



31. oktober 2023
J.nr. 2023 - 6812

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes endeligt svar på spørgsmål nr. 354 af 7. september 2023 (alm. del).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel

Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 6. september 2023 fra Ringkøbing-Skjern Kommune vedrørende bekymring om nye ejendomsvurderinger og fysisk planlægning, jf. SAU alm. del - bilag 235.

Svar

Ringkøbing-Skjern Kommune ønsker generelt at gøre opmærksom på, hvordan de nye ejendomsvurderinger efter kommunens opfattelse har u hensigtsmæssige følgevirkninger. Kommunens hovedbudskab er, at der er sket en ændring i måden, som grunde værdiansættes på, og der er flere eksempler i kommunen, hvor boligejere – i modsætning til tidligere – bliver beskattet på baggrund af, at grunden kan udstykkes i to.

Kommunen anfører, at det får den konsekvens, at mindst 4.500 parcelhuse vil blive vurderet som om, at der kan opføres 9.000 rækkehuse, hvilket i en kommune med et let faldende indbyggertal ikke synes realistisk.

Kommunen er af den opfattelse, at dette kan medføre grundværdistigninger på mellem 100-200 pct. for et ikke ubetydeligt antal af kommunens boligejere. Hertil har kommunen medtaget et konkret eksempel på en ejendom med en grundværdistigning på ca. 280 pct.

Hertil bemærkes

I overensstemmelse med forliget *Et nyt ejendomsvurderingssystem* fra 2016 følger det af ejendomsvurderingsloven fra 2017, at grunde skal vurderes på baggrund af værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Dette er en videreførelse af forståelsen af grundværdien i den gamle vurderingslov, hvor grunde blev vurderet ”i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse”. Af forarbejderne til ejendomsvurderingsloven fremgår det således, at der ud over en sproglig modernisering ikke ændres på forståelsen af grundværdien.¹

Værdiansættelsen giver ejeren incitament til den bedst mulige anvendelse af grunden, og grundskylden er på den måde med til at understøtte vækst og byudvikling med afsæt i kommunernes planlægning. Hvis grundværdien alene skulle ansættes efter den faktiske anvendelse og udnyttelse af grunden, ville det fx gøre jordspekulation mere attraktivt og øge incitamentet til at henlægge grunde ubebygget for at opnå en lavere beskatning. Desuden vil det give en mere uensartet vurdering og beskatning af grunde, der har samme anvendelsesmuligheder, men som anvendes forskelligt.

Efter ejendomsvurderingsloven sker værdiansættelsen dog ud fra den faktiske anvendelse, hvis et område i plangrundlaget generelt er udlagt til boligformål, dvs. uden angivelse af den tilladte boliganvendelse, fx til parcelhuse, rækkehuse eller etagebyggeri.

¹ Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 211 som fremsat, side 24

Efter den gamle vurderingslov var der en yderligere undtagelse til, at grunden skal vurderes i ubebygget stand. Undtagelsen gik ud på, at der ved værdiansættelsen af grunden skulle ses bort fra en udstykningsmulighed, hvis bygningens placering hindrede en udstykning. Reglen gjaldt kun for boliger, der var opført senest den 1. januar 2002.

Denne regel er ikke videreført i ejendomsvurderingsloven. Det betyder, at Vurderingsstyrelsen ikke længere tager hensyn til bygningens placering eller størrelse, når det ved værdiansættelsen skal vurderes, hvor mange udstykningsmuligheder der er.

Det er således det plangrundlag, som kommunerne har fastsat, der er styrende for vurderingen af et område. Det står kommunerne frit for at ændre plangrundlaget. Hvis der kommer en ny lokal- eller kommuneplan m.v., der ændrer, hvordan anvendelsesmulighederne er, vil der blive lavet en ny vurdering eller omvurdering af de pågældende grunde, der tager højde for det nye plangrundlag for området.

Det er dermed kommunerne, der overordnet bestemmer, hvordan en grund kan anvendes og udnyttes, og det nye ejendomsvurderingssystem vil formentligt lede til, at flere kommuner ændrer i lokal- eller kommuneplaner m.v. i de kommende år.

I vurderingerne sættes der som udgangspunkt lighedstegn ved, at en fuld udnyttelse af plangrundlagets muligheder også er det økonomisk mest fordelagtige. I bl.a. de tilfælde, hvor der planmæssigt er mulighed for udstykning, som det er tilfældet for de omtalte grunde i henvendelsen fra Ringkøbing-Skjern Kommune, foretager Vurderingsstyrelsen dog manuel kontrol af værdiansættelsen.

Den manuelle kontrol foretages ved, at det først undersøges, om der er retlige hindringer for udstykning, fx i form af fredninger på grunden. Herefter foretages en undersøgelse af, hvordan det evt. vil være muligt at udstykke og få plads til det retligt tilladte antal udstykninger på grunden. Endelig vurderes det, om den grundværdi, der nu er tilbage efter et eventuelt nedslag, er i overensstemmelse med lokale salgspriser og opfylder den forventelige salgspris for en ejendom.

Der kan være flere forklaringer på grundværdistigninger ved overgangen fra det gamle til det nye ejendomsvurderingssystem. Selv om boligprisudviklingen i Ringkøbing-Skjern Kommune under ét har været begrænset i 2011-2020, vil der kunne have været en højere boligprisudvikling i visse områder, herunder særligt i attraktive områder i kommunen. Der kan også ske det, at grundværdien i udgangspunktet har været sat lavt i de gamle vurderinger. Hvis boligejeren mener, at grundværdien i en 2020-vurdering er fastsat for højt, har boligejeren mulighed for at klage.

Endelig skal det bemærkes, at boligskatterne lempes for 8 ud af 10 boligejere ved overgangen til de nye boligskatteregler i 2024, fordi skattesatserne for ejendomsværdiskat og grundskyld sættes ned. Grundskyldspromillen i Ringkøbing-Skjern nedsættes fra 31 til 16,4 promille og ejendomsværdiskatten lempes fra 0,92 pct. til 0,51 pct. Selvom en

grundværdi stiger i kommunen, vil overgangen til de nye regler i 2024 for langt de fleste boligejere i Ringkøbing-Skjern Kommune samlet set medføre en skattelettelse.

De boligejere, der ikke får en skattelettelse, vil få en skatterabat. Skatterabatten har netop til formål at sikre, at ingen nuværende boligejer skal betale højere samlet boligskat i 2024 ved overgangen til de nye skattesatser og nye vurderinger, end de ellers ville have gjort med de eksisterende regler.