

Lovforslag nr. L 49. Fremsat den 9. februar 1984 af Rahbæk Møller (SF), Leif Hermann (SF), Ruth Olsen (SF), Ebba Strange (SF), Thoft (SF) og Pelle Voigt (SF)

## Forslag

til

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

(Omvurdering af ejerlejligheder, der frigøres for lejemål)

### § 1

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jfr. lovbekendtgørelse nr. 415 af 21. juni 1982, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, stk. 3, ændres »§ 4 eller § 4 A« til: »§ 4, § 4 A eller § 4 B«.

2. Efter § 4 A indsættes som ny paragraf:

»§ 4 B. Når en ejerlejlighed, der benyttes til beboelse, frigøres for et lejemål, der er indgået inden ejendommens opdeling i ejerlejligheder, optages ejerlejligheden til omvurdering.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 finder dog ikke anvendelse på ejerlejligheder, der er beliggende i moderejendomme med mindre end tre beboelseslejligheder.

Stk. 3. Vurderingen skal foretages uden uforholdent ophold efter lejemålets opsigelse og uden for de almindelige vurderinger og

årsomvurderinger.

Stk. 4. Ved vurderingen lægges ejendommens tilstand på tidspunktet for lejemålets opsigelse samt prisforholdene pr. seneste 1. april forud for dette tidspunkt til grund for ansættelsen.«

3. I § 6 A, stk. 2, ændres »§ 4 og § 4 A« til: »§ 4, § 4 A og § 4 B«.

4. I § 40, stk. 1, ændres »§ 4 og § 4 A« til: »§ 4, § 4 A og § 4 B«.

5. I § 40, stk. 2, ændres (to steder) »§ 4 eller § 4 A« til: »§ 4, § 4 A eller § 4 B«.

6. I § 42, stk. 2, ændres »§§ 4 og 4 A« til: »§ 4, § 4 A og § 4 B«.

### § 2

Loven træder i kraft den 1. april 1984.

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

Forslaget skal ses i sammenhæng med det samtidig fremsatte forslag til lov om frigørelsesafgift af ejerlejligheder. (Inddragelse af udstykningsgevinster).

Efter dette forslag skal der betales frigørelsesafgift, når en ejerlejlighed frigøres for et lejemål, der er indgået inden ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Frigørelsesafgiften skal beregnes af det beløb, hvormed ejendomsværdien ved den første vurdering efter afgiftspligtens indtræden overstiger ejendomsværdien ved den sidste vurdering inden dette tidspunkt.

For at sikre, at afgiften kan beregnes og opkræves rimeligt hurtigt efter afgiftspligtens indtræden, foreslås det, at ejerlejligheder straks skal optages til omvurdering, når et lejemål, der er indgået inden ejendommens opdeling i ejerlejligheder, opsiges. Bestemmelsen foreslås indsat som en ny § 4 B i vurderingsloven.

Vurderingen skal foretages uden uforholdent ophold efter lejemålets opsigelse og uden for de almindelige vurderinger og årsomvurderinger.

Ved vurderingen lægges ejendommens tilstand på tidspunktet for lejemålets opsigelse til grund. Da lejemålet er opsagt, skal ejerlejligheden vurderes efter værdien som ejerbolig.

Endvidere skal prisforholdene pr. seneste 1. april forud for lejemålets opsigelse lægges til grund. Det svarer til bestemmelsen for de såkaldte § 4 A-vurderinger, der anvendes til beregning af frigørelsesafgift af landbrugsejendomme. Det sikres herved, at de to vurderinger, der skal anvendes ved beregningen af afgiften, er i samme prisniveau.

### *Konsekvenser for lejeværdien*

Ejerlejligheder, der stadig er udlejede, vurderes væsentlig lavere end ejerlejligheder, der er overgået til ejerboligstatus.

Når en ejerlejlighed frigøres for lejemål og sælges som ejerbolig, optages den – efter gældende regler – ikke til vurdering før ved næste almindeli-

ge vurdering, det vil sige i nogle tilfælde først næsten fire år senere.

Det medfører, at ejeren i denne periode beskattes af en lejeværdi, der er væsentlig lavere end den lejeværdi, der lægges til grund ved beskattningen af ejere af tilsvarende ejerlejligheder.

Det er naturligvis ikke særlig rimeligt. Da det er almindeligt ved handel af ejerboliger, at der først og fremmest lægges vægt på de årlige udgifter, vil denne skattefordel som regel blive kapitaliseret af sælgeren (udstykkeren). Køberen vil normalt ikke være opmærksom på dette specielle forhold og vil få en ubehagelig overraskelse, når lejeværdien nogle år senere på én gang stiger til det dobbelte.

Dette lovforslag medfører som bivirkning, at dette helt urimelige forhold ophører. Når ejerlejligheden overgår til ejerbolig, vil den straks blive vurderet til dens værdi som ejerbolig.

### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser*

#### *Til § 1*

Til nr. 1

Der er tale om en konsekvensændring.

Til nr. 2

Rene erhvervsejerlejligheder og ejerlejligheder beliggende i tofamiliehuse omfattes ikke af forslaget.

I øvrigt henvises til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

Ved omregningen til kontantværdi benyttes – ligesom for § 4 A-vurderinger – de omregningsfaktorer, som er fastsat pr. seneste 1. april.

Derved sikres det, at de omregningsfaktorer, der anvendes ved de to vurderinger, der skal anvendes ved beregningen af frigørelsesafgiften, er beregnet på grundlag af samme kursniveau (der anvendes forskellige omregningsfaktorer ved omregningen til kontantværdi af udlejede ejerlejligheder og ejerlejligheder med ejerboligstatus).

Til nr. 4

Vedrører udsendelse af meddelelse til ejeren om resultatet af vurderingen.

Til nr. 5

Vedrører vurderingens optagelse på vurderings-

fortegnelsen.

Til nr. 6

Vedrører fristen for klage over vurderingen. Der foreslås fastsat en klagefrist på 4 uger fra datoen for meddelelsen om resultatet af vurderingen. Det svarer til klagefristen for § 4 A-vurderinger.

**I dette bilag er optrykt de bestemmelser,  
der berøres af forslaget**

**§ 2. — —**

*Stk. 3.* I de i stk. 2, nr. 1–9 og nr. 11, omhandlede tilfælde skal omvurderingsgrunden være indtrådt siden ejendommens sidste vurdering ved en almindelig vurdering, en årsomvurdering eller en vurdering i henhold til § 4 eller § 4 A.

**§ 6 A.** De af vurderingsrådene foretagne ansættelser af ejendomsværdi, grundværdi, fradraget for forbedringer samt fordelinger efter § 33 omregnes ved statsskattedirektoratets foranstaltning til kontantansættelser ved benyttelse af omregningsfaktorer, der fastsættes af ligningsrådet. Omregningsfaktorerne fastsættes på grundlag af vurderingstidspunktets kursniveau for de prioriteter, som er forudsat ved vurderingen, jfr. § 10, stk. 3. Der fastsættes forskellige omregningsfaktorer for ejendomme af forskellig art og forskellig geografisk beliggenhed. Der benyttes samme omregningsfaktor ved omregning af en ejendoms ejendomsværdi, grundværdi, fradraget for forbedringer og de på grundlag heraf foretagne fordelinger.

*Stk. 2.* Ansættelser efter § 4 og § 4 A omregnes af vurderingsrådet ved benyttelse af de omregningsfaktorer, som er fastsat pr. seneste 1. april.

**§ 40.** Ved almindelige vurderinger gives der meddelelse til ejeren om vurderingsrådets ansættelse og fordelinger, om kontantværdien heraf samt om afgørelser efter § 33, stk. 1. Ved årsomvurderinger og ved vurderinger efter § 4 og § 4 A gives de samme oplysninger til ejeren. Såfremt begæring om vurdering er fremsat i anledning af salg, gives der meddelelse til såvel køber som sælger. Ved de årlige reguleringer i medfør af § 2 A underrettes ejerne om de årsregulerede kontantansættelser og fordelinger på den af ministeren for skatter og afgifter fastsatte måde.

*Stk. 2.* Når en almindelig vurdering, en årsomvurdering eller en årsregulering er afsluttet, udfærdiger kommunerne en fortegnelse over de foretagne ansættelser og kontantværdien heraf samt over de foretagne reguleringer. Ministeren for skatter og afgifter fastsætter fortegnelsens nærmere indhold og form. På fortegnelsen over årsomvurderingen medtages for ejendomme, som ikke er omfattet af årsomvurderingen, de vurderinger, der er foretaget i henhold til § 4 eller § 4 A i tiden mellem sidste almindelige vurdering eller årsomvurdering og pågældende 1. april. Har en ejendom i nævnte tidsrum været genstand for flere vurderinger i medfør af § 4 eller § 4 A, medtages alene den sidst foretagne vurdering.

*Stk. 3. — —*

**§ 42.** Klager over vurderingsrådenes ansættelser, omregnet til kontantansættelser i medfør af § 6 A, samt over vurderingsrådets afgørelser og fordelinger i medfør af § 33 og § 33 A indgives af ejerne til skyldrådet. De omregningsfaktorer, som er fastsat af ligningsrådet i medfør af §§ 2 A og 6 A, kan ikke påklages. Er vurderingen foretaget efter begæring af en anden end ejeren, kan klage desuden indgives af den, der har begæret vurderingen; i de i § 8, stk. 3, 3. punktum, omhandlede tilfælde kan hver af parterne i salget påklage kontantansættelsen m.v. En ejer kan også påklage kontantansættelsen m.v. af andres ejendom. Kontantansættelsen m.v. af en ejendom kan endvidere påklages af den bruger, der ifølge lov eller kontrakt er forpligtet til at udrede skatterne af ejendommen.

*Stk. 2.* Ved de almindelige vurderinger og årsomvurderingerne skal klage være indgivet senest den 31. december i vurderingsåret. Ved de i medfør af §§ 4 og 4 A foretagne vurderinger er klagefristen 4 uger fra datoen for meddelelsen om resultatet af vurderingen.

Ved vurderingsrådets afgørelse i medfør af § 33 A er klagefristen 4 uger fra datoen for meddelelsen om afgørelsen.

*Stk. 3.* I tilfælde, hvor en klage er indgivet indtil 2 måneder efter udløbet af den i stk. 2 fastsatte frist, kan skyldrådet, såfremt det finder, at undskyldende omstændigheder gør sig gældende, se bort fra den skete overskridelse af klagefristen.

*Stk. 4.* Ministeren for skatter og afgifter kan, hvor ganske særlige forhold taler derfor, forlænge den i stk. 2, 1. pkt., fastsatte frist. Ministeren eller den, han bemyndiger dertil, kan i øvrigt, når særlige forhold taler derfor, bestemme, at skyldrådet skal tage en klage under påkendelse, uanset at klagefristen er overskredet.