

Lovforslag nr. L 38. Fremsat den 17. oktober 1980 af Rahbæk Møller (SF), Kalnæs (SF) og Ebba Strange (SF)

Forslag

til

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

(Ensartet vurdering af parcelhusgrunde)

§ 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, foretages følgende ændring:

Efter § 14 indsættes:

»§ 14 A. For ejendomme, som er bebygget med et en- eller tofamilieshus, skal jord, for hvilken forholdene er ensartede, ansættes til samme beløb pr. arealenhed uden hensyn til, om jorden hører til en større eller mindre ejendom.

Stk. 2. Til opnåelse heraf vil jorden til disse ejendomme være at ansætte pr. arealenhed efter, hvad jord af beskaffenhed og beliggen-

hed som det pågældende jordstykke må antages efter kvarterets priser at ville koste ved salg i ubebygget stand, når jorden tænkes at høre til en parcelhusgrund af normal størrelse.

Stk. 3. Hvis benyttelse til andet end bebyggelse med et en- eller tofamilieshus må anses for at være den i økonomisk henseende gode anvendelse, må værdien af jorden ansættes skønmæssigt efter den pris, som antages at kunne opnås ved salg til den pågældende anvendelse, jfr. § 16.«

§ 2

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

Bemærkninger til lovforslaget

Baggrunden for forslaget er ligningsrådets beslutning om, at der ved 17. alm. vurdering ved grundværdiansættelsen for parcelhuse skal anvendes det såkaldte byggeretsprincip.

Ved byggeretsprincippet tages der ved ansættelsen udgangspunkt i en normalgrund på 800 kvm. Værdien af normalgrunden deles i to lige store dele: en byggeretsværdi og en arealværdi. Er normalgrundens værdi f. eks. 320.000 kr., bliver byggeretsværdien 160.000 kr. og arealværdien ligeledes 160.000 kr., svarende til 200 kr. pr. kvm.

Ved ansættelsen af grunde, som afviger fra normalgrunden i størrelse, anvendes samme arealværdi pr. kvm, og samme byggeretsværdi pr. grund.

Princippet kan belyses ved følgende eksempler:

Lille grund (300 kvm)

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Byggeretsværdi | 160.000 kr. |
| Arealværdi | |
| 300 kvm à 200 kr. | <u>60.000 kr.</u> |
| Grundværdi | 220.000 kr. |
| Grundværdi pr. kvm: 733 kr. | |

Normalgrund (800 kvm)

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Byggeretsværdi | 160.000 kr. |
| Arealværdi | |
| 800 kvm à 200 kr. | <u>160.000 kr.</u> |
| Grundværdi | 320.000 kr. |
| Grundværdi pr. kvm: 400 kr. | |

Stor grund (1000 kvm)

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Byggeretsværdi | 160.000 kr. |
| Arealværdi | |
| 1000 kvm à 200 kr. | <u>200.000 kr.</u> |
| Grundværdi | 360.000 kr. |
| Grundværdi pr. kvm: 360 kr. | |

Dette princip står i klar modsætning til det tidligere anvendte vurderingsprincip, hvor der i samme kvarter sædvanligvis blev anvendt samme værdi pr. kvm.

Byggeretsprincippet begrundes med, at erfaringerne viser, at små grunde normalt sælges til højere priser end store grunde (pr. kvm). Princippet skulle derfor være i overensstemmelse med vurderingslovens regler om, at grundværdien skal ansættes efter grundens værdi i handel og Wandel (vurderingslovens § 6 og 13).

Det er imidlertid forslagsstillernes opfattelse, at en overgang til byggeretsprincippet vil have uønskede og urimelige sociale konsekvenser. Det er ikke rimeligt, at parcelhusejere med store grunde skal betale en lavere ejendomsskat pr. kvm grundareal end parcelhusejere med små grunde. En sådan ændring af ejendomsbeskatningen er klart asocial.

Det foreslås derfor, at vurderingsloven ændres, således at det fastslås, at parcelhusgrunde, som bortset fra størrelsen er ensartede, skal ansættes til samme værdi pr. kvm grundareal.

Det skal understreges, at lovændringen kun hindrer, at grundværdien pr. kvm varieres efter grundstørrelsen. Grundværdien vil fortsat kunne varieres efter beliggenheden, ligesom der vil kunne tages hensyn til grundens form, støjgener m. v.

Det bemærkes endvidere, at der i mere end 50 år har eksisteret en tilsvarende regel for landbrugsjendomme (»bondegårdsreglen« – vurderingslovens § 14).

Følgende eksempler viser, at en overgang til byggeretsprincippet vil forårsage betydelige ændringer i ejendomsbeskatningen:

Eksempel fra Brønshøj

Ved 16. alm. vurdering ansattes grundværdien i store dele af Brønshøj til 250 kr. pr. kvm.

Grund på 300 kvm

| | |
|------------------------|------------|
| 300 kvm à 250 kr. | 75.000 kr. |
|------------------------|------------|

Grund på 1000 kvm

| | |
|-------------------------|-------------|
| 1000 kvm à 250 kr. | 250.000 kr. |
|-------------------------|-------------|

Såfremt det forudsættes, at grundværdien for en normalgrund på 800 kvm ved 17. alm. vurdering

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

forhøjes til 500 kr. pr. kvm, bliver ansættelserne følgende:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| <i>Grund på 300 kvm</i> | |
| Byggeretsværdi | 200.000 kr. |
| Arealværdi | |
| 300 kvm à 250 kr. | <u>75.000 kr.</u> |
| Grundværdi | 275.000 kr. |

Forhøjelse i forhold til 16. alm. vurdering: 267 pct.

| | |
|--------------------------|--------------------|
| <i>Grund på 1000 kvm</i> | |
| Byggeretsværdi | 200.000 kr. |
| Arealværdi | |
| 1000 kvm à 250 kr. | <u>250.000 kr.</u> |
| Grundværdi | 450.000 kr. |

Forhøjelse i forhold til 16. alm. vurdering: 80 pct.

Hvis det forudsættes, at grundskyldpromillen samtidig nedsættes fra de nuværende 45 promille (1980) til 25 promille, stiger grundskylden for den lille grund fra 3.375 kr. årligt til 6.875 kr. Ejeren af den store grund skal derimod uforandret betale 11.250 kr. årligt.

Eksempel fra Slagelse

Ved 16. alm. vurdering ansattes grundværdien i store dele af Slagelse til 80 kr. pr. kvm.

| | |
|-------------------------|------------|
| <i>Grund på 300 kvm</i> | |
| 300 kvm à 80 kr. | 24.000 kr. |
| <i>Grund på 800 kvm</i> | |
| 800 kvm à 80 kr. | 64.000 kr. |

Såfremt det forudsættes, at grundværdien for en normalgrund på 800 kvm ved 17. alm. vurdering forhøjes til 150 kr. pr. kvm, bliver ansættelserne følgende:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| <i>Grund på 300 kvm</i> | |
| Byggeretsværdi | 60.000 kr. |
| Arealværdi | |
| 300 kvm à 75 kr. | <u>22.500 kr.</u> |
| Grundværdi | 82.500 kr. |

Forhøjelse i forhold til 16. alm. vurdering: 244 pct.

| | |
|-------------------------|-------------------|
| <i>Grund på 800 kvm</i> | |
| Byggeretsværdi | 60.000 kr. |
| Arealværdi | |
| 800 kvm à 75 kr. | <u>60.000 kr.</u> |
| Grundværdi | 120.000 kr. |

Forhøjelse i forhold til 16. alm. vurdering: 88 pct.

Hvis det forudsættes, at grundskyldpromillen (til primærkommunen) samtidig nedsættes fra de nuværende 10 promille (1980) til 5 promille, stiger grundskylden for den lille grund fra 240 kr. til 413 kr. årligt. Ejeren af den store grund får derimod nedsat grundskylden fra 640 kr. årligt til 600 kr.

Det er forslagsstillerne bekendt, at man i visse områder af landet allerede ved 16. alm. vurdering anvendte vurderingsmetoder, der bevirkede, at grundværdien ansattes lavere pr. kvm for store grunde end for små grunde. Ændringerne ved overgangen til byggeretsprincippet vil derfor blive mindre i disse områder end andre steder. Men som følgende eksempel viser, kan der selv i disse områder blive tale om en betydelig skærpelse af forskellen mellem vurderingen af små og store grunde.

Eksempel fra Ballerup kommune

Ved 16. alm. vurdering ansattes grundværdien i store dele af Ballerup kommune til 220 kr. pr. kvm for grunde mellem 700 og 1000 kvm. For parcelhusgrunde under 700 kvm ansattes de første 350 kvm til 295 kr. pr. kvm og resten til 145 kr. pr. kvm.

| | |
|-------------------------|-------------|
| <i>Grund på 350 kvm</i> | |
| 350 kvm à 295 kr. | 103.300 kr. |

| | |
|--------------------------|-------------|
| <i>Grund på 1000 kvm</i> | |
| 1000 kvm à 220 kr. | 220.000 kr. |

Såfremt det forudsættes, at grundværdien for en normalgrund på 800 kvm ved 17. alm. vurdering forhøjes til 440 kr. pr. kvm, bliver ansættelserne følgende:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| <i>Grund på 350 kvm</i> | |
| Byggeretsværdi | 176.000 kr. |
| Arealværdi | |
| 350 kvm à 220 kr. | <u>77.000 kr.</u> |
| Grundværdi | 253.000 kr. |

Forhøjelse i forhold til 16. alm. vurdering: 145 pct.

Grund på 1000 kvm

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Byggeretsværdi | 176.000 kr. |
| Arealværdi | |
| 1000 kvm à 220 kr. | <u>220.000 kr.</u> |
| Grundværdi | 396.000 kr. |

Forhøjelse i forhold til 16. alm. vurdering: 80 pct.

Hvis det forudsættes, at grundskyldpromillen (til primærkommunen) samtidig nedsættes fra de nuværende 14 promille til 7 promille, stiger grundskylden for en lille grund fra 1.449 kr. årligt til 1.771 kr. Ejeren af den store grund får derimod nedsat grundskylden fra 3.080 kr. til 2.772 kr.

Lovforslaget får ingen provenueæssige konsekvenser. Den samlede grundværdi bliver uforandret, men fordelingen på store og små grunde ændres.