

Bemærkninger til lovforslaget

Baggrunden for forslaget er ligningsrådets beslutning om, at der ved 17. alm. vurdering ved grundværdiansættelsen for parcelhuse skal anvendes det såkaldte byggeretsprincip.

Ved byggeretsprincippet tages der ved ansættelsen udgangspunkt i en normalgrund på 800 kvm. Værdien af normalgrunden deles i to lige store dele: en byggeretsværdi og en arealværdi. Er normalgrundens værdi f. eks. 320.000 kr., bliver byggeretsværdien 160.000 kr. og arealværdien ligeledes 160.000 kr., svarende til 200 kr. pr. kvm.

Ved ansættelsen af grunde, som afviger fra normalgrunden i størrelse, anvendes samme arealværdi pr. kvm, og samme byggeretsværdi pr. grund.

Princippet kan belyses ved følgende eksempler:

Lille grund (300 kvm)

Byggeretsværdi	160.000 kr.
Arealværdi	
300 kvm à 200 kr.	<u>60.000 kr.</u>
Grundværdi	220.000 kr.
Grundværdi pr. kvm: 733 kr.	

Normalgrund (800 kvm)

Byggeretsværdi	160.000 kr.
Arealværdi	
800 kvm à 200 kr.	<u>160.000 kr.</u>
Grundværdi	320.000 kr.
Grundværdi pr. kvm: 400 kr.	

Stor grund (1000 kvm)

Byggeretsværdi	160.000 kr.
Arealværdi	
1000 kvm à 200 kr.	<u>200.000 kr.</u>
Grundværdi	360.000 kr.
Grundværdi pr. kvm: 360 kr.	

Dette princip står i klar modsætning til det tidligere anvendte vurderingsprincip, hvor der i samme kvarter sædvanligvis blev anvendt samme værdi pr. kvm.

Byggeretsprincippet begrundes med, at erfaringerne viser, at små grunde normalt sælges til højere priser end store grunde (pr. kvm). Princippet skulle derfor være i overensstemmelse med vurderingslovens regler om, at grundværdien skal ansættes efter grundens værdi i handel og Wandel (vurderingslovens § 6 og 13).

Det er imidlertid forslagsstillernes opfattelse, at en overgang til byggeretsprincippet vil have uønskede og urimelige sociale konsekvenser. Det er ikke rimeligt, at parcelhusejere med store grunde skal betale en lavere ejendomsskat pr. kvm grundareal end parcelhusejere med små grunde. En sådan ændring af ejendomsbeskatningen er klart asocial.

Det foreslås derfor, at vurderingsloven ændres, således at det fastslås, at parcelhusgrunde, som bortset fra størrelsen er ensartede, skal ansættes til samme værdi pr. kvm grundareal.

Det skal understreges, at lovændringen kun hindrer, at grundværdien pr. kvm varieres efter grundstørrelsen. Grundværdien vil fortsat kunne varieres efter beliggenheden, ligesom der vil kunne tages hensyn til grundens form, støjgener m. v.

Det bemærkes endvidere, at der i mere end 50 år har eksisteret en tilsvarende regel for landbrugs-ejendomme («bondegårdsreglen» – vurderingslovens § 14).

Følgende eksempler viser, at en overgang til byggeretsprincippet vil forårsage betydelige ændringer i ejendomsbeskatningen:

Eksempel fra Brønshøj

Ved 16. alm. vurdering ansattes grundværdien i store dele af Brønshøj til 250 kr. pr. kvm.

Grund på 300 kvm

300 kvm à 250 kr.	75.000 kr.
------------------------	------------

Grund på 1000 kvm

1000 kvm à 250 kr.	250.000 kr.
-------------------------	-------------

Såfremt det forudsættes, at grundværdien for en normalgrund på 800 kvm ved 17. alm. vurdering