

Danske ejendomme

Der lægges et loft over beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten. En ejer af en ejerbolig vil fremover maksimalt skulle betale ejendomsværdiskat på grundlag af ejendomsværdien ved 2001-vurderingen med tillæg af 5 procent. Dette grundlag svarer til det grundlag, der er lagt til grund ved den automatiske forskudsregistrering for indkomståret 2002. Det forhold, at det er grundlaget for den automatiske forskudsregistrering, der anvendes, betyder, at der ikke tages hensyn til individuelle ændringer af forskudsregistreringen af ejendomsværdiskatten.

Hvis 2002-vurderingen fastsætter en lavere ejendomsværdi end 2001-vurderingen med tillæg af 5 procent, anvendes 2002-vurderingen i stedet som loft over ejendomsværdiskatten.

Vurderingsmyndighederne skal fortsat hvert år skal ansætte en ejendomsværdi for den faste ejendom.

For den enkelte boligejer betyder forslaget, at beregningsgrundlaget udgør det laveste af følgende beløb, jf. forslagets § 4 a:

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

Hvis den ansatte ejendomsværdi i det aktuelle år er højere end den laveste af 2001-vurderingen plus 5 pct./2002-vurderingen, anvendes 2001-vurderingen plus 5 pct./2002-vurderingen som beregningsgrundlag. Hvis derimod den ansatte ejendomsværdi i det aktuelle år er lavere end den laveste af 2001-vurderingen plus 5 pct./2002-vurderingen, anvendes vurderingen for det aktuelle år.

I ejendomsværdiskatteloven findes en række nedslag og begrænsningsregler. Disse regler ændres ikke som følge af loftet. Loftet betyder alene, at det grundlag, der anvendes ved beregningen af de nævnte nedslag og begrænsninger, maksimeres.

Ved *salg af en ejerbolig* overtager den nye ejer den tidligere ejers loft over grundlaget for ejendomsværdiskatten. Det er dog kun beregningsgrundlaget, som den nye ejer overtager. Nedslag og begrænsninger i ejendomsværdiskatten som den tidligere ejer var berettiget til, overtager den nye ejer ikke, hvis den nye ejer ikke overtager disse efter de gældende regler.

Den nye ejer overtager således ikke de særlige nedslag som den tidligere ejer har haft, fordi ejendommen var erhvervet før 1. juli 1998. Den nye ejer overtager

heller ikke nedslag, som den tidligere ejer på grund af alder eller ægteskabelig status var berettiget til.

Hvis ejendommen ved salget ændrer vurderingsmæssig status, f.eks. overgår fra at være landbrugs-ejendom til parcelhus overtager den nye ejer dog ikke den gamle ejers loft, jf. nedenfor.

Hvis der efter den 1. januar 2002 sker *deciderede ændringer af ejendommen*, der påvirker niveauet af ejendomsværdien, vil vurderingsmyndighederne ved den efterfølgende vurdering i forhold til det år, hvor ændringen er sket, foretage ansættelser af ejendommen med de skete ændringer som om ændringerne allerede var sket i 2001/2002. Disse ansættelser erstatter 2001-vurderingen med tillæg af 5 pct. og 2002-vurderingen ved beregningen af loftet, jf. forslaget til § 4 a, stk. 2.

Ved de ændringer, der påvirker ejendomsværdien, tænkes der for det første på *om- og tilbygninger* til ejendommen, som ændrer ejendommens boligareal. Ved om- og tilbygninger får vurderingsmyndighederne besked fra byggemyndighederne, når bygningsændringen kræver byggetilladelse. Ombygninger, der ikke kræver byggetilladelse, vil vurderingsmyndighederne normalt ikke have kendskab til. I forvejen tages der i øvrigt ved brug af de gældende begrænsningsregler hensyn til senere foretagne ombygninger. Ved den ansættelse, som vurderingsmyndighederne skal foretage af ejendommen, vil de gøre brug af forslagsmodeller for tilsvarende ejendomme og områdeinddelinger som vurderingsmyndighederne brugte/bruger ved 2001-/2002-vurderingen.

Hvis det konstateres, at der er væsentlige afvigelser mellem det registrerede i BBR-registeret og ejendommen, sidestilles dette med om- og tilbygninger, således at vurderingsmyndighederne også i denne sammenhæng foretager en ny ansættelse.

For det andet tænkes på *nybygninger*. Ved nybygninger får vurderingsmyndighederne besked fra byggemyndighederne om de givne byggetilladelser. Vurderingsmyndighederne skal i forvejen tage stilling til, hvornår en ejendom er færdigbygget og anvendelig til bolig og foretage en ansættelse af ejendomsværdien til markedsprisen.

Desuden tænkes på de tilfælde, hvor der sker *frasalg eller køb af et grundareal*, f.eks. for at kunne opføre en garage på ejendommen. Vurderingsmyndighederne får i forvejen oplysninger om arealændringer og skal tage højde for disse i forbindelse med vurderingen.

Endelig tænkes på de situationer, hvor en ejendom i forbindelse med den årlige vurdering af vurderingsmyndighederne anses for at have *ændret anvendelse*,