

boliger, nemlig parcel-, række- og sommerhuse. Det vil sige, at man ved vurderingen vil operere med færre parametre end man gør i dag.

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 vurderere 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.

Til nr. 13

Efter de gældende regler i vurderingslovens § 7 er visse nærmere opregnede ejendomme undtaget fra vurdering.

Det foreslås, at vurderingsmyndighederne skal kunne undlade at ansætte ejendomsværdi eller grundværdi for ejendomme, der ikke er undtaget fra vurderingen, i tilfælde hvor ansættelsen ikke har betydning for påligningen af ejendomsværdiskat eller grundskyld.

Der findes en række ejendomme, hvor ansættelse af ejendomsværdi eller grundværdi ikke har betydning for beskatningen, og en række ejendomme, hvor alene ansættelse af grundværdien har betydning for beskatningen.

Den kommunale ejendomsskattelov opregner en række ejendomme, der helt eller delvist er fritaget for grundskyld, og ejendomme, der helt eller delvist kan fritages for grundskyld. For nogle af disse ejendomme kan der i stedet opkræves dækningsafgift af grundværdi og forskelsværdi. Forskelsværdien er forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien. I nogle – men langt fra alle – kommuner opkræves dækningsafgift af erhvervsejendomme beregnet på grundlag af forskelsværdien.

Der skal efter forslaget ikke foretages ansættelse af ejendomsværdi eller grundværdi af hensyn til kommunernes opkrævning af dækningsafgift.

Såfremt en kommune, der opkræver dækningsafgift, ønsker, at der skal ansættes en ejendomsværdi af hensyn til kommunens opkrævning af dækningsafgift, må kommunen anmode om vurdering og kompensere

staten herfor efter reglerne i § 23 A, stk. 5, i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme.

Hvis en kommune, der i dag ikke opkræver dækningsafgift, på et tidspunkt ønsker at indføre dækningsafgift, må den varsle vurderingsmyndigheden så betids, at erhvervsejendomme og offentlige ejendomme, der ønskes pålagt dækningsafgift, kan medtages ved den kommende almindelige vurdering.

Vurderingen efter vurderingsloven foretages på grundlag af værdien i handel ogandel, såfremt købesummen betales kontant. Anden lovgivning, herunder anden skatte- og afgiftslovgivning, der har behov for ansættelse af handelsværdien af en fast ejendom, anvender ofte den offentlige ejendomsvurdering i stedet for at få foretaget en individuel vurdering til brug i relation til den pågældende lov.

Denne anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering kan ikke i sig selv begrunde, at der foretages en vurdering af grundværdi eller ejendomsværdi, som der ikke er behov for af hensyn til ejendomsværdiskat eller grundskyld.

Undladelse af vurdering i henhold til den foreslåede bestemmelse må i øvrigt antages kun at volde problemer – i form af en manglende ejendomsvurdering – i få og enkeltstående tilfælde, og i disse tilfælde vil problemet kunne løses ved at ejeren, mod betaling, får en vurdering efter vurderingslovens § 4, eller ved at den offentlige myndighed får en erklæring, eventuel mod betaling, efter vurderingslovens § 34. Det bemærkes i den forbindelse, at det overvejes at udnytte bestemmelsen i vurderingslovens § 34 til at opkræve vederlag for andre offentlige myndigheders brug af vurderingsmyndighederne i videre omfang end tilfældet er i dag.

Til nr. 14 og 15

Der er tale om redaktionelle ændringer i konsekvens af den foreslåede ændring af vurderingsorganisationen.

Til nr. 16

Efter de gældende regler i vurderingslovens § 13, stk. 1, forstås ved grundværdien værdien af grunden i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse.

Bestemmelsen indebærer bl.a., at parcelhusgrunde og sommerhusgrunde af en sådan størrelse, at de kan bebygges med to parcelhuse eller to sommerhuse, vurderes som om de kan bebygges med to parcelhuse eller to sommerhuse, uanset at parcelhusets eller sommerhusets placering på grunden er til hinder for udstykning af grunden i to grunde.