

Vurderingsstyrelsen
Att: Jesper Primdahl Jakobsen

Høringssvar til udkast til styresignal - Ejendomsvurdering – Ændret praksis for, hvornår en anvendelse anses for mulig efter plangrundlaget efter ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1 – praksisændring – sagsnr.: 24-0920202

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive høringssvar til det foreslåede styresignal om ejendomsvurdering.

Generelt finder Landbrug & Fødevarer de foreslåede ændringer positivt. Dog vil L&F fremhæve den manglende stillingtagen til, hvordan landbrugsejendomme skal håndteres i de ellers positive ændringer, som fremgår af udkastet til styresignal.

Plangrundlag - kommuneplanlægning

Kommuneplaner revideres helt eller delvist hvert 4 år, og omfatter en planperiode på 12 år. Ind imellem de 4-årige revisioner af den samlede plan udarbejder kommunerne kommuneplantillæg for mindre ændringer af planen, typisk når konkrete byggeønsker gør det nødvendigt.

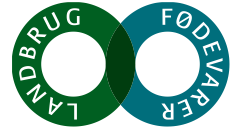
Kommuneplaner er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer, men byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

Styresignalet foreslår, at ubebyggede grunde med en kommuneplan skal vurderes ud fra, hvilke anvendelser der realistisk set kan opnå tilladelse til, baseret på planområdets generelle karakter og anvendelse.

Landbrugsejendomme adskiller sig markant fra by- og udviklingsområder samt ubebyggede grunde i byzone. Det er langt mindre sandsynligt, at kommuneplaner, der omfatter landbrugsarealer, bliver realiseret sammenlignet med kommuneplaner med byområder. Flere kommuner har vedtaget kommuneplaner alene for at opfylde måltal for fremtidig bebyggelsesprocent, velvidende at planerne næppe vil blive realiseret.

L&F mener, det er afgørende, at der udarbejdes klare vurderingsstandarder for landbrugsarealer, som er omfattet af en kommuneplan. Vores anbefaling er, på baggrund af ovenstående, at landbrugsejendomme vurderes uden hensyn til en kommuneplan, da en sådan plan sjældent bliver realiseret.

Vi anbefaler derfor, at det fremgår direkte af styresignalet, at kommuneplaner for landbrugsejendomme skal tillægges meget lille eller ingen vægt ved vurdering af grundværdien. En kommuneplan bør kun have betydning, hvis kommunen klart tilkendegiver, at planen vil blive realiseret inden for en kort tidshorisont (fx maks. 5 år).



L&F anser det for positivt, at det i styresignalet fremgår, at lodsejere opfordres til at kontakte Vurderingsstyrelsen, hvis en given kommuneplans anvendelsesmuligheder ikke virker realistiske. Vi mener dog, at mange borgeres frustrationer kunne undgås, hvis vurderingen af landbrugsejendomme allerede håndteres i styresignalet og ikke venter til deklarationsperioden.

Tilfælde af anvendelsesmuligheder, som ikke forekommer reelle

I styresignalet anføres:

Såfremt Vurderingsstyrelsen i forbindelse med det fremadrettede vurderingsarbejde bliver opmærksom på flere tilfælde, hvor det viser sig, at grundværdier baseres på anvendelsesmuligheder, der ikke forekommer reelle, vil der blive set på, hvordan det kan håndteres mest hensigtsmæssigt.

L&F finder dette positivt.

Set i lyset af det anførte vil vi dog gerne pege på en uhensigtsmæssighed i forbindelse med fastsættelse af grundværdier, baseret på anvendelsesmuligheder. Ejere af ejerboliger med grunde over 1400 m² får ofte fastsat grundværdien ud fra muligheden for at udnytte grunden til udstykning, selv om der faktisk kun er opført én bolig på grunden, og selv om en udstykning af grunden (i ubebygget stand) vil medføre en kraftig værdiforringelse af den samlede grund.

Et eksempel:

Grunden er på 1.430 m². Der er for nogle år siden opført et stort enfamilieshus midt på grunden. Vurderingsstyrelsen vurderer, at grunden på 1.430 m² kan udstykkes i 2 lige store udstykninger på hver 715 m². Dette på trods af, at der ifølge lokalplanen kun må opføres én bolig på grunden. Grundværdien bliver således fordoblet.

Efter vores opfattelse er der i sådanne situationer tale om "grundværdier baseret på anvendelsesmuligheder, der ikke forekommer reelle."

Det må i den forbindelse anses for usikkert, om ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1 og 3 samt § 18, stk. 1 indeholder tilstrækkelig hjemmel til en sådan grundværdiansættelse.

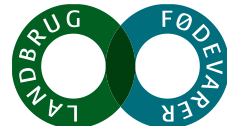
Der henvises i øvrigt til Skatteudvalget 2023-24, SAU Alm.del – bilag 318.

Genoptagelse/virkningstidspunkt/gyldighed

Det anføres i punkt 5 i styresignalet, at der ikke kan ske genoptagelse med henblik på anvendelse af den nye praksis for perioder, der ligger før virkningstidspunktet for praksisændringen, og at styresignalet derfor ikke giver mulighed for at anmode om genoptagelse af 2020-vurdering med henblik på at få vurderingen ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

I punkt 6 anføres, at Vurderingsstyrelsen fortsat vil anvende den hidtidige praksis i forbindelse med foretagelse af de resterende vurderinger med termin pr. 1. januar 2020.

Det fremgår af styresignalet, at den hidtidige praksis har været lovmedholdelig. Det fremgår dog ikke nærmere, hvad dette synspunkt støttes på.



Efter vores opfattelse er det usikkert, om den hidtidige praksis har været lovmedholdelig. Vi opfordrer derfor til, at den nye praksis også finder anvendelse på 2020-vurderingerne, herunder også de 2020-vurderinger, der på nuværende tidspunkt er foretaget.

Ønskes ovenstående uddybet er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Brian Juel Jørgensen
Senior Tax Manager

Skat

M +45 3012 8322
E bnjj@lf.dk