



Skatteministeriet

11. december 2019
J.nr. 2018-8557

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 71 - Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendoms-avancebeskatningsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven (Fastsættelse af grund- og ejendomsværdier, afgrænsning af afledt virkning af klage- og retssager, afledt skattemæssig virkning ved ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger, samtidighed for ejendomsværdiskat og grundskyld samt andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.).

Hermed sendes ændringsforslag, som jeg ønsker at stille til 2. behandlingen af ovennævnte lovforslag.

Morten Bødskov

/ Camilla Christensen



Ændringsforslag

til

Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven, ejendomsavancebeskatningsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om kommunal ejendomsskat og skatteforvaltningsloven (Fastsættelse af grund- og ejendomsværdier, afgrænsning af afledt virkning af klage- og retssager, afledt skattemæssig virkning ved ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderinger, samtidighed for ejendomsværdiskat og grundskyld samt andre tilpasninger på vurderingsområdet m.v.) (L 71)

Til § 1

1) I de under *nr. 21* foreslåede § 18, *stk. 3-6*, ændres to steder i *stk. 3, 1. pkt.*, og i *3. pkt.*, og *stk. 4* og *5* ”Plandataregistret” til: ”plandataregisteret Plandata.dk”.

[Lovteknisk ændring]

2) I de under *nr. 21* foreslåede § 18, *stk. 3-6*, ændres i *stk. 4* ”efter *stk. 3* eller *5*” til: ”efter *stk. 3, 5* eller *6*”.

[Indsættelse af henvisning til bestemmelse vedrørende værdiansættelse af ubebyggede grunde med generelle anvendelsesmuligheder]

3) I den under *nr. 22* foreslåede § 19 *a* udgår i *stk. 1* ”i området”.

[Præcisering af vurderingsnormen for grunde under etageboligbebyggelse til ejerlejligheder]

4) I den under *nr. 22* foreslåede § 19 *a* affattes *stk. 2* således:

”*Stk. 2.* For ejendomme omfattet af *stk. 1*, der alene anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes en grundværdi for hver enkelt ejerlejlighed ved fra en standardiseret ejendomsværdi for ejerlejligheden at fratække ejerlejlighedens bygningsværdi. Bygningsværdien ansættes ud fra bygningsværdien pr. kvadratmeter boligareal for standardiserede enfamiliehuse, der har samme standardiserede ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal som den standardiserede ejerlejlighed.

lighed. Bygningsværdien for et standardiseret enfamilieshus opgøres som den standardiserede ejendomsværdi fratrukket grundværdien for en standardstørrelse grund.”

[Tilpasning af ansættelsen af bygningsværdien og ejendomsværdien til brug for ansættelsen af grundværdien for ejerlejligheder i etageejendomme]

5) I den under *nr. 22* foreslåede § 19 a affattes *stk. 3* og *4* således:

”*Stk. 3.* Er der efter plangrundlaget et uudnyttet etageareal til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, tillægges grundværdien for de enkelte ejerlejligheder efter *stk. 2* en andel af grundværdien af det uudnyttede etageareal fordelt efter § 21. Grundværdien af det uudnyttede etageareal opgøres med udgangspunkt i værdien pr. kvadratmeter for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed. Ved ansættelsen af grundværdien for ejendomme omfattet af 1. og 2. pkt. og *stk. 2*, tages der ikke hensyn til andre anvendelsesmuligheder end etageboligbebyggelse, jf. § 18.

Stk. 4. For ejendomme omfattet af *stk. 1*, der ikke anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes grundværdien efter den anvendelse og udnyttelse, der er mulig i henhold til plangrundlaget eller anden offentlig regulering, jf. § 18 og efter den faktiske anvendelse, jf. § 20. Værdien af muligheden for at opføre etageboligbebyggelse til ejerlejligheder ansættes efter *stk. 2* med udgangspunkt i værdien pr. kvadratmeter for en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed.”

[Tilpasning af ansættelsen af grundværdien for ejerlejligheder i etageejendomme og ejendomme, der kan anvendes til ejerlejligheder i etageejendomme]

6) I den under *nr. 22* foreslåede § 19 a indsættes som *stk. 5* og *6*:

”*Stk. 5.* For ejendomme omfattet af *stk. 1*, der ikke alene anvendes til etageboligbebyggelse, ansættes grundværdien for den del af grunden, der anvendes til etageboligbebyggelse efter *stk. 2* og *3*. Den øvrige del af grunden ansættes efter *stk. 4*, dog således at værdien af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig i henhold til plangrundlaget eller anden offentlig regulering, jf. § 18, eller den faktiske anvendelse, jf. § 20, fordeles efter § 21 for denne del af grunden.

Stk. 6. For ejerlejligheder, der er sommerhusejjerlejligheder, jf. § 4, *stk. 1*, nr. 4, i etagebebyggelse, ansættes bygningsværdien for ejerlejligheden pr. kvadratmeter boligareal svarende til bygningsværdien for standardiserede sommerhuse pr. kvadratmeter boligareal, der har samme standardiserede ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal som den standardiserede ejerlejlighed.”

[Ansættelse af grundværdien for ejerlejligheder i etageejendomme på ejendomme, der både anvendes til ejerlejligheder i etageejendomme og anden type ejendom og for sommerhusejerlejligheder]

7) I den under *nr. 25* foreslåede § 20 a ændres i *stk. 1* og *2*, og *stk. 3, 1. pkt.* ”Plandataregistret” til: ”plandataregisteret Plandata.dk”.

[Lovteknisk ændring]

8) I den under *nr. 25* foreslåede § 20 a ændres i *stk. 4* ”grundene” til: ”grunden”.

[Lovteknisk ændring]

9) I den under *nr. 25* foreslåede § 20 a indsættes som *stk. 5*:

”*Stk. 5.* Told- og skatteforvaltningen kan anvende oplysninger fra plandataregisteret Plandata.dk, der mangler endelig kommunal godkendelse, jf. § 55, *stk. 1, 3. pkt.*, ved vurderingen af, om betingelserne for at anvende *stk. 1-3* er opfyldt.”

[Indskrænkning af bestemmelses anvendelsesområde]

10) Efter *nr. 32* indsættes som nyt nummer:

”01. I § 30, *stk. 3, 2. pkt.*, ændres ”§§ 17-20” til: ”§§ 17-20 a”.

[Konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, *nr. 25*, om indsættelse af § 20 a]

11) I den under *nr. 33* foreslåede affattelse af § 38, *stk. 1*, ændres i *nr. 2* ”*nr. 4-8, 10 eller 11*” til: ”*nr. 4-8 eller 11*”.

[Lovteknisk ændring]

12) I den under *nr. 35* foreslåede § 45, *stk. 2-7*, ændres i *stk. 7, 2. pkt.*, ”§ 4, *stk. 1, nr. 4*” til: ”§ 4, *stk. 1, nr. 5*, jf. *nr. 1-4*”.

[Lovteknisk ændring]

13) Nr. 36 affattes således:

” I § 55, *stk. 1*, indsættes som 2 og 3 *pkt.*:

”Ved en vurdering kan told- og skatteforvaltningen lægge oplysninger fra plandataregisteret Plandata.dk til grund, medmindre told- og skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige. Told- og skatteforvaltningen kan anvende oplysninger i plandataregisteret Plandata.dk, der mangler endelig godkendelse fra den kommune, hvori ejendommen ligger.”

[Lovteknisk ændring og præcisering af, hvilke oplysninger fra Plandataregisteret, der kan anvendes i vurderingsarbejdet]

14) Nr. 41 affattes således:

”**41.** I § 64, *stk. 3*, udgår ”i særlige tilfælde”, og som 2. og 3. *pkt.* indsættes:

”Afgørelsen kan omfatte én eller flere vurderinger eller omvurderinger. Afgørelse efter 1. og 2. *pkt.* kan endvidere ske, hvor ansættelse af grundværdien er foretaget efter § 85 a.””

[Tilføjelse til bestemmelse om mulighed for at træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke kan anvendes]

15) I den under *nr. 56* foreslåede indsættelse af § 73, *stk. 4* og 5, ændres i den indledende tekst ”*stk. 4* og 5” til: ”*stk. 4-6*”, og som *stk. 6* indsættes:

”*Stk. 6.* Der foretages ikke genberegning af ejendomsværdiskatten for 2020 for ejendomme, der vurderes første gang efter § 5 pr. 1. januar 2020.”

[Ejendomsværdiskatten for 2020 udtages af beregningen af kompensation i den nuværende tilbagebetalingsordning]

16) I den under *nr. 68* foreslåede ændring af § 77, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres ”udbetaling” til: ”genberegning, jf. § 73, og udbetaling”.

[Præcisering af genberegningstidspunkt for kompensationstilbud]

17) I den under *nr. 69* foreslåede § 85 a indsættes i *1. pkt.* efter ”1. januar”: ”2020”, og i *3. pkt.* indsættes efter ”tillægges denne del”: ”af den mulige anvendelse”.

[Lovteknisk ændring og tydeliggørelse af, hvorledes grundværdien ansættes, hvis en ejendom efter plangrundlaget skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv]

18) Efter *nr. 69* indsættes som nyt nummer:

”02. § 89, *stk. 1, 1. pkt.*, affattes således:

”Almindelige vurderinger og omvurderinger, der er foretaget fra den 1. oktober 2013 og indtil denne lovs ikrafttræden eller efter §§ 87 og 88, af ejendomme, der efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, vurderes i lige år som ejerboliger, kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering af den pågældende ejendom efter § 5 i denne lov, eller i forbindelse med at told- og skatteforvaltningen træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b.””

[Præcisering af klageadgang for omvurderinger]

19) Efter *nr. 69* indsættes som nyt nummer:

”03. § 89, *stk. 2, 1. pkt.*, affattes således:

”Almindelige vurderinger og omvurderinger, der er foretaget fra den 1. oktober 2014 og indtil denne lovs ikrafttræden eller efter §§ 87 og 88, af ejendomme, der efter reglerne i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, vurderes i ulige år, kan påklages senest 3 måneder fra modtagelsen af de særskilte meddelelser af disse vurderinger, der udsendes i forlængelse af den første almindelige vurdering af den pågældende ejendom efter § 5 i denne lov, eller i forbindelse med at told- og skatteforvaltningen træffer afgørelse efter skatteforvaltningslovens § 20 b.””

[Præcisering af klageadgang for omvurderinger]

20) Efter nr. 70 indsættes som nyt nummer:

”04. I § 89, stk. 1, indsættes som 4.-8. pkt.:

”Klagesager vedrørende vurderinger omfattet af 1. pkt., der på tidspunktet for udsendelse af tilbud om kompensation er verserende ved skatteankeforvaltningen, vurderingsankenævnet eller Landsskatteretten, kan i 3 måneder fra afgørelsen af klagesagen uanset skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 2, § 6, stk. 1, og § 11, stk. 1, påklages igen til fornyet behandling ved skatteankeforvaltningen, vurderingsankenævnet henholdsvis Landsskatteretten for ansættelse af prisforholdene i aktuelt niveau, jf. dog 5. pkt. 4. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis afgørelsen i en afgjort klagesag vedrørende vurderinger omfattet af 1. pkt. er indbragt for domstolene efter skatteforvaltningslovens §§ 48 eller 49, eller den verserende klagesag vedrørende vurderinger omfattet af 1. pkt. indbringes for domstolene efter skatteforvaltningslovens §§ 48 eller 49. Tilsvarende gælder for genoptagelsessager, der på tidspunktet for udsendelse af tilbud om kompensation er verserende ved told- og skatteforvaltningen, jf. skatteforvaltningslovens §§ 20 b, 33, og 33 a. 6. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis afgørelsen i den verserende genoptagelsessag påklages til skatteankeforvaltningen, vurderingsankenævnet eller Landsskatteretten efter skatteforvaltningslovens §§ 4 a, 6 eller 11 eller indbringes for domstolene efter skatteforvaltningslovens §§ 48 eller 49. Ved klage efter 4. og 6. pkt. kan der alene klages over selve prisforholdene.”

[Adgang til at klage over vurderingen i vurderingsårets niveau]

21) Efter nr. 71 indsættes som nyt nummer:

”05. I § 89, stk. 2, indsættes som 4.-8. pkt.:

”Klagesager vedrørende vurderinger omfattet af 1. pkt., der på tidspunktet for udsendelse af tilbud om kompensation er verserende ved skatteankeforvaltningen, vurderingsankenævnet eller Landsskatteretten, kan i 3 måneder fra afgørelsen af klagesagen, uanset skatteforvaltningslovens § 4 a, stk. 2, § 6, stk. 1, og § 11, stk. 1, påklages igen til fornyet behandling ved skatteankeforvaltningen, vurderingsankenævnet henholdsvis Landsskatteretten for ansættelse af prisforholdene i aktuelt niveau, jf. dog 5. pkt. 4. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis afgørelsen i en afgjort klagesag vedrørende vurderinger omfattet af 1. pkt. er indbragt for domstolene efter skatteforvaltningslovens §§ 48 eller 49, eller den verserende klagesag vedrørende vurderinger omfattet af 1. pkt. indbringes for domstolene efter skatteforvaltningslovens §§ 48 eller 49. Tilsvarende gælder for genoptagelsessager, der på tidspunktet for udsendelse af tilbud om kompensation er verserende ved told- og skatteforvaltningen, jf. skatteforvaltningslovens §§ 20 b, 33, og 33 a. 6. pkt. fin-

der tilsvarende anvendelse, hvis afgørelsen i den verserende genoptagelsessag påklages til skatteankeforvaltningen, vurderingsankenævnet eller Landsskatteretten efter skatteforvaltningslovens §§ 4 a, 6 eller 11 eller indbringes for domstolene efter skatteforvaltningslovens §§ 48 eller 49. Ved klage efter 4. og 6. pkt. kan der alene klages over selve prisforholdene.””

[Adgang til at klage over vurderingen i vurderingsårets niveau]

Til § 4

22) I den under *nr. 1* foreslåede § 32 indsættes i *stk. 2, 1. pkt.*, efter ”eller i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2020”: ”har foretaget en ansættelse”.

[Lovteknisk ændring]

23) I den under *nr. 1* foreslåede § 32 indsættes i *stk. 4, 1. pkt.*, efter ”eller i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2021”: ”har foretaget en ansættelse”.

[Lovteknisk ændring]

Bemærkninger

Til § 1

Til nr. 1 og 7

Der er tale om lovtekniske ændringer, hvor ordet ”Plandataregistret” ændres til ”plandataregisteret Plandata.dk”, så formuleringen vil afspejle den gældende retlige betegnelse af registeret.

Til nr. 2

Med lovforslagets § 1, nr. 21, foreslås det, at der i ejendomsvurderingslovens § 18 indsættes stk. 3-6 som nye stykker.

Med det foreslåede § 18, stk. 4, vil der i situationer, hvor Plandataregisteret fastlægger en generel anvendelsesmulighed (dvs. plankode 1100) i forhold til en given grund såvel som en specifik anvendelsesmulighed (f.eks. plankode 1110 om åben-

lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelboliger) skulle foretages en værdiansættelse efter den specifikke anvendelsesmulighed, hvis dette giver en højere ansættelse af grundværdien.

I det foreslåede § 18, stk. 4, er der henvist til stk. 3 eller 5.

Det foreslåede § 18, stk. 6, vil skulle regulere, hvordan værdiansættelsen efter plankode 1100 (generel anvendelsesmulighed) vil skulle foretages, når grunden er ubebygget.

Det foreslås, at der også henvises til stk. 6 i det foreslåede § 18, stk. 4, eftersom en ubebygget grund skal kunne værdiansættes efter en specifik anvendelseskode (f.eks. plankode 1130 om etageboligbebyggelse), hvis det giver en højere værdi end værdiansættelsen efter den generelle plankode (1100) i henhold til stk. 6.

I forhold til ubebyggede grunde skal begrebet ”ubebyggede” i det foreslåede § 18, stk. 6, i udgangspunktet forstås i overensstemmelse med hidtidig praksis efter den tidligere gældende vurderingslov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, i relation til ubebyggede arealer. Denne praksis vil indebære som også beskrevet i bemærkningerne eksempelvis til det foreslåede § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, jf. § 1, nr. 4, i det fremsatte lovforslag, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, s. 44, at en grund betragtes som ubebygget, uanset at der er småbygninger m.v. i et mindre omfang på grunden. Praksis efter den tidligere gældende vurderingslov omfatter havehuse, skure, bevoksning m.m. på arealet, så længe værdien af disse bygninger ikke udgør mere end 10 pct. af grundværdien. Afgrænsningen af, hvad der udgør småbygninger, vil i udgangspunktet følge definitionen heraf i Bygnings- og Boligregistret.

Småbygninger udgør dermed – ud over havehuse og skure – tillige garager, carporte og tilsvarende bygninger. Da det i praksis har vist sig vanskeligt at estimere værdien af disse småbygninger, vil kravet om, at bygningen ikke må repræsentere en værdi på mere end 10 pct. af grundværdien fra hidtidig praksis, ikke blive videreført. Der kan dog være undtagelsestilfælde, hvor f.eks. en garage har en sådan størrelse og udformning, at det ikke vil være retvisende at anse grunden for ubebygget, hvilket også er beskrevet i bemærkningerne til det foreslåede § 4, stk. 1, nr. 7 og 8, jf. § 1, nr. 4, i det fremsatte lovforslag, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, s. 44, hvortil der henvises.

Til nr. 3

Med lovforslagets § 1, nr. 22, foreslås det, at der indføres en særlig vurderingsnorm for grunde under ejerlejligheder til etageboligbebyggelse.

Det følger af det foreslåede stk. 1, at grundværdien for grunde, der kan anvendes eller faktisk anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, skal ansættes på baggrund af ejendomsværdien, bygningsværdien og andre forhold, der vurderes at have væsentlig betydning for grundværdien i området.

De andre forhold, der kan have væsentlig betydning for grundværdien, skal ikke nødvendigvis være relateret til det område, hvor ejerlejligheden faktisk er beliggende, hvorfor det foreslås med ændringsforslaget, at ”i området” udgår af den foreslåede stk. 1.

Til nr. 4

Det følger af det foreslåede i ændringsforslagets stk. 2 til § 19 a, at der skal ansættes en grundværdi for hver enkelt ejerlejlighed ved fra en standardiseret ejendomsværdi at fratrage ejerlejlighedens bygningsværdi.

Det foreslås endvidere, at bygningsværdien for ejerlejligheden pr. kvadratmeter boligareal skal ansættes svarende til bygningsværdien for standardiserede enfamiliehuse pr. kvadratmeter boligareal, der har samme standardiserede ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal som den standardiserede ejerlejlighed, samt at bygningsværdien for et standardiseret enfamilieshus skal opgøres som den standardiserede ejendomsværdi fratrukket grundværdien for en standardstørrelse grund.

Det foreslås med ændringsforslaget, at stk. 2 præciseres, så det klart fremgår, at det alene vil være ejendomme, der alene anvendes til ejerlejligheder til etageboligbebyggelse, der vil være omfattet af stk. 2.

Forslaget skal ses i sammenhæng med ændringsforslag nr. 3 og 4, der ligeledes vedrører, hvordan forskellige ejendomme, der anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, skal vurderes.

Det foreslås endvidere, at det præciseres, at der ved ansættelsen af den standardiserede ejendomsværdi for ejerlejligheden og bygningsværdien tages udgangspunkt i et standardiseret enfamilieshus og en standardiseret ejerlejlighed. Det foreslås desuden, at ”af almindelig størrelse” udgår.

Forslaget indebærer, at opgørelsen af grundværdien for den konkrete lejlighed vil skulle fastsættes på grundlag af ejendomsværdien pr. kvadratmeter boligareal for en standardiseret ejerlejlighed på den konkrete beliggenhed, hvor placeringen i den samlede ejendom, herunder etage, varierer med den faktiske ejerlejlighed, fratrukket [den standardiserede] bygningsværdi[en] for ejerlejligheden.

Med standardiseret menes, at ejendomsværdien pr. kvadratmeter boligareal vil skulle beregnes på grundlag af de samme bygningskarakteristika for alle ejerlejligh-

heder. I den sammenhæng er det bygningskarakteristika som opførelsesår (nyopført) og boligareal, der vil have størst betydning for ejerlejlighedens standardiserede ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal. Endvidere vil der kunne indgå andre typer af bygningskarakteristika, der dog forventes at have mindre betydning for den standardiserede ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal. Standardiseringen af ejendomsværdien pr. kvadratmeter boligareal for ejerlejligheden vil i praksis blive udført ved brug af statistiske sammenhænge mellem de enkelte parametre og deres betydning for ejendomsværdien pr. kvadratmeter boligareal.

Ejendomsværdien pr. kvadratmeter boligareal for den standardiserede ejerlejlighed er uafhængig af ejerlejlighedens faktiske størrelse.

Ved at anvende den samme standardiserede ejerlejlighed kan forskelle i ejendomsværdien pr. kvadratmeter boligareal henføres til forskelle i beliggenhed og placering i ejendommen, herunder etage. Dermed undgås det, at en ansat grundværdi for ejerlejligheder med samme beliggenhed kan blive forskellig som følge af forskelle i de enkelte ejerlejligheders bygningskarakteristika.

For at kunne anvende bygningsværdier for enfamiliehuse pr. kvadratmeter boligareal til at fastlægge bygningsværdier for ejerlejligheder pr. kvadratmeter boligareal skal bygningsværdierne være ensartede. Derfor foretages samme standardisering af bygningskarakteristika for enfamiliehuset som for ejerlejligheden. Med ændringsforslaget tydeliggøres det, at det ikke kun er opførelsesåret, som standardiseres i forbindelse med opgørelsen af ejendoms- og bygningsværdien.

Nedenfor i *tabel 1* fremgår et eksempel på, hvordan standardiseringen kan se ud.

Tabel 1: Eksempler på fremgangsmåde for beregning af grundværdien for ejerlejligheder

	Ejerlejlighed A	Ejerlejlighed B	Ejerlejlighed C
Faktiske forhold			
Opførelsesår	1970	1970	1970
Boligstørrelse (A)	100	150	100
Etage	2. sal	2. sal	3. sal
Ejendomsværdi	3.050.000	4.425.000	3.150.000
Ejendomsværdi pr. m ² boligareal	30.500	29.500	31.500
Standardiserede forhold			
Opførelsesår	Nyopført	Nyopført	Nyopført
Boligstørrelse, eksempel	110	110	110
Standardiseret ejendomsværdi pr. m ² boligareal (B)	38.000	38.000	39.000
Grundværdiberegning			
Standardiseret bygningsværdi pr. m ² (fra grundværdikurve) (C)	17.000	17.000	17.500
Standardiseret ejendomsværdi (D) = (A) X (B)	3.800.000	5.700.000	3.900.000
Standardiseret bygningsværdi (E) = (A) X (C)	1.700.000	2.550.000	1.750.000
Grundværdi (D) – (E)	2.100.000	3.150.000	2.150.000

Det skal understreges, at beregningerne, herunder eksemplerne på standardisering i tabel 1, alene skal illustrere fremgangsmåden for beregningen efter forslaget. Beregningerne er således ikke et udtryk for de endelige grundværdi- eller bygningsværdiniveauer, idet beregningsgrundlaget er foreløbigt og ikke konsolideret på tidspunktet for ændringsforslaget. Endvidere er de angivne størrelser for boligareal m.v. endnu ikke endeligt fastlagt.

Det kan ikke udelukkes, at standardiseringen vil ændre sig fra den ene vurderings-termin til den næste. Baggrunden herfor er, at det, der i dag kan anses for almindeligt udbredte karakteristika for ejerlejligheder, ikke nødvendigvis vil være det om 5 eller 10 år. F.eks. kan det ikke udelukkes, at boligarealet for den gennemsnitlige ejerlejlighed om 10 år vil være anderledes end i dag.

Den standardiserede ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal anvendes til at finde en bygningsværdi pr. kvadratmeter boligareal fra grundværdikurven for et standardiseret enfamiliehus. Der henvises i den forbindelse til eksemplerne til det fremsatte lovforslags § 1, nr. 22.

Grundværdien for den pågældende ejerlejlighed beregnes med udgangspunkt i det faktiske boligareal, den standardiserede ejendomsværdi pr. kvadratmeter boligareal og bygningsværdi pr. kvadratmeter boligareal.

Bygningsværdien for ejerlejligheden ansættes ud fra bygningsværdien pr. kvadratmeter boligareal for standardiserede enfamiliehuse. Der ændres ikke med dette ændringsforslag ved, at bygningsværdien for enfamiliehuse fortsat skal beregnes ud fra den grundværdikurve pr. vurderingsterminen, der vil blive anvendt ved vurderingen af grunde under enfamiliehuse. Der er dog den forskel, at enfamiliehuset er standardiseret, så det standardiserede enfamiliehus og den standardiserede ejerlejlighed har samme bygningskarakteristika.

Bygningsværdien vil ifølge forslaget ikke være afhængig af den moderejendom, en ejerlejlighed faktisk ligger i, idet bygningsværdien vil skulle afspejle værdien pr. kvadratmeter boligareal for et standardiseret enfamiliehus med en kvalitet, der svarer til den gennemsnitlige kvalitet af de standardiserede ejendomme, der indgår i beregningen af grundværdikurven.

De foreslåede ændringer vedrørende stk. 2 ændrer ikke ved, at grundværdiansættelsen for ejerlejligheder fortsat foreslås målrettet slutbrugeren, ligesom der ikke ændres ved, at der med den foreslåede § 19 a i ejendomsvurderingsloven, foreslås indført en justeret norm, hvor empiri for enfamiliehuse anvendes til at værdiansætte grunde under ejerlejligheder.

Når empiri fra enfamiliehuse umiddelbart kan anvendes, skal det ses i lyset af, at ejerboligkøbere grundlæggende foretager de samme typer af afvejsninger i forbindelse med boligkøbet, idet alle boligkøbere har et begrænset budget til rådighed. Den typiske ejerboligkøber værdiansætter overordnet en potentiel ejendom ud fra bygningsværdien (herunder kvalitet) og værdien af beliggenheden (herunder beboelsesretten og eventuel egen grund) og afvejer således sammensætningen mellem bygnings-/boligværdi og beliggenheds-/grundværdi i forbindelse med det konkrete boligkøb.

Der er tale om samme økonomiske afvejning uafhængigt af, hvorvidt det er et hus eller en lejlighed, køberen er interesseret i og nogle købere vil i samme købsituation kunne være interesseret i både en lejlighed og et hus. Dette er også beskrevet i det fremsatte lovforslag.

Ændringsforslaget er således udtryk for en justering af den beregningstekniske metode i forhold til, hvordan empiri fra enfamiliehuse anvendes. Således er der tale om, at ejerlejligheden standardiseres på flere bygningskarakteristika og herefter anvendes empiri fra enfamilieshuse med samme standardisering. Efter det fremsatte lovforslag skulle der alene ske en standardisering til nyopført.

De foreslåede justeringer til stk. 2, herunder ensartet standardisering af ejerlejlighedens og enfamilieshusets bygningskarakteristika, har to formål.

For det første at sikre grundværdier for ejerlejligheder, der er uafhængige af ejendommens faktiske bygningskarakteristika. Det skyldes, at værdien af grunden for ejerlejligheden kan henføres til beliggenheden, herunder placering i ejendommen, og ikke bygningskarakteristika.

For det andet standardiseres enfamilieshuset og ejerlejligheden, så bygningskarakteristika bliver ensartede for den standardiserede ejerlejlighed og det standardiserede enfamilieshus. Det har til formål at sikre, at bygningsværdierne er sammenlignelige for den standardiserede ejerlejlighed og det standardiserede enfamilieshus. Med ens bygningsværdier pr. kvadratmeter boligareal og samme boligareal vil bygningsværdien være den samme. Da der tages afsæt i samme ejendomsværdi, vil grundværdien også blive den samme.

Hvis vurderingsmyndigheden giver tillæg eller nedslag til den faktiske ejendomsværdi, og tillæg eller nedslag gives ud fra beliggenhedskarakteristika, skal Vurderingsmyndigheden som udgangspunkt også give et tillæg eller nedslag til den standardiserede ejendomsværdi.

Er ejerlejlighederne placeret på fremmed grund, vil ejerlejlighederne ikke selv få ansat en grundværdi. Den samlede grundværdi for ejerlejlighederne vil i stedet blive ansat som grundværdien for den ejendom, hvor ejerlejlighederne er placeret.

Til nr. 5

Efter det foreslåede stk. 3 vil der for ejerlejligheder placeret på en moderejendom, hvor bedste økonomiske anvendelse, jf. § 17, er planlagt anvendelse efter § 18, skulle fordeles den del af moderejendommens samlede grundværdi, der ikke fordeles efter stk. 2, på de enkelte ejerlejligheder efter ejendomsvurderingslovens § 21, der tillægges grundværdien efter stk. 2.

Der foreslås med ændringsforslaget at der for ejendomme, der alene anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes en særskilt moderejendomsgrundværdi for eventuelle uudnyttede etagemeter etageboligbebyggelse.

Hermed tydeliggøres det, hvordan der udover den faktiske grundværdiansættelse efter stk. 2 for de enkelte ejerlejligheder også ansættes en planlagt grundværdi for den øvrige mulige udnyttelse til etageboligbebyggelse. Derudover præciseres, at der i tilfælde omfattet af stk. 2 og stk. 3, 1. og 2. pkt., ikke tages hensyn til andre anvendelsesmuligheder end etageboligbebyggelse ved ansættelsen af grundværdien, jf. § 18. Der vil således ikke blive taget hensyn til evt. muligheder for opførelse af rækkehuse (tæt lav) eller enfamilieshuse (åben lav) i plangrundlaget, uanset om dette kunne medføre en højere grundværdi af moderejendommen.

Det foreslås endvidere, at det tydeliggøres, at et eventuelt uudnyttet etageareals værdi fordeles efter fordelingstillene til de enkelte lejligheder, uanset hvad disse lejligheder anvendes til. For ejendomme, hvor der både findes ejerlejligheder, der anvendes til beboelse, og ejerlejligheder, der anvendes til andre formål, vil en delmængde af den samlede grundværdi for det uudnyttede etageareal blive fordelt til de ejerlejligheder, der ikke anvendes til beboelse, for at sikre, at hele værdien af det uudnyttede etageareal ikke fordeles til de ejerlejligheder, der anvendes til beboelse.

Det uudnyttede etageareal opgøres ved fra det mulige etageareal at fratække alt opført etageareal opgjort efter det gældende bygningsreglement på vurderingstidspunktet.

Ved bedømmelsen af, om der foreligger et uudnyttet etageareal, vil Skatteforvaltningen anvende de oplysninger, der fremgår af Plandataregisteret om udnyttelsesmulighederne til etageboligbebyggelse, hvilket er beskrevet i de almindelige bemærkninger i det fremsatte lovforslag, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, afsnit 2.5.2. Indeholder Plandataregisteret ikke tilstrækkelige oplysninger til at fastlægge udnyttelsesmulighederne til etageboligbebyggelse, vil den mulige udnyttelse skulle fastlægges efter bestemmelserne i § 20 a.

På samme måde vil et eventuelt fradrag for grundforbedringer skulle fordeles ud fra fordelingstillene.

Endvidere foreslås det, at kvadratmeterprisen for det uudnyttede etageareal skal fastsættes på grundlag af en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed, dvs. en standardiseret ejerlejlighed, hvor den anvendte etageplacering svarer til den etageplacering, der giver en gennemsnitlig ejendomsværdi pr. m² boligareal på tværs af etageplaceringer. Det vil som udgangspunkt medføre, at en 2. sals ejerlejlighed vil være den gennemsnitlige ejerlejlighed.

Af den foreslåede stk. 4, følger det, at grundværdien for ejendomme, der kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, ansættes efter stk. 2.

Det foreslås med ændringsforslaget, at den foreslåede stk. 4 tilrettes, så det klart fremgår, at grundværdien for sådanne ejendomme ansættes dels efter § 19 a, og dels efter vurderingsnormen i ejendomsvurderingslovens § 15, herunder eventuel anden planlagt anvendelse, samt ud fra den faktiske anvendelse. Hermed sikres det, at hvor etageboligbebyggelse til ejerlejligheder ikke er bedste økonomiske anvendelse, vil det være muligt at tage højde for det i forbindelse med vurderingen. Det vil herefter, i modsætning til ejendomme, der faktisk anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, være muligt at foretage en grundværdiansættelse af den planlagte anvendelse som f.eks. enfamilieshus.

Ligeledes sikrer den foreslåede ændring til den foreslåede stk. 4, at det klart fremgår, at grundværdien ansættes ud fra stk. 2, dog med udgangspunkt i en gennemsnitlig, standardiseret ejerlejlighed.

Til nr. 6

Det foreslås med ændringsforslaget, at der indsættes to yderligere stykker i den foreslåede § 19 a.

I det fremsatte forslag, var der ikke taget højde for vurderingen af ejendomme, der kun delvist anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder.

Det foreslås derfor, at der i den foreslåede § 19 a indsættes et nyt stk. 5, hvorefter grundværdien for ejendomme, der delvist anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, vil skulle opsplittes i forbindelse med ansættelsen af grundværdien. Herefter vil grundværdien for den del af grunden, der faktisk anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, skulle ansættes ud fra forslaget til § 19 a, stk. 1-3, med de ændringer, der følger af ændringsforslagets nr. 3-5, mens den del af grunden, der ikke anvendes til etageboligbebyggelse, vil skulle vurderes efter de almindelige regler for fastsættelse af grundværdien, herunder også den foreslåede § 19 a, stk. 4, jf. nr. 5 i ændringsforslaget.

Opsplitningen vil skulle ske ud fra den andel af de samlede etagemeter på grunden, der anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder og de øvrige ejerlejlighedsopdelte bygninger.

Den del af grunden, der i henhold til stk. 5 vil skulle vurderes efter § 19 a, stk. 4, vil skulle værdiansættes særskilt. Den herved opgjorte værdi af denne del af grunden vil blive fordelt på de ejerlejligheder, der ligger på denne del af grunden. Fordelingen på disse ejerlejligheder (eksempelvis ejerlejlighedsopdelte rækkehuse eller parcelhuse) vil ske efter fordelingstallet efter ejendomsvurderingslovens § 21 for denne del af grunden.

Er der på en ejendom opført såvel etageboliger med ejerlejligheder som ejerlejlighedsopdelte rækkehuse, vil grunden dermed først blive delt op i forhold til det etageareal, der anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder på den ene side, og det etageareal, der anvendes til ejerlejlighedsopdelte rækkehuse, på den anden side.

Grundværdiansættelsen for de ejerlejligheder, der er beliggende i etageboligejendommen, vil herefter skulle foretages særskilt for hver etageejerlejlighed efter bestemmelserne i forslaget til § 19 a, stk. 2 og 3, jf. ændringsforslagets nr. 4 og 5. Ved opgørelsen af det mulige uudnyttede etageareal til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder, vil der skulle tages hensyn til opdelingen af grunden, således at alene en forholdsmæssig del af det uudnyttede etageareal henregnes til denne del af grunden.

Det foreslås endvidere, at værdiansættelsen af den øvrige del af grunden vil skulle foretages efter stk. 5, 2. pkt., jf. stk. 4. Værdiansættelsen vil skulle foretages efter bestemmelserne i ejendomsvurderingslovens §§ 18 og 20 med de foreslåede ændringer i § 1, nr. 21, 23 og 24, i det fremsatte lovforslag. Værdiansættelsen vil dermed afhænge af, hvad der er muligt efter plangrundlaget. Værdien vil skulle opgøres forholdsmæssigt for denne del af grunden, der efterfølgende vil skulle fordeles efter fordelingstallet for f.eks. de ejerlejlighedsopdelte rækkehuse, der ligger på denne del af grunden.

I de tilfælde, hvor det er muligt at opføre etageboligbebyggelse på grunden, vil der skulle foretages en forholdsmæssig opgørelse af værdien af denne anvendelse, jf. forslaget til § 19 a, stk. 4, 2. pkt., jf. stk. 2, jf. ændringsforslagets nr. 4 og 5. Tilsvarende gør sig gældende, hvis andre anvendelser er mulige. Er den faktiske anvendelse til (ejerlejlighedsopdelt) rækkehus lovlig, men ikke mulig efter plangrundlaget, vil der herudover skulle foretages en faktisk opgørelse af værdien af denne del af grunden, jf. ejendomsvurderingslovens § 20 med de foreslåede ændringer i § 1, nr. 23 og 24, i det fremsatte lovforslag.

Ansættelsen af grundværdien for denne del af grunden vil herefter afhænge af, hvad der giver den højeste værdi. Hvis den faktiske anvendelse som ejerlejlighedsopdelte rækkehuse giver den højeste værdi, eller den planlagte anvendelse som rækkehuse er fuldt ud udnyttet på grunden, vil de eksisterende ejerlejlighedsopdelte rækkehuse få en grundværdiansættelse efter den foreslåede § 19 b i det fremsatte lovforslag.

Samtlige opgørelser vil være baseret på den arealmæssige opdeling af grunden og en tilsvarende forholdsmæssig del af den planlagte anvendelses- og udnyttelsesmulighed, jf. ejendomsvurderingslovens § 18 med de foreslåede ændringer i § 1, nr. 21, i det fremsatte lovforslag, således at denne del af grunden vurderes svarende til, at det var den en selvstændig grund.

Er der tale om, at plangrundlaget alene tillader opførelse af rækkehuse (tæt-lav boligbebyggelse) med højere tilladt udnyttelse end den faktiske bebyggelse, vil værdiansættelsen af denne del af grunden skulle baseres på denne anvendelses- og udnyttelsesmulighed, der vil skulle fordeles forholdsvis efter fordelingstallet for den del, der er vurderet efter forslaget til § 19 a stk. 4, jf. ændringsforslagets nr. 5. Der vil i den sammenhæng skulle tages højde for, at der kun sker en værdiansættelse af en del af grunden, hvorfor den mulige udnyttelse tilsvarende vil skulle fastsættes forholdsmæssigt.

Den del af grunden, der er bebygget med etageejlerlejligheder, men underudnyttet i forhold til mulig udnyttelse og derfor vurderes efter forslaget til § 19 a, stk. 3, jf. ændringsforslagets nr. 5, vil alene få fordelt potentialet for anvendelse som etageboliganvendelse og -udnyttelse. Også for denne del vil der kun skulle fordeles efter fordelingstallet, således at det resterende etageboligpotentiale kan fordeles til den del, der vurderes efter forslaget til § 19 a, stk. 4, jf. ændringsforslagets nr. 5.

Der skal ikke fordeles potentiale for andre anvendelser end etagebolig efter den foreslåede § 19 a, stk. 3, jf. ændringsforslagets nr. 5, således at der kan være en værdi af anden anvendelse end etagebolig, som normalt ville vurderes efter ejendomsvurderingslovens § 18 med de foreslåede ændringer i § 1, nr. 21, i det fremsatte lovforslag, men som ikke fordeles fuldt ud til hele ejendommen. Det må dog formodes, at anvendelse som etagebolig typisk vil være den mest værdifulde anvendelse og udnyttelse, men der kan dog være særlige planforhold eller beliggenhedsforhold, som tillægger andre anvendelser højere værdi efter en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 18 med de foreslåede ændringer i § 1, nr. 21, i det fremsatte lovforslag.

Der var endvidere ikke i det fremsatte forslag taget højde for, at nogle af de i stk. 1 omfattede ejerlejligheder reelt var sommerhusejlerlejligheder, der ikke må anvendes til helårsbeboelse.

Der vil for sommerhuse blive anvendt en særskilt grundværdikurve, der ikke er identisk med den, der vil blive anvendt for enfamilieshuse. Hvis sommerhusejerlejligheder i etageboligbebyggelse, ansættes ud fra grundværdikurven for enfamilieshuse til helårsbeboelse, vil den fremfundne bygningsværdi ikke være repræsentativ for bygningsværdien af sommerhuse.

Det foreslås derfor med ændringsforslaget, at der indsættes et nyt stk. 6, hvoraf det vil fremgå, at for sommerhusejerlejligheder i etageboligbebyggelse, vil bygningsværdien skulle ansættes ud fra grundværdikurven for sommerhuse. Beregningen følger derefter samme fremgangsmåde som for ejerlejligheder til helårsbeboelse.

Til nr. 8

Det foreslås, at der udgår et bogstav i det foreslåede § 20 a, stk. 4, så der vil blive tale om ”grunden” i ental, hvilket vil rette op på en korrekturmæssig fejl.

Der er tale om en lovteknisk ændring og ændringsforslaget har ingen indholdsmæssig betydning.

Til nr. 9

Med lovforslagets § 1, nr. 25, foreslås det, at der i ejendomsvurderingsloven fastsættes regler for, hvordan grundværdien ansættes i de tilfælde, hvor Plandataregisteret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om en grunds anvendelses- og/eller udnyttelsesmuligheder.

Det fremgår af bemærkningerne til det foreslåede § 20 a, stk. 5, at Plandataregisterets oplysninger bl.a. vil blive anset for utilstrækkelige, hvis:

- der i Plandataregisteret slet ikke eller kun delvist er registreret oplysninger på deljordstykkenniveau,
- de nedbrudte oplysninger i Plandataregisteret er udtaget til kontrol hos kommunen og endnu ikke er kontrolleret og godkendt af kommunen, eller
- oplysningerne vedrører komplekse situationer, som ikke umiddelbart kan repræsenteres i digitaliseringen af planforholdene.

Det foreslås, at der i den foreslåede § 20 a til ejendomsvurderingsloven, indsættes et nyt stykke som stk. 5, der vil skulle vedrøre de oplysninger, der på vurderingstidspunktet er udtaget til kontrol hos kommunen og endnu ikke er endelig godkendt af kommunen. De pågældende oplysninger vil på vurderingstidspunktet foreligge i Plandataregisteret, hvor de vil være nedbrudt på deljordstykkenniveau.

En nærmere analyse af disse oplysninger har vist, at der i langt de fleste tilfælde er tale om korrekte angivelser af anvendelses- og udnyttelsesmulighederne for deljordstykkerne, der blot mangler en endelig verificering fra den kommune, hvori ejendommen er beliggende. Det vil dermed være i meget få tilfælde, at kommunerne ikke godkender de pågældende registreringer og i stedet erstatter dem med andre oplysninger om den pågældende grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.

Med det foreslåede nye stykke i § 20 a vil oplysninger i Plandataregisteret, der endnu ikke er endeligt godkendt af den kommune, hvori ejendommen er beliggende, kunne anvendes i forbindelse med grundværdiansættelsen. Disse oplysninger vil dermed blive betragtet som ”tilstrækkelige” til at ansætte grundens værdi efter ejendomsvurderingslovens §§ 18-19 b, uanset at kommunen ikke endeligt har verificeret den konkrete nedbrydning på deljordstykkenniveau.

Der kan være tilfælde, hvor de endnu ikke godkendte oplysninger i Plandataregisteret alligevel ikke er tilstrækkelige til at ansætte grundværdien efter §§ 18-19 b. Dette vil imidlertid bero på andre omstændigheder, end det forhold, at oplysningerne endnu ikke er endeligt godkendt. I disse situationer vil § 20 a udfylde anvendelsen og udnyttelsen i forhold til den konkrete grund. Er der eksempelvis tale om en endnu ikke godkendt oplysning om en bebygget ejerboliggrunds udnyttelsesmuligheder, vil § 20 a, stk. 2, finde anvendelse, hvis den pågældende oplysning angår en kompleks situation, som ikke i tilstrækkelig grad kan nedbrydes på deljordstykkenniveau.

Sker ændringen af oplysningerne hos kommunen først efter vurderingstidspunktet vil Skatteforvaltningen kunne genoptage vurderingen i henhold til skatteforvaltningslovens § 33. Også her vil det være en betingelse, at den efterfølgende ændring af registreringen i Plandataregisteret har virkning forud for vurderingsterminen.

Det foreslåede nye stk. 5 vil alene vedrøre de oplysninger i Plandataregisteret, der er udtaget til kontrol og endnu ikke er godkendt af kommunen. Der ændres ikke i øvrigt på, hvornår oplysninger i Plandataregisteret anses for utilstrækkelige. Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.5.2, hvoraf fremgår en ikke-udtømmende beskrivelse af, hvornår den foreslåede § 20 a vil skulle finde anvendelse. Eksempelvis vil der også kunne være tale om, at Plandataregisterets oplysninger ikke er tilstrækkelige, hvis der anvendes plankoder, der er udgået.

Af ejendomsvurderingslovens § 30, stk. 1, følger det, at samtidig med vurderingen af landbrugsejendomme og skovejendomme ansættes der en særskilt ejendomsværdi og en særskilt grundværdi for boliger beboet af ejere på sådanne ejendomme, for fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme og for boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5. For andre boliger på landbrugsejendomme eller skovejendomme ansættes alene en særskilt grundværdi.

For boliger beboet af ejere på skovejendomme, andre boliger på landbrugsejendomme og skovejendomme og boliger omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, følger det af § 30, stk. 3, 2. pkt., at grundværdien ansættes efter §§ 17-20, jf. § 15. Det betyder, at grundværdien for de nævnte ejendomme skal fastsættes efter den generelle vurderingsnorm.

Med den foreslåede ændring i lovforslagets § 1, nr. 22, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, foreslås der indsat en ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 19 a, hvoraf det følger, hvorledes grundværdien ansættes for grunde, der faktisk anvendes eller kan anvendes til etageboligbebyggelse til ejerlejligheder. Ligeledes foreslås det, at der i ejendomsvurderingslovens § 19 b indsættes en bestemmelse om ansættelse af grundværdien for rækkehuse på moderejendomme.

Det foreslås, at disse bestemmelser også skal gælde for ejendomme omfattet af § 30, stk. 3, 2. pkt.

Med lovforslagets § 1, nr. 25, jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, foreslås det, at der indsættes en ny bestemmelse i ejendomsvurderingslovens § 20 a, hvoraf det følger, hvordan grundværdien ansættes i de tilfælde, hvor Plandataregistret ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om en grunds anvendelses- og/eller udnyttelsesmuligheder.

Det foreslås, at denne bestemmelse også vil skulle finde anvendelse ved ansættelse af grundværdien for ejendomme omfattet af § 30, stk. 3, 2. pkt., ved at henvisningen til ejendomsvurderingslovens §§ 17-20 i § 30, stk. 3, 2. pkt., ændres til §§ 17-20 a.

Til nr. 11

Med lovforslagets § 1, nr. 33, foreslås en nyaffattelse af ejendomsvurderingslovens § 38, stk. 1. I den foreslåede § 38, stk. 1, nr. 2, henvises der til § 6, stk. 1, nr. 10, hvorefter der skal ske omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering for ejendomme, hvor betingelserne for en samlet vurdering efter § 2, stk. 2, der med forslaget vil blive stk. 3, ikke længere er opfyldt. I den foreslåede § 38, stk. 1, nr. 4, henvises til § 2, stk. 3, hvorfor der ikke er behov for i den foreslåede § 38, stk. 1, nr. 2, at henvises til § 6, stk. 1, nr. 10. På denne baggrund foreslås det, at henvisningen udgår.

Ændringsforslaget er af lovteknisk karakter og vil ikke medføre en indholdsmæssig ændring.

Til nr. 12

Med lovforslagets § 1, nr. 35, foreslås det, at ejendomsvurderingslovens § 45, stk. 2 og 3, ophæves, samt at der i stedet indsættes stk. 2-7, som nye stykker i bestemmelsen. I det foreslåede stk. 7, 2. pkt., er henvist til § 4, stk. 1, nr. 4, hvilket er en fejl. Det foreslås derfor, at henvisningen ændres til § 4, stk. 1, nr. 5.

Ændringsforslaget er af lovteknisk karakter.

Til nr. 13

Der er tale om lovtekniske ændring af det foreslåede 2. pkt., hvor ordet ”Plandataregistret” ændres til ”plandataregisteret Plandata.dk”, så formuleringen vil afspejle den gældende retlige betegnelse af registeret.

I § 1, nr. 36, i forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven m.v., jf. Folketingstidende 2019-20, A, L 71 som fremsat, er det foreslået, at der i ejendomsvurderingsloven fastsættes regler om, at Skatteforvaltningen kan lægge Plandataregisterets oplysninger til grund, medmindre forvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige. Lovforslagets almindelige bemærkninger (afsnit 2.5.2) indeholder en nærmere beskrivelse af de oplysninger fra Plandataregisteret, der anvendes i vurderingsarbejdet.

Plandataregisteret indeholder bl.a. oplysninger om anvendelses- og udnyttelsesmulighederne for de enkelte deljordstykker, der på vurderingstidspunktet er udtaget til kontrol hos kommunen og endnu ikke endeligt godkendte. Ændringsforslaget omfatter disse oplysninger og skal ses i sammenhæng med ændringsforslaget til et nyt stk. 5, i § 20 a.

En nærmere analyse af de pågældende oplysninger har vist, at der i langt de fleste tilfælde er tale om korrekte angivelser af anvendelses- og udnyttelsesmulighederne for deljordstykkerne, der blot mangler en endelig verificering fra den kommune, hvori ejendommen ligger. Det vurderes, at det dermed kun vil være i meget få tilfælde, at kommunerne ikke godkender de pågældende registreringer og i stedet erstatter dem med andre oplysninger om den pågældende grunds anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.

På den baggrund foreslås det, at oplysninger i Plandataregisteret, der endnu ikke er endelig godkendt af den kommune, hvori ejendommen ligger, bliver anvendt i forbindelse med grundværdiansættelsen.

I de få tilfælde, hvor kommunen ikke godkender oplysningerne i Plandataregisteret, vil kommunen erstatte oplysningerne i registeret med de korrekte angivelser af grundens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder. I disse tilfælde vil de korrekte oplysninger blive anvendt ved grundværdiansættelsen, hvis ændringen af oplysningerne i Plandataregisteret har virkning forud for vurderingsterminen. Eksempelvis i det tilfælde, hvor en korrektion af en udnyttelsesmulighed i forhold til et deljordstykke sker i februar 2020, men hvor ændringen i planforholdet har virkning pr. 1. december 2019 og dermed forud for vurderingsterminen. Sker ændringen af oplysningerne hos kommunen først efter det tidspunkt, hvor der træffes afgørelse om grundvurderingen vil Skatteforvaltningen genoptage vurderingen efter reglerne i skatteforvaltningslovens § 33. I dette tilfælde vil det også være en betingelse, at den efterfølgende ændring af registreringen i Plandataregisteret har virkning forud for vurderingsterminen.

Til nr. 14

Efter ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3, kan Skatteforvaltningen i særlige tilfælde træffe afgørelse om, at tilbagebetalingsordningen ikke skal anvendes. Det fremgår af bemærkningerne til § 64, stk. 3, i det fremsatte lovforslag, jf. Folketingstidende 2016-17, A, L 211 som fremsat, s. 113, at dette er tilfældet, hvor forholdene vedrørende en given ejendom er så særegne, at det ikke vil være muligt at anvende den automatiserede løsning, der lægges op til med tilbagebetalingsordningen.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 41, at ejendomme kan udtages efter ejendomsvurderingslovens § 64, stk. 3, ved manglende mulighed for systemunderstøttelse af tilbagebetalingsordningen.

Det vil generelt være en forudsætning for, at der kan ske udbetaling af kompensation efter tilbagebetalingsordningen, at der foreligger et sammenligneligt grundlag for beregningen af kompensationen.

Med lovforslagets § 1, nr. 69, foreslås indsat § 85 a i ejendomsvurderingsloven. Med den foreslåede bestemmelse vil der gælde særlige overgangsregler i forbindelse med den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020, og i den forbindelse vil der være behov for at udvide hvilke tilfælde, der kan medføre, at en ejendom udtages af tilbagebetalingsordningen.

På baggrund af den foreslåede § 85 a, vil der være ejendomme, hvor ansættelsen af grundværdien pr. 1. januar 2020, ikke vil ske på samme plangrundlag, som de plangrundlag der har dannet grundlag for grundværdien ansat i de videreførte vurderinger.

Det foreslås derfor, at der i § 64, stk. 3, indsættes et nyt pkt., hvorefter der kan træffes afgørelse om, at ejendomme omfattet af den foreslåede § 85 a, tilsvarende ikke skal være omfattet af tilbagebetalingsordningen.

F.eks. vil ejendomsjere af ejendomme, hvor en vurdering som erhverv medfører en markant lavere grundværdi, ikke alene fordi der ved vurderingen pr. 1. januar 2020 kun vurderes for ejerbolig, modtage et kompenstationstilbud beregnet på baggrund af forskellige plangrundlag.

Til nr. 15

Tilbagebetalingsordningen omfatter efter ejendomsvurderingslovens § 73, stk. 1, de skatter, der er beregnet efter en ejendomsværdi eller grundværdi, der er ansat pr. 1. januar 2011 eller senere.

Med den foreslåede ændring om indførelse af samtidighed mellem ejendomsværdiskatten og grundskylden, vil ejendomsværdiskatten for 2020 blive beregnet på baggrund af en videreført vurdering. Ejendomsværdiskatten for 2020 vil derfor være omfattet af tilbagebetalingsordningen, da den vil være beregnet på en gammel vurdering.

Det vil imidlertid ikke være muligt på tidspunktet for fremsendelse af kompenstationstilbud til ejendomme der vurderes første gang pr. 1. januar 2020, at medtage ejendomsværdiskatten for 2020, da den først er endelig ved årsopgørelsen for 2020, der først foreligger i 2021.

Det foreslås derfor, at ejendomsværdiskatten for 2020 udtages af beregningen af kompenstation i forbindelse med den nuværende tilbagebetalingsordning. Det er imidlertid hensigten, at der på et senere tidspunkt lovgives om en særskilt kompenstationsberegning for ejendomsværdiskatten i 2020 for ejendomme der vurderes pr. 1. januar 2020.

Til nr. 16

Efter ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 1, vil der, hvis der klages over den første nye vurdering, ske en genberegning af kompenstationsbeløbet, når den pågældende klagesag er afsluttet. Genberegningen vil tage udgangspunkt i den vurdering, der er resultatet af klagesagen.

Det foreslås, at det præciseres i ejendomsvurderingslovens § 77, stk. 2, 1. pkt., at der ligeledes skal ske genberegning af kompenstationstilbuddet, når en igangværende klage- eller genoptagelsessag over en af de videreførte vurderinger er afsluttet.

Hermed sikres det, at uanset om tidspunktet for udbetaling af kompensation udskydes på baggrund af en klage over den aktuelle vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 75, stk. 1, eller på grund af en igangværende klage- eller genoptagelsessag over en videreført vurdering, skal der ske en genberegning af kompensationen, når sagerne er afsluttet. Genberegningen vil skulle tage udgangspunkt i de værdier, der er ansat på baggrund af klage- eller genoptagelsessagen.

Hvis der i forbindelse med en klagesag f.eks. sker en ændring af 2015-vurderingen, vil kompensationsberegningen blive foretaget med udgangspunkt i den ændrede vurdering for 2015.

Til nr. 17

Med lovforslagets § 1, nr. 69, foreslås en ny bestemmelse indsat som ejendomsvurderingslovens § 85 a, så der ved vurderingen pr. 1. januar 2020 af ejerboliger som omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, nr. 1-4 og 6-8, kun vil skulle henses til mulige anvendelser til boligbebyggelse eller sommerhus- og fritidsboligbebyggelse ved ansættelser af grundværdien.

Med lovforslagets § 1, nr. 69, er det bl.a. nærmere foreslået, at der i ejendomsvurderingslovens § 85 a, 3. pkt., indsættes en bestemmelse om, hvorledes grundværdien ansættes, såfremt det følger af plangrundlaget, at en del af en ejendom, som er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1-4 og 6-8, skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv.

Det foreslås, at årstallet 2020 indsættes i det foreslåede § 85 a, 1. pkt., da dette som følge af en fejl, ikke er medtaget i forbindelse med en specifik datoangivelse i den foreslåede bestemmelse.

Det foreslås endvidere, at det i det foreslåede § 85 a, 3. pkt., præciseres, at det vil være den mulige anvendelse af grunden til alment boligbyggeri og erhverv, der ingen værdi tillægges i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2020 efter § 18.

Hermed tydeliggøres det, at det alene er mulige anvendelser til boligbebyggelse (på nær alment boligbyggeri) eller sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse, der tillægges betydning ved grundværdiansættelsen pr. 1. januar 2020, ligesom tilfældet er i det foreslåede § 85 a, 1. pkt. Det foreslåede § 85 a, 2. pkt., vil skulle regulere de situationer, hvor anvendelsen til boligbebyggelse eller sommerhus- og fritidsboligbebyggelse ikke er mulig efter plangrundlaget eller anden offentlig regulering, men hvor der lovligt er opført en ejerbolig, der skal vurderes pr. 1. januar 2020.

Ved vurderingen pr. 1. januar 2020 vil der ikke for alle ejendomme i Plandataregistret være registreret oplysninger om, hvorvidt en del af en ejendom, som er omfattet af den foreslåede § 85 a, 1. pkt., skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv. Skatteforvaltningen vil derfor i mange tilfælde ikke have oplysninger om, hvorvidt en ejendom efter plangrundlaget er omfattet af bestemmelser, hvorefter en del af ejendommen skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv.

Skatteforvaltningen vil ikke af egen drift til brug for vurderingsarbejdet skulle gennemgå plangrundlaget for oplysninger om, hvorvidt en del af en ejendom skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv. Ejendomsejer kan i forbindelse med deklarationsprocessen imidlertid gøre opmærksom på, at en lokalplan indeholder bestemmelser om, at en del af en ejendom skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv, hvorefter Skatteforvaltningen vil skulle tage hensyn hertil i forbindelse med ansættelsen af grundværdien. Herefter vil denne mulige anvendelse af en del af ejendommen i forbindelse med vurderingen pr. 1. januar 2020 ikke blive tillagt værdi.

Til nr. 18 og 19

Efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, kan der i forbindelse med den første almindelige vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 5, klages over de videreførte almindelige vurderinger.

Omvurderinger foretaget i et af de videreførte vurderingsår, vil hermed alene kunne påklages i aktuelt niveau efter ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 eller 2, hvis disse er foretaget i et almindeligt vurderingsår.

Det foreslås, at også omvurderinger, der ikke er foretaget i et almindeligt vurderingsår, kan påklages i aktuelt prisniveau. Aktuelt prisniveau vil for sådanne omvurderinger være prisniveauet for året før.

Til nr. 20 og 21

Efter 1. pkt. i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, kan der klages over de almindelige vurderinger, der er foretaget i perioden fra 2013 og frem til tidspunktet for den første almindelig vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 5. For ejerboliger vil det være vurderingen pr. 1. januar 2020, mens det for andre ejendomme vil være vurderingen pr. 1. januar 2021.

Igangværende klage- eller genoptagelsessager medfører, ligesom en klage over den nye vurdering, at der ikke fremsættes et endeligt compensationstilbud efter tilbagebetalingsordningen på samme tidspunkt, som klagefristen efter 1. pkt. i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, løber. Hermed vil ejendomsejeren ikke

have grundlag for at tage stilling til, om det fremsatte tilbud om kompensation ønskes accepteret, eller om vurderingen ønskes klagebehandlet.

Det foreslås derfor i lovforslagets § 1, nr. 70 og 71, at der i § 89, stk. 1 og 2, indsættes et nyt pkt., hvorefter det præciseres, at videreførte vurderinger, der er under klage- eller genoptagelsesbehandling på tidspunktet for udsendelsen af meddelelserne om de videreførte vurderinger efter § 89, stk. 1, 1. pkt. og § 89, stk. 2, 1. pkt., og som dermed i den igangværende klage- eller genoptagelsessag behandles efter prisforholdene i henholdsvis 2011 eller 2012, kan påklages tre måneder fra den igangværende klage- eller genoptagelsessags endelige afslutning.

Forslaget sikrer, at det vil være muligt i alle tilfælde at få klagebehandlet videreførte vurderinger efter de prisforhold, der gjorde sig gældende i vurderingsåret.

Forslaget medfører imidlertid, at der kan opstå tvivl om forholdet til andre bestemmelser om klage og genoptagelse, herunder mere grundlæggende forvaltningsretlige principper, ligesom der kan være en risiko for, at de samme spørgsmål skal behandles to gange af den samme instans, herunder om der ved foretagelsen af den påklagede eller genoptagne vurdering f.eks. er taget højde for de rigtige faktiske forhold for ejendommen.

Det foreslås derfor med ændringsforslaget, at der i ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 1 og 2, indsættes nye 4.-8. pkt. for dels at sikre, at formålet med det foreslåede nye 3. pkt. kan opfyldes, dels at sikre, at der ikke sker behandling af samme spørgsmål flere gange af samme instans.

Med ændringsforslaget til nyt 4. pkt. vil det direkte fremgå, at klagemyndighederne kan genbehandle vurderingen alene med henblik på ansættelse af prisforholdene i aktuelt niveau, såfremt der træffes afgørelse i en klagesag, der verserer på tidspunktet for udsendelse af tilbud om kompensation efter lovens kapitel 13, og selvom der ikke af skatteforvaltningen er foretaget en ansættelse som følge af klagesagsafgørelsen.

Der er dermed tale om, at klagemyndighederne ikke behandler spørgsmålet på baggrund af en klage over en sådan ansættelse fra Skatteforvaltningen, men derimod behandler spørgsmålet på baggrund af den oprindelige afgørelse fra Skatteforvaltningen, selvom der ikke i Skatteforvaltningens afgørelse er taget stilling til prisforholdene i aktuelt niveau, samt på baggrund af det, der er lagt til grund og taget stilling til i klagemyndighedens egen afgørelse i den oprindelige klagesag.

Det sikres med ændringsforslaget, at det tydeliggøres, at dette ikke hindres af f.eks. reglerne i skatteforvaltningsloven om, at klagemyndighederne alene afgør klager over afgørelser fra Skatteforvaltningen, jf. skatteforvaltningslovens §§ 4 a, stk. 2, 6, stk. 1, og 11, stk. 1, eller f.eks. princippet om instansrækkefølge.

Det præciseres samtidig med ændringsforslaget, jf. forslaget til nyt 5. pkt., at ejendomsejeren ikke afskæres fra en sådan genbehandling af afgørelsen med henblik på ansættelse af prisforholdene i aktuelt niveau, hvis ejendomsejeren har indbragt eller indbringer klagemyndighedens afgørelse for domstolene. Her vil klagemyndighederne fortsat kunne behandle og tage stilling til en ansættelse af prisforholdene i aktuelt niveau, selvom klagemyndighedens oprindelige afgørelse har været prøvet under en retssag.

Med ændringsforslaget, jf. forslaget til nyt 6. pkt., vil der gælde det tilsvarende for verserende genoptagelsessager som for verserende klagesager, jf. forslaget til nyt 4. pkt., jf. ovenfor.

Der vil ikke være tale om, at det samme spørgsmål eller den samme sag prøves endnu en gang ved den samme instans. Der er derimod tale om, at der alene vil kunne klages angående de aktuelle prisforhold for det påklagede vurderingsår. Andre forhold vedrørende samme ejendom i samme vurderingsår vil ikke kunne prøves. Dermed kan heller ikke andre forhold, der har været genstand for prøvelse i den oprindelige klage- eller genoptagelsessag, gøres til genstand for fornyet klagebehandling.

For så vidt angår andre forhold end prisforholdene, vil klagemyndigheden altså kunne lægge disse uprøvet til grund, hvilket også gælder for forhold, der er taget stilling til i den oprindelige afgørelse fra Skatteforvaltningen eller klagemyndighederne. Den fornyede klagebehandling vil i øvrigt skulle ske efter de almindeligt gældende regler herom, herunder reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 13 a.

Når ejendomsejeren modtager afgørelsen i den verserende klage- eller genoptagelsessag, der træffes efter prisforholdene i 2011 eller 2012, kan ejendomsejeren vælge, om denne vil acceptere det tilbud om compensation, der er genberegnet på baggrund af den afgjorte klage- eller genoptagelsessag i 2011- eller 2012-niveau, eller om der i stedet ønskes en fornyet klagebehandling i aktuelt prisniveau. Vælger ejendomsejeren at klage igen for at få en fornyet prøvelse i det aktuelle prisniveau, vil der ikke for det pågældende år blive udregnet et compensationstilbud, da ejendomsejeren i stedet har valgt den fulde prøvelse af det pågældende år.

Der vil desuden samtidig med udsendelsen af den første nye vurdering skulle fremsendes et foreløbigt tilbud om compensation, som ejendomsejeren kan vælge frem for at fastholde en verserende klage- eller genoptagelsessag. Klage- eller genoptagelsessagen anses således også for endeligt afsluttet, såfremt ejendomsejeren vælger at acceptere compensationstilbuddet ved at trække sin klage eller genoptagelsesanmodning.

Det vil tillige være dette compensationstilbud, som ejendomsejeren skal tage stilling til, såfremt den verserende klage- eller genoptagelsessag afsluttes uden en ændring af den påklagede vurdering.

Det vil i alle tilfælde være ejendomsejeren, der på ny skal indgive klage efter de almindeligt gældende regler herom, hvis der skal ske fornyet klagebehandling med henblik på ansættelse af prisforholdene i aktuelt niveau. Ejendomsejeren vil således også i forbindelse med fornyet klage efter det nye 4. pkt. skulle indgive klage efter reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 13 a, herunder indgive en skriftlig begrundet klage efter skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 3, og betale klagegebyr efter skatteforvaltningslovens § 35 c.

Til § 4

Til nr. 22 og 23

Der er tale om en præcisering af, at der i forbindelse med vurderingen ved vurderingsterminen pr. 1. januar 2020 henholdsvis 2021 vil være tale om en ansættelse efter ejendomsvurderingsloven.