

Forslag

til

Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Fremsat den 1. november 1972 af *Guldberg, Juul-Madsen, Enggaard, Poul Hartling, Kofoed, Ninn-Hansen, Poul Schlüter* og *Stetter*.

§ 1.

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jfr. lovbekendtgørelse nr. 356 af 29. juli 1970, foretages følgende ændring:

§ 10, stk. 3, affattes således:

„Stk. 3. Ved ansættelsen af ejendomsværdien regnes der med værdien i handel og

vandel, som denne ville være ved kontant køb og for udlejningsejendomme med sædvanlige udlejningsforhold.“

§ 2.

Loven har virkning fra og med vurderings-terminen 1. april 1973.

Bemærkninger til lovforslaget.

Nærværende lovforslag er i det væsentlige en følge af de særlige forhold, der for tiden hersker på ejendomsmarkedet. Vurderingslovens principper om vurdering efter værdien i handel ogandel kunne tidligere begrundes i en større stabilitet i ejendomspriserne end den, der hersker for tiden. Vurderingen pr. 1. april 1973 vil ske på grundlag af de salgssummer, der i den seneste tid er opnået ved salg af fast ejendom.

Disse salgssummer er imidlertid bestemt af en ekstraordinært høj rente, kurstab på obligationer og pantebreve og små udbetalinger ved ejendomshandler. Der er herved på papiret fremkommet ekstraordinært høje salgssummer, som ligger væsentlig over den kontante værdi. Man kan heller ikke udelukke, at de i forhold til kontantværdien meget høje tal har været medvirkende til yderligere at forøge den forventningsværdi, der i mange tilfælde er indgået ved handelens afslutning, og som det ikke kan være rimeligt skal være med til at påvirke vurderingen af alle de ejendomme, der ikke er handlet. Der sker således over vurderingssystemet en vekselvirkning mellem forventninger om stigende værdier og oplysninger om højere tal, som ikke er udtryk for højere værdier.

Ved de enkelte kontanthandler, som foregår f.eks. fra kommuners side, har man bemærket meget lavere salgssummer end ejendomsmarkedets normale. I hovedstadens omegn har sådanne kontanthandler ofte ligget 25-30 pct. under de sædvanlige salgssummer, ja, i enkelte tilfælde endnu lavere.

Ved indførelsen af kontantvurdering sikrer man for parcelhusenes vedkommende, at den værdi, der er grundlag for beregning af skatter og afgifter, herunder såvel formueskat som ejendomsskat, og også er grundlag for bedømmelse af en rimelig lejeværdi, der får indflydelse på indkomstkatten, er en sammenlignelig og faktisk værdi på den pågældende ejendom. Både for ejendomsskatter, formueskatter og indkomstkatter gælder det naturligvis, at disse, uanset vurderingssystemer i øvrigt, bestemmes gennem lovgivning, men det afgørende ved forslaget om kontantvurderingen er, at beslutningerne må træffes på grundlag af de faktiske værdier, ligesom det betyder, at man ikke herigennem faktisk kommer til at beskatte forventninger om fremtidige værdistigninger, der endnu ikke er konstateret. Det må endvidere påpeges, at den kontante vurdering er det eneste korrekte grundlag for vurdering til låneeftretning.

F. t. l. vedr. vurdering af landets faste ejendomme.

Fra finansministerens side er dels i folketingets spørgetid, dels i offentlige udtalelser i presse og tv fremhævet de praktiske vanskeligheder ved overgangen til kontantvurdering. Det er imidlertid forslagsstillernes opfattelse, at dissé vanskeligheder

ikke er til stede, da det vil være muligt ved en simpel omregning at bringe de nye regler i anvendelse ved de vurderinger, der i praksis foregår i kommunerne i maj/juni 1973.