

Lovforslag nr. L 72. Fremsat den 11. november 1980 af Hagen Hagensen (KF), Keld Andersen (KF), Ellemann-Jensen (V) og Ivar Hansen (V)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme

(Kontantvurdering)

§ 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 ændringer:

1. I § 6 indsættes som nye stykker:

»Stk. 2. Værdiniveauet udfindes på grundlag af salgssummerne ved samtlige salg af selvstændigt vurderede ejendomme.

Stk. 3. Ministeren for skatter og afgifter fastsætter efter indstilling fra ligningsrådet de nærmere regler for, hvorledes det i henhold til stk. 2 udfundne værdiniveau omregnes til værdiniveauet ved kontantkøb, jfr. § 10, stk. 3, og § 13, stk. 2.

Stk. 4. Ligningsrådet fastsætter ved hver almindelig vurdering for de enkelte ejendomstyper og de enkelte skyldkredse de omregningsfaktorer, der skal gælde i henhold til stk. 3. Omregningsfaktorerne beregnes på grundlag af kursniveauet for obligationer og

sælgerpantebreve i det sidste halvår forud for vurderingsterminen. De ved en almindelig vurdering fastsatte omregningsfaktorer anvendes ved de vurderinger, der foretages i tiden indtil næste almindelige vurdering.«

2. § 10, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Ved ansættelsen af ejendomsværdien regnes der med værdien i handel og vandel, som denne ville være ved kontantkøb, og for udlejningsejendomme desuden med sædvanlige udlejningsforhold.«

3. I § 13 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 2. Ved ansættelsen af grundværdien regnes der med værdien, som den ville være ved kontant køb.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

§ 2

Loven har virkning fra og med 17. almindelige vurdering.

Bemærkninger til lovforslaget

Formålet med lovforslaget er at gennemføre en mere retfærdig vurderingsform. Efter den gældende lovgivning sker vurderingerne med indregning af kurstab, således at vurderingssummerne ligger langt over, hvad ejendommene kunne indbringe ved kontant salg.

Ifølge den gældende lovs § 10, stk. 3, skal der ved ansættelse af ejendomsværdien regnes med sædvanlige prioriteringsforhold. Disse sædvanlige prioriteringsforhold beregnes på grundlag af en salgsstatistik, der naturligvis vil være forskellig inden hver vurdering. Det betyder, at ændringer i rentens højde, ændringer i kurserne på obligationer og pantebreve og ændringer i betalings-sædvaner påvirker ejendomsvurderingerne. En del af en stigende vurdering er således ikke blot udtryk for en egentlig værdistigning, men kan også være udtryk for forandringer i forhold, der ikke burde påvirke vurderingerne.

Det forkerte ved den gældende vurderingsform fremstår særlig grelt, når man sammenligner med, hvordan andre former for værdier vurderes i forbindelse med formueopgørelsen. Når det gælder obligationer og aktier, er det således kontantværdien, man skal regne med, dvs. det beløb, som værdipapirerne kunne indbringe ved kontant salg (nemlig kurs ultimo skatteåret). Men ved en vurdering af en fast ejendom er der medregnet et stort beløb, som ejeren aldrig vil kunne opnå ved kontant salg, fordi den del af salgssummen, der berigtiges ved f. eks. sælgerpantebreve, ved realisering ofte kun har kunnet indbringe 50-60 pct. af restsummen.

Forskelsbehandlingen består ikke alene i forhold til vurdering af andre formuegoder, men også i forholdet mellem de forskellige ejendomstyper indbyrdes og mellem forskellige landsdele, idet der ved fastlæggelse af de sædvanlige prioriteringsvilkår tages hensyn til de forskelle, der findes fra ejendomstype til ejendomstype og fra landsdel til landsdel. Som følge af de her nævnte synspunkter foreslår forslagsstillerne, at § 10, stk. 3, ændres, således at man ved ansættelse af ejendomsværdien

skal regne med værdien i handel og vandel, således som denne ville være ved kontantkøb.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Vurderingsniveauet er hidtil fastsat på grundlag af salgssummerne ved frit salg. Herved forstås salg, hvor der ikke foreligger særlige personlige forhold for køber eller sælger, der i det enkelte tilfælde kan tænkes at føre til enten højere eller lavere pris end den almindelige handelsværdi. Som eksempler herpå kan nævnes nært slægtskab mellem køber og sælger, lejers eller forpagters særlige interesse i erhvervelse af ejendommen, nabokøb samt andre forhold, der kan medføre, at en køber tillægger ejendommen en særlig værdi for ham (liebhaveri), eller særlig tvingende grunde for hurtigt salg, der kan medføre, at prisen bliver lavere end den normale handelsværdi.

Forslaget til § 6, stk. 2, betyder, at vurderingsniveauet skal fastlægges på grundlag af samtlige salg, herunder at priserne ved familiesalg og salg til kommuner skal medregnes.

Ifølge den gældende § 10, stk. 3, regnes der ved ansættelsen af ejendomsværdien med sædvanlige prioriteringsforhold.

Ifølge lovforslaget skal der ved ansættelsen af ejendomsværdien regnes med prisen, som den ville være ved kontant køb.

Ved ændringsforslaget fastsættes det, at kontantprisen også skal lægges til grund ved ansættelsen af grundværdien.

Kontantvurderingen kan ikke baseres på oplysninger om priserne ved faktiske ejendomssalg på kontantbetalingsvilkår, idet sådanne salg forekommer så sjældent, at de ikke kan udgøre et forsvarligt grundlag for fastsættelsen af vurderingsniveauet. Vurderingen må derfor baseres på de oplysninger, der foreligger om ejendommenes priser i handel og vandel, således som de er fastsat af parterne i salget på grundlag af den faktiske prioritering. Omregningen af dette faktiske salgsprisniveau til kontantprisniveau sker ved at kursansætte den del af salgsprisen, som ikke erlægges kontant.

Ifølge § 6, stk. 3, fastsætter ministeren for skatter og afgifter efter indstilling fra ligningsrådet de nærmere regler for denne omregning.

Bestemmelsen i § 6, stk. 4, forudsætter, at vurderingen foretages af vurderingsrådene efter de hidtil anvendte principper, dvs. efter sædvanlige prioriteringsforhold. De derved konstaterede værdier omregnes derefter til kontantværdiansættelser. Omregningen sker efter kursværdien af de solgte ejendommers prioriteter, opgjort efter statsskattedirektoratets salgsstatistik. Omregningen skal ske på edb-centralerne efter ligningsrådets nærmere anvisning.

I meddelelsen til ejere og myndigheder gives kun oplysning om den ansættelse, der fremkommer efter omregningen.

Under hensyn til, at vurderingsniveauet fastlægges med udgangspunkt i salgsprisniveauet i det sidste halvår forud for vurderingsterminen, findes det naturligt at beregne kursværdierne på realkreditobligationer og sælgerpantebreve efter gennemsnitskurserne i samme tidsrum.

Der fastsættes omregningsfaktorer for hver ejendomsgruppe, der er omfattet af statsskattedirektoratets salgsstatistik, så vidt muligt for de enkelte skyldkredse.

Af hensyn til ligeligheden i vurderingerne, jfr. princippet i § 3, foreslås det, at de omregningsfaktorer, der anvendes ved en almindelig vurdering, også skal anvendes ved årsomvurderinger og vurderinger i medfør af §§ 4 og 4 A i tiden indtil næste almindelige vurdering.