme. Samtidig forbedredes muligheden for at oprette mindre landbrugsejendomme til fritidsformål. Med disse ændringer ønskede regeringen at forbedre vilkårene for livet på landet. Kravene til, hvad der er en landbrugsejendom, blev således lempet.

Vurderingsreglerne er ikke nærmere omtalt i bemærkningerne til lovforslaget.

6.3.1.3.3 Vurderingsloven

Vurderingsrådet afgør ved en vurdering, om en given ejendom er helt eller delvis landbrugsmæssigt benyttet eller hvilken benyttelse ejendommen ellers skal henføres til. Denne afgørelse danner grundlag for, om ejendommens grundværdi skal ansættes efter vurderingslovens "bondegårdsregel", og om der skal foretages stuehusfordeling.

Denne regel kan give anledning til at vurderingsrådet ændrer ejendommens benyttelse i henhold til vurderingsloven.

Landsskatteretten har i forbindelse med klagebehandlingen efter 18. og 19. alm. vurdering afsagt en række kendelser, hvor klagepåstanden har været, at ejendommen ønskedes vurderet som landbrug.

Følgende 3 kriterier har afgørende vægt ved Landsskatterettens afgørelse af, om en ejendom benyttes til landbrug eller udelukkende til beboelse.

1) Størrelsen af ejendommens arealtilliggende. Formodningen for, at en ejendom er en beboelsesejendom, vil være større for ejendomme med et beskedent arealtilliggende. Det er ikke ubetinget afgørende, om arealtilliggendet er over eller under 5 ha.

2) Boligens karakter og værdimæssige dominans i forhold til den samlede ejendom. Mange mindre landbrugsejendomme erhverves primært til beboelsesformål. Efter erhvervelsen sker der ofte om/tilbygning i et sådant omfang, at ejendommen skifter karakter fra landbrugsejendom til beboelsesejendom eller sommerhus.

3) Omfanget af den landbrugsmæssige udnyttelse af arealtilliggende og eventuelle driftsbygninger. For ejendomme med et beskedent arealtilliggende tilsiger en intensiv udnyttelse af areal og driftsbygninger, at der er tale om en landbrugsejendom. Derimod vil f.eks. bortforpagtning, tilplantning med juletræer eller udlægning til græsning for kreaturer eller får, blive betragtet som så underordnet landbrugsmæssig anvendelse, at der ofte vil være tale om en beboelsesejendom.

Sammenfattende kan anføres, at hvis den landbrugsmæssige benyttelse af ejendommen efter en konkret afvejning af disse kriterier er helt underordnet i forhold til beboelsesmomentet, må ejendommen karakteriseres som en beboelsesejendom.

Spørgsmålet har været genstand for en domstolsprøvelse ved Østre Landsret, jf. Tidsskrift for Skatter og Afgifter 1994, side 139. Det drejede sig om en ejendom på 5,1 ha med en bolig opført 1971 på ca. 200 m² og et høsehus fra 1953 på 72 m². Ejendommen var ved 18. alm. vurdering anset for en beboelsesejendom, hvilket var stadfæstet af Landsskatteretten. Arealet havde været drevet ved hjælp af maskinstation i en periode og der havde været indgået dyrkningsaftale i en periode med en landmand, hvor den årlige betaling udgjorde - afhængigt af høstudbyttet - 16-18.000 kr. Østre Landsret fandt efter en samlet bedømmelse af forholdet mellem ejendommens værdi som beboelse og som landbrug ikke grundlag for at tilsidesætte det af Landsskatteretten udøvede skøn, hvorefter ejendommen ikke kunne betragtes som en landbrugsejendom efter vurderingsloven. Landsretten bemærkede endvidere, at det økonomiske udbytte af den landbrugsmæssige drift havde været af meget beskedent omfang. Landsretten kunne således tiltræde, at ejendommens benyttelse blev fastlagt til beboelse.

6.3.1.3.4 Betydning af vurdering som landbrug/parcelhus

Når det har så stor betydning, om ejendommen vurderes som landbrug eller som et parcelhus, er det en følge af, at en kategorisering som landbrugsejendom på en række områder indebærer en væsentlig

lempeligere beskatning, end hvis ejendommen kategoriseres som parcelhus. Det skyldes de særlige vurderingsregler for landbrug.

Et stuehus til en landbrugsejendom får normalt et nedslag i bygningsværdien på grund af dets nærhed til driftsbygningerne og dermed de gener m.v., der følger med bedriften.

Dernæst bliver den grundværdi, der vedrører stuehuset, fordelt på landbrugsjorden som følge af den såkaldte bondegårdsregel. Bondegårdsreglen indebærer, at grundværdien (beskatningsgrundlaget) ansættes til samme beløb pr. arealenhed uden hensyn til, om jorden hører til en større eller mindre ejendom. Grundværdien skal herudover ansættes til, hvad jord af beskaffenhed og beliggenhed som det pågældende jordstykke antages at ville koste ved salg i ubebygget stand efter egnens priser, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kultur.

Disse regler betyder for det første, at den grundværdi, der herefter henføres til stuehuset, er helt ubetydelig (sædvanligvis 3.000 til 5.000 kr.). Reglerne betyder for det andet, at landbrugsjorden ansættes efter meget lave ha-værdier.

Da grundværdiansættelsen af landbrugsejendomme er lav, er ejendomsskatten også lav. Hertil kommer, at der er fradragsret for den del af ejendomsskatten, der kan henføres til produktionsjorden. Ved at fordele stuehusets grundværdi på hele jorden opnås, at der indirekte er fradragsret for en del af den ejendomsskat, der egentlig falder på stuehuset.

Hvis ejendommen overgår til vurdering som parcelhus, vil der ske en kraftig stigning i grundværdien og dermed i ejendomsskatten. Også fordelten i form af indirekte fradragsret for stuehusets ejendomsskat vil bortfalde. Stigningen i ejendomsskatten slår igennem året efter statusændringen er sket.

Der vil normalt også ske en stigning i lejeværdibeskatningen. Af hensyn til lejeværdibeskatningen af landbrugsejendomme foretager vurderingsmyndighederne en fordeling af ejendomsværdien på henholdsvis stuehuset og restejendommen. Lejeværdien beregnes herefter af den del af ejendomsværdien, der falder på stuehuset. Såfremt ejendommen fremover betragtes som et parcelhus, vil lejeværdien blive beregnet af den fulde ejendomsværdi. For den mindre landbrugsejendom vil en vurdering som parcelhus dermed betyde, at al jorden omfattes af lejeværdibeskatningen mod før kun den del af jorden, der måtte betragtes som hørende til stuehuset.

Stigningen på lejeværdiområdet slår først igennem senere på grund af lejeværdibegrænsningsreglerne. Med overgangen fra år 2000 til ejendomsværdiskat forsvinder disse begrænsningsregler for andre end pensionister, og stigningen i ejendomsværdiskatten slår herefter fuldt igennem. Det kan være med til at forstærke kritikken af de gældende regler.

Eksempel på virkning for landbrugsejendom på 4 ha, der omvurderes til parcelhus. Fredensborg-Humlebæk År 2000.

	Vurderet som landbrug	Omvurderet til parcelhus
Ejendomsværdi	2.150.000	2.150.000
Stuehusets ejendomsværdi	1.800.000	-
Grundværdi, i alt	100.000	854.000 ¹⁾
Heraf grundværdi (stuehus)	4.000	-
Tillægsparcelværdi ²⁾	250.000	-
Grundværdi ud over 5.000 m ²	-	-
Grundskyld af bolig (19,5 å)	78	16.653

Grundskyld (efter fradrag)	936	-
Grundskyld i alt	1.014	16.653
Ejendomsværdiskat (8 å ~ 1.200 kr.)	13.200 ³⁾	16.000
Samlet skattebetaling	14.214	32.653

1) 1.000 m² à 620 kr./m² + 39.000 m² à 6 kr./m²

2) Forskel mellem ejendommens handelsværdi (ekskl. stuehus) og grundværdien.

3) Beregnet af stuehusets ejendomsværdi

6.3.1.3.5 Udvalgets overvejelser

De gældende regler betyder, at det er af stor økonomisk betydning, om en ejendom vurderes som landbrug eller som et parcelhus. Hvis den enkelte ejer har indrettet sin økonomi på, at der er tale om en landbrugsejendom, kan en ændret benyttelse få væsentlig betydning. Denne tærskel-effekt er ikke hensigtsmæssig.

De små landbrug, der får ændret deres kategorisering fra landbrug til parcelhus, vil ofte have et betydeligt større jordtilliggende end en parcelhusgrund i en by. Herved kan et parcelhus på landet godt komme til at betale mere i ejendomsskatter end et parcelhus i en by. Dette er ikke hensigtsmæssigt.

Der er igennem tiden fremkommet en del forslag til løsning på disse problemer. I de fleste tilfælde har løsningsforslagene ikke taget fat om roden på problemet - nemlig den forskel der er i vurderingen af landbrugsejendomme og andre ejendomme:

- En del forslag har gået på at ændre kriterierne for, hvad der i vurderingsloven må anses for at være et landbrug. F.eks. således, at der slækkes på kravene til den landbrugsmæssige udnyttelse, indsættes en specifik hektargrænse el.lign. Dette vil kunne betyde, at flere ejendomme fremover anses for at være landbrug, men vil ikke løse ovennævnte problemer for de ejendomme, hvor vurderingsmyndighederne ændrer kategoriseringen fra landbrug til parcelhus.

- Problemerne kan heller ikke løses ved at knytte reglerne tæt til landbrugslovens regler for landbrugsejendomme. Efter landbrugsloven er der godt nok en nedre grænse for hvor små arealer, der kan påhvile en landbrugspligt. Hvis arealet bringes ned under 0,5 ha ophæves landbrugspligten. Hvis arealet er mindre end 2 ha ophæves landbrugspligten, medmindre ejeren ønsker den opretholdt. Det betyder, at der efter landbrugsloven er landbrugspligt på selv meget små ejendomme på under 5 ha. På ejendomme under 2 ha. kan ejeren endda selv bestemme, hvorvidt der er landbrugspligt. På denne baggrund er det ikke hensigtsmæssigt at anvende landbrugspligten som et relevant kriterium.

- Der har været stillet forslag om at sondre mellem dyre og billige ejendomme, således at det kun skulle være de dyre ejendomme, der får ændret anvendelse af ejendommen fra landbrug til parcelhus, mens de billige ejendomme fortsat skulle nyde godt af de gunstige landbrugsregler. Da det ikke er meningen, at dyre landbrugsejendomme skal fratages deres landbrugsstatus, og da det heller ikke er meningen, at billige parcelhuse generelt skal overgå til landbrugsvurdering, kræver det, at man udsondrer den gruppe af ejendomme, hvor landbrugsstatus er omtvistet, og først herefter sondrer mellem dyre og billige ejendomme. Dette kan udvalget ikke anbefale.

- For at afhjælpe problemet med den store have i forhold til parcelhuset i byen kan man overveje at foretage en fordeling af ejendomsværdien på huset og på restejendommen svarende til den fordeling, der foretages for landbrugsejendomme. Dette vil løse problemerne med lejeværdien, men ikke problemerne med ejendomsskatterne. En løsning af problemerne med ejendomsskatterne vil reelt kræve, at ejendommen vurderes som en landbrugsejendom, eller at parcelhusgrunden vurderes som sådan.

- Man kan forestille sig at afhjælpe tærskel-effekten via ændringer i skattereglerne f.eks. ved indførelse af særlige begrænsningsregler. Dette vil dog kun betyde en udskydelse af stigningen, og vil ikke være en varig løsning.

Ovennævnte løsningsforslag er forsøg på isoleret at ændre reglerne for de små landbrugsejendomme. Forslagene vil også i et vist omfang kunne bevirke en lempelse for de små landbrug. Forslagene vil dog ikke bevirke, at sondringen mellem landbrug og parcelhuset bliver uinteressant, og dermed vil ingen af forslagene reelt forhindre den voldsomme tærskel-effekt, som grundlæggende skyldes, at vurderingsreglerne for landbrug er lempeligere end for andre ejendomme. Denne tærskel-effekt kan kun fjernes, hvis der skabes ens regler, således at det bliver uden betydning, om der er tale om en landbrugsejendom eller ej.

Det er dog udvalgets opfattelse, at såfremt der alene ønskes en begrænset løsning af problemerne er den bedste ordening den, at der foretages en fordeling af ejendomsværdien på huset og på restejendommen svarende til den fordeling, der foretages for landbrugsejendomme.

Udvalget har herefter set på mere indgribende ændringer. Nedenfor er omtalt 3 løsningsmuligheder, som alle ændrer på vurderingen af landbrugsejendomme, men i større eller mindre grad. Endvidere har udvalget overvejet om en særskilt vurdering i forbindelse med salg af ejendommen kan være en løsningsmulighed.

Løsningsmodel A. Ændret ansættelse af stuehusgrund for ejendomme med landbrugspligt

De gunstige regler for landbrug har både en effekt på stuehusgrunden og på selve landbrugsjorden. I forhold til et parcelhus vil det være mest relevant at sammenligne med den del af landbrugsejendommen, som udgøres af stuehuset med tilhørende have. Dvs. at der primært bør ske en ligestilling mellem parcelhuset og landbrugsejendommens stuehus og have.

En model kunne være at ændre reglerne således, at den del af grundarealet, der knytter sig til stuehusdelen, i fremtiden vurderes sammen med stuehuset og ikke som i dag indgår som en del af produktionsjorden. Det vil betyde, at grundværdien vil blive vurderet til den reelle handelspris. Det betyder endvidere, at der ikke længere vil være fradragsret ved indkomstopgørelsen for en del af den ejendomsskat, der knytter sig til stuehusgrund og have.

En ændring af reglen om ansættelse af stuehusgrundværdien vil kræve, at der sker en adskillelse mellem det, der må betegnes som haven og produktionsjorden for de knap 120.000 landbrugsejendomme. Dette kan enten ske via en konkret opmåling eller efter standardiserede regler.

Hvis der foretages en konkret opmåling, vil der blive taget højde for de individuelle haveforhold. Omvendt er det for vurderingsrådene en meget ressourcekrævende fremgangsmåde.

Dette kan tale for den alternative model, hvor der anvendes et standardiseret haveareal. Der er flere måder, hvorpå denne standardisering kan foretages. Der kan tillægges et standardiseret haveareal på f.eks. 800 kvm. eller 1400 kvm. til alle landbrugsejendomme. Der kan også standardiseres i forhold til stuehuset eller den samlede ejendoms areal, således at der tillægges en større have til en stor ejendom end til en lille ejendom. Ulempen her er dog, at der ikke nødvendigvis er en sammenhæng mellem havearealets størrelse og værdien af stuehuset.

Begge disse sidstnævnte modeller har den fordel, at det er relativt enkelt at foretage fordelingen, og det ikke er nødvendigt for vurderingsrådene at besigtige alle 120.000 landbrugsejendomme. Derimod vil der i disse modeller ikke blive taget højde for konkrete forhold.

Uanset om man anvender en konkret opmåling eller standardiserede regler, vil den have, der vil blive knyttet til landbrugsejendommen, næppe blive så stor som den jord, der hører til de små landbrugsejendomme, hvor vurderingsmyndighederne har ændret anvendelsen fra landbrug til parcelhuse. Da et parcelhus betaler lejeværdiskat og ejendomsskat af hele grunden, vil der derfor stadig være en forskel mellem landbrugsejendommen og den ejendom, hvor vurderingsmyndighederne ændrer anvendelsen fra landbrug til parcelhus.

Efter de gældende regler vil en stor grund tilhørende et parcelhus også blive delt op i en dyrere og i en billigere del, men helt så lav en værdiansættelse som landbrugsjorden, vil der dog ikke være tale om. Dette kan tale for, at foretage en standardiseret fordeling for både parcelhuse og for landbrugsejendomme. Derved begrænses den forskel, der er mellem landbrug og parcelhuse. En sådan ændring indebærer dog også den ulempe, at parcelhuse med en stor grund generelt får en besparelse ved beregning af lejeværdi/ejendomsværdiskat, da det grundareal, der indgår i lejeværdi/ejendomsværdiskatteberegningsgrundlaget begrænses. "Beboelseslandbrug" og ejendomme med store parcelhusgrunde vil således få en lempelse i forhold til de gældende regler.

Hvis det ikke forekommer hensigtsmæssigt at ændre reglerne, således at parcelhuse med en stor grund generelt vurderes lavere, kan det som et alternativ overvejes at begrænse ordningen til de ejendomme, der er beliggende i landzone. Et afgørende krav til en langsigtet løsning er således, at man søger at få helt faste grænser i vurderingsloven for, hvornår der skal laves en ejerboligfordeling, og at disse regler i princippet skal gælde for alle benyttelser af en ejendom i et planområde. Derved sikres også en ligestilling mellem alle blandede ejendomme, der er beliggende i landzone.

Hvis man kun ønsker at løse problemerne med de små landbrugsejendomme kan man derfor overveje at udskille de "parcelhuse", som ligger på grænsen til landbrug, og tilbageføre dem som landbrugsejendomme, således at de får en værdiansættelse af restjorden, der svarer til landbrugets værdiansættelse. Denne udskillelse kan f.eks. ske ved at lægge vægt på, om der er landbrugspligt på ejendommen. Hvis denne løsning vælges, vil der dog fortsat være et afgrænsningsproblem mellem landbrugsejendomme med landbrugspligt, der anvendes som "beboelseslandbrug" og parcelhuse på landet.

Det kan yderligere overvejes om de landbrug m.v. under 2 ha., hvor ejeren frit kan vælge om ejendommen skal være omfattet af landbrugspligten eller ej, skal omfattes af ændringerne. Ejendomme under 0,5 ha, hvor landbrugspligten er bortfaldet, vil ikke være omfattet af ordningen.

Løsningsmodel B. Ophævelse af bondegårdsreglen

De særlige gunstige vurderingsregler for landbrug har som nævnt både betydning for stuehusets grund, men også på landbrugsjorden. Dette fremgår også af løsningsmodel A, hvor det ikke er tilstrækkeligt at værdiansætte landbrugsejendommens stuehus og have til handelsværdien. Der er stadig et problem i og med, at restjorden ikke vurderes til handelsværdien.

I modellen, der er beskrevet under model A er det bl.a. nævnt, at man kan tilbageføre ejendomme med landbrugspligt til en vurdering som landbrug. Herved opnås, at de problematiske ejendommens restjord værdiansættes på samme måde som landbrugsejendommens restjord. Herved bliver sondringen mellem de to typer af ejendomme ligegyldig.

Man kan også vælge at gå den anden og måske mere naturlige vej og i stedet ændre på værdiansættelsen af landbrugets restjord, dvs. ophæve den særlige bondegårdsregel, der betyder, at landbrugets produktionsjord ikke værdiansættes til handelsværdien. I forhold til model A vil den være mere enkel og logisk, men også mere indgribende over for landbruget. Denne model er nærmere beskrevet i afsnit 6.3.1.1.

En isoleret afskaffelse af bondegårdsreglen løser dog ikke problemet med afgrænsning mellem parcelhus og landbrug, eller mellem hvornår der skal laves en ejerboligfordeling og hvornår der ikke skal laves en sådan fordeling. En ophævelse af bondegårdsreglen skal derfor i alle tilfælde suppleres med faste regler herom, jf. model A.

Model C. Afskaffelse af den selvstændige grundværdiansættelse

Hvis bondegårdsreglen ophæves, kan det i den forbindelse overvejes om den selvstændige grundværdiansættelse ikke også skal ophæves. Ved en ophævelse af bondegårdsreglen fjernes således en af de væsentligste hindringer for at virkeliggøre de overvejelser, der i flere omgange har været om ophævelse af den selvstændige grundværdiansættelse.

Modellen er nærmere omtalt i afsnit 6.2. En isoleret afskaffelse af den selvstændige grundværdiansættelse løser dog ikke problemet med afgrænsning mellem parcelhus og landbrug, eller mellem hvornår der skal laves en ejerboligfordeling, og hvornår der ikke skal laves en sådan fordeling. Uanset at grundværdiansættelsen afskaffes vil der være afgrænsningsproblemer, der kræver løsninger som ovenfor nævnt under model A.

En ophævelse af den selvstændige grundværdiansættelse vil dog - hvis bondegårdsreglen er ophævet - ikke i særlig grad påvirke de mindre landbrugsejendomme.

Model D. Automatisk vurdering ved salg af mindre landbrugsejendomme

Som en ekstra service overfor ejere af mindre landbrugsejendomme kan det overvejes ved salg af en landbrugsejendom automatisk at lade vurderingsmyndighederne vurdere om en ejendom ved uændret anvendelse, fortsat efter vurderingsloven vil være et landbrug. Derved kunne man undgå, at nyhervereren køber "katten i sækken".

Tanken med denne service er dog ikke at binde vurderingsmyndighederne ved fremtidige vurderinger.

Allerede efter de gældende regler kan ejeren af en ejendom begære den vurderet mod betaling af et gebyr. Bestemmelsen vil således alene skulle udvides til, at der er en pligt til at foretage en vurdering ved salg en landbrugsejendom, der kategoriseringsmæssigt ligger i den "grå zone" mellem landbrugsejendom og beboelse.

Problemerne med en sådan ordning vil være hvilke ejendomme, der er omfattet heraf, samt hvem der har pligt til at begære den pågældende ejendom vurderet. Der kan endvidere opstå problemer med at afgøre, om der er tale om en uændret anvendelse, eller om køberen af ejendommen har foretaget ændringer, der betyder, at vurderingsmyndighederne ikke længere er bundet. Endvidere kan det overvejes om der i disse tilfælde skal betales gebyr. Ligeledes må en sådan ordning i begrænset omfang antages at øge belastningen af vurderingsrådene.

Hvis forskellene mellem vurderingen af landbrug og parcelhuse fjernes, vil der dog næppe være behov for en sådan ordning.

Afvejning af modeller

Udvalget har overvejet spørgsmålet, og finder, at det er mest hensigtsmæssigt, at der skabes en ligestilling mellem de nævnte ejendomme ved de generelle løsningsforslag som udvalget tidligere er gået ind for så som ophævelse af den selvstændige grundværdiansættelse eller ophævelse af bondegårdsreglen.

Hvis man kun ønsker en begrænset løsning af problemstillingen finder udvalget at det mest hensigtsmæssigt kan ske ved valg af model A. Derved foretages der en opdeling af grundarealet i et areal, der svarer til det areal, der er knyttet til en normalt parcelhus, og restarealet. Denne ejerboligopdeling, der herved fremkommer, vil så skulle bruges ved beregningen af lejeværdien/ejendomsværdiskatten. Det er udvalgets opfattelse, at dette kan være en anvendelig begrænset løsningsmulighed.

Hvis der alene ønskes en begrænset løsning af problemerne er den bedste ordning den, at der foretages en fordeling af ejendomsværdien på huset og på restejendommen svarende til den fordeling, der foretages for landbrugsejendomme.

Skatteministeren har på dette grundlag og før udvalget har afsluttet sit arbejde valgt at fremsætte et lovforslag, hvorefter det for ejendomme over 5.000 m² (½ ha.), der er helt eller delvist beliggende i landzone, kun er værdien af ejendommens grundareal til og med 5.000 m², der skal indgå i beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten.

Det sker ved at vurderingsrådene for ejendomme i over 5.000 m², der er helt eller delvist beliggende i landzone, foretager en fordeling af ejendomsværdien på den del, der er knyttet til boligdelen og restejendommen. Når vurderingsmyndighederne foretager denne fordeling skal der efter forslaget i ejerboligdelen alene indgå grundværdien af de første 5.000 m².

Hvis der på ejendommen er driftsbygninger, skal vurderingsmyndighederne ligeledes skønne, om disse bygninger er knyttet til ejerboligen eller til restejendommen. På tilsvarende vis skal vurderingsmyndighederne tage højde for, om en evt. herlighedsværdi m.v., der er knyttet til ejendommen, er knyttet til ejerboligdelen eller til restejendommen.

Forslaget omfatter samtlige ejendomme over 5.000 m², der er helt eller delvist beliggende i landzone, og hvor vurderingsmyndighederne ikke i forvejen har foretaget en ejerboligfordeling. Det betyder, at både ejendomme med landbrugspligt og uden landbrugspligt er omfattet af de foreslåede ændringer. De foreslåede ændringer omfatter således alle "beboelseslandbrug" og parcelhuse med store grundarealer, der er helt eller delvist beliggende i landzonen. Derimod omfatter forslaget ikke de erhvervsjendomme, der er beliggende i landzone, og for hvilke vurderingsmyndighederne i forvejen foretager en konkret ejerboligfordeling.

Ifølge vurderingsstatistikken er der knap 46.000 ejendomme vurderet som parcelhuse med et grundareal over 5.000 m².

Det gennemsnitlige grundareal for disse ejendomme er ca. 19.000 m², dvs. gennemsnitlig 14.000 m² friholdes for ejendomsværdibeskatning. Med en gennemsnitlig grundpris på ca. 5,5 kr./m², vil den gennemsnitlige lempelse i ejendomsværdiskat udgøre i størrelsesordenen 615 kr. pr. ejendom (14.000 m² * 5,5 kr./m² * 8 å).

Endvidere foreslås grundlaget for ejendomsværdiskatten nedsat med den del af værdien af de øvrige bygninger m.v., som ikke er tilknyttet boligdelen, og som derfor medregnes i restejendommen.

Det skønnes med stor usikkerhed, at der på ca. halvdelen af de omfattede ejendomme vil være bygninger m.v., som kun delvist medregnes til boligdelen. Antages det, at der friholdes værdier for ca. 50.000 kr. for ejendomsværdibeskatning på disse ejendomme, skønnes det årlige provenutab herved at udgøre ca. 9 mill. kr. i 2000. Provenutabet skønnes i løbet af 4 år at stige til knap 13 mill. kr. i takt med, at flere ejendomme omvurderes.

Idet knap 46.000 ejendomme omfattes af forslaget vil det samlede årlige provenutab udgøre knap 38 mill. kr. Antages det endvidere, at der de næste 4 år omvurderes i alt ca. 8.000 ejendomme fra landbrugsejendomme til parcelhuse, vil det årlige provenutab i løbet af 4 år stige til ca. 46 mill. kr.

Provenutabet vedrører alene kommuner og amter med hhv. 2/3 og 1/3.

Eksempel på virkning for landbrugsejendom på 4 ha, der omvurderes til parcelhus. Fredensborg-Humlebæk År 2000.

	Vurderet som landbrug	Omvurderet til parcelhus	Lovforslag
Ejendomsværdi	2.150.000	2.150.000	2.150.000
Stuehusets ejendomsværdi	1.800.000	-	-
Grundværdi, i alt	100.000	854.000 ¹⁾	854.000 ¹⁾
Heraf grundværdi (stuehus)	4.000	-	-
Tillægsparcelværdi ²⁾	250.000	-	-
Grundværdi ud over 5.000 m ²	-	-	210.000 ³⁾
Grundskyld af bolig (19,5 å)	78	16.653	16.653
Grundskyld (efter fradrag)	936	-	-
Grundskyld i alt	1.014	16.653	16.653
Ejendomsværdiskat (8 å ~ 1.200 kr.)	13.200 ⁴⁾	16.000	14.320 ⁵⁾
Samlet skattebetaling	14.214	32.653	30.973
Sparet skat ved forslag	-	-	1.680

1) 1.000 m² à 620 kr./m² + 39.000 m² à 6 kr./m²

2) Forskel mellem ejendommens handelsværdi (ekskl. stuehus) og grundværdien.

3) 35.000 m² à 6 kr./m²

4) Beregnet af stuehusets ejendomsværdi

5) Beregnet af 2.150.000 kr. - 210.000 kr. = 1.940.000 kr.

Der er ovenfor vist et eksempel på virkningen af forslaget for en ejendom beliggende i Fredensborg-Humblebæk med 1.000 m² grund til stuehuset og 39.000 m² jord ved siden af (i alt 4 ha) vurderet som landbrug til 2,15 mill. kr. Det er antaget, at forslaget får virkning fra 2000.

Grundværdien for ejendommen vurderet som landbrug er 100.000 kr., hvoraf de 4.000 kr. er grundværdien for stuehuset. Grundskylden udgør efter fradrag 1.014 kr. Der skal samtidig betales ejendomsværdiskat af stuehusets ejendomsværdi på 1.800.000 kr. Den samlede skattebetaling er 14.214 kr.

Ved omvurdering fra landbrugsejendom til parcelhus vurderes jorden ikke længere som landbrugsjord, og der gives ikke fradrag for grundskylden. Grundværdien stiger fra 100.000 kr. til 854.000 kr. Den samlede skattebetaling stiger til 32.653 kr.

Efter lovforslaget friholdes arealet ud over 5.000 m² for ejendomsværdibeskatning. I eksemplet svarer det til 35.000 m² jord, som er vurderet til 6 kr./m² eller samlet 210.000 kr. Ejendommen sparer dermed 1.680 kr. i ejendomsværdiskat. Hertil kommer en gennemsnitlig besparelse på ca. 400 kr. for ejendommen, hvis der friholdes bygninger, beplantninger m.v., der ikke er knyttet til ejerboligdelen.

6.3.2. Ejendomme, der er samnoterede med vindmølleparceller

6.3.2.1 Baggrund

I en periode frem til den 31. juli 1996 var det muligt for ejere af parcelhuse, at købe et mindre areal fra en landbrugsejendom, hvor der var tilladelse til opførelse af en vindmølle. Det var en forudsætning for, at Miljøministeriet ville give tilladelse til opførelse af vindmøllen, at der matrikulært skete en samnotering med parcelhusgrunden.

Denne praksis er efterfølgende blevet ændret, således at der ikke længere gives tilladelse til køb af særskilte vindmølleparceller.

Miljøministeriets krav om samnotering af vindmølleparceller har medført, at en vindmølleparcel, der normalt ligger flere kilometer fra en ejendom, skal vurderes sammen med ejendommen. Dette betyder, at ejendomsværdien og dermed den skattemæssige lejeværdi af egen bolig bliver højere for en ejendom med tilhørende vindmølleparcel end for et tilsvarende ejendom uden tilknyttet vindmølleareal.

Overfor regeringen har bl.a. Dansk Vindmølleforening rejst spørgsmål ved om det er rimeligt, at en erhvervsinvestering i en vindmølleparcel, der ofte ligger flere kilometer fra parcelhuset, skal påvirke lejeværdiberegningen/ejendomsværdiskatteberegningen.

6.3.2.2 De gældende regler

Det særlige lejeværdimæssige problemer for vindmølleparceller er en følge af reglerne i vurderingslovens § 8, stk. 1.

Efter vurderingslovens § 8, stk. 1, skal arealer, der i forening udgør en samlet fast ejendom, jf. § 2 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen vurderes samlet. Arealer, der tilhører samme ejer og udgør en driftsenhed, skal vurderes som én ejendom. Landbrugsejendomme, der drives sammen, jf. § 9 i lov om landbrugsejendomme, skal dog vurderes hver for sig.

Af udstykningslovens § 2 fremgår, at ved en samlet fast ejendom forstås

- 1) ét matrikelnummer eller
- 2) flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet

6.3.2.3 Udvalgets overvejelser

Efter statsskattelovens § 4 b skal lejeværdi af egen bolig medregnes ved indkomstopgørelsen. Grundlaget for lejeværdien er ejendomsværdien pr. 1. januar i indkomståret. Kun i de tilfælde, hvor der er foretaget en ejerboligfordeling efter vurderingslovens § 33, er det ikke den fulde ejendomsværdi, der indgår i lejeværdiberegningsgrundlaget. Der er ikke hjemmel til at foretage en ejerboligfordeling for ejendomme med vindmølleparceller.

Problemet med samvurdering af vindmølleparceller er især vokset efter at prisen på disse parceller er steget eksplosivt de senere år. Det resulterede i, at Told- og Skattestyrelsen forud for vurderingen pr. 1. januar 1998 fik oplysninger om salgspriser på vindmølleparceller fra forskellige dele af landet. Ud fra disse oplysninger vejledte Styrelsen vurderingsrådene om, at salgspriser på 150.000 kr. til 200.000 kr. ikke var usædvanlige, selvom Styrelsen også havde kendskab til salgspriser, der væsentligt oversteg dette niveau.

For landbrugsejendomme, der selv disponerer over en vindmølleparcel, vil lejeværdien af egen bolig ikke blive påvirket, da der efter vurderingsloven skal ske en ejerboligfordeling på den del af ejendommen, der kan henføres til stuehuset med tilhørende have og den øvrige del af ejendommen.

Problemet er derfor begrænset til de vindmølleparceller, der er samvurderet med en ejerbolig.

For ejendomme med samnoteret vindmølleparcel kan der dog på samme måde som for andre ejendomme foretages en ejerboligfordeling, når den del af ejendomsværdien, der kan henføres til den erhvervsmæssige benyttede del, udgør 25 pct. eller mere. Dette vil dog kun sjældent være tilfældet.

Der synes derfor behov for, at der skabes en ligestilling med hensyn til lejeværdiberegningen/ejendomsværdiskatteberegningen mellem landbrugsejendomme med vindmølleparceller og andre ejendomme med vindmølleparceller.

Udvalget finder derfor, at vurderingsloven bør ændres således, at der for ejendomme med vindmølleparceller altid foretages en ejerboligfordeling mellem den del af ejendommen, der kan henføres til vindmølleparcellen og den del af ejendommen, der kan henføres til boligdelen uanset andelen af den erhvervsmæssige benyttelse.

Det skal fremhæves, at der med forslaget ikke ændres i reglerne for ejendomsskattebetaling af vindmølleparceller.

Det ovenfor i afsnit 6.3.1 nævnte lovforslag indeholder også en forslag om ændring af vurderingsreglerne for vindmølleparceller. Lovforslaget er i overensstemmelse med udvalgets forslag.

6.4 Ændringer i de maskinelle vurderingssystemer

6.4.1 Ændring af forslagsmodellerne

Opbygningen af de maskinelle vurderingssystemer, herunder forslagsmodelsystemet er nærmere omtalt i afsnit 3.5. I det følgende afsnit overvejes nærmere mulighederne for at gøre vurderingsforslagssystemet mere standardiseret.

6.4.1.1 Mulighederne for at gøre vurderingsforslagssystemet mere standardiseret

Ejendomsvurderinger bygger bl.a. på detailoplysninger fra BBR (Bygnings- og BoligRegisteret). I de senere år har data-kvaliteten i BBR flere gange været kritiseret. Det er også baggrunden for, at boligministeren har iværksat en handlingsplan, der skal forbedre datakvaliteten.

Et led i handlingsplanen var, at der til samtlige ejere af parcelhuse, rækkehuse og sommerhuse sammen med ejermeddelelse i forbindelse med 20. alm. vurdering udsendtes en BBR-meddelelse. Dette skulle gøre det lettere for ejerne at blive opmærksomme på fejl i BBR-grundlaget. Der udsendtes ikke automatisk en ejermeddelelse til ejere af ejerlejligheder.

Arbejdsgruppen, der har udarbejdet handlingsplanen, vurderede, at datakvaliteten varierer en del fra kommune til kommune. Nogle steder er datakvaliteten god, mens den andre steder er mindre tilfredsstillende. Registeret ajourføres løbende, men dette er næppe tilstrækkeligt til at sikre en acceptabel datakvalitet generelt.

Erfaringerne viser, at det er oplysningerne i BBR, der typisk er mere usikre end andre. Det kan derfor overvejes, om vurderingsforslaget kan gøres mere robust og mere standardiseret ved primært at anvende de data fra BBR, der er mindst usikkerhed forbunden med.

Af data med høj usikkerhed kan bl.a. nævnes oplysninger om arealstørrelser og antal badeværelser/toiletforhold.

I handlingsplanen for forbedring af data-kvaliteten i BBR er omtalt forskellige stikprøver over datakvaliteten. Disse stikprøver tyder på, at arealoplysningerne for en betydelig del af en og to-familiehuse samt etageboliger er fejlbehæftede, idet der forekommer både for store og for små arealer. Samlet skønnes der en overvægt af registreringer med for lille et areal.

For erhvervsbygninger tyder undersøgelserne på, at der ligeledes i et vist omfang er registreret fejlagtige oplysninger om arealer. Igen skønnes der at være en overvægt af registreringer med for små arealangivelser.

Det fremgår tillige af stikprøveundersøgelserne, at der forekommer fejl i registrering af arealer for småbygninger, kælderarealer og tagetager. For kælder og tagetager mangler typisk en registrering.

Endvidere viser stikprøveundersøgelserne, at der for et betydelig antal bygninger er fejlagtige oplysninger om materialer, installationsforhold, opførelseår og anvendelse.

6.4.1.2 Muligheden for at ændre på anvendelse af oplysninger om installationer, varme og materialer

Inddragelsen af oplysninger om installationer, opvarmning og materialer er relativt nye oplysninger, der er inddraget, for at gøre vurderingerne mere nøjagtige.

Da det drejer sig om oplysninger, hvor der ifølge BBR-stikprøver er en høj fejlprocent i BBR, kan det overvejes, om dette vil være hensigtsmæssigt. I det omfang ændringer kan foretages uden byggesagsbehandling eller anmeldelse til kommunen i forbindelse med byggearbejdet, kan det umiddelbart forekomme mest hensigtsmæssigt ikke længere at anvende oplysningerne vurderingsmæssigt.

6.4.1.3 Mulighed for at ændre på oplysninger om størrelse

Vurderingsforslagssystemet bygger grundlæggende på areal- og bygningsstørrelser. De forskellige elementer i ejendommen omregnes til kvadratmeterpriser.

BBR-stikprøven viser som nævnt, at der er fejl i en stor del af arealoplysningerne. Især fremhæves fejl med hensyn til registrering af kælderarealer og tagetagearealer.

Det synes umiddelbart, at det vil være et meget afgørende brud med de hidtidige vurderingsprincipper, hvis der ikke længere skulle tages hensyn til størrelsen. Derimod kan det evt. vurderes nærmere om kælderarealer og tagetagearealer kan indgå på en anden måde end i dag, således at usikkerheden mindskes. Herunder kan det overvejes, om det nuværende system med vægtede etagearealer kan forenkles.

6.5 Ændringer i sagsbehandling og klagebehandling m.v.

I kapitel 4 E i betænkning 1238/maj 1992 er nævnt en række klagebegrænsende forslag, der ikke er gennemført i lovgivningen i forbindelse med omlægningen af vurderingsorganisationen i 1994.

Det drejer sig dels om et forslag om bagatelgrænser, et forslag om klageafgift og et forslag om et nærhedskriterium ved revision.

Udvalget har overvejet om evt. gennemførelse af disse forslag fortsat er aktuel og eventuelt kan lette belastningen af vurderingsorganisationen.

6.5.1 Bagatelgrænse for ændring

I betækn. 1238/maj 1992 foreslås, at der indsættes en lovbestemmelse om, at vurderingerne ved klage eller revision kun kan ændres, hvis ændringen er væsentlig. Ved væsentlig forstås, at ejendomsværdien skal ændres med mindst 10 pct., og grundværdien skal ændres med mindst 5 pct.

Vurderinger skal foretages på grundlag af ejendommens værdi i handel og vandel, og efter prisforholdene og ejendommens tilstand pr. 1. januar i vurderingsåret.

Værdien i handel og vandel er ikke et entydigt objektive begreb, idet en virkelig handelspris kun kan fastlægges ved et retligt forpligtende salg på det åbne ejendomsmarked. Det vurderingsskøn, der udøves, kan derfor ikke resultere i en virkelig handelspris. Det skøn, der udøves er således forbundet med en vis

"fejlmargen". Det var baggrunden for, at man i betænkn. 1238/1992 fandt det rimeligt at opstille regler, der forhindrer eller begrænser adgangen til at foretage ændringer i vurderingerne, når ændringen ligger indenfor en sådan uundgåelig fejlmargen. Forslaget skal også ses på baggrund af, at der ved overgang til årlige vurderinger med klageadgang ville være en formindskelse af behovet for at klage over mindre fejl i tidligere vurderinger, idet klageren har mulighed for forholdsvis hurtigt at få rettet en evt. fejl med fremtidig virkning. Desuden er der altid mulighed for at bede om en ny vurdering efter vurderingslovens § 4.

Efter de gældende regler kan vurderingsrådets ansættelse ændres enten af skyldråd eller Landsskatteret i forbindelse med en klagebehandling, eller af told- og skatteregion eller Told- og Skattestyrelse i forbindelse med revision. Med forslaget var det tanken at sikre sig fælles praksis ved ændringer uanset hvilken instans, der foretog ændringen. Faktiske fejl skulle dog fortsat, uanset procentgrænser, kunne blive rettet af vurderingsrådene.

Forskellen mellem grænsen for grundværdiændringer og ejendomsværdiændringer skyldes, at ændringer i grundværdierne p.g.a. virkningerne på den kommunale ejendomsbeskatning normalt har større betydning for en klager end ændringer i ejendomsværdien.

Klageinstanser og revisionsmyndigheder anvender i praksis i dag allerede grænser svarende til de grænser, der foreslås i betænkn. 1238/maj 1992.

Udvalget har drøftet forslaget og finder ikke, at der er noget behov for i lovgivningen direkte at fastsætte disse bagatelgrænser. Det er således udvalgets opfattelse, at den måde bagatelgrænserne i dag administreres på af vurderings- og revisionsmyndigheder fungerer tilfredsstillende.

6.5.2 Klageafgift

I betænkn. 1238/maj 1992 foreslås for at begrænse antallet af unødvendige og urimelige klager en klageafgift, der skal dække det offentliges omkostninger og besvær ved en klagebehandling.

Da klageafgiften kun skal begrænse antallet af unødvendige og urimelige klager, skal der ikke opkræves nogen klageafgift, når ændringen er berettiget, fordi den udgør mere end den fastsatte minimumsgrænse. Klageafgiften skal derfor betales tilbage, når vurderingen ændres. Klageafgiften skal heller ikke omfatte henvendelser til vurderingsrådet.

Indførelse af en klageafgift i første klageinstans vil indebære en forskel i forhold til reglerne på skatteområdet, hvor klageafgiften først skal betales ved klage til Landsskatteretten.

Udvalget finder ikke, at der er behov for at indføre nogen klageafgift ved klage i 1. instans. Vurderingsområdet bør efter udvalgets opfattelse følge de regler, der gælder for skatteområdet.

6.5.3 Nærhedskriterium ved revision

Grundværdiansættelserne foretages ofte efter kvadratmeterpriser for alle ejendomme i et større område. Hvis grundværdiansættelsen ændres for en enkelt ejendom som følge af en klagesag, skal ofte et større antal ansættelser ændres. Det vurderingsudvalg, der afgav sin redegørelse i marts 1990, foreslog, at der blev indført regler om, at kun de nærmeste ejendomme, f.eks. alene de tilstødende grunde, skulle indgå i en revision.

Forslaget blev taget op igen i betænkning 1238/maj 1992. Udvalget bemærker her, at det ofte vil være muligt at undgå en afsmitningsvirkning uden en sådan regel, da ejendomme selv i et ensartet kvarter sjældent er ens. En forskel i vurderingen kan derfor muligvis begrundes i f.eks. forskellige udsigtsforhold, tilkørselsforhold eller beliggenhed i forhold til butikker, institutioner m.v. Hvis afsmitningsvirkningerne af en ændret vurdering ikke kan begrænses på denne måde (dvs. med henvisning til konkrete forhold, som kun gælder for nogle ejendomme) finder udvalget, at det næppe vil være rimeligt eller hensigtsmæssigt at begrænse virkningen ved et nærhedskriterium.

I betænkningen fra 1992 finder udvalget endvidere, at hvis der indføres en minimumsgrænse for ændring af vurderinger, bør vurderingen ændres i alle de tilfælde, hvor denne minimumsgrænse er overskredet, også i tilfælde, hvor ejeren ikke har klaget over vurderingen. Grundværdiansættelsen vil i sådanne tilfælde være lige så væsentligt for disse ejendomme, og det må tillige formodes, at de pågældende grundejere kan få medhold, hvis de selv klager. Udvalget fra 1992 finder derfor, at det vil være en administrativ fordel, hvis myndighederne nedsætter de pågældende vurderinger af egen drift, når de efter en konkret bedømmelse finder, at ændringen også har betydning for disse ejendomme. Hvis den ændrede vurdering

er højere end den påklagede vurdering finder udvalget derimod at der normalt ingen grund er til straks at lade den få afsmittende virkning for andre ejendomme. Vurderingsmyndighederne kan vente med at tage højde herfor til næste årlige vurdering.

Udvalget er enig med udvalget fra 1992 i, at der ikke er behov for at indføre et nærhedskriterium ved revision.

6.6 Andre ændringsforslag

6.6.1 Afrundingsregler

Efter vurderingslovens § 5, stk. 2, skal de ansatte beløb afrundes til det nærmeste med 100 delelige antal kroner.

Denne regel har i praksis hidtil alene været anvendt ved grundværdiansættelsen samt i forbindelse med visse fordelinger, der udregnes maskinelt fra vurdering til vurdering.

En afrunding til nærmeste med 100 delelige antal kroner er hensigtsmæssig på grundværdiområdet, idet grundværdien kun i ringe grad er påvirket af ejeren, og det er derfor særdeles vigtigt, at der vurderes ligeligt.

På de øvrige ansættelsesområder signalerer en afrunding på 100 kr. en nøjagtighed, som der under ingen omstændigheder er belæg for.

I Vejledningen om 20. alm. vurdering gives følgende retningslinier for afrunding:

- Værdi mindre end 100.000 kr. nedrundes til nærmeste med 1.000 kr. delelige beløb
- Værdi større end 100.000 kr., men mindre end 1.000.000 kr. nedrundes til nærmeste med 10.000 kr. delelige beløb.
- Værdi større end 1.000.000 kr., men mindre end 10.000.000 kr. nedrundes til nærmeste med 50.000 kr. delelige beløb.
- Værdi større end 10.000.000 kr., men mindre end 25.000.000 kr. nedrundes til nærmeste med 100.000 kr. delelige beløb.
- Værdi større end 25.000.000 kr. men mindre end 50.000.000 kr. nedrundes til nærmeste med 500.000 kr. delelige beløb.
- Værdi større end 50.000.000 kr. nedrundes til nærmest med 1.000.000 kr. delelige beløb.

Udvalget foreslår derfor, at vurderingslovens § 5, stk. 2, ophæves. Dette medfører, at vurderingsmyndighederne kan foretage de ovennævnte nedrundinger, der er en følge af den skønsusikkerhed, der normalt knytter sig til et meget standardiseret system.

6.6.2 Offentliggørelse af salgsoplysninger

Ved almindelige vurderinger giver kommunerne efter forudgående offentlig bekendtgørelse offentligheden adgang til oplysning om resultatet af vurderingerne inden for en periode af mindst 14 dage.

Af de lister, der fremlægges til gennemsyn, og ved seneste almindelige vurdering også var tilgængelige via internettet fremgik følgende oplysninger:

- Adresse
- Ejer (hvis navnet ikke er beskyttet)
- Ejendomsnummer
- Moderejendom

- Matrikelnummer
- Benyttelse
- Antal lejligheder
- Ejendomsværdi
- Grundværdi

Hvis ejendommen er handlet siden sidste alm. vurdering kommer hertil oplysning om

- Slutseddeldato
- kontantomregnede overdragelsessum

En vigtig del af begrundelsen for ejendomsvurderingen er oplysninger om aktuelle salg. Det giver ejeren mulighed for at kontrollere om vurderingsniveauet er i overensstemmelse med handelspriseniveauet.

Salgsoplysningerne er imidlertid ikke omfattet af bestemmelsen i vurderingsloven. Oplysningerne har dog altid været tilgængelige i form af kvartalsvise salgslister. De borgere, der har rettet henvendelse til vurderingsmyndighederne vedrørende grundlaget for en vurdering, er normalt blevet gjort bekendt med disse oplysninger.

Udvalget finder det væsentligt, at den enkelte borger også får adgang til salgsoplysninger, således at den enkelte får så godt et grundlag som muligt for at kontrollere den offentlige ejendomsvurdering. Udvalget foreslår derfor, at vurderingsloven ændres således, at følgende ejendomsoplysninger i fremtiden er offentligt tilgængelige:

- Oplysning om aftaledato/dato for kontantomregning
- Oplysning om overdragelsessum og kontantomregnet overdragelsessum.

6.6.3 Vurdering af militære lufthavne

Efter vurderingslovens § 7, nr. 3, er befæstningsanlæg, bortset fra arealer, der udnyttes erhvervs-mæssigt, undtaget fra vurdering. Bestemmelsen var med i vurderingsloven fra 1956.

I vurderingsvejledningen fra 1968 er bestemmelsen fortolket således:

"Ved befæstningsanlæg forstås kompetablissemeter, dvs. bygninger og andre anlæg med tilhørende grund, der er bestemt til at tjene egentlige kamphandlinger, såsom forter kanon- og raketstillinger, ammunitionsdepoter, bunkers, meldecentraler og lignende. Om det pågældende anlæg fremtræder som en selvstændig militær enhed eller er anlagt til beskyttelse af andre anlæg, f.eks. en flyveplads, er uden betydning.

Arealer og bygninger m.v., der fortrinsvis benyttes til forsvarsstyrkens ophold og uddannelse, f.eks. kaserner, øvelsespladser og andre anlæg, som helt eller delvis forlades i tilfælde af krigsmæssige handlinger, er vurderingspligtige. Ved vurderingen skal der bortses fra særlige forhold ved bygninger og anlæg, der er dikteret af befæstningsmæssige hensyn, f.eks. særlige sikkerhedsforanstaltninger.

Af militære flyvepladser og lufthavne anses rulle- og startbaner for vurderingspligtige, men de hertil anvendte arealer kan efter omstændighederne vurderes til 0 kr."

I forbindelse med forberedelsen af 19. alm. vurdering blev spørgsmålet rejst om denne fortolkning fortsat var dækkende for så vidt angår de militære lufthavne. Den centrale told- og skatteforvaltning fandt efter nærmere overvejelser at beskrivelsen af militære anlæg i vurderingsvejledningen fra 1968 på grund af den militærteknologiske udvikling ikke længere var helt dækkende.

Med henblik på at finde en mere tidssvarende definition af befæstningsanlæg drøftedes spørgsmålet bl.a. med Forsvarets Bygningstjeneste. På baggrund af disse drøftelser nåede man frem til at udtrykket befæstningsanlæg alene skal omfatte de militære anlæg, der er bemandede i en krigssituation. De

militære anlæg, der ikke bemandes i en krigssituation som f.eks. kaserne og øvelsespladser er derimod ikke omfattet af udtrykket befæstningsanlæg.

Den ændrede praksis havde alene betydning for de militære lufthavne. I fremtiden ville disse - modsat tidligere - være fritaget for vurdering. De ændrede retningslinier fik virkning fra og med 19. alm. vurdering, og de ændrede retningslinier fik ikke tilbagevirkende kraft.

Den centrale told- og skatteforvaltnings nye retningslinier for vurdering af militære anlæg trængte tilsyneladende ikke igennem overalt, hvilket afstedkom en række klager landet over fra Forsvarets Bygningstjeneste.

Ligningsrådet har i en afgørelse ophævet disse retningslinier, således at vurderingsmyndighederne er vendt tilbage til den oprindelige praksis, jf. Vurderingsvejledningen fra 1968. Denne afgørelse er indbragt for Landsskatteretten.

Der findes 6 militære lufthavne i Danmark, hvoraf de 4 ligger i forbindelse med civile lufthavne, som er undtaget fra vurdering, jf. § 7, stk 1, nr. 5.

Uanset udfaldet af Landsskatterettens afgørelse må det konstateres at den nugældende formulering af vurderingsloven ikke er tidssvarende. Der kan derfor være grund til at præcisere bestemmelsen.

En mulig løsning er, at bestemmelsen ændres, således at militære lufthavne direkte fritages for vurdering. En sådan ændring vil alene have betydning for de 6 kommuner, hvor de militære lufthavne er beliggende. Ændringen vil i forhold til den tidligere praksis medføre at de pågældende kommuner ikke længere kan opkræve ejendomsskatter af de militære lufthavne. Ændringen vil svare til den praksisændring, der blev foretaget ved 19. alm. vurdering.

En anden mulighed kunne være at foretage en yderligere forenkling og modernisering af bestemmelsen. Usikkerheden om fortolkningen af begrebet befæstningsanlæg viser at det også i fremtiden i lyset af den militært teknologiske udvikling vil være vanskeligt at sondre mellem befæstningsanlæg og andre militære anlæg. Det kan derfor overvejes generelt at fritage militære anlæg fra vurdering. En sådan ændring vil påvirke ejendomsskatteopkrævningen i kommuner med militære anlæg.

6.6.4 Ophævelse af skovfordeling

Efter vurderingslovens § 33, stk. 7, 2. punktum, skal der for skovbrugsejendomme, som omfatter mindst 25 ha skov, og som ejes af andre end stat og kommune, foretages en fordeling af ejendomsværdien på den del af ejendommen, der benyttes til skov, og på den øvrige del af ejendommen.

Med afskaffelsen af formuebeskatningen er der ikke længere behov for denne fordeling.

Udvalget foreslår derfor at denne bestemmelse ophæves, således at fordeling ikke længere skal foretages.

6.6.5 Ejendomsskattemæssig virkning af ændrede ansættelser

Ved den årlige vurdering får ansættelserne virkning for beregning af ejendomsskatter fra og med det efterfølgende år. Det betyder, at ansættelserne ved 99-vurderingen først har betydning for ejendomsskattebetalingen år 2000.

Hvis en ansættelse efterfølgende ændres som følge af genoptagelsen af en vurdering efter begæring af en ejer af en fast ejendom kan vurderingsmyndighederne jf. vurderingsloven § 42 maksimalt gå 3 år tilbage. Denne begrænsning gælder uanset om afgørelsen er begunstigende eller bebyrdende.

Når det drejer sig om revisioner, hvor det alene er vurderingsmyndighederne, der har kompetencen, er det hovedreglen, at revisionerne har oprindelig skattemæssig virkning, jf. skattestyrelseslovens § 19, stk. 1, 1. pkt. Det betyder, at hvis af vurderingsmyndighederne som led i revisionen foretages en ændring af vurderingen af en fast ejendom skal myndighederne ændre vurderingen tilbage til det tidspunkt, hvor den ændring af ejendommen er sket, der begrundes ændringen.

Ved revisioner er dog den oprindelige skattemæssige virkning begrænset af 1908-loven om forældelse af visse fordringer. Hvis der foreligger et særligt retsgrundlag, kan der blive tale om, at myndighederne skal gå længere end 5 år tilbage i tiden. Told- og Skattestyrelsen har tidligere givet udtryk for at dette kunne være tilfældet, hvis den urigtige ansættelse af ejendommens værdi skyldes en myndighedsfejl.

I skattestyrelseslovens § 19, stk. 1, 2. pkt., er der samtidig givet adgang til, at Ligningsrådet for ejendomsvurderingernes vedkommende kan bestemme fra hvilket tidspunkt ændringen skal følges ved skatteberegningen.

I praksis er bemyndigelsen i skattestyrelseslovens § 19, stk. 1, 2. pkt., i en årrække blevet anvendt til at sikre, at bebyrdende ansættelsesændringer alene fik fremtidig virkning for den berørte ejer af fast ejendom.

Tidligere har det i praksis således været antaget, at en forhøjelse af en ansættelse i forbindelse med en revision sædvanligvis alene tillægges fremtidig skattemæssig virkning, medmindre revisionen har sammenhæng med fejl eller afvigelser, som i overvejende grad må tilregnes ejeren. Derimod er en nedsættelse af ansættelse tillagt oprindelig skattemæssig virkning (dog ikke ud over den aktuelle ejers besiddelsestid, medmindre også den tidligere ejer har begæret ændringen).

Ved en efterprøvelse af praksis blev Skatteministeriet imidlertid blevet opmærksom på, at der er meget tvivlsomt om udtrykket "skatteberegning" i skattestyrelseslovens § 19, stk. 1, 2. pkt." omfattede ejendomsskatter. Praksis på området er derfor de senere år blevet ændret således, at ejendomsskatter ikke er omfattet af udtrykket "skatteberegning".

Dette har betydet, at bestemmelsen i skattestyrelseslovens § 19, stk. 1, 2. pkt., ikke kan finde anvendelse ved ændringer i ejendomsskattebetalingen som følge af en ansættelsesændring. Herefter er det alene bestemmelsen i skattestyrelseslovens § 19, stk. 1, 1. pkt., der kan finde anvendelse i disse tilfælde, og det betyder at ændringen får oprindelig skattemæssig virkning, uanset om ændringen er begunstigende eller bebyrdende. Der er således ikke grundlag for at fortsætte den tidligere praksis om, at en bebyrdende afgørelse kun fik fremtidig virkning.

Dette har medført, at en revision af en ejendomsværdi altid vil have oprindelig skattemæssig virkning på ejendomsskatteområdet. Det betyder, at virkninger af bebyrdende afgørelser ikke længere kan begrænses til fremtiden.

Problemstillingen har været drøftet i udvalget og der er enighed om, at lovgivningen bør ændres således, at en bebyrdende ændring af vurderingen som led i en revision alene får fremtidig virkning.

6.6.6 Ændring af vurderingsterminen

Udvalget har overvejet at ændre vurderingsterminen, som efter de gældende regler er den 1. januar.

Som det er nu, kender vurderingsmyndighederne reelt kun ejendomsprisernes udvikling frem til september måned, når niveauet for næste års vurdering fastlægges. Vurderingen af forslagsejendommene bygger således til dels på en prognose for prisudviklingen i årets sidste måneder.

Udvalget peger på tre løsningsmodeller, som hver har fordele og ulemper.

6.6.6.1 Baggrund

Vurderingslovens § 3 fastsætter, at vurderingsterminen ved de almindelige vurderinger er den 1. januar, og at det er ejendommens tilstand og prisforholdene pr. 1. januar, der skal lægges til grund ved ansættelsen.

Vurderingslovens § 42, stk. 2 fastsætter, at klagefristen ved de almindelige vurderinger er 1. juli i vurderingsåret.

For at ejerne kan nå at klage inden den 1. juli, udsendes vurderingsmeddelelserne i april-maj. Inden da skal de lokale vurderingsmyndigheder have tid til at tage stilling til og evt. ændre de vurderingsforslag, som er beregnet på grundlag af statistikken over priserne på solgte ejendomme. Disse EDB-beregninger udføres primo november, dvs. på et tidspunkt, hvor styrelsen kun har kendskab til ejendomspriserne frem til ca. 1. september.

For at leve op til lovens krav om, at vurderingen sker med udgangspunkt i prisforholdene pr. 1. januar, indregner styrelsen derfor en prognose for ejendomsprisernes udvikling i årets sidste måneder, når vurderingsniveauet fastlægges.

Dette behov for at operere med en prognose i forbindelse med fastlæggelsen af vurderingsniveauet er opstået som følge af, at man har fremrykket udsendelsen af vurderingsmeddelelserne fra august-september til april-maj.

At vurderingerne til dels bygger på en prognose kan være uheldigt. Det kan virke uheldigt, at det ikke i lovgivningen er tydeliggjort, at grundlaget for vurderingsrådenes ansættelser i et vist omfang kan bygge på en prognose.

Hver sommer, når vurderingsmyndighederne kender de faktiske handelspriser foretager Told- og Skattestyrelsen en opgørelse over, hvor meget vurderingerne afviger fra handelspriserne pr. 1. januar. En sådan opgørelse burde ideelt set vise, at vurderingerne gennemsnitligt ligger ca. 5 pct. under handelspriserne, svarende til den forsigtighedsfaktor der indregnes ved fastsættelsen af vurderingsniveauet. I praksis viser resultatet næsten altid et andet resultat, fordi den anvendte prognose efterfølgende viser sig i mere eller mindre omfang at være fejlbehæftet.

Viser opgørelsen, at vurderingerne er højere end handelspriserne - f.eks. fordi renten er steget kraftigt i efteråret og ejendomspriserne derved er faldet mere end forudset - vil det rejse spørgsmålet, om der bør foretages en revision, dvs. en omvurdering af et større antal ejendomme. I denne situation vil der formentlig være mange klager over vurderingen og dermed et pres for også at revidere de ejendomme, der ikke er klaget over. En sådan omvurdering vil dog være vanskelig at passe ind i den i forvejen hårdt pressede tidsplan for de årlige vurderinger.

Det er ifølge vurderingsloven vurderingsrådenes ansvar at rette vurderingssystemets forslag ind efter de faktiske prisforhold pr. 1. januar. Dette kan vurderingsrådene i princippet også gøre i perioden januar-marts, hvor de har mulighed for at give individuelle tillæg og nedslag til de beregnede forslag for enkelte ejendomme. Derfor vil nogle vurderingsråd formentlig også forsøge at rette vurderingerne ind, hvis der sker prisforskydninger i forhold til det af styrelsen forventede, også selv om de kun har kort tid til at foretage en sådan ændring i forhold til forslagssystemet. Andre vurderingsråd vil omvendt muligvis mene, at de må kunne tage de udsendte forslags prisniveau for pålydende, og at deres opgave derfor alene er at foretage den sidste justering, der tager højde for ejendommenes helt individuelle forhold. Tilsvarende uoverensstemmelser kan opstå ved klagebehandlingen i skyldrådene.

6.6.6.2 Udvalgets overvejelser

Udvalget har overvejet tre løsningsmodeller, som hver har fordele og ulemper:

Model A: Ændret Vurderingstermin

Vurderingsterminen ændres til f.eks. 1. juli, mens udsendelsestidspunktet for vurderingsmeddelelserne bevares uændret .

Model B: Ændret hjemmelsgrundlag

Vurderingsloven ændres, således at det tydeliggøres, at vurderingsniveauet baserer sig på prisforholdene pr. 1. juli, men at vurderingsterminen i øvrigt stadig er den 1. januar, dvs. at vurderingen baseres på ejendommens tilstand pr. 1. januar. En variant af denne model kunne være, at man skaber direkte hjemmelsmæssig grundlag for at anvende en prognose ved fastlæggelsen af vurderingsniveauet pr. 1. januar.

Model C: Ændret udsendelsestidspunkt

Udsendelsestidspunktet for vurderingsmeddelelserne og klagefristen rykkes, så prisforholdene pr. 1. januar er kendt, inden vurderingerne beregnes.

Afvejning af modeller

Efter model A ændres vurderingsterminen til f.eks. 1. juli i året før det år, hvor vurderingsmeddelelsen udsendes. Dette har den fordel, at vurderingsmyndighederne kender prisforholdene omkring vurderingsterminen, når vurderingsniveauet fastlægges i november. Det følger også af model A, at det er BBR-oplysningerne om ejendommens tilstand pr. 1. juli, der anvendes ved vurderingen.

Ulempen ved model A er, at vurderingsterminen ligger i et tidligere år end det år, hvor vurderingsmeddelelserne udsendes til ejerne og hvor vurderingen har betydning for lejeværdi/ejendomsværdiskatten. Endvidere er der ingen grund til at anvende BBR-oplysningerne pr. 1. juli, idet det i dag ikke giver nævneværdige problemer at anvende BBR-oplysningerne pr. 1. januar ved vurderingen.

Dette taler for model B, hvor vurderingsterminen af psykologiske årsager fastholdes til den 1. januar i det år vurderingsmeddelelsen udsendes, men hvor det hjemmelsmæssigt tydeliggøres, at vurderingsniveauet baserer sig på prisforholdene pr. 1. juli året før. Argumentationen for at vurderingsterminen stadig er 1. januar må så henvise til, at det er BBR- og matrikeloplysningerne pr. 1. januar, som vurderingen baseres på.

Ulempen ved model B er, at det kan virke lidt fortænkt, at det er prisforholdene et halvt år før vurderingsterminen, der er bestemmende for vurderingen. Boligejerne vil muligvis blive mere forvirrede end hvis man tonede rent flag og angav 1. juli som vurderingsterminen, dvs. model A.

En variant af model B kunne være, at hjemmelen til, at vurderingsniveauet pr. 1. januar baserer sig på prisforholdene pr. 1. juli kombineret med en prognose for prisudviklingen i 2. halvår tydeliggøres.

Model C løser problemet ved at rykke hele vurderingsprocessen nogle måneder, sådan at vurderingsmyndighederne kender prisforholdene pr. 1. januar, når vurderingsniveauet fastlægges. Denne model svarer stort set til forholdene til og med 1996-vurderingen, hvor vurderingsmeddelelserne blev udsendt i august-september med klagefrist 15. oktober.

Ulempen ved model C er, at vurderingsmeddelelsen udsendes lang tid efter vurderingsterminen, og at boligejerne dermed først ret sent på året kender det grundlag, som lejeværdien/ejendomsværdiskatten beregnes på.

Alle tre hovedmodeller har den ulempe, at vurderingsniveauet vil blive fastlagt på grundlag af prisforholdene på et tidligere tidspunkt - set i forhold til udsendelsestidspunktet - end med den nuværende ordning. Dette vil kunne øge antallet af klager, fordi ejerne naturligt vil tage udgangspunkt i prisforholdene på udsendelsestidspunktet, når de overvejer at klage.

Efter en samlet afvejning af de forskellige løsningsmuligheder finder udvalget det mest hensigtsmæssig, at den nuværende praksis præciseres i lovgivningen. Udvalget finder, at en sådan præcisering vil være hensigtsmæssig, og være med til at fjerne nogle af de misforståelser, der efter de gældende regler kan opstå ved udsendelsen af ejermeddelelsen.

Figur 6.4 4. kvartil. Fjerdedelen med den stærkeste belastning

