

tillæg eller fradrag, så ejendomsværdien skønnes passende og ikke overstiger handelsværdien.

For at få et forsigtigt og forsvarligt niveau for gennemsnitsberegningerne indlægges en 5 pct. reduktion af analysetallene. Derved sikres det, at den overvejende del af ejendommene får beregnet en ejendomsværdi, som ligger i underkanten af handelsprismiveauet. Således lå vurderingsniveauet for enfamiliehuse i både 2000 og 2001 8 pct under handelsprismiveauet. Den ekstra reduktion i forhold til de 5 pct. fremkommer som følge af vurderingsmyndighedernes nedsættelser samt nedrundinger.

Det er tanken at gennemføre en forenkling af vurderingsforslagssystemet. Det vil sige, at man ved vurderingen vil operere med færre parametre end man gør i dag. Der vil som nu blive taget hensyn til ejendommens beliggenhed, areal og alder, hvorimod der f.eks. ikke vil blive givet tillæg for stråtag, brændeovn eller solvarme, ligesom der ikke skal tages hensyn til ejendommens badeværelses-, toilet- eller køkkenforhold eller lignende.

I forbindelse hermed foreslås det tydeliggjort i vurderingsloven, at vurderingsmyndighederne anvender gennemsnitsberegninger ved fastlæggelse af vurderinger af disse ejerboliger. Vurderingen kan dog fortsat ikke overstige værdien i handel ogandel.

Visse ejendomme afviger så meget fra gennemsnittet, at de ikke kan vurderes med udgangspunkt i en statistisk analyse af den gennemsnitlige handelspris for tilsvarende solgte ejendomme i området. Det gælder f.eks. de såkaldte liebhaverejendomme, hvor antallet af sammenlignelige salg er meget lille. For andre typer af ejerboliger, f.eks. landbrugets stuehuse, findes der ikke et salgsgrundlag af værdier ud fra. Sådanne ejerboliger vurderes derfor – og vil fortsat blive vurderet – ud fra et mere direkte skøn, således at ejendomsværdien står i et passende forhold til sammenlignelige ejendomme.

#### *Vurdering hvert andet år*

I dag er der som nævnt almindelig vurdering hvert år. Dette indebærer et stort tidspres på vurderingsmyndighederne, der knap er blevet færdige med den ene vurdering, før de skal i gang med den næste. Også set i lyset af skattestoppet og loftet over ejendomsværdiskatten forekommer det unødvendigt med årlige vurderinger.

Det foreslås derfor, at der alene skal foretages almindelig vurdering hvert andet år. Ejerboliger skal efter forslaget vurderes i ulige år, første gang i 2003. Andre ejendomme skal vurderes i lige år, første gang i 2004.

Det foreslås, at skatteministeren bemyndiges til at fastsætte den nærmere afgrænsning mellem ejerboliger og andre ejendomme. Det er tanken at foretage afgrænsningen på grundlag af benyttelseskoderne efter vurderingslovens § 33, stk. 1. Til ejerboliger tænkes henført ejendomme med benyttelseskode 01: beboelsesejendomme med mindre end tre lejligheder, 08: sommerhuse og 21: ejerlejligheder.

#### *Årsregulering*

I de år, hvor der ikke foretages almindelig vurdering, foretages der efter forslaget en årsregulering af ejendoms- og grundværdier m.v. under hensyn til den ændring i prisforholdene, der er sket siden den seneste almindelige vurdering. Den første årsregulering foretages i 2003 og omfatter de ejendomme, der først er omfattet af en almindelig vurdering i 2004. Årsreguleringen foretages af Told- og Skattestyrelsen.

Efter forslaget foretages reguleringen på grundlag af statistiske oplysninger om salgsprisen for ejendomme af den pågældende art inden for det amt, hvor ejendommen er beliggende. Efter forslaget bemyndiges Ligningsrådet til at fastsætte nærmere regler om omvurderingen, herunder om reguleringssatserne.

Der kan ikke klages over en årsregulering.

#### *Omvurdering*

I og med, at der alene gennemføres almindelig vurdering hvert andet år, kan der i visse tilfælde, når der sker større ændringer af grund eller bygninger i det første år efter den almindelige vurdering, f.eks. udstykning, nybygning, om eller tilbygning, være behov for omvurdering mellem de almindelige vurderinger.

Omvurdering på foranledning af vurderingsmyndighederne sker efter forslaget på grundlag af ejendommens tilstand den 31. december, jf. nedenfor, i det år, hvor omvurderingen foretages, men til prisniveauet ved den forudgående almindelige vurdering for den type ejendom. Det vil sige, at stigning eller fald i priserne ikke får indflydelse på vurderingerne i mellemårene.

Der foretages også årsregulering af ejendomme, der omvurderes. Herved tages der hensyn til prisudviklingen siden den seneste almindelige vurdering.

#### *§ 4-vurdering*

Efter vurderingsloven kan der også ske (om)vurdering efter anmodning fra bl.a. ejeren. Disse omvurderinger foretages på grundlag af tilstanden på vurderingstidspunktet, men til prisniveauet ved den forudgående almindelige vurdering for den type ejendom. Det vil sige, at stigning eller fald i priserne heller ikke