

[Ib Christensen]

utallige ejendomme har opnået »forskelsværdier«, der er betydelig højere end dagsprisen på tilsvarende nyt byggeri m. v.

Man fastsætter fra centralt sted kvadratmeterpriser på jord med forskellig beliggenhed. Man kan ikke have statistisk materiale, der giver fingerpeg om ubebyggede grundes handelspriser i udbyggede områder.

Ejerne anker ikke over disse ofte helt urimeligt lave fastsættelser af jordværdierne, da bygninger m. v. ikke beskattes. Anke om rimeligere fordeling kan kun have højere skatter til følge.

Bygninger og andre anlægs værdi må af kvalificerede folk kunne vurderes ganske nøje i forhold til nyt.

Jordværdien må derefter være lig den beregnede forskelsværdi.

Overgang til EDB forstærker nødvendigheden af at ændre praksis. Aktuell vurdering af bygninger under hensyn til slid, ælde, vedligeholdelsestilstand, kvalitet, tilførte værdier m. m. lader sig næppe registrere i et EDB-system uden dygtige vurderingsfolks medvirken.

*Besvarelse (4/9 78):*

**Ministeren for skatter og afgifter (Anders Andersen):**

Statsskattedirektoratet har i vedlagte skrivelse, der optrykkes som bilag, nærmere redegjort for den fremgangsmåde, der følges ved grundværdiansættelserne, og som er en følge af, at vurderingsloven forudsætter, at ejendomsværdi og grundværdi ansættes uafhængigt af hinanden.

Fremgangsmåden må endvidere ses i sammenhæng med den særlige »bondegårdsregel«, der gælder for ansættelsen af landbrugsejendommens grundværdi, og som i visse tilfælde kan medføre, at grundværdien ansættes lavere end den faktiske værdi.

Jeg kan ikke give spørgeren medhold i, at den gældende ordning virker urimeligt, og jeg har ikke planer om at ændre principperne for ansættelsen af ejendomsværdi og grundværdi.

Problemerne vedrørende overgang til EDB-anvendelse ved vurderingerne overvejes som anført af statsskattedirektoratet for tiden af en arbejdsgruppe, og eventuelle ændringer af vurderingsloven i forbindelse hermed må afvente arbejdsgruppens redegørelse.

**Bilag.**

## STATSSKATTEDIREKTORATET

Vurderingslovens hovedregel for ansættelsen af grundværdien i *bymæssige områder* er, at denne skal ansættes til det beløb, som efter de gældende handelspriser antages at kunne opnås for den pågældende ejendom i ubebygget stand ved salg til en efter samtlige forhold god økonomisk anvendelse, hvorved der skal tages hensyn til grundens form og størrelse samt til udstyknings- og sammenlægningsmuligheder. Dette indebærer, at vurderingsrådene ved ansættelsen af grundværdien for det første søger vejledning i salgsoplysninger for ubebyggede grunde. Da salgspriserne for ubebyggede grunde imidlertid overvejende hidrører fra de bymæssige bebyggelsers grænseområder og fra områder, hvor der foregår en udvikling, medens der kun er få eller ingen salg i de allerede udbyggede eller stillestående områder, må vurderingsrådene tillige støtte sig til salg af bebyggede ejendomme, idet den pris, der må antages at være betalt for grunden, fremkommer som forskellen mellem salgsprisen og et skøn over bygningsværdien.

Med udgangspunkt i salgspriserne for ubebyggede grunde samt i de på grundlag af salgspriserne for bebyggede ejendomme skønnede grundpriser fastlægges et vurderingsniveau gennem ansættelse af normalgrundpriser, der angiver, hvad en efter byggeretten og øvrige forhold normal grund må antages at koste pr. m<sup>2</sup> på den pågældende gade eller vej. Normalgrundpriserne for de forskellige veje, gader og kvarterer sammenlignes til konstatering af, at det indbyrdes forhold mellem ansættelserne stemmer med den almindelige opfattelse af de forskellige gaders karakter og værdi.

Når vurderingsniveauet således er fastlagt gennem ansættelse af normalgrundpriserne, kan der ved grundværdiansættelsen af den enkelte grund tages hensyn til dennes eventuelt specielle forhold, hvad angår størrelse, facadelængde, dybde, særlige byggeret osv.

For *landbrugsejendomme* og ejendomme, som må stilles i klasse hermed, skal grundværdien ansættes til det beløb pr. arealenhed, som jorden efter sin beskaffenhed og beliggenhed må antages at ville koste efter egnens priser, når den tænkes at høre til en middel-