

# *Vurderingsvejledning 2003-1.*

*Skatteministeriet*  
Told- og Skattestyrelsen  
Østbanegade 123  
2100 København Ø

# Vurderingsvejledning 2003-1

<b>Udgivelsestidspunkt:</b>	4. september 2003
<b>Udgiver:</b>	ToldSkat
<b>Institution:</b>	Skatteministeriet; Told- og Skattestyrelsen
<b>Hvor fås/købes vejledningen:</b>	Bogen kan købes hos boghandleren; bestilles hos <a href="http://www.netboghandel.dk">www.netboghandel.dk</a> eller hos Danmark.dk på tlf 1881
<b>Pris</b>	100 kr. inkl. moms
<b>ISBN-nummer</b>	87-7552-460-0
<b>Trykt hos</b>	Schultz Grafisk A/S

# Indhold

<b>Forord</b>	7
<b>Forkortelser</b>	9
<b>Lovoversigt</b>	11
<b>A Almindelig del</b>	13
<b>A.1</b>	<b>Principperne for den offentlige ejendomsvurdering</b> . 13
<b>A.2</b>	<b>Vurderingspligten</b> . . . . . 17
A.2.1	De vurderingspligtige ejendomme . . . . . 17
A.2.2	Undtagelser fra vurderingspligten . . . . . 19
A.2.2.1	Kirker og kirkegårde . . . . . 19
A.2.2.2	Offentlige torve, gader, veje og parkanlæg . . . . . 20
A.2.2.3	Befæstningsanlæg . . . . . 21
A.2.2.4	Fyranlæg . . . . . 22
A.2.2.5	Jernbaneanlæg, havne-, kanal- og lufthavnsanlæg . . . . . 22
A.2.2.6	Københavns Frihavn . . . . . 24
A.2.3	Ejendomme, der ifølge praksis kan forbigås ved vurderingen . 25
<b>A.3</b>	<b>Vurderingsterminen</b> . . . . . 25
A.3.1	Den almindelige vurdering . . . . . 25
A.3.2	Omvurdering VUL § 3 . . . . . 26
A.3.3	Vurdering på begæring VUL § 4 . . . . . 27
A.3.4	Vurdering ved zoneinddragelse VUL § 4 A . . . . . 28
<b>A.4</b>	<b>Vurderingsenheden</b> . . . . . 28
A.4.1	Selvstændig fast ejendom . . . . . 28
A.4.2	Den faste ejendom med sædvanligt tilbehør . . . . . 31
<b>A.5</b>	<b>Ejendommens rettigheder og byrder</b> . . . . . 33
A.5.1	Fysisk planlægning . . . . . 33
A.5.2	Naturbeskyttelse . . . . . 35
A.5.3	Anden offentlig regulering . . . . . 38
A.5.4	Privatretlige servitutter . . . . . 39
<b>A.6</b>	<b>Vurderingsmyndighedens ansættelser og andre afgørelser</b> . . . . . 40
<b>A.7</b>	<b>Afrundingsregler</b> . . . . . 44

<b>B Ejendomsværdien</b>	45
<b>B.1 Forslagsmodellerne</b>	45
B.1.1 Forslagsberegningen	45
B.1.1.1 Det vægtede etageareal	46
B.1.1.2 Normtal	47
B.1.1.3 Lokalkorrektion	48
B.1.1.4 Usikkerhedskoder	49
B.1.1.5 Individuelle tillæg og nedslag	49
B.1.1.6 Andre modeller	50
B.1.2 Vurderingsmyndighedens arbejde med forslagsejendommene	50
<b>B.2 De enkelte kategorier af forslagsejendomme</b>	52
B.2.1 Ejerboliger	52
B.2.1.1 Fritliggende helårsboliger med 1 beboelseslejlighed	52
B.2.1.2 Rækkehuse	55
B.2.1.3 To- og trefamilieshuse m. fl.	57
B.2.1.4 Etageejerlejligheder	59
B.2.1.5 Andre ejerlejligheder til beboelse	61
B.2.1.6 Sommerhuse	63
B.2.2 Andelsboliger i offentligt støttet byggeri	65
<b>B.3 Ejendomme, der ikke omfattes af forslagsmodellerne</b>	66
B.3.1 Erhvervsjendomme m. m.	66
B.3.1.1 Udlejningsejendomme til beboelse	66
B.3.1.1.1 Private udlejningsejendomme	66
B.3.1.1.2 Almennyttigt boligbyggeri	70
B.3.1.1.3 Udlejede ejerlejligheder	71
B.3.1.2 Ejendomme med blandet beboelse og erhverv	72
B.3.1.3 Erhvervsjendomme i øvrigt	72
B.3.1.3.1 Fabriks- og lagerejendomme	72
B.3.1.3.2 Kontorejendomme, forretningsejendomme, hoteller, biografer og campingpladser m.v.	73
B.3.1.3.3 Havne, offentlige værker og rensningsanlæg m. v.	85
B.3.2 Særlige ejendoms-typer	89
B.3.3 Ejendomme med landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage	91
B.3.4 Skovejendomme	101
B.3.5 Bygninger på fremmed grund	104
<b>C Grundværdien</b>	107
<b>C.1 Grundværdibegrebet</b>	107
<b>C.2 Grundværdiberegningen</b>	109
C.2.1 Beregningsmetoder	117
C.2.1.1 Byggeretsværdiprincippet	117
C.2.1.2 Særligt for åben-lav og tæt-lav bebyggelse	126
C.2.1.3 Etagearealprincippet	137
C.2.1.4 Kvadratmeterprincippet	138
C.2.1.5 Hektarprincippet	138
C.2.1.6 Nedslag	139
C.2.2 Ejendomme i byzone og sommerhusområder	139

C.2.3	Særligt om forurenede ejendomme .....	143
C.2.4	Ejendomme i landzone .....	148
C.2.5	Skovejendomme .....	157
<b>C.3</b>	<b>Frdrag i grundværdien for forbedringer</b> .....	159
<b>C.4</b>	<b>Forskelsværdien</b> .....	162
<b><i>D</i></b>	<b><i>Benyttelse</i></b> .....	163
<b><i>E</i></b>	<b><i>Fordelinger</i></b> .....	171
<b><i>F</i></b>	<b><i>Omberegninger</i></b> .....	177
<b>F.1</b>	<b>Omberegning af ejendomsværdi</b> .....	177
<b>F.2</b>	<b>Omberegning af grundværdi</b> .....	181
<b><i>G</i></b>	<b><i>Ejendomsbeskatningen</i></b> .....	185
<b>G.1</b>	<b>Ejendomsværdiskatten</b> .....	185
G.1.1	Den subjektive skattepligt .....	185
G.1.2	Beregningsgrund-laget .....	185
G.1.3	Opkrævning og fordeling .....	187
<b>G.2</b>	<b>Ejendomsskatterne</b> .....	187
G.2.1	Kommunal grundskyld .....	187
G.2.2	Kommunal dækningsafgift .....	190
<b>G.3</b>	<b>Frigørelsesafgiften</b> .....	192
<b><i>H</i></b>	<b><i>Vurderingsprocessen</i></b> .....	197
<b>H.1</b>	<b>Vurderingsmyndighederne</b> .....	197
<b>H.2</b>	<b>Vurderingsankenævnene</b> .....	199
<b>H.3</b>	<b>Told- og Skattestyrelsen og Ligningsrådet</b> .....	202
<b>H.4</b>	<b>Klage og rekurs</b> .....	204
H.4.1	Klage over den regionale vurderingsmyndigheds afgørelser ..	204
H.4.1.1	Hvem er klageberettiget? .....	205
H.4.1.2	Klagefristen .....	206
H.4.1.3	Klagens indhold og hvor sendes klagen hen .....	206
H.4.1.4	Klagens behandling hos vurderingsmyndigheden .....	206
H.4.1.5	Klagens videresendelse til vurderingsankenævnet .....	207
H.4.1.6	Vurderingsankenævnets forberedende sagsbehandling .....	207
H.4.1.7	Vurderingsankenævnets afgørelse .....	208
H.4.2	Klage til Landsskatteretten .....	208
<b>H.5</b>	<b>Genoptagelse</b> .....	209
H.5.1	Fristen for genoptagelse .....	209
H.5.2	Oplysninger af faktisk eller retlig karakter .....	210

## Indhold

<i>Stikordsregister</i> .....	211
-------------------------------	-----

## *Forord*

Told- og Skattestyrelsens vejledning i ejendomsvurdering foreligger hermed i 2. udgave.

Vejledningen vil fremover blive ajourført i en elektronisk udgave hver 3. måned.

Vejledningen er udtryk for Told- og Skattestyrelsens opfattelse af praksis. Vejledningen er bindende for vurderingsmyndighederne, medmindre det fremgår af de enkelte anvisninger, at de kan fraviges under udøvelsen af vurderingsskønnet. I det omfang vejledningens anvisninger er godkendt af Ligningsrådet, er de tillige bindende for vurderingsankenævnene.

De regler, der er beskrevet i vejledningen, fremgår af gældende love og bekendtgørelser. Love og bekendtgørelser på vurderingsområdet fremgår af vejledningens lovoversigt.

Visse cirkulærer fra Ligningsrådet og Told- og Skattestyrelsen er indarbejdet i den foreliggende vejledning. Desuden er det vurderingsfaglige stof i styrelsens tidligere interne "Vejledning om ejendomsvurdering" optaget.

Ved revisionen af vejledningen er der bl.a. taget hensyn til de ændringer af vurderingsorganisationen, der blev gennemført ved lov nr. 292 af 15. maj 2002. Denne lov har medført væsentlige ændringer af de processuelle regler på vurderingsområdet. Fremstillingen er derfor blevet suppleret med et kapitel om vurderingsprocessen med bl.a. reglerne for genoptagelse, klagebehandling og revision m. v. af ejendomsvurderinger. Nogle af disse regler er også behandlet i Told- og Skattestyrelsens vejledning "Processuelle regler på ToldSkat's område", hvortil der ofte er henvist.

I øvrigt er vejledningen ajourført med nyt lovstof, nye retsafgørelser, kendelser fra Landskatteretten m. v.

Redaktionen er afsluttet den 15. august 2003.

**Told- og Skattestyrelsen**





## *Forkortelser*

AL	=	Afskrivningsloven
EBL	=	Ejendomsavancebeskatningsloven
EVSL	=	Ejendomsværdiskatteloven
ha	=	hektar
HRD	=	Højesterets dom
jf.	=	jævnfør
KESL	=	Kommunal ejendomsskattelev
KSL	=	Kildeskatteloven
LL	=	Ligningsloven
LV	=	Ligningsvejledningen
PSL	=	Personskatteloven
SO	=	Skattepolitisk Oversigt
SSL	=	Skattestyrelsesloven
SL	=	Statsskatteloven
TfS	=	Tidsskrift for Skatter og Afgifter
UfR	=	Ugeskrift for Retsvæsen
TSS-cirk.	=	Told- og Skattestyrelsens cirkulære
VLK	=	Vestre Landsrets kendelse
VUL	=	Vurderingsloven
ØLD	=	Østre Landsrets dom

## **Forkortelser**

## *Lovoversigt*

- Lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 740 af 3. september 2002.
- Lov om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 945 af 29. oktober 2001.
- Lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 876 af 20. september 2000 med senere ændringer.
- Lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat (ejendomsværdiskatteloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 764 af 11. september 2002.
- Lov om skattemyndighedernes organisation og opgaver m. v. (skattestyrelsesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 617 af 22. juli 2002.
- Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 29 af 18. marts 2003 om myndighedsinddeling og sagsudlægning.
- Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 474 af 18. juni 2002 af forretningsorden for vurderingsankenævn.
- Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 128 af 3. marts 2003 om hvilke ejendomme der vurderes i ulige år og hvilke der vurderes i lige år.
- Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 563 af 2. juni 1999 om forretningsorden for Landsskatteretten.

## Lovoversigt

# *A Almindelig del*

## **A.1 Principperne for den offentlige ejendomsvurdering**

Det følgende afsnit indeholder en kort omtale af de grundlæggende principper for den offentlige ejendomsvurdering.

Principperne for ejendomsvurderingen er nedfældet i loven om vurdering af landets faste ejendomme (VUL). Der henvises til Skatteministeriets lovbe- kendtgørelse nr. 740 af 3. september 2002 som ændret ved § 51 i lov nr. 145 af 25. marts 2002 og § 2 i lov nr. 1047 af 17. december 2002.

### **Vurderingsloven**

Den offentlige ejendomsvurdering er grundlag for beskatning efter den kommunale ejendomsskattelev (KESL) og efter ejendomsværdiskatteloven (EVSL). Den offentlige ejendomsvurdering anvendes herudover i en lang række andre skatte- og afgiftsmæssige sammenhænge, der er behandlet i Told- og Skattestyrelsens Ligningsvejledning (LV) eller i den vejledning, som udsendes af afgiftsmyndigheden vedrørende tinglysningsafgiften, ToldSkat Sydsjælland, Region Høje-Taastrup.

### **Den offentlige ejendomsvurdering**

a Efter VUL § 1 skal der finde almindelig vurdering sted hvert andet år. Ejerboliger vurderes i ulige år, se A 3. Andre ejendomme vurderes i lige år. Ved de almindelige vurderinger er vurderingsterminen den 1. oktober i det år, hvori vurderingen foretages, jf. VUL § 2, 1. pkt. Året efter den almindelige vurdering foretages der omvurdering (årsomvurdering) af ejendomme, for hvilke en eller flere af de i VUL § 3, stk. 1, nævnte omvurderingsgrunde er indtrådt.<sup>b</sup>

Der kan endvidere foretages omvurdering af enkelte ejendomme, når betingelserne i VUL § 4 er opfyldt.

a Året efter den almindelige vurdering foretages en regulering (årsregulering) af ansættelserne af ejendoms- og grundværdi samt fordelingerne heraf under hensyn til den ændring i prisforholdene, der er sket siden den seneste almindelige vurdering, jf. VUL § 3 A.<sup>b</sup>

Inddragelse af en landejendom under byzone eller sommerhusområde medfører, at der skal ske omvurdering af ejendommen efter VUL § 4 A.

Om særskilt ansættelse af ejendomsværdi efter VUL 33 A, se A.2.1.

Ejendomsvurderingen foretages af told- og skatteforvaltningen, jf. SSL § 16, se A.6 og H.1. Ved vurderingen ansætter vurderingsmyndigheden, dvs. vedkommende regionale told- og skatteforvaltning, ejendomsværdien og grundværdien samt et eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer, jf. VUL § 5, stk. 1. I forbindelse med vurderingen træffer vurderingsmyndigheden bestemmelse om ejendommens benyttelse og foretager eventuelle fordelinger af ejendomsværdi, grundværdi m. v., jf. VUL § 33, stk. 2-11.

## A.1

### **Ejendomsværdi og grundværdi**

Som ejendomsværdi ansættes værdien af den faste ejendom i dens helhed, jf. VUL § 9, stk. 1. Som grundværdi ansættes grundens værdi i ubebygget stand, jf. VUL § 13, stk. 1.

Der foreligger to selvstændige ejendomme, såfremt bygningerne ejes af en anden end grundens ejer, jf. VUL § 11.

### **Vurderingsnormen**

Den offentlige ejendomsvurdering skal udtrykke ejendommens værdi i handel ogandel under den forudsætning, at købesummen erlægges kontant, jf. VUL § 6. a For ejerboliger fastlægges vurderingen med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område, se nedenfor.b

Ifølge VUL § 2, 2. pkt., skal prisforholdene pr. 1. oktober i vurderingsåret lægges til grund for ansættelsen. a Ved bedømmelsen af prisforholdene pr. 1. oktober anvendes de af Told- og Skattestyrelsen senest indsamlede oplysninger om salgsprisen for sammenlignelige ejendomme suppleret med en fremskrivning af prisniveauet til den 1. oktober. Den anvendte fremskrivning skal godkendes af Ligningsrådet, jf. VUL § 39, stk. 3.b

### **Ejendommens tilstand**

Ved de almindelige vurderinger er det ejendommens faktiske og retlige tilstand på vurderingstidspunktet, der lægges til grund ved ansættelsen, jf. VUL § 2, 2. pkt. Ejendomme, hvis driftstilstand svinger i årets løb, ansættes dog i årets middeltilstand, jf. VUL § 12. For landbrugsejendomme og ejendomme, der i VUL sidestilles hermed, ansættes grundværdien endvidere på grundlag af jordens tilstand lige efter høst, jf. VUL § 14, stk. 3, se B.3.3.

Udtrykket tilstand omfatter også det forhold, at ejendommen er ude af drift.

Vurderingsmyndighederne skal normalt kun tage hensyn til de faktiske omstændigheder ved ejendommen, som har kunnet konstateres på vurderingstidspunktet, og som har kunnet påvirke ejendommens handelsværdi. Oplysninger om forhold, som først er blevet konstateret efterfølgende, kan dog efter omstændighederne begrunde en ændring af ansættelsen, hvis det sandsynliggøres, at forholdet faktisk gjorde sig gældende på vurderingstidspunktet.

### **Værdien i handel ogandel**

Af forarbejderne til VUL fremgår, at ejendoms- og grundværdiansættelsen skal fastsættes ud fra, hvad der på vurderingstidspunktet vil kunne opnås ved salg til en fornuftig køber. Ved en fornuftig køber forstås i denne sammenhæng en køber, der ved købesummens fastsættelse tager den pågældende ejendoms formodede gensalgsværdi i betragtning. En køber, der er rede til at betale en pris, der overstiger gensalgsværdien, for at komme i besiddelse af netop denne ejendom, må derimod betragtes som liebhaver i dette ords egentlige betydning. (I de senere år er udtrykket "liebhaverejendom" blevet anvendt almindeligt på attraktive, dyre ejendomme.)

I overensstemmelse med forarbejderne til VUL skal ansættelserne ved ejendomsvurderingen fastsættes ud fra, hvad ejeren kunne opnå ved et salg af ejendommen. I den aftalte købesum kan der være indregnet omkostninger i

forbindelse med prioritering af ejendommen. Vurderingen sigter principielt på den kontante realisationsværdi, dvs. på sælgerens bruttoprovenu.

Vurderingsmyndighederne får kun undtagelsesvis lejlighed til at konstatere de vurderede ejendomes handelsværdi på vurderingstidspunktet. Vurderingsmyndighederne er henvist til at drage slutninger fra de relativt færre ejendomme, der har været handlet op til vurderingsterminen, til de relativt flere ejendomme, der ikke har været handlet.

For de mest almindelige ejendoms kategorier, nemlig parcelhuse, rækkehuse, sommerhuse og etageejerlejligheder ansættes ejendoms værdi og grundværdi med udgangspunkt i maskinelle beregninger, som Told- og Skattestyrelsen lader foretage på grundlag af oplysninger om den enkelte ejendom sammenholdt med analyser af priser opnået ved frie salg af ejendomme i det pågældende område. Gennem analyserne afdækkes det, hvilke faktorer, der har afgørende betydning for prisdannelsen, og hvilken vægt disse faktorer tillægges. Ved anvendelse af analyseresultaterne beregnes en ejendoms værdi, som er et tilnærmelsesvis udtryk for, hvad ejendommen ville kunne sælges for.

## **Forslagssystemet**

I gennem en lang årrække har de lovpligtige indberetninger i forbindelse med ejendomssalg været tilgængelige for Told- og Skattestyrelsen, som har bearbejdet oplysningerne statistisk. Desuden har Danmark en lang tradition for jordregistrering af forskellig art. Denne registrering er i dag samlet i det kommunale ejendomsstamregister (ESR).

Indtil 1977 blev der forud for hver almindelig vurdering udsendt et skema til ejerne, som skulle afgive en række oplysninger om deres ejendom og tilbagesende skemaet til vurderingsmyndighederne. På grundlag først og fremmest af disse oplysninger blev der i slutningen af 1970'erne opbygget et kommunalt bygnings- og boligregister (BBR), der indeholder ret detaljerede oplysninger om landets bygninger.

I 1979 afleverede en arbejdsgruppe, som ministeren for skatter og afgifter havde nedsat, en redegørelse, der bl. a. anbefalede, at vurderingsskemaerne blev afskaffet, og vurderingerne principielt blev baseret på de oplysninger, der var registreret af myndighederne om ejendommene. Som resultat af overvejelserne blev det besluttet at udvikle det såkaldte forslagssystem, der blev taget i brug første gang ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981.

Forslagssystemets anvendelse som hjælpemiddel ved vurderingen har støtte i VUL § 39, stk. 1. Efter denne bestemmelse foretages ejendoms vurderingerne på grundlag af oplysninger bl. a. fra det kommunale ejendomsstamregister (ESR), Bygnings- og Boligregisteret (BBR) og andre registre med oplysninger om fast ejendom.

## **Hjemmelsgrundlag**

I forbindelse med opbygningen af forslagssystemet traf det daværende statskattedirektorat to afgørende valg. Statistiske analyser af salgene af enfamiliehuse viste meget hurtigt, at den vigtigste prisdannende faktor knytter sig til grundværdien, sædvanligvis bestemt som beliggenheden. Derfor blev

## **Systemets opbygning og anvendelse**

systemet indrettet således, at der tages udgangspunkt i grundværdien, når forslaget til ejendomsværdi beregnes. Andre udgangspunkter, der kunne være valgt, som f. eks. bygningsforhold, antages at føre til mindre sikre forslag.

Endvidere indlagdes den forudsætning for analysearbejdet, at vurderingsforslagene skulle kunne beregnes ved hjælp af de fire simple regnearter. Det betød først og fremmest, at det blev nemmere at forklare ejerne, hvordan man nåede frem til vurderingsforslagene. Statsskattedirektoratet var opmærksom på, at der derved måtte gives køb på nogen nøjagtighed, men fordelene ved et forståeligt system fandtes at veje tungere end en marginal forbedring af forslagernes kvalitet.

Forud for hver almindelig vurdering siden 1981 er der blevet beregnet forslag til ejendomsværdi og grundværdi for alle "forslagsejendomme". Vurderingsmyndighederne har skullet godkende forslagene, eventuelt efter at have justeret værdierne på baggrund af individuelle forhold. Forslagssystemet omfatter ikke erhvervsjendomme og ejendomme med blandet beboelse og erhverv.

Siden forslagssystemet blev taget i brug, er det ikke undergået væsentlige forandringer, bortset fra at der op gennem 1990'erne er blevet føjet stadig flere parametre til de oprindelige, således at forslagene ved de senere vurderinger har været beregnet på et meget detaljeret grundlag.

a Da den ændring af vurderingsorganisationen, som er gennemført i 2002, bl. a. har til forudsætning, at vurderingsprocessen forenkles, vil beregningerne imidlertid skulle foretages ud fra lidt færre parametre i fremtiden. De beregninger, som skal danne udgangspunkt for den almindelige vurdering af ejerboliger pr. 1. oktober 2003, vil således i mindre udstrækning tage hensyn til Bygnings- og Boligregisterets (BBR's) oplysninger om ejendommens indretning. Dette skal bl. a. ses i sammenhæng med, at registreringen af disse oplysninger har vist sig at være mangelfuld.

I forbindelse med forenklingen af forslagssystemet er det blevet tydeliggjort i vurderingsloven, at vurderingsmyndighederne anvender gennemsnitsberegninger ved vurderingen af ejerboliger. Tydeliggørelsen har fundet udtryk i en tilføjelse til den hidtidige bestemmelse i VUL § 6, ifølge hvilken vurderingen skal foretages på grundlag af værdien i handel og Wandel, såfremt købesummen skulle erlægges kontant. Af det i 2002 indsatte 2. pkt. fremgår det, at vurderingen af ejerboliger foretages med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område.

Tilføjelsen betyder ikke, at ejendomsværdien og grundværdien må overstige værdien i handel og Wandel. Det er imidlertid utilstrækkeligt at anføre til støtte for en nedsættelse, at den foretagne vurdering er kommet handelsværdien nærmere, end tilfældet er for naboejendommen.b



## A.2 Vurderingspligten

Vurderingspligten efter VUL § 1 omfatter som udgangspunkt alle landets faste ejendomme, bortset fra dem, der er undtaget fra vurdering i medfør af VUL § 7, stk. 1.

a Med virkning fra vurderingsåret 2003 kan vurderingsmyndigheden imidlertid undlade at ansætte ejendomsværdi eller grundværdi for ejendomme, der ikke er undtaget fra vurdering i medfør af VUL § 7, stk. 1, hvor en sådan ansættelse er uden betydning for påligningen af ejendomsværdiskat eller grundskyld, jf. VUL § 7, stk. 2. Vurderingsmyndighederne skal dog på kommunalbestyrelsens anmodning mod vederlag foretage de ansættelser og fordelinger heraf, der er fornødne for beregningen af kommunal dækningsafgift, jf. KESL § 23, stk. 4, § 23 A, stk. 5, og § 23 C.b

Vurderingsmyndighedernes afgørelser angående vurderingspligten kan påklages i sædvanlig instansfølge.

a Da der kun foretages almindelig vurdering hvert andet år, se A.3.1, skal der i de år, hvor der ikke finder almindelig vurdering sted, foretages omvurdering (årsomvurdering) af ejendomme, for hvilke der er sket væsentlige ændringer siden den sidste almindelige vurdering.

Ifølge VUL § 3, stk. 1, skal der året efter den almindelige vurdering foretages omvurdering

- 1 af ejendomme, fra hvilke der er afhændet eller til hvilke der er lagt et selvstændigt matrikuleret areal, når erhvervelsesdokumentet er blevet tinglyst som adkomst,
- 2 af ejendomme, ved hvilke der uden forandring af matrikelbetegnelsen er sket arealændring som følge af arealoverførsel,
- 3 af ejendomme, for hvilke der er udskilt et areal, når dette er blevet ansat ved en vurdering i henhold til VUL § 4, stk. 1, eller når arealet i overensstemmelse med reglerne i VUL § 8, stk. 3, skal vurderes som en selvstændig ejendom,
- 4 af ejendomme, for hvilke der er eksproprieret areal, samt af ejendomme, der er omfattet af en foreløbig kendelse i henhold til lov om jordfordeling mellem landejendomme,
- 5 af ejendomme, der har lidt væsentlig skade ved brand, storm eller lignende, eller hvis ejendomsværdi må antages at være gået væsentligt ned som følge af nedrivning af bygninger,
- 6 af ejendomme, for hvilke ejendomsværdien eller grundværdien må antages at være steget eller faldet som følge af ændrede planforhold, bortset fra ejendomme, der er omfattet af VUL § 4 A,

### A.2.1 De vurderingspligtige ejendomme

#### Almindelig vurdering

#### Omvurdering - VUL § 3

## A.2.1

- 7 af nye ejendomme, herunder ejendomme, som er opstået ved opfyldning, ved en ejendoms opdeling i ejerlejligheder eller ved opførelse af en bygning på lejet grund,
- 8 af ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning,
- 9 af nybyggede ejendomme,
- 10 af ejendomme, der har ændret anvendelse,
- 11 af ejerlejligheder, hvis fordelingstal er ændret.

Årsagen til omvurderingen skal være indtrådt i det første år efter ejendommens sidste vurdering ved en almindelig vurdering, jf. VUL § 3, stk. 2.

Offentlige myndigheder skal være vurderingmyndighederne behjælpelige med oplysninger til brug ved afgørelsen af, om der skal ske årsomvurdering, jf. VUL § 3, stk. 3.b

### **Omvurdering - VUL § 4**

Enhver selvstændigt vurderet ejendom samt ethvert ikke selvstændigt vurderet areal, der opfylder betingelserne for at kunne vurderes selvstændigt, se A.4.1, kan af ejeren forlanges optaget til omvurdering uden for de almindelige vurderinger. Når der er indgået en frivillig aftale om overdragelse af en ejendom, der opfylder betingelserne for at blive vurderet, kan hver af parterne i aftalen ligeledes forlange omvurdering, jf. VUL § 4, stk. 1.

Såfremt en begæring om vurdering i henhold til VUL § 4, stk. 1, angår et areal, der hidtil har været vurderet som en del af en ejendom, men sådant areal som følge af sammenlægning skal vurderes sammen med et andet areal, jf. VUL § 8, stk. 1-4, må den sammenlagt ejendom optages til vurdering, jf. VUL § 4, stk. 3.

Udgifterne ved vurderinger efter VUL § 4, stk. 1, afholdes af den, der har begæret vurderingen. a For hver vurdering betales et grundbeløb på 358,12 kr. Grundbeløbet er i niveau 1. oktober 1997 og reguleres efter reglerne for generelle reguleringer af tjenestemandslønninger, jf. VUL § 4, stk. 5, 1. og 3. pkt. b Ansættes ejendomsværdien eller grundværdien mindst 10 pct. lavere end ved nærmest forudgående vurdering, afholdes udgifterne dog af det offentlige, jf. VUL § 4, stk. 5, 2. pkt.

### **Omvurdering - VUL § 4 A**

Inddragelse af en ejendom, der hidtil har ligget i landzone, under byzone eller sommerhusområde medfører, at der skal foretages omvurdering uden ufornuddent ophold efter, at inddragelsen i byzone eller sommerhusområde er blevet bekendtgjort, jf. VUL § 4 A.

### **Særskilt vurdering - VUL § 33 A**

For at give ejere af mindre udlejningsejendomme og deltagerne i visse boligfællesskaber mulighed for at vælge at lade sig beskatte efter ejendomsværdiskattelovens bestemmelser, er der udformet et særligt regelsæt i VUL § 33 A og EVSL § 4, nr. 6-8, hvorefter boliger, der bebos af den nævnte personkreds, under visse betingelser vurderes, som om de var selvstændige ejerlejligheder.

For mindre udlejningsejendomme med 3-6 lejligheder, hvoraf én bebos af ejeren, ansætter vurderingsmyndigheden, når ejeren har valgt beskatning

efter EVSL § 4, nr. 6, en særskilt ejendomsværdi for den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren, og en særskilt ejendomsværdi for den resterende del af ejendommen, jf. VUL § 33 A, stk. 1. En ny ejer skal senest 2 måneder efter erhvervelsen af ejendommen have anmodet om vurdering i medfør af de nævnte bestemmelser.

For mindre udlejningsejendomme som nævnt i EVSL § 4, nr. 7, og for ejendomme, der udgør et boligfællesskab som nævnt i EVSL § 4, nr. 8, ansætter vurderingsmyndigheden en særskilt ejendomsværdi for hver enkelt af de lejligheder m. v., der tjener til bolig for en ejer, og en særskilt ansættelse for den resterende del af ejendommen, jf. VUL § 33 A, stk. 2. Afstår en ejer sin andel i en ejendom, der omfattes af EVSL § 4, nr. 7 eller 8, skal der ikke længere ansættes særskilt ejendomsværdi for den del af ejendommen, der har tjent til bolig for den pågældende. Lejligheden indgår herefter i den resterende del af ejendommen.

De forannævnte særskilte ansættelser af boligdel og restejendom kan tilsammen afvige fra den ejendomsværdi, der ansættes for den samlede ejendom, jf. VUL § 33 A, stk. 1, 2 pkt.

Der henvises i øvrigt til kap. E og LV A.G.4.5.

## **A.2.2 Undtagelser fra vurderingspligten**

Nogle kategorier ejendomme er undtaget fra vurdering i medfør af bestemmelsen i VUL § 7, stk. 1. Begrundelsen for undtagelsen er, at de undtagne ejendomme ikke er omsættelige, så længe de tjener deres bestemmelse. Ejendommene repræsenterer således ikke umiddelbart nogen værdi i handel ogandel. Opregningen i VUL § 7, stk. 1, er i princippet udtømmende. Der kan derfor ikke sluttet udvidende fra bestemmelsen til ejendomme, hvis forhold ligner de i VUL § 7, stk. 1, nævnte ejendomes.

### **Undtagelse fra vurdering**

Afgørelsen af, om en ejendom er undtaget fra vurdering, træffes af vurderingsmyndighederne og kan påklages i sædvanlig instansfølge.

Undtagelse fra vurdering må ikke forveksles med hel eller delvis fritagelse for kommunal ejendomsbeskatning, se G.2.

### **Fritagelse for kommunal ejendomsbeskatning**

Undtaget fra vurdering er kirker og kirkegårde, jf. VUL § 7, stk. 1, nr. 1.

#### **A.2.2.1 Kirker og kirkegårde**

Foruden folkekirkens kirker omfatter bestemmelsen kirker og gudstjenestehuse, der tilhører de ved kgl. resolution anerkendte trossamfund eller andre af Kirkeministeriet godkendte trossamfund, der har præster, som er eller vil kunne forventes bemyndiget til at foretage vielser med borgerlig gyldighed, jf. ægteskabslovens § 16, stk. 1, nr. 3.

#### **Folkekirken og andre trossamfund**

## A.2.2.2

Kirkens faste ejendomme henføres traditionelt til to forskellige formuesfærer. Kirkens bygninger med tilhørende grund og kirkegård henregnes til kirkegodset ("fabrica ecclesiae") i modsætning til præstegården med eventuel have og øvrige tilliggende (præstelodden). Undtagelsesbestemmelsen i VUL § 7, stk. 1, nr. 1, omfatter kirkegodset, dvs. kirkens bygninger med tilhørende grund og kirkegård.

### **Kirker**

Ved kirker i VUL § 7, stk. 1, nr. 1, forstås bygninger, der er bestemt til kirkelige handlinger. Bygninger med tilknytning til kirken, f. eks. kapeller og bygninger med lokaler til konfirmationsforberedelse, omfattes også af undtagelsesbestemmelsen.

Undtagelsen gælder bygningen i dens helhed, selv om nogle af rummene i den anvendes til andre formål end kirkelige handlinger, når disse rum udgør en mindre væsentlig del af bygningen.

Undtagelsesbestemmelsen omfatter kirker under opførelse fra den første vurdering efter byggeriets påbegyndelse.

Menighedshuse, forsamlingshuse og sognegårde er ikke undtaget fra vurdering i medfør af VUL § 7, stk. 1, nr. 1. Den til et forsamlingshus hørende grund er fritaget for kommunal grundskyld i medfør af § 7, stk. 1, litra e, i den kommunale ejendomsskattelov, medmindre forsamlingshuset drives erhvervsmæssigt.

Landsskatteretten har anset undtagelsesbestemmelsen for delvis anvendelig på et større bygningskompleks bestående af en kirke med tilhørende baptisterium og klokketårn, en præstebolig med kontor og sakristi samt en klosterbygning med tilhørende refektorium. Selv om der var etableret gennemgang mellem bygningerne, fandt Landsskatteretten ikke, at ejendommen skulle vurderes under ét, men at kirkebygningen i videre forstand med tilhørende gårdsplads måtte undtages fra vurdering, se Skat 1990.8.635.

Landsskatteretten har endvidere anset en kirke, der var opført på lejet grund, for undtaget fra vurdering. Da hele grunden anvendtes til kirkens formål, ansås også grunden for undtaget, se TfS 1987.246.

### **Kirkegårde**

Som kirkegård betragtes arealer, der er godkendt af myndighederne til indretning af begravelsesplads. Bygninger, der er opført på kirkegården, og hvis anvendelse har tilknytning til denne, f. eks. kapel, krematorium, kirkegårdskontor og lign., omfattes af undtagelsen.

De for kirkerne og kirkegårdene nødvendige parkeringsanlæg er omfattet af undtagelsen.

### **A.2.2.2 Offentlige torve, gader, veje og park- anlæg**

Undtaget fra vurdering er de staten og kommunerne tilhørende torve, gader, veje og parkanlæg bortset fra arealer, der udnyttes erhvervsmæssigt, jf. VUL § 7, stk. 1, nr. 2.

Som torve anses åbne pladser, der udgør et led i en bys gade- og vejnet. Det er en forudsætning for undtagelsen, at torvene i væsentligt omfang tjener offentlige færdselsformål, herunder parkering. Pladser, der er bestemt til andre formål, f. eks. udstillinger, markeder, opvisninger eller optræden, falder uden for bestemmelsen.

### **Torve**

Arealer, der udlejes, f. eks. som stadepladser, eller på anden måde udnyttes erhvervsmæssigt, skal vurderes.

Til gader og veje henregnes arealer, der er inddraget til kørende eller gående, offentlig færdsel. Undtagelsesbestemmelsen gælder statens, amtskommunernes og kommunernes gader og veje. Om private vejanlæg, se A.2.3. Broer, viadukter og andre anlæg, der tjener til at føre gader og veje over eller under andre trafikårer og vandveje, anses som hørende til gade- og vejarealet. Hvor der over eller under gade- og vejarealet er indrettet forretninger, kontorlokaler, servicestationer eller andre vurderingspligtige bygningsdele, skal også det dertil anvendte grundareal vurderes.

### **Gader og veje**

Ved parkanlæg forstås anlæg, der er holdt fri for bebyggelse og kørende trafik, og som ved beplantning m. v. er bestemt til at tjene såvel æstetiske som rekreative formål. Det forudsættes, at offentligheden har fri adgang til anlægget, men adgangen kan godt være begrænset til bestemte tider af døgnet.

### **Parkanlæg**

Hvis et område af parken vedvarende udnyttes erhvervsmæssigt, skal dette areal vurderes.

Skove anses ikke som parkanlæg, selv om de fortrinsvis benyttes til rekreative formål. Offentlige badestrande er heller ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen.

Undtaget fra vurdering er befæstningsanlæg bortset fra arealer og bygninger inden for befæstningsanlæggets rammer, der udnyttes erhvervsmæssigt, jf. VUL § 7, stk. 1, nr. 3.

### **A.2.2.3 Befæstningsanlæg**

Ved befæstningsanlæg i bestemmelsens forstand forstås militære anlæg, der har karakter af "kampetablissementer", dvs. anlæg, hvorfra der i tilfælde af krig skal kunne udføres egentlige kamphandlinger. Arealer og bygninger, der overvejende tjener til uddannelse og ophold for militære styrker, f. eks. kaserner og øvelsespladser, omfattes ikke af bestemmelsen.

### **Befæstningsanlæg**

Der lægges afgørende vægt på, om anlægget er etableret og opretholdes med den hensigt, at det skal befæstes i krigstid. Forter, der umiddelbart kan gøres kampklare, kanon- og raketbatterier, radarstationer, ammunitionsdepoter og kommandocentraler er blevet anset som befæstningsanlæg.

Undtagelsesbestemmelsen omfatter også Civilforsvarets kommandocentraler, se Skat 1989.10.811.

#### A.2.2.4

##### **Militære flyvestationer**

Landsskatteretten har i overensstemmelse med Told- og Skattestyrelsens indstilling slået fast, at militære flyvestationer er at anse som befæstningsanlæg efter en moderne militær terminologi (utrykte kendelser af 22. juni 1999). a Afgørelserne er indbragt for domstolene.b

Arealer og bygninger inden for flyvestationernes område, der ikke tjener militære formål, skal vurderes.

#### A.2.2.4

##### **Fyranlæg**

Undtaget fra vurdering er fyranlæg, jf. VUL § 7, stk. 1, nr. 4.

Undtagelsesbestemmelsen gælder stationære fyr, herunder radiofyr, der tjener til sikring af sø- eller luftfart, uden hensyn til deres ejerforhold. Til fyranlægget henregnes eventuelle driftsbygninger, men ikke selvstændige fyrmesterboliger med tilhørende grunde.

#### A.2.2.5

##### **Jernbaneanlæg, havne-, kanal- og lufthavnsanlæg**

Undtaget fra vurdering er jernbaneanlæg, havne-, kanal- og lufthavnsanlæg, der i henhold til reglementariske bestemmelser er til benyttelse af almenheden, for så vidt arealerne og bygningerne direkte tjener eller er bestemt til at tjene trafikens formål, jf. VUL § 7, stk. 1, nr. 5, 1. pkt. Det samme gælder under de nævnte betingelser for rutebilstationer, der betjener publikum på flere busruter, der udfører rutetrafik med tilladelse i medfør af lovgivningen om buskørsel, jf. VUL § 7, stk. 1, nr. 5, 2. pkt.

Stations-, administrations-, værkstedsbygninger og lignende bygninger med tilhørende grund skal ikke vurderes, selv om bygningen og grunden til dels også benyttes til andre formål, jf. VUL § 7, stk. 1, nr. 5, 3. pkt. Det forudsættes herved, at de formål, der er tale om, knytter sig accessorisk til driften af anlægget.

Undtagelsesbestemmelsen gælder både for offentligt og privat ejede anlæg, under forudsætning af at de er godkendt til anvendelse i den offentlige trafiks tjeneste.

##### **Jernbaneanlæg**

Til et jernbaneanlæg hører hele det areal, der er inddraget til formålet, i første række banelegemet og arealer, der afgrænser dette. Rangerterræner anses som en del af jernbaneanlægget. Det samme gælder broer, viadukter og andre anlæg, der tjener til at føre jernbanen over eller under andre trafikårer og vandveje.

Til jernbaneanlægget henregnes desuden stationerne, dvs. stationsbygninger med tilhørende perroner, læsseramper og tilkørselsanlæg i øvrigt. Administrations-, værkstedsbygninger og andre bygninger, der tjener til opretholdelse af jernbanedriften, f. eks. remiser, omfattes også af anlægget. Det anses ikke at være til hinder for anvendelse af undtagelsesbestemmelsen, at en jernbanestation indeholder restauration, rejsebureau, postekspedition og et udvalg af forretninger fortrinsvis indrettet med henblik på betjening af de rejsende.

a Landsskatteretten har fastslået, at en fabriksejendom, hvor der fremstilles jernbanesveller, ikke kan anses for omfattet af undtagelsesbestemmelsen i VUL § 7, stk. 1, nr. 5, se TfS 2002, 932. Afgørelsen er indbragt for domstolene.  
b

Tjenesteboliger og bygninger, der udlejes, skal vurderes. Bygninger, der ikke har sammenhæng med jernbaneanlægget, f. eks. Banestyrelsens og DSB's administrationsbygninger beliggende uden for arealet, skal ligeledes vurderes.

Bygninger, der ikke tjener til opretholdelse af jernbanedriften, f. eks. Post Danmarks bygninger, skal vurderes, selv om de ligger på umatrikulerede arealer.

Fabriksspor etc., der tjener til anvendelse for bestemte private virksomheder, er ikke undtaget fra vurdering.

Jernbaneanlæg, der alene tjener museumsformål (veteranjernbaner), omfattes ikke af undtagelsesbestemmelsen.

Bestemmelsen om rutebilstationer er en speciel udvidelse af VUL § 7, stk. 1, nr. 5. Undtagelsen, der har været gældende siden 1977, blev i sin tid motiveret med, at rutebilkørsel havde erstattet jernbanedriften på mange strækninger, og at rutebilerne udgik fra de tidligere jernbanestationer. I praksis er undtagelsen blevet snævert fortolket. Landsskatteretten har således fastslået, at garageanlæg, der ikke ligger i umiddelbar tilknytning til en rutebilstation, er vurderingspligtige, se lsr. 1982.91.

### **Rutebilstationer**

Til et havneanlæg henregnes de arealer inden for havneområdet, der er bestemt til benyttelse til havnetrafikale formål, f. eks. anløbspladser, færgelejer, kajgader og havnespor.

### **Havneanlæg**

Til havneanlægget henregnes endvidere havnens administrationsbygninger, eventuelle værkstedsbygninger og bygninger, der tjener til opretholdelse af trafikken, f. eks. billetsalgs- og toldkontrolbygninger. En færgeterminal er omfattet af undtagelsesbestemmelsen, selv om terminalen til dels også benyttes til andre end trafikale formål, se ovenfor om jernbanestationer.

Undtagelsesbestemmelsen omfatter også bygninger, der rummer omklædningsrum, bad og kantine for funktionærer og havnearbejdere. Andre bygninger i havneområdet, f. eks. boligbygninger, lagerbygninger og pakhuse, skal vurderes. En havnefogedbolig er således vurderingspligtig.

Dokker, ophalingsbeddinger og lignende anlæg er ikke undtaget fra vurdering, selv om de ligger i havneområdet.

Ubenyttede arealer, der er erhvervet af havnen med henblik på fremtidig udvidelse af denne, anses efter praksis for at høre til havneanlægget. Andre havnen tilhørende arealer uden for havneområdet skal vurderes.

## A.2.2.6

Benyttes en del af havneområdet til andet end trafikale formål, f. eks. til udlejning, skal denne del vurderes, medmindre den pågældende benyttelse er rent midlertidig. Hvis et udlejet areal er bebygget af lejerer, skal bygningerne vurderes selvstændigt efter reglerne for vurdering af bygninger på lejet grund, se B.3.5.

Undtagelsesbestemmelsen gælder både for offentligt og privat ejede havne, under forudsætning af at de kan anløbes af skibsfarten uden særlige vilkår. En privat havn, som giver medlemmer, interessenter eller kommanditister fortrinsret til at anløbe, er ikke undtaget fra vurdering.

### Kanalanlæg

De af undtagelsesbestemmelsen omfattede kanalanlæg er sådanne, der kan benyttes af skibsfarten til almindelig gennemsejling.

### Lufthavnsanlæg

Til et lufthavnsanlæg henregnes hele det areal, der er inddraget til formålet, i første række start- og landingsbaner og de arealer omkring banerne, der holdes afspærret af hensyn til flytrafikken.

Til lufthavnsanlægget henregnes endvidere lufthavnsterminaler, lufthavnens administrations- og værkstedsbygninger, hangarer og navigationstårne m. v. En lufthavnsterminal er omfattet af undtagelsesbestemmelsen, selv om terminalen til dels også benyttes til andre end trafikale formål, se ovenfor om jernbanestationer. Bygninger, der ikke har direkte sammenhæng med lufthavnsanlægget, skal vurderes, selv om de ligger på lufthavnsområdet.

Et cateringkøkken med tilhørende areal var således ikke undtaget fra vurdering, selv om det lå på Københavns Lufthavns område, idet køkkenet ikke direkte tjente eller var bestemt til at tjene luftfarten, jf. HRD af 18. januar 1972, UfR 1972, 248 (SAS Catering mod Finansministeriet).

Undtagelsesbestemmelsen gælder både for offentligt og privat ejede lufthavne, under forudsætning af at de tjener til opretholdelse af den almindelige flytrafik, herunder chartertrafikken.

Et bygningskompleks omfattende bl. a. en hangarbygning opført på lejet grund i Esbjerg Lufthavn anvendtes væsentligst ved helikopterflyvninger til og fra boreplatforme. Bygningskomplekset blev anset for vurderingspligtigt, da det alene tjente til opfyldelse af bestemte virksomheders interne transportbehov, jf. HRD af 17. november 2000, TfS 2000, 974 (Maersk Air A/S mod Skatteministeriet).

## A.2.2.6

### Københavns Frihavn

Undtaget fra vurdering er de grunde, bygninger og anlæg på Københavns frihavns område, som omfattes af § 7, stk. 1, i lov nr. 141 af 31. marts 1960 om Københavns Frihavn, jf. VUL § 7, stk. 1, nr. 6.

Ifølge den nævnte bestemmelse i loven om Københavns Frihavn er de grunde og bygninger på frihavnsområdet, som tilhører Københavns Havnvesen eller den, der har fået overdraget at udøve frihavnsvirksomheden, såvel som offentlige institutioners bygninger og anlæg i frihavnen fritaget for skatter af enhver art.



Undtagelsen er videregående end den, der gælder for havneanlæg i almindelighed, idet den også omfatter arealer og bygninger, der ikke er bestemt til benyttelse til havnetrafikale formål.

På frihavnens område er det herefter kun privatejede bygninger på lejet grund, der er vurderingspligtige.

### **A.2.3 Ejendomme, der ifølge praksis kan forbigås ved vurde- ringen**

Private gader og veje forbigås i praksis ved vurderingen, når arealet er umatrikuleret og ifølge servitut eller anden regulering udelukkende er til brug for offentlig færdsel. Små brændstofpumper og -beholdere, der er anbragt på sådanne gader og veje forbigås også ved vurderingen.

#### **Private veje**

Bygninger på fremmed grund kan forbigås ved vurderingen, hvis deres værdi skønnes at være mindre end 100.000 kr.

#### **Mindre bygninger på lejet grund**

## **A.3 Vurderingsterminen**

I årene 1998-2002 har der fundet almindelig vurdering sted hvert år pr. 1. januar. I forbindelse med den ændring af vurderingsorganisationen, der blev gennemført i 2002, er intervallet mellem de almindelige vurderinger blevet udvidet til 2 år, jf. VUL § 1, 1. pkt., samtidig med, at vurderingsterminen er blevet ændret fra den 1. januar i vurderingsåret til den 1. oktober i vurderingsåret, jf. VUL § 2, 1. pkt.

### **A.3.1 Den almindelige vur- dering**

a) Den almindelige vurdering skal fra 2003 ske i to tempi, således at ejerboliger vurderes i ulige år og andre ejendomme vurderes i lige år. Ejerboliger vurderes den 1. oktober 2003 og derefter hvert andet år, jf. VUL § 1, 2. pkt. Andre ejendomme vurderes den 1. oktober 2004 og derefter hvert andet år, jf. VUL § 1, 3. pkt. Skatteministeren fastsætter den nærmere afgrænsning mellem ejerboliger og andre ejendomme, jf. VUL § 1, 4. pkt. Det er sket ved Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 128 af 3. marts 2003 om, hvilke af landets faste ejendomme der vurderes i lige år, og hvilke der vurderes i ulige år, se B.1.b

#### **Vurdering i to tempi**

Ejendommens faktiske og retlige tilstand og prisforholdene på vurderingstidspunktet skal lægges til grund ved ansættelsen. Det fremgår af VUL § 2, 2. pkt. Ved bedømmelsen af prisforholdene pr. 1. oktober anvendes de af Told- og Skattestyrelsen senest indsamlede oplysninger om salgsprisen for sammenlignelige ejendomme suppleret med en fremskrivning af prisniveauet til den 1. oktober, jf. VUL § 39, stk. 3, se A.1.

Hvor ejendommens driftstilstand efter ejendommens karakter svinger i årets løb, ansættes ejendommen dog efter årets middeltilstand, jf. VUL § 12. For

## A.3.2

landbrugsejendomme og ejendomme, som efter VUL § 33, stk. 1, sidestilles hermed, gælder det endvidere, at ansættelsen af grundværdien skal foretages efter jordens tilstand lige efter høst, jf. VUL § 14, stk. 3, se B.3.3.

### Årlige reguleringer

a Fra 2003 skal den almindelige vurdering som hovedregel gælde for 2 år ad gangen. I årene mellem de almindelige vurderinger skal der pr. 1. oktober foretages en regulering (årsregulering) af ansættelserne af ejendoms- og grundværdi samt fordelingerne heraf under hensyn til den ændring i prisforholdene, der er sket siden den seneste almindelige vurdering, jf. VUL § 3 A, 1. pkt. Årsreguleringen foretages af Told- og Skattestyrelsen.

Der skal første gang foretages årsregulering pr. 1. oktober 2003, nemlig af ejendomme, som ikke er omfattet af den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2003.

Årsreguleringen skal ske på grundlag af statistiske oplysninger om salgsprisen for ejendomme af den pågældende art inden for det pågældende amt, henholdsvis Bornholms, Københavns og Frederiksberg kommuner. Ejendomsværdier og fordelinger heraf reguleres med den konstaterede prisudvikling inden for ejendomme af den benyttelse, som ejendommen er henført til efter VUL § 33, stk. 1. Grundværdier og fordelinger heraf reguleres med den konstaterede prisudvikling af ubebyggede grunde inden for den udnyttelse, der i henhold til planlovgivningen kan ske af tilsvarende grunde i ubebygget stand.

De beregnede fremskrivningssatser nedrundes til en med 5 procentpoint delelig reguleringsssats, jf. VUL § 3 A, 5. pkt. Reguleringsatserne skal godkendes af Ligningsrådet.

I vurderingsåret 2003 foretages der pr. 1. januar en maskinel fremskrivning af ansættelserne af grundværdi under hensyn til den ændring af prisforholdene, der er sket siden den almindelige vurdering pr. 1. januar 2002, jf. § 11, stk. 5, i lov nr. 292 af 15. maj 2002 om ændring af vurderingsloven, skattestyrelsesloven og andre skattelove. Fremskrivningen sker efter samme retningslinier som for årsregulering af grundværdier. Reguleringsatserne fremgår af TSS-cirk. 2003-7.

På kommunalbestyrelsens begæring foretages der ligeledes pr. 1. januar 2003 en fremskrivning af ansættelserne af ejendomsværdi under hensyn til den ændring af prisforholdene, der er sket siden den almindelige vurdering pr. 1. januar 2002, jf. ændringslovens § 11, stk. 6. Fremskrivningen af ejendomsværdiansættelser sker efter samme retningslinier som for årsregulering af ejendomsværdier.<sup>b</sup>

### A.3.2 Omvurdering VUL § 3

Da der kun foretages almindelig vurdering hvert andet år, skal der i de år, hvor der ikke finder almindelig vurdering sted, foretages omvurdering ("årsomvurdering") af ejendomme, for hvilke der er sket væsentlige ændringer siden den sidste almindelige vurdering.

Ved årsomvurdering er vurderingsterminen den 1. oktober i det år, hvori vurderingen foretages, jf. VUL § 3, stk. 3, 1. pkt. Ejerboliger, for hvilke der i perioden fra 1. oktober 2003 og indtil 1. oktober 2004 er indtrådt en af de i VUL § 3, stk. 1, nævnte omvurderingsgrunde, skal således årsomvurderes pr. 1. oktober 2004.

Ejendommens tilstand pr. vedkommende 1. oktober og prisforholdene pr. vurderingsterminen ved senest forudgående almindelige vurdering lægges til grund for ansættelsen, jf. VUL § 3, stk. 3, 2. pkt.

Hvor ejendommens tilstand efter ejendommens karakter svinger i årets løb, ansættes ejendommen dog efter årets middeltilstand, jf. VUL § 12. For landbrugsejendomme og ejendomme, som efter VUL § 33, stk. 1, må sidestilles hermed, ansættes grundværdien desuden efter jordens tilstand lige efter høst, jf. VUL § 14, stk. 3, se B.3.3.

Ved bedømmelsen af prisforholdene pr. den senest forudgående vurderingstermin finder VUL § 39, stk. 3, 2. pkt., anvendelse, se A.1.

På kommunalbestyrelsens begæring foretager vurderingsmyndighederne i vurderingsåret 2003 omvurdering pr. 1. januar af nybyggede ejendomme, ejendomme med byggeri under opførelse og ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning siden den almindelige vurdering pr. 1. januar 2002, jf. lov nr. 292 af 15. maj 2002 om ændring af vurderingsloven, skat-testyrelsesloven og andre skattelove, § 11, stk. 7.

Ejendommens tilstand pr. 1. januar 2003 og prisforholdene pr. 1. januar 2002 lægges til grund ved ansættelsen. Bestemmelserne i VUL § 3, stk. 2 og 3, finder tilsvarende anvendelse ved årsomvurdering pr. 1. januar 2003.

Om de af loftet over ejendomsværdiskatten foranledigede omberegninger af ejendomsværdi, jf. VUL § 33, stk. 12-15, se F.1.

Enhver selvstændigt vurderet ejendom samt ethvert ikke selvstændigt vurderet areal, der opfylder betingelserne i VUL § 8, stk. 1, 2 eller 3, for at kunne vurderes selvstændigt, kan på begæring af ejeren - når de i VUL § 8, stk. 3, 3. pkt., omhandlede betingelser foreligger, på begæring af hver af parterne i salget - forlanges optaget til vurdering (omvurdering) til enhver tid uden for de almindelige vurderinger, jf. VUL § 4, stk. 1, 1. pkt.

Om betingelserne i VUL § 8, stk. 3, 3. pkt., se A.4.1 (Frasalg af areal).

Såfremt en begæring om omvurdering efter VUL § 4, stk. 1, angår et areal, der hidtil har været vurderet som del af en ejendom, men sådant areal som følge af sammenlægning skal vurderes sammen med et andet areal, jf. VUL § 8, stk. 1-4, må den sammenlagte ejendom omvurderes. Det fremgår af bestemmelsen i VUL § 4, stk. 2.

### **Årsomvurdering pr. 1. januar 2003**

### **A.3.3 Vurdering på begæring VUL § 4**

### A.3.4

**Ejendommens tilstand** Ved vurderinger efter VUL § 4, stk. 1 og 2, er det med de af bestemmelserne i VUL § 12 og § 14, stk. 3, følgende modifikationer ejendommens tilstand på vurderingstidspunktet, der skal lægges til grund ved ansættelsen.

**Prisforholdene** Ansættelserne foretages efter prisforholdene pr. vurderingsterminen ved senest forudgående almindelige vurdering, reguleret i henhold til VUL § 3 A.

#### A.3.4 Vurdering ved zone- inddragelse VUL § 4 A

Når en ejendom i landzone, hvis grundværdi ved den senest foretagne vurdering har været ansat i medfør af VUL § 14, stk. 5, helt eller delvis inddrages under byzone eller sommerhusområde, skal den optages til omvurdering uden for de almindelige vurderinger, jf. VUL § 4 A. Bestemmelsen angår ejendomme, der omfattes af § 1 i lov om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom (frigørelsesafgiftsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 945 af 29. oktober 2001, som ændret ved § 10 i lov nr. 292 af 15. maj 2002. Omvurderingen skal foretages uden uforment ophold efter, at inddragelsen i byzone eller sommerhusområde er bekendtgjort.

Beløbet, hvortil ejendommen ansættes til ejendomsværdi ved omvurdering efter VUL § 4 A, indgår i opgørelsen af frigørelsesafgift efter frigørelsesafgiftsloven, se E.3.

**Ejendommens tilstand** Det er ejendommens tilstand på tidspunktet for zoneinddragelsen, der skal lægges til grund ved ansættelsen, jf. VUL § 4 A, 3. pkt. Som zoneinddragelsestidspunkt betragtes den dag, da inddragelsen bekendtgøres i lokale aviser eller blade.

**Prisforholdene** Omvurderingen skal foretages efter prisforholdene pr. vurderingsterminen ved den seneste almindelige vurdering forud for zoneinddragelsestidspunktet, a reguleret i henhold til VUL § 3 A,b jf. VUL § 4 A, 3. pkt.

Omvurderingen foretages i øvrigt efter samme retningslinier, som fandt anvendelse ved den seneste almindelige vurdering af den pågældende ejendom.

## A.4 Vurderingsenheden

### A.4.1 Selvstændig fast ejendom

Ejendomsbegrebet i VUL er i overensstemmelse med dansk ejendomsretlig tradition. Det betyder, at der er knyttet en forudsætning om privat ejendomsret til begrebet. Ved bedømmelsen af, om der foreligger en selvstændig fast ejendom, vil vurderingsmyndighederne i almindelighed kunne støtte sig på ejendommens registrering i matriklen.

Den faste ejendom, der er genstand for vurdering, grænser i reglen op til andre selvstændige ejendomme. Dette udgangspunkt fraviges dog ved reglen i VUL § 8, stk. 2, hvorefter ejerlejligheder skal vurderes som selvstændige ejendomme, så snart opdelingen af vedkommende ejendom er anmeldt til tinglysning, uanset om lejlighederne er solgt.

**Samlet fast ejendom**

Arealer, der i forening udgør en samlet fast ejendom, således som dette begreb er defineret i § 2 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen (udstykningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 494 af 12. juni 2003, skal vurderes sammen, jf. VUL § 8, stk. 1, 1. pkt. Hvis en del af den samlede faste ejendom er undtaget fra vurdering, jf. VUL § 7, eller er blevet eksproprieret, må der dog foretages en selvstændig vurdering af den øvrige ejendom.

Ved en samlet fast ejendom forstås i udstykningsloven

- ét matrikelnummer
- flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet.

Hvis en samlet fast ejendom er noteret i matriklen som en landbrugsejendom, omfatter den tillige arealer, der ifølge landbrugsloven skal henregnes til landbrugsejendommen.

Umatrikulerede arealer, der hører til den faste ejendom, medtages under vurderingen. Et umatrikuleret areal, der udgør en selvstændig ejendomsretlig enhed, skal vurderes selvstændigt; om private gader og veje, der forbigås ved vurderingen, se A.2.3.

Til en ejendoms grundareal henregnes søer og vandløb, der er undergivet privat ejendomsret. Arealer, der fremkommer ved sænkning af vandstanden i en sø eller ved tilvækst, tilhører ejerne af de tilstødende ejendomme, således at enhver af disse ejer det areal, der ligger vedkommende ejendom nærmest. Ejes søen ikke af de tilstødende ejendomme, ejes arealer, der fremkommer på den nævnte måde, som udgangspunkt af søens ejer.

Mod søterritoriet afgrænses grundarealet af havstokken, dvs. strandbredden. Anlæg, der befinder sig på forstranden, og som står i fast og varig forbindelse med havbunden, f. eks. søbadeanstalter, er selvstændigt vurderingspligtige.

Hvis der til et matrikelnummer hører en andel i en fælleslod, henregnes andelen til den samlede faste ejendom. Det er dog en forudsætning, at tilhørsforholdet er registreret i matriklen, eller at tilhørsforholdet er registreret, for så vidt angår mindst én af de øvrige andele. Fællesarealer, der for ingen andels vedkommende er registreret i matriklen som hørende til en bestemt fast ejendom, vurderes som selvstændige ejendomme.

**Fælleslodder**

Arealer, der tilhører samme ejer og udgør en driftsenhed, skal vurderes sammen, selv om arealerne består af flere matrikelnumre, jf. VUL § 8, stk. 1, 2. pkt. Fra denne sidste regel gælder der dog den undtagelse, at landbrugsejendomme, der drives sammen, jf. §§ 9 og 10 i landbrugsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 598 af 15. juli 1999 som ændret ved § 43 i lov nr. 145 af 25. marts 2002, skal vurderes hver for sig, selv om de tilhører samme ejer, jf. VUL § 8, stk. 1, 3. pkt.

**Samvurdering**

## A.4.1

Ved en driftsenhed forstås arealer, der faktisk drives eller udnyttes samlet, når samdriften ikke må anses for at være rent midlertidig. Ved bedømmelsen af den driftsmæssige sammenhæng er såvel afstanden mellem arealerne som deres tilgængelighed af betydning. Arealer, der ikke ligger mere end 4 kilometer fra hinanden, bør normalt samvurderes.

### Udstykkede arealer

VUL § 8, stk. 3, opregner betingelserne for, at nyudstykkede arealer kan forlanges vurderet særskilt. Ved udstykning forstås, at det registreres i matriklen, at et areal fraskilles en eller flere ejendomme og fremtidig udgør en samlet ny ejendom.

Når der har fundet matrikulær udstykning sted, kan ejeren under forudsætning af, at der ikke er sket notering i matriklen om, at de pågældende matrikelnumre skal holdes forenet som en samlet fast ejendom, forlange, at de nye matrikelnumre vurderes hver for sig som selvstændige ejendomme, uanset at de vedblivende tilhører samme ejer og drives under ét, jf. VUL § 8, stk. 3, 1. pkt.

### Frasalg af areal

Består en ejendom af flere matrikelnumre, kan ejeren, såfremt han påtænker at sælge et af dem, forlange dette matrikelnummer vurderet særskilt, jf. VUL § 8, stk. 3, 2. pkt.

Er der ved frivillig overdragelse mod vederlag sket salg af et areal, der opfylder betingelserne for at kunne vurderes selvstændigt, kan såvel sælgeren som køberen, når erhvervedokumentet er udstedt, forlange det pågældende areal særskilt vurderet, medmindre arealet er blevet sammenlagt med andet køberen tilhørende areal, og de sammenlagte arealer skal samvurderes, jf. VUL § 8, stk. 3, 3. pkt.

Et overdraget areal kan først vurderes som tilhørende den nye ejer, når den nye ejer har fået tinglyst adkomst på arealet, jf. VUL § 8, stk. 4. Ved tinglyst adkomst forstås i denne sammenhæng et erhvervedokument, der er lyst uden retsanmærkninger. Bestemmelsen er en ordensforskrift, der bl. a. skal tjene til at forhindre, at et areal bliver samvurderet med køberens ejendom, uden at det er blevet påset, om der er forhold, som er til hinder for erhvervelsen.

### Ekspropriation - jordfordeling

Hvor et areal er eksproprieret, skal den berørte ejendom dog vurderes med det areal og den bebyggelse m. v., ejendommen har efter ekspropriationen, ved den første vurdering efter åstedsforsretningen. Indgår en ejendom i en jordfordeling, jf. lov om jordfordeling mellem landbrugsejendomme, skal der tages hensyn til jordfordelingen, så snart der er afsagt en foreløbig kendelse herom, uden hensyn til, hvornår kendelsen bliver tinglyst.

### Tvilstilfælde

a I tvilstilfælde træffer skatteministeren den endelige administrative afgørelse af, om et areal skal vurderes som en selvstændig ejendom, og i benægtende fald, under hvilken ejendom arealet skal vurderes, jf. VUL § 8, stk. 5. Beføjelsen til at træffe sådan afgørelse er ved Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 520 af 25. juni 2002 om myndighedsinddeling og sagsudlægning udlagt til de regionale told- og skattemyndigheder, jf. § 6, stk. 1. De regio-

nale told- og skattemyndigheders afgørelser efter VUL § 8, stk. 5, kan indbringes for Told- og Skattestyrelsen, jf. bekendtgørelsens § 22, nr. 1.b

Den faste ejendom udgør grundarealet med den bebyggelse og beplantning, der befinder sig der. Til den faste ejendom henregnes hegn, broer, belægning på pladser og kørebaner samt ledninger til vand og kloak. Også vandløb, søer, damme og bassiner anses som hørende til den faste ejendom. Naturgivne forekomster, der normalt følger ejendomsretten til ejendommen, f. eks. kalk, ler, sten og grus, medtages ved vurderingen.

Som bygninger og bygningsbestanddele anses alle murede og støbte konstruktioner på og i jorden, i det omfang de er beregnet til varig forbliven på stedet, se Skat 1989.5.410. Bygninger og bygningsbestanddele skal medtages ved ansættelsen af ejendomsværdien, selv om enkelte dele deraf måtte tilhøre andre end ejeren, f. eks. en lejer eller en offentlig myndighed.

Ved ansættelsen af ejendomsværdien medtages sædvanligt tilbehør til ejendommen. Derimod medtages besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel ikke ved ansættelsen, jf. VUL § 9, stk. 2.

Det er en forudsætning for at medtage tilbehøret ved ansættelsen, at det tilhører ejendommens ejer. Hvor intet andet er oplyst, må vurderingsmyndighederne kunne gå ud fra, at det tilbehør, der befinder sig i bygningerne, tilhører ejendommens ejer.

Grænsen mellem sædvanligt tilbehør til ejendommen på den ene side og inventar m. v. på den anden, forskyder sig i takt med den teknologiske udvikling. Det er blevet almindeligt ved opførelsen af beboelses- og kontorejendomme at udstyre ejendommene med f.eks. elevatorer, belysningsarmatur, IT-kabler og ventilationsanlæg. Sådant udstyr betragtes derfor som sædvanligt tilbehør til disse ejendomme.

I beboelsesejendomme anses de hårde hvidevarer, dvs. komfurer, kølefryseskabe og opvaskemaskiner, som sædvanligt tilbehør. Det samme gælder vaskemaskiner og tørretumbler i enfamilieshuse m. v. og i andre beboelsesejendommers fællesvaskerier. Undtaget er hvidevarer, der er opsat af lejere med ret til nedtagning ved fraflytning. Tæppebelægning på gulve medregnes som sædvanligt tilbehør til beboelses- og kontorejendomme, i det omfang belægningen erstatter anden gulvbelægning.

Antenneanlæg, hvortil ejeren eller en ejerforening har ejendomsretten, betragtes som sædvanligt tilbehør. Et lejet antenneanlæg anses derimod som inventar, se Skat 1989.1.89.

Stationære beholdere og tanke, der tjener opbevaringsformål, f. eks. olietanke, betragtes som sædvanligt tilbehør. Brønde anses som bygningsbestanddele.

Ved bedømmelsen af, hvad der skal anses som sædvanligt tilbehør til enfamilieshuse m. v., kan det være vejledende, om den pågældende genstand

## A.4.2 Den faste ejendom med sædvanligt tilbehør

### Sædvanligt tilbehør

### Beboelsesejendomme

## A.4.2

eller indretning må antages at følge med ejendommen i tilfælde af dennes overdragelse, selv om den ikke er udtrykkeligt nævnt i overdragelsesdokumentet.

### Erhvervsejendomme

I 1984 vedtog Ligningsrådet følgende anvisning for 18. almindelige vurdering og senere vurderinger:

"Som sædvanligt tilbehør til en bygning betragtes installationer, som er indlagt til brug for bygningens anvendelse til erhverv i almindelighed, hvorimod installationer til brug for en særlig erhvervmæssig udnyttelse af bygningen ikke i vurderingsmæssig henseende betragtes som sædvanligt tilbehør."

Anvisningen omfatter ikke beboelsesejendomme.

Den vurderingsmæssige behandling er i almindelighed afgørende for, om en genstand eller indretning skal afskrives efter reglerne i afskrivningslovens (AL) kap. 3 for bygninger og installationer, eller den kan afskrives som driftsmiddel efter reglerne i AL kap. 2.

I fabrikker, værksteder og andre produktionsejendomme anses ingen del af det egentlige produktionsanlæg for sædvanligt tilbehør. Det skal derfor kun medtages ved vurderingen, for så vidt det udgør en bygningsbestanddel.

a Skilte og neonreklamer er i sig selv inventar, medens indretningerne til at fastgøre dem efter omstændighederne må anses som bygningsbestanddele. Almindelige markiser anses som inventar, hvorimod en permanent overdækning (baldakin) anses som en bygningsbestanddel.

De fleste indvendige indretninger anses som inventar, dvs. som driftsmateriel. Det gælder således individuelle ventillationssystemer.<sup>b</sup> I restauranter anses hårde hvidevarer, stålborde, diske m. v. som inventar. a Nagelfaste og indmurede belysningsarmaturer anses som bygningsbestanddele, øvrige lamper og lysstofrør som inventar. Sprinkleranlæg med tilhørende rørsystemer regnes for bygningsbestanddele.<sup>b</sup>

I landbrugsejendomme med husdyrproduktion medregnes støbte gulve og gødningskanaler til ejendomsværdien som bygningsbestanddele. Almindelige koldt- og varmtvandsinstallationer medregnes som sædvanligt tilbehør, medens staldenes øvrige indretning holdes udenfor. Aftagelige gulvelementer, fodertrug og udsugningsanlæg anses som inventar, dvs. som driftsmateriel. a Grundvandspumper anses som bygningsbestanddele. Det samme gælder lynafledere.<sup>b</sup>

Kornsiloer anses undertiden som selvstændige bygninger eller bygningsbestanddele. Ved afgørelsen af, om en silo skal medtages ved vurderingen som bygning (bygningsbestanddel), eller skal anses som driftsmateriel, lægges der især vægt på, om siloen er beregnet til forbliven på stedet. Brønde anses som bygningsbestanddele.



I øvrigt anses beholdere, hvori der foregår en produktionsproces, f. eks. gæring, som inventar (driftsmateriel).

For elektricitetsværker medtages transformerenhederne ikke ved vurderingen af ejendommene, hvad enten enhederne befinder sig i eller uden for de murede bygninger, se Skat 1988.8.497. Om vurderingen af kraftværker og kraftvarmeværker, se i øvrigt B.3.1.3.3.

a Efter Told- og Skattestyrelsens opfattelse kan både og skibe ikke medtages under ejendomsvurderingen. Det anførte gælder, uanset hvilken anvendelse der gøres af båden eller skibet, og uden hensyn til om fartøjet kan sejle ved egen kraft eller ej. b

### **Både og skibe**

## **A.5 Ejendommens rettigheder og byrder**

Rettigheder og forpligtelser, der knytter sig til en fast ejendom, kan øve væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Det gælder, hvad enten rettighederne henholdsvis forpligtelserne er stiftet ved offentlig regulering eller ved privat aftale.

Ifølge omtrent ligelydende bestemmelser i VUL § 10, stk. 1 og 2, og VUL § 13, stk. 2 og 3, skal der ved ansættelsen af ejendomsværdi og grundværdi tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter. Fremdeles skal der tages hensyn til privatretlige servitutter, der er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom, såvel ved vurderingen af den herskende som af den tjenende ejendom.

I øvrigt bortses der ved vurderingen fra rettigheder og forpligtelser af privatretlig karakter. Ejers bygningerne på en grund af en anden end grundens ejer, og der således foreligger to selvstændige ejendomme, skal der dog tages hensyn til kontraktsforholdet mellem parterne ved ansættelsen af ejendommens ejendomsværdi, jf. VUL § 11.

Rådigheden over fast ejendom er bl. a. begrænset af offentlige myndigheders regulering.

### **A.5.1 Fysisk planlægning**

For at sikre, at landets arealer anvendes på en økonomisk og miljømæssigt hensigtsmæssig måde, reguleres arealanvendelsen gennem lovgivningen. De vigtigste bestemmelser om arealplanlægning findes i lov om planlægning (planloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002.

### **Planloven**

Planer, der fastsætter bestemmelser om arealanvendelsen, kaldes fysiske planer. Miljøministeren har ansvaret for landsplanlægningen og kan udstikke retningslinier for regionplanmyndighedernes regionplanlægning og primærkommunernes kommuneplanlægning.

a Hovedstadens Udviklingsråd (HUR) er regionalplanmyndighed i hovedstadsområdet. Bornholms Kommunalbestyrelse er regionalplanmyndighed på Bornholm. I den øvrige del af landet er amtsrådet regionalplanmyndighed. b

### **Rammeplaner**

## A.5.1

Regionalplanmyndighedernes regionplaner skal have en tidshorisont på 12 år. En regionplan skal angive rammerne for primærkommunernes planlægning, herunder for eventuelle arealudlæg til byzone og sommerhusområde. Endvidere tager regionplanen stilling til placeringen af større offentlige institutioner, butikcentre og trafik anlæg m. m. Regionplanen skal tilgodese land- og skovbrugsmæssige interesser, natur- og fritidsinteresser samt andre beskyttelseshensyn.

Ved kommuneplanen fastlægges hovedstrukturen for kommunen og rammerne for lokalplanerne. Den enkelte grundejer har intet retskrav på, at kommuneplanen udmøntes i lokalplaner med det forudsatte indhold. I områder, hvor der ikke foreligger en lokalplan, må der ved vurderingen henses til kommuneplanen og de bebyggelsesprocenter, der måtte være fastsat deri, jf. VLK af 30. august 1996 (TfS 1996, 667).

### Lokalplaner

Primærkommunerne har ansvaret for lokalplanlægningen. De mest detaljerede fysiske planer, lokalplanerne og de tidligere byplaner eller bebyggelsesplaner, indeholder bindende anvisninger for anvendelsen af et bestemt område. Væsentligt miljøforændrende nybyggeri og ombygningsarbejder kræver udarbejdelse af lokalplan. En lokalplan kan først gennemføres efter en offentlig høringsfase, hvor grundejere og andre interesserede har haft mulighed for at fremsætte indsigelser. Lokalplanen skal tinglyses på de berørte ejendomme og stifter umiddelbart rettigheder og forpligtelser i forhold til disse. Lokalplanen kan kun ændres ved godkendelse af en ny lokalplan for området.

Ved grundværdiansættelsen henses til den anvendelse, herunder maksimale bebyggelsesprocent, som er forudsat ved lokalplanen, selv om den faktiske anvendelse måtte afvige herfra, se TfS 2000, 498. I ganske særlige tilfælde kan der dog blive tale om at give et nedslag i den grundværdi, der kan beregnes med udgangspunkt i de fysiske planer, f. eks. hvor grunden ikke vil kunne udnyttes selvstændigt til nybyggeri i det omfang, lokalplanen anviser. Der henvises til kommentaren i TOLD SKAT Nyt 1992.6.195.

Landsskatteretten har endvidere indrømmet nedslag i grundværdien i et tilfælde, hvor tidshorisonten for iværksættelse af lokalplanen for området forekom særlig usikker, se TOLD SKAT Nyt 1992.8.240.

### Zoneinddeling

Ifølge planloven deles landet op i områder, der er udlagt til henholdsvis byzone, sommerhusområde og landzone. Bestemmelserne har bl.a. til formål at hindre utilsigtet byspredning, og de indeholder derfor særlige indskrænkninger med hensyn til anvendelsen af ejendomme i landzone.

Byzonearealer er arealer, som ifølge by- og landzonenloven er udlagt til byzoneformål, eller som ved en lokalplan er overført til byzone. Der er typisk tale om arealer, der har været omfattet af en byudviklingsplan, en bygningsvedtægt eller en byplanvedtægt. Arealer, der omfattes af en lokalplan, vil almindeligvis ligge i byzone, men arealer i sommerhusområde eller landzone kan også være omfattet af en lokalplan.

Som sommerhusområde betegnes arealer, som i en bygningsvedtægt, byplanvedtægt eller lokalplan er udlagt til sommerhusbebyggelse, samt arealer, som ved lokalplan er overført til sommerhusområde.

Landzonearealer er arealer, der ikke er udlagt til byzone eller sommerhusområde. Arealer, der indvindes fra søterritoriet, er landzone, selv om de støder op til byzonearealer eller sommerhusområde.

Overførsel fra landzone til byzone eller sommerhusområde kan kun ske ved godkendelse af en ny lokalplan for området. Tilbageførsel af et areal fra byzone til landzone kan ske efter beslutning herom i vedkommende kommunalbestyrelse uden godkendelse af ny lokalplan.

I landbrugsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 598 af 15. juli 1999, er der fastsat nogle specielle begrænsninger i anvendelsen af jord og bygninger, der tilhører landbrugsejendomme. I Fødevareministeriets bekendtgørelse nr. 824 af 2. oktober 2002 om husdyrhold og arealkrav m. v. (husdyrbekendtgørelsen) er der fastsat nærmere bestemmelser for husdyrholdets størrelse inden for de enkelte landbrugsbedrifter.

## Landbrug

Ved § 8, stk. 1, i byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998 med senere ændringer, er økonomi- og erhvervsministeren bemyndiget til at fastsætte regler om

## Byggeloven

- mindstegrundstørrelser for ejendomme
- bebyggelsesprocenter ved bebyggelse af ejendomme
- højder og antal etager for bebyggelser
- mindstefastand for bebyggelse til skel mod anden grund eller sti.

Sådanne regler er fastsat i de af Økonomi- og Erhvervsministeriet bekendtgjorte tillæg til bygningsreglementerne. Bygningsreglementernes bestemmelser om mindstegrundstørrelse og bebyggelsesprocenter er omtalt under C.2.2.

Bygningsreglementernes bestemmelser om mindstegrundstørrelse og bebyggelsesprocenter finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor der om det pågældende forhold er fastsat andre bestemmelser i en lokalplan, en byplanvedtægt eller en reguleringsplan i medfør af tidligere gældende bygge love.

I lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 135 af 1. marts 2001 med senere ændringer, gives der kommunalbestyrelserne adgang til at træffe foranstaltninger til bygningsfornyelse med hensyn til ejendomme, der er opført før den 1. januar 1970. Under visse omstændigheder kan kommunalbestyrelsen forlange, at private grunde og bygninger helt eller delvis skal afstås mod erstatning.

## Byfornyelse

I lov om naturbeskyttelse (naturbeskyttelsesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 85 af 4. februar 2002 som ændret ved § 38 i lov nr. 145 af 25. marts 2002, er der givet en række, til dels detaljerede bestemmelser med det formål at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et

## A.5.2 Naturbeskyttelse

## A.5.2

bæredygtigt grundlag. Loven gennemførtes i 1992 og erstattede den tidligere naturfredningslov, loven om sandflugtens bekæmpelse og naturforvaltningsloven.

### Generelle forbud

Loven indeholder generelle forbud imod at ændre den bestående tilstand af en række nærmere anførte naturtyper m. v. Der må således ikke foretages ændring i tilstanden af naturlige søer, hvis areal er på over 100 m<sup>2</sup>, eller dele af vandløb, der er udpeget som beskyttede. Endvidere må der ikke foretages ændringer i tilstanden af heder, moser og lign., strandenge og strandsumpe samt ferske enge og overdrev, når sådanne naturområder enkeltvis, tilsammen eller i forbindelse med de nævnte søer er større end 2.500 m<sup>2</sup>, jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Fremdeles må der ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lign., jf. § 4. Endelig må der ikke foretages ændringer i tilstanden af klitfredede arealer, jf. § 8.

Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om vandløb suppleres af lov om vandløb (vandløbsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 632 af 23. juni 2001 som ændret ved § 39 i lov nr. 145 af 25. marts 2002. Ifølge vandløbslovens § 107 må vandløb kun reguleres efter vandløbsmyndighedens, dvs. amtsrådets eller kommunalbestyrelsens, bestemmelse. Langs med de af loven omfattede vandløb skal en bræmme på 2 meter holdes dyrkningsfri, jf. § 69.

### Beskyttelseslinier

Af særlig interesse ved vurderingen af fast ejendom er de såkaldte beskyttelseslinier.

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder og af andre kyststrækninger, der ligger inden for en afstand af 100 m fra den sammenhængende landvegetation, jf. naturbeskyttelseslovens § 15.

a i medfør af naturbeskyttelseslovens § 15 a er der nedsat en strandbeskyttelseskommision med henblik på en udvidelse af den generelle strandbeskyttelseslinie til 300 m. Strandbeskyttelseslinien for de enkelte ejendomme fastsættes af miljøministeren efter indstilling fra kommissionen, der nu stort set har afsluttet sit arbejde. Strandbeskyttelseslinierne tinglyses på de enkelte ejendomme. Der er adskillige undtagelser fra den nævnte 300 meters grænse.b

Den altovervejende del af den bymæssige bebyggelse er helt undtaget fra beskyttelsen.

Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lign., foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra søer med en vandflade på 3 ha eller mere, jf. naturbeskyttelseslovens § 16. Samme beskyttelseslinie gælder for vandløb (åer), der ved naturbeskyttelseslovens ikrafttræden den 1. juli 1992 var registreret som offentlige vandløb, og som den 1. september 1983 havde en bundbredde på mindst 2 m.

Der må med visse undtagelser ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lign. inden for en afstand af 300 m fra skove. Skovbyggelinien gælder også private skove, når skovens areal i sig selv eller sammen med tilgrænsende

arealer omfatter mindst 20 ha sammenhængende skov, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinien gælder med andre ord for en skov, hvis areal er mindre end 20 ha, hvis den grænser op til et eller flere andre skovarealer, således at skoven tilsammen dækker mindst 20 ha.

Der må med visse undtagelser ikke ske ændringer i tilstanden inden for 100 meters afstand fra et fortidsminde, jf. naturbeskyttelseslovens § 18. Bestemmelsen er dog ikke til hinder for normal landbrugsmæssig drift af arealet uden for 2 meters afstand fra fortidsmindet, bortset fra tilplantning.

### **Fortidsminder**

Inden for 300 meters afstand fra en kirke må der ikke opføres bebyggelse i en højde på over 8,5 m, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, jf. naturbeskyttelseslovens § 19.

### **Kirker**

Naturbeskyttelseslovens kap. 4 indeholder regler om offentlighedens adgang til strande, skove, udyrkede arealer og klitfredede arealer samt om færdsel på veje og stier.

### **Offentlighedens adgang**

Naturbeskyttelsesloven giver de af miljøministeren nedsatte fredningsnævn adgang til at gennemføre fredning af landarealer og ferske vande, når det skønnes, at naturbeskyttelseslovens almindelige bestemmelser ikke er tilstrækkelige til at opfylde lovens formål, jf. naturbeskyttelseslovens kap. 6.

### **Fredning**

En fredningssag kan rejses af miljøministeren, amtsrådet, kommunalbestyrelsen eller Danmarks Naturfredningsforening. En fredning kan gå ud på bevaring af den nuværende tilstand eller tilvejebringelse af en bestemt tilstand, der herefter skal bevares. En fredning kan indeholde påbud og forbud vedrørende arealernes anvendelse og kan regulere offentlighedens færdsel i området.

Fredningsnævnet skal lade fredningsbestemmelserne tinglyse på de pågældende ejendomme, men tinglysningen er ingen gyldighedsbetingelse.

I medfør af skovloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 959 af 2. november 1996 som ændret ved § 11 i lov nr. 447 af 31. maj 2000, er de fleste skove undergivet fredskovpligt. Fredskovpligten følger enten umiddelbart af opregningen i skovlovens § 3, eller den kan fremgå af deklARATIONER, som er lyst på de enkelte skove. Endelig kan fredskovpligt konstateres i forbindelse med matrikulære ændringer, ved ejerskifte eller som følge af miljøministerens beslutning om tilgrænsende skovstykkers inddragelse under fredskovpligten. Der er ved Skov- og Naturstyrelsens foranstaltning gennemført en landsdækkende registrering af fredskovpligtens omfang.

### **Fredskovpligt**

Fredskovpligten medfører en række indskrænkninger i ejernes rådighed over skovene. Fredskovpligtige arealer skal således anvendes til skovbrugsformål og dyrkes efter bestemte retningslinier. På fredskovpligtige arealer må der ikke opføres bygninger, medmindre det er nødvendigt for skovdriften. Skovloven sætter tillige visse begrænsninger i dispositionsadgangen ved ejerskifte.

## A.5.3

### A.5.3 Anden offentlig regulering

Ved ansættelsen af ejendomsværdien regnes der for udlejningsejendommens vedkommende med sædvanlige udlejningsforhold, jf. VUL § 10, stk. 3. Er ejendommen underkastet huslejerestriktioner, kan den bundne leje i almindelighed betragtes som den efter forholdene normale leje.

#### Lejeloven

Lov om leje (lejeloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 347 af 14. maj 2001 med senere ændringer, indeholder almindelige bestemmelser om lejeforhold. Lejeloven medfører en række indskrænkninger i aftalefriheden på lejeområdet, herunder i udlejerens adgang til at ændre lejevilkårene. Lejeloven gælder ikke for lejeforhold, der er omfattet af loven om leje af erhvervslokaler m. v.

#### Boligregulering

Værdien af beboelsesejendomme til udlejning er endvidere påvirket af huslejereguleringen efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 348 af 14. maj 2001 med senere ændringer.

Huslejereguleringsbestemmelserne gælder som udgangspunkt i byer med mere end 20.000 indbyggere, jf. boligreguleringslovens § 1. Også i de fleste mindre kommuner har kommunalbestyrelsen imidlertid bestemt, at boligreguleringslovens regler skal finde anvendelse. Lejelovens og boligreguleringslovens restriktioner anses som en byrde af offentligretlig karakter, som der tages hensyn til ved vurderingen. Der tages derimod ikke hensyn til sådanne begrænsninger i opsigelighed m. v., som lejeaftalens parter selv har fastsat, se TFS 1996, 86.

Ejerlejligheder, der er lejet ud under omstændigheder, så lejeren nyder beskyttelse imod opsigelse, vurderes under hensyn til lejelovens og boligreguleringslovens restriktioner, se Skat 1989.4.346.

#### Erhvervslejeloven

Lov nr. 934 af 20. december 1999 om leje af erhvervslokaler (erhvervslejeloven), som ændret ved § 1 i lov nr. 447 af 7. juni 2001, gælder for leje af lokaler til andet end boligformål. Loven indeholder bl. a. regler for, hvordan huslejen fastsættes, og om parternes adgang til at ændre lejevilkårene.

#### Almene boliger

Loven om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 562 af 19. juni 2001, gælder for leje af almene boliger tilhørende almennyttige boligselskaber og for almene ældreboliger, der er offentligt ejede eller tilhører selv-ejende institutioner.

#### Boligforbedring

Endelig fastsætter loven om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, nogle vilkår for aftalt boligforbedring i private udlejningsejendomme og i ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger.

#### Bygningsfredning

Efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, jf. lovbekendtgørelse nr. 911 af 14. oktober 2001, kan miljøministeren frede bygninger af arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi, som er over 50 år gamle. Bygninger, der er opført før 1536, er fredede uden videre.

En fredet bygning skal af ejeren eller brugeren holdes i forsvarlig stand. Bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, og nedrivning kræver miljøministerens tilladelse. Bygningsfredning er en erstatningsfri, offentlig regulering, der skal respekteres af alle indehavere af rettigheder over ejendommen, uanset hvornår rettigheden er stiftet. Miljøministeren lader bygningsfredningen tinglyse på den pågældende ejendom, men tinglysningen er ingen gyldighedsbetingelse.

Miljøministeren kan efter aftale med ejeren fastsætte særlige bevaringsbestemmelser for en fredet bygning. Sådanne særlige bevaringsbestemmelser skal tinglyses på ejendommen.

Sammenfattende bemærkes, at regulering, der omfatter alle ejendomme eller alle ejendomme af en bestemt kategori, må formodes at finde generelt udtryk i prisdannelsen og dermed i det statistiske grundlag, hvorpå vurderingsskønnet støttes. Der er derimod grund til at tage særligt hensyn til rådighedsindskrænkninger, som hviler på enkelte ejendomme, på ejendomme i bestemte lokalområder eller på ejendomme med bestemte ejerforhold, for så vidt indskrænkningerne øver indvirkning på ejendommenes handelsværdi.

Nogle former for regulering giver sig alene udslag ved ansættelsen af ejendomsværdien, ikke af grundværdien. Det gælder således den regulering, der følger af boligreguleringsloven og af loven om bygningsfredning m. m., jf. HRD af 27. november 1974 (UfR 1975, 59).

Om påbud efter jordforureningslovens kap. 5, se C.2.3.

### **Indvirkning på værdien**

## **A.5.4 Privatretlige servitutter**

Den almindelige regel går ud på, at der ved vurderingen bortses fra de rettigheder og forpligtelser af privatretlig karakter, som hviler på ejendommen eller grunden, jf. VUL § 10, stk. 2, og § 13, stk. 3. Begrundelsen for reglen er, at den private aftalefrihed ellers ville gøre det muligt for ejerne at påvirke vurderingen vilkårligt ved at pålægge deres ejendom eller grund værdiforringende byrder.

### **Hovedregel**

Fra den almindelige regel gælder der dog den undtagelse, at der tages hensyn til privatretlige servitutter, som er pålagt en ejendom eller et grundareal til fordel for en anden ejendom. Det gælder ved vurderingen af både den herskende og den tjenende ejendom.

### **Undtagelse**

Afgørelsen af, om en forpligtelse er af offentligretlig eller privatretlig karakter, beror ikke udelukkende på, hvem der kan optræde som rettighedshaver i forhold til den forpligtede. Således anses en hjemfaldsdeklaration, hvorved en kommune har betinget sig tilbagekøbsret til en forud fastsat pris efter udløbet af et nærmere bestemt åremål, for en privatretlig servitut, hvis

### **Privatretlig karakter**

## A.6

deklarationen ikke anses at forfølge byplanmæssige formål, men investeringsmæssige, se Skat 1989.11.864.

Ved VLD af 9. september 1991 (Skat 1991.19.1063) blev det slået fast, at der ved vurderingen af et areal skulle tages hensyn til en privatretlig servitut, som indebar et forbud mod udstykning og yderligere bebyggelse af arealet, selv om servituten slet ikke var taget i betragtning ved vurderingen af den ejendom, som var påtaleberettiget efter servituten. Dommen brød med en symmetri, som indtil da var blevet anset som en principiel forudsætning for at tage hensyn til privatretlige servitutter ved vurderingen.

Det tillæg, der gives til en herskende ejendom, vil i øvrigt ikke nødvendigvis svare nøjagtig til fradraget i værdien af den tjenende. Således kan en deklaration om maksimal byggehøjde være af betydelig værdi for den herskende ejendom, men være af begrænset betydning for den tjenende ejendoms grundværdi og helt uden betydning for dens ejendomsværdi.

### **Bygninger på fremmed grund**

For ejendomme, hvor bygningerne ejes af en anden end grundens ejer, gælder en speciel, yderligere undtagelse fra den almindelige regel, idet der ved ansættelsen af ejendomsværdien for såvel grund som bygninger skal tages hensyn til kontraktsforholdet mellem parterne, jf. VUL § 11, se B.3.7. Grundværdien skal derimod ansættes uafhængigt af kontraktsforholdet.

## **A.6 Vurderingsmyndighedens ansættelser og andre afgørelser**

### **Ansættelserne**

Ved vurderingen ansætter vurderingsmyndigheden ejendomsværdien og grundværdien samt et eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer, jf. VUL § 5, stk. 1. Ejendomsværdien og grundværdien ansættes for alle vurderingspligtige ejendomme, se A.2. For bygninger på fremmed grund ansættes der dog ingen grundværdi.

I forbindelse med vurderingen af ejendomme, der er dækningsafgiftspligtige i medfør af bestemmelsen i den kommunale ejendomsbeskatningslovs § 23 A, opgør vurderingsmyndigheden den dækningsafgiftspligtige forskelsværdi.

For ejendomme, hvor der rettidigt er anmodet om særskilt vurdering med henblik på beskatning efter EVSL § 4, nr. 6-8, foretager vurderingsmyndigheden selvstændige ansættelser af ejendomsværdi for henholdsvis ejerboligdel(e) og restejendommen, foruden en sædvanlig ansættelse af ejendomsværdien for den samlede ejendom, jf. VUL § 33 A.

a For ejendomme omfattet af EVSL § 4, nr. 1-10, for hvilke der er sket ændringer, der påvirker grundlaget for ejendomsværdiansættelsen, foretages der ved den første almindelige vurdering eller årsvurdering efter ændringen er sket en omberegning af ejendomsværdien under hensyn til de skete ændringer, men efter et prisniveau svarende til det, der lå til grund for 2001-vurderingen. Desuden foretages der en tilsvarende ansættelse på samme niveau som 2002-vurderingen, jf. VUL § 33, stk. 12-15, se nærmere F.1.



For grundskyldspligtige ejendomme, for hvilke der er sket ændringer, der ikke er omfattet af den grundværdi, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld det foregående skatteår, jf. KESL § 1, stk. 2, nr. 2, foretages ved den almindelige vurdering eller årsomvurdering en omberegning af grundværdien. Denne ansættelse omfatter grunden efter ændringen og foretages på det niveau, som gælder for vurderinger det seneste år, hvor grundværdien efter fradrag for forbedringer, jf. KESL § 1, stk. 2, nr. 1, udgjorde den afgiftspligtige grundværdi, jf. VUL § 33, stk. 16-18, se nærmere F.2.b

I forbindelse med vurderingen træffer vurderingsmyndigheden bestemmelse om, hvorvidt en ejendom helt eller delvis må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, eller til hvilken benyttelse ejendommen i øvrigt henføres, jf. VUL § 33, stk. 1. Bestemmelsen af benyttelsen træffes for alle ejendomme. I praksis tildeler vurderingsmyndigheden ejendommene en kode, hvorved de henføres til en bestemt benyttelseskategori. Retningslinierne for tildeling af disse benyttelseskoder er behandlet i kap. D.

## **Benyttelse**

I forbindelse med vurderingen af ejendomme omfattet af EVSL § 4 a, stk. 2, træffer vurderingsmyndigheden bestemmelse om, hvorvidt en nybygning er færdigbygget, jf. VUL § 33, stk. 1, 2. pkt. En ejendom skal vurderes som færdigbygget, når den kan anvendes som bolig. Afgørelsen skal alene træffes for ejendomme, hvis ejendomsværdi anvendes som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskat.

## **Nybygninger**

I forbindelse med vurderingen af ejendomme, der helt eller delvis må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, foretager vurderingsmyndigheden en fordeling af ejendomsværdien og grundværdien på henholdsvis stuehuset med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom (stuehusfordeling), jf. VUL § 33, stk. 4.

## **Fordelinger**

For ejendomme, der indeholder én eller to selvstændige lejligheder, og som uden at være benyttet til landbrug m. v., både tjener til bolig for ejeren og benyttes erhvervsmæssigt i væsentligt omfang, foretager vurderingsmyndigheden fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom (ejerboligfordeling), jf. VUL § 33, stk. 5.

For skovbrugsejendomme foretages ejerboligfordeling, hvis ejeren bor på ejendommen, jf. VUL § 33, stk. 7.

For ejendomme, som indeholder to selvstændige lejligheder, og som tjener til bolig for ejeren uden at være omfattet af VUL § 33, stk. 4 eller 5, foretager vurderingsmyndigheden fordeling af ejendomsværdien på de to lejligheder, jf. VUL § 33, stk. 6.

For ejendomme af de i VUL § 33, stk. 5-7, omhandlede kategorier, som omfattes af LL § 16, stk. 9, foretages der en fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for den ansatte, og på den øvrige del af ejendommen. LL § 16, stk. 9, vedrører ejendomme, der indeholder en bolig, som er stillet til rådighed som led i et ansættelsesforhold, hvis den ansatte er

direktør eller i øvrigt har væsentlig indflydelse på sin aflønningsform. Modtager en hovedaktionær udbytte i form af, at selskabet stiller en bolig i en i VUL § 33, stk. 5-7, omhandlet ejendom til rådighed, jf. LL § 16 A, stk. 10, skal der ligeledes foretages en boligfordeling.

For ejendomme, hvis grundareal overstiger 5.000 m<sup>2</sup> og helt eller delvis er beliggende i landzone, men som ikke omfattes af reglerne i VUL § 33, stk. 4-7, foretager vurderingsmyndigheden en fordeling af ejendomsværdien på den del, der knytter sig til ejerboligdelen, og på den øvrige del af ejendommen, jf. VUL § 33, stk. 8.

For ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, og som ikke omfattes af reglerne i VUL § 33, stk. 4-7, foretager vurderingsmyndigheden en fordeling af ejendomsværdien på den del, der knytter sig til ejerboligen, og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen, jf. VUL § 33, stk. 9.

Vurderingsmyndigheden foretager i øvrigt de fordelinger af ejendomsværdi, grundværdi, eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer og eventuelt differencebeløb, som i øvrigt er fornødne til gennemførelse af bestemmelserne i den kommunale ejendomsskattelov, loven om lån til betaling af ejendomsskatter, loven om afgift af dødsboer og gaver og loven om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom, jf. VUL § 33, stk. 2. For ejendomme med arealer i to eller flere kommuner skal vurderingsmyndigheden således fordele ejendomsværdien, grundværdien og eventuelt fradrag for forbedringer på de i de forskellige kommuner beliggende dele af ejendommen.

Endelig foretager vurderingsmyndigheden på begæring fordeling i andre tilfælde, hvor lovgivningen forudsætter, at der foretages fordeling, jf. VUL § 33, stk. 10.

Fordelinger efter VUL § 33, stk. 2-10, fører ikke til en selvstændig vurdering af de enkelte dele af ejendommen, men alene til en fastsættelse af, hvorledes de forskellige dele efter det indbyrdes forhold indgår i den samlede ejendoms eller grunds værdi.

Reglerne for fastsættelse af fordelinger er nærmere behandlet under E.

### **Differencebeløb**

Hvor vurderingsmyndigheden skønner, at der er udsigt til, at landzonejord tilhørende en landbrugsejendom inddrages under byzone eller sommerhusområde inden for den nærmeste fremtid, skal der ansættes et særligt differencebeløb, jf. VUL § 14, stk. 6. Differencebeløbet udgør forskellen mellem grundværdien, som den ville blive ansat, hvis det skulle ske efter VUL § 16 (handelsværdien), og grundværdien, som den faktisk er blevet ansat efter VUL § 14, stk. 1-5, se B.3.3.

### **Omvurdering**

a Året efter den almindelige vurdering foretages der omvurdering (årsomvurdering) efter VUL § 3

1 af ejendomme, fra hvilke der er afhændet eller til hvilke der er lagt et særskilt matrikuleret areal, når erhvervelsesdokumentet er blevet tinglyst som adkomst,

- 2 af ejendomme, ved hvilke der uden forandring af matrikelbetegnelsen er sket arealændring som følge af arealoverførsel, for så vidt ændringen har påviselig virkning på ejendomsværdien eller grundværdien,
- 3 af ejendomme, fra hvilke der udskilt et areal, når dette er blevet ansat ved en vurdering i henhold til VUL § 4, stk. 1, eller når arealet i overensstemmelse med reglerne i VUL § 8, stk. 3, skal vurderes som en selvstændig ejendom,
- 4 af ejendomme, fra hvilke der er eksproprieret areal, eller til hvilke der er lagt eksproprieret areal, for så vidt arealændringen har påviselig indvirkning på ejendomsværdien eller grundværdien, samt af ejendomme, der er omfattet af en foreløbig kendelse i henhold til lov om jordfordeling mellem landejendomme,
- 5 af ejendomme, der har lidt væsentlig skade ved brand, storm eller lignende, eller hvis ejendomsværdi må antages at være gået væsentligt ned som følge af nedrivning af bygninger,
- 6 af ejendomme, for hvilke ejendomsværdien eller grundværdien må antages at være steget eller faldet som følge af ændrede planforhold, bortset fra ejendomme, der er omfattet af VUL § 4 A,
- 7 af nye ejendomme, herunder ejendomme, som er opstået ved opfyldning, ved en ejendoms opdelign i ejerlejligheder eller ved opførelse af en bygning på lejet grund,
- 8 af ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning,
- 9 af nybyggede ejendomme,
- 10 af ejendomme, der har ændret anvendelse,
- 11 af ejerlejligheder, hvis fordelingstal er ændret.

Vurderingmyndigheden tager stilling til, om der foreligger en af de i VUL § 3, stk. 1, nr. 1-10, nævnte årsomvurderingsgrunde.b

Enhver selvstændigt vurderet ejendom samt ethvert ikke selvstændigt vurderet areal, der opfylder betingelserne i VUL § 8, stk. 1, 2 eller 3, for at kunne vurderes selvstændigt, kan på begæring af ejeren - når de i VUL § 8, stk. 3, 3. pkt., omhandlede betingelser foreligger, på begæring af hver af parterne i salget - forlanges optaget til vurdering (omvurdering) til enhver tid uden for de almindelige vurderinger, jf. VUL § 4, stk. 1, 1. pkt. Begæring om vurdering i henhold til VUL § 4, stk. 1, skal indgives til vurderingsmyndigheden, jf. VUL § 4, stk. 4, 1. pkt.

Når en ejendom, der omfattes af § 1 i lov om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom, helt eller delvis er blevet inddraget under byzone eller sommerhusområde, jf. lov om planlægning, optages den til omvurdering, jf. VUL § 4 A, se om frigørelsesafgift i øvrigt G.3.

Ved omvurdering efter bestemmelserne i VUL §§ 3, 4 og 4 A foretages de samme ansættelser og fordelinger som ved en almindelig vurdering.

I forbindelse med vurderingen afgøres det, om en ejendom må anses for helt eller delvis for undtaget fra vurdering i medfør af VUL § 7, stk. 1, eller vurdering helt eller delvis skal undlades i henhold til VUL § 7, stk. 2.

### Vurderingspligten

## A.7

### A.7 Afrundingsregler

**Af- og nedrundingsregler** a Ligningsrådet har godkendt, at vurderingsmyndigheden ved vurderingen afrunder/nedrunder ansættelserne som følger:

Ejendomsværdier nedrundes således:

- værdier mindre end 100.000 kr. nedrundes til nærmeste med 1.000 kr. delelige beløb
- værdier større end 100.000 kr., men mindre end 1.000.000 kr. nedrundes til nærmeste med 10.000 kr. delelige beløb
- værdier større end 1.000.000 kr., men mindre end 10.000.000 kr. nedrundes til nærmeste med 50.000 kr. delelige beløb
- værdier større end 10.000.000 kr., men mindre end 25.000.000 kr. nedrundes til nærmeste med 100.000 kr. delelige beløb
- værdier større end 25.000.000 kr. men mindre end 50.000.000 kr. nedrundes til nærmeste med 500.000 kr. delelige beløb
- værdier større end 50.000.000 kr. nedrundes til nærmeste med 1.000.000 kr. delelige beløb.

Grundværdier afrundes til det nærmeste med 100 delelige antal kroner.

Fordelinger afrundes til nærmeste med 100 delelige antal kroner.b

# *B Ejendomsværdien*

## **B.1 Forslagsmodellerne**

### **B.1.1 Forslagsberegningen**

For de mest almindelige ejendomskategoriens vedkommende forsyner Told- og Skattestyrelsen vurderingsmyndigheden med maskinelt beregnede forslag til ansættelse af ejendomsværdi og grundværdi.

#### **Forslagssystemet**

Erhververe af fast ejendom skal give oplysning om ejendomsoverdragelsen på et særligt indberetningsskema i forbindelse med, at overdragelsesdokumentet indleveres til kommunens ejendomsskattekontor til påtegning om ejendomsværdien, jf. VUL § 47 A, stk. 1. Oplysningerne på indberetningsskemaet bruges i forbindelse med opkrævningen af de kommunale ejendomsskatter og ved påligningen af ejendomsværdiskatten, se kap. G. Ejendomsskattekontorerne videresender indberetningsskemaerne til Told- og Skattestyrelsen, jf. VUL § 47 A, stk. 3.

#### **Registrene**

Told- og Skattestyrelsen registrerer de indberettede salgsoplysninger i Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR). Told- og Skattestyrelsen offentliggør hvert halve år en salgsstatistik omfattende alle "frie" salg, dvs. salg mellem uafhængige parter. Fra og med 1993 er der foruden handler mellem privatpersoner medtaget salg, hvor den ene eller begge parter i handlen er en kommune eller en juridisk person. Familieoverdragelser og salg på tvangsauktion holdes ude af statistikken.

Ejendomsstamregisteret indeholder oplysninger til identifikation af landets faste ejendomme. Ejendommens matrikelforhold, ejerforhold, planforhold og vurdering fremgår af registeret. Ved registrering i ejendomsstamregisteret tildeles ejendommen et ejendomsnummer. Den overordnede registreringsenhed er vurderingsenheden, se A.3.1, men ejendomsstamregisteret omfatter også ikke-vurderingspligtige ejendomme, idet registeret anvendes af kommunerne i forbindelse med opkrævningen af afgifter for vand, renovation etc.

Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR) henter desuden oplysninger fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

Bygnings- og Boligregisteret (BBR) blev oprettet i 1976 i medfør af loven om bygnings- og boligregistrering. Registeret omfatter landets bebyggede ejendomme og indeholder oplysninger om den aktuelle status for bygningsbestanden. Ejendommene identificeres i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) ved det ejendomsnummer, de er tildelt i ejendomsstamregisteret. Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR) henter oplysninger om bygningernes opførelsesår, størrelse og indretning fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

### B.1.1.1

#### Beregningsmodeller - "forslagsmodellerne"

Told- og Skattestyrelsen bearbejder statistisk salgsoplysningerne. På grundlag af foreløbige analyser af oplysningerne opstilles der en beregningsmodel for hver af de under B.2 omtalte kategorier forslagsejendomme. Analyserne tager udgangspunkt i de solgte ejendommers bygningsværdi, idet salgssummen reduceres med ejendommens senest ansatte grundværdi. Bygningsværdien sammenholdes med BBR's oplysninger om ejendommen. Ved hjælp af en metode, der kaldes multipel regressionsanalyse, udfindes det forhold, hvori beliggenheden og bygningernes opførelsesår, størrelse og indretning påvirker salgsprisen.

Modellerne til beregning af forslag for parcelhuse, rækkehuse og sommerhuse har grundlæggende en fælles struktur. Efter disse modeller sker beregningen i 5 trin:

- 1 Beregning af vægtet etageareal
- 2 Beregning af generelt normtal
- 3 Beregning af lokalt normtal
- 4 Beregning af bygningsværdi
- 5 Sammenlægning af bygningsværdi med grundværdi

Forslagsmodellerne opstilles som led i forberedelsen af de almindelige vurderinger. Modellerne opstilles, inden vurderingsniveauet fastlægges. Det sker på grundlag af analyser, som er foretaget op til et år forud for vurderingstidspunktet, og omfatter relativt færre salg end dem, der indgår ved fastlæggelsen af vurderingsniveauet, jf. nedenfor. Den praktiske betydning af denne tidsmæssige forskydning er imidlertid meget beskeden.

#### Vurderingsniveauer

Forslagsberegningen foretages i øvrigt med udgangspunkt i vurderingsniveauer, som fastlægges områdevis under medvirken af vurderingsmyndigheden. Det statistiske grundlag for niveaufastlæggelsen udgøres af alle frie salg, der har fundet sted i perioden fra begyndelsen af oktober 4 år forud for vurderingsåret til og med første halvår i vurderingsåret. De indberettede salgsoplysninger bearbejdes således, at de bliver indbyrdes sammenlignelige. Dels omregnes de nominelle salgspriser til kontante salgspriser, dels indekseres salgspriserne til det prisniveau, der kendes ved indsamlingsperiodens udløb. Ved indekseringen tages der hensyn til geografisk betingede forskelle i prisudviklingen.

Ved de almindelige vurderinger er det prisforholdene pr. 1. oktober i vurderingsåret, der skal lægges til grund ved vurderingen, jf. VUL § 2, se A.3.1. For at leve op til dette krav må prisniveauet fremskrives til 1. oktober på grundlag af en prognose over prisudviklingen i de sidste måneder op til 1. oktober i vurderingsåret. Fra og med 2002-vurderingen skal den anvendte fremskrivning af prisniveauet godkendes af Ligningsrådet, jf. VUL § 39, stk. 3.

#### B.1.1.1 Det vægtede etage- areal

På det første trin af forslagsberegningen fastlægges et indbyrdes værdimæssigt forhold for et standardhus mellem forskellige arealtyper, således som dette forhold afspejler sig i salgstatistikken. Ved vægtningen anvendes værdien af 1 kvadratmeter i stueetagen som målestok for hele arealet. F. eks.

vægtes 1 kvadratmeter udnyttet tagetage med 80 pct., når ejendommen ligger i hovedstadsområdet (jf. nedenfor), hvilket vil sige, at 75 m<sup>2</sup> tagetage indgår i husets samlede, vægtede etageareal med 60 m<sup>2</sup>.

Det vægtede etageareal fremtræder som en angivelse i kvadratmeter af den talmæssige størrelse, som normtallet (se B.1.1.2) ganges med, når bygningsværdien skal beregnes.

Ved den almindelige vurdering pr. 1. januar 2001 blev vægtingen ændret i forhold til tidligere. Der blev inddraget flere forskellige arealtyper. Visse rum med begrænset anvendelsesmulighed bliver nu vægtet, selv om de er bygget sammen med stueetagen. Det gælder f. eks. udestuer og indbyggede garager. Se B.2.1.1.

Desuden er der blevet indbygget en geografisk differentiering i modellen, dog kun for så vidt angår parcel- og rækkehuse. Herefter er landet blevet opdelt i:

- Københavns og Frederiksberg kommuner samt kommunerne i København, Frederiksborg og Roskilde amter (Kommunegruppe 1-3)
- Andre kommuner, der har mindst én bymæssig bebyggelse med 20.000 indbyggere eller derover (Kommunegruppe 4-5)
- Kommuner med under 20.000 indbyggere i største bymæssige bebyggelse (Kommunegruppe 6-8)

De bagved liggende statistiske analyser har ikke givet grundlag for en tilsvarende opdeling for sommerhuse.

På det andet trin af beregningen fastsættes et såkaldt normtal for hver af kategorierne enfamiliehuse, rækkehuse m. v., sommerhuse og ejerlejligheder, der sammen med grundværdierne skal udtrykke ejendomsværdiniveauet i området. Det fremtræder som en angivelse i kroner af bygningsværdien pr. kvadratmeter vægtet etageareal i et "standardhus". Det generelle normtal beregnes på grundlag af alle frie salg, der har fundet sted i hele landet i indsamlingsperioden, jf. indledningen til dette afsnit. For ejerlejligheder se yderligere B.1.1.6.

## **B.1.1.2 Normtal**

Standardhuset anvendes som fælles målestok overalt i landet. Afviger en ejendoms bygninger fra standardhusets i henseende til alder, størrelse eller kvalitet, forhøjes eller nedsættes bygningsværdien med udgangspunkt i normtallet. I forslagssystemet opdeles salgene efter de egenskaber ved ejendommene, der er registreret i Bygnings- og Boligregisteret (BBR). For hver af kategorierne enfamiliehuse, rækkehuse m. v., sommerhuse og ejerlejligheder analyseres forholdet mellem priser og egenskaber. På grundlag heraf udmåles størrelsen af de tillæg til og fradrag i bygningsværdien, som afvigelserne betinger.

Det er kun egenskaber, som er registreret i BBR, der kan inddrages i analyserne. Bygningernes almindelige vedligeholdelsestilstand registreres ikke. Der må derfor korrigeres for dette og andre ikke registrerede forhold under

### B.1.1.3

vurderingsmyndighedens gennemgang af ansættelserne, se B.1.1.5 og B.1.2.

Med gennemførelsen af denne del af analysen er den første fase af forslagsberegningen afsluttet. Resten af processen i forslagsberegningerne drejer sig om at beregne det lokale vurderingsniveau. Her inddrages de allerseneste salg samt de grundværdier, som vurderingsmyndigheden påregner at ansætte, nemlig resultaterne af henholdsvis 1. og 2. grundværdiberegning, se C.2.1.1.

### B.1.1.3 Lokalkorrektion

Grundværdierne opfanger kun en del af den forskel i værdien, der kan henføres til den geografiske beliggenhed. Men som nævnt i forbindelse med grundværdianalyserne (C.2.2) afhænger også bygningernes værdi af beliggenheden. Den tredje del af analysen fastlægger derfor, hvor meget det generelle normtal skal korrigeres under hensyn til ejendommens beliggenhed.

Det generelle normtal er relateret til standardhuset. Ved at indregne tillæg og nedslag på de solgte ejendomme i et område, kan man korrigere dette til et "generelt normtal" for lokalområdet, hvor der er taget hensyn til de solgte ejendommers individuelle karakter i form af opførelsesår, materialer, indretning m.v. Lokalkorrekturen fremkommer som differencen mellem dette "generelle normtal" og salgsprisen for de samme solgte ejendomme pr. kvadratmeter vægtet etageareal.

Lokalkorrekturen samler således op på niveaumæssige differencer, som der ikke er taget hensyn til i henholdsvis grundværdiansættelsen eller ved forslagsmodelberegningen ud fra det generelle normtal.

To forhold er værd at bemærke vedrørende forholdet mellem grundværdi og bygningsværdi/forskelsværdi. For det første er sikkerheden af beregningen af den lokale korrektion af normtallet meget afhængig af, hvor mange salg der i det givne område har været til rådighed for beregningen. Jo færre salg, desto mere usikker er den lokale korrektion, og jo vigtigere bliver vurderingsmyndighedens stillingtagen til, hvorvidt det beregnede niveau svarer til handelsprisniveauet i området, se B.1.2.

Det andet vigtige forhold er sammenhængen mellem grundværdierne og bygningsværdierne. Hvis grundværdierne i et område er blevet sat for lavt, vil det få til følge, at der i dette område beregnes en højere lokal korrektion end i de omkringliggende områder. Der vil som regel være den sammenhæng mellem grundværdi og bygningsværdi, at områder med høje grundværdier har højere bygningsværdier end områder med lave grundværdier.

Den endelige beregning af vurderingsforslaget, som gennemføres ved, at bygningsværdien beregnes og lægges sammen med grundværdien, sker først efter, at der er truffet endelig beslutning om vurderingsniveauet, dvs. om fastlæggelsen af det lokale normtal.



Vurderingsforslaget beregnes på baggrund af registeroplysningerne alene. Til hjælp for vurderingsmyndighederne bliver der opsat et sæt usikkerhedskoder, der beskriver forskellige uregelmæssigheder, mangler eller andre forhold, som kan forudses at kunne have betydning for kvaliteten og bedømmelsen af forslagsresultatet.

#### **B.1.1.4 Usikkerhedskoder**

Usikkerhedskoderne er inddelt i tre grupper. En gruppe af koder angiver årsagen til en helt manglende beregning af forslag. En anden gruppe af usikkerhedskoder angiver, at en af BBR-oplysningerne har manglet, og at systemet derfor har indsat en værdi. En tredje gruppe angiver, at en sammenligning mellem registeroplysninger viser, at denne ejendom er speciel på den ene eller den anden måde, og at forslaget derfor er noget usikkert. Usikkerhedskoderne angiver kun de usikkerhedsmomenter, som knytter sig til de registrerede forhold vedrørende ejendommen.

Det på grundlag af registeroplysningerne beregnede forslag til vurdering giver for de fleste ejendommers vedkommende en tilstrækkeligt nøjagtig angivelse af handelsværdien på vurderingstidspunktet. Ca. 75 pct. af de ejendomme, der beregnes forslag til ejendomsværdi for er hidtil blevet ansat i henhold til forslaget. For de sidste 25 pct. har vurderingsmyndigheden hidtil skønnet, at der er individuelle forhold, som kan begrunde en justering af forslaget.

#### **B.1.1.5 Individuelle tillæg og nedslag**

En række forhold, som kan være af væsentlig betydning for ejendommens handelsværdi og dermed for vurderingen, fremgår ikke af registrene. Det gælder f. eks.:

- den bygningsmæssige kvalitet, særligt den håndværksmæssige udførelse
- ejendommens almindelige vedligeholdelsestilstand
- individuelle beliggenhedsbetingede forhold, der ikke allerede er taget hensyn til ved grundværdiansættelsen, f. eks. støj- og lysforhold, jordforurening, naboforhold
- arrondering, terrænforhold
- individuel indretning (f. eks. etagearealets disponering), haveanlæg m.v.
- igangværende byggesager

Vurderingsmyndigheden fastsætter størrelsen af individuelle tillæg til og nedslag i de beregnede forslag til vurdering og formulerer en begrundelse for hver enkelt justering. De af vurderingsmyndigheden godkendte tillæg og nedslag overføres til næste vurdering, hvor de indgår som korrektioner af de nye forslag til vurdering. På denne måde indarbejdes vurderingsmyndighedernes erfaringer i forslagsberegningen. Som udgangspunkt overføres tillæg og nedslag med uændrede beløb, så vurderingsmyndigheden skal tage stilling til en eventuel forhøjelse eller nedsættelse.

De individuelle begrundelser påføres vurderingsmeddelelsen under punktet "særlige forhold", som følger lige efter den rent registerbaserede forslagsberegning. Ejeren kan på denne måde se, hvilke forhold vurderingsmyndigheden har lagt vægt på ved justeringen af det beregnede forslag til vurdering.

## B.1.1.6

### B.1.1.6

#### Andre modeller

##### Etageejerlejligheder

Modellen for etageejerlejligheder adskiller sig fra de øvrige ved, at normaltallet inkluderer både bygningsværdien og beliggenhedsværdien. Grundværdien indgår således ikke i beregningen af forslaget til ejendomsværdi for denne ejendomstype, idet normtallene direkte angiver ejendomsværdi pr. kvadratmeter. Når grundværdien til ejerlejligheder ikke på samme måde som for de andre modeller kan inddrages direkte, skyldes det, at grundværdien ikke er ansat individuelt for den enkelte ejendom (ejerlejlighed). Grundværdien sættes for moderejendommen og fordeles alene på grundlag af lejlighedernes indbyrdes fordelingstal.

##### Modificeret rækkehusmodel

Modellen for rækkehuse anvendes i modificeret eller tillempet form til beregning af forslag for sjældnere forekommende ejendomstyper som to- og trefamiliehuse, dobbelthuse samt de samme ejendomstyper udstykket i ejerlejligheder. Forslagsresultaterne anses for at være mindre sikre på enkeltejendomme end for de fire ovenfor beskrevne ejendomstyper, da forslagsniveauet beregnes ud fra rækkehusmodellen, og det er som følge af det relativt begrænsede salgsmateriale ikke ubetinget sikkert, at der gælder de samme efterspørgselsparametre som for rækkehuse.

##### Støttede andelsboliger

Støttede andelsboliger får beregnet et vurderingsforslag ud fra en fremskrivning af tidligere års vurdering med udviklingen i byggeomkostningsindekset. Der vil derfor kun kunne beregnes forslag for andelsboliger, der tidligere er blevet vurderet, mens nyopførte andelsboliger første gang må vurderes ud fra de oplyste byggeomkostninger.

Strukturen i denne model adskiller sig væsentligt fra de øvrige. Det er navnlig begrundet i, at de andelsbeviser, hvortil boligretten i dette byggeri er knyttet, ikke er genstand for fri prisdannelse.

## B.1.2

### Vurderingsmyndighedens arbejde med forslagsejendommene

Som vurderingsmyndighed i første instans vurderer den regionale told- og skattemyndighed alle vurderingspligtige ejendomme i told- og skatteområdet.

#### Niveaufastlæggelse

Vurderingsmyndigheden øver sin indsats ad to arbejdsgange, først i forbindelse med fastlæggelse af vurderingsniveauet, dernæst ved den almindelige gennemgang af de enkelte ejendomme.

Med udgangspunkt i inddelingen i grundværdiområder kan vurderingsmyndigheden inddele kommunerne i lokalkorrektionsområder bestående af et eller flere grundværdiområder. Told- og Skattestyrelsen anbefaler, at de dyreste og billigste områder i kommunen udskilles til lokalkorrektionsområder.

For at der kan fastsættes et niveau for et lokalkorrektionsområde, skal der mindst have fundet ét salg sted inden for den periode, der indgår i beregning-

gen, se B.1.1. Som almindelig regel bør et lokalkorrektionsområde imidlertid repræsentere et sådant antal salg, at der kan beregnes et statistisk forsvarligt vurderingsniveau på grundlag af dem. 25-30 salg af (bebyggede) ejendomme anses i den forbindelse for tilstrækkeligt. Opdeling i mindre områder kan f. eks. komme på tale, hvor et lille dyrt område er omgivet af et væsentligt billigere område, således at et gennemsnitligt beregnet niveau ikke kommer til at passe nogen af stederne.

Told- og Skattestyrelsen har opstillet et sæt vurderingsfaglige betingelser, der skal være opfyldt for, at der kan oprettes et lokalkorrektionsområde med et særskilt vurderingsniveau:

- Prisdannelsen skal være markant forskellig fra den øvrige del af vurderingskredsen. Som markant forskellig anses en forskel på 100-200 kr. pr. kvadratmeter sammenvejet etageareal, afhængigt af hvor i landet det er.
- Området skal gennem en længere periode have været karakteriseret ved en særlig prisdannelse i forhold til den øvrige del af vurderingskredsen.
- Prisdannelsen skal omfatte hovedparten af ejendomme, dvs. at den særlige prisdannelse skal kunne henføres til området som sådan.
- Grundværdiniveauet skal på forhånd være fastlagt således, at der er differentieret tilstrækkeligt mellem dyrere og billigere områder.

Vurderingsmyndigheden vil normalt kunne henholde sig til de af Told- og Skattestyrelsen beregnede normtal under forudsætning af, at de er baseret på et tilstrækkeligt antal salg. Tilfældige udsving i priserne må formodes at udligne hinanden.

Det forekommer imidlertid, at den indeksering af salgspriserne, som Told- og Skattestyrelsen foretager under hensyn til salgstidspunkterne, se B.1.1, ikke passer på udviklingen i en bestemt kommune. I så fald må vurderingsmyndigheden eventuelt ændre normtallene for samtlige områder i kommunen, således at også det gennemsnitlige normtal ændres.

Særlig anledning til at fravige normtallet kan vurderingsmyndigheden endvidere have for områder, hvor nogle få påfaldende salg skønnes at have forrykket niveauet urimeligt. I områder, hvor der er ganske få eller ingen salg, må anlæggelse af et afvigende vurderingsniveau underbygges af vurderingsfaglige overvejelser, der inddrager pris- og efterspørgselsforholdene i sammenlignelige områder.

Har vurderingsmyndigheden konstateret større afvigelser mellem salgspriser og vurdering, bør vurderingsmyndigheden søge klarlagt, om afvigelsen skyldes, at det seneste vurderingsniveau har været forkert, eller har sammenhæng med forhold ved den enkelte ejendom, som vurderingen ikke har taget hensyn til.

I forbindelse med hver almindelig vurdering foretager vurderingsmyndigheden en gennemgang af samtlige ejendomme, der skal vurderes. Vurderingsmyndighedens gennemgang af forslagsejendomme sker med udgangspunkt

## Enkeltejendomme

## B.2

i de beregnede forslag til ejendomsværdi. Vurderingsmyndighedens ansættelser anses for endelige, når de er gjort bekendt for ejerne.

Såfremt vurderingsforslaget ikke skønnes i overensstemmelse med handelsværdien, kan vurderingsmyndigheden korrigere forslaget ved at give et tillæg eller nedslag. Tildeling af tillæg eller nedslag sker ofte på foranledning af en besigtigelse eller en klage. Tillæg og fradrag vil hyppigt være begrundet med, at ejendommens indretning eller vedligeholdelsestilstand afviger fra det normale.

## B.2 De enkelte kategorier af forslagsejendomme

### B.2.1

#### Ejerboliger

##### B.2.1.1

#### Fritliggende helårsboliger med 1 beboelseslejlighed

Den forslagsmodel, som betegnes "parcelhusfunktionen", beregner vurderingsforslag for ejendomme, der er henført til benyttelserne:

- 01 beboelse (dog kun for ejendomme med 1 lejlighed)
- 11 kommunalt ejet parcelhus
- 26 med bygningsanvendelse "fritliggende parcelhus"
- 41 beboelse på fremmed grund (dog kun for ejendomme med 1 lejlighed)

Der beregnes ikke forslag for en ejendom, såfremt nogen af de grundlæggende registeroplysninger mangler, eller der ikke er sammenhæng mellem oplysningerne, eller oplysningerne afviger betænkeligt fra, hvad der er sandsynligt. Der opsættes i så fald en særlig usikkerhedskode, som tilkendegiver over for vurderingsmyndigheden, at denne ejendom skal gennemgås manuelt.

Bygningsværdien pr. kvadratmeter udtrykkes ved ejendommens normtal, og det samlede bygningsareal udtrykkes ved et vægtet etageareal.

#### Normtallet

Det lokale normtal for standardhuset, se nedenfor, fastsættes med udgangspunkt i et generelt normtal for standardhuset, korrigeret for områdets afvigelse i overensstemmelse med, hvad vurderingsmyndigheden før beregningen har skønnet er passende for området.

Det lokale normtal for standardhuset korrigeres herefter prismæssigt for afvigelser fra standardhuset, der er defineret som følger:

- opført i 1965
- ikke om- eller tilbygget
- opvarmet med fjernvarme, centralvarme, varmepumpe eller tokammerfyr
- ydermur af mursten, bindingsværk, PVC, glas, asbestfri fibercement eller "andet"
- tag af tegl eller stråtag
- bebygget areal  $80 \text{ m}^2$  -  $140 \text{ m}^2$

Alle definitionerne relaterer sig til de registrerede oplysninger i Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

Beregningen af det generelle normtal er baseret på statistiske analyser forud for hver vurdering. Analyserne tager udgangspunkt i alle registrerede oplysninger i BBR.

Det generelle normtal for standardhuset er til vurderingen 1. oktober 2003 foreløbigt fastsat til 6.325 kr.

Fra og med vurderingen 1. oktober 2003 sker der en ændring i måden at beregne ejendommens normtal på. Fra denne dato beregnes ejendommens normtal uden hensyntagen til ejendommens badeværelses-, toilet- eller køkkenforhold. Ligesom der ikke vil blive givet tillæg for stråtag, brændeovn eller solvarme (supplerende opvarmning).

Beregningen af ejendommens normtal ser ved vurderingen 1. oktober 2003 således ud:

6.325 kr. generelt normtal for standardhuset (foreløbigt tal)

+/- X kr. lokalkorrektion for området

- 9 kr. pr. år, bygningen er opført før 1965, ned til 1850

+ 39 kr. pr. år efter 1965, hvis bygningen er opført efter 1965

+ 171 kr. yderligere pr. år, hvis bygningen er opført efter 1980

- 87 kr. pr. år, hvis bygningen er opført efter 1985 til reduktion af stigningstakt

- 85 kr. yderligere pr. år bygningen er opført efter 1995 til reduktion af stigningstakt

+ 18 kr. pr. år for om- eller tilbygning efter opførelsesåret, dog kun ned til 1965

+ 51 kr. pr. kvm., det bebyggede areal er mindre end 80 kvm.

- 12 kr. pr. kvm., det bebyggede areal er større end 140 kvm., dog kun op til 230 kvm.

- 525 kr. hvis opvarmningen sker ved gasradiatorer eller ovne (dog ikke el-ovne), eller hvis varmeinstallation mangler

- 125 kr. hvis opvarmningen sker ved elektricitet

- 475 kr. hvis ydervægsmateriale er af letbeton, eternit, træ, metal eller betonelementer

- 375 kr. hvis tagmateriale er cementsten

### B.2.1.1

- 475 kr. hvis tagmateriale er eternit, asbestfri fibercement, metalplader, PVC, glas eller " andet"
- 525 kr. hvis tagmateriale er built-up tag
- 650 kr. hvis tagmateriale er tagpap.

#### Vægtet etageareal

Det vægtede etageareal beregnes som tidligere nævnt forskelligt afhængigt af, hvor i landet ejendommen ligger, se inddelingen B.1.1.1.

	Kommune- gruppe 1 - 3	Kommune- gruppe 4 - 5	Kommune- gruppe 6 - 8
Bebygget areal*	100	100	100
Udnyttet tag- etage/1. sal	80	65	50
Kælderareal	30	25	20
Yderligere tillæg for kælderbebo- else	50	40	20
Garage/carport/ udhus (fritliggende)	10	10	10
Garage/carport/ udhus (indbygget)	20	20	20
Udestue	50	50	70

\*) Bebygget areal er forskelligt fra BBR's bebyggede areal, idet der fra BBR's areal skal fraregnes udestue, indbygget garage, indbygget carport og indbygget udhus.

Fritliggende garager og udhusarealer indgår med maksimalt 100 m<sup>2</sup>, idet arealer herudover ikke væsentligt påvirker handelsprisen for en beboelsesejendom, som er omfattet af parcelhusfunktionen.

#### Forslags- beregningen

Forslag til ejendomsværdi beregnes ved anvendelsen af normtal og vægtet etageareal på følgende måde:

Bygningsværdi (vægtet etageareal x normtal for ejendommen)  
+ Grundværdi  
+ Eventuelt nedslag for ekstra fundering

Nedslag for ekstra fundering er givet i grundværdien i ubebygget stand, men for den bebyggede ejendom vil en køber ikke indregne et sådant nedslag i en købspris, da udgiften er afholdt. Som følge heraf gives der et tillæg for ekstra fundering i beregningen af forslaget til ejendomsværdi.

### B.2.1.2 Rækkehuse

Den forslagsmodel, som betegnes "rækkehusfunktionen" beregner vurderingsforslag for ejendomme, der ligger i tæt-lav bebyggelse (dvs. helt eller delvis sammenbyggede enfamiliehuse) og er henført til benyttelserne:

- 01 beboelse (dog kun for ejendomme med 1 lejlighed)
- 11 kommunalt ejet ejendom med samme karakteristika som benyttelseskode 01-ejendomme
- 41 beboelse på fremmed grund (dog kun for ejendomme med 1 lejlighed)

Der beregnes ikke forslag for en ejendom, såfremt nogen af de grundlæggende registeroplysninger mangler, eller der ikke er sammenhæng mellem oplysningerne, eller oplysningerne afviger betænkeligt fra, hvad der er sandsynligt. Der opsættes i så fald en særlig usikkerhedskode, som tilkendegiver over for vurderingsmyndigheden, at denne ejendom skal gennemgås manuelt.

Bygningsværdien pr. kvadratmeter udtrykkes ved ejendommens normtal, og det samlede bygningsareal udtrykkes ved et vægtet etageareal.

Det lokale normtal for standardhuset, se nedenfor, fastsættes med udgangspunkt i et generelt normtal for standardhuset, korrigeret for områdets afvigelse i overensstemmelse med, hvad vurderingsmyndigheden før beregningen har skønnet er passende for området. For at nå frem til ejendommens normtal korrigeres det lokale normtal for standardhuset herefter prismæssigt for afvigelser fra standardhuset. Standardhuset er defineret som følger:

#### Normtallet

- opført i 1965
- ikke om- eller tilbygget
- opvarmet med fjernvarme, centralvarme, varmepumpe eller tokammerfyr
- ydermur af mursten, bindingsværk, asbestfri fibercement, PVC, glas eller "andet"
- tag af tegl eller stråtag
- bebygget areal 70 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup>

Alle definitionerne relaterer sig til de registrerede oplysninger i Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

aBeregningen af det generelle normtal er baseret på statistiske analyser forud for hver vurdering. Analyserne tager udgangspunkt i alle registrerede oplysninger i BBR.

Det generelle normtal for standardhuset er til vurderingen 1. oktober 2003 foreløbigt fastsat til 8.100 kr.

Fra og med vurderingen 1. oktober 2003 sker der en ændring i måden at beregne ejendommens normtal på. Fra denne dato beregnes ejendommens normtal uden hensyntagen til ejendommens badeværelses-, toilet- eller køkkenforhold. Ligesom der ikke vil blive givet tillæg for stråtag, brændeovn eller solvarme (supplerende opvarmning).b

## B.2.1.2

Beregningen af ejendommens normtal ser ved vurderingen 1. oktober 2003 således ud:

Ejendommens normtal =

- 8.100 kr. Generelt normtal for standardhuset (foreløbigt tal)
- +/- X kr. Lokalkorrektion for området
  - 5 kr. pr. år, bygningen er opført før 1965, ned til 1850
  - + 13 kr. pr. år, bygningen er opført efter 1965
  - + 79 kr. yderligere pr. år, bygningen er opført efter 1975
  - + 25 kr. pr. år for om- eller tilbygning efter opførelsesåret, dog kun ned til 1965
  - + 42 kr. pr. kvm., det bebyggede areal er mindre end 70 kvm.
  - 20 kr. pr. kvm., det bebyggede areal er større end 90 kvm., dog kun op til 130 kvm.
- 500 kr. hvis opvarmningen sker ved gasradiatorer eller ovne (dog ikke el-ovne), eller hvis varmeinstallation mangler
- 50 kr. hvis opvarmningen sker ved elektricitet
- 325 kr. hvis ydervægsmateriale er af letbeton, eternit, træ, metal eller betonelementer
- 300 kr. hvis tagmateriale er af tagpap, eternit, metalplader, PVC, asbestfri fibercement, glas eller "andet"
- 225 kr. hvis tagmateriale er af cementsten
- 500 kr. hvis tagkonstruktion er buildt-up tag



Det vægtede etageareal beregnes som tidligere nævnt forskelligt afhængigt af, hvor i landet ejendommen ligger, se inddelingen B.1.1.1.

### Vægtet etageareal

	Kommune- gruppe 1 - 3	Kommune- gruppe 4 - 5	Kommune- gruppe 6 - 8
Bebygget areal*	100	100	100
Udnyttet tag- etage/1. sal	90	90	50
Kælderareal	40	20	20
Garage/carport/ udhus (fritlig- gende)	10	10	10
Garage/carport/ udhus (indbyg- get)	20	20	20
Udestue	50	50	50

\*) Bebygget areal er forskelligt fra BBR's bebyggede areal, idet der fra BBR's areal skal fraregnes udestue, indbygget garage, indbygget carport og indbygget udhus.

Fritliggende garager og udhusarealer indgår med maksimalt 100 m<sup>2</sup>, idet arealer herudover ikke væsentligt påvirker handelsværdien for en beboelsesejendom, som er omfattet af rækkehusfunktionen.

Forslag til ejendomsværdi beregnes ved anvendelsen af normtal og vægtet etageareal på følgende måde:

### Forslagsberegningen

Bygningsværdi (vægtet etageareal x normtal for ejendommen)  
+ Grundværdi  
+ Eventuelt nedslag for ekstra fundering.

Ejendomme henført til benyttelsen 01, 11 og 41 med 2 henholdsvis 3 beboelseslejligheder får beregnet forslag efter en modificeret rækkehusfunktion.

### B.2.1.3 To- og trefamilies- huse m. fl.

Ejendomme med 2-3 lejligheder kan deles op i flere typer. To- og trefamilieshuse er karakteriseret ved, at lejlighederne ligger oven på hinanden, mens de i dobbelt- og tredobbelthuse ligger ved siden af hinanden. Tredobbelthusets fremtrædelsesform er som tre rækkehuse, men lejlighederne er ikke selvstændige ejendomme som rækkehuse.

Modifikationen i beregningsfunktionen består i, at der efter beregningen af en bygningsværdi, efter de for rækkehusfunktionen beskrevne retningslinier, gives et procentnedslag, som dels afhænger af ejendommens geografiske beliggenhed, dels af udformningen af den bygning, hvor de 2 eller 3 lejligheder ligger (tofamilieshus, trefamilieshus, dobbelthus, tredobbelthus, jf.

### B.2.1.3

ovenfor). Procentnedslaget er ligesom de øvrige størrelser i vurderingsfor-  
slagsmodellerne statistisk fastlagt ved analyser af priser på solgte ejen-  
domme.

Som konsekvens af Bygnings- og Boligregisterets (BBR's) strukturelle  
opbygning er der justeret lidt på rækkehusfunktionens generelle beregnings-  
model med hensyn til beregning af normtallet.

#### Dobbelthuse

Normtallet for dobbelthuse beregnes med udgangspunkt i den af lejlighede-  
rne, der har det største areal. Det bebyggede areal indgår med halvdelen  
ved beregningen, idet lejlighederne forudsættes at være lige store.

Er lejlighedernes arealer forskellige, beregnes der ikke forslag til ejendoms-  
værdi, idet det er mindre hensigtsmæssigt at angive beregninger på vurde-  
ringsmeddelelserne, som ikke tager udgangspunkt i de arealstørrelser, som  
er registreret i BBR.

#### Tredobbelthuse

For tredobbelthuse beregnes normtallet efter samme principper som for  
dobbelthuse, bortset fra at det bebyggede areal indgår med 1/3 ved bereg-  
ningen af normtallet.

#### To- og tre- familiehuse

For to- og trefamiliehuse beregnes normtallet på grundlag af stuelejlighede-  
ns oplysninger (herunder det bebyggede areal).

#### Vægtet etageareal

Beregningen af vægtet etageareal sker på samme måde som for rækkehuse.

#### Procentnedslag

Salgsprisanalyserne viser en forholdsmæssig reduktion i prisen for ejen-  
domme med 2 eller 3 lejligheder. Det hænger sammen med, at der er et  
væsentligt udlejningsmoment i sådanne ejendomme, hvorfor en køber nor-  
malt ikke får den fulde råderet over ejendommen med det samme. Som følge  
heraf gives der et procentnedslag i bygningsværdien afhængigt af, hvor i  
landet ejendommen ligger, se inddelingen B.1.1.1.

a Bygningsværdien beregnes efter rækkehusmodellen og ændres med den  
anførte procentvise nedsættelse

	Kommune- gruppe 1-3	Kommune- gruppe 4-5	Kommune- gruppe 6-8
Dobbelthuse/tre- dobbelthuse	30%	20%	15%
Tofamiliehuse	30%	20%	15%
Trefamiliehuse	40%	30%	15% <sup>b</sup>

I det omfang den omtalte kategori ejendomme er delt op i ideelle anparter, som kan omsættes selvstændigt, kan prisdannelsen afvige så meget fra den, der er forudsat ved forslagsberegningen, at vurderingsmyndigheden må anlægge et konkret skøn over ejendomsværdien.

### Anpartsboliger

Forslag til ejendomsværdi beregnes ved anvendelsen af normtal og vægtet etageareal på følgende måde:

### Forslagsberegningen

Bygningsværdi (vægtet etageareal x normtal for ejendommen)  
 - Procentnedslag  
 + Grundværdi  
 + Eventuelt nedslag for ekstra fundering.

Den forslagsmodel, som betegnes "etageejerlejlighedsfunktionen" beregner vurderingsforslag for ejendomme, der er henført til benyttelserne:

### B.2.1.4 Etageejerlejligheder

- 21 etageejerlejlighed med 1 lejlighed
- 29 etageejerlejlighed på fremmed grund med 1 lejlighed

Der beregnes ikke forslag for en ejendom, såfremt nogen af de grundlæggende registeroplysninger mangler, eller der ikke er sammenhæng mellem oplysningerne, eller oplysningerne afviger betænkeligt fra, hvad der er sandsynligt. Der opsættes i så fald en særlig usikkerhedskode, som tilkendegiver over for vurderingsmyndigheden, at ejendommen skal gennemgås manuelt.

Vurderingsforslaget for en etageejerlejlighed kan ikke som forslag efter parcel- og rækkehusfunktionen deles op i en bygningsdel og en grundværdidel. Hele værdien af beliggenhedsmomentet er således indeholdt i normtallet.

Normtallet for lejligheden fastsættes med udgangspunkt i det lokale normtal for standardlejligheden, som vurderingsmyndigheden før beregningen har skønnet er passende for området.

### Normtallet

Det lokale normtal for standardlejligheden korrigeres herefter prismæssigt for afvigelser i forhold til standardejerlejligheden, der er defineret som følger:

#### Bygningen

- opført i 1965
- ikke om- eller tilbygget
- indeholder flere end 8 lejligheder
- ingen elevator

#### Lejligheden

- 1 a eller flere b toiletter
- 1 a eller flere b badeværelser
- eget køkken

#### B.2.1.4

- opvarmet med andet end fjernvarme, ovne (dog ikke el-ovne) eller gasradiatorer
- beliggenhed på 1. sal eller højere
- samlet areal  $65 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2$

Alle definitionerne relaterer sig til de registrerede oplysninger i Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

De statistiske analyser forud for hver vurdering fastlægger de tillæg eller nedslag, der skal foretages for punkter, hvor den konkrete ejendom afviger fra standardlejligheden.

Det generelle normtal for standardlejligheden er til vurderingen 1. oktober 2003 foreløbigt fastsat til 13.325 kr.

Beregningen af lejlighedens normtal ser ved vurderingen 1. oktober 2003 således ud:

Lejlighedens normtal =

- 13.325 kr. generelt normtal for standardlejligheden (foreløbigt tal)
- +/- X kr. lokalkorrektion for området
- + 5 kr. pr. år, bygningen er opført efter 1965
- + 243 kr. yderligere pr. år, hvis bygningen er opført efter 1980
- + 13 kr. pr. år for om- eller tilbygning efter opførelsesåret, dog kun ned til 1965
- + 28 kr. pr. kvm, det bebyggede areal er mindre end 65 kvm
- 22 kr. pr. kvm, det bebyggede areal er større end 100 kvm, dog kun op til et areal på 150 kvm
- 450 kr. hvis lejligheden mangler vandskyllende toilet eller kun har adgang til toilet
- 500 kr. hvis lejligheden mangler badeværelse eller kun har adgang til bad
- + 125 kr. hvis lejligheden er opvarmet med fjernvarme
- 175 kr. hvis lejligheden er opvarmet med ovne (dog ikke elovne) eller gasradiator
- 400 kr. hvis lejligheden er uden opvarmning
- 250 kr. hvis lejligheden mangler eget køkken
- + 50 kr. hvis der er elevator i bygningen
- 1.500 kr. hvis lejligheden ligger i kælderens
- 275 kr. hvis lejligheden ligger i stueetagen, og bygningen har flere end 5 lejligheder
- + 375 kr. hvis der er færre end 9 lejligheder i bygningen

Der beregnes ikke vægtet etageareal for etageejerlejligheder. Dette skyldes, at langt de fleste etageejerlejligheder kun har en kategori areal, nemlig selve lejlighedens areal. Der er principielt to arealer at vælge imellem, nemlig lejlighedens tinglyste areal og BBR-arealet. Det tinglyste areal omfatter bruttoarealet af selve lejligheden, altså inkl. ydervægge og halvdelen af skillevægge til andre lejligheder. BBR-arealet omfatter herudover andel af fællesarealer i forbindelse med lejligheden primært trappe- og gangarealer.

### Lejlighedens areal

Etageejerlejlighedsfunktionen anvender BBR-arealet, da adgangsarealer til lejligheden skønnes at være en betydende parameter ved prisdannelsen for etageejerlejligheder.

Lejlighedens samlede areal beregnes som:

Lejlighedens areal (BBR-arealet)

+ areal af supplementsrum, der er tinglyst som hørende til lejligheden

Forslag til ejendomsværdi beregnes på følgende måde:

### Forslagsberegningen

Lejlighedens samlede areal x lejlighedens normtal

Ejerlejligheder kan være "fri" eller "ikke fri" for lejelovgivningens bindinger, som bl.a. tager sigte på beskyttelse af hidtidige lejere mod opsigelse. Forslaget er beregnet under hensyntagen til, om lejligheden er fri eller ikke fri. Handelsværdien er væsentlig lavere for ejerlejligheder, som fortsat er udlejet sammenlignet med ejerlejligheder, der frit kan omsættes. For ikke fri ejerlejligheder nedsættes forslaget derfor med 50 pct.

### Fri/ikke fri lejlighed

Hvor en flerhed af udlejede ejerlejligheder sælges udlejede, forbliver deres status som udlejede uændret efter salget. Hvor enkelte ejerlejligheder sælges og genudlejes på langtidskontrakt, vil deres status som ikke fri ligeledes forblive uændret. Genudlejes en ejerlejlighed på korttidskontrakt, ændres dens status derimod til fri.

En modificeret rækkehusfunktion anvendes til at beregne vurderingsforslag til ejerlejlighedsopdelte helårsboliger med 2 eller flere beboelseslejligheder henført til følgende benyttelse:

### B.2.1.5 Andre ejerlejligheder til beboelse

- 26 ejerlejlighed i lav bebyggelse (med 2 eller 3 beboelseslejligheder)
- 27 ejerlejlighed i rækkehus (med 2 eller flere beboelseslejligheder)

Ejerlejligheder i to- og trefamilieshuse ligger oven på hinanden, mens de ligger ved siden af hinanden i dobbelthuse eller rækkehuse.

Når ejerlejligheder af denne karakter får beregnet forslag efter rækkehusfunktionen (hvor der indgår anvendelse af grundværdien) i modsætning til etageejerlejlighedsfunktionen, skyldes det, at prisdannelsen på denne type af ejerlejligheder er meget lig prisdannelsen på tilsvarende ikke-ejerlejlighedsejendomme. Af stor betydning er således beliggenhedsmomentet, adgangen til havearealer m. v. som udtrykt i grundværdiansættelsen.

## B.2.1.5

Beregningsmodifikationen i forhold til rækkehusfunktionen består i, at der efter beregningen af bygningsværdien i nogle områder af landet gives et procenttillæg afhængigt af karakteren af bygningen (tofamilieshus, dobbelthuse m. v.). Herudover er der mindre justeringer omkring bad- og toiletforhold.

### **Ejerlejligheder i rækkehusbebyggelser**

Normtal og vægtet etageareal for ejerlejligheder i rækkehuse beregnes for hver enkelt boligenhed. Før beregningen divideres bebygget areal, bygningsareal, kælderareal og areal til udnyttet tagetage, der alle i BBR kun er registreret på bygningsniveau med antallet af lejligheder i bygningen.

Er lejlighedernes arealer forskellige, beregnes der ikke forslag til ejendomsværdi, idet det er mindre hensigtsmæssigt at angive beregninger på vurderingsmeddelelserne, som ikke tager udgangspunkt i de arealstørrelser, som er registreret i BBR.

Hvis en ejerlejlighed ikke er fri, gives et nedslag i ejendomsværdien på 50 pct.

### **Ejerlejligheder i dobbelthuse**

Beregningen for ejerlejligheder i dobbelthuse foregår på samme måde som for ejerlejligheder i rækkehusbebyggelser. Der gives dog ikke nedslag for ikke frie ejerlejligheder, da denne type nedslag kun gives for ejendomme med mere end 2 lejligheder.

### **Ejerlejligheder i tofamilieshuse**

For ejerlejligheder i tofamilieshuse beregnes normtal for den enkelte boligenhed efter rækkehusfunktionen. I stuelejligheden indgår bygningens bebyggede areal i normtalsberegningen korrigeret for indbyggede arealer. På 1. sal indgår lejlighedsarealet, hvis det er mindre end det bebyggede areal.

Der gives ikke nedslag for ikke frie ejerlejligheder.

### **Ejerlejligheder i trefamilieshuse**

Der anvendes de samme regler for ejerlejligheder i trefamilieshuse som i tofamilieshuse. Lejligheden på 2. sal behandles således på samme måde som 1. salslejligheden.

Hvis en ejerlejlighed ikke er fri, gives der et nedslag i ejendomsværdien på 50 pct.

### **Vægtet etageareal**

For ejerlejligheder i række- og dobbelthuse beregnes det vægtede etageareal på samme måde som for rækkehuse.

For ejerlejligheder i to- og trefamilieshuse beregnes det vægtede etageareal ved en kombination af rækkehusfunktionen og etageejerlejlighedsfunktionen.

Hele landet

Lejlighedens samlede areal 100

Garage-, udhus-, og carportarealer 10

Lejlighedens samlede areal er BBR-arealet, eventuelle supplementsrum i bibygninger indgår i det vægtede etageareal som garage/udhus.

Garagearealer m. v. indgår med maksimalt 100 m<sup>2</sup>, idet arealer herudover ikke væsentligt påvirker handelsværdien.

For ejerlejligheder i dobbelthuse samt i to- og trefamilieshuse gives der i det meste af landet et tillæg til bygningsværdien.

**Procenttillæg**

Tillægget udgør 15 pct. for ejerlejligheder i ét-plans dobbelthuse i København og Frederiksberg kommuner samt kommunerne i Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter. For andre ejerlejligheder i dobbelthuse samt i to- og trefamilieshuse udgør tillægget 5 pct.

I kommuner med under 20.000 indbyggere i største bymæssige bebyggelse gives der intet tillæg til bygningsværdien.

Den forslagsmodel, som betegnes "sommerhusfunktionen", beregner vurderingsforslag for ejendomme, der er henført til benyttelserne:

**B.2.1.6  
Sommerhuse**

- 08 - sommerhus
- 48 - sommerhus på fremmed grund

Der beregnes ikke forslag for en ejendom, såfremt nogen af de grundlæggende registeroplysninger mangler, eller der ikke er sammenhæng mellem oplysningerne, eller oplysningerne afviger betænkeligt fra, hvad der er sandsynligt. Der opsættes i så fald en særlig usikkerhedskode, som tilkendegiver over for vurderingsmyndigheden, at denne ejendom skal gennemgås manuelt.

Bygningsværdien pr. kvadratmeter udtrykkes ved et normtal for ejendommen, og det samlede bygningsareal udtrykkes ved et vægtet etageareal.

Ejendommens normtal fastsættes med udgangspunkt i det lokale normtal for standardhuset, som vurderingsmyndigheden før beregningen har skønnet passende for området.

**Normtallet**

Det lokale normtal for standardhuset korrigeres herefter prismæssigt for afvigelser fra standardhuset, der er defineret som følger:

- opført i 1965
- ikke om eller tilbygget
- opvarmet ved fjernvarme, centralvarme, varmepumpe, tokammerfyr eller elovne
- ydermur af træ, letbeton, eternit, betonelementer metalplader, PVC, asbestfri fibercement, glas eller "andet"
- tagmateriale af eternit, asbestfri fibercement, PVC, glas eller "andet"
- bebygget areal 50 m<sup>2</sup> - 70 m<sup>2</sup>

## B.2.1.6

Alle definitionerne relaterer sig til de registrerede oplysninger i Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

Beregningen af det generelle normtal er baseret på statistiske analyser forud for hver vurdering. Analyserne tager udgangspunkt i alle registrerede oplysninger i BBR.

a Det generelle normtal for standardhuset er til vurderingen 1. oktober 2003 foreløbigt fastsat til 6.375 kr.

Fra og med vurderingen 1. oktober 2003 er der sket en ændring i måden at beregne ejendommens normtal på. Fra denne dato beregnes ejendommens normtal uden hensyntagen til ejendommens badeværelses-, toilet- eller køkkenforhold. Ligesom der ikke vil blive givet tillæg for brændeovn eller solvarme (supplerende opvarmning).

Beregningen af ejendommens normtal ser ved vurderingen 1. oktober 2003 således udb:

- 6.375 generelt normtal for standardhuset (foreløbigt tal)  
kr.
- + X kr. lokalkorrektion for området
- + 43 kr. pr. år bygningen er opført efter 1965
- + 138 yderligere pr. år bygningen er opført efter 1985  
kr.
- 39 kr. pr. år bygningen er opført efter 1995 til reduktion af stignings-  
takt
- + 9 kr. pr. år for om- eller tilbygning efter opførelsesåret, dog kun ned  
til 1965
- + 30 kr. pr. kvm det bebyggede areal er mindre end 50 kvm.
- 20 kr. pr. kvm det bebyggede areal er større end 70 kvm, dog kun op  
til et areal på 110 kvm
- 100 kr. hvis opvarmning sker ved ovne (dog ikke elovne), gasradiator  
eller varmeinstallation mangler
- + 225 hvis ydervæggene er af mursten  
kr.
- + 425 hvis taget er af cementsten  
kr.
- + 500 hvis taget er af tegl eller strå  
kr.
- 350 kr. hvis taget er af metalplader eller der er build-up tag (fladt tag)
- 100 kr. hvis taget er af tagpap



Det vægtede etageareal beregnes ens uanset hvor i landet, ejendommen er beliggende.

### Vægtet etageareal

	Hele landet
Bebygget areal*	100
Udnyttet tagetage/1. sal	90
Kælderareal	60
Garage/carport (fritliggende)	10
Garage/carport (indbygget)	20
Udhus (fritliggende + indbygget)/overdækket terrasse	20
Udestue	60

\*) Bebygget areal er forskelligt fra BBR's bebyggede areal, idet der fra BBR's areal skal fraregnes udestue, indbygget garage, indbygget carport og indbygget udhus.

Fritliggende garagers og carportes arealer indgår med maksimalt 50 m<sup>2</sup>; udhusarealer indgår ligeledes med maksimalt 50 m<sup>2</sup>.

Der er intet maksimum med hensyn til arealer i indbyggede garager, carporte, udhuse, eller hvad angår udestuer og overdækkede terrassearealer.

Forslag til ejendomsværdi beregnes ved anvendelsen af normtal og vægtet etageareal på følgende måde:

### Forslagsberegningen

Bygningsværdi (vægtet etageareal x normtal for ejendommen)  
 + grundværdi  
 + eventuelt nedslag for ekstra fundering.

Den forslagsmodel, som betegnes "andelsboligfunktionen", beregner vurderingsforslag for ejendomme, der er henført til benyttelsen:

### B.2.2 Andelsboliger i offentligt støttet byggeri

- 31 støttet andelsbolig

Ejendomme, som er omfattet af denne gruppe, er andelsboliger opført efter 1981 i henhold til lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger. Kommunalbestyrelserne kan i henhold hertil på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til opførelsen af andelsboliger samt give tilsagn om at yde garanti for realkreditlån til opførelse af andelsboliger.

Den enkelte lejlighed er ikke en selvstændig vurderingspligtig ejendom, og der sker ingen registrering af salg af andelsboliger. De vurderingspligtige andelsboligejendomme sælges typisk kun én gang, nemlig når de overdrages fra bygherren til andelsboligforeningen og overdragelsessummen svarer her til opførelsesomkostningerne.

## B.3

Andelsboligbyggeri opført efter 1981 med støtte fra staten eller kommunen værdiansættes derfor med udgangspunkt i opførelsesomkostningerne, såfremt de er opført i året forud for vurderingsåret, ellers med udgangspunkt i beregnede opførelsesomkostninger.

Vurderingsmyndigheden må ved den første vurdering af en sådan ejendom selv fremskaffe oplysninger om opførelsesomkostningerne.

Vurderingsforslaget for denne type andelsboliger baserer sig således ikke på en statistisk analyse af registrerede salg.

Andelsboligfunktionen opererer med en afskrivningsprocent for at kunne frem- og tilbageregne vurderingerne henholdsvis til og fra aktuelt prisniveau. Den afskrivningsprocent, der anvendes, beregnes ud fra hvorledes vurderingsforslagene for parcel- og rækkehuse afhænger af opførelsesåret.

Forslaget beregnes i 3 trin:

- Først fremskrives ejendomsværdien ved seneste vurdering til værdi som nybyggeri ud fra afskrivningsprocenten ved den pågældende vurdering og ejendommens alder, dvs. hvor mange år forud for vurderingsåret ejendommen er opført.
- Denne beregnede nybygningsværdi ved den forudgående vurdering fremskrives dernæst til det nye omkostningsniveau for nybyggeri ved hjælp af udviklingen i reguleringsprisindekset for boligbyggeri.
- Forslaget til ejendomsværdi for den enkelte andelsbolig beregnes herefter ved at nedskrive den beregnede opførelsessum i forhold til ejendommens alder med årets afskrivningsprocent.

## B.3 Ejendomme, der ikke omfattes af forslagsmodellerne

### B.3.1 Erhvervsejendomme m. m.

En meget stor del af den samlede ejendomsmasse er karakteriseret ved, at ejendommene er opført eller erhvervet med henblik på erhvervsmæssig udnyttelse. For sådanne ejendomme vil handelsværdien være bestemt af forventningerne til afkastet. Det gælder både for rene investeringsejendomme som f. eks. udlejningsejendomme til beboelse, og for fabriks-, lager- og kontorejendomme, som ejerne selv udnytter i deres a. erhvervb.

#### B.3.1.1 Udlejningsejendomme til beboelse

##### B.3.1.1.1 Private udlejningsejendomme

#### Beboelse

Udlejningsejendomme, der indeholder beboelseslejligheder, anses i vurderingsmæssig sammenhæng som "udlejningsejendomme til beboelse", når mindre end 25 pct. af ejendommens værdi kan henføres til erhvervslejemål.

Hvor 25 pct. eller mere af værdien kan henføres til erhvervslejemål, anses de som "udlejningsejendomme til blandet beboelse og erhverv". Sondringen mellem ren beboelse på den ene side og blandet beboelse og erhverv på den anden side har betydning for de indberettede salgsplysnings rubricering og dermed indirekte for vurderingsniveauet, men i øvrigt vurderes de to kategorier ejendomme efter samme retningslinier.

Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast, hvorved i første omgang henses til de dokumenterede lejeindtægter og udgifterne til drift og vedligeholdelse. Ejendommens afkast skal holdes op imod andre faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsstakten. Desuden spiller den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri en rolle for prisfastsættelsen.

Ved bedømmelsen af en ejendoms værdi vil en potentiel køber kapitalisere de fremtidige indtægter og udgifterne til vedligeholdelse af ejendommen og betinge sig en pris, der tager hensyn hertil. For beboelsesejendomme må køberen tage i betragtning, at større reparationsomkostninger ikke uden videre lader sig genvinde ved forøgelse af lejeindtægten. Er vedligeholdelsestilstanden ringere end normalt, vil ejendommens værdi i handel og handel derfor være lavere, end lejeindtægten umiddelbart giver indtryk af.

For beboelsesejendomme, der savner moderne bekvemmeligheder, vil handelsværdien være påvirket af de relativt ringere afkastmuligheder, idet der ikke kan forventes lejestigninger af betydning for sådanne ejendomme. Det anførte vil navnlig gøre sig gældende, hvor lejlighederne ikke har eget toilet og bad eller har individuel opvarmning (kakkellovn, el-ovne, gasbrænder og petroleumsfyr).

Omvendt har der i de senere år vist sig stor køberinteresse for ejendomme, der er blevet totalt renoverede som led i en sanering eller byfornyelse. De renoverede ejendommers handelsværdi er påvirket af, at istandsættelsen giver mulighed for væsentlige lejestigninger, samtidig med, at den tilfører ejendommen en forbedret vedligeholdelsestilstand. I forbindelse med renoveringen eller byfornyelsen kan hele kvarterer have ændret karakter, hvorved vurderingsniveauet er blevet påvirket i opadgående retning. En sådan udvikling er markant i nogle af Københavns brokvarterer.

### **Sanering**

Vurderingsmyndigheden har ikke som parterne i en ejendomshandel mulighed for at foretage beregninger over den enkelte ejendoms rentabilitet, da der ikke indsamles oplysninger om ejendommens udgifter. Ejendomsværdien må derfor ansættes på grundlag af de oplysninger, der kan findes i registre, og de forhold, der kan konstateres i forbindelse med en besigtigelse.

### **Bruttolejeindtægt**

a Til brug for vurderingen pr. 1. januar 2002 er der udarbejdet et særligt huslejeanalyse-system. Systemet er opbygget på grundlag af oplysninger, der indhentes om lejeforholdene fra større administratorer af udlejningsejendomme, og systemet skønnes at give tilstrækkeligt sikre skøn over lejeniveauet for ejendomme med forskellig størrelse, geografisk beliggenhed, opførelsestidspunkt, installationer m.m. I forbindelse med klagesagsbe-

### B.3.1.1.1

handlingen vil der herudover ofte komme oplysninger frem om bruttolejen i de påklagede ejendomme. Disse oplysninger vil herefter indgå i vurderingsmyndighedens baggrundsmateriale.

Vurderingsmyndigheden skal ved hver vurdering efterprøve, om den anførte lejeindtægt svarer til lejeindtægten for ejendomme, der med hensyn til opførelsestidspunkt, beliggenhed, vedligeholdelse og indretning svarer til den ejendom, der skal vurderes. Vurderingsmyndigheden skal endvidere påse, at alle lejeindtægter er medtaget.

I tilfælde, hvor der i forbindelse med en klagesagsbehandling fremkommer oplysninger om en lejeindtægt, der afviger fra den anslåede leje, skal den oplyste leje lægges til grund, medmindre der er tale om en leje, der må anses for at falde uden for vurderingslovens bestemmelser om sædvanlige udlejningsforhold, jf. VUL § 10, stk. 3, se nedenfor. Der tænkes i denne forbindelse navnlig på andelsboliger, hvor lejen (boligafgiften) for nyoprettede andelsboliger gennemgående er væsentlig højere end lejen i tilsvarende private udlejningsejendomme, medens det modsatte som oftest er tilfældet, hvor der er tale om en andelsboligforening oprettet for mange år siden.<sup>b</sup>

#### **Lejefaktoren**

For større udlejningsejendomme kan der konstateres et relativt fast forhold mellem salgspriser og bruttolejeindtægter. Kapitalisationsfaktoren, der udtrykker dette forhold, kaldes i reglen lejefaktoren. I praksis beregnes ejendomsværdien for udlejningsejendomme ved, at a en anslået leje eller b den oplyste, årlige lejeindtægt ganges med lejefaktoren. Vurderingsmyndigheden fastsætter lejefaktorer for de enkelte kategorier ejendomme under forudsætning af almindelig god vedligeholdelsesstandard.

Gennem en årrække har hovedparten af de handlede udlejningsejendomme opnået priser svarende til 7-10 gange den årlige bruttolejeindtægt. Det forekommer imidlertid, at dårligt vedligeholdte ejendomme handles til 3-4 gange lejen, medens omvendt nye og a ældre særligt velholdte ejendomme med moderniseringspotentiale<sup>b</sup> handles til 11-16 gange lejen. Der er en tendens til, at en høj bruttolejeindtægt trækker lejefaktoren op. Umiddelbart kunne det give indtryk af, at den samme værdi medregnes to gange, men forklaringen skal søges i, at nyere og veludstyrede ejendomme med de høje huslejer sædvanligvis drives med lavere omkostninger end ældre ejendomme. Det betyder, at ejendommene alt i alt bliver mere attraktive for potentielle købere. En særlig gunstig beliggenhed kan også betinge en højere lejefaktor end den normale.

Mindre udlejningsejendomme (3-6 lejligheder) handles undertiden på det vilkår, at en af lejlighederne stilles til disposition for køberen. Selv om der kan være visse ulemper for en ejer ved selv at bo i ejendommen, er der almindeligvis anledning til at justere lejefaktoren opad under hensyn til ejerboligen. Lejefaktorens rigtighed kan eventuelt efterkontrolleres ved, at ejendomsværdien beregnes på grundlag af de udlejede lejligheder alene, med tillæg af den disponible lejlighed vurderet som ejerlejlighed.

I helt nyopførte udlejningsejendomme kan huslejen undertiden være så høj, at ikke alle lejlighederne kan lejes ud med det samme. Skønnes ledigheden at ville strække sig over længere tid, kan det efter omstændighederne påvirke lejefaktoren, se i øvrigt B.3.1.3.2.

a Ved fastsættelsen af en ejendoms lejefaktor bør der, ud over ejendommens opførelsestidspunkt, tages hensyn til ejendommens vedligeholdelsestilstand. En køber af en udlejningsejendom vil særlig interessere sig for, hvilke indtægter og udgifter han vil have fremover ved at købe ejendommen. Hvis ejendommen er godt vedligeholdt, skal der i en årrække efter købet ikke regnes med store udgifter til reparation og vedligeholdelse som i tilfælde, hvor ejendommen er dårligt vedligeholdt. En køber vil derfor være villig til at betale en højere pris for en godt vedligeholdt ejendom. Ved ansættelsen af ejendomsværdien, skal der derfor anvendes en højere lejefaktor for den godt vedligeholdte ejendom end for den mindre godt vedligeholdte ejendom. Endvidere ser en køber for ældre ejendommers vedkommende på mulighederne for i takt med at lejlighederne bliver ledige, at foretage reelle forbedringsarbejder der kan medføre lejeforhøjelser, hvorefter lejemålet overgår fra den relativt lave omkostningsbestemte husleje til den mere lukrative markedsbestemte husleje.

Har lejlighederne i en udlejningsejendom ikke selvstændigt toilet og bad, og har de individuel opvarmning (kakkellovne, petroleumsbrænder, gasbrænder eller el-varme) bør der anlægges et forsigtigt skøn ved valget af lejefaktoren. Institutionelle investorer, såsom pensionskasser og forsikringselskaber, der foretager langsigtede investeringer, og som køber udlejningsejendomme med henblik på at kunne tilbyde medlemmerne lejligheder, vil ikke købe denne type udlejningsejendomme. Det samme er i et vist omfang tilfældet, hvor en bebyggelse omfatter mange små lejligheder. I de tilfælde, hvor det gennemsnitlige lejlighedsareal er mindre end 65 m<sup>2</sup>, bør der ligeledes tages hensyn til lejlighedsstørrelsen ved valget af lejefaktoren. Baggrunden herfor er, at der for sådanne ejendomme må regnes med større udgifter pr. kvadratmeter etageareal end for større ejendomme, og at administrationsomkostningerne ligeledes er høje.

Vurderingsmyndigheden bør endvidere særlig være opmærksom på, at en ældre udlejningsejendom kan være forbedret og ombygget i meget betydeligt omfang. Er der registreret et ombygningsår, må vurderingsmyndigheden undersøge hvilke ombygningsarbejder der er foretaget. I nogle tilfælde kan ombygningen være så begrænset, at den ikke får nogen (nævneværdig) indflydelse på vurderingen. I andre tilfælde - hvor der har været foretaget en sanering eller byfornyelse - har ombygningen et sådant omfang, at der nærmest er tale om en total ombygning af den oprindelige ejendom.

Ombygning og forbedring af en udlejningsejendom vil som oftest medføre en forhøjelse af lejen. Hvis ejendomsværdien derfor ansættes på grundlag af en anslået leje og en lejefaktor, der er fastsat på grundlag af ejendommens oprindelige opførelsestidspunkt, vil ejendomsværdien blive for lav i forhold til handelsværdien. I sådanne tilfælde vil det ved valget af lejefaktor være mere rigtigt at tage udgangspunkt i en lejefaktor, der anvendes for ejen-

### B.3.1.1.2

domme i ombygningsåret end i den faktor der anvendes for ejendomme fra det oprindelige opførelsestidspunkt.<sup>b</sup>

#### **Sædvanlige udlejningsforhold**

Ved ansættelsen af ejendomsværdien regnes der for udlejningsejendommens vedkommende med sædvanlige udlejningsforhold, jf. VUL § 10, stk. 3. Er ejendommen underkastet huslejerestriktioner, kan den bundne leje i almindelighed betragtes som den efter forholdene normale leje. På boligmarkedet er det især de restriktioner, der følger af lejeloven og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven), som påvirker ejendomsværdien, se A.5.3. Der tages derimod ikke hensyn til sådanne begrænsninger i opsigelighed m. v., som lejeaftalens parter selv har fastsat, se TfS 1996, 86.

#### **Andelsboliger**

For andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier, som gælder for private udlejningsejendomme, medmindre det drejer sig om andelsboliger som omhandlet i kap. 11 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 662 af 8. august 2002 med senere ændringer.

Der gør sig det særlige forhold gældende i andelsboligforeninger, at boligafgiften (huslejen), som andelshaverne betaler for at bo i lejlighederne, varierer meget efter, hvornår foreningen er oprettet. I en ældre andelsboligforening er huslejen som regel lavere end i sammenlignelige private udlejningsejendomme, hvorimod huslejen i nyoprettede andelsboligforeninger almindeligvis vil være højere end i sammenlignelige private ejendomme. Det hænger sammen med, at huslejen i de private ejendomme er bundet af huslejereguleringen, jf. ovenfor. Boligafgiften til en andelsboligforening forudsættes at skulle dække såvel finansieringsomkostninger som de løbende udgifter. I en ældre andelsboligforening er finansieringudgifterne små, medens de kan udgøre den største enkelte udgiftspost i en nyoprettet andelsboligforening.

For andelsboliger i støttet byggeri udarbejder Told- og Skattestyrelsen maskinelt beregnede forslag til ejendomsværdi og grundværdi, se B.2.2.

#### **B.3.1.1.2 Almennyttigt boligbyggeri**

For ejendomme i det almennyttige boligbyggeri ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier, som gælder for private udlejningsejendomme. Det gælder, hvad enten det drejer sig om etageejendomme, eller der er tale om ejendomme i tæt lav eller åben lav bebyggelse. De sidste forekommer fortrinsvis i boligselskabernes nyere afdelinger.

I almennyttigt boligbyggeri skal huslejen fastsættes således, at boligselskabets indtægter kan dække de udgifter, der er forbundet med driften af ejendommene, og de fornødne henlæggelser, jf. § 9 i lov nr. 562 af 19. juni 2001 om leje af almene boliger. I øvrigt fastsættes lejen efter lejlighedernes brugsværdi. Kommunalbestyrelsen skal godkende begyndelseshuslejen, når en ejendom tages i brug. Huslejen i det lave byggeri fastsættes normalt ikke væsentligt højere end lejen i etageejendomme, selv om lejligheder i det lave byggeri erfaringsmæssigt er mere efterspurgt.

Fører en sædvanlig beregning på grundlag af bruttolejeindtægten ikke til et rimeligt resultat, må vurderingsmyndigheden ansætte ejendomsværdien efter et skøn, hvori bl. a. ejendommens opførelsesomkostninger kan indgå.

Salg af et almennyttigt boligselskabs ejendom skal godkendes af kommunalbestyrelsen, for handicapboligers vedkommende dog af amtsrådet, jf. § 27 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger. Desuden kræves der normalt godkendelse fra erhvervs- og økonomiministeren, medmindre salget sker til en anden almennyttig boligorganisation.

Sker salget til en kommune, skal ejendommen vurderes af vedkommende vurderingsmyndighed. Overdragelsestaksten må ikke være lavere end den af vurderingsmyndigheden ansatte værdi. Vurderingsmyndighedens ansættelse kan påklages af køberen og sælgeren efter reglerne i SSL.

Ejerlejligheder, som ejerne selv bebor eller på anden måde disponerer over, f. eks. til erhverv, kan frit omsættes. For frie ejerlejligheder til beboelse udarbejder Told- og Skattestyrelsen maskinelt beregnede forslag til ejendomsværdi og grundværdi, se B 2.1.4 og B.2.1.5.

Ved ansættelsen af ejendomsværdien for udlejede ejerlejligheder, herunder forretningslokaler og lignende, må der tages hensyn til, at lejelovgivningens regler om begrænsning i adgangen til opsigelse og til forhøjelse af huslejen som udgangspunkt også gælder for ejerlejligheder. Ejeren af en udlejet ejerlejlighed kan godt sælge lejligheden, men prisen vil i overvejende grad være bestemt af lejlighedens forventede afkast. En udlejet ejerlejlighed kan betragtes som en udlejningsejendom med én lejlighed.

På baggrund af indberettede salgspriser på udlejede ejerlejligheder har der siden 18. almindelige vurdering pr. 1. januar 1986 dannet sig en administrativ praksis, hvorefter ejendomsværdien for en udlejet ejerlejlighed almindeligvis er blevet ansat til 50 pct. af hvad ejendomsværdien ville være blevet ansat til, hvis ejerlejligheden havde været fri. Hvor en ejerlejlighed er oplyst udlejet på sædvanlige lejevilkår, udarbejder Told- og Skattestyrelsen forslag i overensstemmelse med denne praksis.

Særlige forhold kan føre til at fravige den omtalte praksis. Beboelsesejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, som ikke er solgt, men i stedet udlejes til en leje, som giver en rimelig forrentning af anskaffelsesomkostningerne, må i stedet vurderes efter de retningslinier, der gælder for almindelige udlejningsejendomme, idet der eventuelt anvendes en særlig høj lejefaktor (12-14), a som følge af bl.a. afholdte udgifter til landinspektør. b Desuden kan der være anledning til at gøre undtagelse fra 50 pct.-reglen, hvor ejerlejlighedens lejer undtagelsesvis kan siges op med 1 års varsel, jf. lejelovens § 83, stk. 1, litra a, sammenholdt med § 84, litra a. Det drejer sig om tilfælde, hvor

- ejerlejlighedens ejer selv agter at bebo lejligheden og har beboet denne tidligere

### **Vurdering ved salg**

### **B.3.1.1.3 Udlejede ejerlejligheder**

### **50 pct.-reglen**

### **Særlige forhold**

### B.3.1.2

- ejerlejlighedens ejer selv agter at bebo lejligheden, og lejemålet er indgået før den 1. juli 1986

I begge tilfælde stilles der yderligere to betingelser for at gøre opsigelsesretten gældende. Lejemålet skal være indgået efter ejendommens udstykning i ejerlejligheder, og lejerens skal ved lejeforholdets påbegyndelse være gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter lejelovens § 83, litra a.

Har ejeren opsigelsesret efter en af de omtalte bestemmelser i lejeloven, må ejerlejligheden vurderes, som om der var tale om en fri ejerlejlighed, idet der dog kan indrømmes et skønsmæssigt nedslag på op til 20 pct. under hensyn til opsigelsesfristen. På tilsvarende måde forholdes, når lejeaftalen oplyses at være tidsbestemt og derfor ophører uden opsigelse ved lejeperiodens udløb, jf. lejelovens § 80.

### B.3.1.2 Ejendomme med blandet beboelse og erhverv

Udlejningsejendomme, der indeholder beboelseslejligheder, men hvor 25 pct. eller mere af værdien kan henføres til erhvervslejemål, anses som "udlejningsejendomme til blandet beboelse og erhverv". For sådanne ejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier som for udlejningsejendomme til ren beboelse, se B.3.1.1.

For leje af lokaler, som udelukkende udlejes til andet formål end beboelse, gælder bestemmelserne i lov nr. 934 af 20. december 1999 om leje af erhvervslokaler (erhvervslejeloven), som ændret ved § 1 i lov nr. 447 af 7. juni 2001, se A.5.3.

Disponerer ejeren eller et selskab, som ejeren kontrollerer, over en del af ejendommen, må vurderingsmyndigheden skønne over, om den opgivne bruttolejeindtægt svarer til ejendommens reelle markedsværdi.

### B.3.1.3 Erhvervsjejen- domme i øvrigt

#### B.3.1.3.1 Fabriks- og lagere- jendomme

For fabriks- og lagerejendomme ansættes ejendomsværdien i vid udstrækning på grundlag af en markedsværdiberegning efter lignende retningslinier som dem, der finder anvendelse på andre erhvervsjendomme. Denne metode anses i dag for at være den sikreste til at understøtte skønnet over den enkelte ejendoms værdi. Undersøgelser af salgspriser alene giver ikke tilstrækkeligt sikre holdepunkter for værdiansættelsen, da salgene er fåtal-lige, og prisfastsættelsen ofte er præget af virksomhedsstrategiske hensyn snarere end af den enkelte ejendoms forhold.

#### Lejefaktoren

Markedsværdiniveauet fastlægges gennem undersøgelser af markedet for tilsvarende udlejede ejendomme. Ved vurderingen anslås en kvadratmeterleje for hver type anvendelse, f. eks. produktion. Efter beregning af den anslåede leje for hele ejendommen ganges det fremkomne beløb med en lejefaktor. Der anvendes den samme lejefaktor for hele ejendommen. Lejeværdifaktoren varierer i praksis fra 5 for ældre og vanskeligt tilgængelige



ejendomme og op til 15 for nye ejendomme med særligt gode anvendelsesmuligheder. For flertallet af fabriks- og lagerejendomme har der ved de senere vurderinger været fastlagt lejefaktorer på 7-9.

Fastsættelsen af lejefaktoren kan frembyde nogen vanskelighed som følge af det relativt beskedne statistiske grundlag, vurderingsmyndigheden kan støtte sig på. I mangel af andre holdepunkter må vurderingsmyndigheden foretage beregninger af ejendommens genanskaffelsesværdi og holde disse beregninger sammen med oplysninger om ejendommens alder, indretning og udnyttelseskapacitet. I den forbindelse bemærkes, at mange fabriksejendommers værdi er betinget af deres anvendelse for en bestemt virksomhed. Dette gælder, så længe virksomheden er i almindelig god drift a (going concern principet)b. For ejendomme, der er ude af drift, må lejefaktoren fastsættes under hensyn til mulighederne for alternativ anvendelse. Det er i så fald af særlig betydning, om overgang til anden virksomhed kan ske uden væsentlige ombygninger af ejendommen og uden, at der eventuelt skal foretages en bekostelig oprydning på grundarealet.

Nogle fabriksejendomme er udsat for et ekstraordinært slid på grund af rustelser eller andre følger af produktionen, f. eks. syredannelse og kondens. I øvrigt må opmærksomheden rettes mod de eventuelle bygningskrav, f. eks. af sikkerhedsmæssig eller sanitær art, som stilles til den pågældende virksomhed.

For fabriks- og lagerejendommers vedkommende gør der sig ofte det forhold gældende, at værdien af de omgivende grundarealer indgår med større vægt i den samlede ejendomsværdi end tilfældet er for andre erhvervsjendomme.

Der gives i visse tilfælde et tillæg til den sædvanligt beregnede ejendomsværdi for værdien af et overskydende grundareal. Tillægget fastsættes skønmæssigt ud fra efterspørgslen efter jord til erhvervsbyggeri. Ifølge praksis gives der kun tillæg for et overskydende grundareal, såfremt arealet giver fysisk mulighed for tilbygning til det eksisterende byggeri. Der skal derimod ikke gives tillæg til ejendomsværdien, blot fordi grundens tilladte bebyggelsesgrad ikke er udnyttet.

### **Overskydende grundareal**

### **B.3.1.3.2 Kontorejendomme, forretningsejendomme, hoteller, biografar og campingpladser m.v.**

Rene kontor- og forretningsejendomme handles oftere end fabriks- og lagerejendomme, og salgspriserne giver derfor et bedre holdepunkt for værdiansættelsen, end tilfældet er for fabriks- og lagerejendomme.

### **Kontor og forretning**

Kontor- og forretningsejendomme vurderes sædvanligvis med en højere lejefaktor end udlejningsejendomme til beboelse. Det hænger navnlig sam-

### **Lejefaktoren**

### B.3.1.3.2

men med, at erhvervslejemål ikke er underkastet de samme restriktioner som udlejning af boliglejemål.

For leje af lokaler, der udelukkende udlejes til andet formål end beboelse, gælder reglerne i erhvervslejeloven. Herefter fastsættes lejen efter aftale mellem lejer og udlejer. I lejeperioden kan hver af parterne forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den pågældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen, jf. erhvervslejelovens § 13, stk. 1. Ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingsstidspunktet aftaler for det pågældende lejeforhold. Kontor- og forretningsejendomme skal derfor gennemgående vurderes med en højere lejefaktor end beboelsesudlejningsejendomme for at finde frem til ejendommens handelsværdi.

Hvor en kontor- eller forretningsejendom helt eller delvis benyttes af ejeren, fastsættes ejendommens lejeværdi af vurderingsmyndigheden efter et skøn over de pågældende lokalers markedsleje. Det gælder også i tilfælde, hvor ejendommen benyttes af et selskab, som ejeren kontrollerer.

I helt nyopførte kontor- og forretningsejendomme kan lejen være så høj, at alle lokalerne ikke kan lejes ud med det samme. Udlejeren kan i så fald forsøge at stimulere interessen ved at tilbyde en lavere begyndelsesleje. Den lave begyndelsesleje aftales oftest på det vilkår, at lejen skal stige gradvis over en periode, indtil den kommer op på en leje, der er sædvanlig for tilsvarende lokaler i andre ejendomme. Ved fastsættelsen af ejendommens bruttolejeindtægt tages der normalt ikke hensyn til sådanne aftaler. Skønnes udlejningskapaciteten ikke at kunne udnyttes fuldt ud inden for omkring et år efter ejendommens ibrugtagning, kan lejefaktoren efter omstændighederne fastsættes 1-3 points lavere end for tilsvarende fuldt udlejede ejendomme.

I de større byer er mange tidligere beboelsesejendomme indrettet til kontor- og forretningsformål, efter at der er blevet givet tilladelse til at nedlægge beboelsesejlighederne. Nogle af ejendommene er imidlertid mindre velegnede til disse formål, bl. a. fordi ejendommene er vanskelige at modernisere i takt med den teknologiske udvikling. Hertil kommer problemer med at skaffe parkeringsmuligheder for ansatte og kunder. De nævnte forhold har medført, at markedet for denne type ejendomme er blevet betydeligt indsnævret, medmindre der knytter sig en ganske særlig værdi til deres beliggenhed eller historie.

### Hoteller

Hoteller, der er medlem af Horesta og har mindst 8 værelser, er blevet klassificeret med fra 0 til 5 stjerner efter objektive kriterier, der omfatter en række fysiske faciliteter eller tjenesteydelser. Klassifikationen inddrager ikke forhold som f.eks. atmosfære, beliggenhed, udsigt eller madens kvalitet. "Hotel Garni" kan forekomme på såvel skiltet ved hotellet som på hjemmesiden [www.danishhotels.dk](http://www.danishhotels.dk). "Garni" betyder, at hotellets restaurant normalt kun serverer morgenmad. Vil man vide mere om hoteller, og hvad klassifikationen betyder, kan man søge alle nyttige oplysninger på [www.danishhotels.dk](http://www.danishhotels.dk), hvor der kan vælges sprog i højre kolonne.

Lejefaktoren Ved ansættelsen af hotellers ejendomsværdi ses der i særlig grad på omsætningen, og i forpagtningsaftaler er forpagtningsafgiften således fastsat i forhold til hotellets omsætning. Det er kutyme i branchen, at afgiften fastsættes som en procent af omsætningen ved værelsesudlejning og en anden procent af omsætningen i restaurant, selskabslokaler, kiosk etc. Er hotellet i særlig god drift forhøjes procentsatserne, jf. herom nedenfor. Vurderingsmyndighederne indhenter sædvanligvis oplysninger om omsætningens størrelse og fordeling i de seneste 3 år forud for vurderingstidspunktet. Betaler operatøren imidlertid en fast årlig afgift, hvilket kan være tilfældet når et hotel har en stabil omsætning, benyttes den betalte leje. Såfremt bygningsejeren selv forestår driften af hotellet, fremskaffes de samme omsætningstal som i forpagtningsituationen til brug for vurderingen. Hotelbranchen er meget konjunkturfølsom, og det kan derfor være nødvendigt at supplere oplysningerne med et skøn bl.a. over den belægningsprocent, hotellet kan forvente i fremtiden.

Vejledende for fastsættelsen af markedsværdien er som tidligere nævnt forholdene mellem omsætningen i de forskellige grene af hoteldriften:

Omsætning, ekskl. moms	leje i pct. af omsætning
Hotelværelser	20
Restaurant, lokaler og kiosk mv.	8

Den leje man kommer frem til, ganges herefter på sædvanlig vis med den faktor vurderingsmyndigheden finder passende for at nå frem til handelsværdien. Lejefaktoren kan for hoteller i mindre god drift sættes til 5-8 , og for hoteller i almindelig god drift til 9-11 alt efter vedligeholdelsesstand, bygningsmæssige standard og stabilitet i omsætningen. For hoteller i særlig god drift, hvorved der i denne forbindelse forstås hoteller med en belægningsprocent der i væsentlig grad overstiger 70 pct., kan der til brug for lejeberegningen i de forskellige grene af hoteldriften anvendes henholdsvis 25 pct. af værelsesomsætningen og 10 pct. af omsætningen i øvrigt, og lejefaktoren kan her gå op til ca. 15. For at finde frem til om et hotel er i særlig god drift er det nødvendigt at kende belægningsprocenten, hvorfor denne skal søges oplyst. Det bemærkes, at belægningsprocenten og dermed omsætningen er helt afhængig af et hotels mere eller mindre gunstige beliggenhed i forhold til den personkreds man ønsker at tiltrække.

Foranstående vejledning retter sig hovedsagelig på hoteller med mindst 40 senge.

Samme fremgangsmåde kan anvendes for ejendomme med blandet hotel og kursusvirksomhed, der omfatter nyere og veludstyrede ejendomme, eller ældre ejendomme, hvor der er gennemført udvidelse og modernisering.

En anden og ofte anvendelig metode at ansætte hoteller efter, specielt når der ikke foreligger oplysning om omsætningstallene, kan være at benytte sig af en "ejerlejlighedsbetragtning". I hotelbranchen handles hoteller i særlig

### Ejerlejlighedsmodellen

### B.3.1.3.2

god drift ofte på værelsespriser, når der er tale om større nye eller helt moderniserede hoteller med en central beliggenhed, hvor omsætningen for hovedpartens vedkommende ligger på værelsesudlejningen. For sådanne hotelejendomme vil et dobbeltværelse på 24-30 m i København erfaringsmæssigt kunne ansættes til 400.000 - 1.500.000 kr. pr. værelse, inkl. udenomsarealer. Prisintervallet dækker over hoteller med 2 til 5 stjerner.

Uden for det københavnske område vil man herefter ved at sammenholde eget prisniveau for ejerboliger og kontorejendomme med det københavnske nogenlunde kunne finde frem til værdien af et hotelværelse og dermed for hele hotellet.

#### **Tillempet erhvervsleje**

Såfremt det ikke er muligt at anvende hverken omsætnings- eller ejerlejlighedsmetoden er en tredje metode direkte at anslå en markedsværdi for bygningen. Der tales her udgangspunkt i sædvanlige erhvervslejer i området omkring hotelejendommen tillempet et hotels mere specielle udformning.

Er man usikker omkring et hotels værdifastsættelse, kan det være formålstjenligt at foretage en kontrol. Denne kan ske ved en kombination de 3 forannævnte vurderingsmetoder, for at konstatere om de fører frem til et nogenlunde ensartet resultat. Fællesnævneren vil her være en etagemeterpris. En efterfølgende kontrol af hoteller af samme standard (samme antal stjerner) vil føre frem til et sæt etagemeterpriser, der vil gøre det muligt at sammenligne hotelvurderinger over større områder med henblik på at opnå en større ensartethed i vurderingerne.

Ejendomme for hvilke forudsætningerne for hoteldrift ikke længere er til stede, enten på grund af bygningsmæssig forældelse eller på grund af overkapacitet af hotelværelser i området, skal ansættes efter deres alternative anvendelsesmuligheder. Dette vil typisk være udlejning til kontorformål, hvor man kan finde støtte i de kvadratmeterlejer, der gælder for kontorer i området. I den situation bør man være særlig opmærksom på de udgifter, der vil være forbundet med en sådan ombygning til alternativ anvendelse. Specielt nye hoteller med alle moderne bekvemmeligheder kan være særdeles vanskelige og bekostelige at ombygge til alternative formål, og en mulig køber vil i denne situation ikke være villig til at betale ekstra for eksempelvis særskilt bad og toilet til hvert kontor, hvorfor et nyt hotel, såfremt hoteldriften indstilles, må forudsættes at blive genstand for et særdeles stort prisfald.

Sommerhoteller der er opdelt i ejerlejligheder, og som udlejes en stor del af sæsonen af særlige administrationsselskaber, ansættes til de priser, der opnås for ejerlejlighederne. De tilknyttede selskabs- og restaurationslokaler m.v. ansættes, i det omfang de er selvstændigt opdelt i ejerlejligheder, efter en forpagtningsafgift (leje) eller efter en skønnet leje, og ellers vurderes arealerne som fællesarealer, henhørende under de enkelte ejerlejligheder i henhold til fordelingstal.

**Timeshare**

Timeshare kan defineres som en formaliseret deling af brugen i tid vedrørende et bestemt objekt, her fast ejendom, således at den enkelte erhverver får en eksklusiv brugsret til den pågældende ejendom eller en del af denne i en periode hvert år inden for en længere årrække eller på ubestemt tid.

Hovedvægten i udbuddet af timesharearrangementer ligger fortsat på hotel-ejendomme, men der er også eksempler på ferieboliger og helårsboliger.

Timesharearrangementer forekommer i 3 hovedgrupper:

- 1 Erhvervelse ved skøde på en andel af en ejendom, samt disposition over denne i en nærmere angivet periode.
- 2 Erhvervelse af aktier i et ferielejlighedskompleks, hvortil der er knyttet en forudbestillings-/brugsret til en lejlighed i ejendommen.
- 3 Køb af en brugsret i en tidsbegrænset årrække.

I situation 1), hvor der er tale om et egentligt ejendomskøb, er ejendommen opdelt i ejerlejligheder, der sælges i anparter på 1/52 hver, svarende til 1 uge. Prisen er her betinget af ugens placering på året. Ved afsætning af anparter som timeshare er det muligt at opnå en langt højere pris (5-7 gange højere) for den samlede ejendom/lejlighed end ved salg til ordinær hoteldrift eller sædvanligt ejerlejlighedssalg.

Ved ansættelsen af disse ejendomme kan der, bl.a. ud fra en risikobetraktning, ikke tages udgangspunkt i den opnåelige pris for anparterne, og ejendommen ansættes efter sin værdi som almindelig hotelejendom eller hvis den er opdelt i ejerlejligheder som tilsvarende ejerlejligheder uden timeshare. Da der som oftest ikke vil foreligge forpagtningsafgifter, tages udgangspunkt i en skønnet leje som kapitaliseres på sædvanlig vis eller, hvor ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, i salgspriser for tilsvarende ejerlejligheder uden timeshare.

I situation 2), hvor et aktieselskab ejer den faste ejendom, udbyder selskabet alene aktier til interesserede købere. Køberne opnår samtidigt som aktionærer en forudbestillingsret/brugsret til en ikke nærmere defineret lejlighed i ejendommen. Der er således ikke tale om en ejendomsoverdragelse, og ejendommen vurderes som en sædvanlig hotelejendom tilhørende aktieselskabet.

I situation 3) er der tale om køb af en brugsret i en tidsbegrænset årrække. De tidsbegrænsede timesharearrangementer med brugsret anses for lejeforhold, uanset at der er tale om en meget lang tidsbegrænset periode, f.eks. 99 år, hvorimod de tidsbegrænsede arrangementer skattemæssigt behandles som overdragelse af fast ejendom. Der er således ikke tale om en ejendoms-overdragelse, og ejendommen vurderes som en sædvanlig hotelejendom tilhørende udbyderen af timeshareprojektet.

Ved ansættelsen af ejendomsværdien for teatre, biografer, forsamlingshuse og lign. må der i særlig grad henses til, om bygningerne er egnede til alternativ anvendelse, for eksempel til butiksførmål, og om en sådan alternativ

**Teatre,  
biografer  
m.v.**

### B.3.1.3.2

anvendelse vil være en i økonomisk henseende bedre anvendelse end ejendommens nuværende anvendelse, når der tages hensyn til de udgifter, der vil være forbundet med ombygning af de eksisterende bygninger, jfr. ØLD af 20. december 1999 (TfS 2000, 77).

Er bygningernes værdi højere ved en alternativ anvendelse end ved anvendelse til teaterformål m. v., bør ejendomsværdien afspejle dette forhold.

Størstedelen af landets private teatre har til huse i lejede lokaler. Vurderingsmyndigheden må for sådanne teatres vedkommende søge oplysning om bruttolejeindtægten. Ved fastsættelsen af lejefaktoren må den betydelige økonomiske risiko ved teaterdrift tages i betragtning.

For mindre biografer har de samme betragtninger gyldighed, som er anført vedrørende teatre. Der er imidlertid i de senere år opført en del nye biografer og foretaget ombygninger af ældre, centralt beliggende biografer. En del af disse biografer lader sig drive på kommerciel basis.

#### **Indkøbscentre og stormagasiner**

Der er gennem de sidste mange år sket en væsentlig ændring af butiksstrukturen. Der er foregået en betydelig koncentration af butikker på færre og større enheder. Uden for eller i udkanten af de større byer er der bygget indkøbscentre med mange forretninger og gode parkeringsmuligheder. Både mindre butikker og stormagasiner har tabt markedsandele til disse centre.

I indkøbscentrene kan lejen pr. kvadratmeter butiksareal variere stærkt efter, hvor i centret de enkelte arealer ligger. Således vil lejen typisk være væsentlig lavere på 1. salen end i stueetagen. Er centret opdelt i ejerlejligheder, er det nødvendigt, at vurderingsmyndigheden kender lejen i centrets forskellige afsnit.

#### **Tankstationer**

Tankstationers værdi beror i særlig høj grad på deres beliggenhed. Tankstationers forpagtningsafgift bestemmes dels af omsætningen i de tilhørende butikker, dels af benzinsalget. Tages der udgangspunkt i en afgift på 5 pct. af butiksomsætningen og 3 øre pr. solgt liter benzin, vil forpagtningsafgiften almindeligvis svare til markedslejen.

For tankstationer fastsættes varierende lejefaktorer, som kun undtagelsesvis overstiger 8. For særligt velbesøgte tankstationers vedkommende må de fysiske rammer for eventuelle udvidelser tages i betragtning.

Den omstændighed, at der i en årrække har været detailsalg af benzin og diesellole fra en ejendom, medfører, at der er en risiko for, at grunden er foruren. Ældre tankstationer, der ligger i beboelseskvarterer, må vurderes under hensyn til, at nedtagelse af tankanlægget med henblik på alternativ anvendelse kan være forbundet med udgifter til oprensning af grunden.

De 8 selskaber, som har engrossalg af benzin i Danmark, stiftede i 1993 Oliebranchens Miljøpulje med det formål at tilvejebringe midler til oprensning af grunde, hvor der har ligget tankstationer. Fristen for indstilling til tildeling af midler fra puljen udløb den 1. april 1999. Alle tankstationer, for

hvilke der er indgivet rettidig indstilling, er blevet eller vil blive undersøgt. Tildelingen af puljens midler administreres af Miljøpuljerådet.

Ejendomme, som er prioriteret af Miljøpuljerådet, og som kan forventes oprenset inden for en overskuelig tid, må formodes at have en værdi, der nærmer sig værdien af ikke forurenede ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

Denne vejledning anvendes, hvor man ikke har oplysninger om omsætningstallene for campingpladsen og derfor er henvist til at foretage et "formaliseret" skøn over handelsværdien. Såfremt man har fået omsætningstallene oplyst, anvendes disse ved vurderingen.

### **Campingpladser**

Der er ca. 500 campingpladser i Danmark godkendt af Campingrådet.

Campingpladserne tildeles fra 1 til 5 stjerner, hvor kategori 5 er den bedste. Hovedparten af campingpladserne er tildelt 3 stjerner.

Ved ansættelsen af ejendomsværdien, der tager sit udgangspunkt i en omsætningsbetragtning, lægges følgende oplysninger til grund :

- 1 Hvor lang en periode af året er campingpladsen åben?
- 2 Hvor stor er belægningsprocenten i gennemsnit på den enkelte campingplads?
- 3 Antallet af overnatninger?
- 4 Hvad koster en overnatning, pr. voksen, pr. barn, pr arealenhed m.v.?
- 5 Antallet af campingenheder (tilladte/faktiske)?

På langt de fleste godkendte campingpladser kan man leje campinghytter eller campingvogne, hvor hytternes kategorisering ikke har sammenhæng med campingpladsens stjerneklassifikation. Campinghytternes standard er inddelt i fem kategorier I, II, III, IV og V, hvor V er den bedste. Der er ikke bad og toilet i de fleste campinghytter, men i kategori IV og V, der er på henholdsvis 20 m og minimum 25 m er der bl.a. køkken, toilet, håndvask og bruser. Udlejningsprisen er afhængig af kvalitet og efterspørgsel, men gennemsnitsprisen vil typisk være fra 350,- til 700,- kr. pr. overnatning for 2-6 personer i en hytte i højsæsonen. Uden for sæsonen vil prisen være fra 225 kr. pr. dag for hele familien.

Da hovedparten af landets campingpladser er tildelt tre stjerner, vil det være formålstjenligt at tage udgangspunkt i en ansættelse af en sådan campingplads.

For at en campingplads skal være rentabel, vil en campingplads i dag skulle indeholde ca. 300 campingenheder, svarende til ca. 1.000 overnatninger pr. døgn.

Undersøgelser af området har vist, at den årlige omsætning pr. campingenhed (200 m) som overvejende hovedregel svarer til campingenhedens han-

### B.3.1.3.2

delsværdi, og følgende formel kan herefter anvendes ved ansættelsen af ejendomsværdien af en campingplads:

Åbningstid x belægningsprocent x antal overnattende personer pr. campingenhed pr. døgn x pris pr. person = ansættelse pr. campingenhed.

En campingenheds "lejeværdi" kan herefter kapitaliseres med en lejefaktor på 1,8, hvor valget af en kapitalisationsmodel herefter indebærer, at campingenhedens grundværdi er indeholdt i ejendomsværdien. Da en campinghytte tæller med ved fastsættelsen af det tilladt antal campingenheder på en campingplads, er det alene campingenhedens grundværdi, der skal tillægges den særskilt ansatte bygningsværdi for campinghytter, jf. C.2.4.

En campingplads ejendomsværdi fremkommer ved, at værdien pr. campingenhed, ekskl. hytter, ganges med det faktiske antal campingenheder på pladsen, og hertil lægges evt. værdi af en ejerbolig, campinghytter, motel-lignende virksomhed som udlejning af familierum og enkeltværelser, swimmingpool og butik/minimarked, når der er tale om mere end et mindre kiosksalg.

Følgende oplysninger ligger herefter til grund for forslag til en vurdering af en trestjernet campingplads:

Åbningstid 6 måneder (180 dage), belægningsprocent 25, 3,0 person pr. campingenhed pr. døgn og en gennemsnitspris pr. person på 55 kr.

Værdien kan herefter beregnes ud fra følgende formel, hvor kapitalisationsfaktoren sættes til 1,8:

$180 \text{ dage} \times 25\text{pct.} \times 3,0 \times 55 \text{ kr.} \times 1,8 = 13.365 \text{ kr./}13.000 \text{ kr. pr. campingenhed.}$

$300 \text{ campingenheder} \times 13.000 \text{ kr.} = 3.900.000 \text{ kr.}$

Hertil lægges værdi af ejerbolig, campinghytter m.v.

For 4 stjernede campingpladser gives et tillæg på 5 pct. pr. campingenhed, og for femstjernede campingpladser et yderligere tillæg på 5 pct. pr. campingenhed.

For tostjernede campingpladser gives et nedslag på 5 pct. pr. campingenhed, og for énstjernede campingpladser gives et yderligere nedslag på 5 pct.

For helårsåbne campingpladser (360 dage om året) reduceres belægningsprocenten som udgangspunkt til 15 i den opstillede beregningsformel, og for campingpladser der alene har åbent i højsæsonen (90 dage i tiden 15. juni - 15. september) forhøjes belægningsprocenten som udgangspunkt til 45. For campingpladser der har åbent i et afvigende antal måneder end de skitserede anslås belægningsprocenten at ligge i intervallet 15-45. Det kan her, ud over at benytte sig af sit lokalkendskab, være formålstjenligt at søge belægnings-



procenten oplyst hos ejer eller forpagter, idet belægningsprocenten og overnatningsprisen er de afgørende reguleringsfaktorer ved den konkrete ansættelse af ejendomsværdien/handelsværdien af en campingplads.

#### Campinghytter

Kategori I	25.000 kr. - 35.000 kr. pr. stk.
Kategori II	35.000 kr. - 50.000 kr. pr. stk.
Kategori III	50.000 kr. - 65.000 kr. pr. stk.
Kategori IV	65.000 kr. - 80.000 kr. pr. stk.
Kategori V	80.000 kr. - 100.000 kr. pr. stk.

#### Ejeboliger:

Parcelhus- eller sommerhusfunktionen.

#### Andre bygninger:

Efter lejeværdiskøn/ oplyst lejeindtægt eller opførelsesomkostninger.

#### Forslag til beregningsformel ved ansættelse for campingenheder:

360 dg x 15 pct. x 3,0 ps x 55 kr. x 1,8 =	16.038 kr.	16.000 kr.
180 dg x 25 pct. x 3,0 ps x 55 kr. x 1,8 =	13.365 kr.	13.000 kr.
90 dg x 45 pct. x 3,0 ps x 55 kr. x 1,8 =	12.028 kr.	12.000 kr.

#### Eksempel på vurdering af en campingplads.

Trestjernet campingplads på 68.000 m med tilladelse til 300 campingenheder, åben i 6 måneder (180 dage), med normal belægningsprocent ud fra lokalkendskab. Ejer har intet oplyst.

Der forefindes en ejerbolig/parcelhus på 120 m, 20 campinghytter kategori IV, samt mindre kiosksalg. Campingpladsen ligger i landzone i natur-skønne omgivelser ca. 1 km. fra strand og indkøbsmuligheder.

### B.3.1.3.2

280 campingenheder á 13.000 kr.		3.640.000 kr.
20 campinghytter á 70.000 kr.=	1.400.000 kr.	
+ grdv. 20 enheder á 8.000 kr.=	(160.000 kr.)	1.560.000 kr.
ejerbolig 120 m á 4.500 kr.=	540.000 kr.	
+ grdv. 800 m á 250 kr	(200.000 kr.)	740.000 kr.
i alt		5.940.000 kr.
Ejendomsværdi afrundet		5.900.000 kr.
Grundværdispecifikation:		
300 campingenheder (280 enheder + 20 hytter)		
a' 200 m= 60.000 m á 40 kr.		2.400.000 kr.
800 m á 250 kr.		200.000 kr.
i alt		2.600.000 kr.

I bogen Camping Danmark udgivet af Campingrådet, er der nyttige oplysninger til brug for vurderingsarbejdet. Se endvidere C.2.4.

Der henvises i øvrigt til Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 68 af 26. januar 2000 med senere ændringer om tilladelse til udlejning af arealer til camping og om indretning og benyttelse af campingpladser (Campingreglementet).

### Golfbaner

a Der er ca. 130 golfbaner i Danmark registreret under Dansk Golf Union (DGU).

Golfbaner etableres som oftest i landzone, og anlægget vil i så fald i det mindste forudsætte en zonelovstilladelse. Ofte vil anlæg af en golfbane dog være af så indgribende karakter, at det vil være nødvendigt at tilvejebringe en lokalplan, med et deraf følgende tillæg til kommuneplanen.

Vandindvindingstilladelse er som hovedregel en forudsætning for at kunne drive en golfbane, hvor vandindvinding til kunstvanding kræver tilladelse efter vandforsyningsloven. Golfklubberne er som erhvervsejendomme ikke generelt fritaget for at betale vandafledningsafgift.

Lokalisering af golfbaner må ses i sammenhæng med den rekreative planlægning og med den regionale planlægning for turistudviklingen. Som udgangspunkt kan man sige, at golfbaner bør placeres på landbrugsjord, hvor efterbehandlede råstofgrave kan være velegnede til placering af golfbaner.

Golfbaner kan groft taget deles i to typer:

De bynære golfbaner, som fortrinsvis benyttes af en lokal klubs faste medlemmer. Her er beliggenheden tæt ved et tilstrækkeligt befolkningsunderlag væsentlig, og forudsættes golfbanen at skulle have 800 medlemmer for at være rentabel, og regner man med, at den kan tiltrække 2 pct. af befolkningen, kræver den et befolkningsopland på 40.000 indbyggere, et tal der naturligvis kan variere stærkt alt efter anlægsomkostninger og afstand inden for oplandet m.v.

Turistbanerne, som hovedsagelig er baseret på inden- og udenlandske golfspillere på week-end eller ferieture, er ofte forbundet med et feriehotel, hytteby eller lignende. En golfbane skal her helst ligge inden for rimelig afstand fra andre golfbaner og fra andre overnatningsmuligheder, således at der er mulighed for i løbet af en uges ferie med fast opholdssted at prøve 3-5 forskellige baner.

Golfbaner kan naturligvis også være en mellemting mellem de ovenfor nævnte typer, altså være baseret delvis på lokale klubmedlemmer, delvis på turister.

En golfbane er i dag typisk indrettet som en 18 hullers bane, der kræver et areal på 50-70 ha. Heraf optages ca. 50 pct. af det egentlige spilleareal, medens det resterende areal udgør sikkerhedszoner mellem hullerne og mod banens omgivelser. Golfbaner kan også være indrettet som 9, 27 eller 36 hullers baner.

Arealfordelingen af en golfbane på 18 huller, der er den hyppigst forekommende type golfbane, tager sig således ud:

- teesteder, et aflangt græsareal hvorfra spillet starter, og som udgør højst 1 pct. af banens areal (5- 7.000 m<sup>2</sup> ),
- greens, der stiller de største krav til anlæg og vedligeholdelse, hvor greens i alt beslaglægger et areal på ca. 1 ha,
- fairways, som udgør langt den største del af den intensivt passede del af banens areal, hvor arealet nærmest svarer til en "almindelig" græsplæne,
- bunkers, bestående af kunstige sandfyldte fordybninger, der normalt er påkrævet på fairways og omkring greens,
- rough, bestående af det høje græs udenfor teesteder, fairways og greens, og endelig
- øvrige arealer til for eksempel klubhus, P-plads, maskinbygninger, træningsbane, øvelsesgreen og reparationsgreen. Arealkravet til disse formål vil samlet udgøre ca. 3-4 ha.

Anlægget af selve golfbanen koster erfaringsmæssigt, alt efter hvor store indgreb der skal foretages i det eksisterende terræn, fra 400.000 kr. til 1.200.000 kr. pr. hul. Udgiften til det etablerede golfanlæg - bestående af teesteder, fairways, ruoghs, bunkers og greens - kan imidlertid efter Told- og Skattestyrelsens opfattelse ikke anses for at vedrøre ejendomsværdien, jf. VUL §§ 9-12. Det kunne overvejes, om der skulle finde en delvis ansættelse sted af nedsænkede vandingsystemer, hvor nedgravede vandledninger ville være vurderingspligtige. Da udgiften hertil, er uhyre beskeden anlægsudgif-

### B.3.1.3.2

ten taget i betragtning, kan man efter omstændighederne undlade at ansætte en særskilt ejendomsværdi her, hvorefter der ikke skal ansættes nogen særskilt "forskelsværdi" pr. hul.

Dette synspunkt vil især være aktuelt i de tilfælde, hvor selve golfanlægget ligger på lejet grund, hvor det fremgår af lejekontrakten, at arealet ved kontraktens udløb skal retableres til landbrug/skov. Udlejeren af grundarealet vil ikke her opfatte anlægget af golfbanen som en værditilvækst til sin ejendom, men snarere betragte anlægget som en potentiel udgift ved arealets tilbagegang til dets oprindelige tilstand, såfremt lejeren ikke måtte være i stand til at afholde udgiften hertil. Tilbagegang til den oprindelige tilstand vil typisk skulle ske inden for 1 år. Under forudsætning af at ejeren anvender anlægget erhvervsmæssigt eller lejer det ud på markedsvilkår, er der adgang til at foretage afskrivning på de dele af golfanlægget, der har karakter af egentlige driftsmidler eller afskrivningsberettigede bygninger m. v. Herefter ansættes alene en (forskels)værdi af den egentlige bygningsmasse som klubhus, maskinhus, restaurant m.v., hvor der anslås en lejeværdi som kapitaliseres eller der tages udgangspunkt i opførelsesomkostningerne, såfremt det ikke er muligt at anslå et realistisk markedsværdiniveau.

I bogen Dansk Golfguide, udgivet af Art-Work Administration A/S, Østbanegade 5. 3 sal, DK 2100 København Ø, findes nyttige oplysninger til brug for vurderingsarbejdet. Se endvidere C.2.4.b

### Dambrug

a) For ferskvandsdambrug gælder Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 204 af 31. marts 1998 om ferskvandsdambrug. Bekendtgørelsen tager sigte på at sikre opfyldelsen af kvalitetsmålsætningen for vandløb og søer, der påvirkes af dambrugsdrift, samt på at begrænse udledningen af næringssalte til havet ved fastsættelse af krav til indretning og drift af dambrug.

Man må samtidig være opmærksom på § 37 a i vandløbsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 632 af 23. juni 2001 som ændret ved § 39 i lov nr. 145 af 25. marts 2002. Herefter kan amtsrådet, hvor opstemningsanlæg er til væsentlig skade for vandløbskvaliteten, gennemføre de nødvendige foranstaltninger, herunder regulere vandløbet, for at genskabe en tilfredsstillende natur- og miljøkvalitet. Endvidere må man være opmærksom på § 22, stk. 4, i vandforsyningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 130 af 26. februar 1999, hvoraf det fremgår, at der ved tilladelser til indvinding af overfladevand til dambrug altid skal opretholdes en vandforsyning på mindst halvdelen af minimumsvandføringen i vandløbet.

Vandforsyningsloven kan indvirke på et dambrugs produktionsforhold i eksempelvis tørre somre, hvor det kan blive vanskeligt for ikke at sige umuligt at opretholde produktionen.

Det skal endvidere bemærkes, at hele problemstillingen omkring vandindvinding tages op til revision senest i år 2005, hvor der skal ske en mere generel tildeling af retten til at indvinde vand. Til den tid må det formodes, at en række dambrug ikke vil opnå tilladelse til vandindvinding. Der kan på inde-

værende tidspunkt ikke siges noget konkret om, hvilke dambrug det kommer til at dreje sig om, men dog at dambrug der ligger tæt på et kildevælds udspring vil få vanskeligt ved at få fornyet en vandindvindingsstilladelse, idet disse dambrug umiddelbart udgør den største risiko for miljøet.

Ved et dambrugs produktion forstås vægten af tilvæksten af de på dambruket årligt producerede fisk (inkl. døde fisk), medens der ved foderkvotienten forstås den mængde foder målt i kg. der medgår til produktion af et kg. fisk. Størrelsen af det årlige højest tilladelige foderforbrug fastsættes af amtsrådet ud fra den eksisterende produktion, vandløbets vandføring og dambrugets vanddækkede areal, samt dambruges indbyrdes beliggenhed.

Ved amtsrådets tildeling af foderforbruget er der således taget hensyn til de aktuelle forhold på det enkelte dambrug, og ønsker en dambruger herefter at øge produktionen og dermed fodertildelingen, kræver dette en miljøgodkendelse efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 5. Såfremt det findes påkrævet for vurderingen, kan der søges oplysning hos amtskommunen om det enkelte dambrugs fodertildeling.

Et dambrugs handelsværdi/ ejendomsværdi udtrykkes bedst ud fra dets mulige produktion, hvorved forstås: vægten af tilvæksten af de på dambruket årligt producerede fisk. Et produktionsdambrugs ejendomsværdi skønnes at udgøre ca. 12.000 - 15.000 kr. pr. ton tilladt fodertildeling. I den kapitaliserede værdi af fodertildelingen/vandindvindingsretten indgår værdien af det grundareal, der kan henføres til selve dambrugsproduktionen, værdien af produktionsbygninger, værdien af vej- og sporanlæg i tilknytning til fodrings- og oprensningsarbejder, samt værdien af igangværende damme, bundfældningsbassiner og hovedstemmeværk.

For dambrug med produktion af moderfisk fastsættes foderforbruget særskilt for denne del af produktionen, og den tilladte fodertildeling målt i ton kapitaliseres med ca. 22.000 - 25.000 kr. Dette skyldes, at foderkvotienten er væsentlig mere gunstig end for sædvanlige produktionsdambrug.

Til den kapitaliserede værdi lægges værdien af boliger, hvor der tages udgangspunkt i forslagsberegningerne for parcelhuse, samt værdien af eventuelle arealer til andre formål, se C.2.4.b

### **B.3.1.3.3 Havne, offentlige værker og rensnings- anlæg m. v.**

Havnearealer er undtaget fra vurdering, for så vidt de tjener havnetrafikale formål, jf. VUL § 7, stk. 1, nr. 5, se A.2.2.5. Andre havnearealer, herunder lystbådehavne, er vurderingspligtige.

#### **Havnearealer**

For udlejede havnearealer ansættes ejendomsværdien som for andre erhvervsmæssigt benyttede arealer, dvs. på grundlag af den oplyste lejeind-

### B.3.1.3.3

tægt og en skønnet lejefaktor. Der forekommer kun få salg af havnearealer eller arealer, der umiddelbart kan sammenlignes dermed.

De kommunale havnes lejefastsættelse er ikke længere undergivet Trafikministeriets regulering. Havnenes arealleje formodes at afspejle de stedlige efterspørgselsforhold, medmindre der er indgået særligt langvarige lejemål, f. eks. med begrænsede muligheder for at justere lejen. Afspejler areallejen ikke efterspørgselsforholdene, må der ske en tilpasning af lejefaktoren. Med hensyn til driftsudgifterne bemærkes, at havnens udgifter til vedligeholdelse og belysning m. v. af gader og veje til dels må anses for at vedrøre de udlejede arealer, medens udgifterne til vedligeholdelse af selve havnen og havnebassinet kun i særlige tilfælde har indvirkning på udlejningsarealernes værdi.

Lejefaktoren fastsættes under hensyn bl. a. til beliggenhedsmæssige forhold, navnlig arealernes nærhed ved motorveje og jernbaner, og til områdets igangværende erhvervsmæssige udvikling.

Nogle kommuner opkræver kommunal ejendomsskat direkte hos havnearealernes lejere. Når areallejen ikke indeholder ejendomsskatter, må lejefaktoren fastsættes nogle points højere (2-3), end hvis lejeindtægten også skal dække denne udgift.

Hvor et udlejet havneareal er bebygget af lejeren, skal bygningerne vurderes selvstændigt efter reglerne for bygninger på fremmed grund, se B.3.5.

### Spildevandsanlæg

a Spildevandsanlæg er ikke omfattet af VUL § 7, stk. 1, (undtaget fra vurdering) og skal derfor vurderes på normal måde.

Spildevandsanlæg ansættes til værdien i handel ogandel. Ejendomsvurderingen omfatter alene værkets faste anlæg, medens maskiner, inventar og lignende ikke medtages ved vurderingen.

Ved vurderingen af et spildevandsanlæg bør der som udgangspunkt anslås en markedsværdi (lejeværdi) for de enkelte (alle) bygninger, som kapitaliseres på sædvanlig måde. Da der imidlertid er tale om ikke frit omsættelige ejendomme, kan det være vanskeligt at anslå en markedsværdi. Såfremt dette er tilfældet, må der tages udgangspunkt i opførelsesomkostningerne under skyldig hensyntagen til en økonomisk og teknisk forældelse. Herefter ansættes en teknisk værdi (anslået normtal) for samtlige vurderingspligtige bygninger og bygningsbestanddele. Til denne værdi lægges grundværdien.

Der bliver ikke længere udmeldt normtal for disse som oftest få men meget specielle erhvervsbygninger, hvorfor vurderingsmyndigheden henvises til eventuelt at tage udgangspunkt i tidligere anvendte normtal, der tillemper prisniveauet. Når der alene skal anvendes normtal ved vurderingen, skyldes det, at man derved undgår en sammenblanding af to vurderingsprincipper, hvor man ved anvendelse af markedsværdiprincippet har inkluderet grundværdien i ansættelsen, medens det samme ikke er tilfældet ved brug af normtalsmetoden.

Ejes et spildevandsanlæg af en privat interessentskab, og er der sammenfald mellem ejere og brugere, og er spildevandsanlægget etableret uden for de enkelte ejeres ejendomme, skal spildevandsanlægget efter Told- og Skatte-styrelsens opfattelse vurderingsmæssigt - på samme måde som grundejeres fællesarealer - ansættes til 0 kr., idet spildevandsanlæggets værdi forudsættes indeholdt i de enkelte ejeres ejendomsvurdering.b

Elværker og kraftvarmeværker er ikke omfattet af VUL § 7, stk.1, (undtaget fra vurdering) og skal derfor vurderes på normal vis.

### **Elværker og kraftvarmeværker**

Elværker og kraftvarmeværker medtages ved ejendomsvurderingen og ansættes til værdien i handel og vandel. Ejendomsvurderingen omfatter alene værkernes faste anlæg, mens maskiner, inventar og lignende ikke medtages ved vurderingen. Da elværker og kraftvarmeværker hører til den type ejendomme der ikke kan karakteriseres som frit omsættelige, kan det være vanskeligt at finde frem til en relevant markedsværdi for selve værket, medens det samme ikke gør sig gældende for de eventuelt til værkerne knyttede administrations- og mandskabsbygninger m.v.

Ved vurderingen af elværker og kraftvarmeværker tages der principielt udgangspunkt i markedsværdiprincippet, men kun såfremt det kan anvendes fuldt ud på ejendommen; ellers tages der udgangspunkt i opførelsesomkostningerne under skyldig hensyntagen til en økonomisk og teknisk forældelse. Herefter ansættes en teknisk værdi (anslået normtal) for samtlige vurderingspligtige bygninger inkl. bygningsbestanddele. Til denne værdi lægges grundværdien.

Når man anviser enten lejeværdiprincippet eller normtalsprincippet, skyldes det, at man derved undgår en sammenblanding af to vurderingsprincipper, hvor man ved anvendelse af lejeværdiprincippet har grundværdien inkluderet i ansættelsen, medens det samme ikke er tilfældet ved brug af normtalsmetoden.

Ved vurderingen af selve værket er det alene bygninger og bygningsbestanddele inkl. sædvanligt tilbehør til den faste ejendom, der skal medtages. Sondringen, mellem hvad der skal og ikke skal medtages ved vurderingen, går på, hvad der er indlagt til brug for bygningens anvendelse til erhverv i almindelighed (tjener bygningen), som medtages ved vurderingen, hvori-mod installationer indlagt til brug for en særlig erhvervmæssig udnyttelse af bygningen (tjener erhvervet) ikke i vurderingsmæssig henseende betragtes som sædvanligt tilbehør til den faste ejendom, og derfor ikke medtages ved vurderingen.

Ejes et elværk eller et kraftvarmeværk af et privat interessentskab, og er der sammenfald mellem interessenter og forbrugere, og elværket eller kraftvarmeværket er etableret uden for de enkelte interessenters ejendomme, skal elværket og kraftvarmeværket efter Told- og Skattestyrelsens opfattelse vurderingsmæssigt - på samme måde som grundejeres fællesarealer - ansættes til 0, idet elværkets eller kraftvarmeværkets værdi forudsættes indeholdt i de enkelte interessenters ejendomsvurdering.

### B.3.1.3.3

#### Vandværker

Vandværker er ikke omfattet af VUL § 7, stk. 1, (undtaget fra vurdering) og skal derfor vurderes på normal måde.

Vandværker medtages således ved ejendomsvurderingen og ansættes til værdien i handel og vandel. Ejendomsvurderingen omfatter alene værkets faste anlæg, medens maskiner, inventar og lignende ikke medtages ved vurderingen. Da vandværker hører til en ejendomstype, der ikke kan karakteriseres som frit omsættelig, kan det derfor være vanskeligt at finde frem til en relevant markedsværdi for selve vandværket, medens det samme ikke gør sig gældende for de eventuelt til vandværket knyttede administrations- og mandskabsbygninger m.v.

Ved vurderingen af et vandværk tages der principielt udgangspunkt i markedsværdiprincippet, dog kun såfremt princippet lader sig anvende fuldt ud på ejendommen. I andre tilfælde må der tages udgangspunkt i opførelsesomkostningerne under skyldig hensyntagen til en økonomisk og teknisk forældelse. Herefter ansættes en teknisk værdi (anslået normalt) for samtlige vurderingspligtige bygninger og bygningsbestanddele. Til denne værdi lægges grundværdien.

Når man anviser enten lejeværdiprincippet eller normalsprincippet skyldes det, at man derved undgår en sammenblanding af to vurderingsprincipper, hvor man ved anvendelse af lejeværdiprincippet har grundværdien inkluderet i ansættelsen, medens det samme ikke er tilfældet ved brug af normalsmetoden.

Hvor en vandindvindingsret hviler på en særlig tilladelse efter lov om vandforsyning m. v., henføres retten efter fast vurderingspraksis ikke til den faste ejendom og medtages derfor ikke ved vurderingen.

Hvor grundvand eller overfladevand (fra å eller sø) anvendes til brug i grundejerens husholdning, landbrug eller anden næringsdrift af mindre omfang, kræver indvindingen ikke særlig tilladelse. Værdien af vandindvindingen anses i så fald for at høre til den faste ejendom og at skulle medtages ved vurderingen.

Ejes et vandværk af et privat interessentskab, og er der sammenfald mellem interessenter og forbrugere, og vandværket er etableret uden for de enkelte interessenters ejendomme, skal vandværket efter Told- og Skattestyrelsens opfattelse vurderingsmæssigt - på samme måde som grundejeres fællesarealer - ansættes til 0, idet vandværkets værdi forudsættes indeholdt i de enkelte interessenters ejendomsvurdering.

#### Olieraffinaderier

a Ved ansættelsen af disse specielle ejendomme er det alene bygninger og bygningsbestanddele inkl. sædvanligt tilbehør, der skal medtages ved ejendomsvurderingen. Sondringen, mellem hvad der skal og ikke skal medtages ved vurderingen, går på, hvad der er indlagt til brug for bygningens anvendelse til erhverv i almindelighed (tjener bygningen), som medtages ved vurderingen, hvorimod installationer indlagt til brug for en særlig erhvervs-mæssig udnyttelse af bygningen (tjener erhvervet) ikke i vurderingsmæssig



henseende betragtes som sædvanligt tilbehør til den faste ejendom, og derfor ikke medtages ved vurderingen.

Man skal endvidere være særligt opmærksom på, om der foregår en produktion i de anlæg/bygninger der findes på arealet, hvilket i bekræftende fald indebærer, at der er tale om løsøre/inventar, som derfor ikke skal medtages ved vurderingen af den faste ejendom.

Opmærksomheden skal også rettes imod, om de eksisterende tankanlæg benyttes eller ej, herunder om der er mulighed for at disse eventuelt kan benyttes til andre formål. Er dette ikke tilfældet, skal der udvises en særlig forsigtighed ved ansættelsen af disse tankanlæg, idet disse meget vel kan repræsenterer en negativ værdi, da nedrivning kan være forbundet med store omkostninger. Virksomhederne lader derfor ofte tankanlæggene henligge ubenyttede gennem længere tid. Vedrørende den praktiske fremgangsmåde ved vurderingen skal der som for øvrige specielle erhvervsjendomme finde en vurdering sted principielt ved brug af markedsværdiprincippet.<sup>b</sup>

Nogle ejendomme adskiller sig i vurderingsmæssig henseende så meget fra det sædvanlige, at de almindeligt kendte metoder til hjælp ved ansættelse af ejendomsværdien ikke kan anvendes uden videre. Det gælder visse bygningsværker af særlig historisk eller kulturel værdi. På andre ejendoms-kategorier anvendes markedsværdiprincippet som hjælpemiddel ved værdiansættelsen, men med visse forbehold som følge af, at ejendommene er opført og indrettet med bestemte offentlige formål for øje.

I det følgende omtales nogle af de særlige ejendoms-kategoriers forhold.

Ved slotte forstås fortrinsvis bygninger, der anvendes eller er blevet anvendt som officiel residens for medlemmer af den kongelige familie. De kongelige slotte ejes enten af staten, der stiller dem til rådighed for Kongehuset, eller af Kongehuset selv. Slotte er vurderingspligtige, men de staten tilhørende kongelige slotte og palæer med tilliggende er fritaget for kommunal grundskyld, jf. § 7, stk. 1, litra a, i den kommunale ejendomsskattelov. Fritagelsen omfatter ikke eventuel dækningsafgift efter § 23 i samme lov.

Adskillige slotte kan i det ydre sammenlignes med ældre hotelbygninger. De fleste af dem, der ikke tjener til bolig for medlemmer af Kongehuset, anvendes imidlertid til offentlige, især kulturelle formål. Et par af dem er stillet til rådighed for Forsvaret og Beredskabsstyrelsen. Mange slotte er undergivet bygningsfredning, hvilket sætter snævre grænser for udnyttelsesmulighederne.

Størstedelen af landets museer drives af det offentlige, men der er også et betydeligt antal, som drives af private fonde og stiftelser.

De bygningsmæssige rammer for landets mange museer er vidt forskellige. Særligt vanskeligt er det at vurdere større ejendomme, som er opført specielt til museumsformål, og som ikke umiddelbart kan sammenlignes med ejendomme, der er opført til andre formål. Byggeomkostningerne for større

## B.3.2 Særlige ejendoms- typer

### Slotte

### Museer

## B.3.2

museumsbygninger har ofte været meget store i forhold til det afkast, ejendommene må formodes at kunne give. De afkastbetragtninger, som bærer vurderingen af erhvervsejendomme m. m., er derfor mindre relevante for ansættelsen af ejendomsværdien.

En del mindre museer er indrettet i afdøde kunstneres og forfatteres hjem, idet etableringen af museet helt eller delvis har haft til formål at bevare et for den pågældende og for samtiden karakteristisk miljø. Nogle af ejendommene er fredede. En alternativ anvendelse vil under alle omstændigheder være forbundet med uforholdsmæssige ombygningsomkostninger, hvilket må tages i betragtning ved ansættelsen af ejendomsværdien.

### Rådhus

Nye tidssvarende administrationsbygninger adskiller sig ikke afgørende fra almindelige private kontorbygninger. De nye administrationsbygninger må derfor vurderes på linie med sådanne bygninger.

Rådhus i ældre byggestil vurderes under hensyn til, at en alternativ anvendelse vil være forbundet med betydelige ombygningsomkostninger.

Nogle kommuner har i løbet af sidste århundrede opført meget veludstyrede og præsentable rådhus, som fortsat er i brug. Ved ansættelsen af disse rådhus ejendomsværdi må der tages udgangspunkt i den lejeværdi, bygningerne med tilhørende grunde ville have, hvis de i stedet fandt anvendelse som erhvervsejendomme, f. eks. som domicil for større erhvervsvirksomheder.

### Rets- og politibygninger

Der sker fortsat en sammenlægning af rets- og politikredse, og mange ibrugværende og tiloversblevne ældre rets- og politibygninger må i dag anses for utidssvarende. Nyere rets- og politibygninger har større lighed med almindelige private kontorbygninger.

Der gør sig imidlertid det specielle forhold gældende for rets- og politibygningerne, at indretningen skal tage nogle sikkerhedsmæssige hensyn, som rækker videre end dem, indretningen af andre offentlige bygninger kræver.

De fleste politibygninger er forsynet med detentionslokaler. Nogle rets- og politibygninger er bygget sammen med et arresthus. Ved ansættelsen af ejendomsværdien må det tages i betragtning, at sådanne lokaliteter ikke uden videre kan anvendes til alternative formål.

### Sygehuse og plejehjem

Sygehuse er stærkt specialiserede ejendomme, der for størstedelens vedkommende er opført og drives af det offentlige. Ved skønnet over ejendommens markedsværdi tages der som oftest udgangspunkt i den leje, der betales for moderne kontorlokaler i det pågældende område.

Ved valget af lejefaktor henses der bl. a. til, at sygehuse som regel er godt vedligeholdt a, men med et stort spildareal ved anvendelse til andre formål (brede gange og højt til lofter)b. Derimod kan sygehusenes opførelsesomkostninger kun tillægges begrænset betydning, idet det er vanskeligt at drage en skillelinie mellem de omkostninger, der vedrører den faste ejen-

dom i vurderingsmæssig forstand, og dem, der angår sygehusenes mange installationer.

Plejehjem er indrettet i bygninger af meget forskellig standard. Nyere plejehjem er ofte indrettet som særlige afsnit i bygningskomplekser med beskyttede boliger for ældre og handicappede. For fastsættelsen af plejehjemmenes markedsværdi kan huslejeniveauet i boliger af tilsvarende kvalitet være vejledende.

For ejendomme, der helt eller delvis må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, ansættes ejendomsværdien efter bestemmelserne i VUL §§ 9-12 sammenholdt med VUL § 6. Ved ejendomsværdien forstås således værdien af den faste ejendom i dens helhed, idet sædvanligt tilbehør til ejendommen medtages ved ansættelsen, se A.4.2. Derimod medtages ikke besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel. Værdien af mælkekvoter medtages heller ikke ved ansættelsen.

Vejledende ved vurderingen af landbrugsejendomme er - som ved vurdering af andre ejendomme - oplysningerne om salgspriser opnået ved handel med tilsvarende ejendomme i den pågældende egn. En række forhold ved landbrugsejendomme gør det imidlertid vanskeligt at drage umiddelbare slutninger fra de indberettede salgspriser til det niveau, som ejendomsværdierne efter de foran anførte bestemmelser bør være udtryk for.

Hvor besætning, inventar og maskiner, beholdninger eller andet løsøre følger med i handlen, som det er sædvanligt ved salg af landbrugsejendomme, kan den af parterne foretagne fordeling af købesummen mellem løsøret og den faste ejendom være upræcis i salgsstatistisk øjemed.

Et særligt forhold ved landbrugsejendomme er svingningerne i driftstilstanden i årets løb. Disse svingninger afspejler sig i de salgspriser, der opnås for ejendommene på forskellige årstider. Som en grov regel antages det, at priserne i månederne marts og september nogenlunde svarer til årets gennemsnit. I løbet af foråret og først på sommeren ligger priserne noget over gennemsnittet, bl. a. fordi afgrøder på roden normalt indgår i prisen på en landbrugsejendom.

Hvor en ejendoms driftstilstand efter ejendommens karakter svinger i årets løb, som det er tilfældet for landbrugsejendomme, skal ejendommens værdi ansættes i årets middeltilstand, jf. VUL § 12. Svingningerne i driftstilstanden må ikke forveksles med ejendommens almindelige driftstilstand, der bl. a. beror på forhold som vekseldrift af jorden, vedligeholdelse af bygningerne m. v.

Når bortses fra den modifikation, der følger af bestemmelsen i VUL § 12, er det landbrugsejendommens tilstand på vurderingstidspunktet, der skal lægges til grund ved ansættelsen, se A.3.

### **B.3.3 Ejendomme med landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage**

#### **Årets middeltilstand**

### B.3.3

Efter mangeårig praksis beregnes ejendomsværdien for flertallet af landbrugsejendomme som summen af

- 1 Stuehusets bygningsværdi (stuehusforskelsværdien)
- 2 Øvrige beboelsers bygningsværdi
- 3 Ejendommens ansatte grundværdi (inklusive værdien af ikke landbrugsmæssigt benyttede og vurderede arealer)
- 4 "Tillægsparelværdien" bestemt som et tillæg til værdien af de landbrugsmæssigt benyttede og vurderede arealer

Hvor driftsbygningernes tekniske værdi overstiger tillægsparelværdien, indgår den tekniske bygningsværdi i opgørelsen i stedet for jordens forskelsværdi (tillægsparelværdien).

Denne praksis er fra 2001 vurderingen blevet tilføjet en variant, hvorefter tillægsparelværdien og driftsbygningernes tekniske værdi kombineres, eventuelt med modificeret vægt. Også denne beregningsmetode tjener til at afstemme ejendomsværdien med den reelle handelsværdi, jf. nedenfor.

For ubebyggede landbrugslodder ansættes ejendomsværdien som summen af ejendommens grundværdi og tillægsparelværdien, der tilsammen skal svare til handelsværdien.

#### **Stuehusforskelsværdi**

Stuehusets bygningsværdi beregnes i praksis omtrent som bygningsværdien for et enfamiliehus, dvs. som et multiplum af stuehusets vægtede etageareal og et normtal, der udtrykker vurderingsniveauet. Normtallene er generelt noget lavere end normtallene for enfamiliehuse, bl. a. under hensyn til at stuehuse ikke kan afhændes selvstændigt a og til de ulemper, der er forbundet med at have sin bolig i umiddelbar forbindelse med de landbrugsmæssige driftsbygninger.

Omfatter en landbrugsejendom andre boliger end stuehuset såsom aftægtsboliger, medhjælperboliger og lejeboliger, beregnes der tillige en selvstændig bygningsværdi for hver bolig. Tjener en sådan bolig andre formål end landbrugsmæssige, idet den f. eks. udlejes til andre end personer, som er beskæftiget på landbrugsejendommen, skal det areal, der skønnes at høre til boligen, vurderes med udgangspunkt i grundværdiniveauet for tilsvarende parcelhuse. Efter fast praksis anses en aftægtsbolig i denne forbindelse for at tjene et landbrugsmæssigt formål.

#### **Tillægsparelværdi**

For landbrugsejendomme og ejendomme, som efter VUL § 33, stk. 1, sidestilles hermed, skal den landbrugsmæssigt benyttede jord ansættes efter den såkaldte bondegårdsregel i VUL § 14, stk. 1-3, se C.2.4. Ejendomsværdien skal imidlertid være udtryk for værdien i handel og Wandel. I det omfang bondegårdsreglen fører til, at den landbrugsmæssigt benyttede jord ansættes til en grundværdi, der er lavere end handelsværdien, hvilket er den praktiske hovedregel, repræsenterer jorden en forskelsværdi, der må indgå i ejendomsværdien. Jordens forskelsværdi kaldes tillægsparelværdien.

Tillæggets størrelse varierer betydeligt fra egn til egn, afhængigt bl. a. af jordbrugsstrukturen og efterspørgslen efter jord. Tillægsparcelværdiprocenten har generelt været stigende, fra 100-150 pct. ved 18. almindelige vurdering pr. 1. januar 1986 til 200-400 pct. ved vurderingen pr. 1. januar 2002.

En af forudsætningerne for den beregningsmetode, hvor jordens forskelsværdi (tillægsparcelværdien) anvendes til at afstemme ejendomsværdien, er, at landbrugsejendommens driftsbygninger spiller en underordnet rolle for disse ejendommens handelsværdi, se Skat 1989.4.345. Da denne forudsætning ikke altid holder stik, må der udøves et selvstændigt skøn over værdien af driftsbygningerne. Til støtte for vurderingsmyndigheden ved udøvelsen af dette skøn beregnede Told- og Skattestyrelsen ved 20. almindelige vurdering pr. 1. januar 1996 vejledende normtal for staldbygninger, lader og maskinhuse m.v. Vurderingsmyndigheden kan anvende disse normtal efter fremskrivninger under hensyn til prisudviklingen.

### **Driftsbygningernes tekniske værdi**

a) På grund af den specielle regel (bondegårdsreglen) for grundværdiansættelsen for landbrugsejendomme er de ha-priser, som Ligningsrådet har fastsat, se afsnit C.2.4, ikke udtryk for landbrugsjordens handelsværdi. For hovedparten af de øvrige ejendomstyper gælder, at forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi (forskelsværdien) er udtryk for bygningernes værdi, medens dette ikke gælder ubetinget for landbrugsejendomme.

For at opfylde vurderingslovens bestemmelser om, at ejendomsværdien skal svare til handelsværdien, anvendes tillægsparcelværdiprincippet, hvor der gives et tillæg til den landbrugsmæssige grundværdi for at "nå op til" jordens handelsværdi. Dette tillæg udgør ofte 150-400 pct., afhængig af prisniveauet i det pågældende område af landet. Tillægsparcelværdiprincippet er alene en praktisk beregningsmetode, for at finde frem til en korrekt handelsværdi ved ejendomsværdiansættelsen (mindsteejendomsværdien).

Tillægsparcelværdiprocenten er ikke en konstant størrelse, der gælder for alle ejendomme i et givet område. Størrelsen, der er individuel fra egn til egn og fra ejendom til ejendom, er afhængig af behovet for suppleringsjord og efterspørgsel efter jord i almindelighed i området. Driftsbygningerne ansættes til den værdi de skønnes at indgå med på den givne ejendom, bl.a. med baggrund i de erfaringer, man har fra konstaterede salg.

Der er to måder at beregne ejendomsværdien på. På den ene sker der en skarp afgrænsning af, om det er jordens værdi (inkl. tillægsparcelværdi) eller driftsbygningerne, der er afgørende for ejendommens handelsværdi. Udgangspunktet er her, at det er jordens værdi, der er afgørende, og først når driftsbygningerne på en given ejendom har en værdi, der overstiger tillægget til grundværdien, påvirker driftsbygningerne ejendomsværdien, jf. nedenstående 2 eksempler:

Tillægsparcelværdi:

Landbrugsmæssig grundværdi 40 ha á 20.000 kr	800.000 kr
--	------------

### B.3.3

Stuehusets bygningsværdi	400.000 kr
Driftsbygningernes tekniske værdi =	250.000 kr
Tillægsparcelværdi 250 pct. af 800.000 kr	<u>2.000.000 kr</u>
Ejendomsværdi	3.200.000 kr

Stuehusets ejendomsværdi:

Bygningsværdi	400.000 kr
Boligmoment	<u>60.000 kr</u>
Stuehusets ejendomsværdi	460.000 kr
Stuehusets grundværdi 0,2 ha á 20.000 kr	4.000 kr

Driftsbygningernes tekniske værdi:

Landbrugsmæssig grundværdi 40 ha á 20.000 kr	800.000 kr
Stuehusets bygningsværdi	400.000 kr
Driftsbygningernes tekniske værdi	4.000.000 kr
Tillægsparcelværdi 250 pct. af 800.000 kr =	
2.000.000 kr	<hr/>
Ejendomsværdi	5.200.000 kr

Stuehusets ejendomsværdi:

Bygningsværdi	400.000 kr
Boligmoment	<u>60.000 kr</u>
Stuehusets ejendomsværdi	460.000 kr
Stuehusets grundværdi 0,2 ha á 20.000 kr	4.000 kr

Tillægsparcelværdiprocenten sættes ved denne metode, således at jorden tillægges en værdi, der fuldt ud svarer til handelsværdien, hvis den blev solgt i fri handel uden tilhørende bygninger.

Den anden måde (kombineret metode) er at lade både et tillæg til grundværdi og en værdi af driftsbygninger indgå i ejendomsværdien. Herved sker der en tilnærmelse til de fordelinger, der kan konstateres i konkrete skøder, og vurderingsmeddelelsen bliver lettere at forstå for ejerne, jf. nedenstående eksempel:

Kombineret metode:

Landbrugsmæssig grundværdi 40 ha á 20.000 kr	800.000 kr
Stuehusets bygningsværdi	400.000 kr
Driftsbygningernes tekniske værdi	2.000.000 kr
Tillægsparcelværdi 150 pct. af 800.000 kr	<u>1.200.000 kr</u>
Ejendomsværdi	4.400.000 kr

Stuehusets ejendomsværdi:

Bygningsværdi	400.000 kr
Boligmoment	<u>60.000 kr</u>
Stuehusets ejendomsværdi	460.000 kr
Stuehusets grundværdi 0,2 ha á 20.000 kr	4.000 kr

Man må ved valg af metode individuelt tilpasse såvel tillægsparcelværdiprocent som værdi af driftsbygninger, således at ejendomsværdien kommer til at svare til ejendommens handelsværdi og altså ikke bliver afhængig af beregningsmetode.

Prisdannelsen for landbrugsejendomme medfører, at man ved vurderingen med rimelighed kan inddеле ejendommene i 2 grupper:

- 1 under 30 ha, hvor der ved erhvervelse ikke er krav om landbrugsmæssig uddannelse, men alene bopælskrav.
- 2 over 30 ha, hvor der generelt er krav om landbrugsmæssig uddannelse ved erhvervelse.

Begge grupper kan endvidere opdeles i planteavlsejendomme og ejendomme med animalsk produktion.

Vurderingsmyndighederne kan med fordel foretage sammenligninger indenfor disse grupper for at sikre sig, at der er anvendt et ensartet vurderingsniveau.

På større landbrugsejendomme kan f. eks. jagten begrunde et individuelt tillæg til ejendomsværdien.

Ved ændring af afskrivningsloven og ejendomsavancebeskatningsloven i 1999 blev der indført regler om, at parterne i en handel selv skal aftale købesummens fordeling på grund, bygninger, stuehus, mælkekvoter m.v., jf. LV E.C.1.2.2.1 og E.J.2.1.4.b

### B.3.3

#### Differencebeløb

For landbrugsejendomme ansættes grundværdien således, at der ses bort fra den eventuelle højere værdi, der måtte følge af forventninger om ejendommens overgang til anden zonestatus, jf. VUL § 14, stk. 5.

Hvor vurderingsmyndigheden skønner, at der er udsigt til, at landzonejord tilhørende en landbrugsejendom inddrages under byzone eller sommerhusområde kort tid efter vurderingstidspunktet, skal der angives et særligt differencebeløb, jf. VUL § 14, stk. 6. Differencebeløbet udgør forskellen mellem grundværdien, som den ville blive ansat, hvis det skulle ske efter handelsværdien, jf. VUL § 16, og grundværdien, som den faktisk er blevet ansat efter VUL § 14, stk. 1-5. Da inddragelse af en landbrugsejendom under byzone eller sommerhusområde vil udløse frigørelsesafgift, skal differencebeløbet angives under hensyn til afgiftsbyrden. Det betyder i praksis, at kun ca. 50 pct. af "forventningsværdien" medtages i beløbet.

Differencebeløbet indgår i ejendomsværdien, men ikke i grundværdien. Hvor der angives et differencebeløb, skal det pågældende jordstykke ikke samtidig tillægges tillægsparcelværdi.

#### Landbrugsmæssig benyttelse

I forbindelse med vurderingen træffer vurderingsmyndigheden bestemmelse om, hvorvidt en ejendom helt eller delvis må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, eller til hvilken benyttelse ejendommen i øvrigt henføres, jf. VUL § 33, stk. 1.

Som grundlag for vurderingsmyndighedens stillingtagen til, om en ejendom skal anses for landbrugsmæssigt benyttet, henses der bl. a. til stuehusets karakter, størrelsen af ejendommens jordtilliggende og om der findes driftsbygninger. Hvor ejendommens arealtilliggende er mindre end 5½ ha, eller den landbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen er helt underordnet i forhold til beboelsen, må ejendommen forventes henført til beboelse og ikke til landbrugsmæssig benyttelse. Omvendt vil ejendomme med jordtilliggende på mere end 5½ ha, som drives landbrugsmæssigt, normalt skulle henføres til landbrugsmæssig benyttelse, se TfS. 2000, 707.

#### Stuehusfordeling

a I henhold til VUL § 33, stk. 4, foretages der stuehusfordeling i forbindelse med vurdering af landbrug, gartneri, planteskole og frugtplantage, dvs. for ejendomme der er omfattet af VUL § 33, stk. 1.

Der skal således foretages stuehusfordeling for ejendomme, der benyttes helt eller delvist til landbrug m. v., uanset om ejer beboder ejendommen.

Til stuehuset henføres bygninger eller dele af bygninger (f. eks. en selvstændig lejlighed), der anvendes til eller er bestemt til beboelse for ejer. En selvstændig lejlighed forudsætter eget køkken (med afløb og fast kogeinstallation) og tilhørende toiletforhold.

Såfremt der findes flere boliger (lejligheder) på en landbrugsejendom og der er flere ejere, foretages der stuehusfordeling for hver bolig (lejlighed), der bebos af en af ejerne.



I tilfælde hvor ingen ejer bebor en landbrugsejendoms bolig(er), foretages der stuehusfordeling for den bolig der naturligt anses for bestemt til beboelse for ejer - også selv om den pågældende bolig er udlejet. Det bemærkes at udleje i øvrigt, samt aftægtsboliger, funktionær- og arbejderboliger falder uden for ejerboligbegrebet.

Ved stuehusvurderingen skønnes over, hvor stor en del af ejendomsværdien, der kan henføres til stuehuset.

Ved fordeling af ejendomsværdien medtages alle værdielementer, som kan henføres til stuehuset som ejerbolig, herunder også værdi af boligmomentet.

Ved landbrugsejendomme fremgår det ikke entydigt af Bygnings- og boligregistret, hvilke udhusarealer, der kan henføres til beboelsen.

Kun i sjældne tilfælde, hvor garager, vaskerum mv. i udhusarealer tilfører ejendommen en ekstra høj boligværdi, påvirkes stuehusfordelingen heraf. Et evt. tillæg til bygningsværdien fastsættes skønsmæssigt.

Ved stuehusfordelingen tages der ikke hensyn til, om en del af stuehuset anvendes til andet end beboelse. Stuehusfordeling kan således ikke ske efter reglerne om blandede privat og erhvervsmæssigt benyttede ejendomme, jf. VUL § 33, stk. 5. De indkomstlignende myndigheder må her skønne over, hvor stor en del af stuehuset, der kan henføres til henholdsvis beboelse og erhvervsmæssig benyttelse.

For stuehuse i landzone ansættes disses grund og have til landbrugsmæssig grundværdi, dvs. til samme ha-pris som for den landbrugsjord, hvor de ligger. Stuehusgrundværdien er dermed ikke udtryk for den reelle grundværdi, se nedenfor om det såkaldte boligmoment.

Såfremt et stuehus ligger i byzone, ansættes dets grundværdi efter VUL § 16.

Der findes ingen salgsstatistiske oplysninger for de dele af en landbrugs-ejendom, hvorpå ejendommens beboelse ligger.

Bygningsværdien beregnes på grundlag af parcelhusmodellen, som vurderingsmyndigheden eventuelt korrigerer under hensyntagen til omfanget af de ulemper, der er forbundet med at have sin beboelse i umiddelbar forbindelse med de landbrugsmæssige driftsbygninger og på grund af den almindelige usikkerhed i øvrigt.<sup>b</sup>

For at nå frem til stuehusets ejendomsværdi skal bygningsværdien tillægges boliggrundværdien, også kaldet boligmomentet. Som omtalt i kap. C indeholder Ligningsrådets vedtagne ha-priser det boligmoment, der er knyttet til en landbrugsejendom af gennemsnitlig størrelse uden særlig beliggenhedsværdi. Der er altså tale om en værdi, som skal henføres til stuehusets ejendomsværdi, og den skal svare nogenlunde til grundværdien for de omkringliggende parcelhuse. Da ha-prisen efter lovens bestemmelser fastsættes på

### **Boligmomentet**

### B.3.3

grundlag af den middelstore ejendom - det vil sige 30 - 35 ha - og grundværdien for parcelhuse i landbrugsområder typisk udgør ca. 50.000 kr. til ca. 100.000 kr., betyder det, at der er medregnet et boligmoment i ha-priserne på ca. 1500 kr. til ca. 3000 kr. afhængig af, hvor i landet man befinder sig.

De af Ligningsrådet fastlagte ha-priser, der indeholder såvel den bonitetsbestemte værdi som værdi af boligmomentet, anvendes for såvel store som små landbrugsejendomme. Det medfører, at den ansatte grundværdi indeholder "for lidt" boligmoment for den lille ejendom og "for meget" boligmoment for den store ejendom, hvilket må reguleres i ejendomsværdiansættelsen. Der må således tillægges de mindre ejendomme et "manglende boligmoment" i ejendomsværdien, således at boligmomentet svarer til gennemsnitsejendommen.

På grund af de i øvrigt forekommende værdielementer vil regulering for manglende boligmoment være klart påviselig ved vurdering af små landbrugsejendomme, hvorimod de normalt væsentlig større værdielementer i øvrigt på større landbrugsejendomme vil medføre, at regulering for "for meget" boligmoment vil falde indenfor den almindelige skønsusikkerhed. Normalt øges antallet af beboelser relativt parallelt med arealet, men der kan forekomme meget store landbrugsejendomme, som af en eller anden grund kun har en enkelt eller ganske få boliger. I så fald kan regulering af "for meget" boligmoment i forskelsværdien overstige skønsusikkerheden.

Det er imidlertid Told- og Skattestyrelsens opfattelse, at problemerne omkring boligmoment som en standardiseret andel af ha-priserne primært er knyttet til vurdering af små landbrugsejendomme.

#### **Ekstra boligmoment**

Til ejendomme med en særlig naturskøn beliggenhed eller beliggende tæt ved større byer kan der være knyttet et ekstra boligmoment ud over det, der allerede er indregnet i ha-priserne. Dette ekstra boligmoment må i disse tilfælde tages i betragtning ved såvel ejendomsværdiberegningen som ved stuehusansættelsen.

Boligmomentet (incl. eventuelt ekstra boligmoment) for den middelstore ejendom på ca. 30 ha skal altid indgå i stuehusets ejendomsværdi.

Forholdene vedrørende boligmomentet og ekstra boligmoment er vist i følgende beregningseksempler:

Landbrugsmæssige grundværdi: 20.000 kr. pr. ha, heraf udgør boligmomentet 3.000 kr. pr. ha, svarende til et samlet boligmoment på 90.000 kr. (beregnet med udgangspunkt i en middelstor landbrugsejendom på 30 ha, d.v.s. 30 ha á 3.000 kr.).

A: Ejendom på 10 ha.

Grundværdi 10 ha á 20.000 =	200.000 kr.
Tillægsparcelværdi/Driftsbygninger	500.000 kr.
Stuehusets bygningsværdi	400.000 kr.
Manglende boligmoment 20 ha á 3.000 kr =	<u>60.000 kr.</u>
Ejendomsværdi	1.160.000 kr.

Stuehusets ejendomsværdi:

Stuehusets bygningsværdi	400.000 kr.
Boligmoment 30 ha á 3.000 =	<u>90.000 kr.</u>
	490.000 kr.
Stuehusets grundværdi 2.000 m á 2 kr. =	4.000 kr.

Da ejendommen kun er på 10 ha "mangler" der 60.000 kr., som skal indgå såvel i ejendomsværdi som stuehusets ejendomsværdi.

B: Ejendom på 30 ha.

Grundværdi 30 ha á 20.000 = .	600.000 kr.
Tillægsparcelværdi/Driftsbygninger	900.000 kr.
Stuehusets bygningsværdi	<u>400.000 kr.</u>
Ejendomsværdi	1.900.000 kr.

Stuehusets ejendomsværdi:

Stuehusets bygningsværdi	400.000 kr.
Boligmoment 30 ha á 3.000 kr.=	<u>90.000 kr.</u>
	490.000 kr.
Stuehusets grundværdi 2.000 m á 2 kr. =	4.000 kr.

Da ejendommen svarer til middelstørrelsen, er der via grundværdien indregnet et korrekt boligmoment (30 ha á 3.000 kr. = 90.000 kr.), hvorfor der ikke skal ske nogen regulering i ejendomsværdien.

### B.3.3

C: Ejendom på 60 ha.

Grundværdi 60 ha á 20.000=	1.200.000 kr.
Tillægsparcelværdi/Driftsbygninger	1.800.000 kr.
Stuehusets bygningsværdi	<u>400.000 kr.</u>
Ejendomsværdi	3.400.000 kr.

Stuehusets ejendomsværdi:

Stuehusets bygningsværdi	400.000 kr.
Boligmoment 30 ha á 3.000 kr. =	<u>90.000 kr.</u>
	490.000 kr.
Stuehusets grundværdi 2.000 m á 2 kr. =	4.000 kr.

Da ejendommen overstiger middelstørrelsen, er der indregnet 90.000 kr. "for meget" boligmoment i ejendomsværdien, som eventuelt kunne reguleres i ejendomsværdien, såfremt der ikke findes andre boliger på ejendommen.

Såfremt ovennævnte ejendomme havde haft en særlig bynær og/eller naturskøn beliggenhed, hvis værdi skønmæssigt kunne anslås til f.eks. 100.000 kr. skulle der i eksempel A og B indgå værdi af ekstra boligmoment på 100.000 kr. i såvel ejendomsværdi som stuehusets ejendomsværdi udover de allerede indregnede 90.000 kr.

#### **Gartnerier og planteskoler**

For gartnerier og planteskoler skal den forskelsværdi, som jordens relativt intensive anvendelse kan betinge, medtages ved ansættelsen af ejendomsværdien. Gartneriprodukter og planteskoleplanter på roden medtages ifølge praksis ikke under ejendomsværdien. Dette er bl. a. begrundet i gartneriprodukters og planteskoleplanters korte omløbstid.

#### **Frugtplantager**

a Ejendomsværdien skal være et udtryk for værdien i handel og vandel af ejendommen med den derpå værende beplantning af frugttræer og frugtbuske.

Beplantningen medtages under ansættelsen, selv om den endnu ikke er så gammel, at den giver udbytte.

Ved 2002-vurderingen blev der taget udgangspunkt i følgende værdier pr. ha. bevokset areal.

## Kernefrugt (æbler og pærer)

Aldersklasse år	Under 2.000 træer/ha kr./ha	Over 2.000 træer/ha kr./ha
0 - 3	30.000	60.000
4 - 8	40.000	85.000
9 - 12	30.000	60.000
over12	15.000	15.000

Frugttræernes værdi vil som regel være jævnt stigende i aldersklasserne mellem nyplantning og 8 års alderen, hvor træerne når deres fulde værdi.

## Buskfrugt (solbær, ribs, stikkelsbær og hindbær)

Aldersklasse år	kr./ha.
0 - 3	18.000
4 - 8	30.000
over 8	10.000

## Stenfrugt (surkirsebær, sødkirsebær og blommer)

Aldersklasse år	kr./ha
0 - 5	20.000
6 - 15	35.000
over 15	10.000

De anførte tal kan kun betragtes som vejledende, og der må i det enkelte tilfælde skønnes over beplantningens værdi under hensyn til sorter, plantagens tilstand og andre særlige forhold, herunder jordbundsforhold og navnlig klimaforhold, samt til om der er fornøden læplantning og indhegning. Det er endvidere en forudsætning for ansættelsen af maksimumværdierne, at plantagens sundhedstilstand og vækst er god.

Værdien af vandingsanlæg skal medtages ved ansættelsen af ejendomsværdien.<sup>b</sup>

For skovbrugsejendomme ansættes ejendomsværdien efter bestemmelserne i VUL §§ 9-12 sammenholdt med VUL § 6. Ved ejendomsværdien forstås således værdien af den faste ejendom i dens helhed, idet sædvanligt tilbehør til ejendommen medtages ved ansættelsen, se A.4.2.

I forbindelse med vurderingen træffer vurderingsmyndigheden bestemmelse om, hvorvidt en ejendom overvejende må anses for benyttet til skov eller plantage. Afgrænsningen mellem skovbrugsejendomme og landbrugs-

### B.3.4 Skovejendomme

### B.3.4

ejendomme er ikke nærmere fastlagt, men i praksis henføres ejendomme, der både omfatter landbrug og skov, til landbrugsmæssig benyttelse, med mindre landbruget er af uvæsentligt omfang.

Vejledende ved vurderingen af skovbrugsejendomme er - som ved vurderingen af andre ejendomme - oplysningerne om salgspriser opnået ved handel med tilsvarende ejendomme i den pågældende egn. Antallet af salg af skovbrugsejendomme er imidlertid for lille til, at de kan danne tilstrækkeligt statistisk grundlag for fastlæggelsen af et retvisende vurderingsniveau. En skovbrugsejendoms ejendomsværdi må derfor ansættes efter et konkret skøn over handelsværdien.

Som handelsværdi anses det beløb, som ejeren antages at kunne få for skoven, hvis den sælges til en benyttelse, der efter skovens beskaffenhed og udnyttelsesmuligheder må anses for den økonomisk mest hensigtsmæssige. Ved bedømmelsen af udnyttelsesmulighederne spiller det en væsentlig rolle, om skoven er undergivet fredskovpligt, se A.5.2.

Under skovbrugsejendommens ejendomsværdi medtages

- 1 selve skoven (bevoksede arealer)
- 2 ubevoksede arealer
- 3 arealer, der anvendes landbrugsmæssigt
- 4 boliger, herunder tjenestesteder
- 5 særlige indtægtskilder og andre værdier

Til skoven henregnes hele det bevoksede areal, herunder de til skovdriften hørende hegn, veje, brandlinier og grøfter. Den bestående vedmasse medtages ved ansættelsen af ejendomsværdien.

Handelsværdien af en skov er meget afhængig af bevoksningens alder, idet en bevoksning tæt på den hugstmodne alder repræsenterer en større værdi end en yngre bevoksning. Handelsværdien er endvidere meget afhængig af træarternes sammensætning. For yngre plantagers vedkommende bør der udvises særlig forsigtighed ved skønnet over udviklingsmulighederne.

#### Skovskemaer

Til brug ved vurderingen af skovbrugsejendomme vil der hvert fjerde år blive udsendt såkaldte skovskemaer til ejerne af disse ejendomme, næste gang pr. 1. oktober 2006. De af ejerne afgivne oplysninger har i almindelighed været lagt til grund ved ansættelsen af ejendomsværdien og fastsættelsen af "normalværdien". Normalværdien danner udgangspunkt for ansættelsen af grundværdien, jf. VUL § 15, se C.2.5. Der er udsendt skovskemaer til ejere af skovejendomme på mere end 25 ha forud for vurderingen pr. 1. januar 2002.

#### Skovtabeller

Som hjælpemiddel ved ansættelsen af ejendomsværdien anvender vurderingsmyndigheden nogle af Told- og Skattestyrelsen udarbejdede tabeller over forskellige træarters værdi pr. ha, varierende efter alder og bonitet. Tabellerne er baseret på undersøgelser af kapitalværdien af det forventede nettoudbytte af et bredt udsnit af skovbrugsejendomme. Tabelværdierne

forudsætter normal driftstilstand på ejendommene, herunder almindelig bevoksningstæthed og sædvanlig, god vedligeholdelse. Værdierne indbefatter værdien af jagt i sædvanligt omfang. Til værdien af en nyplantning må lægges værdien af eventuelle overstandere, jf. nedenfor.

Da udgifterne til at plante ny skov er store, er det i de senere år blevet almindeligt at foretage en såkaldt selvforryngelse af skoven. Det foregår ved, at der ryddes et areal bortset fra enkelte større løvtræer, som kan tjene som frøkilde og som "ammetræer" for de selvsåede planter. De tilbageværende træer kaldes overstandere.

For skovarealer, hvor ejeren efter Skov- og Naturstyrelsens bestemmelse er afskåret fra at udnytte skoven forstmæssigt (urørt skov eller værnsskov), kan der være grundlag for at give et nedslag i den beregnede ejendomsværdi. Der kan derimod ikke gives nedslag i ejendomsværdien, fordi ejeren af dyrkningsmæssige årsager bevarer visse bevoksninger ud over modningsalderen eller anvender mindre ydedygtige træarter som værn mod stormfald. Sådanne foranstaltninger må anses som led i den normale skovdrift.

### Værnsskov

Væsentlige skader på skoven som følge af f. eks. stormfald, svamp eller barkbilleangreb, vil kunne betinge nedslag i ejendomsværdien. Overstiger udgifterne til renholdelse og vedligeholdelse, hvad der er sædvanligt, fordi skoven har et særlig stort publikumsbesøg, må de ekstra udgifter kapitaliseres og fradrages i skovens ejendomsværdi.

a) Der skal ved ansættelsen af en skovejendoms ejendomsværdi tages hensyn til følgende individuelle forhold:

### Tillæg og fradrag

- Bevoksningsintensiteten
- Skovens generelle vedligeholdelse og sundhedstilstand, herunder veje og grøftning
- Overstandere
- Publikumsgener
- Særlig god jagt
- Pyntegrønt (klippegrønt og juletræer m.m.)
- Herlighedsværdi

For de til ejendommene hørende ubevoksede arealer må værdien udfindes som for andre tilsvarende ejendomme. Er de ubevoksede arealer undergivet fredsskovpligt, må der tages hensyn hertil, jf. ovenfor.

### Ubevoksede arealer

Knytter der sig landbrugsarealer til en skovbrugsejendom (uden at ejendommen som sådan er blevet henført til landbrugsmæssig benyttelse, jf. nedenfor), medtages disse arealer i ejendomsværdien til handelsværdien.

Boliger på en skovbrugsejendom, herunder tjenestesteder, dvs. boliger for det ved skovdriften beskæftigede personale, må vurderes under hensyn til anvendelsesmulighederne. Er boligen beliggende på et fredsskovpligtigt areal, må der tages hensyn hertil. Selv om boligen ikke ligger i fredsskov, vil planlovgivningen som regel være til hinder for, at den kan omsættes selv-

### Boliger

### B.3.5

stændigt. Boliger, der udlejes til andre end de ved skovdriften beskæftigede, vurderes under hensyn til deres fremtidige afkast.

I ejendomsværdien indgår foruden boligens bygningsværdi værdien af grunden beregnet på grundlag af en af vurderingsmyndigheden fastsat kvadratmeterpris. Som vejledende regel henføres der 800 m<sup>2</sup> grund til hver bolig.

#### **Ejerboligfordeling**

For skovbrugsejendomme foretages der i forbindelse med vurderingen fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom, jf. VUL § 33, stk. 7. Der foretages kun ejerboligfordeling, hvis ejeren faktisk bor på ejendommen. Der skal dog også foretages boligfordeling i tilfælde, hvor en bolig på ejendommen stilles til rådighed for en nærmere bestemt personkreds, jf. LL § 16, stk. 9, og § 16 A, stk. 10.

I forbindelse med vurderingen fastsætter vurderingsmyndigheden ejerboligens ejendomsværdi. I ejendomsværdien indgår foruden boligens bygningsværdi værdien af det grundareal, som skønnes at høre til boligen. Ejerboligen formodes at repræsentere en værdi svarende til, hvad et tilsvarende parcelhus i det åbne land ansættes til. Der gives eventuelt et skønmæssigt nedslag under hensyn til boligens konkrete placering. Der foretages ingen fordeling af grundværdien.

#### **Særlige indtægtskilder**

Særlige indtægtskilder kan hidrøre fra plantninger af pyntegrønt og juletræer, hvis omdriftsalder er særlig kort. Tillægget til ejendomsværdien for disse plantninger beregnes i praksis på grundlag af ejernes oplysninger om omsætningen med de pågældende produkter. Afkastet anses at udgøre 25 pct. af omsætningen og kapitaliseres under hensyn til den aktuelle rentefod og afsætningsudsigterne.

Indtægtskilder, der hidrører fra betaling for camping m. m. og fra traktørsteder etc., knytter sig hovedsagelig til grundværdien.

I det omfang, der er knyttet særligt store jagtindtægter til skovbrugsejendommen, må der gives et individuelt tillæg til ejendomsværdien. Se endvidere C.2.5.

#### **B.3.5 Bygninger på fremmed grund**

Ejes bygningerne på en ejendom af en anden end grundens ejer, og der således foreligger to selvstændige ejendomme, vurderes bygningerne for sig og grunden for sig, jf. VUL § 11, første led. Ved ansættelsen af ejendomsværdien tages der for begge ejendommers vedkommende hensyn til kontraktforholdet mellem parterne, dvs. grundejeren og ejeren af bygningerne, jf. VUL § 11, sidste led.

For ansættelsen af bygningernes ejendomsværdi betyder bestemmelsen, at vurderingsmyndighederne skal skønne over, hvad en fornuftig køber ville give for dem, såfremt køberen skulle indtræde i det bestående kontraktforhold med grundejeren. Det er med andre ord de konkret aftalte vilkår, der skal tages i betragtning ved vurderingen i henhold til VUL § 11, i modsæt-



ning til reglen i VUL § 10, stk. 3, der opererer med sædvanlige udlejningsforhold.

Der skal således aktuelt tages hensyn til lejemålets varighed, grundlejens størrelse, eventuelle begrænsninger i bygningernes anvendelsesmuligheder og en eventuel forpligtelse til at fjerne bygningerne ved lejemålets ophør. Har grundejeren ret til at forlange grunden ryddet ved lejemålets ophør, og må det forventes, at denne ret vil blive håndhævet, påvirker dette forhold bygningernes værdi i tiltagende grad, efterhånden som lejeperioden nærmer sig sit udløb.

Ofte har grundejeren imidlertid en interesse i at forny lejemålet efter en aftalt lejeperiodes udløb. Muligheden herfor må indgå ved bedømmelsen af kontraktsforholdet. Landsskatteretten har således stadfæstet en ejendomsværdiansættelse af en lager- og kontorbygning på fremmed grund, som fremkom ved anvendelse af en lejefaktor kun  $1\frac{1}{2}$  point under den, som ville være blevet anvendt, hvis lejemålet havde været uopsigeligt, selv om der kun var 11 år tilbage af lejeperioden. Retten lagde vægt på en tilstedeværende formodning for, at lejemålet ville kunne fornys (på ny), se Skat 1989.8.617.

Er grundlejen fastsat således, at der sikres grundejeren en rimelig forrentning af grundens værdi, hvorefter der formodes at være overensstemmelse mellem grundens ejendomsværdi og grundens grundværdi, og strækker det aktuelt resterende lejemål sig over en længere årrække, kan bygningernes ejendomsværdi findes ved, at grund og bygninger vurderes, som om de tilhørte samme ejer. Bygningernes ejendomsværdi ansættes herefter til forskellen mellem den samlede ejendomsværdi og grundværdien. a En anden metode består i at kapitalisere en anslået markedsleje med en lejefaktor der ligger  $1\frac{1}{2}$ - $2\frac{1}{2}$  point under den sædvanligt anvendte faktor, således at der ikke finder en dobbeltvurdering af grunden sted. b

Bygninger på fremmed grund kan forbigås ved vurderingen, hvis deres værdi skønnes at være mindre end 100.000 kr., f.eks. kolonihavehuse.



# C Grundværdien

## C.1 Grundværdibegrebet

Ved vurderingen ansætter vurderingsmyndigheden en grundværdi for alle vurderingspligtige ejendomme bortset fra bygninger på fremmed grund. Den selvstændige grundværdiansættelse blev indført i 1915 i forbindelse med en ændring af ejendomsskyldloven af 1903.

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, jf. VUL § 13, stk. 1.

**Værdien i ubebygget stand**

Ved ansættelsen af grundværdien udøves der et skøn over værdien af grunden i ubebygget stand, dvs. at grundværdien skal ansættes til, hvad grunden er værd i ubebygget stand med de faktisk foreliggende omgivelser.

Det forudsættes i det hele taget, at grunden ikke er tilført værdier, som må henregnes til den såkaldte forskelsværdi, C.4. Ud over bygningerne drejer det sig om værdien af visse anlægsarbejder som pilotering og pladsbelægning samt om hegn og beplantning.

For bebyggede ejendommers vedkommende er grundværdien en fiktiv værdi, fordi grunden ikke uden videre lader sig sælge i ubebygget stand. Er grunden ikke bebygget, er grundværdien og ejendomsværdien normalt den samme.

Ved ansættelsen af grundværdien medtages hele det areal, der hører til den vurderingspligtige ejendom, se A.4.1. Ved bedømmelsen af arealets størrelse vil vurderingsmyndighederne i almindelighed kunne støtte sig på ejendommens registrering i matriklen. Omfatter ejendommen et umatrikuleret areal, medtages også dette areal ved grundværdiansættelsen.

a Ved lov nr. 292 af 15. maj 2002 blev der indsat en ny § 16 B i VUL, der er en undtagelse fra hovedreglen i VUL § 13, stk. 1, om at grunden skal vurderes i ubebygget stand. Der er her tale om en særregel for grundværdiansættelsen af ejendomme (parcel- og sommerhuse), hvor beboelsesbygningens faktiske placering på grunden eller størrelse set i relation til den tilladte bebyggelsesprocent hindrer en udstykning. Bestemmelsen sikrer, at ejere af sådanne ejendomme bedre kan acceptere grundværdiansættelsen, da det kunne være svært at forstå, at en ejendom var ansat med 2 byggeretter, selvom der ikke kunne gives tilladelse til udstykning. Ændringen medfører, at en del af de ejendomme der hidtil har været ansat med 2 byggeretter, vil få dette antal reduceret til 1 og i konsekvens heraf få nedsat grundværdien. Tilsvarende vil ejendomme med 3 eller flere byggeretter have mulighed for at få antallet reduceret med én. For at opnå en reduktion af antallet af byggeretter, skal det være beboelsesarealernes placering der forhindrer en udstykning. For at undgå spekulation i opførelse af nye bygninger eller udvidelse af eksisterende bygninger, der ville umuliggøre en udstykning, er

## C.1

det bygningens placering den 1. januar 2002, der er afgørende for, om der skal knyttes 1 eller 2 byggeretter til grunden.b

### **Værdien i handel og vandel**

Ansættelsen af grundværdien skal ske til værdien i handel og vandel, jf. VUL § 6. For landbrugsejendomme og ejendomme, som sidestilles hermed, skal grundværdiansættelsen imidlertid ske efter reglerne i VUL § 14, stk. 1-5, hvorved forudsættes, at jorden hører til en middelstor bondegård i middelgod kultur, se C.2.4. For skovbrugsejendomme ansættes grundværdien efter et formaliseret skøn til en af Ligningsrådet fastsat procent af skovens normalværdi, jf. VUL § 15, se C.2.5.

I VUL § 16 uddybes, hvorledes grundværdien ansættes for ejendomme, der ikke er omfattet af reglerne i §§ 14 og 15. Grundværdien ansættes herefter til det beløb, som efter de gældende handelspriser antages at kunne opnås for den pågældende ejendom i ubebygget stand ved salg til en efter samtlige forhold økonomisk god anvendelse, i hvilken henseende hensyn må tages såvel til ejendommens form og størrelse som til udstyknings- og omlægningsmuligheder. I bemærkningerne til ejendomsskyldloven af 1915, jf. ovenfor, forudsattes det, at vurderingsrådene ved grundværdiansættelsen skulle "fastsætte, hvad en forstandig køber må antages at kunne give for jorden".

### **Grundforbedringer**

Det fremgår direkte af VUL § 13, stk. 1, at værdien af grundforbedringer skal medtages ved grundværdiansættelsen. Bestemmelsen af, hvad der forstås ved grundforbedringer, kan volde vanskeligheder. Det er således ikke muligt udtømmende at angive, hvilke foranstaltninger, der omfattes af begrebet. Der skal dog være tale om foranstaltninger af materiel karakter, som har øget grundens almindelige omsætningsværdi. Både forbedringer, der sker for ejernes egen regning, og forbedringer, som bekostes af det offentlige, skal medtages. Om fradrag i grundværdien for forbedringer se C.3.

### **Beskaffenhed og beliggenhed**

Den enkelte ejendom skal vurderes ud fra sin beliggenhed og beskaffenhed.

Ved beskaffenheden tænkes på arealets egnethed til den anvendelse, der må anses for økonomisk hensigtsmæssig. I områder, der er udlagt til bebyggelse, spiller bundforholdene en rolle, især jordens bæreevne. For landbrugsjord lægges der vægt på jordens egnethed som voksested for kulturplanter.

Beliggenheden er den vigtigste prisdannende enkeltfaktor. Opdelingen af landet i såkaldte grundværdiområder afspejler dette forhold, se C.2. Såvel beliggenheden i videre geografisk sammenhæng som ejendommens specifikke beliggenhed i forhold til trafikårer og anden bebyggelse må tages i betragtning ved grundværdiansættelsen. I områder, der er udlagt til parcelhus-, rækkehus- eller sommerhusbebyggelse, spiller naturgivne attraktioner en ganske særlig rolle.

### **Økonomisk god anvendelse**

Ved ansættelsen af grundværdien skal der forudsættes en økonomisk god anvendelse af grunden, jf. VUL § 13, stk. 1, og § 16. Der skal ikke tages hensyn til, om den aktuelle anvendelse af grunden er hensigtsmæssig. Der skal

derfor ikke tages hensyn til sådanne begrænsninger i grundens udnyttelsesmuligheder, som skyldes placeringen af den eksisterende bebyggelse, jf. dog VUL § 16 B.

Selv om ejendommen kan udstykkes, skal der ansættes en værdi af grunden under ét. Ved ansættelsen tages det ikke i betragtning, at ejendomsværdien eventuelt kan falde ved en udstykning. Derimod tages der i grundværdiansættelsen højde for udstykningsomkostninger.

For landbrugsjords vedkommende ses der bort fra jordens aktuelle driftstilstand, når grundværdien skal ansættes. Derimod tillægges driftstilstanden betydning for ejendomsværdien.

Ved ansættelsen af grundværdien skal der tages hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter, jf. VUL § 13, stk. 2, herunder til den fysiske planlægning i medfør af planlovgivningen, se A.5.1-A.5.3. a Dette princip er senest knæsat i SKM2002.675.ØLR. Nogle Københavns Havn A/S tilhørende ejendomme var i kommuneplanen udlagt til henholdsvis blandet erhverv, industri, boliger og serviceerhverv. Grundværdien var ved vurderingen pr. 1. januar 1992 ansat under hensyn hertil og uden hensyntagen til, at ejendommene i henhold til lejekontrakter, der i forskelligt omfang indeholdt vilkår for uopsigelighed, blev anvendt til havne-relateret virksomhed. Københavns Havn A/S fik ikke medhold i, at der ved grundværdiansættelsen skulle tages hensyn til ejendommens faktiske anvendelse. Ansættelsen indebar hertil hverken et brud på et lighedsprincip eller en ubegrundet ændring af praksis i forhold til tidligere ansættelser.<sup>b</sup>

Der skal endvidere 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, jf. VUL § 13, stk. 3, se A.5.4.

## C.2 Grundværdiberegningen

Told- og Skattestyrelsen har udviklet et maskinelt system Grundværdisystemet (GRUS) til beregning af grundværdierne. Grundværdiberegningen sker efter forskellige beregningsmetoder (beregningsmodeller), der er tilpasset grundenes faktiske og retlige anvendelsesmuligheder og tillige giver mulighed for en nuancering af ansættelserne under hensyn til individuelle forhold. Beregningsmetoderne er tekniske hjælpemidler, der stilles til rådighed for vurderingsmyndigheden ved udøvelsen af skønnet over grundværdierne.

### Rettigheder og byrder

### Grundværdisystemet

Vurderingsmyndigheden foretager i GRUS en registrering af til hvilket formål et bestemt område er udlagt ved den fysiske planlægning, jf. A.5.1. Registreringen foretages ud fra den registrering af tilsvarende oplysninger, der kan ske i Planregistret. I Planregistret kan disse oplysninger for hvert planområde (områdeenhed i kommuneplan eller lokalplan) registreres:

- Zonestatus (landzone, byzone, sommerhusområde)
- Generel plankode (boligområde, centerområde, erhvervsområde, sommerhusområde, fritids- og ferieformål, jordbrug o.s.v.)
- Specifik plankode (f.eks. for boligområde: parcelhuse, tæt-lavt byggeri, etagebebyggelse, blandet)
- Områdets maksimalt tilladte bebyggelsesprocent

Ved grundværdiberegningen er der ikke behov for så detaljerede oplysninger som dem, der kan registreres i Planregistret. Derfor defineres der i Grundværdisystemet et mere begrænset antal GRUS-plantyper, der ikke må forveksles med plantyperne i Planregistret.

GRUS-plantyperne bestemmes ud fra områdernes zonestatus og generelle plankode. For boligområder anvendes endvidere den specifikke plankode.

## Plantyper

Plantyper i grundværdisystemet

Type af planlagt anvendelse	Zonekode	Generel Plankode	Specifik Plankode
A. Boligområde	1. Byzone	10. Boligområde	10. Parcelhuse
B. Boligområde med tæt-lavt byggeri i byzone	1. Byzone	10. Boligområde	16. Tæt-lavt byggeri
C. Boligområde med etagebebyggelse i byzone	1. Byzone	10. Boligområde	20. Etagebebyggelse
D. Boligområde med blandet bebyggelse i byzone	1. Byzone	10. Boligområde	95. Blandt bebyggelse
E. Centerområde	1. Byzone	15. Centerområde	Uden betydning
F. Erhvervsområde i byzone	1. Byzone	20. Erhvervsområde	Uden betydning
G. Område med blandet bolig og erhverv	1. Byzone	25. Blandt bolig og erhverv	Uden betydning
H. Område til offentlige formål i byzone	1. Byzone	30. Offentlige formål	

I. Område til fritidsformål i byzone	1. Byzone	50. Fritidsformål	Uden betydning
J. Område til andre formål i byzone	1. Byzone	35. Andet byformål	Uden betydning
K. Uspecificeret byzoneareal	1. Byzone	40. Uspecificeret byzoneareal	Uden betydning
L. Område i byzone med uoplyst formål	1. Byzone	95. Uoplyst formål	Uden betydning
M. Boligområde med parcelhuse i landzone	2. Landzone	10. Boligområde	10. Parcelhuse
N. Boligområde med tæt-lavt byggeri i landzone	2. Landzone	10. Boligområde	15. Tæt-lavt byggeri
O. Område med sommerhuse, der ikke er sommerhusområde, i landzone	2. Landzone	45. Sommerhusområde	Uden betydning
P. Øvrige områder i landzone	2. Landzone	Ingen indberetning	Ingen indberetning
Q. Sommerhusområde	3. Sommerhusområde	Uden betydning	Uden betydning
R. Områder med blandet zonestatus	4, 5, 6, 7 Blandet zonestatus	Uden betydning	Uden betydning
X. Manglende eller forkert indberetning af zonekode	Manglende indberetning	Manglende indberetning	Manglende indberetning

For at tilvejebringe ensartede og rimelige grundværdiansættelser inddeles landet i grundværdiområder. Inden for hvert grundværdiområde gælder samme forhold, både hvad angår efterspørgslen på grunde, og med hensyn til fysisk planlægning. Den grundlæggende områdeenhed i denne forbindelse er grundværdiområdet. Told- og Skattestyrelsen har givet disse almindelige retningslinier for opdelingen:

Grundværdiområder

- Hvert grundværdiområde må kun omfatte ejendomme med den samme type planlagte anvendelse

- Et grundværdiområde må kun omfatte ejendomme beliggende i én og samme kommune/vurderingskreds
- Der skal være sammenhæng mellem grundværdiområde- og planområdeinddelingen. Et grundværdiområde må dog godt omfatte flere planområder (og omvendt)
- Hvert grundværdiområde må kun omfatte ejendomme med ensartede prisforhold for grunde og med en forventet ensartet prisudvikling
- Hvert grundværdiområde skal udgøre et geografisk sammenhængende område

### Grundpris-analysesystemet

a) Grundprisanalyserne anvendes statistiske analyser af såvel bebyggede som ubebyggede salg til at undersøge forholdet mellem grundværdierne i forskellige områder.

Grundprisanalyserne sigter på at systematisere en almindelig vurderingsmæssig praksis. I f. eks. parcelhusområder, hvor der ikke findes salg af ubebyggede grunde, fordi områderne er fuldt udbyggede, vil man almindeligvis skele til prisniveauerne for parcelhuse, når man skal fastlægge grundværdiniveauerne. Det vil være en hjælp at sammenligne huspriserne i de pågældende områder med huspriserne i andre områder, hvor grundværdierne kan fastlægges ud fra grundsalg.

Behovet for at finde frem til grundværdiniveauer på denne indirekte måde er steget kraftigt som følge af det meget begrænsede antal salg af ubebyggede grunde. Dette forstærkes yderligere af, at analysen kræver, at grunden er registreret med en vurdering som ubebygget grund ved foregåede vurdering, således at udstykning først kommer med året efter. I mange bymæssigt udbyggede kommuner forekommer stort set ingen grundsalg. Det vil derfor være de færreste grundværdiområder, hvor man umiddelbart op til vurderingen vil kunne finde vejledning direkte i salg af ubebyggede grunde.

Hvis man manuelt - og med rimelig nøjagtighed - skal anvende denne indirekte metode, hvor grundværdiniveauerne fastlægges ud fra husprisernes variation, vil det være meget tidskrævende for de lokale vurderingsmyndigheder. Det der især vil volde problemer, er en manuel korrektion af huspriserne for indflydelsen fra områdevis forskelle i de solgte huses bygningsstandard. Derfor er grundprisanalyserne udviklet til dette formål.

De beregninger, som ligger i de velkendte forslagsmodeller - f. eks. parcelhusmodellen - kan relativt let foretages manuelt for enkelte ejendomme. Grundprisanalyserne er imidlertid mere komplicerede. Dette skyldes især to forhold: Dels skal analyserne fastlægge de relativt komplicerede forhold mellem bygningsværdi og grundværdi. Dels er der tale om at fastlægge normalpriser for områder og ikke for enkeltejendomme.

I praksis vil det ikke være muligt at eftergøre beregningerne i grundprisanalysesystemet manuelt på samme måde, som de lokale vurderingsmyndigheder gør med forslagsmodellerne. Den lokale opgave vil derimod være at anvende lokalkendskab og erfaring til en kritisk bedømmelse af resultaterne.



Som følge af kompleksiteten vil analyser og beregninger ikke her blive beskrevet i alle detaljer. Hovedprincipperne er imidlertid følgende:

Vurderingsforslagsmodellerne anvendes til at korrigere prisen for hvert bebygget salg for den indflydelse, som det har, at det solgte hus afviger fra standardhuset. Det opnås herved, at alle salgspriser for huse i princippet er sammenlignelige. Alle salgspriser omregnes altså til salgspriser for standardhuset.

På det tidspunkt i vurderingsprocessen, hvor grundværdierne skal fastlægges, er vurderingsforslagsmodellerne ikke endeligt fastlagt. Derfor må der fastlægges en foreløbig forslagsmodel, før salgspriserne for bebyggede ejendomme kan omregnes til priser for standardhuset. Den foreløbige forslagsmodel må udarbejdes på den måde, at der først findes et foreløbigt grundværdiniveau ud fra de ubebyggede salg opgjort for større områder. Dette niveau fratrækkes salgspriserne for de bebyggede salg, og det er den forskelsværdi, der fremkommer herved, som nu bruges i foreløbige forslagsanalyser.

Ligesom det er nødvendigt at gøre priserne for bebyggede salg sammenlignelige på tværs af områder, er det også nødvendigt at gøre salgspriserne for grunde sammenlignelige. Det indebærer, at man for hvert grundsalg skal korrigere prisen for den indflydelse det forventes at have, at en solgt grund har et større eller mindre areal og antal byggeretter. Alle salgspriser for grunde omregnes altså til priser for normalgrunden. Det er her nødvendigt at arbejde med en fælles standard for normalgrunden, som er sat til 800 m i boligområder og 1.200 m i sommerhusområder.<sup>b</sup>

a Det er muligt for en given områdeinddeling i hele landet at beregne gennemsnitlige prisniveauer for standardhuse svarende til eksemplet i afsnit C.2.1.1. indirekte fastlæggelse af grundværdiniveau. For de områder, hvor der findes salg af grunde, kan desuden priser for normalgrunde opgøres, og huspriser kan sammenholdes med grundpriser. Formålet hermed er at finde frem til, hvor meget af de beliggenhedsbetingede variationer i huspriserne, som skal henføres til grundværdiniveau, og hvor meget der skal henføres til beliggenhedsforskelle i bygningsværdier.

Set i forhold til eksemplet i afsnit C.2.1.1 er spørgsmålet altså: Hvor meget højere eller lavere skal grundværdierne i område B og C være i forhold til område A, når huspriserne i område B og C er henholdsvis 50.000 kr. højere og lavere end i område A.

Metoden til at undersøge dette forhold statistisk er vist i figur 1. For hver kommune er det beregnet, hvad standardhuset i gennemsnit har kostet. Det bestemmer kommunens placering på den vandrette akse i figuren.

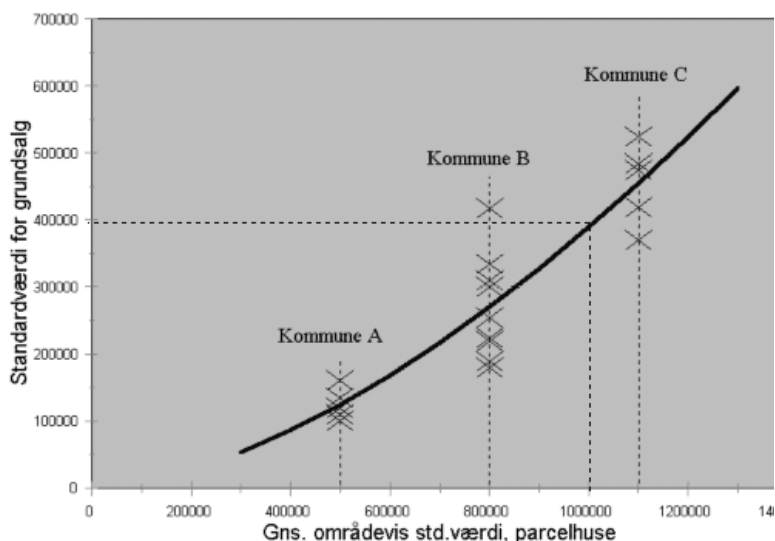
Grundsalgene i den pågældende kommune placeres så i forhold til den lodrette akse. Når dette er gjort for alle de kommuner, hvor der er solgt grunde, kan der statistisk beregnes en grundværdikurve, som viser det generelle forhold mellem huspriser og grundpriser.

## Grundværdikurver

Der kan nu for et grundværdiområde eller en gruppe af områder opgøres en gennemsnitspris for standardhuset. Denne huspris afsættes på den vandrette akse i figur 1. Ud fra kurven kan man finde det grundværdiniveau på den lodrette akse, som svarer til husprisen. I praksis vil systemet fungere på den måde, at man lokalt indberetter til Told- og Skattestyrelsen, for hvilke grundværdiområder man ønsker en sådan beregning. Beregningen af grundværdiniveau sker så maskinelt.

Set i forhold til eksemplet i tabel 1.1.1 er det altså nu muligt at give et statistisk svar på, hvor store forskelle i grundværdiniveau mellem de tre områder den givne variation i huspriser forventes at give anledning til.

Figur 1. Statistisk fastlæggelse af grundværdikurve



I første omgang er alle resultater af grundprisanalyserne samlede værdier af normalgrunde på 800 m i boligområder og 1.200 m i sommerhusområder. Ved tilbagemeldingen til de lokale vurderingsmyndigheder vil der ske en omregning til normalpriser for den givne normalgrundstørrelse.

Der bliver opstillet grundværdikurver for områder ansat efter byggeretsværdiprincippet, idet der kun for disse områder kan forventes en tilstrækkelig omsætning af relativt ensartede ejendomme til, at det er statistisk muligt at foretage de beskrevne beregninger. Systemet omfatter således kun parcelhusområder og sommerhusområder.

Når systemet ikke omfatter rækkehusområder, skyldes dette, at der ikke forekommer selvstændige salg af enkeltgrunde til rækkehusbebyggelse. Som anført er systemet baseret på en dokumenterbar sammenhæng mellem niveauet for ubebyggede og bebyggede salg. Denne sammenhæng kan ikke - da der ikke findes salgsmateriale - påvises for rækkehusområder.

Områdeprisen i rækkehusområder må indirekte fastlægges på grundlag af niveauet for de tilstødende parcelhusområder.<sup>b</sup>

For at kunne få tilstrækkeligt mange salg til at kunne estimere normalpriserne ved hjælp af statistiske analyser er det nødvendigt at samle grundværdiområderne, hvor byggeretsværdiprincippet anvendes, i prisgrupper.

## Prisgrupper

Hver prisgruppe skal bestå af grundværdiområder, der har nogenlunde samme prisniveau. Endvidere skal hver prisgruppe bestå af grundværdiområder inden for samme vurderingskreds eller kommune. Endelig skal hver prisgruppe bestå af grundværdiområder med relativt ensartede planmæssige forhold, idet de skal være inden for samme kategori af plantyper. Kategorierne af plantyper er:

- Kategori I. Byzone
- Kategori II. Landzone (undtagen områder udlagt til sommerhuse)
- Kategori III. Sommerhusområder og landzone udlagt til sommerhuse.

Hver prisgruppe anbefales som minimum at indeholde så mange ejendomme af den pågældende hovedtype (parcel- eller sommerhuse), at der er ca. 15 bebyggede salg til rådighed for de statistiske analyser. Det vil i praksis sige, at prisgruppen skal indeholde mindst 3-400 ejendomme af hovedtypen.

Det kan være nødvendigt at samle grundværdiområder med svagt afvigende prisniveauer i én prisgruppe. Dette kan f. eks. være tilfældet, hvis et af grundværdiområderne er nær kystlinien, og derfor har en lidt højere værdi, men der er ikke ejendomme nok i dette grundværdiområde til at det kan udgøre en prisgruppe i sig selv. I dette tilfælde slås grundværdiområdet ved kysten sammen med de tilgrænsende grundværdiområder, og der vil så være mulighed for at indberette en afvigelse for dette grundværdiområde.

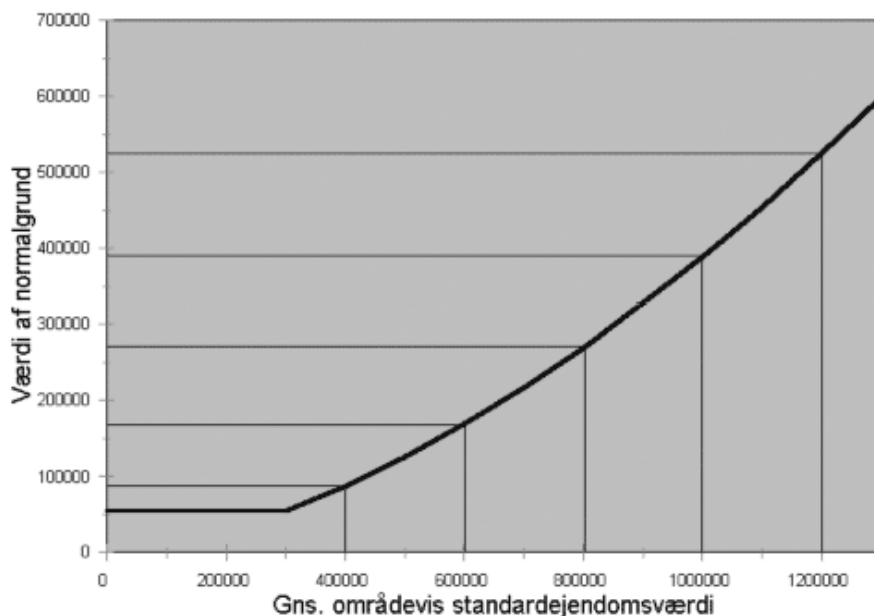
Ud fra en teoretisk betragtning skulle man vente, at hele forskellen i beliggenhedsværdi mellem f. eks. parcelhuse i landets dyreste og billigste områder skulle opfanges af grundværdien. Ud fra denne betragtning skulle bygningsværdierne for ensartede huse være den samme i forskellige egne af landet, bortset fra eventuelle forskelle i omkostningsniveauet for nybyggeri mellem disse egne.

## Sammenhæng mellem grundværdi og bygningsværdi

Denne teoretiske betragtning forudsætter imidlertid, at nybyggeriet hele tiden er tilstrækkeligt stort til, at handelspriserne på ældre ejendomme retter sig efter dette, og at de nybyggede huse har helt samme karakter som de ældre huse.

Disse forudsætninger er ikke til stede, og det viser sig også, at for f. eks. enfamiliehuse kan kun halvdelen af beliggenhedsværdien opfanges af grundværdien. Det vil sige, at blandt sammenlignelige enfamiliehuse er bygningsværdien højere, hvis huset ligger i et område med højt grundværdiniveau, end hvis det ligger i et område med lavt grundværdiniveau.

Figur 2. Grundværdikurve for parcelhuse 1996

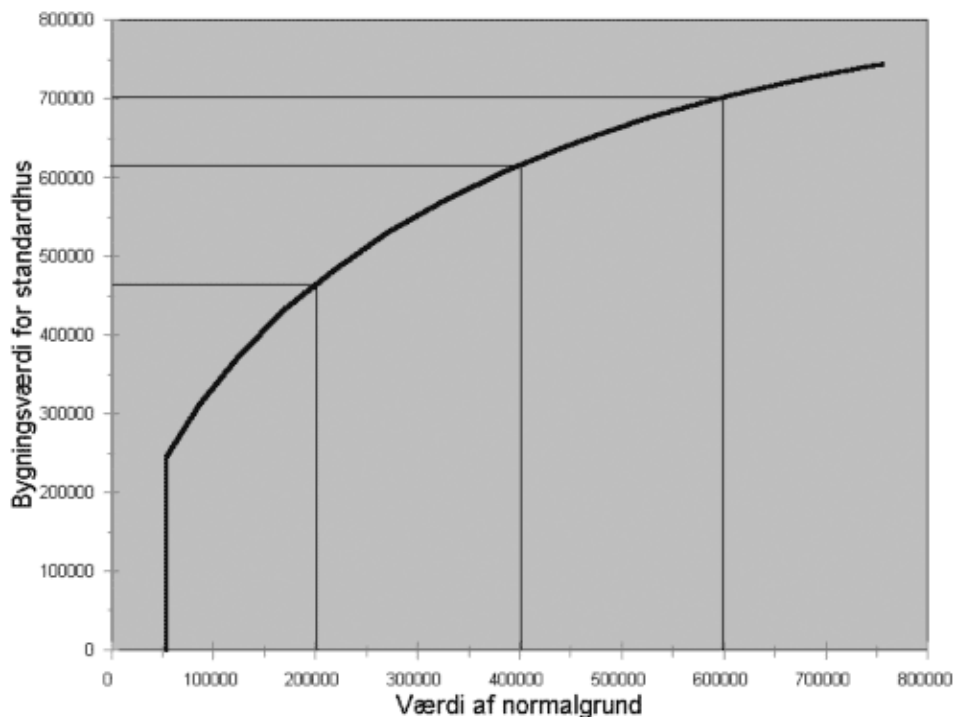


Som omtalt ovenfor indgår dette forhold i grundprisanalyserne. Her estimeres det gennemsnitlige forhold mellem værdien af en normalgrund og standardejendomsværdien (værdien af et standardhus på en standardgrund). Resultatet af analyserne for parcelhuse i prisniveauet i 1996 er vist i fig. 2. Figuren skal læses på den måde, at i et område, hvor standardejendomsværdien er 400.000 kr, vil grundværdien være ca. 100.000 kr, mens grundværdien for en normalgrund vil være ca. 400.000 kr, hvor standardejendoms værdi er 1 million kr.

Konsekvensen af denne sammenhæng er - som illustreret i fig. 3 - at bygningsværdien for en standardbygning er godt 600.000 kr. hvis den ligger i et område, hvor grundværdien for en normalgrund er 400.000 kr. Samtidig er bygningsværdien for en standardbygning kun ca. 450.000 kr., hvis den ligger i et område, hvor grundværdien for en normalgrund er 200.000 kr.

Der vil altså fortsat være behov for lokalkorrektioner i forslagsmodellerne.

Figur 3. Sammenhæng mellem grundværdi og bygningsværdi for parcelhuse 1996



## C.2.1 Beregningsmetoder

### C.2.1.1 Byggeretsværdiprin- cippet

#### Anvendelse

Forud for 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 vedtog Ligningsrådet, at det såkaldte byggeretsværdiprincip i almindelighed skulle anvendes som hjælpemiddel ved bestemmelsen af værdiforholdet mellem store og små grunde i parcelhus-, rækkehus- og sommerhuskvarterer.

Byggeretsværdiprincippet finder i praksis anvendelse på ejendomme beliggende i byzone og sommerhusområde, hvor den planlagte anvendelse er parcelhus-, rækkehus- eller sommerhusbebyggelse. Princippet finder tillige anvendelse på ejendomme i landzone, når de ligger i parcelhus-, rækkehus- eller sommerhuskvarterer.

Byggeretsværdiprincippet anvendes ikke på ejendomme omfattet af disse plantyper i Grundværdisystemet (GRUS):

- C: Boligområde med etagebebyggelse i byzone
- F: Erhvervsområde i byzone

## C.2.1.1

- K: Uspecificeret byzoneareal
- L: Område i byzone med uoplyst formål
- P: Øvrige områder i landzone
- R: Områder med blandet zonestatus
- X: Manglende eller forkert indberetning af zonekode eller plankoder

Byggeretsværdiprincippet forudsætter, at der er tale om en sammenhængende bebyggelse, dvs. mindst 10-15 ejendomme. Begrænses antallet af ejendomme som følge af områdets nærhed til fredede arealer eller en særlig isoleret beliggenhed, kan det være betænkeligt at anvende princippet.

Østre Landsret har, jf. TFS 1997.667, slået fast, at der ikke med indførelsen af byggeretsværdiprincippet er tilvejebragt noget selvstændigt, af grundenes handelsværdi uafhængigt vurderingsgrundlag.

### Indhold

Byggeretsværdiprincippet indebærer, at grundværdien beregnes som summen af en byggeretsværdi og en arealværdi. Byggeretsværdiprincippet hviler på den betragtning, at en grunds værdi kan deles op i en del, der vedrører retten til at opføre et hus - byggeretsværdien - og en anden del, der afhænger af arealstørrelsen - arealværdien.

Inden for et grundværdiområde, dvs. et område som vurderingsmyndigheden under hensyn til efterspørgselsforhold m. v. finder at kunne behandle under ét, tages der udgangspunkt i værdien af en såkaldt normalgrund og i begrebet normalpris. Ligningsrådet har i forbindelse med vedtagelsen af byggeretsværdiprincippet forudsat, at en normalgrund i et parcelhuskvarter er på 800 m<sup>2</sup>. Normalprisen er prisen pr. kvadratmeter for en normalgrund i et bestemt område. Ligningsrådet har anset halvdelen af normalprisen for at vedrøre byggeretsværdien. Den anden halvdel vedrører arealværdien.

Hvis der i et grundværdiområde er oplyst en normalpris på 500 kr., kan grundværdiberegningen for to almindelige ejendomme i området eksempelvis foretages således:

*Eksempel A: Grundareal 700 m<sup>2</sup>*

1 byggeret (800 m a' 500 kr. = 4000.000 kr. : 2 =)	200.000 kr.
700 m <sup>2</sup> á 250 kr.	<u>175.000 kr.</u>
Grundværdi	<u>375.000 kr.</u>

*Eksempel B: Grundareal 1.050 m<sup>2</sup>, heraf vej 50 m<sup>2</sup>*

1 byggeret (800 m a' 500 kr. = 400.000 kr. : 2 =)	200.000 kr.
1.000 m <sup>2</sup> á 250 kr.	250.000 kr.
50 m <sup>2</sup> vej á 0 kr.	<u>0 kr.</u>
Grundværdi	<u>450.000 kr.</u>

a Når man skal sammenligne normalpriser på tværs af områder, er det nødvendigt, at priserne er angivet på grundlag af den samme normalgrund. Det er derfor nødvendigt i grundprisanalyserne at forudsætte samme normalgrund i alle områder, som indgår i en analyse. Det er som nævnt valgt at sætte normalgrund til 800 m i boligområder og 1.200 m i områder udlagt til sommerhuse.

### Normalgrunden

Det er dog muligt at omregne en normalpris, som refererer til en størrelse normalgrund, så prisen svarer til en anden normalgrund.

En sådan omregning af normalpriser udgør for så vidt ikke det helt store problem, når den foretages maskinelt, men skal der foretages sådanne omregninger lokalt, når man skal sammenligne normalpriserne for områderne, er det et besværligt mellemlid. Det anbefales derfor fortsat, at den maskinelt dannede normalgrund fastholdes. Der vil dog være mulighed for i specielle tilfælde at indberette en "lille" eller "stor" normalgrund - jf. nedenstående oversigt:

### C.2.1.1

	Boligområde m <sup>2</sup>	Områder til sommerhuse m <sup>2</sup>
"Lille" normalgrund	400	800
Normalgrund	800	1200
"Stor" normalgrund	1200	2000

Som normalgrunden anvendes i byggeretsværdiprincippet, er den alene et "målepunkt", der lægges til grund ved den maskinelle beregning af grundværdier. Det faktum, at den typiske grund i et område (eller alle grundene) har en anden størrelse end 800 m, nødvendiggør ikke, at der indberettes en anden normalgrund end 800 m. Ud fra en normalgrund på 800 m vil man kunne ramme et hvilket som helst grundværdiniveau for den typiske grundstørrelse.

Der kan være 3 grunde til at indberette anden normalgrund end 800 m.

Den ene er rent psykologisk. Det er naturligvis nemmere at skønne over hvad normalprisen for et grundværdiområde skal være, hvis den blot skal være værdien pr. kvadratmeter af den typiske grund i området, og den typiske grundstørrelse er indberettet som normalgrund.

Det andet tilfælde drejer sig om grundværdiområder, hvor der er meget stor variation i grundstørrelserne, og hvor valget af normalgrund påvirker forskellen i grundværdi mellem store og små grunde. Et par eksempler vil belyse denne problemstilling. I grundværdiområde 1 er den typiske grund 1200 m, mens nogle grunde er helt op til 2200 m. I grundværdiområde 1 er den typiske grund på 500 m, men nogle grunde er kun 300 m, og andre er 1100 m.



<b>GRUND- VÆRDI:</b>	Normalgrund:	800 m	1200 m
<b>OMRÅDE 1</b>	Normalpris:	400 kr	333 kr
	Byggeret:	160.000 kr	200.000 kr
<b>Ejendom E:</b> grundareal 1200 m typisk grund			
1 Byggeret á	160.000/ 200.000	160.000 kr	200.000 kr
1200 m á	200/167 kr.	240.000 kr	200.400 kr
Grundværdi.		400.000 kr	400.400 kr
<b>Ejendom F:</b> grundareal 2200 m			
1 Byggeret á	160.000/ 200.000	160.000 kr	200.000 kr
2200 m á	200/167 kr.	440.000 kr	367.400 kr
Grundværdi		600.000 kr	567.400 kr
<b>GRUND- VÆRDI:</b>	Normalgrund:	800 m	500 m
<b>OMRÅDE 2</b>	Normalpris:	400 kr	520 kr
	Byggeret:	160.000 kr	0.000 kr
<b>Ejendom G:</b> grundareal 500 m typisk grund			
1 Byggeret á	160.000/0.000.	160.000 kr	0.000 kr
500 m á	200/260 kr	100.000 kr	0.000 kr
Grundværdi.		260.000 kr	260.000 kr
<b>Ejendom H:</b> grundareal 300 m			
1 Byggeret á	160.000/0.000	160.000 kr	0.000 kr
300 m á	200/260 kr	60.000 kr	78.000 kr
Grundværdi		220.000 kr	208.000 kr
<b>Ejendom I</b> grundareal 1100 m			
1 Byggeret á	160.000/0.000	160.000 kr	0.000 kr
1100 m á	200/260 kr	220.000 kr	286.000 kr
Grundværdi		380.000 kr	416.000 kr

### C.2.1.1

Som det fremgår af eksemplerne i grundværdiområde 1, så bliver forskellen mellem værdierne af grundene på 1200 m og 2200 m større, hvis normalgrunden er 800 m i stedet for, hvis den er 1200 m. Men forskellen er ikke særlig stor. Hvis vi antager, resultatet for grunden på 2200 m er "korrekt", når normalgrunden er 1200 m, så bliver den "overvurderet" med knap 6 pct. ved anvendelse af en normalgrund på 800 m.

Tilsvarende i grundværdiområde 2, hvor normalgrunden på 800 m medfører en "overvurdering" af grunden på 300 m på knap 6 pct., og en "undervurdering" af grunden på 1100 m på 9 pct., hvis man går ud fra, at en normalgrund på 500 m ville have givet "korrekte" resultater.

Når man tænker på den generelle usikkerhed ved vurdering af bebyggede ejendomme (den gennemsnitlige difference mellem forslag til ejendoms-værdi og de kontante salgspriser er 10-15 pct.), og den meget større usikkerhed ved vurdering af grunde, så er det vanskeligt at se, hvorfor man ikke kan anvende en normalgrund på 800 m for alle grundværdiområder. De helt ekstreme tilfælde kan klares med individuelle tillæg eller fradrag i grundværdien for de pågældende ejendomme.

Den tredje grund der kunne være til at anvende en normalgrund forskellig fra 800 m er, at valget af normalgrund påvirker værdien af en byggeret, og dette påvirker grundværdierne for ejendomme, der kan udstykkes. Som eksemplerne viser er den procentvise forskel her noget større. Men også her må man minde om den generelle usikkerhed ved grundværdiansættelsen, og henvise til, at ekstreme situationer kan klares ved en graduering af værdinedslaget for udstykningsudgifter for de pågældende ejendomme.<sup>b</sup>

### Store grunde

Er en grund så stor, at den ville kunne udstykkes i flere grunde, beregnes grundværdien på grundlag af to eller flere byggeretter svarende til udstykningsmulighederne. Grunden må kun ansættes på grundlag af mere end én byggeret, såfremt det er åbenbart, at grunden i ubebygget stand ville kunne udstykkes.

For parcel- og sommerhuse gælder dog særreglen i VUL § 16 B, hvor beboelsesbygningens faktiske placering på grunden eller størrelse set i henhold til den tilladte bebyggelsesprocent hindrer en udstykning, jf. C.1.

Grundværdien kan ikke ansættes på grundlag af flere byggeretter, hvis udstykning forudsætter dispensation fra krav til mindstegrundstørrelse eller fredningsbestemmelser etc. Almindelige betingelser for at opnå udstykningstilladelse, f. eks. vejadgang, skal også være opfyldt for, at der kan regnes med mere end én byggeret.

Byggeretsværdiprincippet lader sig ikke anvende på større ubebyggede arealer, selv om de er udlagt til parcelhus-, rækkehus- eller sommerhusbebyggelse, hvis der endnu ikke er klarhed over, hvor mange parceller, der vil blive givet udstykningstilladelse til. En sådan uklarhed vil almindeligvis foreligge, hvis der skønnes at kunne ske udstykning i mere end 5-7 parceller, og hvor der er særlige vanskeligheder ved at bedømme det endelige antal.

Hvor grundværdien beregnes på grundlag af flere byggeretter, kan der efter omstændighederne gives et nedslag for de omkostninger, der er forbundet med udstykning, herunder eventuelle udgifter til anlæg af adgangsveje m. v. Også forventede byggemodningsomkostninger kan tages i betragtning.

For parcelhusgrunde med én byggeret, hvis areal overstiger det dobbelte af mindstegrundstørrelsen, nedsættes arealværdien efter praksis, for så vidt angår det areal, der overstiger 1.400 m<sup>2</sup>. Det overskydende areal (bagjordsprisen) ansættes ofte til 10 pct. af områdeprisen. For sommerhusgrunde nedsættes værdien normalt af kvadratmeter ud over 2.000 m<sup>2</sup>.

For små grunde med en høj bebyggelsesprocent bliver grundværdien pr. kvadratmeter højere end for grunde med en lavere bebyggelsesprocent. Byggeretsværdiprincippet hviler som før nævnt på en forudsætning om, at der kan opføres et hus af normal størrelse på grunden. Hvor der er tale om meget små grunde, hvorpå der ikke ville kunne (gen)opføres et normalt enfamiliehus, må byggeretsværdiprincippet anvendes med fornøden tillempling.

### Små grunde

Drejer det sig om en flerhed af små ensartede grunde, f. eks. med rækkehuse eller byggeforeningshuse, kan tillemplingen ske ved, at normalprisen nedsættes, så grundværdierne kommer i overensstemmelse med handelsværdien.

I områder med meget varierende grundstørrelser gives der i stedet et nedslag i den grundværdi, som en beregning på grundlag af byggeretsværdiprincippet fører til. Nedslaget beregnes som et fast beløb pr. kvadratmeter, hvorved grunden er mindre end en efter de lokale forhold fastsat minimumsstørrelse. Nedslaget gradueres efter grundpriseniveauet i området.

Der vil almindeligvis blive givet nedslag, når en grund er så lille, at der ikke kan opføres et parcelhus med et etageareal på mindst 75 m<sup>2</sup> eller et sommerhus med et etageareal på mindst 35 m<sup>2</sup>. Landsskatteretten har i nogle kendelser valgt at se helt bort fra byggeretsværdiprincippet, hvis der ikke engang kan opføres et parcelhus med et etageareal på mindst 50 m<sup>2</sup> eller et sommerhus med et etageareal på 25 m<sup>2</sup>, se SO 1983.6.234.

Forskellige forhold kan føre til, at der må udøves et konkret skøn over grundens værdi.

### Individuelle forhold

Ved ansættelsen af "koteletgrunde" tages der hensyn til den længere adgangsvej, men indvirkningen heraf på værdiansættelsen kan i nogen grad være opvejet af, at ejendommen har færre gener af trafikken. Se C.2.1.2.

Omfatter grunden skrænter, der er til hinder for en hensigtsmæssig placering af bebyggelsen, nedsættes arealværdien.

Fredede arealer, som er medtaget ved beregningen af ejendommens bebyggelsesprocent, vurderes som udgangspunkt på linie med ikke fredede arealer, medmindre fredningen er til hinder for en hensigtsmæssig placering af

## C.2.1.1

bebyggelsen. Har offentligheden fuld adgang til det fredede areal, formodes arealets selvstændige værdi at være begrænset.

Blød bund påvirker grundværdien som følge af de udgifter til dræning, pilotering og ekstra fundering, der må påregnes at være forbundet med at bebygge grunden. aNedslag for blød bund er derfor et blivende fradrag i grundværdien - værdi i ubebygget stand - , mens værdien af en foretagen pilotering tillægges bygningsværdien (henføres til forskelsværdien), se C.3.1.b

Om forurenede ejendomme se C.2.3.

### Niveaufastlæggelse

I områder, hvor byggeretsværdiprincippet anvendes, analyserer Told- og Skattestyrelsen salgsspriserne såvel for ubebyggede grunde til parcelhus-, rækkehus- eller sommerhusbebyggelse som for bebyggede ejendomme, jf. omtalen af grundprisanalysesystemet under C.2.

Denne indirekte fremgangsmåde rummer nogle vanskeligheder. For det første er det nødvendigt at tage højde for, at der kan være stor forskel på de solgte huses størrelse og standard i de forskellige områder. For det andet må forskelle i grundstørrelse tages i betragtning.

Er der imidlertid taget højde for disse forholds indflydelse på huspriserne, vil det normalt være forsvarligt at betragte de resterende forskelle i priserne som forskelle i beliggenhedsværdi. Disse forskelle i beliggenhedsværdi kan indregnes i grundværdiniveaet.

Fremgangsmåden er forsøgt illustreret i nedenstående tabel. Der er angivet tre områder, hvoraf der kun er solgt grunde i det ene. Priserne for disse grundsalg er omregnet til en pris for en normalgrund. I alle tre områder er der solgt bebyggede ejendomme. Priserne for disse er omregnet til en pris for et standardhus.

### Indirekte fastlæggelse af grundværdiniveau

Område	Salgsspriser for normalgrunde	Salgsspriser for standardhuse	Grundværdier for normalgrunde
A	200.000 kr.	600.000 kr.	200.000 kr.
B	?	650.000 kr.	200.000 kr. + tillæg
C	?	550.000 kr.	200.000 kr. - nedslag

I område A ansættes grundværdien for normalgrunde med udgangspunkt i salgsspriserne for sådanne grunde. I område B, hvor salgsspriserne for standardhuse er højere end i område A, formodes grundværdiniveaet at være højere end i område A. Omvendt skal grundværdiniveaet i område C, hvor salgsspriserne for standardhuse er lavere end i område A, formodentlig være

lavere end i område A. Ved tillæg til eller fradrag i grundværdierne korrigeres der for indflydelsen af områdevisse forskelle i de solgte huses bygningsstandard.

Grundværdiniveaet må i vid udstrækning fastsættes på den anførte indirekte måde. Antallet af salg af ubebyggede grunde er sparsomt de fleste steder. I mange bymæssigt udbyggede kommuner forekommer der praktisk taget ingen grundsalg. Det vil derfor være de færreste grundværdiområder, hvor man kan finde tilstrækkelig vejledning i salgene af ubebyggede grunde.

Ved hjælp af dertil udviklede grundprisanalyser udfindes forholdet mellem forskellene i huspriserne og forskellene i grundprisniveau.

I vurderingsforslagssystemet korrigeres hver enkelt salgspris for den indflydelse, det måtte have, at det solgte hus afviger fra standardhuset. Det opnås herved, at alle salgspriser for huse i princippet er sammenlignelige. Alle salgspriser omregnes altså til salgspriser for standardhuset.

På det tidspunkt i vurderingsprocessen, hvor grundværdierne skal fastlægges, er vurderingsforslagsmodellerne ikke endeligt fastlagt. Derfor må der fastlægges en foreløbig forslagsmodel, før salgspriserne for bebyggede ejendomme kan omregnes til priser for standardhuset. Den foreløbige forslagsmodel udarbejdes ved at de ved den foregående vurdering ansatte grundværdier fratrækkes salgspriserne for de bebyggede salg, og det er den forskelsværdi, der fremkommer herved, som nu bruges i foreløbige forslagsanalyser.

Ligesom det er nødvendigt at gøre priserne for bebyggede salg sammenlignelige på tværs af områder, er det også nødvendigt at gøre salgspriserne for grunde sammenlignelige. Det indebærer, at der for hvert grundsalg skal korrigeres for den indflydelse på prisen, grundens areal og antal byggeretter formodes at have. Alle salgspriser for grunde omregnes således til priser for normalgrunden, jf. ovenfor.

Ved anvendelse af de sammenligneliggjorte salgspriser for bebyggede og ubebyggede ejendomme er det muligt ud fra en given områdeinddeling i hele landet at beregne gennemsnitlige prisniveauer for standardhuse svarende til eksemplet ovenfor. For de områder, hvor der findes salg af grunde, kan tillige opgøres priser for normalgrunde, og huspriserne kan sammenholdes med grundpriserne. Formålet hermed er at finde frem til, hvor meget af de beliggenhedsbetingede variationer i huspriserne, som skal henføres til grundværdiniveaet, og hvor meget der skal henføres til beliggenhedsforskelle i bygningsværdier.

## C.2.1.2

### C.2.1.2

#### Særligt for åben-lav og tæt-lav bebyggelse

#### Særligt for åben-lav og tæt-lav bebyggelse

a For områder, der er udlagt til tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse, skal byggeretsværdiprincippet anvendes ved ansættelsen af grundværdien.

Byggeretsværdiprincippet anvendes uanset ejerform. Samme princip skal derfor anvendes ved ansættelsen af grundværdien for såvel privatejet byggeri som for det støttede boligbyggeri (dvs. almennyttige boliger og private andelsboliger).

Når der er sket særskilt udstykning og matrikulering af grunde til de enkelte husenheder, vil anvendelsen af byggeretsværdiprincippet ikke volde særlige vanskeligheder. Værdien af udlagte fællesarealer skal, i det omfang arealet tæller med i bebyggelsesprocenten, overføres til grundværdien for de enkelte huse og fremtræde i specifikationen for fællesarealet med værdien 0. Ved fastsættelsen af områdeprisen må man således sørge for, at fællesarealets værdi overføres til de enkelte huse.

Det påses om den eksisterende bebyggelse er en lovlig anvendelse af grunden. Dette vil være tilfældet i så godt som alle nyere bebyggelser, der er opført i overensstemmelse med vedtagne lokalplaner, ældre byplaner eller bygningsvedtægter.

I ældre kvarterer med en central beliggenhed kan det i enkelte tilfælde forekomme, at områder med tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse efter at bebyggelsen er blevet opført har fået en ændret lovlig anvendelse. I disse tilfælde - der særligt kan tænkes i forbindelse med planlagt sanering eller byfornyelse - skal byggeretsværdiprincippet ikke anvendes. Der skal her tages udgangspunkt i værdien til den nye planlagte anvendelse.

Når der ikke er sket særskilt udstykning eller matrikulering af grunde til de enkelte husenheder, kan anvendelse af byggeretsværdiprincippet volde vanskeligheder. Dette gælder særlig i bebyggelser, der tilhører almennyttige boligselskaber og private andelsboligforeninger.

Forudsat at den faktiske bebyggelse er i overensstemmelse med den lovlige, medfører anvendelsen af byggeretsværdiprincippet, at der i grundværdien skal indgå et antal byggeretter, der svarer til antallet af husenheder. Forudsætningen om sammenfald af faktisk og lovlig bebyggelse vil være opfyldt i de allerfleste nyere bebyggelser.<sup>b</sup>

#### Antallet af byggeretter

Ud fra disse regler og den praksis der har fæstnet sig, kan byggeretsværdiprincippet anvendes som beskrevet nedenfor:

Såfremt bebyggelsen er opført efter lokalplan, tidligere byplanvedtægt, en samlet plan i henhold til tidligere bygningsvedtægt eller andre tidligere byggeforskrifter, der fortsat er gyldige, kan man normalt ved ansættelsen af grundværdien tage udgangspunkt i det faktiske antal boligenheder, der er

opført på arealet. Anvendelsen af byggeretsværdiprincippet hviler på en forudsætning om, at der på en grund kan opføres et hus af normal størrelse på grunden, hvilket betyder en gennemsnitlig boligstørrelse på 90-100 m. Hvor den gennemsnitlige boligstørrelse i en bebyggelse er mindre end hvad man efter dagens standard anser for en rimelig boligstørrelse, må vurderingsmyndigheden skønne over antallet af byggeretter.

I de få tilfælde, hvor området ikke er fuldt udbygget (underbebygget), skal der ske en deling af arealet, og for den del af arealet, der kan henføres til de færdigopførte huse, anvendes som hovedregel det faktisk opførte antal huse.

Ved overbebyggelse skal der gås ud fra det antal husenheder, der med den valgte husstørrelse lovligt kan opføres på arealet.

I visse bebyggelser kan der forekomme husenheder, som rummer flere boligenheder. For eksempel kan 1. sal for nogle af husene være udskilt som selvstændige lejligheder, uden at det i øvrigt er hensigtsmæssigt at udskille en del af bebyggelsen som etagebebyggelse. I disse tilfælde anvendes - som i øvrigt for tofamiliehuse på en normalparcel - kun én byggeret pr. husenhed ved specifikation af grundværdien. Det må dog erindres, at grundværdien skal afspejle den ubebyggede grunds værdi. I disse særlige tilfælde kan det derfor være nødvendigt først at beregne, hvad grundværdien ville være ud fra antallet af byggeretter ved normal bebyggelse med én bolig pr. husenhed. Den således beregnede grundværdi fordeles herefter som en grundværdi pr. hus ved det faktiske antal husenheder.

I efterstående eksempel 1 er angivet, hvordan der kan beregnes en højere områdepris ud fra en gennemsnitlig grundværdi pr. hus. Denne højere områdepris anvendes i specifikationen af grundværdien for at tage højde for den atypiske udnyttelse af grunden.

Beregningsgrundlaget, der svarer til det areal, der i grundværdispecifikationen skal ansættes med arealværdi (halv områdepris), udgøres af det samlede matrikulære areal minus fællesareal, udlagte interne veje og andre udlagte vejarealer. I de tilfælde, hvor størrelsen af fællesareal og internt vejareal er opmålt eller oplyst af ejeren, kan disse oplysninger anvendes. Er dette ikke tilfældet, må der skønnes over størrelsen. Ifølge praksis sker dette ved, at størrelsen af fællesareal og internt vejareal bestemmes som reststørrelse ud fra det samlede areal minus størrelsen af det areal, som beboerne af de enkelte huse har selvstændig rådighed over ("arealet inden for hækken").

Dette areal må ikke forveksles med det vurderingspligtige areal, der sammen med bebyggelsesprocenten danner grundlag for hvor mange etagemeter, der lovligt kan opføres på arealet. I de tilfælde, hvor der er knyttet fællesarealer til en bebyggelse, vil beregningsarealet således være mindre end det vurderingspligtige areal.

Er arealet ikke færdigudbygget, skal der ved beregningen af grundværdien foretages en opdeling af arealet, således at den del af arealet, der kan henføres til den bebyggede del, vurderes efter de ovenfor nævnte principper,

### Beregningsgrundlaget

### Delvis udbyggede arealer

## C.2.1.2

medens den ikke bebyggede del ansættes efter en pris pr. kvadratmeter grundareal. Ved fastsættelsen af denne kvadratmeterpris skal der tages hensyn til eventuel manglende byggemodning.

### **Blandede bebyggelsesformer**

Er grundarealet bebygget med såvel etage- som lav bebyggelse, skal der ske en fordeling både af samlet areal og af fællesareal m.v. på de to typer bebyggede arealer. Dette sker ved en fordeling af det samlede areal ud fra etageareal og bebyggelsesprocent. Den del af det vurderingspligtige areal, der kan henføres til etagebebyggelsen beregnes og den resterende del af arealet fordeles på sædvanlig måde mellem beregningsareal til den lave bebyggelse og fællesareal m.m.

For etagebebyggelsen skal etagearealprincippet anvendes og for den lave del af bebyggelsen skal byggeretsværdiprincippet anvendes.

### **Fællesarealet**

Fællesarealet skal i grundværdispecifikationen indgå med værdien 0.

I de tilfælde hvor det areal, der fremgår af grundværdispecifikationen er mindre end beregningsarealet - d.v.s. det areal, der er nødvendigt for at opfylde de planmæssige forskrifter - må der ske en overførsel af værdi fra fællesarealet til beregningsarealet. Den praktiske fremgangsmåde er vist i efterstående eksempel 3.

### **Områdeprisen**

Områdeprisen fastsættes efter samme retningslinier som områdeprisen i parcelhuskvarterer i øvrigt, dvs ud fra arealets beliggenhed og grundprisniveauet i området. Fællesarealets mere eller mindre gode beliggenhed og dets større eller mindre "nyttевærdi" for beboerne kan påvirke områdepriserne.

Da et støttet boligbyggeri i form af lav boligbebyggelse som oftest omfatter et betydeligt antal husenheder, er man ikke bundet af områdeprisen for tilstødende parcelhuskvarterer, idet den aktuelle bebyggelse vil kunne berettige til fastsættelse af en selvstændig, og som oftest højere områdepris.

### **Nedslag**

Byggeretsværdiprincippet anvendes på samme måde i en åben-lav eller tæt-lav fællesbebyggelse som i sædvanlig parcelhusbebyggelse. Efter praksis gives der herefter et nedslag i grundværdien for fællesbebyggelser, ud fra den betragtning, at der i grundværdien for en parcelhusejendom er indregnet en forholdsmæssig andel af udstykningsomkostninger.

Endvidere gives der for fællesbebyggelser et nedslag som følge af arealstørrelsen. Nedslaget begrundes med, at det erfaringsmæssigt er billigere at erhverve en stor grund til fællesbebyggelse end selvstændigt udstykkede grunde til enkeltbebyggelser.

Det samlede nedslag sættes til 12,5 pct. af den værdi, der er beregnet efter de ovenfor nævnte retningslinier.

I blandede etageboligbebyggelse og tæt-lav og åben-lav bebyggelse beregnes nedslaget alene af den grundværdi, der efter beregningen kan henføres til den tæt-lave og åben-lave bebyggelse.



Ved bedømmelsen af slutresultatet bør man beregne grundværdien pr. husenhed og sammenholde denne med grundværdiansættelserne for tilsvarende beliggende privatejede parcel- og rækkehuskvarterer.

For at sikre et ensartet vurderingsniveau bør man tillige påse, at grundværdien pr. etagemeter boligareal for bebyggelser, beliggende i sammenlignelige områder, er af nogenlunde samme størrelsesorden.

Den praktiske fremgangsmåde ved beregningen af grundværdierne er vist i efterstående 4 eksempler.

I de fleste tilfælde vil en del af fællesarealet skulle indgå i værdien af arealer med byggeretsværdi. Det vil ofte medføre, at arealpris og byggeretsværdi skal være højere for rækkehuse beliggende på en fælles grund end for eventuelle tilstødende parcelhusområder. I relation til grundværdisystemet kan det derfor være hensigtsmæssigt, at disse ejendomme med f.eks. støttet tæt-lav bebyggelse placeres i særskilte grundværdiområder, idet man så vil kunne indberette specielle - typisk højere - områdepriser for disse områder. Selvom det i nogle tilfælde forekommer mest hensigtsmæssigt at beregne grundværdien manuelt, kan det med henblik på efterfølgende vurderinger være en fordel at lade ejendommene omfatte af den maskinelle beregning. Det vil i de fleste tilfælde være mest hensigtsmæssigt at indberette specifikationen af grundværdien med byggeretter m.v. til grundværdisystemet, idet man så får specifikationen udskrevet.

### Eksempel 1 : rent tæt-lavt område

#### I. AREALOPLYSNINGER

grundareal	11.200 m
heraf vej	1.200 m
vurderingspligtigt areal	10.000 m
fællesareal, der ansættes til 0	<u>4.000 m</u>
beregningsareal	6.000 m

#### II. OPLYSNINGER OM RETLIGE OG FAKTISKE FORHOLD

bebyggelsesprocent	25
gennemsnitlig husstørrelse	90 etagemeter
antal husenheder	25

## C.2.1.2

Det faktiske antal etagemeter på 2.250 svarer i eksemplet til den retlige udnyttelsesmulighed, idet det er forudsat, at der ikke vil kunne opføres yderligere 250 m etageareal på ejendommen.

Områdepris for tilstødende parcelhusområder: 300 kr.

### III. BEREGNING AF GRUNDVÆRDIEN

Til en bebyggelse på 2.250 etagemeter vil der med en bebyggelsesprocent på 25 kræves et "byggeteknisk beregningsareal" på 9.000 m<sup>2</sup> (2.250 m<sup>2</sup> : 0,25). Da det areal, der umiddelbart kan henføres til de enkelte huse (beregningsarealet) kun er på 6.000 m<sup>2</sup>, er der overført byggeret fra 3.000 m<sup>2</sup> af fællesarealet, og værdien heraf skal - jf. bemærkningerne i tekstaffsnittet - derfor overføres til beregningsarealet.

Da bebyggelsesprocenten for området er fastsat til 25, svarende til den sædvanlige bebyggelsesprocent i parcelhusområder, kan der umiddelbart ved beregningen af grundværdien tages udgangspunkt i områdeprisen for tilstødende parcelhuskvarterer.

Grundværdien kan herefter beregnes således:

25 byggeretter à 120.000 kr. =	3.000.000 kr.
6.000 m <sup>2</sup> à 150 kr. =	<u>900.000 kr.</u>
	3.900.000 kr.
overført værdi fra fællesareal:	
3.000 m <sup>2</sup> à 150 kr.=	<u>450.000 kr.</u>
Samlet grundværdi	<u>4.350.000 kr.</u>
(Grundværdi pr. hus før nedslag = 174.000 kr.)	

Da en del af værdien fra fællesarealet skal overføres til beregningsarealet vil områdeprisen i dette eksempel blive højere end områdeprisen i de tilstødende parcelhusområder. I dette tilfælde vil områdeprisen (dvs. den områdepris der indberettes til grundværdisystemet) blive 330 kr.

### IV. SPECIFIKATION AF GRUNDVÆRDIEN

Kendes den gennemsnitlige grundværdi og den gennemsnitlige grundstørrelse, kan områdeprisen for den konkrete bebyggelse beregnes således:

Områdepris = 2 x (gnstl. grundværdi pr. hus)/(800 + gnstl. grundstørrelse pr. hus )

I eksemplet:

Områdepris = 2 x (174.000 kr.)/(800 + 240) = 335

Områdeprisen afrundes til 330 kr.

Specifikationen af grundværdien kan herefter foretages således:

25 byggeretter à 132.000 kr. =	3.300.000 kr.
6.000 m à 165 kr. =	990.000 kr.
4.000 m à 0 kr. =	0 kr.
1.120 m vej à 0 kr. =	0 kr.
	4.290.000 kr.
- nedslag 12,5 pct. =	<u>536.250 kr.</u>
Grundværdi	3.753.750 kr.
Grundværdi afrundet	<u>3.753.800 kr.</u>

#### V. KONTROL:

grundværdi pr. hus efter nedslag =	150.200 kr.
grundværdi pr. etagemeter =	1.668 kr.

#### Eksempel 2 : rent tæt-lavt område.

#### I. AREALOPLYSNINGER

grundareal:	15.000 m
vurderingspligtigt areal:	15.000 m

#### II. OPLYSNINGER OM RETLIGE OG FAKTISKE FORHOLD

bebyggelsesprocent =	30
samlet etageareal =	4.500 etagemeter
antal huse =	60
gennemsnitlig husstørrelse =	75 m
områdepris for tilstødende parcel- husområder:	300 kr.

Da den gennemsnitlige husstørrelse er noget lavere end for en boligenhed af en sædvanlig størrelse, bør der i dette tilfælde regnes med mellem 45 og 50

## C.2.1.2

byggeretter, alt efter hvad man i det lokale område anser for en rimelig boligstørrelse.

Tages der udgangspunkt i en boligstørrelse på 100 m, skal der i dette tilfælde regnes med 45 byggeretter.

### III+IV. BEREGNING OG SPECIFIKATION AF GRUNDTVÆRDIEN

45 byggeretter a 120.000 kr =	5.400.000 kr.
15.000 m a 150 kr =	<u>2.250.000 kr.</u>
grundværdi før nedslag =	7.650.000 kr
nedslag 12,5 pct. =	<u>956.250 kr.</u>
Grundværdi =	6.693.750 kr.
Grundværdi (afrundet) =	<u>6.693.800 kr</u>

### V. KONTROL

Grundværdi pr hus efter nedslag :	111.600 kr.
grundværdi pr etagemeter :	1.487 kr.

### Eksempel 3 : rent tæt-lavt område

#### I. AREALOPLYSNINGER

grundareal	11.200 m
heraf vej	<u>1.200 m</u>
vurderingspligtigt areal	10.000 m
fællesareal, der ansættes til 0	<u>4.000 m</u>
beregningsareal	6.000 m

#### II. OPLYSNINGER OM RETLIGE OG FAKTISKE FORHOLD

bebyggelsesprocent	30
gennemsnitlig husstørrelse	75 etagemeter
antal husenheder	40
(samlet antal etagemeter 3.000 )	
Områdepris for tilstødende parcelhusområder:	300 kr.

## III. BEREGNING AF GRUNDTVÆRDIEN

Til en bebyggelse på 3.000 etagemeter vil der med en bebyggelsesprocent på 30 kræves et "byggeteknisk beregningsareal" på 10.000 m<sup>2</sup> (3.000 m<sup>2</sup> : 0,30). Der skal således i dette tilfælde overføres værdi fra hele fællesarealet svarende til 4.000 m<sup>2</sup> à 150 kr. = 600.000 kr.

Som anført er der 40 boligenheder, der i gennemsnit har et etageareal på 75 m<sup>2</sup>. Skønner vurderingsmyndigheden i dette tilfælde, at en bolig af tidssvarende størrelse burde være på 90 m<sup>2</sup>, skal der efter retningslinierne i eksempel 2, regnes med 33 byggeretter (3.000 etagem: 90 = 33,33, der afrundes til 33.)

Grundværdien kan herefter beregnes således:

33 byggeretter à 120.000 kr. =	3.960.000 kr.	
6.000 m <sup>2</sup> à 150 kr. =	<u>900.000 kr.</u>	
		4.860.000 kr.
overført værdi fra fællesarealet		
4.000 m <sup>2</sup> à 150 kr.	<u>600.000 kr.</u>	
Samlet grundværdi	<u>5.460.000 kr.</u>	
(Grundværdi pr. "byggeretsenhed" ør nedslag:	165.500 kr)	

For bebyggelsen kan områdeprisen (dvs. den områdepris, der indberettes til grundværdisystemet) beregnes til 336 kr. [ $2 * 165.500 \text{ kr} : (800 + 6.000 : 33) = 336 \text{ kr.}$ ]

## IV SPECIFIKATION AF GRUNDTVÆRDIEN

33 byggeretter a 134.400 =	4.435.200 kr.
6.000 m <sup>2</sup> a 168 kr =	1.008.000 kr.
4.000 m <sup>2</sup> a 0 kr =	0 kr.
1.200 m vej =	<u>0 kr.</u>
5.443.200 kr - nedslag 12,5 pct.	<u>680.400 kr.</u>
Grundværdi	<u>4.762.800 kr.</u>

P.S. I eksemplet er regnet med en områdepris på 336 kr. I vurderingsarbejdet ville det nok være mere hensigtsmæssigt at forhøje områdeprisen til 340 kr.

## V. KONTROL:

grundværdi pr. hus efter nedslag ca.	119.100 kr.
grundværdi pr. etagemeter	1.588 kr.

**Eksempel 4: Blandet tæt-lav og etagebebyggelse**

## I. AREALOPLYSNINGER

grundareal	15.000 m
heraf vej	<u>0 m</u>
vurderingspligtigt areal	15.000 m
beregningsareal ved tæt-lav bebyggelse	6.000 m
Områdepris for tilstødende parcelhuskvarter:	350 kr.
Etagemeterpris i tilstødende etagebebyggelse:	800 kr.

## II. OPLYSNINGER OM RETLIGE OG FAKTISKE FORHOLD

Bebyggelse bestående af tæt-lav boligbebyggelse og etagebebyggelse

## a. tæt-lav bebyggelse

bebyggelsesprocent	35
gennemsnitlig husstørrelse	75 m
antal husenheder	40
(samlet antal etagemeter 3.000 )	

## b. etagebebyggelse

bebyggelsesprocent	50
samlet antal etagemeter	2.000
etagemeterpris i området:	800 kr.

For at kunne opføre en bebyggelse af det anførte omfang kræves med de givne bebyggelsesprocenter, et "byggeteknisk beregningsareal" for den tæt-lave bebyggelse på 8.572 m (3.000 etagemeter : 0,35) og et "byggeteknisk beregningsareal" til etagebebyggelsen på 4.000 m.

## III. BEREGNING AF GRUNDVÆRDI

Beregningen af den samlede grundværdi for ejendommen deles op i 2 beregninger, idet grundværdien, der kan henføres til tæt-lav bebyggelsen, og grundværdien, der kan henføres til etagebebyggelsen, beregnes hver for sig.

Vurderingsrådet skønner, at der skal regnes med 30 byggeretter for den tæt-lave del af bebyggelsen.

a. Beregning af grundværdi for etagebebyggelse

2.000 etagemeter à 800 kr. = 1.600.000 kr.

b. Beregning af grundværdien for tæt-lav boligbebyggelse

30 byggeretter à 140.000 kr. = 4.200.000 kr.

6.000 m à 175 kr. = 1.050.000 kr.

5.250.000 kr.

overført værdi fra fællesareal

(8.572 m - 6.000 m) = 2.572 m

2.572 m à 175 kr. = 450.100 kr.

grundværdi 5.700.100 kr.

(grundværdi pr. "byggeretsenhed" før nedslag= 190.000 kr.)

#### IV. SPECIFIKATION AF GRUNDTVÆRDI

Ejendommens samlede grundværdi specificeres således, idet områdepriserne beregnes til 380 kr.:

30 byggeretter à 152.000 kr. = 4.560.000 kr.

6.000 m à 190 kr. = 1.140.000 kr.

5.700.000 kr.

- nedslag 12,5 pct. = - 712.500 kr.

grundværdi for tæt-lav bebyggelse 4.987.500 kr.

4.000 m à 400 kr. = 1.600.000 kr.

fællesareal 5.000 m à 0 kr. = 0 kr.

Samlet grundværdi = 6.587.500 kr.

### V. KONTROL

grundværdi pr. hus efter nedslag	124.700 kr.
grundværdi pr. etagemeter	1.663 kr.

#### **Koteletgrunde**

Grunde med en smal adgangsvej fra vejen benævnes efter deres form "koteletgrunde". Der tænkes i denne forbindelse kun på grunde, der er omfattet af byggeretsværdiprincippet.

Ved ansættelsen af grundværdien af koteletgrunde skal der tages hensyn til den længere adgangsvej m. v., men indvirkningen på værdiansættelsen kan i nogen grad være opvejet af, at ejendommen kan have færre gener af trafikken. Har to koteletgrunde fælles indkørsel, vurderes "koteletbenet" som fællesvej, som efter praksis ansættes til 0 kr.

Koteletgrunde ligger ofte i områder med relativt høje grundværdier. Dette har bl. a. medført en del klager og kritik af manglende ensartethed i ansættelserne, som har givet sig udslag i grundværdinedsættelser ved Landsskatteretten.

Det er ikke muligt på grundlag af salgsstatistikken at konstatere, om koteletgrunde rent faktisk handles til lavere priser end facadegrunde, og hvor stort et nedslag der i givet fald skal gives i ansættelserne af koteletgrunde i forhold til tilstødende facadegrunde.

De ulemper, der er forbundet med en koteletgrund, må dog i de fleste tilfælde antages at være større end de fordele, der vil være forbundet med en roligere beliggenhed i forhold til vejnettet. Det bør i denne forbindelse navnlig tages i betragtning, at der som oftest vil være flere grunde, der støder op til en koteletgrund, og at udgifter til stikledninger fra vejen og etablering af adgangsvej i de fleste tilfælde vil være noget større for en koteletgrund end for en facadegrund.

Der kan ikke fra grundværdisystemet indhentes oplysninger om, hvorvidt en bestemt grund er en koteletgrund eller en facadegrund. Af samme årsag er der heller ingen oplysninger om koteletbenets størrelse på de grunde, som vurderingsmyndighederne kan identificere som koteletgrunde.

Der er ved de forslag til ansættelse af grundværdierne, der udarbejdes i grundværdisystemet, således ikke taget hensyn til de enkelte grundenes form.

I det omfang, vurderingsmyndigheden bliver opmærksom på, at en byggegrund er en såkaldt koteletgrund, bør der gives et værdinedslag.

Da der som anført ikke statistisk kan udledes noget om værdiforholdene mellem koteletgrunde og facadegrunde, må størrelsen af det nedslag, der fastsættes i de konkrete tilfælde, bero på et skøn.



En opmåling af de enkelte koteletben med det formål at ansætte et nedslag i forhold til koteletbenets længde eller areal, således at der kun gives nedslag, hvis koteletbenet har en bestemt længde eller areal, vil være administrativt besværligt og vil kunne føre til uensartethed i ansættelserne inden for samme grundværdiområde.

Efter praksis ansættes koteletgrundens grundværdi som udgangspunkt ved, at der fastsættes et "nedslag for uhensigtsmæssig form" for alle koteletgrunde, svarende til 10 pct. af grundens samlede arealværdi. Eer der knyttet særlig herlighed til en koteletgrund, f. eks. fordi den ligger frit ud til et grønt område, skal tillægget ligeledes beregnes som en procent af arealværdien.

Det er af hensyn til ønsket om en informativ vurderingsmeddelelse vigtigt, at samtlige tillæg og fradrag i grundværdien fremgår af grundværdiberegningen.

En grundværdiberegning kan f. eks. have følgende indhold:

1. byggeret	240.000 kr	
920 m a 300 kr	<u>276.000 kr</u>	516.000 kr
Nedslag for uhensigtsmæssig form (10 pct. af 276.000 kr)		<u>-27.600 kr</u>
Grundværdi		<u>488.400 kr</u>

### C.2.1.3 Etagearealprincip- pet

#### Anvendelse

Etagearealprincippet finder anvendelse i områder i byzone, der i henhold til byplanvedtægt, lokalplan eller kommuneplan er udlagt til etagebebyggelse, hvorved forstås bebyggelse i to etager eller derover. Etagearealprincippet hviler på den erfaring, at grundens værdi er afhængig af den tilladte udnyttelse, således at grundværdien stiger i takt med at den tilladte bebyggelsesprocent øges.

I områder, der er udlagt til etagebebyggelse, er der i Grundværdisystemet (GRUS) registreret en maksimalt tilladt bebyggelsesprocent for hver enkelt ejendom. Registreringen sker på grundlag af den gældende fysiske planlægning for området.

### C.2.1.4

Etagearealprincippet anvendes kun i områder med en af følgende plantyper, jf. C.2:

- C: Boligområde med etagebebyggelse i byzone
- E: Centerområde
- F: Erhvervsområde
- G: Område med blandet bolig og erhverv i byzone
- H: Område til offentlige formål i byzone

#### Indhold

Efter etagearealprincippet beregnes grundværdien ved følgende multiplikation: Den ifølge planlægningen maksimalt tilladte bebyggelsesprocent x etagearealprisen (ved bebyggelsesprocent 100) x grundens faktiske areal i kvadratmeter.

Etagearealprisen er det beløb, som en investor skønnes at ville betale for at kunne opføre en kvadratmeter etagebebyggelse på en grund i det pågældende område. Etagearealprisen er den samme for alle grunde i et grundværdiområde. Etagearealprisen udtrykker grundværdiniveauet.

#### Eksempel

Etagearealprincippet anvendelse kan illustreres ved følgende eksempel: En ejendom med et grundareal på 3.200 m<sup>2</sup>, heraf 200 m<sup>2</sup> vej, har en maksimalt tilladt bebyggelsesprocent på 120. Ejendommen ligger i et grundværdiområde, hvor etagearealprisen er 1.100 kr. Grundværdien beregnes således:

3.000 m <sup>2</sup> x 120 pct. x 1.100 kr. pr. etagemeter=	3.960.000 kr.
200 m <sup>2</sup> = a´ 0 kr.	0 kr.
Grundværdi	3.960.000 kr.

Beregningen af grundværdien er uafhængig af den faktiske udnyttelse af ejendommen. Den anvendes også, hvis ejendommen er ubebygget, bebygget med andet end etagebebyggelse eller bebygget med etagebebyggelse, som afviger fra den maksimalt tilladte.

### C.2.1.4 Kvadratmeterprincippet

For ejendomme, hvor hverken byggeretsværdiprincippet, etagearealprincippet eller hektarprincippet finder anvendelse, sættes grundværdien efter kvadratmeterprincippet. Kvadratmeterprincippet kan anvendes for alle grunde uanset plantype.

Efter kvadratmeterprincippet stiger grundværdien proportionalt med grundens areal. En større grund vil således alt andet lige få beregnet en højere grundværdi end en mindre.

En køber af en ubebygget grund vil imidlertid ikke betale lige så meget for de sidste kvadratmeter som for de første. Ved grundværdiberegningen kommer dette til udtryk ved anvendelse af forskellige kvadratmeterpriser.

### C.2.1.5 Hektarprincippet

Hektarprincippet udgør en kombination af en særlig beregningsmetode for de landbrugsmæssige grundværdier og kvadratmeterprincippet. Det anvendes i

alle områder i landzone med plantype "P: Øvrige områder i landzone", se C.2.4. Hektarprincippet omfatter altså også områder med spredt bebyggelse med enfamiliehuse, sommerhuse, m.v., hvor kvadratmeterprincippet anvendes på den enkelte ejendom.

Ligningsrådet godkender med hjemmel i SSL § 18 de hektarpriser, som de landbrugsmæssige grundværdier ansættes efter, for så vidt angår den middelgode kvalitet. Ud fra ændringen i forhold til hektarpriserne ved den sidste vurdering, ansættes grundværdierne for boniteter, der afviger fra den middelgode, med tilsvarende ændringer.

Stuehusets grundværdi beregnes normalt ved, at den tidligere ansættelse fremskrives med en stigning eller et fald svarende til ændringen i den landbrugsmæssige grundværdi.

a Nedslag for ekstra fundering m.v., pumpenedslag samt nedslag for udstykningsudgifter skal ikke fremskrives med den fremskrivningsfaktor, som i øvrigt anvendes pr. område, idet de ikke er direkte afhængige af udviklingen i ejendomspriserne. I stedet foretages en fremskrivning med en fælles faktor for hele landet beregnet på grundlag af de senest forud for vurderingen offentliggjorte "Reguleringsindeks for boligbyggeri". Faktoren fastsættes ved 2002-vurderingen til 104.b

### **C.2.1.6 Nedslag**

## **C.2.2 Ejendomme i byzone og sommerhusområder**

Byzonearealer er arealer, der ifølge den tidligere by- og landzonelov blev udlagt til byzoneformål, eller som ved en lokalplan er overført til byzone.

### **Byzone**

Som sommerhusområde betegnes arealer, som i en bygningsvedtægt, byplanvedtægt eller lokalplan er udlagt til sommerhusbebyggelse, samt arealer som ved en lokalplan er overført til sommerhusområde.

### **Sommerhusområde**

I medfør af VUL § 16, der finder anvendelse på ejendomme i byzone og i sommerhusområder, skal grundværdien ansættes til det beløb, som efter de gældende handelspriser antages at kunne opnås for den pågældende ejendom i ubebygget stand ved salg til en efter samtlige forhold økonomisk god anvendelse, i hvilken henseende hensyn må tages såvel til ejendommens form og størrelse som til udstyknings- og omlægningsmuligheder.

### **Økonomisk god anvendelse**

For ejendomme i byer og bymæssige bebyggelser er det sædvanligvis bebyggelse under en eller anden form, der er den økonomisk gode anvendelse. Fælles for ejendomme i byer og bymæssige bebyggelser er, at beliggenheden er den vigtigste prisdannende enkeltfaktor, hvilket også gør sig gældende i sommerhusområder. Beliggenhedsfaktorens betydning afspejles i opdelingen af landet i grundværdiområder, se C.2.

### **Beliggenheden**

## C.2.2

Såvel beliggenheden i videre geografisk forstand som ejendommens specifikke beliggenhed i forhold til trafikårer og anden bebyggelse må tages i betragtning ved grundværdiansættelsen. I områder, der er udlagt til parcelhus- eller rækkehusbebyggelse m. v. og i sommerhusområder spiller naturgivne attraktioner en ganske særlig rolle.

### Fysisk planlægning

Rådigheden over fast ejendom er bl. a. begrænset af offentlige myndigheders regulering. Ved ansættelsen af grundværdien skal der tages hensyn til denne regulering, herunder til den fysiske planlægning i medfør af planlovgivningen, se A.5.1-A.5.3. Det fremgår af bestemmelsen i VUL § 13, stk. 2, hvorefter der ved ansættelsen af grundværdien skal tages hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter.

For ejendomme i byzone og i sommerhusområder er det især de reguleringer, der er fastsat i byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998 med senere ændringer, der spiller en rolle ved grundværdiansættelsen.

Ved §§ 6 A-6 C i byggeloven er by- og boligministeren bemyndiget til at fastsætte regler om

- 1 mindstegrundstørrelser for ejendomme,
- 2 bebyggelsesprocenter ved bebyggelse af ejendomme,
- 3 højder og antal etager for bebyggelser samt
- 4 mindstefastand for bebyggelse til skel mod anden grund eller sti.

Sådanne regler er fastsat i By- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 12251 af 24. september 2001 af Tillæg 3 til Bygningsreglement 1995 og i samme ministeriums bekendtgørelse nr. 12252 af samme dato af Tillæg 2 til Bygningsreglement for småhuse. Tillæggene trådte i kraft den 1. oktober 2001. De bebyggelsesregulerende bestemmelser i tillæggene dækker de samme forhold og har samme saglige anvendelsesområde som de før 1. oktober 2001 gældende bestemmelser herom i byggeloven.

### Mindstegrundstørrelse

I byzone må der ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup>, jf. førnævnte Tillæg 3 til Bygningsreglement 1995, kap. 2A.

Ved udstykning i sommerhusområder må arealet ikke være mindre end 1.200 m<sup>2</sup>, jf. førnævnte Tillæg 2 til Bygningsreglement for småhuse, afsnit 2.2.

Bestemmelserne om mindstegrundstørrelse i bygningsreglementerne finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor der er fastsat andre bestemmelser i en lokalplan, en byplanvedtægt eller en reguleringsplan i medfør af tidligere gældende byggelove.

**Bebyggelsesprocenter**

Bebyggelsesprocenten ved bebyggelse af en ejendom, herunder ved om- eller tilbygning, må ikke overstige

- 25 for huse med én bolig til helårsbeboelse (parcellhuse)
- 10 for sommerhusbebyggelse i et sommerhusområde og anden bebyggelse til ferie- og fritidsformål
- 35 for tæt-lav bebyggelsen
- 50 for etagebebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil, og
- 40 for anden bebyggelse (for grunde med særlig beliggenhed, der var bebygget den 1. februar 1977, dog 50)

Bebyggelsesprocenterne er ligeledes fastsat i de førnævnte tillæg til bygningsreglementerne. Bestemmelserne finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor der er fastsat andre bestemmelser i en lokalplan, en byplanvedtægt eller en reguleringsplan i medfør af tidligere gældende byggelove.

Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal. Ved beregning af grundstykkets areal henses til det areal, der er angivet i matriklen. Desuden medregnes grundstykkets andel i et selvstændigt matrikuleret areal, der udgør et friareal fælles for flere ejendomme. Ved beregningen fragår arealer, der er beliggende i en anden zone end den, hvori der bygges, samt jordlodder, der ikke har sammenhæng med grundstykket, men har samme matrikelbetegnelse.

Bebyggelsesprocenten er især af betydning for ejendomme, der falder ind under de plantyper, hvorpå etagearealprincippet finder anvendelse, se C.2.1.3. For ejendomme, hvor kvadratmeterprincippet anvendes, f. eks. i industrikvarterer, spiller procenten en mindre rolle.

Ved grundværdiansættelsen henses til den retlige bebyggelsesprocent, selv om den faktiske anvendelse måtte afvige herfra, se TfS 2000, 498.

På ejendomme i områder i byzone, der er udlagt til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, anvendes byggeretsværdiprincippet ved grundværdiansættelsen. Dette princip anvendes også på ejendomme i sommerhusområder.

**Åben-lav og tæt-lav bebyggelse**

Ved tæt-lav bebyggelse forstås dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende former for helt eller delvis sammenbyggede enfamiliehuse.

Byggeretsværdiprincippet indebærer, at grundværdien beregnes som summen af en byggeretsværdi og en arealværdi, se C.2.1.2. Byggeretsværdiprincippet anvendes uden hensyn til, om ejendommen er i privat besiddelse, eller den ejes af et boligselskab eller en andelsboligforening.

Bebyggelse i sommerhusområder må kun opføres i én etage uden mulighed for indretning af tagetage (medmindre den eksisterende bebyggelse i området overvejende er opført med tagetage).

**Særligt for sommerhusområder**

## C.2.2

Boliger i sommerhusområder må bortset fra kortvarige ferieophold m. v. ikke anvendes til overnatning i perioden 1. oktober - 31. marts, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet, jf. planlovens § 40.

### **Etagebebyggelse**

På ejendomme i områder i byzone, der er udlagt til etagebebyggelse, anvendes etagearealprincippet ved grundværdiansættelsen, se C.2.1.3. Etagearealprincippet bygger på den erfaring, at grundens værdi er afhængig af den tilladte udnyttelse, således at grundværdien stiger i takt med den tilladte bebyggelsesprocent.

I boligområder med etagebebyggelse må det tillægges en vis betydning, om der med fordel kunne gennemføres byggeri med ejerlejligheder, eller om dette ikke er tilfældet. I områder, der må formodes anvendt til udlejningsbyggeri, vil grundværdien indirekte være påvirket af lejelovgivningen.

I områder med blandet bolig og erhverv eller udelukkende erhverv er det i større eller mindre udstrækning markedslejen på stedet, der bestemmer grundens værdi. Ændringer i virksomhedsstrukturen inden for næsten alle erhvervsgrene har tillige med trafikale hensyn medført omfattende udflytninger fra det indre af byerne til nye områder.

Som et udslag af udviklingen har pengeinstitutter m. fl. nedlagt et stort antal filialer, uden at de rømmede lokaliteter uden videre har kunnet lejes ud til andre erhverv med direkte kundekontakt. På særligt attraktive forretningsstrøg vil etagearealprisen stadig blive fastsat højere end for andre ejendomme.

Kontor- og forretningsbyggeri forekommer også i områder, der ikke er udlagt til etagebebyggelse. I så fald ansættes grundværdien almindeligvis efter kvadratmeterprincippet, jf. nedenfor.

### **Blandede bebyggelsesformer**

Er ejendommen bebygget med både etagebebyggelse og lav bebyggelse, foretages der en fordeling såvel af ejendommens samlede areal som af fællesareal m. v. på de to bebyggelsesformer. Det sker på grundlag af oplysninger om etageareal og tilladte bebyggelsesprocenter. Den del af det vurderingspligtige areal, der kan henføres til etagebebyggelse, vurderes ved anvendelse af etagearealprincippet.

### **Særligt om ejerlejligheder**

Der er i VUL § 16 A angivet en fremgangsmåde ved grundværdiansættelsen for ejerlejligheder. Der ansættes en grundværdi for hele grundarealet ifølge matriklen for den ejendom, som er opdelt i ejerlejligheder. Ansættelsen af de enkelte lejligheders grundværdi sker ved fordeling af moderejendommens grundværdi. Fordelingen foretages efter det for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal. Er der intet fordelingstal fastsat, fordeles grundværdien ligeligt på samtlige ejerlejligheder.

Fører fordelingsstallet - eller lejlighedernes antal alene - til en åbenbart urimelig fordeling, kan vurderingsmyndighederne udøve et selvstændigt skøn over fordelingen, jf. artikel i TfS 2001, 529.

For ejendomme i byzone, hvor hverken byggeretsværdiprincippet eller etagearealprincippet kan finde anvendelse, ansættes grundværdien efter kvadratmeterprincippet, se C.2.1.4. Efter dette princip stiger grundværdien proportionalt med arealets størrelse.

Kvadratmeterprincippet følges ved grundværdiansættelsen af ejendomme i de egentlige industriområder. Ejendommenes beliggenhed i forhold til veje og transportmidler spiller en betydelig rolle for prisdannelsen. Prisdannelsen i industriområder er tillige påvirket af, om nye og innovative industrier allerede har etableret sig i området.

For udlejede arealer skal grundværdien ansættes på samme måde som for andre ejendomme. Der tages således ikke hensyn til lejeforholdet, heller ikke i tilfælde hvor aftalen er blevet tinglyst som en servitut på ejendommen. Der skal nemlig kun tages hensyn til privatretlige servitutter ved grundværdiansættelsen, hvis servitutterne er stiftet til fordel for et areal under en anden ejendom, jf. VUL § 13, stk. 3.

Er der påvist forekomst af miljøskadelige stoffer i jorden, kan det påvirke værdien af det forurenede areal negativt. Også en begrundet formodning om, at der forekommer sådanne stoffer, kan eventuelt nedsætte værdien af et areal. Vurderingsmyndighederne må derfor tage oplysninger om jordforurening med i sine overvejelser ved ansættelsen af grundværdien.

Medfører en jordforurening, at ejendommens værdi som helhed er forringet, må der tillige tages hensyn hertil ved ansættelsen af ejendomsværdien.

a Ved diffus forurening forstås en forureningssituation, hvor forureningskoncentrationen er tilfældigt fordelt, således at der ikke er tale om et hot-spot eller et specifikt lag. Diffus forurening kan f. eks. være betinget af vejtrafik og afkast fra en skorsten. Diffus forurening kendes som langsomt nedbrydelige eller ikke nedbrydelige komponenter med et lavt damptryk og med en stærk binding til jordpartikler.  
b Erfaringerne gennem de år, hvor myndighedernes opmærksomhed har været rettet mod problemerne omkring jordforurening, har vist, at der er en udbredt diffus forurening af jorden i og omkring de større byer.

Kan forureningens kilde fastslås, tales der om kildeforurening eller - hvis kilden er specifik - om punktkildeforurening. En kildeforurening kan f. eks. stamme fra en nedlagt losseplads. En punktkildeforurening kan f. eks. hidrøre fra et nedgravet bassin med kemisk affald.

Ved lov nr. 370 af 2. juni 1999 om forurenede jord (jordforureningsloven) med senere ændringer er det pålagt amtsrådene at lade foretage en kortlægning af landets forurenede arealer. I Bornholms, Københavns og Frederiksberg kommuner påhviler kortlægningen vedkommende kommunalbesty-

### **Industriområder**

### **Udlejede arealer**

## **C.2.3 Særligt om forurenede ejendomme**

### **Diffus forurening**

### **Kildeforurening**

### **Kortlægning af forurenede arealer**

relse. Kortlægningen omfatter dog ikke arealer, der alene er forurenede som følge af landbrugsmæssig udnyttelse.

Kortlægningen på et af de to vidensniveauer, som jordforureningsloven arbejder med, er en forvaltningsakt og forudsætter derfor partshøring og individuel underretning af arealernes ejere. En kortlægning omfatter som regel en matrikel ad gangen. Kortlægning skal ikke tinglyses, men indføres i matrikelregisteret, jf. udstykningslovens kap. 2.

Kortlægning af et areal på vidensniveau 1 skal ske, hvis der er tilvejebragt viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet, jf. jordforureningslovens § 4.

Kortlægning på vidensniveau 2 skal ske, hvis der er tilvejebragt dokumenteret oplysning om jordforurening af en sådan art og koncentration, at den kan have skadelig virkning på mennesker og miljø, jf. jordforureningslovens § 5. Kortlægning på vidensniveau 2 skal i almindelighed ske på grundlag af jordbundsprøver, men der kan dog have været aktiviteter på arealet, som uden videre indikerer forurening, f. eks. et gasværk.

Et kortlagt areal skal udgå af kortlægningen, når amtsrådet eller kommunalbestyrelsen finder det godtgjort, at der ikke er grundlag for at opretholde kortlægningen, jf. jordforureningslovens § 13, stk.1.

### **Vilkår efter jordforureningsloven**

På kortlagte arealer må der ikke påbegyndes boligbyggeri, bestemte former for institutionsbyggeri eller anlæg af offentlig legeplads uden tilladelse fra amtsrådet eller kommunalbestyrelsen i Bornholms, Københavns og Frederiksberg kommuner. Et eksisterende byggeri eller anlæg må ikke ændres eller udvides uden tilladelse. Den kompetente myndighed kan knytte tilladelsen til bestemte vilkår, f. eks. om gennemførelse af afværgeforanstaltninger.

Ligger det kortlagte areal i et område, hvor amtsrådet eller kommunalbestyrelsen finder en særlig offentlig indsats påkrævet, jf. jordforureningslovens § 6, stk. 1, kræves der tilladelse til ethvert nyt byggeri eller anlæg. Det samme gælder, såfremt arealet allerede anvendes til et af førnævnte følsomme formål, jf. jordforureningslovens § 6, stk. 2.

For boligejendommens vedkommende skal amtsrådet eller kommunalbestyrelsen, når en af det offentlige iværksat undersøgelses- og afværgeindsats er afsluttet, uden at ejendommen har kunnet udgå af kortlægningen, udfærdige en erklæring om, at forureningen er uden betydning for grundens anvendelse til bolig, jf. jordforureningslovens § 21, stk. 3. Amtsrådet eller kommunalbestyrelsen skal underrette vurderingsmyndighederne om oprydning eller afværgeforanstaltninger, som den ansvarlige myndighed har udført på en ejendom, jf. jordforureningslovens § 21, stk.2.

### **Privat oprydning**

a I medfør af jordforureningslovens § 11 skal amtsrådet eller kommunalbestyrelsen, såfremt en ejer eller en bruger fremsætter anmodning herom, efter at have afsluttet et projekt (byggeri) eller en oprydning, jf. jordforurenings-



lovens § 8, udfærdige en erklæring, som indeholder en beskrivelse af det gennemførte projekt eller den gennemførte oprydning og arealets kortlægningsmæssige status, samt oplysninger om hvorvidt amtet har ført tilsyn med projektet eller oprydningen. En oprydning kan være total, hvorefter amtsrådet skal sørge for, at ejendommen udgår af kortlægningen og dermed af registreringen i matrikelregistret. En oprydning kan alene ske op til det niveau, der er nødvendigt for en gennemførelse af det ønskede projekt, hvorefter der alene sker frigivelse til formålet. Sidstnævnte type ejendomme vil fortsat være kortlagt på vidensniveau 1 eller 2, og registreringen i matrikelregistret dermed opretholdt. Vurderingsmyndigheden vil blive underrettet om ejendommenes registreringsmæssige tilstand, og skal herefter helt eller delvist fjerne et meddelt nedslag for forurening.b

For foreninger, der er sket den 1. januar 2001 eller senere, kan miljømyndighederne meddele forureneren påbud om at fjerne den konstaterede forurening og genoprette den hidtidige tilstand eller foretage tilsvarende afhjælpende foranstaltninger, jf. jordforureningslovens § 41, stk. 1. Påbud kan meddeles, uanset hvordan forureningen er sket, når bortses fra force majeure.

### **Påbud**

For ejere af olietanke til boligopvarmning er der ved jordforureningslovens § 49 indført forsikringspligt med henblik på dækning af udgifterne ved at efterkomme miljømyndighedernes påbud om oprydning m. v. i tilfælde af olieudslip.

For foreninger, der er sket før den 1. januar 2001, kan miljømyndighederne udstede påbud med støtte i miljøbeskyttelsesloven. Den, der har forårsaget forurening af jorden eller skabt risiko for, at en sådan forurening kan opstå, skal foretage de nødvendige foranstaltninger til at søge følgerne af forureningen effektivt forebygget eller afværget.

Medens jordforureningsloven gør forureneren ubetinget ansvarlig for oprydning m. v., hvilede ansvaret efter miljøbeskyttelsesloven på almindelige erstatningsretlige principper.

a Ved denne ordning har en boligejer mulighed for mod at erlægge en egenbetaling på 40.000 kr. i grundbeløb pr. ejendom, dog mindst 7.000 kr. pr. lejlighed, at tilpligte amtet at rydde op på ejendommen, når forudsætningerne er til stede og de nødvendige midler hertil er afsat på finansloven. Værditabsordningen, der omhandles i kap. 4, §§ 26 - 38, i jordforureningsloven, omfatter ejendomme som blev anvendt til "ren" helårsbeboelse den 18. november 1992, og som er forurenede før den 1. september 1993. Ved forurenede ejendomme forstås i kapitel 4 ejendomme, der er kortlagt på vidensniveau 2 eller opfylder betingelserne herfor, jf. jordforureningslovens § 26, stk. 2. Vurderingsmyndigheden bør derfor ved vurderingen af en forurenede beboelsesejendom være opmærksom på, om ejendommen er tilmeldt værditabsordningen og i bekræftende fald tidshorizonten for en oprydning.b

### **Værditabsordningen**

## C.2.3

### Affaldsdepoter

Jordforureningsloven har ophævet affaldsdepotloven af 1990, men tinglysningen af affaldsdepoter, som er registreret under affaldsdepotloven, oprettholdes, indtil depoterne er indført i matrikelregisteret.

Et areal, der er registreret som affaldsdepot, må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, medmindre depotet bliver frigivet til det pågældende formål. Afgørelser truffet efter affaldsdepotloven bevarer deres gyldighed, indtil der træffes afgørelse efter jordforureningsloven.

### Forureningsnedslag

Ved vurderingen af en forurenede ejendom skal vurderingsmyndigheden foretage en konkret bedømmelse af, hvorvidt ejendommens forurenede tilstand påvirker grundværdien og ejendomsværdien. a I den forbindelse er det nødvendigt at have fuldt overblik over, hvor på grunden forureningen er placeret. Hvis forureningen eksempelvis er placeret i et hjørne af en grund og dermed ikke er til hinder for en effektiv udnyttelse af denne, så vil grundens handelsværdi næppe være påvirket i nævneværdig grad, i det det forurenede areal da blot kan afskæres (asfalteres eller flisebelægges), således at en eventuel yderligere skadelig nedsivning undgås. Modsat vil en forurening der breder sig over større områder på grunden vanskeliggøre en effektiv bebyggelse af denne og dermed kunne påvirke grundens handelsværdi i negativ retning. b Ejendommen skal vurderes til, hvad en fornuftig køber må antages at ville give for den i dens nuværende, forurenede tilstand.

Udgangspunktet for udmåling af eventuelle nedslag som følge af forurening er niveauet for ejendomme i området uden specifik forurening. Nedslagene skal udmåles, så beregningerne af grundværdien og ejendomsværdien tilpasses grundens og ejendommens aktuelle handelsværdi.

Der er især to forhold, som kan begrunde, at der gives nedslag for forurening. Det ene er, at ejendommens udnyttelsesmuligheder begrænses i forhold til andre ejendomme som følge af forureningen. Det andet er, at der er udstedt eller i overskuelig fremtid kan forventes udstedt omkostningskrævende påbud til ejeren, f. eks. om oprydning.

Ved bedømmelsen af, hvorledes en given forurening påvirker ejendommens grundværdi, ses der i princippet bort fra, om den hidtidige anvendelse af ejendommen kan fortsætte uantastet. Dette tages der derimod hensyn til ved ansættelsen af ejendomsværdien.

Jordforurening påvirker en ejendoms grundværdi forskelligt efter, hvilken anvendelse af grunden, der ville være den økonomisk mest fordelagtige, hvis denne var ubebygget. Er den økonomisk fordelagtige anvendelse fabrik eller lager, vil der ofte ikke være tilstrækkelig anledning til at nedsætte grundværdien på grund af forureningen. Ligger ejendommen derimod i et område, der er udlagt til en eller anden form for boligbyggeri, og vil grunden i ubebygget stand ikke umiddelbart kunne anvendes hertil, undersøges det, hvorledes begrænsningen i udnyttelsen må antages at påvirke grundens handelsværdi. Som overvejende regel repræsenterer en ubebygget grund altid en eller anden værdi, selv om den ikke måtte kunne anvendes til det formål, som i øvrigt ville være mest fordelagtig efter grundens beskaffenhed.

a Jordforurening påvirker også en ejendoms grundværdi forskelligt alt efter beliggenheden. I udbyggede byområder med stor efterspørgsel efter byggegrunde har en forurening mindre eller slet ingen betydning for prisfastsættelsen, medens det modsatte vil være tilfældet i tyndt befolkede områder med ringe efterspørgsel efter byggegrunde.<sup>b</sup>

I praksis gives der sjældent forureningsnedslag for ejendomme, der er kortlagt på vidensniveau 1. a Det skyldes for det første, at der alene er tale om en formodning om forurening, og for det andet at der som regel er tale om forurening af mindre alvorlig karakter. Vurderingsmyndigheden bør derfor anmode en ejer af en forurenede ejendom på vidensniveau 1 om at sandsynliggøre, at der er tale om en reel forurening eller at registreringen har medført et fald i handelsværdien, som vel at mærke kan tilskrives registreringen og ikke en almindelig afmatning af ejendomsmarkedet. En sandsynliggørelse kan f.eks. ske med en dokumentation af, at ejendommen har været udbudt til salg gennem en længere periode, uden at det har været muligt at sælge netop denne ejendom, medens øvrige ikke registrerede ejendomme i området sælges med sædvanlig liggetid. Hertil bør vurderingsmyndigheden søge opklaret, hvornår registreringen på vidensniveau 1 har fundet sted, og om ejeren har anmodet amtsrådet om at gennemføre tekniske undersøgelser, der kan føre frem til en registrering på vidensniveau 2, da sådanne undersøgelser efter anmodning skal gennemføres inden for 2 år efter at en ejer af en grund med bolig har fremsat anmodning derom, jf. jordforureningslovens § 7. En kortlægning på vidensniveau 2 eller tinglysning som affaldsdepot indebærer, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø, hvorfor vurderingsmyndigheden efter en konkret bedømmelse som oftest bør meddele et nedslag i grundværdien og eventuelt også i ejendomsværdien, specielt når der er tale om beboelsesejendomme. For så vidt angår erhvervsjendomme er udviklingen i det professionelle marked den, at en registreret forurening og foretaget miljøteknisk undersøgelse af en ejendom fører til bedre priser end for de ejendomme, hvor der ikke er foretaget en tilsvarende undersøgelse. Dette forhold skyldes en kombination af sikker viden om, hvad man har med at gøre og myndighedernes øgede fleksibilitet på området, hvor der i dag ikke kræves total oprensning ved registrering af forurening, og at man kan lade forurenede jord blive liggende på stedet, hvis man indkapsler det med ren jord ovenpå. Med andre ord er den økonomiske usikkerhed ved at overtage en forurenede ejendom væsentligt reduceret i forhold til tidligere.<sup>b</sup> Såfremt der er tale om en diffus forurening, hvor der ikke sker nogen registrering i matrikelregistret, vil denne typisk omfatte hele det grundværdiområde, hvor ejendommen ligger, og forureningen skulle dermed afspejle sig i grundværdiniveaet, hvis den i det hele taget påvirker prisdannelsen.

a Det skal afslutningsvis præciseres, at oprensning af en forurenede ejendom ikke kan sidestilles med en grundforbedring i VUL § 17's forstand. En foretagens oprensning kan derfor ikke betinge et fradrag i grundværdien for forbedringer, da oprensningen ikke har medført en stigning i grundværdien, men alene bragt værdien tilbage til normaltstanden.<sup>b</sup>

## C.2.4

### Betydning af konstateringstidspunkt

Vurderingsmyndighederne skal normalt kun tage hensyn til omstændigheder ved ejendommen, som har kunnet konstateres på vurderingstidspunktet, og som har kunnet påvirke ejendommens handelsværdi. Oplysninger om forhold, som først er blevet konstateret efterfølgende, kan dog efter omstændighederne begrunde genoptagelse af en vurdering, jf. SSL § 34, stk. 2, hvis det sandsynliggøres, at forholdet gjorde sig gældende på vurderingstidspunktet. Dette gælder således tilstande, der har karakter af mangler, som kunne udløse et mangelsansvar i tilfælde af et salg.

Det anførte synspunkt har fundet udtryk i Landsskatterettens praksis med hensyn til forurenede ejendomme. Landsskatteretten har herved henset til præmisserne i dommen i UfR 1987.47 (ØLD) (TfS 1986, 268).

### C.2.4 Ejendomme i landzone

For ejendomme beliggende i landzone, hvor vurderingsmyndigheden efter bestemmelsen i VUL § 33, stk. 1, har truffet bestemmelse om, at ejendommen må anses for helt eller delvis benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, skal grundværdien ansættes efter bestemmelserne i VUL § 14, stk. 1-3. Bestemmelserne finder også anvendelse på selvstændigt vurderede, ubebyggede landbrugslokker, se A.4.1.

Bestemmelserne om grundværdiansættelsen af landbrugsjord betyder, at kun nogle af de egenskaber, der er bestemmende for jordens handelsværdi, skal tages i betragtning ved ansættelsen. Der er derfor en betydelig forskel på den landbrugsmæssige grundværdi og handelsværdien af den samme ejendoms jord. Forskelsværdien kommer til udtryk i den såkaldte "tillægsparcelværdi", se B.3.3.

#### VUL § 14, stk. 1

Grundværdien skal, hvor forholdene i øvrigt er ensartede, ansættes til samme beløb pr. arealenhed (hektar) uden hensyn til, om jorden tilhører en større eller mindre ejendom, jf. VUL § 14, stk. 1.

Salgspriserne for små landbrugsejendomme er gennemgående højere målt i forhold til arealtilliggende end for større ejendomme. Dette forhold skulle også gøre sig gældende med hensyn til værdien af jorden alene. Den nævnte regel har imidlertid til formål at sikre, at ensartet jord ansættes til samme værdi, uanset om der er tale om en større eller mindre ejendom.

#### VUL § 14, stk. 2

Til opnåelse heraf ansættes grundværdien for landbrugsejendomme pr. ha efter, hvad ubebygget jord af tilsvarende beskaffenhed og beliggenhed som den vurderede må antages at koste efter egnens priser, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård ("bondegårdsreglen") i middelgod kultur. Er ejendommens tilliggende af væsentlig forskellig beskaffenhed eller beliggenhed, ansættes hver af de pågældende dele for sig, VUL § 14, stk. 2. Ved en middelstor bondegård forstås et landbrug med et arealtilliggende på omkring 30 ha.

Begrebet middelstor bondegård er fast forankret i praksis. Strukturudviklingen i landbruget gennem de sidste 30-40 år har imidlertid haft til følge, at den økonomisk selv bærende landbrugsejendom i dag har et betydeligt større arealtilliggende end 30 ha.

Bondegårdsreglen betyder som nævnt, at der umiddelbart ses bort fra de forskelle på priserne på jord, der måtte kunne udledes af priserne på små og store, bebyggede landbrugsejendomme. Salgspriserne er dog, sammenholdt med priserne i andre områder og priser på tillægsjord, vigtige indikatorer for fastlæggelsen af grundværdiniveaet i området.

Ved grundværdiansættelsen skal der tages hensyn til jordens beliggenhed. De beliggenhedsmæssige faktorer, der er af betydning for ha-prisen, er fortrinsvis dem, der betinger landbrugsstrukturen på stedet, f. eks. den tilladte husdyrtæthed. Imidlertid har beliggenheden i forhold til byerne en stigende indflydelse på priserne på landbrugsejendomme. Det gør sig især gældende på Sjælland og i en del af Østjylland. Afstand til leverandører og aftagere kan spille en selvstændig rolle, specielt for ejendomme på små øer.

### **Beliggenhed**

Muligheden for jagt og fiskeri tages ikke i betragtning ved grundværdiansættelsen af den enkelte ejendom, men kan påvirke det almindelige prisniveau i området. Det samme gælder en særlig naturskøn beliggenhed.

For grundværdiansættelsen er det uden betydning, hvorledes jorden er fordelt omkring bygningerne eller adskilt fra hovedparcellen. Der tages med andre ord ikke hensyn til ejendommens arrondering.

Ved grundværdiansættelsen skal der tillige henses til jordens beskaffenhed. Der skal først og fremmest tages hensyn til jordens egnethed som voksested for kulturplanter (jordens "bonitet"). Af særlig betydning for egnetheden er jordens fysiske sammensætning. Tykkelsen af det øverste jordlag (humus, ler, sand eller grus) er således afgørende for jordens vandledningsevne. De terrænmæssige forhold er også af vigtighed. Er arealet stærkt kuperet, kan det begrænse mulighederne for at anvende moderne landbrugsmaskiner.

### **Beskaffenhed**

Har ejendommen jord af forskellig bonitet, må hvert enkelt jordstykkets værdi indgå i grundværdien i forhold til dets størrelse.

Der er ikke i de seneste årtier foretaget landsdækkende undersøgelser af landbrugsjordenes bonitet, men ældre undersøgelser kan stadig yde vejledning ved bedømmelsen af boniteten på de enkelte ejendomme.

Selv om priserne på landbrugsjord svinger stærkt afhængigt af dyrkningstilstanden, skal grundværdierne ansættes ud fra den forudsætning, at jorden er i middelgod stand. Det betyder, at der skal ses bort fra den aktuelle dyrkningstilstand, f. eks. om arealerne er veldræned, og om der har været iagttaget hensigtsmæssigt sædskifte.

Ved fastsættelsen af de ha-priser, grundværdierne skal ansættes efter, jf. ovenfor, er vurderingsmyndighederne i vidt omfang henvist til at skønne over, med hvilken værdi jorden indgår i salgspriserne for bebyggede landbrugsejendomme. Salg af arealer til oprettelse af nye, selvstændige landbrug forekommer praktisk taget ikke længere. Derimod finder der nogle salg sted af arealer til sammenlægning med eksisterende landbrugsejendomme. Der

### **Ha-prisen**

finder også salg sted til andre formål som skovrejsning og bebyggelse, men sådanne salg indgår ikke i grundlaget for fastsættelsen af ha-priserne.

### Gennemsnitlige niveauer

Erfaringsmæssigt er handlen med landbrugsejendomme for ringe til, at der kan udledes et retvisende prisniveau for landbrugsjord af salgene i de enkelte grundværdiområder. Forud for hver vurdering godkender Ligningsrådet efter indstilling fra Told- og Skattestyrelsen gennemsnitlige niveauer for de landbrugsmæssige grundværdier fordelt på landsdele. Told- og Skattestyrelsen tager herved normalt udgangspunkt i ha-priserne ved den foregående vurdering sammenholdt med den generelle prisudvikling med hensyn til bebyggede landbrugsejendomme, jf. skatteministerens svar til Folketingets Skatteudvalg, TfS 2000, 316.

a Ligningsrådet har ved 2002-vurderingen bestemt, at landbrugsejendommens grundværdi skal ansættes på grundlag af ha-priser, der udover den rent landbrugsmæssige værdi tillige er differentieret efter den værdi, ejendommens beboelsesmoment repræsenterer i det omfang, dette giver sig udtryk i egnens priser.

I tilslutning hertil har Ligningsrådet vedtaget vejledende enhedspriser for de enkelte landsdele. For almindelig landbrugsjord af middelgod bonitet kan de gennemsnitlige grundværdier pr. ha ved 2002-vurderingen inden for de enkelte større landsdele ansættes med udgangspunkt i værdierne i omstående tabel:

Landsdel	Gennemsnitlig grundværdiansættelse kr. pr. ha for landbrugsejendomme	
	2001-vurderingen	2002-vurderingen
Nordøstsjælland	31.100 kr	35.800 kr
Øvrige Sjælland	26.000 kr	29.900 kr
Lolland-Falster	31.200 kr	35.900 kr
Bornholm	12.100 kr	12.100 kr
Fyn	25.800 kr	29.700 kr
Sønderjylland	19.300 kr	22.200 kr
Østjylland	21.600 kr	24.800 kr
Vestjylland	16.700 kr	19.200 kr
Nordjylland	13.800 kr	15.900 kr

De procentvise niveauændringer, der kan udledes af tabellen, anvendes ikke blot på jord af middelgod kvalitet, men også på jorder af såvel bedre som ringere bonitet end middelgod jord.

De anførte ha-priser inkluderer for alle landsdele den boligværdi, der er knyttet til en landbrugsejendom af gennemsnitlig størrelse uden særlig beliggenhedsværdi inden for landsdelen.

I områder, hvor beliggenheden medfører en yderligere boliggrundværdi som følge af særlig efterspørgsels efter landbrugsejendomme til boligformål eller til rekreative formål, skal den anførte skala ved 2002-vurderingen forhøjes tilsvarende. Den forhøjede skala anvendes dog kun for arealer indtil 40 ha pr. ejendom. Forhøjelsen beregnes ud fra den særlige boligværdi, der er knyttet til en landbrugsejendom af gennemsnitlig størrelse inden for landsdelen.

Eventuelt nedslag for byrde ved kunstig afvanding, vil i almindelighed kunne beregnes ved kapitalisering af den årlige drifts- og vedligeholdelsesudgift, hvorved såvel det almindelige renteniveau, som den skattebesparelse nedslaget medfører, er taget i betragtning.<sup>b</sup>

Ansættelsen af grundværdien skal foretages på grundlag af jordens tilstand lige efter høst, jf. VUL § 14, stk. 3, dvs. lige efter hjemtagning af alle afgrøder, og før der er taget skridt til forberedelse af næste års dyrkning.

### VUL § 14, stk. 3

Denne bestemmelse er indsat, fordi korn på roden almindeligvis betragtes som en del af den faste ejendom, medens korn, der er høstet, betragtes som et omsætningsaktiv. Sælges en landbrugsejendom derfor umiddelbart før høst vil prisen på ejendommen være højere end på et senere tidspunkt af året.

Hvis benyttelse til andet end landbrug o. lign. for dele af ejendommen må anses for at være den i økonomisk henseende gode anvendelse, må værdien af jorden for disse dele ansættes skønsmæssigt efter de priser, som antages at kunne opnås ved salg til den pågældende anvendelse, jf. VUL § 14, stk. 4. Bestemmelsen indebærer, at den del af arealet, der lovligt kan anvendes til andre formål end landbrugsmæssige, skal ansættes til handelsværdien, jf. VUL § 16.

### VUL § 14, stk. 4

Landbrugsmæssigt benyttet jord, der ligger i byzone eller sommerhusområde, vurderes i praksis efter VUL § 16, dvs. til handelsværdien. For udstykningsarealer skal grundværdien ansættes efter de aktuelle udstyknings- og bebyggelsesmuligheder, hvorved særlig må henses til den tidshorisont, inden for hvilken en udstykning kan realiseres. Er der ikke udsigt til, at arealet inden for overskuelig tid vil overgå til anden anvendelse end den landbrugsmæssige, må arealet vurderes efter, hvad en landmand i området skønnes at ville betale for det.

<sup>a</sup>Såfremt der findes flere boliger på en landbrugsejendom, og disse ikke anvendes af (eller er udlejet til) ansatte på bedriften, men er udlejet til personer, der ikke er beskæftiget på landbrugsejendommen, ansættes et skønnet areal til en kvadratmeterpris med udgangspunkt i grundværdiniveauet for tilsvarende fritliggende parcelhuse i området. Hvis den udlejede bolig ikke er frit eller delvis frit beliggende, men f.eks. en integreret del af en drifts-

## C.2.4

bygning, ansættes dog ingen særskilt grundværdi for den pågældende bolig.<sup>b</sup>

### Særlige forekomster

Er der på en ejendom forekomster af sten, ler og grus, skal arealerne vurderes efter bondegårdsreglen, indtil der er givet tilladelse til udnyttelse af forekomsterne. Når der foreligger en endelig indvindingstilladelse, skal de arealer, der er omfattet af tilladelsen, vurderes på grundlag af arealernes handelsværdi. Vurderingsmyndigheden skal ud fra kendskabet til råstofforekomsternes mængde, kvalitet og indvindingsperiodens længde ansætte en kvadratmeterpris, der træder i stedet for ha-prisen.

Ved værdiskønnet kan der tages udgangspunkt i de pågældende arealers nutidsværdi, der fremkommer ved en tilbagediskontering af de forventede fremtidige årlige indtægter i graveperioden (efter fradrag for indvindingsudgifter).

Når afgravningen er tilendebragt og arealet retableret skal grundværdien for arealet på ny ansættes efter bondegårdsreglen, hvilket vil sige efter en ha-pris. Almindeligvis vil de udnyttede arealer have en lavere bonitet end omkringliggende, ikke udnyttede arealer. Der kan også være indtruffet strukturskader, f. eks. ved at underjorden er sammenpresset og har mistet noget af evnen til at aflede regnvand.

### Dyrkningsfrie bræmmer

Ifølge § 69 i vandløbsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 632 af 23. juni 2001, skal en bræmme på 2 meter langs med de af loven omfattede vandløb holdes dyrkningsfri. Den værdinedsættende virkning af dette påbud kan være forskellig for forskellige ejendomsstyper. For arealer, der allerede henligger som naturarealer, eller hvor boniteten er tæt på dyrkningsgrænsen, har indførelsen af de særlige dyrkningsbegrænsninger omkring vandløbene ingen eller kun meget begrænset indvirkning på den landbrugsmæssige grundværdi. For opdyrkede arealer af god bonitet, som støder direkte op til vandløbene, griber påbuddet lidt mere ind i udnyttelsesmulighederne.

a Værdimæssigt bør de dyrkningsfrie bræmmers grundværdi derfor ansættes på linie med overdrevs- og skrubarealer eller lignende.

Vurderingsteknisk kan det - uden en opmåling - være vanskeligt at skønne over hvor stort et grundareal, der er omfattet af bestemmelserne om dyrkning langs vandløbene, men for de fleste ejendomme vil der være tale om forholdsvis begrænsede arealer, som bliver omfattet af dyrkningsforbudet. Om fornødent vil kan der tages kontakt med amtet for at få klarlagt omfanget.

Ved ansættelsen af ejendomsværdien vil der være knyttet en sådan skønsikkerhed til fastsættelsen af ejendommens kontante handelsværdi, at den eventuelle mindre værdi, der følger af bestemmelserne om dyrkningsfrie bræmmer, i de fleste tilfælde vil være af helt underordnet betydning. b

### Jord omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3

Grundværdien af arealer, der er omfattet af § 3 i naturbeskyttelsesloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 85 af 4. februar 2002 som ændret ved § 38 i lov nr.



145 af 25. marts 2002, ansættes under hensyn til, at arealernes tilstand ikke må ændres. Dette forhold vil almindeligvis afspejle sig i værdiforholdet mellem disse arealer og andre kulturarealer.

Der vil imidlertid ofte være tale om arealer med bonitet omkring dyrkningsgrænsen. Naturværdien, herunder værdien af jagt, kommer i så fald til at spille en væsentlig rolle ved prisdannelsen. For ferske enges og strandenges vedkommende er prisdannelsen dog også bestemt af arealernes værdi som græsningsarealer.

I det omfang bestemmelserne i en fredningskendelse betyder, at handelsværdien for et areal vil være lavere end handelsværdien for tilsvarende arealer, hvor der ikke er lyst fredningsbestemmelser, skal dette komme til udtryk ved ansættelsen af grundværdien for det pågældende areal. Som eksempler på sådanne fredningsbestemmelser kan nævnes forbud mod gødskning og sprøjtning, forbud mod omlægning af græsarealer og påbud om dyrkningsophør.

Størstedelen af de fredede arealer er kun pålagt meget begrænsede restriktioner. Er der således tale om lidt ældre fredninger, vil de bestemmelser, der er indsat i fredningskendelserne, ofte i dag være reguleringer, der følger af naturbeskyttelseslovens og planlovens almindelige regler. Af de fredede arealer udgør arealer, der er medtaget i en fredningskendelse af æstetiske hensyn, eller af hensyn til afrunding af et fredningsområde, men hvor fredningen i øvrigt ikke er til hinder for en uændret landbrugsmæssig anvendelse (status quo fredninger), en meget stor andel.

Det forhold, at en ejendom er omfattet af en fredning, betyder således ikke automatisk, at grundværdien skal ansættes lavere end for tilsvarende ikke fredede ejendomme. Kun i de tilfælde, hvor fredningsbestemmelserne er udformet således, at der er tale om en reel reduktion af indtjeningsmulighederne på ejendommen, kan det komme på tale at ansætte en lavere grundværdi, end den der ellers ville være ansat for arealet.

a Når en ejendom ved offentlig foranstaltning undergår væsentlig værdiforringelse og der udbetales erstatning herfor, sker der underretning af vurderingsmyndigheden, der skal tage hensyn hertil ved ansættelsen af såvel ejendomsværdi som grundværdi. b

Praktisk taget alle vindmøller inden for kysterne er opstillet i landzone. De fleste vindmøller er opstillet på landbrugsejendomme. De arealer, som vindmøllerne er opstillet på ("vindmølleparcellerne"), skal vurderes efter bestemmelsen i VUL § 16, hvad enten de er selvstændigt matrikulerede eller ej.

Opstilling af en vindmølle kræver forskellige tilladelser, bl. a. zonetilladelse (når arealet ligger i landzone). Retten til at opstille og drive en vindmølle på et areal anses som en rettighed af offentligretlig karakter, som der skal tages hensyn til ved ansættelsen af grundværdien, jf. VUL § 13, stk. 2. Værdien af en vindmølleparcel beror helt overvejende på retten til at opstille en vind-

### **Jord omfattet af fredningskendelse**

### **Vindmølleparceller**

mølle. Vindmølleparceller vurderes derfor på grundlag af oplysninger om, hvad denne ret er værd, idet det forudsættes, at opstillingen af en vindmølle er den efter samtlige forhold bedste anvendelse af det pågældende areal, jf. VUL § 16.

Vurderingsmyndighederne vurderer i praksis vindmølleparceller på én af to forskellige måder. Hører vindmølleparcellen til en landbrugsejendom, beregnes først en grundværdi af den samlede ejendom efter bestemmelserne i VUL § 14, stk. 1-4. Hertil lægges værdien af retten til at opstille en vindmølle på vindmølleparcellen. Tillægget til den landbrugsmæssige grundværdi skal udmåles under hensyntagen til, at vindmølleparcellen tillige repræsenterer en - omend relativt beskednen - landbrugsmæssig værdi. Hører vindmølleparcellen til en anden ejendom end en landbrugsejendom, f. eks. et enfamiliehus, vurderes ejendommens grund inklusive retten til at opstille vindmøllen. I begge tilfælde skal handelsværdien af vindmølleparcellen indgå i grundværdien af den samlede ejendom. Vindmølleparceller bliver kun sjældent vurderet selvstændigt. Når det sker, ansættes grundværdien lig med værdien af "vindmølleretten".

Vindmøller opstilles ofte på lejede parceller. De almindeligste lejekontrakter giver lejeren ret til at opstille og drive en vindmølle på en afgrænset vindmølleparcel. Kontrakterne indgås for længere åremål, typisk 30 år, med mulighed for forlængelse. Værdien af "vindmølleretten" lader sig i sådanne tilfælde opgøre med udgangspunkt i det aftalte vederlag, som lejeren skal erlægge til ejeren. Dog kan vederlaget indeholde godtgørelse for afgrødetab og andre ulemper, som vindmølle driftens påfører ejeren. Er lejeforholdet indgået på andre vilkår, således at lejen erlægges løbende, kan værdien af "vindmølleretten" opgøres ved at kapitalisere den årlige leje med en faktor, der er 2-3 points højere end den, der anvendes for udlejede erhvervsarealer i området i øvrigt.

Landsskatteretten har i en række kendelser, hvoraf én er offentliggjort, SKM2003.103.LSR, fastslået, at ved 2000-vurderingen kan tillægget til den landbrugsmæssige grundværdi ansættes til 40.000 kr. pr. vindmølle for vindmøller med en kapacitet på 100-499 kW og til 80.000 kr. for vindmøller med en kapacitet på 500 kW og derover. Det bemærkes, at klageren har indbragt den pågældende kendelse for domstolene.

Der gives ikke tillæg til vindmøller med en kapacitet på under 100 kW, idet denne størrelse vindmøller sædvanligvis ikke genopføres.

Landsskatteretten har i en ikke offentliggjort kendelse tilkendegivet, at selv om udviklingen i vindmølle teknologien med bedre ydeevne til følge kan medføre en forhøjelse af vindmølle tillæggene, vil opstilling af en 1 MW-vindmølle ikke give en sådan forbedring af ejendommens økonomiske anvendelse, at det berettiger til et større tillæg for en sådan mølle end der gives for opstillingsretten til mindre møller, altså 80.000 kr.

På den baggrund er det Told- og Skattestyrelsens opfattelse, at for møller på 500 kW op til 2,0 MW gives der et tillæg på 80.000 kr. og for møller på 2,0 MW og derover gives der et tillæg på 120.000 kr.

For en del ejendomme med små jordtilliggende, men med en betydelig bygningssmasse, er der en så specialiseret og omfangsrig animalsk produktion, at vurderingsmyndigheden efter bestemmelsen i VUL § 33, stk. 1, ikke betragter ejendommene som landbrugsejendomme. Grundværdien for sådanne ejendomme skal derfor ansættes til jordens handelsværdi (kvadratmeterprincippet).

#### **Pelsdyrfarme, høns- rier m.m.**

a Et golfanlægs grundværdi ansættes efter VUL § 16, dvs. handelsværdien (kvadratmeterprincippet). Mindsteprisen for et golfanlæg i landzone udgøres af tillægsparcelprisen i området for jord af samme bonitet tillagt værdien af en zonelovstilladelse, i det etablering af en golfbane alt andet lige må forudsættes at være en mere optimal anvendelse af arealet end udnyttelse til landbrugsmæssige formål.

#### **Golfbaner**

For at anlægge en golfbane i byzone vil være nødvendigt, at der tilvejebringes en lokalplan, hvorved der planmæssigt er taget hensyn til den fremtidige meget ekstensive udnyttelse af arealet. Prisen pr m grundareal vil derfor som udgangspunkt ikke være højere for en golfbane i byzone end for en velbeliggende golfbane i landzone.

Udgangspunktet for ansættelsen af golfarealer skal som hidtil tage udgangspunkt i de konstaterede salgspriser for arealer udlagt til golfformål. Opmærksomheden henledes dog her på, at man ikke ensidigt lægger vægt på kvadratmeterpriser for tillægsopkøb af arealer til allerede eksisterende golfklubber, der ønsker at udvide deres anlæg, idet prisfastsættelsen her meget ofte er bestemt af den særlige interesse i at erhverve netop denne jord. Vurderingsmyndighederne må tillige have opmærksomheden henledt på, om der er overkapacitet af golfbaner i området, hvilket kan virke trykkende på værdien. Told- og Skattestyrelsen anbefaler, at man lokalt finder frem til en gennemsnitspris for hele ejendommen, og undlader at foretage en opdeling med deraf følgende forskellige specifikationer af spillearealer og arealer til sikkerhedszoner.

For så vidt angår klubhuse m.v. skal der ansættes et passende udenoms areal til en kvadratmeterpris, der afviger væsentligt i opadgående retning i forhold til den fastsatte kvadratmeterpris for selve golfanlægget.

Se endvidere B.3.1.3.2. b

a For campingpladser ansættes grundværdien efter VUL § 16, dvs. til handelsværdien. Ved grundværdiansættelsen tages der hensyn til følgende forhold:

#### **Campingpladser**

Som udgangspunkt hører der et bruttoareal på 200 m til pr. campingenhed, hvorfor det vil være nødvendigt at søge oplysning om, hvor mange campingenheder der er meddelt tilladelse til. Denne oplysning kan erhverves ved

henvendelse til det lokale amts landskabskontor eller evt. Campingrådet. Man må dog være opmærksomhed på, at der kan være tilfælde, hvor der er meddelt tilladelse til flere campingenheder end der rent faktisk er på pladsen, hvorfor der skal udvises forsigtighed ved ansættelsen af overskydende areal, idet dette kræver, at der etableres en række yderligere faciliteter. En ejer antages at udnytte den kapacitet, der er økonomisk grundlag for. Værdien af det overskydende areal til campingformål for en campingplads beliggende i landzone kan derfor evt. reduceres med op til ca. 50 pct., medens værdien af øvrige udenoms arealer ansættes efter kvadratmeterprincippet med udgangspunkt i handelsværdien for tilstødende landbrugsarealer.

I bruttoarealet på 200 m pr. campingenhed er inkluderet udenomsarealer til campinghytter, velfærdsbygninger, legepladser m.v., men ikke udenomsareal til ejerbolig, motellignende virksomhed og andre særlige men ikke påkrævede bygninger.

Hertil skal der huskes på, at campingpladser er delvist forsynet med vej, og at der i et vist omfang er indlagt vand, kloak og el. Arealernes størrelse taget i betragtning kan der evt. også blive tale om at medtage nogle af udgifterne afholdt inde på ejendommen ved en eventuel ansættelse af fradrag for forbedringer.

Ansættelsen af grundværdien kan herefter tage sig således ud:

300 campingenheder a' xxx kr. =	xxxxx kr.
+ tillæg for eventuel ejerbolig	xxx kr.
+ tillæg for ikke påkrævede bygninger, der ikke er indeholdt i campingenheden	xxx kr.
overskydende areal	xx kr.

Ved skønnet over den kvadratmeterpris man ønsker at benytte tages følgende hovedhensyn :

En campingplads skal for at blive rentabel først og fremmest være velbeliggende enten som by nær eller i naturskønne omgivelser, og dernæst skal pladsen være let tilgængelig og synlig for trafikanterne.

Ved fastsættelsen af kvadratmeterprisen tages der udgangspunkt i ejendommens fremtidige anvendelsesmuligheder, eller med andre ord den planmæssige status, og altså ikke den faktiske benyttelse.

Er en campingplads placeret i byzone tages der således udgangspunkt i hvad tilsvarende arealer eksempelvis til rekreative formål er ansat til. Er der tale om uplanlagt byzoneareal, vil bundprisen typisk være prisen for ikke byggede industriarealer tillagt værdien af afholdte udgifter til delvis "byggemodning".

Er en campingplads placeret i landzone, vil det være nødvendigt at have opnået en zonelovstilladelse for at kunne etablere sig her. Bundprisen vil derfor være tillægsparcelprisen tillagt værdien af zonelovstilladelsen, idet etablering af en campingplads alt andet lige må forudsættes at være en mere optimal udnyttelse af arealet end landbrugsmæssig drift. Her spiller beliggenheden imidlertid en endnu mere væsentlig rolle end for campingpladser placeret i byzone, i det en alternativ anvendelse typisk vil være land- eller skovbrug, såfremt campingpladsen ophører med at eksistere af forskellige årsager. På den anden side kan en campingplads i landzone også have en højere værdi end en tilsvarende campingplads placeret i byzone grundet en særlig attraktiv beliggenhed.

Se endvidere B.3.1.3.2. b

a For selve dambrugets vedkommende ansættes grundværdien efter VUL § 16, dvs. til handelsværdien. Værdien af retten til at opstemme et vandløb, til at udnytte et kildevæld eller at udnytte grundvandet skal medtages i grundværdiansættelsen. Denne værdi afhænger af den mængde vand, som det efter forholdene er muligt at udnytte, samt af vandets kvalitet. Endvidere er et dambrugs beliggenhed og tilgængelighed af stor betydning for grundværdiansættelsen.

### **Dambrug**

De kvalitetsmæssige forhold på det enkelte dambrug og de kvalitetsmæssige forskelle mellem de enkelte dambrug indgår i det oplyste tilladelige foderforbrug. Grundværdien for det areal, der anvendes til dambruget, ansættes efter kvadratmeterprincippet, og skønnes at udgøre 40-50 pct. af ejendomsværdien, beregnet ved kapitaliseringen af det højst tilladelige foderforbrug. Det bemærkes, at Landsskatteretten ved kendelse af 10. november 1994, 671-002831-6, har erklæret sig enig i den nævnte ansættelsesmetode. Hertil lægges værdien af andre arealer, der ansættes i overensstemmelse med de planmæssige forhold.

Se endvidere B.3.1.3.2. b

For en- og tofamiliehuse og sommerhuse med et grundareal på over 5000 m, der helt eller delvis er beliggende i landzone, og hvor vurderingsmyndigheden ikke skal foretage en fordeling efter VUL § 33, stk. 4-7, foretager vurderingsmyndigheden en fordeling af ejendomsværdien, således at højst 5.000 m grundareal henføres til ejerboligen, medens det overskydende areal henføres til restejendommen, jf. VUL § 33, stk. 8 og 11. For sådanne ejendomme skal grundværdien ansættes efter kvadratmeterprincippet.

### **Fritliggende huse i landzone**

Hvis mindre end 5000 m ligger i umiddelbar tilknytning til boligen, er det dog kun det mindre areal, der medtages i ejerboligdelen.

Ved skovbrugsejendomme skal skovens grund ansættes til den værdi, som jorden antages at have, når ejendommen anvendes til almindelig god skovdrift, jf. VUL § 15, stk. 1. Der skal således ikke ved den enkelte ansættelse tages hensyn til, om der er tale om en yngre eller ældre bevoksning, og om skoven er særlig velplejet eller mindre godt vedligeholdt.

### **C.2.5 Skovejendomme**

Når der bortses fra, at staten har opkøbt en del landbrugsarealer med henblik på skovrejsning, finder der stort set ikke salg af ubevoksede skovarealer sted. Det er således ikke muligt direkte ud fra salgsoplysninger at bestemme, hvor stor en del af en skovs handelsværdi, der kan henføres til skovens grundareal.

### Normalværdien

Værdien af skovens grund og af eventuelle midlertidigt ubevoksede arealer, der hører til skoven, ansættes med udgangspunkt i en såkaldt normalværdi. Når normalværdien er udfundet, sættes grundværdien til en af Ligningsrådet fastsat procent af normalværdien, jf. VUL § 15, stk. 3, 1. pkt. Ligningsrådet fastsætter grundværdiprocenten for skove hvert fjerde år. Procenten blev til 2002-vurderingen fastsat til 25. Samme procentsats skal anvendes ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2004. Grundværdien for skove ansættes således efter, hvad der betegnes som et formaliseret skøn.

Ved skovens normalværdi forstås den værdi, som skoven vil have, når der gås ud fra følgende forudsætninger:

- den foreliggende træartsfordeling under hensyntagen til mulighederne for overgang til bevoksning med de træsorter, som jorden efter alle foreliggende forhold må anses for egnet til at frembringe,
- at aldersklasseforholdet er regelmæssigt,
- at jorden er forsynet med de til almindelig god skovdrift fornødne hegn, veje og grøfter,
- at skoven er almindeligt godt plejet og behandlet og som følge heraf har den træmasse, som de anførte forudsætninger betinger, jf. VUL § 15, stk. 2.

På grundlag af Ligningsrådets vedtagelse beregner Told- og Skattestyrelsen forslag til ansættelse af skovenes grundværdier. Forslagene omfatter ikke grundværdien vedrørende eventuelle boliger eller af arealer, der udnyttes landbrugsmæssigt, jf. nedenfor.

Er der tale om en ældre godt plejet skov, vil normalværdien være lavere end forslaget til skovens ejendomsværdi. Er der omvendt tale om en meget ung skov, vil normalværdien være højere end forslaget til skovens ejendomsværdi.

### Nyplantninger

Ved hede- og klitplantager samt andre lignende nyplantninger skal grundværdien ansættes til samme procent af ejendomsværdien, så længe ejendomsværdien for plantagen m. v. bortset fra bygningsværdier og andre værdier af den i stk. 4 nævnte art ikke har nået eller ved normal drift kunne have nået normalværdien, jf. VUL § 15, stk. 3, 2. pkt. Grundværdien må, når bevoksningerne ikke er fredskovpligtige, ikke ansættes lavere end for omgivende jord af tilsvarende beskaffenhed.

For hede- og klitplantager samt andre lignende nyplantninger ville en grundværdi ansat med udgangspunkt i normalværdien kunne komme til at overstige ejendomsværdien. For sådanne ejendomme ansættes grundværdien derfor til en procentdel af ejendomsværdien i stedet for af normalværdien

indtil det tidspunkt, hvor ejendomsværdien er større end normalværdien. Bestemmelsen er i første række møntet på nye plantager. Den omfatter ikke ældre, genplantede skove.

På samme måde som ejendomsværdien vil normalværdien pr. ha være højere for en lille skov end for en stor skov. Der er ikke som for landbrugs-ejendomme en bestemmelse om, at jorden skal ansættes til samme beløb pr. ha, uanset om den tilhører en lille eller en stor ejendom. Små skove sælges gennemgående til højere priser pr. ha end tilsvarende store skove.

Grundværdien for en skov må ikke forveksles med begrebet "jordværdi", der anvendes af skovejere i forbindelse med planlægning af ny skov. Begrebet udtrykker værdien af et bestemt stykke jord umiddelbart før tilplantning med en bestemt træart og under forudsætning af en bestemt intern forrentning af investeringen.

For urørt skov samt lyst- og værnsskov, heder, søer og mosearealer skal grundværdien ansættes til et relativt lavt beløb pr. ha. Told- og Skattestyrelsen vejleder vurderingsmyndigheden om beløbenes størrelse.

Knytter der sig til et skovareal særlige værdier ud over de egentlige skovbrugsmæssige, f. eks. hvor der med skoven er forbundet særlige indtægter ved udlejning til sommerbeboelse, restauration, forlystelsesetablissement eller lign., skal disse værdier tillægges normalværdien m. v. Det samme gælder værdier af arealer under ejendommen, der ikke indgår under skovdrift i egentlig forstand, såsom jord til tjenestesteder, ager, eng, tørvemoser m. v., hvilke arealer skal ansættes efter de i VUL §§ 14 eller 16 anførte regler, dog under særlig hensyntagen til påhvillende fredskovpligt, jf. VUL § 15, stk. 4.

Er der i forbindelse med skoven arealer, der dyrkes landbrugsmæssigt skal grundværdien for disse arealer ansættes som tilsvarende landbrugsmæssigt udnyttede arealer efter VUL § 14.

Forslaget til ansættelse af grundværdien omfatter som nævnt ikke grundværdien vedrørende eventuelle boliger på skovbrugsejendommen. Grundværdien for ejerboligen og andre boliger må ansættes ud fra et skøn over, hvad værdien af en byggegrund til et enfamiliehus ville være på det pågældende sted.

Strækker en skovbrugsejendom sig over flere kommuner, skal vurderingsmyndigheden foretage en fordeling af grundværdien mellem de berørte kommuner, jf. KESL § 22, stk. 1.

### **Særlige indtægter**

### **Boliger og tjenestesteder**

### **Kommunefordeling**

## **C.3 Fradrag i grundværdien for forbedringer**

Under visse betingelser skal vurderingsmyndigheden ved vurderingen give fradrag i grundværdien for forbedringer, der bevirker en stigning i grundværdien, hvad enten forbedringerne består i kapitalanvendelse eller i ejers arbejde, jf. VUL § 17. Fradrag i grundværdien for forbedringer er en selv-

stændig ansættelse, der foretages i forbindelse med den almindelige ejendomsvurdering eller en årsvurdering, som kan påklages i sædvanlig instansfølge. Ansættelsen af fradraget skal ske ved den første vurdering efter grundforbedringsarbejdets gennemførelse.

Kravet i VUL § 17 om, at forbedringerne skal medføre en stigning i grundværdien, betyder, at der kun kan gives fradrag for forbedringer, hvis forbedringerne medfører en stigning af værdien af grunden i ubebygget stand, jf. VUL § 13, stk. 1. Der kan derfor ikke gives fradrag for forbedringer, som vedrører bygningerne, eller andre, af forskelsværdien omfattede bestanddele.

#### **Grundforbedringer**

Bestemmelsen af, hvad der forstås ved grundforbedringer, kan volde vanskeligheder. Det er ikke muligt udtømmende at angive, hvilke foranstaltninger, der omfattes af begrebet. Der skal dog være tale om foranstaltninger af materiel karakter, som har øget den almindelige omsætningsværdi af grunden. Det følger heraf, at en omprioritering af ejendommen ikke kan anses som en forbedring i denne sammenhæng. Heller ikke dispositioner, hvorved en rettighed tilføres, eller en byrde fjernes fra ejendommen, falder ind under begrebet.

Efter fast praksis anses udgiften til vejanlæg som en byggemodningsudgift, der tages i betragtning ved grundværdiansættelsen, og som efter sin art kan medføre fradrag i grundværdien. Det er dog kun udgifter, som vedrører det egentlige vejanlæg, som kan begrunde fradrag; andre udgifter som er forbundet med en udstykning, f. eks. til belysning, afmærkning og vejskilte, gives der ikke fradrag for.

Også udgifter til kloakering og etablering af vand-, gas- og elektricitetsforsyning anses som udgifter, der kan medføre fradrag i grundværdien.

Som regel gives der kun fradrag for udgifter, der vedrører arbejder uden for grunden. Dog kan visse jordarbejder på grunden berettigede til fradrag, såfremt arbejderne øger den almindelige omsætningsværdi af grunden i ubebygget stand.

Fradraget i grundværdien for forbedringer er undergivet to begrænsninger. Fradrag må kun gives i det omfang, hvori forbedringerne må antages at virke værdiforøgende ved ansættelsen af grundværdien, jf. VUL § 17, og fradraget må ikke overstige de af ejeren faktisk afholdte udgifter til forbedringerne, heri medregnet værdien af eget arbejde, jf. VUL § 18, stk. 1.

#### **Værdiforøgelse**

Fradraget skal beløbsmæssigt holde sig inden for den værdiforøgelse, som forbedringen tilfører grunden i ubebygget stand. Der gives ikke fradrag for et beløb, hvormed de faktisk afholdte omkostninger måtte have oversteget værdiforøgelsen.

En grundforbedrings værdiforøgelse kan opgøres som forskellen mellem den ansatte værdi af grunden i forbedret stand og den værdi, grunden skulle have været ansat til uden forbedringen. Det er værdiforøgelsen på vurde-



ringstidspunktet, der skal tages i betragtning ved udmålingen af fradraget. Ved omvurdering efter bestemmelserne i VUL § 4 eller § 4 A er det prisforholdene pr. vurderingsterminen ved senest forudgående almindelige vurdering reguleret i henhold til VUL § 3 A, der skal lægges til grund ved udmålingen.

Der skal udøves et nyt, selvstændigt skøn over værdiforøgelsen ved hver vurdering af den ejendom, for hvilken der skal ansættes fradrag. Det betyder, at der eventuelt vil kunne gives fradrag for omkostninger, som ikke har kunnet udnyttes ved tidligere vurderinger. Nedenstående eksempel illustrerer dette:

Et areal, der overføres fra land- til byzone, skønnes at have en værdi af 700.000 kr. umiddelbart efter overførslen. I løbet af året udføres der byggemodningsarbejder på arealet for 1.300.000 kr. Ved den førstkomne vurdering ansættes grundværdien til 1.250.000 kr. Uden byggemodningsarbejderne skønnes grundens værdi pr. 1. oktober at ville have været (uændret) 700.000 kr. Byggemodningen har således tilført grunden en værdi på 1.250.000 kr. minus 700.000 kr. i alt 550.000 kr. Af de afholdte omkostninger resterer 750.000 kr., som ikke berettiger til fradrag ved den førstkomne vurdering.

Som følge af stigende priser på grunde i området ansættes arealets grundværdi ved den efterfølgende vurdering til 2.100.000 kr. Antages det, at værdien af arealet uden byggemodning ikke ville have oversteget 800.000 kr., vil der ved den aktuelle vurdering være "plads" til et fradrag i grundværdien for forbedringer på 1.300.000 kr. svarende til de afholdte omkostninger.

Bestemmelsen i VUL § 17 betinger fradraget i grundværdien for forbedringer af, at vurderingsmyndigheden er i besiddelse af de fornødne oplysninger til at fastsætte fradraget. Indtil 16. almindelige vurdering pr. 1. april 1977 skulle oplysningerne gives på et såkaldt vurderingsskema, som ejerne skulle udfylde og indsende til vurderingsmyndigheden forud for hver vurdering.

Bortset fra de i VUL § 38 anførte tilfælde gennemføres de almindelige vurderinger nu uden forudgående henvendelse til ejerne. Trods ordlyden i VUL § 17 må det derfor anses for vurderingsmyndighedens pligt at søge tilvejebragt de oplysninger, der er nødvendige for, at et eventuelt fradrag kan ansættes korrekt. Skulle de fornødne oplysninger ikke være tilgængelige for vurderingsmyndigheden på vurderingstidspunktet, må der tages hensyn til forbedringerne, så snart vurderingsmyndighederne bliver bekendt med dem.

Ifølge VUL § 21 må der ikke gives fradrag for forbedringer, når ejendommen er erhvervet fra staten eller en kommune på jordrentevilkår, og erhververen i kontrakten har fraskrevet sig retten til sådant fradrag. Bestemmelsen har ikke større praktisk betydning, da der ikke længere kan erhverves ejendomme fra staten eller kommunerne på jordrentevilkår.

### Øvrige betingelser

### Jordrentebrug

## C.4

### Bortfald af fradrag

Fradrag må ikke gives for forbedringer, som er fuldført længere tilbage end 30 år, jf. VUL § 18, stk. 2. For skov, der vurderes i henhold til VUL § 15, stk. 1-3, er åremålet dog fastsat til 60 år.

Fradragsperiodens længde regnes fra tidspunktet for fuldførelsen af vedkommende forbedring, uden hensyn til hvornår der er givet fradrag første gang. Det gælder også, hvis der er givet successive fradrag for flere forbedringer.

I sjældnere tilfælde kan et fradrag falde bort som følge af, at den foranstaltning, der har begrundet fradraget, ikke længere virker værdiforøgende ved ansættelsen af grundværdien. Nedskrivning af fradraget i takt med, at den værdiforøgende virkning nedsættes, forudsættes at kunne finde sted, idet der som nævnt ovenfor skal udøves et nyt, selvstændigt skøn over værdiforøgelsen ved hver vurdering. Efter gældende praksis nedskrives fradrag dog kun rent undtagelsesvis.

## C.4 Forskelsværdien

### Begreb

Ved forskelsværdien forstås forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien, a.jf. VUL § 5, stk.2b. Forskelsværdien udgøres hovedsagelig af bygningsværdien, men omfatter også værdien af anlægsarbejder, som ikke kan henføres til grundværdien, samt af hegn og beplantning. Om landbrugs-ejendommens forskelsværdi, se B.3.3.

Når grundværdien overstiger ejendomsværdien, bliver forskelsværdien negativ. Det vil den f. eks. være i tilfælde, hvor den ubebyggede grund skønnes at være mere værd end ejendommen med den eksisterende bebyggelse, a idet der vil være omkostninger forbundet med nedrivning og bortskaffelse af byggematerialer.b

Forskelsværdien er ingen selvstændig ansættelse, og kan derfor ikke gøres til genstand for påklage.

### Dækningsafgift

Forskelsværdien er grundlag for beregning af dækningsafgift, som betales i henhold til § 23 A i den kommunale ejendomsskattelov. Forskelsværdien er tillige grundlag for beregning af en del af den dækningsafgift, som svares efter § 23 i samme lov, se om beregning og opkrævning af dækningsafgift i øvrigt G.2.2.

## *D Benyttelse*

I henhold til VUL § 33, stk. 1, skal vurderingsmyndigheden i forbindelse med vurderingen træffe bestemmelse om, til hvilken benyttelse en ejendom skal henføres. Benyttelseskodetildelingen kan påklages på linie med ansættelser i øvrigt.

Henførelsen til en benyttelse sker ud fra et skøn over, i hvilken af de oprettede benyttelseskodekategorier ejendommen mest hensigtsmæssigt kan indplaceres. Der er ikke tale om en objektiv afgrænsning.

Henførelsen til en benyttelse sker først og fremmest af statistik- og styringshensyn, således at ens ejendomme kan behandles ensartet i vurderingsprocessen.

Enkelte steder i lovgivningen er det imidlertid af afgørende betydning, til hvilken benyttelse en ejendom er henført. Vurderingsmyndigheden skal især være opmærksom herpå, når det skal tage stilling til, om en ejendom skal henføres til benyttelsen 01, 05 eller 06.

Benyttelseskoden for 01 beboelse ledsages af en angivelse af, hvor mange lejligheder vurderingsmyndigheden anser ejendommen for at indeholde. Dette antal vil som udgangspunkt svare til det antal, som Bygnings- og Boligregistret (BBR) definerer, men der kan være tilfælde, hvor vurderingsmyndigheden foretager vurderingsskønnet med udgangspunkt i et andet antal lejligheder.

En ejendom skal vurderes med alle de lejligheder, den anses for at indeholde, selv om de ikke alle udnyttes optimalt på vurderingstidspunktet. Hvor en ejer af et dobbelthus f. eks. selv benytter hele ejendommen, bør antallet af lejligheder ikke reduceres til 1, da ejeren på et hvilket som helst tidspunkt kan vælge at udleje den ene lejlighed.

Der kan ikke gives en udtømmende vejledning i, hvilken kode en konkret ejendom skal tildeles. Vurderingsmyndigheden bør ved bedømmelsen henføre så mange ejendomme som muligt til de specifikt afgrænsede koder og kun i begrænset omfang gøre brug af kode 13, 25 og 34.

Det bemærkes, at der kan forekomme beboelse på ejendomme, som er henført til benyttelsen 03 (ren forretning) eller 04 (fabrik og lager), under forudsætning af at beboelsesdelen udgør mindre end 25 pct. af ejendommens værdi.

### *Kode 00: Undtaget fra vurdering*

Koden omfatter alle ejendomme, der i deres helhed er undtaget fra vurdering i henhold til VUL § 7.

### *Kode 01: Beboelse*

Koden omfatter alle ejendomme, der kun benyttes til beboelse og tillige ejendomme, som foruden boliglokaler omfatter enkelte lokaler med

### **Benyttelseskoder**

erhvervsmæssig benyttelse, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom ændres, f. eks. villaer, hvor enkelte lokaler benyttes til læge- eller dyrlægekonsultation, ejendomsmæglervirksomhed, mindre pensionater o. l., eller udlejningsejendomme, hvor udlejningen til andet end beboelse spiller en underordnet rolle. Afgrænsningen gælder ejendomme, hvor mindre end 25 pct. af ejendommens værdi kan henføres til erhvervsmæssige formål. Såfremt mindst 25 pct. af ejendommens værdi kan henføres til erhvervsmæssige formål, henføres ejendommen til kode 02.

Koden omfatter desuden ejendomme med karakter af landbrug eller gartneri, når de ikke anses for omfattet af VUL § 33, stk. 1, dvs. når de efter bygningskarakter og driftsform har beboelse som hovedsagelig anvendelse. Der skal ikke foretages stuehusfordeling for disse sidstnævnte ejendomme, og grundværdien skal ansættes jf. VUL § 16. Der henvises i øvrigt til omtalen af kode 05 landbrug.

#### *Kode 02: Beboelse og forretning*

Under koden henregnes ejendomme, hvor der foruden boliglokaler findes lokaler, der benyttes forretningsmæssigt, såfremt den forretningsmæssige benyttelse udgør mindst 25 pct. af ejendommens værdi, jf. bemærkningen under kode 01.

Hvad der forstås ved forretningsvirksomhed er beskrevet under kode 03.

#### *Kode 03: Forretning*

Under koden anføres ejendomme, der kun indeholder forretningslokaler. Koden anvendes dog også, selv om ejendommen indeholder bolig for en portner, vicevært, varmemester eller lignende, når denne benyttelse udgør mindre end 25 pct. af ejendommens værdi.

Betegnelsen "forretning" omfatter først og fremmest butikker og kontorer af forskellig art, men også hoteller, restaurationer, biografer, større pensionater, bank- og sparekasselokaler, endvidere håndværksvirksomheder og værksteder, der ikke har karakter af fabriksvirksomhed (se under kode 04), læge- eller tandlægekonsultation, klinikker af forskellig art, frisørsaloner og lignende samt autoservicestationer. Opregningen er ikke udtømmende.

#### *Kode 04: Fabrik og lager*

Som "fabrikker" betegnes ikke blot egentlige industrivirksomheder, herunder mejerier, slagterier, sukkerfabrikker, teglværker og lignende, men også større værksteder, som det ikke findes naturligt at betragte som håndværksvirksomheder. Koden omfatter også gas-, el-, vand- og varmeværker, der tilhører private eller koncessionerede selskaber, og som drives med salg til en større kreds af forbrugere for øje.

Mindre værker, som drives på interessentskabs- eller andelsbasis, alene med det formål at forsyne interessenterne eller andelshaverne, betegnes med kode 34.

Afgrænsningen mellem på den ene side håndværksvirksomheder, der kodes med 02 (beboelse og forretning) eller 03 (ren forretning), og på den anden side virksomheder, der må betegnes som fabrikker og kodes med 04, kan i visse tilfælde være vanskelig. Vejledende vil være ejendommens karakter og størrelse, samt om den ligger i et forretningskvarter eller et industrikvarter.

I hovedstaden og nogle provinsbyer findes en del ejendomme med lejligheder og/eller butikker til gaden og fabrikslokaler og/eller større værksteder på bagarealet. Såfremt hovedparten af sådanne ejendommers samlede markedsværdi (indbefattet værdien af lokaler, som ejeren selv benytter) hidrører fra bolig- og/eller butiksklokalerne, kodes de med 02 eller 03. I modsat fald kodes de med 04.

Under lager medregnes kun selvstændige lageranlæg. Lagerlokaler i forbindelse med forretninger som defineret foran går således ind under "forretning".

#### *Kode 05: Landbrug, bebygget*

Under koden henregnes landbrugsmæssigt benyttede, bebyggede ejendomme, som har et areal på mindst 0,55 ha. Det afgørende er ejendommens benyttelse, og det er uden betydning, om ejeren har sit hovederhverv på ejendommen eller andetsteds. Det er ligeledes uden betydning, om ejendommen i matriklen er noteret som landbrug.

Ejendomme, hvor den landbrugsmæssige benyttelse er helt underordnet set i forhold til benyttelse til beboelse, henføres til kode 01.

Selvstændige landbrugsejendomme, som i medfør af landbrugslovens § 8 er tilladt oprettet uden bygninger, henføres til benyttelseskode 17, jf. beskrivelsen under denne benyttelse.

Hvis der på ejendommen foruden landbrug drives anden virksomhed af væsentlig betydning, må der skønnes over, om ejendommen skal kodes som landbrug eller henføres til koden for den pågældende virksomhed, evt. om den skal henføres til kode 34.

#### *Kode 06: Særskilt vurderet skov og plantage*

Koden omfatter kun særskilt vurderede skove og plantager, inklusive de under skoven vurderede tjenesteboliger. Ejendomme, der omfatter dels landbrug, dels skovbrug kodes med 05, med mindre landbruget er af uvæsentligt omfang.

#### *Kode 07: Frugtplantage, gartneri og planteskole*

Koden benyttes kun i de tilfælde, hvor frugtavl-, gartneri- eller planteskolevirksomheden er det til ejendommen knyttede hovederhverv. Drives virksomheden som bierhverv på en landbrugsejendom, kodes ejendommen som landbrug (kode 05).

*Kode 08: Sommerhus*

Som sommerhuse betragtes alle ejendomme, der efter deres almindelige karakter er beregnet til sommerbeboelse og kun hertil. Hvis sådanne ejendomme, f. eks. mindre træhuse, benyttes til helårsbeboelse, går de således ind under sommerhuse og ikke ind under beboelse. Beliggenheden i eller uden for sommerhusområde vil kunne være vejledende for, om ejendommen skal betragtes som beboelse eller som sommerhus.

Ved afgørelsen af, om såkaldte "bondehuse", der helt eller overvejende benyttes som sommerhuse, skal kodes med 01 eller 08, må hensyn navnlig tages til beliggenheden. "Bondehuse" i egentlige sommerhusområder kodes således med 08, medmindre særlige forhold, såsom altovervejende benyttelse af huset til helårsbeboelse, taler for at anvende kode 01.

Hvis der til ejendommen er knyttet en ikke-personlig dispensation til helårsbenyttelse kodes ejendommen 01. Er dispensationen derimod betinget af ejerens personlige forhold, såsom alder, kodes ejendommen 08 efter ovenstående retningslinier.

Sommerhus på lejet grund skal opføres som kode 48.

*Kode 09: Ubebygget areal*

Med denne kode betegnes alle ubebyggede arealer undtagen ubebyggede landbrugslodder m. v. (kode 17). Dette gælder uden hensyn til ejerforhold, arealstørrelse, beliggenhed eller grundværdistørrelse. Som ubebyggede arealer betragtes også arealer med en forskelsværdi indtil 10 pct. af grundværdien, hidrørende fra havehuse, skure, bevoksning m.v.

Hvis der på arealet findes bebyggelse, der er vurderet særskilt som hus på fremmed grund, kodes grunden dog med 49.

*Kode 10: Statsejendom*

Koden omfatter statens institutionsejendomme, såsom skoler og andre undervisningsinstitutioner, hospitaler, museer, sociale institutioner, kaserne og administrationsbygninger.

Arealer, på hvilke der findes bygning på fremmed grund (f.eks. umatrikulerede banearaler, hvorpå der ligger en fremmed bygning) og bygninger på fremmed grund kodes henholdsvis 49 og 41-45, uanset om de ejes af private, staten eller en kommune. I den forbindelse skal det nævnes, at statsejede bygninger vurderingsmæssigt registreres som bygning på fremmed grund, uanset at grunden tilhører en anden statsinstitution eller en kommune. Statens øvrige ejendomme kodes herefter som tilsvarende privatejede ejendomme, såfremt de benyttes til:

- beboelse (kode 01)
- beboelse og forretning (kode 02)
- ren forretning (kode 03)
- fabrik og lager (kode 04)
- landbrug (kode 05 og 17)
- skovbrug (kode 06)
- gartneri, frugtplantage eller planteskole (kode 07)
- ubebygget areal (kode 09)

*Kode 11: Kommunal beboelses- og forretningsejendom*

Hertil henregnes de kommunerne tilhørende ejendomme, som ville have været omfattet af kodenumrene 01-03, hvis de havde været i privat eje.

*Kode 12: Andre bebyggede kommunale ejendomme*

Med kode 12 kodes ejendomme, der er led i kommunal erhvervsvirksomhed, såsom kommunale gas-, el-, vand- og varmekærter og ejendomme, der indgår i kommunale trafik anlæg. Koden omfatter endvidere kommunale institutionsejendomme, såsom skoler, hospitaler, alderdomshjem, børnehaver, sportsanlæg, biblioteker, museer, rådhus og andre administrationsbygninger m.v.

Kommunale folkepensionistboliger kodes med 12, såfremt de har karakter af plejehjem, stiftelser eller lignende. Tjener de som normale boligejendomme for folkepensionister, kodes de med 11.

Kommunale land-, skov- og havebrugsejendomme og ubebyggede arealer samt kommunale beboelses- og forretningsejendomme henføres til de kodebetegnelser, hvor de efter deres benyttelse hører hjemme (kodenumrene 05, 06, 07, 09, 11 og 17).

*Kode 13: Anden vurdering*

Koden omfatter alle ejendomme, der ikke med rimelighed kan henføres til en af de øvrige koder. Herunder hører stiftelser, selvstændigt vurderede hovedbygninger, søarealer, sommerlejre og campingpladser.

*Kode 14: Ejendom vurderet til 0*

Under denne kode medtages ejendomme, som ikke er undtaget fra vurdering, men som er vurderet til 0, f.eks. særskilt matrikulerede private fællesveje og arealer, der er sikret udlagt til fælles benyttelse for ejerne af en række angivne ejendomme (fællesarealer til rækkehusbebyggelse og fælles strandarealer). Udover vejarealer skal således arealer, for hvilke værdien henføres til en bestemt kreds af andre ejendomme, medtages under koden.

*Kode 16: Udgået ejendom eller nummer*

Koden omfatter ejendomme, der nu udgår som selvstændige ejendomme, samt iøvrigt ubrugte numre.

*Kode 17: Ubebygget landbrugslod m.v.*

Til koden henføres arealer over 2.000 m, såfremt de tjener et landbrugsmæssigt eller lignende erhvervsmæssigt formål. Som eksempler på arealer af denne art nævnes ager, eng og græsningsjord (marsk), natur- og jagtarealer, planteskolearealer, arealer med forekomster af grus, ler, kridt m.v. Til koden henføres også hede-, klit- og mosearealer samt strandarealer, uanset om der finder egentlig erhvervsmæssig anvendelse sted.

Til koden henføres tillige selvstændige landbrugsejendomme, som i medfør af landbrugslovens § 8 er tilladt oprettet uden bygninger. Da der er tale om selvstændige landbrugsejendomme, skal disse ejendomme ikke samvurderes med andre landbrugsejendomme, uanset om de udgør en driftsenhed med disse.

*Kode 20: Moderejendom for ejerlejligheder*

Herunder anføres moderejendom til ejerlejligheder, uanset om den ligger på fremmed grund.

*Kode 21: Etageejerlejlighed med 1 lejlighed*

Koden omfatter ejerlejligheder beliggende i bygninger, der har karakter af etageejendomme. Ejerlejligheden må kun indeholde 1 beboelseslejlighed.

*Kode 22: Beboelses- og forretningsejerlejlighed**Kode 23: Forretningsejerlejlighed**Kode 24: Fabriks- og lagerejerlejlighed*

Koderne omfatter erhvervsejerlejligheder. Der anvendes en tilsvarende afgrænsning som nævnt under koderne 02 - 04.

*Kode 25: Øvrige ejerlejligheder*

Koden omfatter ejerlejligheder, der ikke med rimelighed kan henføres til anden benyttelseskode, herunder ejerlejligheder med mere end 1 beboelseslejlighed.

*Kode 26: Ejerlejlighed i lav bebyggelse*

Koden omfatter ejerlejligheder i enfamiliehuse, dobbelthuse samt to- og tre-familiehuse. Dette gælder uanset, om moderejendommen også omfatter andre typer af bygninger. Bygningen, hvori ejerlejligheden ligger, skal have karakter af åben-lav bebyggelse.



*Kode 27: Ejerlejlighed i rækkehus*

Koden omfatter ejerlejligheder i rækkehusbebyggelse. Bygningen, hvori ejerlejligheden ligger, skal have karakter af tæt-lav bebyggelse.

*Kode 28: Ejerlejlighed til sommerbeboelse på fremmed grund**Kode 29: Anden ejerlejlighed på fremmed grund**Kode 31: Støttet andelsbolig*

Under denne kode medtages udelukkende private andelsboliger, som er opført efter 1. januar 1981 og finansieret med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 662 af 8. august 2002 med senere ændringer.

*Kode 33: Private institutions- og serviceejendomme*

Herunder hører private ejendomme, der tjener institutions- og servicemæssige formål samt private ejendomme, der skønnes at have mulighed for at opnå fritagelse for kommunal grundskyld efter KESL § 8, stk. 1. Eksempelvis kan nævnes private skoler, museer, biblioteker, forsamlingshuse, sport-sanlæg og private plejehjem.

*Kode 34: Visse erhvervsjendomme*

Koden omfatter ejendomme af speciel karakter, såsom fjernvarmeværker (jf. dog vejledningen til kode 04), dambrug, pelsdyrfarme, hønsierier, garageanlæg, andelsfrysebokse, grusgrave med bygninger, transformeranlæg samt vurderingspligtige havneejendomme.

*Kode 41: Beboelse på fremmed grund*

Vejledningen om ejendomme, der skal kodes som beboelse (kode 01), gælder også for afgrænsningen af den foreliggende type ejendomme.

*Kode 42: Beboelse og forretning på fremmed grund*

Vejledningen om ejendomme, der skal kodes som beboelse og forretning (kode 02), gælder også for afgrænsningen af den foreliggende type ejendomme.

*Kode 43: Ren forretning på fremmed grund*

Vejledningen om ejendomme, der skal kodes som ren forretning (kode 03), gælder også for afgrænsningen af den foreliggende type ejendomme.

*Kode 44: Fabrik og lager på fremmed grund*

Vejledningen om ejendomme, der skal kodes som fabrik og lager (kode 04), gælder også for afgrænsningen af den foreliggende type ejendomme.

*Kode 45: Andre bygninger på fremmed grund*

Koden omfatter andre bygninger på fremmed grund, der ikke efter anvendelsen kan henføres til koderne 41-44 eller 48.

## D

*Kode 48: Sommerhus (kolonihavehus) på fremmed grund*

Vejledningen om ejendomme, der skal kodes som sommerhus (kode 08), gælder også for afgrænsningen af den foreliggende type ejendomme.

*Kode 49: Arealer med bygning på fremmed grund*

Koden omfatter samtlige arealer, på hvilke der findes bygning på fremmed grund.

*Kode 78: Sommerhus på fremmed grund, forbigået ved vurderingen*

Til denne kode henføres sommerhuse (kolonihavehuse) på fremmed grund, som er forbigået ved vurderingen.

*Kode 79: Anden bygning på fremmed grund, forbigået ved vurderingen*

Til denne kode henføres alle øvrige bygninger på fremmed grund forbigået ved vurderingen.

## *E Fordelinger*

I forbindelse med vurderingen af visse kategorier ejendomme skal vurderingsmyndigheden foretage "stuehusfordeling" eller "ejerboligfordeling" til brug i forskellige skattemæssige sammenhænge. Reglerne om disse fordelinger findes i VUL § 33, stk. 4-9. Er betingelserne for at foretage stuehusfordeling eller ejerboligfordeling efter en af disse bestemmelser til stede, er fordelingen obligatorisk. Resultatet af fordelingen er skattemæssigt bindende.

Efter VUL § 33, stk. 4, skal der ved vurderingen af ejendomme, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, foretages en fordeling (stuehusfordeling) af ejendomsværdien og grundværdien på henholdsvis stuehuset med tilhørende grund og have og den øvrige ejendom. Ved stuehusfordelingen fastsætter vurderingsmyndigheden stuehusets ejendomsværdi, se B.3.3.

Stuehusværdien danner grundlag for beregningen af ejendomsværdiskat efter EVSL § 4 a, stk. 4, jf. stk. 1, nr. 3. Stuehusfordelingen anvendes endvidere i forbindelse med opgørelsen af eventuel skattepligtig ejendomsavance, jf. EBL § 9, hvorefter fortjeneste, der vedrører stuehuset med tilhørende grund og have, normalt er fritaget for beskatning. Endelig bruges fordelingen ved opgørelsen af eventuelle skattemæssige afskrivninger, idet den del af bygningernes anskaffelsessum, der henføres til stuehuset, holdes uden for afskrivningsgrundlaget, jf. AL § 19, stk. 5.

Der ansættes stuehusfordeling for alle ejendomme, der benyttes til landbrug m. v., uden hensyn til om ejeren faktisk bor på ejendommen. Hvis der findes flere boliger på ejendommen, foretages der stuehusfordeling for hver bolig, der beboes af en ejer. Bor der ingen ejer på ejendommen, foretages der stuehusfordeling med hensyn til den bolig, der mest naturligt anses for bestemt til beboelse for ejeren. Der foretages ikke stuehusfordeling vedrørende aftægtsboliger, medhjælperboliger m. v.

Ved stuehusfordelingen tages der ikke hensyn til, om stuehuset delvis benyttes erhvervmæssigt. De regler, der gælder for ejendomme med blandedt benyttelse, jf. nedenfor, finder ikke anvendelse på stuehuse.

Ved stuehusfordelingen udøver vurderingsmyndigheden et skøn over, hvor stor en del af ejendomsværdien, der kan henføres til stuehuset. Alle værdier, der kan henføres til stuehuset, herunder f. eks. værdi af swimmingpool, tennisbane og lign., indgår i fordelingen.

Ved stuehusfordelingen skal der endvidere udøves et skøn over, hvor stor en del af den ansatte grundværdi, der kan henføres til stuehuset med tilhørende have. Ved fordelingen af grundværdien skønnes der over størrelsen af det areal, der anvendes til beboelsesformål. Grundværdiansættelsen for landbrugsejendomme foretages under hensyn til, at ejendommene sædvanligvis tjener til bolig for ejeren. Ved fordelingen af grundværdien regnes der derfor

### **Stuehusfordeling - VUL § 33, stk. 4**

med samme ha-pris for stuehusgrunden som for den omkringliggende landbrugsjord.

**Blandede ejendomme -  
VUL § 33, stk. 5**

For ejendomme, som indeholder én eller to selvstændige lejligheder, og som - uden at være omfattet af VUL § 33, stk. 4 - både tjener til bolig for ejeren og benyttes erhvervsmæssigt i væsentligt omfang, foretager vurderingsmyndigheden en fordeling (ejerboligfordeling) af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom, jf. VUL § 33, stk. 5.

Ved afgørelsen af, om der foreligger en selvstændig lejlighed, vil vurderingsmyndigheden i reglen støtte sig på oplysninger i Bygnings- og Boligregisteret (BBR). Rejses der tvivl om, hvorvidt disse oplysninger er dækkende, må vurderingsmyndigheden træffe afgørelse ud fra de konkrete omstændigheder. I praksis anses der at foreligge en selvstændig lejlighed, når beboelsen er udstyret med eget køkken med afløb.

En ejendom anses for benyttet erhvervsmæssigt i væsentligt omfang, når værdien af de erhvervsmæssigt benyttede dele af bygninger og grund udgør 25 pct. eller mere af ejendommens samlede værdi. Udlejning til beboelse anses ikke for erhvervsmæssig benyttelse i denne forbindelse, Skat 1990.7.508.

Der skal endvidere foretages fordeling efter VUL § 33, stk. 5, hvor en væsentlig del af ejendommen anvendes erhvervsmæssigt, og ejendommen indeholder en bolig, der stilles til rådighed som led i et ansættelsesforhold, hvis den ansatte har væsentlig indflydelse på egen aflønningsform, jf. LL § 16, stk. 9. Endelig skal der foretages en fordeling i tilfælde, hvor en hovedaktionær modtager udbytte i form af, at selskabet stiller en bolig i en sådan ejendom til rådighed, jf. LL § 16 A, stk. 10. Vurderingsmyndigheden skal fordele ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for den ansatte eller hovedaktionæren, og på den øvrige ejendom.

**Tofamilieshuse -  
VUL § 33, stk. 6**

For ejendomme, der indeholder to selvstændige lejligheder, og som tjener til bolig for ejeren (eller ejerne) uden at være omfattet af VUL § 33, stk. 4 eller 5, foretager vurderingsmyndigheden i forbindelse med vurderingen en fordeling af ejendomsværdien på de to lejligheder, jf. VUL § 33, stk. 6. Der foretages ingen fordeling af grundværdien.

Fordelingen af ejendomsværdien på de selvstændige lejligheder sker med udgangspunkt i det etageareal, der hører til hver af lejlighederne. Er der væsentlig forskel på lejlighedernes beliggenhed eller kvalitet, må vurderingsmyndigheden anlægge et skøn over fordelingen.

Benyttes ejendommen erhvervsmæssigt i væsentligt omfang, jf. ovenfor, foretages fordelingen efter VUL § 33, stk. 5.

Der foretages ikke fordeling efter VUL § 33, stk. 6, for ejendomme med mere end to selvstændige lejligheder, se om mindre udlejningsejendomme nedenfor.

Der skal endvidere foretages fordeling efter VUL § 33, stk. 6, hvor der stilles en bolig i ejendommen til rådighed som led i et ansættelsesforhold, hvis den ansatte har væsentlig indflydelse på egen aflønningsform, jf. LL § 16, stk. 9, samt i tilfælde, hvor en hovedaktionær modtager udbytte i form af, at selskabet stiller en bolig i ejendommen til rådighed, jf. LL § 16 A, stk. 10.

For skovbrugsejendomme foretages i forbindelse med vurderingen fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom, jf. VUL § 33, stk. 7. I forbindelse med fordelingen fastsætter vurderingsmyndigheden ejerboligens ejendomsværdi. I ejendomsværdien indgår foruden boligens bygningsværdi værdien af det grundareal, som skønnes at høre til boligen. Boligens grundareal beregnes - i modsætning til skovens grund - på grundlag af en af vurderingsrådet fastsat kvadratmeterpris.

### **Skovbrugsejendomme - VUL § 33, stk. 7**

Der foretages kun ejerboligfordeling for skovbrugsejendomme, hvis ejeren bor på ejendommen. Der skal dog også foretages fordeling efter VUL § 33, stk. 7, for skovbrugsejendomme, hvor der stilles en bolig til rådighed som led i et ansættelsesforhold, hvis den ansatte har væsentlig indflydelse på egen aflønningsform, jf. LL § 16, stk. 9, samt i tilfælde, hvor en hovedaktionær modtager udbytte i form af, at selskabet stiller en bolig på ejendommen til rådighed, jf. LL § 16 A, stk. 10.

Indtil 2000 skulle der for større skovbrugsejendomme, som ikke ejedes af stat eller kommune, foretages en såkaldt skovfordeling, dvs. en fordeling af ejendomsværdien på den del af ejendommen, der benyttes til skov, og på den øvrige del af ejendommen. Skovfordelingen har især haft betydning for opgørelsen af den skattepligtige formue. Bestemmelsen om skovfordeling er nu ophævet, men vurderingsmyndigheden kan, hvor det måtte være påkrævet, foretage en tilsvarende fordeling i medfør af VUL § 33, stk. 2, se nedenfor.

For ejendomme, hvis grundareal overstiger 5.000 m<sup>2</sup> og helt eller delvis er beliggende i landzone, og hvor der ikke foretages fordeling efter bestemmelserne i VUL § 33, stk. 4-7, foretager vurderingsmyndigheden en fordeling af ejendomsværdien på den del, der knytter sig til ejerboligdelen, og på den øvrige del af ejendommen, jf. VUL § 33, stk. 8. Ved fordelingen anses 5.000 m<sup>2</sup> af grundarealet for at høre til boligdelen. Hvis det grundareal, der ligger i umiddelbar forbindelse med boligen, er mindre end 5.000 m<sup>2</sup>, anses kun dette for at høre til boligdelen, jf. VUL § 33, stk. 11. Ved at arealet ligger i umiddelbar forbindelse med boligen forstås, at ingen del af arealet er adskilt fra det øvrige, f. eks. ved en mellemliggende ejendom eller ved gennemskæring af offentlig vej.

### **Mindre landejendomme- VUL § 33, stk. 8**

Fordeling efter VUL § 33, stk. 8, jf. stk. 11, er indført med særligt henblik på ejendomme, hvor den landbrugsmæssige benyttelse anses for underordnet i forhold til den beboelsesmæssige. Det drejer sig gerne om tidligere landbrugsejendomme, hvor den egentlige landbrugsjord er solgt fra. De fleste sådanne ejendomme er kendetegnet ved, at de har et væsentligt større grundareal end det, der normalt knytter sig til en parcelhusejendom i byzone, og

ved samtidig at have store udhusarealer. Hvis der til ejendommen hører driftsbygninger, skal vurderingsmyndigheden tage stilling til, om disse bygninger hører til boligdelen eller til resten af ejendommen.

**Vindmølleparceller -  
VUL § 33, stk. 9**

For ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, og hvor der ikke foretages fordeling efter VUL § 33, stk. 4-7, foretager vurderingsmyndigheden en fordeling af ejendomsværdien på den del, der knytter sig til ejerboligen, og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen, jf. VUL § 33, stk. 9.

Ifølge VUL § 8, stk. 1, skal arealer, der i forening udgør en fast ejendom, vurderes samlet. Flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet, anses i denne forbindelse for én ejendom. Indtil udgangen af juli 1996 stillede der krav om, at en vindmølleparcel blev holdt samnoteret med ejerens øvrige faste ejendom. For ejere af enfamiliehuse og andre ejendomme, for hvilke der ikke foretoges ejerboligfordeling, betød samnoteringen, at deres ejendomsværdiskat skulle beregnes på grundlag af værdien af både ejerboligen og vindmølleparcellen. Bestemmelsen i VUL § 33, stk. 9, er indsat for at sikre, at der foretages boligfordeling for alle ejendomme, der er samnoteret med vindmølleparceller, uden hensyn til hovedejendommens størrelse og benyttelse.

**Andre fordelinger-  
VUL § 33, stk. 2**

Vurderingsmyndigheden foretager de fordelinger af ejendomsværdi, grundværdi, eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer og eventuelt differencebeløb, som i øvrigt er fornødne til gennemførelse af bestemmelser i loven om beskatning til kommunerne af faste ejendomme, loven om lån til betaling af ejendomsskatter, loven om afgift af dødsboer og gaver og loven om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom, jf. VUL § 33, stk. 2.

**Kommunefordeling**

For ejendomme med arealer i flere kommuner, som er blevet vurderet under ét, foretager vurderingsmyndigheden en fastsættelse af, hvor stor en del af grundværdien for den pågældende ejendom og eventuelle fradrag for forbedringer, der må henføres til hver af kommunerne, jf. KESL § 22, stk. 1, 1. pkt. Såfremt ejendommen er delvis fritaget for grundskyld til kommunen, skal vurderingsmyndigheden efter begæring af enhver af kommunerne fastsætte, hvorledes den ikke fritagne del af grundværdien (med eventuelt fradrag for forbedringer) fordeler sig på kommunerne, jf. KESL § 22, stk. 1, 2. pkt.

De afgørelser, som vurderingsmyndighederne træffer efter KESL § 22, stk. 1, kan såvel af den skattepligtige som af de interesserede kommunalbestyrelser indankes for vurderingsankenævnet og for Landsskatteretten, jf. KESL § 22, stk. 2.

**Delvis fritagne ejendomme**

Hvor en del af en ejendom er fritaget for grundskyld, jf. KESL § 7, skal vurderingsmyndigheden ved vurderingen angive, hvorledes grundværdien og eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer fordeler sig på den fritagne del og den øvrige del af ejendommen.

Hvor en ejendom er bevilget delvis fritagelse for grundskyld, jf. KESL § 8, kan kommunalbestyrelsen begære grundværdien og eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer fordelt på den fritagne del og den øvrige del af ejendommen.

I kommuner, der har vedtaget at opkræve dækningsafgift i medfør af KESL § 23 A, kan kommunalbestyrelsen begære, at der foretages de fordelinger af ejendomsværdien og grundværdien, der er fornødne for beregningen af afgiften, jf. KESL § 23 A, stk. 5. For delvis dækningsafgiftspligtige ejendomme skal vurderingsmyndigheden fordele ejendomsværdien og grundværdien på den del af ejendommen, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, og på den øvrige del.

### **Delvis dækningsafgiftspligtige ejendomme**

Er en ejendom delvis jordrentepligtig, foretager vurderingsmyndigheden fordeling af grundværdien og eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer på det jordrentepligtige areal og den øvrige del af arealet, jf. VUL § 33, stk. 3.

### **Delvis jordrentepligtige ejendomme - VUL § 33, stk. 3**

Endelig foretager vurderingsmyndigheden fordeling af grundværdien og eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer i alle andre tilfælde, hvor lovgivningen forudsætter en sådan fordeling (f. eks. hvor brugeren af en del af en ejendom ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af den pågældende del af ejendommen), og der inden vurderingen er fremsat begæring herom under meddelelse af de fornødne oplysninger, jf. VUL § 33, stk. 10.

### **Fordeling på begæring af ejer o. a. - VUL § 33, stk. 10**

Fordelinger efter bestemmelserne i VUL § 33, stk. 2-10, fører ikke til en selvstændig vurdering af de enkelte dele af ejendommen, men alene til en fastsættelse af, hvorledes de enkelte dele efter det indbyrdes forhold indgår i den samlede ejendoms eller grunds værdi m. v.

Ejere af udlejningsejendomme med 3-6 beboelseslejligheder kan under visse betingelser vælge at lade den lejlighed i ejendommen, som de selv bebor, omfatte af ejendomsværdiskatten, jf. EVSL § 4, nr. 6. Ejendomsværdiskatten træder i så fald i stedet for den indkomstbeskatning, der ellers skulle finde sted på grundlag af en ligningsmæssigt fastsat lejeværdi, jf. SL § 4, stk. 1, litra b, 2. pkt.

### **Mindre udlejningsejendomme**

Det er dog en betingelse, at ejeren senest to måneder efter erhvervelsen af ejendommen anmoder om en vurdering efter VUL § 33 A, se nedenfor. Dette krav betyder i praksis, at ejeren skal bebo en selvstændig lejlighed i ejendommen senest to måneder efter erhvervestidspunktet. Ejeren skal i forbindelse med indgivelsen af sin selvangivelse tilkendegive at have valgt at lade sin lejlighed omfatte af ejendomsværdiskatten for det pågældende og for fremtidige indkomstår. Valget af at lade sig beskatte efter reglerne for ejendomsværdiskat er altså bindende.

I udlejningsejendomme med 3-6 beboelseslejligheder, hvori mere end én lejlighed var beboet af ejere den 27. april 1994, og som i indkomståret 1999 var undergivet de dagældende regler i LL § 15 C om standardiseret lejeværdiberegning, er de lejligheder, som ejerne beboede den 27. april 1994,

omfattet af ejendomsværdiskatten, jf. EVSL § 4, nr. 7. Ejerne kan omfordele lejlighederne i ejendommen, men antallet af lejligheder, der omfattes af ejendomsværdiskatten, kan ikke forøges. Hvis en ejer fraflytter sin lejlighed i mere end to år, indgår denne lejlighed ikke længere i det antal, der omfattes af ejendomsværdiskatten.

Når der i en ejendom med mere end to beboelseslejligheder er mere end én lejlighed, der bebos af en ejer, kan ejerne ikke nu vælge at lade deres lejligheder omfatte af ejendomsværdiskatten.

### **Boligfællesskaber**

I ejendomme med mere end to beboelseslejligheder, som ejes og bebos af deltagerne i et boligfællesskab, jf. nedenfor, er de lejligheder, som deltagerne har brugsret over, omfattet af ejendomsværdiskatten, såfremt ejendommen i indkomståret 1999 var undergivet de dagældende regler i LL § 15 C om standardiseret lejeværdiberegning, jf. EVSL § 4, nr. 8. Fremtidige deltagere er bundet af boligfællesskabets valg.

De boligfællesskaber, som nævnes i EVSL § 4, nr. 8, er boligsamejer, boliginteressentskaber, boligkommanditselskaber og andre fællesskaber, der ikke udgør et selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret i ejendommen.

Hvis en lejlighed ophører med at tjene som bolig for en deltager, vil lejligheden ikke længere være omfattet af ejendomsværdiskatten.

### **Særskilt vurdering- VUL § 33 A**

For ejendomme, der omfattes af EVSL § 4, nr. 6, ansætter vurderingsmyndigheden en særskilt ejendomsværdi for den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren, og en særskilt ejendomsværdi for den resterende del af ejendommen, jf. VUL § 33 A, stk. 2. Summen af boligværdien og værdien af den øvrige ejendom kan afvige fra den ejendomsværdi, der ansættes for den samlede ejendom.

For ejendomme, der omfattes af EVSL § 4, nr. 7 og 8, ansætter vurderingsmyndigheden en særskilt ejendomsværdi for hver enkelt af de lejligheder m. v., der tjener til bolig for en ejer af ejendommen, og en særskilt ejendomsværdi for den resterende del af ejendommen, jf. VUL § 33 A, stk. 2. Summen af boligværdierne og værdien af den resterende ejendom kan afvige fra den ejendomsværdi, der ansættes for den samlede ejendom.

Den særskilte ansættelse af ejendomsværdi for den del af ejendommen, der tjener til bolig for en ejer, foretages, som om den pågældende bolig var tinglyst som en selvstændig ejerlejlighed, jf. VUL § 33 A, stk. 3. Den særskilte ansættelse af ejendomsværdi for den del af ejendommen, som ikke tjener til bolig for ejer, foretages, som om den pågældende del af ejendommen var en selvstændig ejendom, jf. VUL § 33 A, stk. 4.

Ved anmodning om vurdering efter VUL § 33 A, stk. 2 og 3, skal der betales et gebyr på et grundbeløb på 450 kr. for hver enkelt ansættelse, jf. VUL § 33 A, stk. 5. Beløbet reguleres efter PSL § 20.



# *F Omberegninger*

## **F.1 Omberegning af ejendomsværdi**

I forbindelse med den almindelige vurdering skal vurderingsmyndigheden efter VUL § 33, stk. 12, 13, 14 og 15, foretage en ansættelse af ejendomsværdi eller ejerboligværdi i 2001- og 2002-niveau. Ansættelsen træder ikke i stedet for de tidligere ansatte værdier, men er en omberegning af ejendoms- eller ejerboligværdien til brug for ejendomsværdibeskatningen og foretages efter ejendommens tilstand på omberegningstidspunktet. Der er klageadgang over den omberegnete værdi.

Kredsen af ejendomme, som skal have foretaget omberegning af ejendomsværdien er afgrænset til ejendomme, hvoraf der skal betales ejendomsværdiskat. Ejendomme med boligfordeling efter f. eks. § 33, stk. 5, 2. pkt., er således ikke omfattet og skal ikke have foretaget omberegning.

Der vil for langt de fleste omberegningers vedkommende være tale om rent beregningsmæssige forhold, der ikke indebærer noget egentligt vurderings-skøn. Her skal man udelukkende foretage en ny beregning og afrunde på normal vis. Dette vil f. eks. være tilfældet for alle arealændringer, hvad enten det er bygningsarealer eller grundarealer.

Andre tilfælde vil indebære et skøn, hvor der f. eks. skal tages stilling til, hvilken værdi elementer i en byggesag, der ikke indgår som parameter i vurderingsforslagsmodellen, tilfører ejendommen.

Hvis vurderingsmyndigheden opdager, at en ejendom har været vurderet på et forkert grundlag, fejlagtigt har været forbigået eller der har været anlagt et forkert skøn, skal disse ændringer ikke slå igennem på eventuelle omberegninger. Ejendomsværdiskatteløftet hviler på 2001- og 2002-vurderingerne. Vurderingsmæssige fejl, der har været begået ved disse vurderinger kan derfor ikke rettes ved senere omberegninger af værdierne.

I særlige situationer kan der foretages en omberegning, selvom der i perioden siden sidste vurdering ikke har været en direkte anledning. Hvis vurderingsmyndigheden opdager, at der i tidligere år har været foretaget en væsentlig ombygning, uden at der har været indhentet en byggetilladelse, som var en forudsætning for gennemførelsen af ombygningen, eller der har været begået svig, kan der samtidig med at den aktuelle vurdering rettes foretages en omberegning af 2001-, henholdsvis 2002-vurderingen, hvor byggetilladelselementerne medtages.

Hvorvidt der skal foretages en omberegning, må afhænge af skønsusikkerheden ved vurderingen af den enkelte ejendom. Beløbsmæssigt kan der ved overvejelserne herom f. eks. henses til de nedrundingsregler, som Ligningsrådet har vedtaget for vurderingsmyndighedernes beregning af ejendomsværdien.

## F.1

Vurderingsmyndighederne må ved afgørelsen af, om der skal foretages en omberegning til ugunst for ejeren, også anlægge en væsentlighedsbetragtning på samme måde som ved arbejdet med de almindelige vurderinger.

Hvis vurderingsmyndigheden vælger ikke at foretage en omberegning, som der i givet fald ville have været hjemmel til at foretage, kan den undlade at meddele dette til ejeren. Undtaget er dog de tilfælde, hvor en omberegning af ejendomsværdien ville have været til gunst for ejeren, men hvor den ikke bliver foretaget ud fra en betragtning om, at den er beløbsmæssigt for lille.

### Byggesag

Der skal ske omberegning af ejendomsværdien for ejendomme, hvor der er afsluttet en byggesag. Efter sin ordlyd omfatter VUL § 33, stk. 12, ejendomme, hvor der er foretaget en om- eller tilbygning, der kræver byggetilladelse.

Byggetilladelse kræves i forbindelse med mange forskellige typer af om- og tilbygninger. Der er ingen entydig sammenhæng mellem størrelsen af om- eller tilbygningen og kravet om byggetilladelse. Det er således ikke sikkert, at den om- eller tilbygning, der foretages på grundlag af byggetilladelsen, vil medføre en omberegning.

Styringen af, hvilke ejendomme der skal have omberegnet ejendomsværdiskatteloftet som følge af en byggesag, vil basere sig på den registrering af byggesagerne, der sker i Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

Om- eller tilbygning kan også foretages uden byggetilladelse f. eks. generel vedligeholdelse og modernisering. Dette rejser imidlertid spørgsmål om, hvor meget der skal tages med i omberegningen. Hvis der f. eks. foretages ændringer, der kræver byggetilladelse, som led i en større modernisering, skal omberegningen så tage hensyn til hele moderniseringen eller kun til den del af den samlede om- og tilbygning, der vedrører byggesagen?

Skatteministeren har i svaret på Skatteudvalgets spørgsmål 22 (L 100 - Folketinget 2001-02, bilag 29) anført, at loftet først og fremmest vil blive omberegnet ved nybygninger og ændringer, der kræver byggetilladelse, mens vedligeholdelse og forbedringer herudover ikke medfører en forhøjelse af loftet.

Eksempel:

En ejendom ombygges ved, at der opføres et ekstra børneværelse. Samtidig renoveres køkkenet, og der skiftes vinduer i hele huset. I dette tilfælde skal der byggetilladelse til for at kunne udvide boligarealet, men ikke til at renovere køkkenet eller skifte vinduer. Efter byggesagens afslutning må BBR ændres vedrørende arealerne og 2001-, henholdsvis 2002-vurderingen må omberegnes, så det ekstra boligareal indgår i vurderingsberegningen. Den forbedring af ejendommen som følger af det renoverede køkken og nye vinduer skal ikke medtages ved omberegningen men kun ved den ordinære vurdering.

Ved beregningen af, hvad ansættelsen af ejendomsværdien skal ændres til, anvendes den beregningsmodel, ejendommen var ansat ved hjælp af, ved den vurdering, der skal omberegnes. Der kan her let opstå tvivl om, hvorvidt der i omberegningsåret skal indsættes et "ombygningsår" i beregningsmodellen. Det generelle tillæg for ombygningsår indeholder også andre elementer end ændringer, der følger af ombygninger, der kræver byggetilladelse. Problematikken opstår, når en ombygning i henhold til en byggetilladelse vedrører forhold, som ikke er direkte elementer i beregningsmodellen, som f.eks. generel modernisering af ejendommen i forbindelse med en udvidelse af boligarealet.

Ombygningsår skal opsættes i BBR, når bygningsværdien ændrer sig mindst 15 pct. som følge af ombygningen. Dette kan altså også ske i forbindelse med generelle moderniseringer, som ikke kræver byggetilladelse.

Der kan ikke opstilles generelle retningslinier for, om der skal indsættes ombygningsår ved en omberegning. Vurderingsmyndigheden må afveje dette i forhold til det resultat, der skønnes passende for at indarbejde de værdier i omberegningen, som følger af byggesagen. Alternativet til at indsætte et ombygningsår i modellen vil være at give et konkret tillæg, hvorved værdierne som følger af byggesagen medtages i omberegningen.

Eksempel:

I eksemplet ovenfor skal der ved den aktuelle vurdering opsættes et ombygningsår, men hvis der ved omberegningen også opsættes ombygningsår vil ejendomsværdien stige mere, end der kan henføres til udvidelsen af boligarealet. I dette tilfælde må vurderingsmyndigheden i stedet give et tillæg så det ekstra værelses værdi kommer med i omberegningen.

Omberegning af ejendomsværdien skal derfor ske i de tilfælde, hvor der siden sidste vurdering er afsluttet en byggesag på ejendommen. Omberegningen skal kun medtage den del af om- eller tilbygningen, der vedrører selve byggesagen. Øvrige forbedringer og moderniseringer, der måtte være foretaget tidligere eller samtidig, medtages ikke. Tillæg og nedslag skal som udgangspunkt også forblive uændrede, hvis de ikke direkte relaterer sig til ændringerne i henhold til byggesagen. Hvis ejendommen f. eks. har et nedslag for dårlig vedligeholdelse og der sker en genopretning af vedligeholdelsestilstanden i forbindelse med en byggesag, skal ejendommen fortsat have dette nedslag ved omberegningen, hvorimod det selvfølgelig skal slettes i forbindelse med den aktuelle vurdering.

Kredsen af ejendomme, der skal have foretaget en omberegning af ejendomsværdien til brug for ejendomsværdiskatteberegningen er den samme, som i henhold til VUL § 33, stk. 1, skal vurderes som færdigbyggede.

### Nybygninger

Der skal foretages omberegninger af samtlige ejendomme, der vurderes som færdigbyggede ved den ordinære vurdering. Vurderingen skal foretages på samme BBR-grundlag, men med udgangspunkt i niveauet ved 2001-hen-

## F.1

holdsvis 2002-vurderingen. Tillæg og nedslag som gives ved den ordinære vurdering skal også gives ved omberegningerne, evt. justeret for prisstigninger eller -fald.

### Arealændringer

Omberegning skal ske i de tilfælde, hvor der sker arealændringer på en ejendom, der er ejendomsværdiskattepligtig og hvor grundværdien indgår som en del af ejendomsværdiberegningen. Der skal således ikke ske omberegning af ejerlejligheder selvom der sker arealændringer af grunden, da grundværdien for ejerlejligheder ikke indgår direkte i vurderingsforslagsmodellen for ejerlejligheder.

Grundværdispecifikationen ved den aktuelle vurdering anvendes på niveauerne for 2001 og 2002. Dette vil i de fleste tilfælde være ukompliceret idet planforholdene og niveauforholdene vil være kendte både i 2001 og 2002.

Ved små arealændringer kan vurderingsmyndighederne ud fra en beløbsmæssig betragtning undlade at omberegne ejendomsværdien, selv om der sker omberegning af grundværdien.

### Ændret benyttelse eller planforhold

Der skal foretages omberegning af ejendomsværdien, hvor ejendommen ændrer anvendelse (ændret benyttelseskode) eller planforholdene ændres. Reglerne er udformet, så vurderingsmæssige ændringer, som sker mens ejeren bebor ejendommen, og hvor det er vurderingsmyndigheden, der af egen drift går ind og ændrer anvendelsen eller vurderingen som følge af en planændring, ikke skal have konsekvenser for den aktuelle ejer, men først for en ny ejer efter et ejerskifte. Har en bygning på lejet grund, f.eks. et kolonihavehus, således været forbigået ved vurderingen, og vurderingsmyndigheden efterfølgende finder ud af, at dette var en fejl, skal skatte loftet for f. eks. 2001 også efter at ejendommen bliver vurderet udgøre 0 kr. for den aktuelle ejer. Først efter et ejerskifte skal der betales ejendomsværdiskat af ejendommen.

Omberegninger efter VUL § 33, stk. 15, kan derfor deles op i to forskellige situationer. Første situation er den, hvor den omberegnete værdi skal have skattemæssig virkning med det samme, altså allerede fra det år, hvori den foretages og for det år hvor ændringen sker. Anden situation er den, hvor den omberegnete værdi først skal have skattemæssig virkning for en ny ejer efter et ejerskifte. Ejeren på tidspunktet, hvor ændringen sker fortsætter med at have den oprindelige ansættelse som en del af ejendomsværdiskatte loftet. Hvis denne ejer f.eks. foretager en ombygning, der kræver byggetilladelse, skal der ske en omberegning af såvel det oprindelige loft som det nye loft (som venter på at træde i kraft, til der kommer et ejerskifte).

Det er vurderingsmyndigheden, der i første omgang i forbindelse med ansættelsen afgør, om en omberegning først skal have skattemæssig virkning for en ny ejer. Årsagen hertil er, at der i forbindelse med ejendomsværdiskatteberegningen sker en direkte anvendelse af vurderingerne. Finder man ved ligningen ud af, at en ansættelse mangler eller er overflødig, må grundlaget rettes.

Omberegningen skal have skattemæssig virkning med det samme i bl.a. følgende situationer:

- hvor en udlejet ejerlejlighed sælges
- hvor ejeren af en udlejet ejerlejlighed flytter ind i denne
- hvor ejeren af et tofamiliehus nedlægger den ene lejlighed og herefter bebor hele ejendommen
- hvor en eksisterende ejendom overgår fra f.eks. erhverv til beboelse
- hvor en tidligere landbrugsejendom ved den efter et salg følgende vurdering ændres til parcelhus
- hvor en ejendom udstykkes i ejerlejligheder som sælges

Omberegningen skal først have skattemæssig virkning for en ny ejer i bl.a. følgende situationer:

- hvor en landmand frasælger landbrugsjorden, og vurderingsmyndigheden efterfølgende ændrer benyttelseskoden fra 05 til 01
- hvor vurderingsmyndigheden ændrer benyttelseskoden fra 02 til 01 som følge af at ejeren ikke længere driver erhverv fra ejendommen
- hvor ejendomsværdien ændrer sig som følge af ændrede planmæssige forhold. Der kan f.eks. være tale om inddragelse af arealer i byzone eller overflyttelse af arealer fra et erhvervsområde til boligområde

## F.2 Omberegning af grundværdi

Vurderingsmyndigheden skal i henhold til VUL § 33, stk. 16-18, foretage en yderligere ansættelse af grundværdien i det seneste år, hvor grundværdien efter fradrag for forbedringer og reduktion for fritagelser for grundskyld udgjorde den afgiftspligtige grundværdi. Den yderligere ansættelse træder ikke i stedet for den oprindeligt foretagne grundværdiansættelse, men er en omberegning af denne til brug for beregningen af grundskylden.

Omberegningen skal foretages i forbindelse med den almindelige vurdering og meddeles sammen med denne. Der er klageadgang over den omberegnete værdi.

Omberegning af grundværdien efter VUL § 33, stk. 16-18, er grundlæggende forskellig fra de omberegninger, der foretages af ejendomsværdien efter VUL § 33, stk. 13-15. For det første har omberegninger af grundværdien ikke et eller flere faste basisår som omberegningerne af ejendomsværdi efter VUL § 33, stk. 13-15, hvor det er 2001 og 2002, der skal omberegnes. For det andet findes reglen om, at virkningen i nogle tilfælde skal udskydes til efter et salg, ikke på grundværdiomberegningsområdet. Her vil en omberegning i alle tilfælde træde i kraft med det samme (eller første gang ansættelsen skal bruges i forbindelse med grundskyldberegningen).

Det er alene grundskylden, der påvirkes af en omberegnet grundværdi. Dækningsafgiften berøres ikke af loftet over grundskylden. Dækningsafgift opkræves således altid af den dækningsafgiftspligtige forskelsværdi, der er ansat for det pågældende år.

Den værdi, der skal omberegnes vil netop være den værdi, der aktuelt beskattes i det år, ejerne modtager meddelelse om omberegningsen. Der vil altså være sammenhæng mellem den vurdering, myndigheden omberegner, og den grundværdi, der aktuelt betales grundskatter af.

Ved en vurdering pr. 1. oktober 2004, som ejerne modtager meddelelse om i 2005, skal der eventuelt foretages omberegning af grundværdien 1. oktober 2003, og det er netop af denne værdi, der svares grundskyld i skatteåret 2005.

Omberegning skal foretages ved de almindelige vurderinger eller årsomvurderinger. Der er overensstemmelse mellem VUL § 33, stk. 16-18, og årsomvurderingsgrundene i VUL § 3. Hvis der indtræder en omberegningsgrund, vil ejendommen af samme årsag skulle udtages til årsomvurdering. Vurderingsmyndigheden skal således i forlængelse af arbejdet med den aktuelle vurdering eller årsomvurdering overveje, om grundværdien samtidig skal omberegnes.

Fælles for omberegningerne er, at vurderingsmyndigheden skal foretage en omberegning, hvor det er ejendommens aktuelle matrikulære eller planmæssige status, der tages udgangspunkt i, men at man ved omberegningen anvender det vurderingsniveau, der var gældende i det år, der skal omberegnes.

Derved sikres det, at kommunen har vurderingsmæssige sammenlignelige størrelser at beregne grundskatterne på, når det skal afgøres, om loftet over stigningen i grundskyld træder ind som begrænsende faktor, i forhold til hvor meget en ejer kan komme til at betale mere i grundskyld i forhold til seneste år.

Det er forskellige typer af hændelser, der sætter en omberegning i gang.

### **Matrikulære ændringer**

Efter VUL § 33, stk. 16, skal ejendomme, der har gennemgået matrikulære ændringer siden seneste vurdering, have omberegnet grundværdien. Der er her tale om såvel ændringer, der er approberet i løbet af året som ændringer i forbindelse med ekspropriationer eller jordfordelingssager.

Efter stk. 16 skal også ejerlejligheders grundværdi omberegnes, hvis der sker ændringer i fordelingstallene. Hvis ændringerne sker enkeltlejligheder imellem uden at påvirke det samlede fordelingstal, er det kun grundværdierne for de berørte lejligheder, der skal omberegnes. Påvirker en ændring derimod det samlede fordelingstal, skal samtlige ejerlejligheder under moderejendommen have omberegnet grundværdien.

### **Planmæssige ændringer**

Efter VUL § 33, stk. 17, skal ejendomme, der har undergået planmæssige ændringer eller har ændret anvendelse, have omberegnet grundværdien. Samtidig skal disse ændringer dog medføre stigning eller fald i prisniveauerne for de pågældende ejendomme.

Vurderingsmyndighederne bliver opmærksom på planændringer via kommune- og lokalplaner. Vurderingsmyndigheden skal i forvejen i forbindelse med alle planændringer tage stilling til, om der skal ske vurderingsmæssige ændringer som følge af planen. Konkluderes det, at vurderingen som følge af planen skal ændres, skal der samtidig ske en omberegning af den seneste som beregningsgrundlag anvendte grundværdi/omberegnet grundværdi.

Ændret anvendelse er på samme måde en udløsende faktor for omberegning af grundværdien. Der vil her oftest være tale om tilfælde, hvor en ejendom ændrer benyttelseskode fra 05- landbrug til 01-beboelse. Ved dette skift ændres nemlig princippet for fastsættelse af grundværdien uden at der er sket planmæssige ændringer i det område ejendommen ligger i. Et andet tilfælde vil være, hvis der gives tilladelse til at grave grus på en ejendom. Her ændres anvendelsen ikke af hele ejendommen, det er fortsat en landbrugs-ejendom, men benyttelsen af et delareal ændres fra at være landbrug til at være grusgrav, og der gives et tillæg i grundværdien som følge af gravetilladelsen.

I mange tilfælde vil en ændret lokalplan eller en ændret benyttelse ikke udløse en omberegning af grundværdien, fordi grundværdien ikke ændres som følge af plan-/benyttelseskodeændringen.

På samme måde som vedrørende stk. 16-omberegninger er der ikke skønsmæssige overvejelser involveret i disse omberegninger. Når vurderingsmyndigheden har besluttet, at vurderingen skal ændres ved den forestående vurdering eller årsomvurdering, skal omberegningen ansættes i det tidligere anvendte niveau.

Efter VUL § 33, stk. 18, skal nyopståede ejendomme have omberegnet grundværdien.

### **Nyopståede ejendomme**

Hvis ejendommen opstår ved frastykning, skal den have foretaget omberegningen i det basisniveau, der gælder for den ejendom, den udstykkes fra.

Er der derimod tale om ejendomme, der opstår ud fra ejendomme, der aldrig har været vurderet før, f.eks. ejendomme undtaget fra vurdering, skal vurderingsmyndigheden ud fra basisårene for de omkringliggende sammenlignelige ejendomme skønne, hvilket basisniveau, der skal anvendes ved omberegningen. Der kan her være flere ejendomme at vælge imellem, og disse kan have forskellige basisniveauer.





# G Ejendomsbeskatningen

## G.1 Ejendomsværdiskatten

Indtil 1999 blev ejere af ejerboliger beskattet af en standardiseret lejeværdi af deres bolig. Lejeværdien indgik i ejerens skattepligtige indkomst og beskattedes som kapitalindkomst. Beskatningen af lejeværdien af egen bolig er med virkning fra indkomståret 2000 erstattet af ejendomsværdiskatten.

Ejendomsværdiskatten beregnes og opkræves efter reglerne i EVSL, jf. lov- bekendtgørelse nr. 764 af 11. september 2002 om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat.

Reglerne om skattepligt, beregningsgrundlag, opkrævning og fordeling er kort gengivet i det følgende. Der henvises i øvrigt til LV A.G.

Af boligværdien af egen ejendom betaler ejeren kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat, såfremt ejendommen er nævnt i EVSL § 4, jf. EVSL § 1.

Skattepligten gælder fysiske personer. Personer, der er fuldt skattepligtige efter KSL § 1, skal betale ejendomsværdiskat både af ejendom i Danmark og af ejendom i udlandet, på Færøerne og i Grønland. Personer, der ifølge en dobbeltbeskatningsoverenskomst anses for hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, skal dog kun betale ejendomsværdiskat af ejendom i Danmark, jf. EVSL § 2.

Begrænset skattepligtige personer, jf. KSL § 2, skal betale ejendomsværdiskat af ejendom i Danmark (bortset fra Færøerne og Grønland). Der er ikke hjemmel i EVSL til at beskatte begrænset skattepligtige personer af ejendomme uden for Danmark.

Personer, der er undtaget fra skattepligt i medfør af KSL § 3, betaler ikke ejendomsværdiskat.

EVSL omfatter ikke dødsboer. Bebor en ægtefælle, arving eller legatar under skiftet af et dødsbo en ejendom, som den afdøde blev beskattet af, skal ægtefællen, arvingen eller legataren dog betale ejendomsværdiskat, som om den pågældende ejede ejendommen, jf. EVSL § 1, stk. 3.

Ejendomsværdiskatten omfatter faste ejendomme, som er nævnt i EVSL § 4.

a Som beregningsgrundlag anvendes for indkomståret 2003, for danske ejendomme, den laveste af følgende værdier, jf. EVSL § 4 a:

### Ejendomsværdi- skatteloven

#### G.1.1 Den subjektive skattepligt

#### Fysiske personer

#### G.1.2 Beregningsgrund- laget

#### Indkomstår - ejen- domsværdi

## G.1.2

- 1 Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. oktober 2003.
- 2 Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2001, med tillæg af 5 pct.
- 3 Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2002.

Er der på en ejendom foretaget om- eller tilbygning, nybygning m. v., der ikke er omfattet af ejendomsvurderingen pr. 1. januar 2002, men af ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2003, bruges den laveste af følgende værdier:

- 1 Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2001, med tillæg af 5 pct.
- 2 Den ejendomsværdi, der er ansat for ejendommen pr. 1. januar 2002

Dette fremgår af § 11, stk. 4, 2. pkt., i lov nr. 292 af 15. maj 2002 om ændring af vurderingsloven, skattestyrelsesloven og andre skattelove (Forenkling og modernisering af vurderingsorganisationen og vurderingsprocessen m. v.).

For ejendomme, hvor der er foretaget om- eller tilbygning, nybygning m. v., som ikke har påvirket grundlaget for ansættelsen af ejendomsværdien pr. 1. januar 2001, men grundlaget for ejendomsværdien pr. 1. januar 2002, og hvor vurderingsmyndigheden har foretaget ansættelser efter VUL § 33, stk. 12-15, anvendes disse ansættelser for 2003 i stedet for 2 og 3 ovenfor. Se i øvrigt F.1.

Anvender den skattepligtige forskudt indkomstår, beregnes ejendomsværdiskatten på grundlag af den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. oktober i det kalenderår, som det forskudte indkomstår træder i stedet for, jf. EVSL § 4 a, stk. 9.b

### **Boligværdien**

Der skal kun betales ejendomsværdiskat af den del af ejendomsværdien, der vedrører ejerens bolig. Der betales ikke ejendomsværdiskat af ubebyggede grunde, herunder ubebyggede nabogrunde. Af boliger i bygninger på fremmed grund beregnes ejendomsværdiskatten af bygningens ejendomsværdi alene.

For tofamiliehuse medregnes således den del af ejendomsværdien, der ved fordelingen efter VUL § 33, stk. 6, er henført til ejerens (eller hver af ejerens) lejlighed. For landbrugsejendomme medregnes den del af ejendomsværdien, der ved stuehusfordelingen efter VUL § 33, stk. 4, er henført til stuehuset m. v. For skovbrugsejendomme, blandede ejendomme, mindre landejendomme og ejendomme med vindmølleparcel medregnes den del af ejendomsværdien, der ved fordelingen efter VUL § 33, stk. 7, 5, 8 eller 9, er henført til ejerens bolig.

For mindre udlejningsejendomme og visse boligfællesskaber, hvor ejeren (ejerne) eller deltagerne anvender reglerne om ejendomsværdiskat i stedet for reglen i SL § 4, litra b, 2. pkt., beregnes ejendomsværdiskatten på grund-

lag af den ejendomsværdi, som i medfør af VUL § 33 A er ansat for ejerens eller deltagerens lejlighed, jf. EVSL § 4 a, stk. 4.

a For udenlandske ejendomme foreligger der ikke nogen dansk ejendomsvurdering, hvorfor EVSL § 4 a, stk. 5, 1. pkt., fastsætter, at beregningsgrundlaget for sådanne ejendomme er handelsværdien pr. 1. januar 2001 eller handelsværdien på købstidspunktet, hvis ejendommen er erhvervet efter den 1. januar 2001. Hvis handelsværdien pr. 1. januar i indkomståret er lavere, anvendes denne i stedet, jf. EVSL § 4 a, stk. 5, 2. pkt.

Er der på ejendommen foretaget om- eller tilbygninger, nybygninger m. v. efter 1. januar 2001, er udgangspunktet dog handelsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af prisen på byggeriet.<sup>b</sup>

## **Ejendomme i udlandet**

### **G.1.3 Opkrævning og fordeling**

Ejendomsværdiskatten beregnes særskilt, men indgår ved den skattepligtiges forskudsansættelse og årsopgørelse i summen af beregnede indkomstskeer.

#### **Opkrævning**

De for opkrævning, hæftelse og inddrivelse af indkomstskeer gældende regler i KSL finder tilsvarende anvendelse, for så vidt angår ejendomsværdiskat efter EVSL, jf. EVSL § 15, stk. 1.

Ejendomsværdiskatten tilfalder primærkommunen og amtskommunen i forholdet 2/3 henholdsvis 1/3. Det afgørende for, hvem ejendomsværdiskatten skal tilfalde, er, hvilken kommune, der er boligejerens personlige skattekommune. Staten forestår afregningen.

#### **Fordeling af provenu**

## **G.2 Ejendomsskatterne**

De kommunale ejendomsskeer beregnes og opkræves efter reglerne i den kommunale ejendomsskeattelov (KESL), jf. lovbekendtgørelse nr. 876 af 20. september 2000 med senere ændringer. Den kommunale ejendomsbeskatning administreres selvstændigt af kommunerne og hører som den almindelige kommunale forvaltning under Indenrigs- og Sundhedsministeriets ressort.

### **G.2.1 Kommunal grund- skyld**

Der svares kommunal grundskyld af faste ejendomme, for hvilke der i medfør af VUL er ansat en grundværdi, jf. KESL § 1, stk. 1. Grundværdien er behandlet under C. Den kommunale grundskyld tilfalder henholdsvis primærkommunen og amtskommunen, hvor ejendommen ligger.

#### **Beregningsgrundlag**

## G.2.1

Der er ved lov nr. 1047 af 17. december 2002 indført et loft over grundlaget for beregning af kommunal grundskyld. Den kommunale grundskyld beregnes herefter af den laveste af følgende værdier, jf. KESL § 1, stk. 2:

- 1 Ejendommens grundværdi efter fradrag for forbedringer, således som disse beløb er fastsat i medfør af VUL, og efter reduktion for fritagelser for grundskyld efter KESL §§ 7 og 8.
- 2 Den afgiftspligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligning af grundskyld det foregående skatteår, forhøjet med en reguleringsprocent.

Reguleringsprocenten opgøres som den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag for skatteåret tillagt 3 pct. Den skønnede stigning for udskrivningsgrundlaget fastsættes af finansministeren med tilslutning fra Folketingets Finansudvalg sidst i juli måned. Reguleringsprocenten kan højst udgøre 7 pct.

Det er den grundværdi, der er ansat ved en almindelig vurdering, årsvurdering eller årsregulering pr. 1. oktober 2 år forud for vedkommende skatteår, der lægges til grund ved skatteberegningen, jf. KESL § 26, stk. 2. I skatteåret 2003 opkræves grundskatter dog med udgangspunkt i grundværdierne pr. 1. januar 2002 og i skatteåret 2004 med udgangspunkt i grundværdierne pr. 1. januar 2003. Herefter gælder den almindelige regel, så grundskatterne i 2005 svares med udgangspunkt i den almindelige vurdering, årsvurdering eller årsregulering pr. 1. oktober 2003.

### Grundskyldspromillen

I primærkommunerne fastsætter kommunalbestyrelsen grundskyldspromillen inden for de i KESL §§ 2, stk. 2 og 3, fastsatte rammer. Den amtskommunale grundskyldspromille er fastsat til 10, jf. KESL § 5. For landbrugs-ejendomme m. v. er den amtskommunale grundskyldspromille dog fastsat til 5,7, for så vidt angår den del af grundværdien, der ikke henføres til stuehuset med tilhørende have.

### Fritagelse

Visse kategorier af ejendomme er fritaget for kommunal grundskyld, jf. KESL § 7, stk. 1, litra a-f. Fritagelsen angår både grundskyld til primærkommunen og grundskyld til amtskommunen. Fritagelsen omfatter (i korte træk):

- De staten tilhørende kongelige slotte og palæer.
- Statens og kommunernes ejendomme i øvrigt, bortset fra sådanne, der af ejeren anvendes erhvervmæssigt til landbrug, havebrug eller skovdrift eller til udleje, eller som henligger ubenyttede. Fritagelsen gælder ikke for ejendomme, der tilhører DSB.
- Fremmede staters gesandtskabs- og konsulatejendomme på betingelse af gensidighed og ejendomme, der ejes af fremmede stater og internationale organisationer til brug for disses diplomatiske eller konsulære o. a. repræsentationer under forudsætning af traktatmæssig forpligtelse til fritagelse.
- Fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration.
- Forsamlingshuse, der ikke drives erhvervmæssigt.

Der gælder en række undtagelser fra fritagelsesbestemmelserne, jf. KESL § 7, stk. 2-4, hvortil henvises.

Hvor en del af en ejendom er fritaget for grundskyld, skal vurderingsmyndigheden i forbindelse med vurderingen angive, hvorledes grundværdien og eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer fordeler sig på den fritagne del og den øvrige del af ejendommen.

Herudover kan kommunalbestyrelsen i medfør af KESL § 8, stk. 1, meddele hel eller delvis fritagelse for kommunal grundskyld af:

- Skoler, hospitaler, sygehuse, institutioner godkendt i henhold til den sociale lovgivning, offentlige biblioteker og museer.
- Sports- og idrætsanlæg tilhørende gymnastik-, idræts- og skytteforeninger el. lign. Endvidere kan fritages ejendomme, der anvendes til lejr eller feriekoloni for børn og unge.
- Ejendomme, der ejes af almenvelgørende eller på anden måde almennyttige institutioner.
- Gas-, vand- og fjernvarmeværker, når adgang til leverance fra værket står åben for alle inden for det område, hvori værket arbejder, for så vidt værkets indtægter udelukkende kan anvendes til værkets formål.

Såfremt kun en del af en ejendom opfylder betingelserne for fritagelse for grundskyld, kan fritagelse alene meddeles, for så vidt angår den del af grundværdien, der falder på denne del, jf. KESL § 8, stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan begære, at vurderingsmyndigheden fordeler grundværdien og eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer på den fritagne del og den øvrige del af ejendommen.

Fritagelse efter KESL § 8 skal bevilges af såvel kommunalbestyrelsen (i primærkommunen) som amtsrådet, hvis den både skal omfatte grundskyld til primærkommunen og til amtskommunen.

Endelig kan kommunalbestyrelsen for en vurderingsperiode ad gangen indrømme ejeren af en ejendom, hvis tilstand kommunalbestyrelsen ønsker bevaret, fritagelse for at betale grundskyld for den pågældende ejendom på betingelse af, at ejeren forpligter sig til ikke at foretage forandringer uden kommunalbestyrelsens samtykke, jf. KESL § 9.

Når en ejendom, der er vurderet under ét, ligger i flere kommuner, fordeler vurderingsmyndigheden ejendommens grundværdi og eventuelle fradrag for forbedringer på hver af kommunerne, jf. KESL § 22, stk. 1. Fordelingen foretages samtidig med vurderingen af den samlede ejendom. Fordelingen af grundværdien kan påklages såvel af ejeren som af de interesserede kommuner til vedkommende vurderingsankenævn og til Landsskatteretten, jf. KESL § 22, stk. 2.

## **Kommunefordeling**

Grundskylden opkræves i to eller flere årlige rater efter kommunalbestyrelsens bestemmelse, jf. KESL §§ 27 og 28. Grundskylden hviler som en hæftelse med fortrinsret på den pågældende ejendom, jf. KESL § 29, stk. 1.

## **Hæftelse**

## G.2.2

### G.2.2 Kommunal dækningsafgift

Ifølge KESL § 23 kan kommunerne efter vedtagelse herom i kommunalbestyrelsen opkræve dækningsafgift af visse ejendomme, som er fritaget for at svare grundskyld. Desuden kan kommunalbestyrelsen i primærkommunerne ifølge KESL § 23 A bestemme, at der skal opkræves dækningsafgift af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende, i tillæg til den kommunale grundskyld.

a Beslutter en kommune at opkræve dækningsafgift i medfør af KESL § 23 eller § 23 A, skal vurderingsmyndighederne på kommunalbestyrelsens anmodning foretage de ansættelser og tilbagereguleringer af ejendomsværdien og grundværdien samt de fordelinger heraf, der er fornødne for beregning af dækningsafgift for det første år, hvori dækningsafgiften opkræves. Skatteministeren fastsætter det vederlag, som kommunerne skal betale til vurderingsmyndighederne for foretagelse af de nævnte vurderinger og fordelinger, jf. KESL § 23 C.b

### Dækningsafgift i stedet for grundskyld

KESL § 23 omfatter ejendomme, som er fritaget for kommunal grundskyld i henhold til lovens § 7, stk. 1, litra b, eller § 7, stk. 3. Det drejer sig om statens, kommunernes og Danmarks Nationalbanks ejendomme - bortset fra DSB's - for så vidt ejendommene ikke anvendes erhvervsmæssigt til landbrug, havebrug eller skovdrift eller udlejes eller henligger ubenyttede. Afgiftspligten indtræder fra tidspunktet for grundskyldsfritagelsen og falder bort, såfremt fritagelsen bortfalder, jf. § 23, stk. 3.

a Vurderingsmyndighederne skal på kommunalbestyrelsens anmodning foretage de ansættelser eller årsreguleringer af ejendomsværdien eller grundværdien, der er fornødne for beregning af den i KESL § 23 omhandlede dækningsafgift. Skatteministeren fastsætter det vederlag, som kommunerne skal betale til vurderingsmyndighederne for foretagelse af de nævnte vurderinger, jf. KESL § 23, stk. 4.b

Dækningsafgiften efter KESL § 23 svares dels af ejendommens grundværdi efter fradrag for grundforbedringer, dels af forskelsværdien, dvs. forskellen mellem ejendomsværdi og grundværdi, se C.4.

Ansættelserne ved de almindelige vurderinger, evt. reguleret efter VUL § 3 A, og omvurderinger, jf. VUL § 3, lægges til grund ved opgørelsen af det afgiftspligtige grundlag fra og med det skatteår, der begynder i det andet kalenderår efter det, hvori vurderingen er foretaget, jf. KESL § 26, stk. 2. For skatteårene 2003 og 2004 gælder § 26, stk. 2, dog med de begrænsninger, der følger af § 4, stk. 1-2, i lov nr. 1047 af 17. december 2002 (Loft over grundlaget for beregning af kommunal grundskyld), se G.2.1.

Den del af dækningsafgiften, som er baseret på grundværdien, opkræves med halvdelen af kommunens grundskyldspromille, dog højst 10 promille. Kommunalbestyrelsen fastsætter den promille, hvormed der skal svares dækningsafgift af forskelsværdien; udskrivningspromillen må dog ikke overstige 3,75 i amtskommunerne og 5 i primærkommunerne. For Københavns, Frederiksberg og Bornholms kommuner er den maksimale udskrivningspromille af forskelsværdien fastsat til 8,75.

I primærkommunerne beregnes dækningsafgiften af statens ejendomme dog fuldt ud af grundværdien og opkræves med en promille svarende til grundskyldpromillen, jf. KESL § 23, stk. 1, 3. pkt.

Ejendomme tilhørende primærkommunerne er fritaget for at svare dækningsafgift til vedkommende amtskommune, dvs. den amtskommune hvortil primærkommunen hører. I primærkommunerne kan kommunalbestyrelsen fritage ejendomme, der tilhører vedkommende amtskommune, for dækningsafgift, jf. KESL § 23, stk. 2.

KESL § 23 A omfatter ejendomme, der anvendes erhvervsmæssigt til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øjemed. Der kan ikke opkræves dækningsafgift af landbrugsejendomme.

### **Dækningsafgift i tillæg til grundskyld**

De formål, der giver grundlag for dækningsafgiftspligt, er ikke udtømmende opregnet i ejendomsskatteloven. Foruden de udtrykkeligt nævnte anses formål som biograf, restaurant og tankstation for at medføre dækningsafgiftspligt. Slagterier og mejerier anses for dækningsafgiftspligtige. Det samme gælder skibsværfter.

Af ejendomme, der delvis anvendes som anført, svares dækningsafgift dog kun, når den del af forskelsværdien, der vedrører dækningsafgiftspligtig anvendelse, udgør mere end halvdelen af hele ejendommens forskelsværdi. jf. ejendomsskattelovens § 23 A, stk. 1, 2. pkt. Der kan således kun opkræves dækningsafgift efter § 23 A, når mere end halvdelen af forskelsværdien kan henføres til dækningsafgiftspligtige formål.

Anvendes en ejendom kun delvis til dækningsafgiftspligtige formål, må der foretages en fordeling af forskelsværdien på den del, der kan henføres til de afgiftspligtige formål, og den øvrige del.

### **Fordeling**

Fordelingen foretages efter et skøn over, hvilken værdi ejendommens enkelte arealer repræsenterer. Lejeværdien kan ikke anvendes som fordelingsnøgle. Det skyldes, at lejeværdien relaterer sig til hele ejendommens værdi, ikke til forskelsværdien (bygningseværdien) alene. Den andel af lejeværdien, som beror på ejendommens beliggenhed, beskattes i forvejen med kommunal grundskyld og skal ikke belægges med dækningsafgift.

Told- og Skattestyrelsen har fastsat følgende vejledende, procentvise vægtning:

Bolig	100
Kontor	100-120
Butik	100-140
Værksted	50-100
Lager	25-75
Garage	20-40

## G.3

Vægtningen tager hensyn til de gennemsnitlige byggeomkostninger ved byggeri til de forskellige formål.

Er der væsentlig forskel på kvaliteten af ejendommens boligdel og de arealer, der anvendes til dækningsafgiftspligtige formål, må der anlægges et konkret skøn over det indbyrdes forhold.

Dækningsafgiften efter KESL § 23 A svares af forskelsværdien eller af den del af forskelsværdien, der kan henføres til afgiftspligtige formål, med en af kommunalbestyrelsen fastsat promille, dog højst 10 promille. KESL § 26, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

Af ejendomme, der omfattes af KESL § 23 A, men som en del af året anvendes til et ikke-afgiftspligtigt formål, svares forholdsmæssig dækningsafgift, jf. § 23 A, stk. 2. Der kan ikke opkræves dækningsafgift efter KESL § 23 A af ejendomme, der er fritaget for grundskyld efter KESL § 7.

Dækningsafgiften efter KESL § 23 A tilfalder vedkommende primærkommune.

a Vurderingsmyndighederne skal på kommunalbestyrelsens anmodning foretage de ansættelser eller årsreguleringer af ejendomsværdien eller grundværdien samt de fordelinger heraf, som er fornødne for beregning af den i KESL § 23 A omhandlede dækningsafgift. Skatteministeren fastsætter det vederlag, som kommunerne skal betale til vurderingsmyndighederne for foretagelse af de nævnte vurderinger og fordelinger, jf. KESL § 23 A, stk. 5.b

### **Bundgrænse**

Dækningsafgiften efter KESL § 23 A svares alene af den del af den afgiftspligtige forskelsværdi, der overstiger 50.000 kr. Den afgiftsfri bundgrænse gælder kun den dækningsafgift, der opkræves efter KESL § 23 A, jf. § 23 A, stk. 2, sidste punktum.

### **Hæftelse**

Dækningsafgift efter KESL §§ 23 og 23 A opkræves i to eller flere årlige rater efter kommunalbestyrelsens bestemmelse, jf. KESL §§ 27 og 28. Dækningsafgiften hviler - ligesom den kommunale grundskyld - som en hæftelse med fortrinsret på den pågældende ejendom, jf. KESL § 29, stk. 1.

## **G.3 Frigørelsesafgiften**

### **Planloven**

Med virkning fra 1. januar 1970 gennemførtes by- og landzonenloven, der opdelte landet i byzone, sommerhusområder og landzone. Formålet var at sikre en rationel planlægning af den fremtidige bebyggelse samtidig med, at der blev taget hensyn til befolkningens rekreative interesser.

Reglerne for zoneoverførsler findes nu i lov om planlægning (planloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002.

### **Frigørelsesafgiften**

Frigørelsesafgiften blev indført samtidig med gennemførelsen i 1970 af by- og landzonenloven. Reglerne om beregning af opkrævning m. v. af frigørel-



sesafgift findes i frigørelsesafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 577 af 7. juli 2002. De ændringer, der har været gennemført siden frigørelsesafgiftens indførelse, har overvejende været af redaktionel karakter.

Frigørelsesafgiftslovens princip er, at alle arealer, som benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage skal svare afgift i det øjeblik, hvor de overflyttes fra landzone til byzone eller sommerhusområde. Afgiften pålægges den værdiforøgelse, som finder sted. Værdiforøgelsen opgøres som forskellen mellem arealets landbrugsmæssige værdi og værdien af arealet efter overførslen til byzone eller sommerhusområde.

Da der normalt er en betydelig forskel på værdien af et areal i landzone og værdien af det samme areal i sommerhusområde eller i byzone, vil der ved en overførsel til byzone eller sommerhusområde ske en forøgelse af arealets handelsværdi. Tanken bag frigørelsesafgiftsloven er at denne mere eller mindre samfundsskabte værdiforøgelse, der fremkommer ved en zoneændring, delvist skal komme samfundet og ikke alene den enkelte lodsejer til gode.

Ejendomme, der er frigørelsesafgiftspligtige, er tillige omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens sædvanlige regler. Ved salg første gang efter pålignet frigørelsesafgift sker der dog reduktion i den eventuelle avance med op til det dobbelte af den pålignede frigørelsesafgift. Frigørelsesafgiften kommer herved til at virke som en aconto betaling for den beskatning, der udløses ved første salg efter zoneovergang.

Hvis anskaffelsessummen ved opgørelsen af avancen er opgjort på grundlag af ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 eller på grundlag af en § 4 B vurdering pr. 19. maj 1993, kan der ikke ske fradrag af frigørelsesafgift, der er pålignet inden den 1. januar 1993 henholdsvis den 19. maj 1993.

Ejendomme eller dele af ejendomme beliggende i landzone, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole og frugtplantage, og som inddrages i byzone eller sommerhusområde, bliver, bortset fra jordrentepligtige ejendomme, frigørelsesafgiftspligtige, jf. frigørelsesafgiftslovens § 1.

### **Hvilke ejendomme er afgiftspligtige?**

Det samme gælder ejendomme, der den 1. august 1969 blev benyttet til landbrug m. v., men som efter dette tidspunkt enten er blevet tilplantet uden at være blevet fredskovpligtige eller ikke længere benyttes. Den sidste bestemmelse skal hindre en omgåelse, som ellers kunne være opnået, ved at tilplante eller tage arealerne ud af drift umiddelbart inden zoneovergangen. Endvidere anses arealer, som ikke var landbrugsmæssigt benyttet pr. 1. august 1969, men som på et senere tidspunkt inden zoneinddragelsen bliver anvendt landbrugsmæssigt, også for at være omfattet af frigørelsesafgiftsloven.

Ved afgørelse af, om en ejendom kan karakteriseres som landbrugsmæssigt benyttet, henses til hvilken benyttelse vurderingsmyndighederne har henført ejendommen til jf. VUL § 33, stk. 1. Det afgørende er om ejendommen rent

faktisk benyttes til landbrugsproduktion. Om ejendommen er pålagt landbrugspligt eller ej er uden selvstændig betydning.

Grund, gårdsplads, og have til landbrugsejendomme m. v. medtages som naturligt knyttende sig til den landbrugsmæssige benyttelse. Specialiserede landbrugsejendomme som hønserier, anderier og hestestutterier anses ligeledes for omfattet af frigørelsesafgiftsloven. Endvidere er ubenyttede arealer, hede-, mose- og klitarealer, såkaldte skrubarealer, samt arealer, der anvendes til juletræsdyrkning og skov- og plantagearealer omfattet, idet sådanne arealer anses for at indgå som et naturligt led i en landbrugsejendoms drift.

Arealer, der henligger ubenyttede som f.eks. hede-, klit- og jagtarealer, der ikke er tilknyttet en landbrugsejendom, er ikke omfattet af frigørelsesafgiftspligten. Det samme gælder fredskovspligtige arealer, hvad enten de er beliggende på en landbrugsejendom eller ej.

Pligten til at svare frigørelsesafgift indtræder den dag en endelig vedtaget eller godkendt lokalplan offentliggøres i de lokale aviser.

### **Hvem påhviler afgiften?**

Ifølge frigørelsesafgiftslovens § 1, stk. 4, påhviler afgiften den, der ved afgiftspligtens indtræden - det vil sige på tidspunktet for offentliggørelsen af lokalplanen i de lokale aviser - har tinglyst adkomst til ejendommen, medmindre ejendommen er overdraget til en anden. Hovedreglen er, at den tinglyste ejer på tidspunktet for afgiftspligtens indtræden, skal betale afgiften.

Hvis ejendommen ved en endelig bindende aftale er afstået ved f.eks. købsaftale eller betinget skøde, påhviler afgiften den, der ejer ejendommen ifølge aftalen.

### **Opgørelse af det afgiftspligtige beløb**

Frigørelsesafgiften svares af frigørelsesværdien, som udgør det beløb, hvorved slutvurderingen (§ 4 A vurderingen) overstiger basisvurderingen (seneste vurdering inden zoneinddragelsen), jf. frigørelsesafgiftslovens § 2. Slutvurderingen er den første vurdering efter zoneinddragelsen, og er den vurdering, der efter VUL § 4 A skal foretages uden uforholdent ophold efter zoneinddragelsen og uden for den normale vurderingstermin. Det er ejendommens tilstand på inddragelsestidspunktet, det vil sige datoen for offentliggørelsen i de lokale aviser, som skal lægges til grund, medens det er prisforholdene pr. den seneste 1. oktober forud for zoneinddragelsen, der skal anvendes. Dette gælder uanset om zoneinddragelsen og § 4 A vurderingen i tid er adskilt af en mellemliggende 1. oktober.

Såfremt kun en del af en ejendom inddrages i byzone foretages der en fordeling af henholdsvis basisvurdering og slutvurdering på det inddragne og ikke inddragne areal. Den del af basis- og slutvurderingen, som kan henføres til det inddragne areal, benævnes henholdsvis basisbeløb og slutbeløb.

Frigørelsesafgiften beregnes på grundlag af frigørelsesværdien. Frigørelsesværdien beregnes i de fleste tilfælde som differencen mellem slutvurderingen og et beløb, der svarer til basisvurderingen forhøjet med 50 pct. I de til-

fælde, hvor der er ansat et differencebeløb efter vurderingslovens bestemmelser fratrækkes dette beløb i basisvurderingen inden 50 procentstillægget beregnes.

Endvidere kompenseres for et eventuelt værditab på bygningerne i frigørelsesværdien.

Der er i loven mulighed for henstand med betalingen. Ifølge frigørelsesafgiftslovens § 5 forfalder afgiften til betaling månedsdagen efter, at den afgiftspligtige har modtaget meddelelse om afgiftens beregning. Den der skal betale afgiften kan dog inden en måned efter at have modtaget beregningen, anmode kommunen om henstand. Det bemærkes, at en klage over beregningen eller den vurdering, der ligger til grund for afgiftsberegningen ikke i sig selv er tilstrækkelig til at opnå henstand.

### **Henstand**

Henstandsfristen udløber senest 12 år efter forfaldsdagen. Skatteministeren kan dog i særlige tilfælde forlænge denne frist. En forlængelse kan f.eks. forventes givet, hvis byudviklingen er forløbet langsommere end forventet, da det i dette tilfælde vil være rimeligt at sikre muligheden for at bibeholde ejendommens hidtidige anvendelse.

Ved ejerskifte inden 12 år forfalder afgiften til betaling så snart parterne har underskrevet aftaledokumentet. Også ved ejendommens overgang til anden anvendelse forfalder henstandsbeløbet til øjeblikkelig betaling.

Overdragelse af en ejendom mellem ægtefæller og erhvervelse fra en ægtefælles dødsbo betragtes i denne forbindelse ikke som et salg, der medfører, at henstandsbeløbet forfalder til betaling.

Som nævnt bortfalder henstanden hvis ejendommen ikke længere benyttes til landbrug m. v. I tilfældet af delvis overgang til anden anvendelse forfalder kun den forholdsmæssige del af afgiften. Beløbet forfalder til betaling 6 måneder efter tidspunktet for den vurdering, hvor den ændrede anvendelse konstateres.

En udstykning af ejendommen er næppe tilstrækkelig til at statuere anden anvendelse. Er der derimod foretaget egentlig byggemodning på arealet, betragtes ejendommen eller det areal, der er byggemodnet, som overgået til anden anvendelse, og henstandsbeløbet forfalder således til betaling.

Den afgiftspligtige kan inden 4 år efter afgiftens indtræden forlange at kommunen overtager ejendommen, henholdsvis den afgiftspligtige del af ejendommen til den værdi, der ansættes ved slutvurderingen, jf. frigørelsesafgiftslovens § 8.

### **Købepligt**

Det er ved HRD af 4. februar 1997 (TfS 1997, 220) slået fast, at overtagespligten for kommunen gælder, uanset om afgiftsberegningen fører til, at der ikke skal betales frigørelsesafgift i forbindelse med, at ejendommen eller en del af ejendommen inddrages i byzone.

## G.3

### Tilbageførsel til landzone

I medfør af planlovens § 45 kan en kommune beslutte at tilbageføre en ejendom helt eller delvist til landzone, hvorefter der i henhold til § 8 A i frigørelsesafgiftsloven kan ske tilbagebetaling af betalt frigørelsesafgift. Frigørelsesafgiften tilbagebetales med tillæg af renter på 4 pct. p.a. beregnet fra betalingsdagen.

Det er en betingelse for tilbagebetaling, at den afgiftspligtige er ejer af ejendommen på tilbageførselstidspunktet. Reglerne om tilbagebetaling gælder ikke ejendomme tilhørende staten eller kommunerne.

Der er i KESL § 29 A indeholdt tilsvarende regler for tilbagebetaling af ejendomsskatter med halvdelen af de betalte skatter af differencen mellem ansættelserne som byzonejord og den landbrugsmæssige grundværdi. Godtgørelsesperioden kan højst udgøre 20 år regnet fra tilbageførselstidspunktet.

# *H Vurderingsprocessen*

## **H.1 Vurderingsmyndighederne**

Told- og skatteforvaltningen vurderer landets faste ejendomme efter reglerne i vurderingsloven, jf. SSL § 16.

Skatteministeren har i medfør af SSL § 38 A, stk. 1, opdelt landet i 8 regionale told- og skattemyndigheder, jf. § 2 i Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 520 af 25. juni 2002 om myndighedsinddeling og sagsudlægning. Hver regional told- og skattemyndighed består af én eller flere regioner og omfatter et nærmere bestemt antal kommuner.

### **Myndighedsinddeling**

Efter Told- og Skattestyrelsens bestemmelse, jf. SSL § 15, varetager de 8 regionale told- og skattemyndigheder opgaven som vurderingsmyndighed i første instans.

De nye vurderingsmyndigheder har afløst de tidligere vurderingsråd, hvis funktionsperiode udløb den 1. maj 2002. Vurderingsmyndighedernes ansættelser og andre afgørelser i forbindelse med vurderingen, jf. VUL §§ 30, 33 og 33 A, er beskrevet under A.6.

Vurderingerne foretages på grundlag af oplysninger af registre, som skatteministeren kan pålægge kommunalbestyrelsen at opretholde og ajourføre, af bygnings- og boligregisteret (BBR) og af andre registre med oplysninger om fast ejendom, jf. VUL § 39, stk. 1, se B.1. I forbindelse med forberedelsen af de almindelige vurderinger indhenter vurderingsmyndighederne endvidere byggeomkostningsbilag vedrørende større, verserende byggesager.

### **Vurderingsmyndighedernes kilder**

Vurderingsmyndighederne kan i forbindelse med forberedelsen af den almindelige vurdering bestemme, at der skal rettes henvendelse til en eller flere ejere af fast ejendom, jf. VUL § 38, stk. 1. Til brug for denne henvendelse kan vurderingsmyndighederne anvende et skema, som ejeren skal udfylde med oplysninger om ejendommen, der kan være af betydning for dens vurdering, jf. VUL § 38, stk. 2.

Vurderingsmyndighederne kan foretage fornøden besigtigelse af en ejendom i forbindelse med vurderingen, jf. SSL § 36 B, stk. 1, første led.

### **Besigtigelse**

Vurderingsmyndighederne kan besigtige en ejendom såvel i forbindelse med den primære vurdering eller omvurdering som i forbindelse med en eventuel genoptagelse af vurderingen i medfør af bestemmelserne i SSL § 22 A, stk. 2, 4. pkt., SSL § 34, stk. 2, og SSL § 35 A.

Besigtigelse af en ejendom fra vejen kan finde sted uden forudgående underretning. Sker besigtigelsen i forbindelse med behandlingen af en klage, skal ejeren dog underrettes om besigtigelsen på forhånd. Det samme gælder, såfremt besigtigelsen finder sted i anledning af en begæring om

## H.1

omvurdering efter VUL § 4. Besigtigelse inde på ejendommen skal altid varsles over for ejeren.

Ved underretningen meddeles dato og klokkeslet for besigtigelsen, dennes omtrentlige varighed og, hvorvidt besigtigelsen omfatter det indre af en eller flere bygninger. Der skal gives ejeren mulighed for at foreslå et andet tidspunkt, såfremt det varslede tidspunkt er ubelejligt.

Ved besigtigelsens begyndelse skal ejeren eller dennes repræsentant oplyses om deltagerens navne. Deltagerne skal kunne legitimere sig på forlangende. Besigtigelse inde i bygninger skal foretages under ledsagelse af ejeren eller dennes repræsentant. Indvendig besigtigelse må ikke foretages, hvor der kun er børn til stede.

### **Vurderingsfortegnelse**

Når en almindelig vurdering er afsluttet, påhviler det told- og skatteforvaltningen at udfærdige en fortegnelse over de foretagne ansættelser, jf. SSL § 16 A, stk. 1. Vurderingsfortegnelsen offentliggøres på internettet.

Vurderingsmyndigheden har pligt til på begæring af offentlige myndigheder at afgive erklæring på områder, der vedrører vurdering af ejendomme. Er vurderingsmyndighedens pligt til at afgive erklæringer ikke hjemlet i særlig lov, afgøres spørgsmålet om omfanget af vurderingsmyndighedens pligt endeligt af skatteministeren, ligesom denne i samme tilfælde, hvor omstændighederne taler derfor, kan bestemme, at den pågældende myndighed skal betale vurderingsmyndigheden for erklæringen, jf. VUL § 34.

### **Medvirken ved klagebehandling**

Klager over vurderingsmyndighedens ansættelser og øvrige afgørelser i forbindelse med vurderingen skal indgives til den vurderingsmyndighed, der har foretaget ansættelsen m. v. Det fremgår af bestemmelsen i SSL § 22 A, stk. 2, 2. pkt.

Vurderingsmyndigheden skal som udgangspunkt videresende en indgiven klage til vedkommende vurderingsankenævn ledsaget af en udtalelse om sagen. Hvis vurderingsmyndigheden på grundlag af klagen finder anledning til at genoptage den påklagede ansættelse og i den forbindelse opnår enighed med klageren, kan vurderingsmyndigheden undlade at videresende klagen til vurderingsankenævnet, jf. SSL § 22 A, stk. 2, 4. pkt.

### **Vurderingsmyndighedernes tavshedspligt**

Vurderingsmyndighederne er omfattet af den særlige tavshedsforskrift, der gælder for de statslige skattemyndigheder, jf. SSL § 37. Tavshedspligten har imidlertid ikke samme praktiske betydning på vurderingsområdet som på skatteområdet, da ejendomsvurderingerne er offentligt tilgængelige. Som eksempel på oplysninger, som det vil være strafbart for vurderingsmyndighederne at videregive, kan nævnes iagttagelser, der er gjort under en besigtigelse, og som er vurderingen uvedkommende. Vurderingsmyndigheden må heller ikke give oplysning om indholdet af enkelte salgsindberetninger, selv om oplysningerne i vidt omfang vil kunne udledes af tingbøgerne.

## H.2 Vurderingsankenævnene

Vurderingsankenævnene behandler klager over told- og skatteforvaltningens vurderinger af fast ejendom, jf. SSL § 16 B. Vurderingsankenævnene har ved ændringen af vurderingsorganisationen i 2002 afløst de tidligere skyldråd som første klageinstans. Skatteministeren udnævner et vurderingsankenævn for hvert amt. Endvidere udnævner skatteministeren et vurderingsankenævn for Bornholms Kommune og et fælles vurderingsankenævn for Københavns og Frederiksberg kommuner, jf. SSL § 16 C, stk. 1.

Antallet af medlemmer i hvert af de 15 vurderingsankenævne fastsættes af skatteministeren. Vurderingsankenævnenes størrelse fremgår af § 1 i Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 474 af 18. juni 2002 af forretningsorden for vurderingsankenævn. For hvert medlem af et vurderingsankenævn udnævner skatteministeren tillige en suppleant.

### Vurderingsankenævnenes sammensætning

Forud for udnævnelsen af vurderingsankenævnet indhenter Told- og Skattestyrelsen en indstilling fra vedkommende amtsråd eller, for så vidt angår vurderingsankenævnet for Bornholms Kommune og vurderingsankenævnet for Københavns og Frederiksberg kommuner, fra vedkommende kommunalbestyrelser, jf. SSL § 16 C, stk. 2. Til vurderingsankenævnet for Københavns og Frederiksberg kommuner afgiver kommunalbestyrelsen i København indstilling med hensyn til 4 af de 5 medlemmer, som dette nævn består af, medens kommunalbestyrelsen på Frederiksberg afgiver indstilling med hensyn til ét medlem.

Der skal indstilles 2 personer sideordnet for hvert hverv i vurderingsankenævnet, dvs. at der til et vurderingsankenævn på 5 medlemmer skal indstilles 10 personer. De indstillede skal være valgbare til amtsrådet i det amt, som vurderingsankenævnet dækker. For så vidt angår vurderingsankenævnet for Bornholm og vurderingsankenævnet for Københavns og Frederiksberg kommuner skal de indstillede være valgbare til vedkommende kommunalbestyrelse. Valgbarhedsbetingelsen betyder i praksis, at de indstillede personer skal have bopæl i det geografiske område, som det pågældende nævn dækker.

Medlemmer af kommunalbestyrelser, skatteankenævn, Ligningsrådet eller Landsskatteretten kan ikke udnævnes som medlemmer af et vurderingsankenævn, jf. SSL § 36 A, stk. 2. Et medlem af et vurderingsankenævn, der indvælges i en kommunalbestyrelse eller bliver medlem af et skatteankenævn, Ligningsrådet eller Landsskatteretten, skal fratræde.

Udnævnelse til medlem af et vurderingsankenævn gælder for en periode af 4 år, således at funktionsperioden starter den 1. juli i det år, hvor den kommunale valgperiode starter, jf. SSL § 16 C, stk. 2, sidste punktum. Genudnævnelse kan finde sted. Opfylder et medlem af vurderingsankenævnet betingelserne for at fortsætte i hvervet, skal den pågældende efter sit ønske indstilles på ny.

## H.2

Afgår et medlem af et vurderingsankenævn eller en suppleant i løbet af funktionsperioden, skal der udnævnes en efterfølger for den resterende del af perioden, jf. SSL § 16 C, stk. 3. Medlemmer og suppleanter kan afskediges, dersom deresandel eller den måde, hvorpå de udfører deres arbejde, giver anledning til det, jf. SSL § 16 C, stk. 4.

Vurderingsankenævnet vælger en formand og én eller to næstformænd blandt nævnets medlemmer, jf. SSL § 16 D, stk. 1. Formandvalgene skal ske på nævnets første møde efter udnævnelsen efter regler, der er fastsat i § 2, stk. 2-4, i forretningsordenen for vurderingsankenævn.

### **Forretningsordenen for vurderingsankenævn**

I henhold til SSL § 16 D, stk. 4, kan skatteministeren fastsætte regler for vurderingsankenævnenes virksomhed. Det er sket ved den ovenfor nævnte bekendtgørelse nr. 474 af 18. juni 2002 af forretningsordenen for vurderingsankenævn.

Ifølge forretningsordenens § 5, stk. 1, udøver vurderingsankenævnet sin virksomhed ved møder. Formanden for vurderingsankenævnet indkalder nævnet og fastsætter dagsordenen for møderne, jf. § 5, stk. 2. Møderne er ikke offentlige. Afgørelsen af en klage til vurderingsankenævnet træffes i form af en kendelse.

### **Beslutningsdygtighed**

For at vurderingsankenævnet kan afsige kendelse, skal mindst halvdelen af nævnets medlemmer eller deres stedfortrædere deltage i afgørelsen, jf. SSL § 16 D, stk. 2. Formanden eller en næstformand skal deltage i alle afgørelser. Et vurderingsankenævn kan ikke som et skatteankenævn opdele sig i mindre, besluttede led.

Vurderingsankenævnet træffer afgørelse ved afstemning, medmindre formanden (eller næstformanden) skønner, at nævnets stilling er så entydig, at en afstemning er overflødig, jf. forretningsordenens § 8, stk. 2 og 3. I tilfælde af stemmelighed er formandens eller næstformandens stemme afgørende.

### **Mødeprotokol**

Vurderingsankenævnets sekretær skal føre en mødeprotokol, hvori nævnets beslutninger skal indføres, jf. forretningsordenens § 9, stk. 1. Et medlem, der er uenig i en ansættelse, der er foretaget af vurderingsankenævnet, kan kræve sine indvendinger imod afgørelsen tilført protokollen og en kopi af protokollatet indsendt til Told- og Skattestyrelsen. Dette fremgår af SSL § 16 D, stk. 3, og forretningsordenens § 9, stk. 4 og 5.

### **Habilitet**

Hvis et medlem af et vurderingsankenævn på grund af inhabilitet er udelukket fra at deltage i forhandlingen og afgørelsen af en sag, skal mødeprotokollen indeholde oplysning herom, jf. forretningsordenens § 9, stk. 3. Det er forudsat, at nævnet selv træffer beslutning om, hvorvidt et medlems interesse i en sags udfald er af en sådan beskaffenhed, at medlemmet er udelukket fra at deltage i nævnets behandling af sagen. Det medlem, som er blevet anset for inhabil, kan kræve sine indvendinger mod nævnets beslutning tilført mødeprotokollen.



Vurderingsankenævnet kan foretage fornøden besigtigelse af en ejendom, jf. SSL § 36 B, stk. 2, 1. pkt. Når vurderingsankenævnet behandler en klage, bør normalt et eller to medlemmer af nævnet besigtige den pågældende ejendom, jf. forretningsordenens § 10, stk. 3, se dog om vurderingsankenævnets adgang til at bemyndige vurderingsankenævnets sekretariat til at foretage besigtigelse nedenfor.

## Besigtigelse

Ejeren skal underrettes om besigtigelsen på forhånd. Ved underretningen meddeles dato og klokkeslet for besigtigelsen, dennes omtrentlige varighed og, hvorvidt besigtigelsen omfatter det indre af en eller flere bygninger. Der skal gives ejeren mulighed for at foreslå et andet tidspunkt, såfremt det varslede tidspunkt er ubejligt. Ved besigtigelsens begyndelse skal ejeren eller dennes repræsentant oplyses om deltagerens navne og om deres egenskab af medlem af vurderingsankenævnet eller af sekretariatsmedarbejder. Deltagerne skal kunne legitimere sig på forlangende. Besigtigelse inde i bygninger skal foretages under ledsagelse af ejeren eller dennes repræsentant. Indvendig besigtigelse må ikke foretages, hvor der kun er børn til stede.

Vurderingsankenævnet kan bemyndige vurderingsankenævnets sekretariat, jf. SSL § 16 E, til på sine vegne at foretage besigtigelse af ejendommen. Det fremgår af SSL § 36 B, stk. 2, 2. pkt. Den bemyndigelse, der er tale om, er en bemyndigelse til at besigtige en konkret ejendom. Nævnet må således bemyndige ankenævnssekretariatet fra sag til sag.

Vurderingsankenævnets afgørelse skal som hovedregel alene angå de påklagede punkter i vurderingen, men nævnet er dog uanset klagens indhold berettiget til at optage andre ansættelser vedrørende ejendommen, der er en følge af klagen, til påkendelse, jf. forretningsordenens § 11. Bestemmelsen indebærer, at vurderingsankenævnet f. eks. kan tage stilling til grundværdien, selv om klagen angår ejendomsværdiansættelsen. Nævnet kan også tage stilling til ansættelsen af et ansat fradrag i grundværdien for forbedringer, ligesom det kan tage stilling til eventuelle fordelinger i medfør af VUL § 33, stk. 2-10.

## Påkendelseskompetence

Nævnet kan kun påkende ansættelserne i den vurdering, der er påklaget. Nævnet kan ikke tage stilling til vurderinger, der er ældre eller yngre end den påklagede, selv om de vedrører den samme ejendom.

Når en kendelse, som et vurderingsankenævn har afsagt, er påklaget til Landsskatteretten, underretter Landsskatteretten nævnet om klagen, jf. forretningsordenens § 16, stk. 1. Vurderingsankenævnet skal herefter inden 1 måned indsende det materiale, der har dannet baggrund for afgørelsen, til Landsskatteretten, tillige med en erklæring. I erklæringen skal vurderingsankenævnet udtale sig om nye forhold, der skønnes at være af betydning for sagen. Der skal endvidere være taget stilling til samtlige synspunkter og argumenter, som nævnet ikke tidligere har taget stilling til, jf. forretningsordenens § 16, stk. 2.

## Medvirken i landsskatteretssager

I sager, hvor Landsskatteretten i medfør af § 5, stk. 1, i Skatteministeriets bekendtgørelse 563 af 2. juli 1999 af forretningsorden for Landsskatteretten

## H.3

har indhentet en udtalelse hos Told- og Skattestyrelsen i stedet for hos vurderingsankenævnet, afgiver nævnet efter anmodning en udtalelse til Told- og Skattestyrelsen.

### **Sekretariatsbistand**

Told- og skatteforvaltningen stiller sekretariatsbistand til rådighed for vurderingsankenævnene, jf. SSL § 16 E.

Ifølge Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 520 af 25. juni 2002 om myndighedsinddeling og sagsudlægning, § 30, varetages sekretariatsbetjeningen af følgende regionale told- og skattemyndigheder:

- 1 ToldSkat Nordsjælland-Bornholm sekretariatsbetjener Vurderingsankenævnet for Bornholms Kommune, Vurderingsankenævnet for Frederiksborg Amt, Vurderingsankenævnet for Københavns Amt og Vurderingsankenævnet for Københavns og Frederiksberg Kommuner.
- 2 ToldSkat Fyn sekretariatsbetjener Vurderingsankenævnet for Fyns Amt.
- 3 ToldSkat Nordjylland sekretariatsbetjener Vurderingsankenævnet for Nordjyllands Amt.
- 4 ToldSkat Vestjylland sekretariatsbetjener Vurderingsankenævnet for Ribe Amt og Vurderingsankenævnet for Ringkøbing Amt.
- 5 ToldSkat Sydsjælland sekretariatsbetjener Vurderingsankenævnet for Roskilde Amt, Vurderingsankenævnet for Storstrøms Amt og Vurderingsankenævnet for Vestsjællands Amt.
- 6 ToldSkat Østjylland sekretariatsbetjener Vurderingsankenævnet for Viborg Amt og Vurderingsankenævnet for Århus Amt.
- 7 ToldSkat Sydjylland sekretariatsbetjener Vurderingsankenævnet for Sønderjyllands Amt og Vurderingsankenævnet for Vejle Amt.

Som sekretariat for vurderingsankenævnet er vedkommende regionale told- og skattemyndighed bemyndiget til at træffe afgørelse om aktindsigt i vurderingsankenævnets sager, jf. sagsudlægningsbekendtgørelsens § 9. Klager over afgørelser truffet efter sagsudlægningsbekendtgørelsens § 9 afgøres af Told- og Skattestyrelsen, jf. sagsudlægningsbekendtgørelsens § 22, nr. 1.

### **Vurderingsankenævnenes tavshedspligt**

Vurderingsankenævnene må anses for omfattet af den særlige tavshedsforskrift, der gælder for de statslige skattemyndigheder, jf. SSL § 37. Tavshedspligten har imidlertid ikke samme praktiske betydning som for skattemyndighederne, da ejendomsvurderingerne er offentligt tilgængelige. Som eksempel på oplysninger, som det vil være strafbart for medlemmerne af vurderingsankenævnet at videregive, kan nævnes iagttagelser, der er gjort under en besigtigelse, og som er klagebehandlingen uvedkommende.

## **H.3 Told- og Skattestyrelsen og Ligningsrådet**

### **Told- og Skattestyrelsen**

Den centrale told- og skatteforvaltning, dvs. Told- og Skattestyrelsen, skal føre tilsyn med, at ejendomsvurderingen sker på behørig og ensartet måde over hele landet. Det fremgår af SSL § 12, stk. 1.

Told- og Skattestyrelsen forsyner vurderingsankenævnene med oplysninger til brug ved vurderingen, jf. SSL § 13, stk. 2. Som led i udøvelsen af tilsynet

skal Told- og Skattestyrelsen undersøge rigtigheden af vurderingsankenævnernes afgørelser vedrørende de i vurderingsloven nævnte vurderinger. Det sker efter regler, der udarbejdes af Told- og Skattestyrelsen og godkendes af Ligningsrådet, jf. SSL § 14, stk. 1.

Told- og Skattestyrelsen har adgang til indsigt i vurderingsankenævnernes konkrete arbejde, herunder til at deltage i vurderingsankenævnernes møder og forhandlinger uden stemmeret, jf. SSL § 14, stk. 2.

Told- og Skattestyrelsen kan udtage vurderingssager til gennemgang, jf. SSL § 14, stk. 3. Anser Told- og Skattestyrelsen en kendelse afsagt af et vurderingsankenævn for urigtig, kan Told- og Skattestyrelsen forelægge kendelsen for Ligningsrådet, jf. SSL § 14, stk. 5.

Told- og Skattestyrelsen kan, hvis en vurdering er påklaget til Landsskatte retten, indbringe andre vurderinger, der er en følge af klagen, for Landsskatte retten, der påkender disse vurderinger i forbindelse med klagen, jf. SSL § 23 A, stk. 2.

Told- og Skattestyrelsen kan foretage besigtigelse af ejendomme som led i udøvelsen af tilsynsfunktionen efter SSL § 12 eller i forbindelse med Ligningsrådets revision af ejendomsvurderinger efter SSL § 19, stk. 1. Det fremgår af bestemmelsen i SSL § 36 B.

Året efter den almindelige vurdering foretages ved Told- og Skattestyrelsens foranstaltning pr. 1. oktober en regulering af ansættelserne af ejendomsværdi og grundværdi samt fordelingerne heraf under hensyn til den ændring i prisforholdene, der er sket siden den seneste vurdering, jf. VUL § 3 A.

Ligningsrådet er sammen med Told- og Skattestyrelsen den øverste vurderingsmyndighed. Reglerne for Ligningsrådets virksomhed er behandlet i Told- og Skattestyrelsens juridiske vejledning "Processuelle regler på Told-Skats område" afsnit A.2.3.

### **Ligningsrådet**

Ligningsrådet fastlægger retningslinier for told- og skatteforvaltningens administration af ejendomsvurderingen, jf. SSL § 17, stk. 1. Ligningsrådet godkender de afrundingsregler, der finder anvendelse ved ansættelserne. Afrundingsreglerne er tidligere fremgået af Told- og Skattestyrelsens årlige plan for ejendomsvurderingen. Da der ikke længere udfærdiges vurderingsplaner, meddeles afrundingsreglerne alene i denne vejledning, se A.7.

Ligningsrådet godkender de ha-priser, landbrugets grundværdier ansættes efter.

Ligningsrådet godkender de regler, efter hvilke Told- og Skattestyrelsen undersøger rigtigheden af vurderingsankenævnernes afgørelser, jf. SSL § 13, stk. 2.

## H.4

Ligningsrådet kan efter indstilling fra Told- og Skattestyrelsen optage ejendomsvurderinger til påkendelse og ændring, jf. SSL § 19, stk. 1, 1. pkt. Af SSL § 14, stk. 5, følger, at revisionsadgangen også omfatter vurderinger foretaget af et vurderingsankenævn. Ved påkendelsen træffer Ligningsrådet bestemmelse om, fra hvilket tidspunkt ændringen skal følges ved beregningen af indkomstskat, ejendomsværdiskat og kommunale ejendomsskatter, jf. SSL § 19, stk. 1, 2. pkt.

I forbindelse med vurderingerne af skovbrugsejendomme fastsætter Ligningsrådet grundværdien til en procentdel af skovens normalværdi, jf. VUL § 15, stk. 3, se C.2.5.

Ligningsrådet godkender de reguleringssatser, der anvendes i forbindelse med reguleringen pr. 1. oktober året efter den almindelige vurdering af ansættelserne af ejendoms- og grundværdi og fordelingerne heraf, jf. VUL § 3 A.

I forbindelse med vurderingen godkender Ligningsrådet fremskrivningen af prisniveauet fra tidspunktet for de senest indsamlede oplysninger om salgsprisen for sammenlignelige ejendomme til 1. oktober, jf. VUL § 39, stk. 3, og § 2.

Ligningsrådet kan bestemme, at offentlige myndigheder og selskaber, fonde, foreninger, selvejende institutioner m.v. efter anmodning er forpligtet til uden betaling at meddele vurderingsmyndighederne de oplysninger, der kan tjene dem til vejledning ved udførelsen af deres hverv, jf. VUL § 47.

## H.4 Klage og rekurs

### H.4.1 Klage over den regionale vurderingsmyndigheds afgørelser

Vurderingsankenævnene behandler klager over told- og skatteforvaltningens, dvs. de regionale told- og skattemyndigheders, vurderinger af fast ejendom, jf. SSL § 16 B.

Udtrykket "vurderinger" omfatter i denne forbindelse ansættelser og andre afgørelser, som den regionale told- og skattemyndighed træffer i egenskab af vurderingsmyndighed, se A.6.

Reglerne om fremgangsmåden ved klagebehandlingen findes i SSL § 22 A-22 C.

Endvidere tager vurderingsankenævnene stilling til klager over afslag på anmodning om genoptagelse af vurderinger efter bestemmelsen i SSL § 34, stk. 2.

Vurderingsankenævnenes organisation er beskrevet under H.2.

### H.4.1.1 Hvem er klageberet- tiget?

#### Ejeren af den faste ejendom

Klage over den regionale vurderingmyndigheds afgørelser kan indgives af ejeren af den faste ejendom, jf. SSL § 22 A, stk. 1, 1. pkt. Som ejer betragtes også en medejer. Klageren skal - som udgangspunkt - ikke have samtykke fra eventuelle medejere til at indgive klagen. En klage, som indgives af klagerens ægtefælle, forudsætter fuldmagt, medmindre ægtefællen er medejer.

I forbindelse med ejerskifte antages klage at kunne indgives af sælgeren, i det omfang denne hæfter for skatter beregnet på grundlag af vurderingen. Køberen kan klage over vurderingen, såfremt erhvervelsesdokumentet er udstedt inden klagefristens udløb.

Er ejeren et aktieselskab eller en anden juridisk person, skal klagen indgives af den eller de personer, som har fuldmagt til at træffe dispositioner vedrørende den pågældende ejendom.

Er en vurdering foretaget efter begæring af en anden end ejeren, kan klage desuden indgives af den, der har anmodet om vurderingen, jf. SSL § 22 A, stk. 1, 2. pkt.

I forbindelse med salg af et areal, der opfylder betingelserne for at kunne vurderes selvstændigt, jf. VUL § 8, stk. 3, 3. pkt., kan både køber og sælger klage over vurderingen, jf. SSL § 22 A, stk. 1, 3. pkt.

En ejer kan også klage over vurderingen af andres ejendomme, når ejeren har en økonomisk eller retlig interesse deri, jf. SSL § 22 A, stk. 1, 4. pkt. Bestemmelsen omfatter kun ejere af fast ejendom. Det har givet anledning til nogen tvivl, hvad den økonomiske eller retlige interesse, der er en forudsætning for klageadgangen, skal bestå i. Ifølge praksis efter den tidligere gældende, ligelydende bestemmelse i VUL § 42, stk. 1, 4. pkt., antages klageadgangen at forudsætte, at klageren har interesse i vurderingen i sin egen skab af ejer af en nærmere bestemt fast ejendom. En kommune kan ikke med støtte i bestemmelsen klage over en vurdering med henvisning til sin interesse i skatteprovenuet.

#### Andre ejere af fast ejendom

Afgørelsen af, om en ejer har en sådan retlig eller økonomisk interesse i vurderingen af en bestemt ejendom, at ejeren kan klage over vurderingen af denne ejendom, træffes af vurderingsankenævnet ved en kendelse, der kan indbringes for Landsskatteretten.

En kommune kan klage over vurderingen af en ejendom, som kommunen i medfør af lovgivningen vil kunne tilpligtes at overtage, jf. SSL § 22 A, stk. 1, 5. pkt. Bestemmelsen sigter på ejendomme, som en kommune kan tilpligtes at overtage i medfør af frigørelsesafgiftslovens § 8, stk. 1, se G.3. Den tidligere, i VUL § 42, stk. 1, 5. pkt., hjemlede adgang til at klage over en vurdering, når kommunen havde en særlig retlig eller økonomisk interesse deri, er dermed blevet indsnævret yderligere.

#### Kommuner

## H.4.1.2

### H.4.1.2 Klagefristen

Ved de almindelige vurderinger og ved omvurderinger efter VUL § 3 (årsomvurderinger) skal klage være indgivet senest den 1. juli i året efter vurderingsåret. For ansættelser, der foretages efter VUL §§ 4, 4 A eller 33 A eller efter SSL § 34, stk. 2, eller § 35 A, er klagefristen 1 måned fra modtagelsen af den afgørelse, der klages over, jf. SSL § 22 A, stk. 3.

Skatteministeren kan, hvor særlige omstændigheder taler derfor, forlænge klagefristen for de almindelige vurderinger og omvurderinger efter VUL § 3, jf. SSL 22 A, stk. 3. Der kan f. eks. være tale om en situation, hvor vurderingsmeddelelserne er blevet forsinket.

Det fremgår af SSL § 22 A, stk. 4, at vurderingsankenævnet kan se bort fra en overskridelse af klagefristen for de almindelige vurderinger og omvurderinger efter VUL § 3, når særlige omstændigheder taler derfor.

Hvis vurderingsankenævnet beslutter sig for at tage en for sent indgivet klage under påkendelse, kan det bede vedkommende regionale vurderingsmyndighed om en erklæring i sagen til brug for sin egen afgørelse.

### H.4.1.3 Klagens indhold og hvor sendes klagen hen

Klagen skal være skriftlig og begrundet, jf. § SSL § 22 A, stk. 2, 1. pkt. Efter hidtidig praksis er der ikke blevet stillet større krav til klagens indhold, men det må kunne kræves, at klagen angiver den ejendom, det drejer sig om. Endvidere må det fremgå, hvad der er hensigten med klagen, dvs. om der klages til nedsættelse eller til forhøjelse.

Fremgår det ikke af klagen, kan vurderingsmyndigheden eller vurderingsankenævnets sekretariat udbede sig oplyst, hvorvidt klagen omfatter vurderingen i dens helhed eller angår enkelte elementer alene, f. eks. en ejerboligfordeling. Der kan om fornødent fastsættes en frist, inden for hvilken de supplerende oplysninger skal være afgivet.

Klagen indgives til told- og skatteforvaltningen, dvs. til den regionale told- og skattemyndighed, der har foretaget vurderingen, jf. SSL § 22 A, stk. 2, 2. pkt. Det følger af almindelige forvaltningsretlige regler, at en myndighed, der modtager en klage, som den ikke er kompetent til at behandle, skal videresende klagen til rette myndighed.

### H.4.1.4 Klagens behandling hos vurderingsmyndigheden

Efter SSL § 22 A, stk. 2, 3. pkt., er udgangspunktet, at vurderingsmyndigheden, dvs. vedkommende regionale told- og skattemyndighed, efter modtagelsen af klagen uden unødigt forsinkelse sender denne videre til vurderingsankenævnet.

Hvis vurderingsmyndigheden på grundlag af klagen finder anledning til at genoptage ansættelsen og i den forbindelse opnår enighed med klageren om at fastholde eller ændre ansættelsen, kan vurderingsmyndigheden imidlertid undlade at videresende klagen til vurderingsankenævnet, jf. SSL § 22 A, stk. 2, 4. pkt. Den fornyede behandling hos vurderingsmyndigheden ("remonstration") har til formål at begrænse antallet af klager, der når frem til vurderingsankenævnene, og finder i praksis sted i de fleste klagesager. Ud over

at begrænse vurderingsankenævnenes arbejde tjener genoptagelsesadgangen til at give vurderingsmyndighederne et bedre grundlag for vurderingen.

I forbindelse med genoptagelse af en ansættelse efter SSL § 22 A, stk. 2, 4. pkt., kan vurderingsmyndigheden besigtige den pågældende ejendom, se om fremgangsmåden ved besigtigelse H.1.

Genoptagelse efter SSL § 22 A, stk. 2, 4. pkt., antages at forudsætte, at klagen er rettidig indgivet, se H.4.1.2.

Kan der ikke opnås enighed med klageren om at fastholde eller ændre den påklagede ansættelse, videresender vurderingsmyndigheden klagen til vurderingsankenævnet sammen med en udtalelse om sagen, jf. SSL § 22 A, stk. 2, 3. pkt. Med udtalelsen skal følge de bilag, som har dannet grundlag for vurderingsmyndighedens afgørelse, jf. § 10, stk. 1, i Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 474 af 18. juni 2002 af forretningsorden for vurderingsankenævn.

### **H.4.1.5 Klagens videresendelse til vurderingsankenævnet**

### **H.4.1.6 Vurderingsankenævnets forberedende sagsbehandling**

Vurderingsankenævnet kan foretage fornøden besigtigelse af en ejendom, jf. SSL 36 B, stk. 2, 1. pkt. Vurderingsankenævnet kan bemyndige vurderingsankenævnets sekretariat, jf. SSL § 16 E, til at foretage besigtigelse på nævnets vegne, jf. SSL § 36 B, stk. 2, 2. pkt., se om fremgangsmåden ved besigtigelse H.2.

### **Besigtigelse**

Ankenævnssekretariatet udarbejder en sagsfremstilling, der forelægges og godkendes af vurderingsankenævnet, jf. § 10, stk. 4, i forretningsorden for vurderingsankenævn. Sagsfremstillingen skal i henhold til forretningsordenens § 10, stk. 5, som et minimum indeholde følgende oplysninger:

### **Sagsfremstilling**

- 1 identifikationsoplysninger,
- 2 talmæssig sammenhæng mellem ansættelse og påstand,
- 3 klagerens anbringender til støtte for påstanden,
- 4 fyldestgørende redegørelse for sagens faktiske forhold,
- 5 henvisning til relevante lovbestemmelser,
- 6 henvisning til relevant teori og praksis,
- 7 forslag til afgørelse.

Når sagsfremstillingen er godkendt af vurderingsankenævnet, sendes den herefter til klageren, jf. forretningsordenens § 10, stk. 6, 1. pkt.

En vurdering eller fordeling, der er påklaget af en anden end ejendommens ejer, kan ikke ændres af vurderingsankenævnet, før der er givet ejeren og øvrige interesserede lejlighed til at udtale sig, jf. forretningsordenens § 10, stk. 6, 2. pkt. Klageren skal samtidig underrettes om, at vedkommende har ret til at kommentere sagsfremstillingen skriftligt eller mundtligt, jf. forret-

#### H.4.1.7

ningsordenens § 10, stk. 6, 3. pkt. Klagerens udtalelse eller anmodning om lejlighed til en mundtlig udtalelse skal foreligge inden for en frist af normalt 14 dage, jf. forretningsordenens § 10, stk. 6, 4. pkt. Fremkommer der ingen henvendelse fra klageren, viderebehandles klagen på det foreliggende grundlag, jf. forretningsordenens § 10, stk. 6, 5. pkt.

#### H.4.1.7 Vurderingsankenæv- nets afgørelse

Vurderingsankenævnets afgørelse skal som hovedregel alene angå de påklagede punkter i vurderingen, men nævnet er dog uanset klagens indhold berettiget til at optage andre ansættelser vedrørende ejendommen, der er en følge af klagen, jf. § 11 i forretningsordenen for vurderingsankenævn, se om vurderingsankenævnenes påkendelseskompetence H.2.

Vurderingsankenævnets afgørelse meddeles ved en kendelse, der afsiges under et møde, jf. forretningsordenens § 12, stk. 1.

Nævnet kan bemyndige formanden til at afsige kendelse på nævnets vegne i overensstemmelse med det forslag til sagens afgørelse, der er fremsendt til klageren, i sager hvor klageren ikke er fremkommet med en skriftlig udtalelse eller har anmodet om lejlighed til at fremsætte en mundtlig udtalelse inden for en frist på normalt 14 dage, jf. forretningsordenens § 12, stk. 2.

Hvis klageren har anmodet om lejlighed til at forelægge sagen for nævnet, eller hvis nævnet anser det for hensigtsmæssigt at indhente en mundtlig udtalelse fra klageren, indkaldes klageren til mødet med mindst 14 dages varsel, jf. forretningsordenens § 12, stk. 3, 1. pkt. Klageren skal samtidig underrettes om, at vedkommende i stedet kan vælge at udtale sig skriftligt, jf. forretningsordenens § 12, stk. 3, 2. pkt.

Klageren må ikke være til stede under nævnets drøftelse og afstemning, jf. forretningsordenens § 12, stk. 4.

Vurderingsankenævnets kendelse skal være dateret og underskrevet af formanden og skal, medmindre der gives klageren fuldstændig medhold, indeholde en begrundelse, jf. forretningsordenens § 13, stk. 1.

Af kendelsen skal det fremgå, om vurderingen i sin helhed eller kun en del af den er påkendt, jf. forretningsordenens § 13, stk. 2.

Kendelsen tilsendes klageren og dennes repræsentant. Hvis kendelsen ikke giver klageren fuldstændig medhold, skal den ledsages af en kopi af sagsfremstillingen (se H.4.1.6), og klageren skal vejledes om fristen for at indbringe nævnets afgørelse for Landsskatteretten, jf. forretningsordenens § 13, stk. 3.

#### H.4.2 Klage til Landsskat- teretten

Landsskatteretten påkender klager over afgørelser af spørgsmål om vurdering af fast ejendom, jf. SSL 23, stk. 1, nr. 5. Det drejer sig om spørgsmål, som vurderingsankenævnene har behandlet i medfør af SSL § 16 B, om vurderinger, som Ligningsrådet har påkendt i medfør af SSL § 19, stk. 1, og om fordelinger, som vurderingsankenævnene har taget stilling til i medfør af SSL § 22 B.



Landsskatteretten anses for kompetent til at behandle ethvert spørgsmål, som efter sin art kan indbringes for vurderingsankenævnene, herunder spørgsmål om, hvorvidt der skal ses bort fra klagefristen i SSL § 22 A, stk. 3, jf. stk. 4.

En klage til Landsskatteretten over en vurdering, som den regionale vurderingsmyndighed har foretaget, jf. SSL § 16, afvises almindeligvis, hvis klageadgangen til vurderingsankenævnet ikke har været udnyttet. Det fremgår af bestemmelsen i SSL § 23, stk. 2. Landsskatteretten kan dog beslutte at behandle klagen, hvis særlige omstændigheder taler derfor.

Klage til Landsskatteretten over afgørelser af spørgsmål om vurdering af fast ejendom, jf. ovenfor, kan indgives af de i SSL § 22 A, stk. 1, nævnte personer og kommuner, jf. SSL § 23 A, stk. 1, se H.4.1.1.

Er der klaget over en ejendomsvurdering, kan Told- og Skattestyrelsen indbringe andre vurderinger vedrørende den pågældende ejendom for Landsskatteretten, hvis vurderingerne har sammenhæng med den påklagede vurdering. Det følger af SSL § 23 A, stk. 2.

En klage til Landsskatteretten skal være modtaget i retten senest 3 måneder fra modtagelsen af den afgørelse, der klages over, jf. SSL § 25, stk. 1.

Om følgerne af fristoverskridelse, om krav til klagen og klageafgift samt om Landsskatterettens sagsbehandling i almindelighed henvises til Told- og Skattestyrelsens juridiske vejledning "Processuelle regler på ToldSkats område" H.7.

Efter § 5, stk. 2, i Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 563 af 2. juli 1999 om forretningsorden for Landsskatteretten stiller Landsskatteretten en klagesag i bero, hvis Told- og Skattestyrelsen i en udtalelse over sagen oplyser, at der er iværksat en revision omfattende den påklagede vurdering. Berostillelsen, som klageren skal underrettes skriftligt om, varer indtil revisionen er tilendebragt.

Om vurderingsankenævnenes medvirken i landsskatteretssager, se H.2.

## H.5 Genoptagelse

En klageberettiget, jf. SSL § 22 A, stk. 1, der ønsker at få ændret sin ansættelse, skal senest den 1. maj i det 4. år efter vurderingsårets udløb fremlægge oplysninger af faktisk eller retlig karakter, der kan begrunde ændringen, jf. SSL § 34, stk. 2.

Ved at sætte samme frist for genoptagelse af en vurdering som for genoptagelse af en indkomstansættelse er der taget hensyn til, at vurderingsmeddelelsen for de fleste ejerboligers vedkommende vil blive udsendt til ejeren samtidig med selvangivelsen.

### Hvem er klageberettiget?

### Klagefrist

### Berostillelse

#### H.5.1 Fristen for genoptagelse

## H.5.2

### H.5.2 Oplysninger af faktisk eller retlig karakter

En klageberettiget, der ønsker at få en ejendomsvurdering genoptaget efter SSL § 34, stk. 2, skal inden for den nævnte frist fremsætte anmodning herom over for den regionale vurderingsmyndighed, som har foretaget ansættelsen. I forbindelse med anmodningen skal den klageberettigede fremlægge oplysninger af faktisk eller retlig karakter, der kan begrunde ændringen. For at de fremlagte oplysninger skal kunne begrunde ændringen, skal de være af en sådan art, at de ville havde medført en anden vurdering, såfremt de havde dannet grundlag for ansættelsen. Der henvises til Told- og Skattestyrelsens juridiske vejledning "Processuelle regler på ToldSkats område" G.1.1.1.

Det antages alene at være de regionale vurderingsmyndigheder, der kan genoptage ansættelser i medfør af SSL § 34, stk. 2.

Oplysningerne skal angå forhold eller tilstande, som må anses for opstået allerede på vurderingstidspunktet, hvorimod det ikke ubetinget kan kræves, at de kunne konstateres på dette tidspunkt, se nedenfor.

Efter den genoptagelsespraksis, der havde dannet sig efter tidligere gældende bestemmelser, var det i første omgang oplysninger om ejendommens fysiske beskaffenhed, der kunne føre til genoptagelse. Med den nye formulering af SSL § 34, stk. 2, er det præciseret, at også oplysninger af retlig karakter vil kunne medføre genoptagelse efter bestemmelsen.

Det antages, at oplysninger, der væsentligt ændrer grundlaget for vurderingen af en ejendom, vil kunne medføre genoptagelse, selv om oplysningerne angår forhold, som først er blevet konstateret efter vurderingstidspunktet. Der henses herved til dommen TfS 1986, 265 ØLD. På en ejendom var der efter 17. almindelige vurdering den 1. april 1981 blevet konstateret omfattende bygningskader. Ejeren, der havde overtaget ejendommen den 11. december 1981, påklagede inden udløbet af klagefristen den 31. december 1981 vurderingen til skyldrådet, der nedsatte ejendomsværdien under hensyn til skaderne. Efter at ejeren havde gjort den tidligere ejer ansvarlig for skaderne, måtte denne udrede en erstatning. Da skyldrådet kun havde nedsat ejendomsværdien med, hvad der svarede til en fjerdedel af erstatningsbeløbet, påklagede ejeren skyldrådets ansættelse til Landsskatteretten, som stadfæstede ansættelsen med den begrundelse, at der ikke skulle tages hensyn til forhold vedrørende bygningens vedligeholdelsestilstand, der ikke kunne forventes konstateret ved sædvanlig undersøgelse i forbindelse med køb af ejendommen. Ejeren indbragte Landsskatterettens afgørelse for Østre Landsret, der kom til det resultat, at vurderingsmyndighedernes skøn over ejendommens værdi havde hvilet på et urigtigt grundlag. Da det fornyede skøn burde udøves af vurderingsmyndighederne selv, blev vurderingen af ejendommen hjemvist til fornyet behandling hos disse myndigheder, således, at vurderingen skulle ske på grundlag af ejendommens faktiske og retlige tilstand på vurderingstidspunktet, også selv om nogle af oplysningerne herom på grund af den nærmere karakter af de egenskaber ved ejendommen, som de vedrørte, først er fremkommet efter dette tidspunkt.

# *Stikordsregister*

## **A**

almennyttigt boligbyggeri 70  
andelsboligforeninger 70  
anpartsboliger 59  
arealændring 182

## **B**

Benyttelse  
  koder 163  
  skøn 163  
  tildeling 163  
blandet beboelse og erhverv 72

## **C**

campinghytter 81  
campingpladser, ejendomsværdi 79

## **D**

dambrug, ejendomsværdi 84  
dobbelthuse 58

## **E**

Ejendomsbeskatning  
  beregningsgrundlag 187  
  dækningsafgift 190  
  fritagelse 188  
  grundskyld 187  
  hæftelse 189  
Ejendomsværdibeskatning  
  beregningsgrundlag 185  
  opkrævning 187  
  skattepligt 185  
  udlandet, ejendomme i 187  
elværker og kraftvarmeværker 87

### Erhvervsejendomme

#### Fabriks- og Lagerejendomme

- going concern 73
- lejefaktor 72
- overskydende grundareal 73

#### Kontorejendomme m.v.

- begyndelsesleje 74
- belægningsprocent, campingpladser 80
- belægningsprocent, hoteller 75
- lejefaktoren 73
- markedslejen 74
- timeshare 77

#### Landbrug

- boligmoment 97
- differencebeløb 96
- driftsbygningers tekniske værdi 93
- driftstilstand 91
- landbrugsmæssig benyttelse 96
- stuehusfordeling 96
- tillægsparcelværdi 92

#### Skove

- individuelle forhold 103
- normalværdien 158
- nyplantninger 158
- skovskemaer 101
- skovtabeller 102
- særlige indtægtskilder 104
- tjenestesteder 103
- ubevoksede arealer 103
- værnskov 103

#### Udlejningsejendomme til beboelse

- bruttolejeindtægt 67
- lejefaktor 68
- sanering 67
- sædvanlige udlejningsforhold 70
- vedligeholdelsestilstand 69

## F

### Fordelinger

- andre fordelinger 174
- blandede ejendomme 172
- boligfællesskaber 176
- delvis dækningsafgiftspligtige ejendomme 175
- delvis fritagne ejendomme 174
- delvis jordrentepligtige ejendomme 175
- ejendomme med vindmølleparcel 174
- fordeling efter begæring 175
- mindre landejendomme 173

- mindre udlejningsejendom 175
- skovbrugsejendomme 173
- stuehusfordeling 171
- særskilt vurdering 176
- tofamilieshuse 172
- forslagsberegningen 54, 61
- Forslagsejendomme 46
  - Andelsboliger
    - andelsboliger, støttede 50, 65
  - Etageejerlejligheder
    - etageejerlejligheder 50, 59
    - frie eller ikke frie 61
  - Parcelhuse
    - normtal 52
    - normtal for standardhuset 53
    - parcelhus 52
    - vægtet etageareal 52
  - Rækkehuse 55
    - modificeret model 61
    - normtal 55
    - vægtet etageareal 57
  - Sommerhuse
    - normtal 63
    - sommerhuse 63
    - To- og trefamilieshuse m.fl. 57, 58
    - dobbelthuse 58
    - tredobbelthuse 58
- Forurening
  - affaldsdepoter 146
  - forureningsnedslag, udmåling 146
  - indsatsområder 144
  - kortlægning 143
  - matrikelregistret 144
  - vidensniveauer 144
  - værditabsordningen 145
- Fradrag i grundværdien for forbedringer
  - betingelser 159
  - bortfald 162
  - forbedring 160
  - værdiforøgelse 160
- Fremskrivning
  - almindelig vurdering, prisniveauet 14
  - vurderingsåret 2003 26
  - årsregulering 26
- fri / ikke fri lejlighed 61
- frigørelsesafgift 192
- frugtplantager 100

### G

- gartnerier 100
- genoptagelse 209
- golfbaner, ejendomsværdi 82
- Grundværdi
  - bebyggelsesprocent 110
  - beliggenhed 149
  - beskaffenhed 149
  - bondegårdsreglen 148
  - bonitet 149
  - Byggeretsværdiprincippet 117
    - blandede bebyggelsesformer 128
    - fredning 123
    - fællesarealer 128
    - grundværdiniveau 124
    - koteletgrunde 123, 136
    - normalgrund 119
    - pilotering 124
  - byzone 139
  - campingpladser 155
  - dambrug 157
  - dyrkningsfrie bræmmer 152
  - ejerlejligheder 142
  - Etagearealprincippet 137
    - bebyggelsesprocent 138
    - etagearealpris 138
  - golfbaner 155
  - grundforbedringer 108
  - grundprisanalysesystemet 112
  - grundværdikurver 114
  - grundværdiområder 111
  - grundværdisystemet 109
  - Hektarprincippet 138
    - landbrugsmæssige grundværdi 138
  - industriområder 143
  - Kvadratmeterprincippet
    - kvadratmeterprincippet 138
  - landbrugsjord 148
  - nedslag, regulering af 139
  - plankode 110
  - planregistret 110
  - plantyper 110
  - prisgrupper 115
  - sommerhusområde 139
  - særlige forekomster 152
  - tilstand efter høst 151
  - tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse 126
  - ubebygget stand 107

udlejede arealer 143  
vindmølleparceller 153  
zonestatus 110  
økonomisk god anvendelse 108

## H

havnearealer 85  
hoteller 74

## I

indkøbscentre 78

## K

Klage  
afslag, genoptagelse 204  
begrundelse 206  
frist 206  
Landsskatteretten 208  
medejere 205  
remonstration 206  
sagsfremstilling 207  
ægtefæller 205  
økonomisk eller retlig interesse 205

## L

lejlighedens areal 61  
Ligningsrådet 203

## M

model for etageejlejligheder 50  
modificeret rækkehusmodel 50  
museer 89

## N

normtal 52, 55, 59, 63

## O

Omberegninger  
arealændring 180  
basisår 181  
byggesag 178  
byggetilladelse 178  
ejendomsværdiskat 177  
nybygning 179  
Omvurdering  
årsomvurdering 13, 17, 42

### P

- parcelhusfunktionen 52
- Planlægning, Fysisk
  - bebyggelsesprocent 141
  - mindstegrundstørrelse 140
- planmæssige ændringer 182
- planteskoler 100
- principper for ejendomsvurderingen 13
- procentnedslag i bygningsværdier 58

### R

- rets- og politibygninger 90
- Rettigheder og byrder
  - byrder 109
  - rettigheder 109
- revision 204
- rådhus 90

### S

- slotte 89
- spildevandsanlæg 86
- sygehuse og plejehjem 90

### T

- tankstationer 78
- teatre, biografer m.v. 77
- Told- og Skattestyrelsen 202
- tredobbelthuse 58

### U

- udlejede ejerlejligheder 71

### V

- vandindvindingsret 88
- vandværker 88
- Vurderingsankenævnene
  - besigtigelse 201
  - beslutningsdygtighed 200
  - forretningsorden 200
  - habilitet 200
  - sagsfremstilling 207
  - størrelse og sammensætning 199
  - tavshedspligt 202



- Vurderingsforslag
  - Bygnings- og Boligregisteret (BBR) 45
  - ejendomsstamregisteret 45
  - forslagsmodellerne 46
  - forslagssystemet 45
  - lokalkorrektion 48
  - normtal 47
  - salgsoplysninger 45
  - standardhus 47
  - vurderingsniveauer 46
  - vægtet etageareal 47
- Vurderingsmyndighederne
  - ansættelser og andre afgørelser 40
  - besigtigelse 197
  - inddeling af landet 197
  - lokalkorrektionsområder, inddeling i 50
  - medvirken ved klagebehandling, se også Klage 198
  - niveaufastlæggelse 50
  - tavshedspligt 198
- vurderingsnormen 14
- Vurderingsterminen
  - omvurderinger
    - på begæring 27
    - ved zoneinddragelse 28
  - årsomvurderinger 27
- vægtet etageareal 54, 57, 65

