

Lovforslag nr. L 139. Fremsat den 28. januar 1981 af ministeren for skatter og afgifter

Forslag

til

Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme

(Grundværdiansættelse for parcel- og rækkehusejendomme m. v., der tilhører almennyttige boligselskaber og andelsboligforeninger).

§ 1

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jfr. lovbekendtgørelse nr. 363 af 1. juli 1976, som ændret ved lov nr. 243 af 8. juni 1979, indsættes i § 13 som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* Ved parcel- og rækkehusejendomme m. v., der tilhører almennyttige boligselskaber, jfr. § 2 i lov om boligbyggeri, skal grundværdien ansættes med udgangspunkt i

den værdi, som grunden vil have, såfremt ejendommen anvendes til almindeligt etagebyggeri. Reglen i 1. pkt. gælder også for parcel- og rækkehusejendomme m. v., der tilhører andelsboligforeninger.«

§ 2

Loven har virkning fra og med 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981.

Bemærkninger til lovforslaget

De seneste ændringer af lov om vurdering af landets faste ejendomme er foretaget ved lov nr. 243 af 8. juni 1979, jfr. Folketingstidende 1978-79 sp. 5474, 6708, 11321, 11596, tillæg A 2649, tillæg B 1077, tillæg C 457.

Efter de gældende regler skal grundværdiansættelsen foretages under hensyn til grundens beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse. Grundværdien ansættes derfor *uden hensyn* til ejerforholdet og den faktiske anvendelse, men alene ud fra et skøn over, hvilke økonomiske muligheder den ubebyggede grund af den givne beskaffenhed og beliggenhed indeholder.

Dette betyder, at grundværdien for de *almennyttige boligselskabers parcelhuse og rækkehuse m. v.* skal ansættes som for tilsvarende arealer, der er udlagt til *privat* række- og parcelhusbebyggelse. Som hovedregel er boligselskabernes rækkehuse m. v. vurderet under ét for hele den pågældende bebyggelse.

I almindelighed handles arealer til tæt-lav bebyggelse til højere priser end arealer til etagebebyggelse.

Ovennævnte vurderingsprincip har derfor medført, at grunden for den lave bebyggelse indenfor de almennyttige boligselskaber pr. m² etageareal (boligareal) har været ansat langt højere end ansættelsen for etagebyggeri. Det lave byggeri er følgelig belastet med en tilsvarende højere grundbeskatning.

Boligselskabernes ejendomme, det være sig lav eller høj bebyggelse, kan ikke afhændes uden boligministeriets samtykke. Et sådant gives kun ganske ekstraordinært.

Ud fra ønsket om at tilstræbe en lighed mellem ansættelsen af grundværdien for lav og høj bebyggelse foreslås det, at grundværdien for boligselskabernes parcel- og rækkehusejendomme m. v. skal ansættes med udgangspunkt i den værdi, grunden vil have, hvis den anvendes til etagebyggeri. Her ved tilsigtes det, at grundværdien for almennyttigt byggeri i det pågældende område skal være den samme pr. m² boligareal, hvad enten der er tale om høj eller lav bebyggelse.

Lovforslaget omfatter al tæt-lav bebyggelse tilhørende almennyttige boligselskaber. Det vil sige, at parcel-, række-, kæde- og klyngehuse er omfattet af reglen. Det gælder også parcel- og rækkehusejendomme m. v., som tilhører almennyttige andelsboligforeninger, der omfattes af § 2 i lov om boligbyggeri. Ud fra de hensyn, der har begrundet reglerne om andelsboligforeninger, er det endvidere fundet rimeligt at foreslå, at parcel- og rækkehusbebyggelser m. v., der tilhører andelsboligforeninger, som ikke omfattes af § 2 i loven om boligbyggeri, skal være omfattet af den nye vurderingsregel.

Provenutabet ved lovforslaget vil med udgangspunkt i grundværdiansættelserne ved 16. alm. vurdering og de for skatteåret 1980 gældende udskrivningspromiller ifølge statsskattedirektoratets skøn udgøre ca. 60 mill. kr., såfremt den foreslåede vurderingsregel havde været gældende ved 16. alm. vurdering.

Provenutabet fordeler sig med 35 mill. kr. på primærkommunerne og 25 mill. kr. på amtskommunerne.

Lovforslaget antages ikke at medføre nævneværdige administrative problemer.

Bilag

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

§ 13. Ved grundværdien forstås værdien af grunden (med grundforbedringer) i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse.

Stk. 2. Ved ansættelsen af grundværdien skal der tages hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter.

Stk. 3. Fremdeles skal der tages hensyn til privatretlige servitutter, der er pålagt et grundareal til fordel for et areal under en anden ejendom, såvel

ved vurderingen af den herskende som af den tjenende ejendom. I øvrigt bortses der fra rettigheder og forpligtelser af privatretlig karakter.

Stk. 4. Ved parcel- og rækkehusejendomme m. v., der tilhører almenyttige boligselskaber, jfr. § 2 i lov om boligbyggeri, skal grundværdien ansættes med udgangspunkt i den værdi, som grunden vil have, såfremt ejendommen anvendes til almindeligt etagebyggeri. Reglen i 1. pkt. gælder også for parcel- og rækkehusejendomme m. v., der tilhører andelsboligforeninger.