Vurdering af fast ejendom

Redegørelse fra
den af
ministeren for skatter og afgifter den 19. juli 1976
nedsatte arbejdsgruppe

Betænkning nr. 869

København 1979

trykt på genbrugspapir

ISBN 87-503-2920-0
Stougaard Jensen/København
Fi 03-175-bet.

Indholdsfortegnelse.

Side

I. Indledning
Kommissoriet og arbejdsgruppens sammensætning 7

II. Sammenfatning og konklusioner 10

III. Det nuværende vurderingssystem

A. Historisk oversigt 16
a. Ejendomsskyldloven 16
b. Overvejelser om ændring af ejendomsskylden 16
c. Lov nr. 352 af 7. august 1922 om beskatning til staten af faste ejendomme 17
d. Lov nr. 179 af 23. juni 1956 om vurdering af landets faste ejendomme 17

B. Vurderingsbegreberne 19
a. Ejendomsværdien 19
b. Grundværdien 22
c. Fradrag i grundværdien for forbedringer 27

C. Vurderingsprocedure 29
a. Grundlag og hjælpemidler 30
b. De almindelige vurderinger 31
c. Årsomvurderinger samt vurderinger i henhold til vurderingslovens § 4 og § 4 A 35
d. Kortfattet oversigt over vurderingsmetoderne 36
e. De opnåede resultater og den generelle kontrol heraf 45

D. Vurderingsadministrationen 48
a. Vurderingsadministrationens opbygning 48
b. Vurderingsadministrationens opgaver 51

Side

IV. Ejendomsvurderingernes anvendelse

a. Ejendomsbeskatningen . . . 55
b. Formueopgørelsen . . . 55
c. Indkomstopgørelsen . . . 55
d. Særlig indkomstskat . . . 55
e. Frigørelses- og afståelsesafgift . . . 56
f. Gave- og arveafgift . . . 56
g. Stempel- og kapitaltilførselsafgift . . . 56
h. Bolig- og lejelovgivning . . . 56
i. Realkreditgivning . . . 57
j. Statistisk værdiregistrering . . . 57
k. Planlovgivning og ekspropriationserstatning . . . 57
1. Renovations-, vand- og vejvedligeholdelsesudgifter . . 57
m. Pensionskasselån . . . 57
n. Retsafgiftslovens § 2 . . . 57
o. Køb og sammenlægning af landbrugsejendomme . . . 57
p. Jordrentepligtige ejendomme . . . 58
q. Kommunal udligning . . . 58

V. Vurderingsbegreberne.

A. Ejendomsværdien . . . 59

B. Grundværdien . . . 59
a. Generelt . . . 59
b. Landbrugsejendomme m.v. . . . 60
c. Skovejendomme . . . 61

C. Fradrag i grundværdien for forbedringer . . . 61

D. Fordeling af ejendomsværdi og grundværdi på erhverv og beboelse . . . 64

VI. Vurderingssystemet

A. Det nuværende system . . . 65

B. Tilpasning til prisudviklingen . . . 66

C. De enkelte ejendomsgrupper, for hvilke vurderingsforslag normalt kan udarbejdes . . . 71

D. Proceduren ved de årlige vurderinger . . . 76

E. Kontrollen med vurderingerne . . . 78
a. Klager over vurderingerne . . . 78
b. Revisionsarbejdet . . . 80

Side

VII. Vurderingsmyndighedernes organisation

A. Den eksisterende organisation 82
a. Vurderingsrådene 82
b. Skyldrådene 83

B. Arbejdsgruppens overvejelser 83
a. Personkredsen 83
b. Vurderingsmyndighedernes 1. instans 84
c. Vurderingsmyndighedernes 2. instans 85
d. Økonomiske overvejelser 87

C. Udtalelse fra de medlemmer, der har repræsenteret kommunerne, amtskommunerne samt indenrigsministeriet ... 90

VIII. Kontantvurdering

A. Vurderingsnormen 93

B. Vurderingsnormens betydning for vurderingsniveau og prisudvikling 94

C. Den praktiske gennemførelse af kontantvurdering 97
a. Generelt 97
b. Specielle problemer omkring omregningen af grundværdien for bebyggede ejendomme til kontantværdi. . . 99
c. Forholdet imellem niveauet for de prioriterede priser og kontantprisniveauet 1. halvår 1973 - 2. halvår 1976 100

D. Følgevirkninger af overgangen til kontantvurdering på det skatte- og afgiftsmæssige område 107
a. Skatter og afgifter for hvilke vurderingsnormen ikke er af beregningsmæssig betydning 107
b. Skatter og afgifter hvor vurderingsnormen er af beregningsmæssig betydning 108
c. Formueopgørelsen 110

E. Udviklingen i ejendomspriserne ved sædvanlig prioritering og ved omregning til kontantbasis 113

Bilag Side

1. Ejendomsstamregistret og bygnings- og boligregistret 119

2. Salgsstatistikkens anvendelse som grundlag for årsreguleringerne 122

3. Vurderingernes anvendelse 138

4. Fordeling af vurderede ejendomme ved 16. alm. vurdering efter benyttelse 154

5. Grundværdi og fradrag for forbedringer for samtlige ejendomme ved 10. - 16. alm. vurdering 155

6. Konsekvenser for udskrivningen af amtsgrundskyld som følge af grundværdiernes omregning til kontantværdi 158

7. Udenlandsk ret 166

8. Oversigt over eventuelle ændringer i vurderingsloven 169

I.

Indledning.

Arbejdsgruppen blev nedsat af mi'nisteren for skatter og afgifter den 19. juli 1976.

Arbejdsgruppen fik følgende kommissorium:

"I folketingets skatte- og afgiftsudvalgs betænkning over forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme (kontantvurdering) henstillede et mindretal, at ministeren for skatter og afgifter lader en arbejdsgruppe foretage en samlet bedømmelse af mulighederne for en forbedring af vurderingsreglerne.

Under 2. behandling af lovforslaget gav ministeren tilsagn om at iværksætte en sådan undersøgelse i en arbejdsgruppe.

Som udgangspunkt for overvejelserne bør arbejdsgruppen foretage en analyse og bedømmelse af de nuværende vurderingsregler og den nu anvendte fremgangsmåde ved vurderingen.

På baggrund heraf bør det overvejes, hvilke hensyn vurderingsreglerne bør tilgodese, og på hvilke områder det under nutidens forhold og den forventede udvikling må anses for anbefalelsesværdigt at gennemføre ændringer i vurderingssystemet. Der bør bl.a. lægges vægt på, om ændringer i systemet kan føre til forenklinger for ejerne af fast ejendom, til ændringer af vurderingsorganisationen eller iøvrigt til administrative forenklinger og lettelser for myndighederne, uden at afgørende vurderingsmæssige hensyn tilsidesættes.

Arbejdsgruppen bør være opmærksom på de ulemper, det medfører, at der efter de gældende vurderingsregler registreres meget store værdi spring hvert fjerde år. Arbejdsgruppen bør derfor undersøge mulighederne for at indrette vurderingssystemet således, at vurderingerne giver et mere løbende udtryk for udviklingen i ejendommenes værdi.

Arbejdsgruppen bør redegøre for fordele og ulemper ved eventuelt at indføre det såkaldte kontantvurderingsprincip i forbindelse med en revision af vurderingsreglerne. I den forbindelse bør det tages op til behandling, i hvilket omfang en overgang til kontantvurdering giver anledning til konsekvensændringer i den øvrige lovgivning, herunder ændringer i reglerne om fradrag af gæld i fast ejendom ved opgørelsen af den skattepligtige formue.

Arbejdsgruppen bør belyse den indflydelse, de ændringer, der behandles i arbejdsgruppens redegørelse, må antages at få på vurderingsresultaterne. Endvidere bør der redegøres for ændringernes betydning for administrationsudgifterne og forbruget af personale og tekniske hjælpemidler m.v.

Hvor de af arbejdsgruppen behandlede løsninger forudsætter lovændringer, bør der redegøres herfor.

Arbejdsgruppens arbejde bør tilendebringes så tidligt, at et eventuelt lovforslag kan fremsættes i god tid inden 17. alm. vurdering."

Arbejdsgruppen fik følgende sammensætning:

Kontorchef J. Brigsted,	boligministeriet.
Vicedirektør Th. Christiansen,	direktoratet for Københavns skattevæsen.
Kontorchef Karen Dahl	skattedepartementet.
Kontorchef C. E. Haumann,	skattedepartementet.
Skyldrådsformand Helge Larsen,	skyldrådsforeningen.
Fuldmægtig Mogens Nagel Larsen,	Økonomiministeriet, det Økonomiske sekretariat.
Afdelingschef Jens Jørn Nielsen,	Kommunernes Landsforening.
Ligningschef A. Bernth Pedersen,	statsskattedirektoratet.
Kontorchef Johs. Pedersen,	indenrigsministeriet.
Kontorchef J. E. Steenstrup,	Amtsrådsforeningen i Danmark
Landinspektør (nu professor) Erik Stubkjær,	finansministeriet, administrationsdepartementet.
Statsskattedirektør Hans Westerberg, formand	

Den 19. januar 1979 indtrådte kontorchef Otto Larsen, amtsrådsforeningen, i stedet for kontorchef J. E. Steenstrup.

Arbejdsgruppens sekretariat har haft følgende sammensætning:

Kontorchef (nu vicedirektør) Niels Lauesen,.....	statsskattedirektoratet.
Ekspeditionssekretær M. Winther,	skattedepartementet.
Fuldmægtig E. Stæhr-Larsen,. . . .	statsskattedirektoratet.
Fuldmægtig Flemming Paludan,....	statsskattedirektoratet. (tiltrådt 15. januar 1977.)

De statistiske beregninger i redegørelsen er udarbejdet i statsskattedirektoratets vurderingsafdeling af ekspeditionssekretær Peter Døssing.

Et udvalg af arbejdsgruppen har i dagene 14. - 16. september 1977 foretaget en studierejse til Stockholm, hvor embedsmænd fra Riksskatteverket orienterede om det svenske vurderingssystem og de dertil knyttede vurderingsregler. Der er i bilag 7 redegjort for det svenske vurderingssystem.

København, den 29. januar 1979.

J. Brigsted	Th. Christiansen	Karen Dahl
C. E. Haumann	Helge Larsen	M. Nagel Larsen
Otto Larsen	Jens Jørn Nielsen	A. Bernth Pedersen
Johs. Pedersen	Erik Stubkjær	Hans Westerberg (formand)
	E. Stæhr-Larsen	Flemming Paludan

II.

Sammenfatning og konklusioner.

A. Kommissoriet.

Det er pålagt arbejdsgruppen at bedømme mulighederne for at forbedre vurderingsreglerne og eventuelt at foreslå ændringer i disse. I betænkningens kap. III og kap. IV er redegjort for de nuværende vurderingsregler, fremgangsmåden ved vurderingerne og for vurderingernes anvendelse. Kap. V indeholder resultatet af overvejelserne vedrørende vurderingsbegreberne.

Det er videre pålagt arbejdsgruppen at overveje en forenkling og modernisering af vurderingssystemet, herunder at undersøge mulighederne for, at vurderingerne i højere grad end tilfældet er i dag løbende giver udtryk for udviklingen i ejendommenes værdi. Der er i kap. VI redegjort for overvejelserne i forbindelse hermed. I kap. VII er omtalt konsekvenserne for vurderingsmyndighedernes organisation af et ændret vurderi ngssystem.

Overvejelserne af fordele og ulemper ved at indføre det såkaldte kontantvurderingsprincip samt konsekvenserne heraf er behandlet i kap. VIII.

I bilag 8 findes en oversigt over de lovbestemmelser i vurderingsloven, der som konsekvens af arbejdsgruppens indstillinger skal ændres.

B. Vurderingsbegreberne.

Principperne for ansættelse af ejendomsværdi og grundværdi efter den nuværende vurderingslov foreslås fastholdt. Bestemmelserne om fordeling af landbrugsejendommes ansættelser på henholdsvis stuehus med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom kan udvides til også at omfatte andre ejendomme med blandet beboelse og erhverv. Det vurderingsmæssige grundlag vil herefter være til stede for en ligestilling ved beregningen af værdi af bolig i egen ejendom for ejere af blandede beboelses- og erhvervsejendomme.

Reglerne for ansættelsen af fradrag i grundværdien for forbedringer - hvis eksistens forudsættes i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme - har medført administrati-

ve vanskeligheder. Der er derfor ud fra et rent administrativt synspunkt peget på muligheden af at forenkle eller at afskaffe disse regler efter en afviklingsordning.

C. Vurderingssystemet.

a. Generelt. Vurderingerne foreslås principielt baseret på oplysningerne i bygnings- og boligregistret og i ejendomsstamregistret. Det vil herefter i langt de fleste tilfælde ikke være nødvendigt at udsende vurderingsskemaer til ejerne. Efter retningslinier godkendt af ligningsrådet udarbejdes normværdier efter prisudviklingen for fast ejendom. På grundlag heraf udarbejder, statsskattedirektoratet vurderingsforslag for den overvejende del af landets faste ejendomme til brug for vurderingsmyndighedernes værdiansættelser.

Det vil være muligt at meddele vurderingsresultatet til ejeren sammen med en redegørelse for, på hvilket grundlag vurderingen er foretaget. Vurderingsresultatet kan eventuelt meddeles som et forslag, som ejeren kan fremkomme med indsigelse imod.

b. Tilpasningen til prisudviklingen.

1. Den periodisk foretagne almindelige vurdering kan årligt tilpasses prisudviklingen ved en for samtlige landets ejendomme ensartet procentregulering af ansættelserne. Denne fremgangsmåde ligner den, der med hjemmel i ligningsloven anvendes ved fastsættelsen af grundlaget for beregningen af lejeværdi af bolig i egen ejendom.

En sådan ordning er administrativt meget enkel og tilgodeser i nogen grad ønsket om at undgå de store værdi spring. Men ordningen indebærer, at beskatningsgrundlaget for den enkelte ejendom kan afvige væsentligt fra den faktiske handelspris, og er derfor næppe hensigtsmæssig.

2. En anden løsning er en årlig regulering af ansættelserne ved den almindelige vurdering på grundlag af ejendomssalgsstatistikkens stigningsprocenter, opdelt geografisk og ejendomsgruppevis. De almindelige, periodisk foretagne vurderinger vil herefter fremtræde som en kontrol af årsreguleringerne. De almindelige vurderinger, der nu foretages hvert 4. år, vil eventuelt kunne afholdes med større tidsintervaller.

Tillægges de årlige reguleringer samme skattemæssige konsekvenser som de almindelige vurderinger og årsomvurderingerne, kan man næppe afskære ejerne fra at kunne påklage disse. Klagemulighederne til skyldråd og landsskatteret må altså bibeholdes. Klageadgangen må imidlertid kunne begrænses til alene at omfatte spørgsmål om ejendommens klassificering i forhold til de anvendte reguleringssatser. Ejeren kan dog forlange sin ejendom omvurderet, jfr. den nuværende vurderingslovs § 4, således at ejendommens ansættelse bringes ind under det almindelige klagesystem.

En ordning med årsreguleringer forudsætter et sideløbende årsomvurderingssystem, idet reguleringens grundlag, den forudgående ansættelse, kan være forældet på grund af faktiske eller retlige ændringer af ejendommen.

3. En tredie løsning er en ordning med årlige almindelige vurderinger baseret på prisundersøgelser og i øvrigt på grundlag af de registrerede faktiske og retlige oplysninger om ejendommene, således at det nuværende årsomvurderingssystem gøres overflødigt.

Fremgangsmåden ved de hidtidige almindelige vurderinger kan af tidsmæssige årsager ikke anvendes ved årlige vurderinger. Det vil imidlertid være muligt at afkorte vurderingsproceduren for den altovervejende del (ca. 75-80 %) af ejendommene ved i statsskattedirektoratet at sammenholde edb-registrenes ejendomsoplysninger med salgsoplysningerne. Herved undgår man at skulle gennemføre de hidtil anvendte prisundersøgelser foretaget på basis af besigtigelser samt forvurderingerne. De salgsstatistiske analyser kan foretages efter forholdene på vurderingstidspunktet. For de resterende ca. 20-25 % af ejendommene, for hvilke vurderingsforslagene ikke er tilstrækkeligt sikre, lettes vurderingsmyndighedernes arbejde ved, at en række besigtigelser og undersøgelser undgås som følge af de i vurderingsforslagene indeholdte pplysninger om ejendommene.

Af hensyn til den offentlige budgetlægning bør vurderingstidspunktet formentlig fastsættes til den 1. januar.

Det må antages, at de hyppigere vurderinger og den større åbenhed omkring vurderingernes grundlag medfører en begrænsning af antallet af klager. Klagesagsbehandlingen kan herved afsluttes i skyldrådene inden afholdelsen af den næste årlige vurdering.

En ordning med årlige almindelige vurderinger må antages at kunne gennemføres efter 17. alm. vurdering i 1981, eventuelt således at den første årsvurdering afholdes i 1983.

D. Vurderingsmyndighedernes organisation.

a. Vurderingsmyndighedernes organisation kan bibeholdes i sin nuværende form. Den igangværende tekniske og administrative udvikling og det foreslåede vurderingssystem gør det imidlertid muligt at begrænse arbejdet i vurderingsrådene, d.v.s. i vurderingsmyndighedernes 1.-instans. Samtlige vurderingsråd har i dag administrativ bistand i vurderingssekretariaterne samtidig med, at rådene ved de almindelige vurderinger for den overvejende del af ejendommene modtager forslag til vurdering. En ophævelse af den i dag gældende vurderingsdistriktsinddeling vil derfor være forsvarlig.

Antallet af vurderingsrådsmedlemmer kan herefter nedskæres fra ca. 4.ooo til ca. 1.2oo, således at rådet består af i gennemsnit 4 medlemmer foruden vurderingsformanden. Den herved opnåede økonomiske besparelse vil være afhængig af den valgte aflønningsform. Der vil dog indenfor de opnåede besparelser kunne afholdes årlige reguleringer af vurderingerne eller egentlige årlige vurderinger.

Skyldrådenes opbygning som et råd bestående af 1.-instansens formænd kan bibeholdes, hvilket medfører en række instruktionsmæssige og økonomiske fordele. Da skyldrådene fungerer som både tilsyns- og klagemyndighed, vil det dog være nødvendigt, at skyldrådenes medlemmer ikke deltager i behandlingen af klager i egen vurderingskreds.

b. De medlemmer af arbejdsgruppen, der repræsenterer kommunerne, amtskommunerne samt indenrigsministeriet har fundet det naturligt at tage udgangspunkt i den netop vedtagne skattestyrelseslov i spørgsmålet om den mest hensigtsmæssige organisation af de fremtidige vurderingsmyndigheder. De foreslår derfor etablering af kommunale vurderingskommissioner efter samme principper som de kommunale ligningskommissioner.

De kommunale vurderingskommissioner udfærdiger vurderi ngsforslagene i overensstemmelse med de af ligningsrådet og statsskattedirektoratet meddelte anvisninger og behandler de mod forslagene fremsatte indsigelser. Klager over vurderings-

kommissionernes afgørelser behandles i statslige vurderingsråd.

Det regionale tilsyn med vurderingen varetages af statslige amtsvurderingsråd.

En sådan vurderingsorganisation vil reducere det nuværende antal vurderingsrådsmedlemmer fra ca. 4.000 til ca. 1.400 kommunale kommissionsmedlemmer, hvortil kommer et antal statslige vurderingsrådsmedlemmer og amtsvurderingsrådsmedlemmer svarende til antallet af skatterådsmedlemmer og amtsligningsrådsmedlemmer.

Repræsentanterne for kommunerne og indenrigsministeriet skal i øvrigt pege på de yderligere økonomiske besparelser, der ville ligge i en ordning, hvorefter vurderingsarbejdet i dets helhed blev henlagt til de kommunale ligningskommissioner og de statslige skatteråd og amtsligningsråd.

E. Kontantvurdering.

I det eksisterende vurderingssystem ansættes ejendommes værdi i handel og vandel ved sædvanlig prioritering. Herved overføres de gennemsnitlige prioriteringsforhold for de omsatte ejendomme til samtlige vurderede ejendomme. En sådan prioriteret pris kan opfattes som sammensat dels af den såkaldte kontantværdi, dels af et kurstab, som skyldes, at finansieringen af ejendomsomsætningen normalt foregår ved belåning til underkurs. En vurdering på basis af kontantværdien medfører, at de ansatte værdier i princippet renses for denne indflydelse. I al almindelighed bliver værdierne derfor lavere end ansættelserne efter det gældende princip. Kontantvurdering vil tillige på grund af den spredning, der erfaringsmæssigt er i prioriteringsforholdene, være ensbetydende med en anden fordeling af værdiansættelserne end efter den hidtil anvendte metode.

Udviklingen i værdierne ansat på basis af sædvanlig prioritering sammenlignet med værdiansættelserne efter kontantværdiprincippet afhænger af udviklingen i prioriteringsvilkårene for de omsatte ejendomme og renteforholdene.

Det væsentligste formål med afholdelse af ejendomsvurderinger er at skabe grundlag for påligning af en række skatter (især ejendomsskat, formueskat og lejeværdibeskatning). At beskatningsgrundlaget ved en eventuel overgang til kontant-

værdi bliver lavere må antages at være uden indflydelse på størrelsen af den samlede beskatning. Hvis provenuet af de enkelte skatter, der berøres af omlægningen, fastholdes gennem en generel justering af skattesatserne, vil fordelingen af skattebyrden i et vist omfang forme sig forskelligt under de to vurderingsprincipper.

Der er intet teknisk eller administrativt til hinder for overgang til en kontantvurderingsnorm. Da statistikken over priserne på omsat fast ejendom imidlertid mister sin karakter af direkte at være vejledende for vurderingsarbejdet, skal statistikkens oplysninger underkastes yderligere bearbejdelse.

III.

Det nuværende vurderingssystem.

A. Historisk oversigt.

a. Ejendomsskyldloven.

Ved lov *nr.* Io3 af 15. maj 19o3 om ejendomsskyld indførtes regelmæssige vurderinger i Danmark.

Tanken med loven var at skabe et ensartet ejendomsbeskatningsgrundlag til afløsning af de hidtidige jord- og bygningsskatter.

Efter loven ansattes for samtlige vurderingspligtige ejendomme en ejendomsværdi - en vurdering til ejendomsskyld - der skulle udgøre ejendommens værdi i handel og vandel uden besætning og løsøre, men incl. mur- og nagelfast tilbehør.

De nærmere retningslinier for udfindelsen af værdien fastlagdes i selve lovteksten.

Ved loven inddeltes landet i skyldkredse og for hver skyldkreds oprettedes et vurderingsråd bestående af en formand udpeget af finansministeren og 2 vurderingsmænd udpeget af kommunalbestyrelsen. Vurderingsrådene foretog vurderingerne i 1.instans.

Samtidig oprettedes et overskyldråd bestående af en formand udpeget af kongen og 8 medlemmer, hvoraf 4 beskikkedes af kongen, 2 af landstinget og 2 af folketinget. Overskyldrådet fungerede som vurderingsrådenes tilsynsførende myndighed og som klageinstans. Overskyldrådets afgørelser var endelige.

Den 1.alm.vurdering fandt sted i 19o4.

b. Overvejelser om ændring af ejendomsskylden.

Der opstod hurtigt efter ejendomsskyldlovens vedtagelse kritik af, at skatteomlægningen i et vist omfang havde medført overgang fra grundskat til bygningsskat. Det hævdedes, at det forhold, at bygninger nu indgik i beskatningsgrundlaget, bevirkede en beskatning af ejerens flid og indsats på ejendommen og en favorisering af den store landbrugsejendom i forhold til den li 11e.

I 1911 begyndte man derfor at undersøge mulighederne for at gennemføre en grundbeskatning ved at iværksætte en række prøvevurderinger af jorden. På basis af erfaringerne fra prøvevurderingerne gennemførtes ved lov nr. 321 af 22. december 1915 en ændring af ejendomsskyldloven, således at der ved

3.alm.vurdering pr. 1. juli 1916 ved siden af ejendomsværdien ansattes en værdi af jorden i ubebygget stand under hensyn til dennes beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse. Efter overskyldrådets cirkulære af 1. marts 1916 ansattes landbrugets grundværdier til samme værdi pr. arealenhed uafhængigt af ejendommens størrelse og som om jorden tilhørte en middelstor bondegård.

Ansættelsen af en særskilt grundværdi fik ikke skattemæssige konsekvenser.

c. Lov nr. 352 af 7. august 1922 om beskatning til staten af faste ejendomme.

Ved lov om beskatning til staten af faste ejendomme systematiseredes de hidtil gældende vurderingsregler med visse mindre ændringer. Det præciseredes bl.a., at landbrugsjorden skulle ansættes, som om den tilhørte en middelstor bondegård i middel god kultur. Samtidig indførtes ved lov en statsgrundskyld på 1,5 o/oo, der beregnedes på grundlag af den ansatte grundværdi. Ejendomsskylden bibeholdtes. Desuden indførtes regelmæssige- årsomvurderinger for ejendomme, der havde undergået visse nærmere bestemte forandringer. Ved årsomvurderingen ansattes ejendomsværdien efter prisforholdene ved den seneste almindelige vurdering, medens grundværdien - af hensyn til muligheden for indførelsen af en kommunal grundværdistigningsskat - ansattes efter det aktuelle prisniveau.

Samtidig indførtes en myndighedsorganisation svarende til den nuværende med vurderingsråd og skyldråd.

d. Lov nr. 179 af 23. juni 1956 om vurdering af landets faste ejendomme.

1922-loven om beskatning til staten af faste ejendomme virkede, for så vidt angår de vurderingsmæssige afsnit, uden ændringer, indtil den afløstes af lov nr. 179 af 23. juni 1956 om vurdering af landets faste ejendomme, der med senere ændringer udgør det nugældende lovgrundlag for de offentlige vurderinger.

Ved lov nr. Io8 af 31. marts 1938 om oprettelsen af en landsskatteret og om tilsynet med skatteligningen m.v. ophævedes overskyldrådet, og dettes virksomhed som tilsynsførende administrativt organ og ankeinstans blev delt mellem på den ene side ligningsrådet og statens ligningsdirektorat (fra 1. december 1975 statsskattedirektoratet) og på den anden side landsskatteretten.

Vurderingsloven indebar en lovteknisk modernisering, medens vurderingsprincipperne fra 1922-1oven i det væsentligste bibeholdtes, således også reglerne for ansættelse af landbrugsjord.

Ved loven ajourførtes desuden betingelserne for, hvornår en ejendom optages til årsomvurdering. Desuden gennemførtes en ordning, hvorefter både ejendoms- og grundværdien ved omvurderingerne ansattes efter de aktuelle prisforhold på omvurderingstidspunktet.

Endelig udgik beskatningsbestemmelserne af loven, idet de statslige ejendomsbeskatningsregler i 1958 igen blev indarbejdet i loven for atter at blive udskilt fra denne i 1966.

Af væsentligere ændringer i vurderingsloven skal kort omtales følgende:

Ved lov nr. 224 af 4. juni 1965 gennemførtes en ændring, således at årsomvurderingerne fremtidigt skulle foretages på grundlag af prisforholdene ved den seneste almindelige vurdering. Ændringen begrundedes med, at de kraftige prisstigninger under det hidtil gældende system havde betinget meget væsentlige skattemæssige uligheder imellem omvurderede ejendomme og ikke-omvurderede ejendomme. Desuden indførtes en bestemmelse om, at landbrugsjord m.v., der var omfattet af en godkendt byudviklingsplan eller en godkendt byplans landbrugszone, skulle ansættes efter handelsprisen, d.v.s efter vurderingslovens § 6. For disse ejendomme blev "bondegårdsreglen" således suspenderet.

Ved lov nr. 418 af 19. december 1966 ændredes vurderingsloven således, at ejerlejlighedsbegrebet indpassedes i denne.

Ved ændringslov nr. 32o af 18. juni 1969 indførtes som konsekvens af frigørelsesafgiftsloven den nuværende ordning for ansættelsen af grundværdien for landbrugsejendomme. Denne ansættes herefter uafhængigt af eventuelle værdiforøgelser som følge af forventningen om ejendommens inddragelse i byzone eller sommerhusområde (dengang inder- eller mellemzone). Efter bestemmelsen finder denne merværdi udtryk i et særskilt ansat differencebeløb.

I 197o indførtes en speciel regel for omvurdering, hvorefter landbrugsejendomme m.v. beliggende i landzone omvurderedes snarest - og uden for de almindelige vurderingsterminer - efter inddragelse i byzone eller sommerhusområde. Bestemmelsen indførtes med henblik på beregningen af frigørelsesafgift.

Ved lov nr. 31o af lo. juni 1976 skærpedes habilitetsbetingelserne for vurderingsmyndighederne, ligesom fremgangsmåden for fastsættelsen af grundværdien for ejerlejligheder blev præciseret.

B. Vurderingsbegreberne.

De gældende regler om de offentlige vurderinger og principperne for de respektive værdiansættelser findes i lov nr. 179 af 23. juni 1956 (vurderingsloven), senest ændret ved lov nr. 31o af lo. juni 1976, jfr. ministeriet for skatter og afgifters lovbekendtgørelse nr. 363 af 1. juli 1976.

Det følger af vurderingsloven, at der for hver enkelt ejendom i landet ansættes en ejendomsværdi og en grundværdi samt - hvor betingelserne herfor er opfyldt - et fradrag i grundværdien for forbedringer. Desuden ansættes for visse landbrugsejendomme et differencebeløb, ligesom vurderingsmyndighederne foretager en række værdifordelinger - dels lovbundne dels efter begæring.

Visse ejendomme er dog undtaget fra vurdering i medfør af vurderingslovens § 7. Det gælder således: Kirker, offentlige torve, gader, veje og parkanlæg, befæstningsanlæg, fyranlæg, forskellige trafikanlæg samt visse dele af Københavns frihavn.

a. Ejendomsværdien.

Det almindelige grundlag for ansættelse af ejendomsværdien er ifølge vurderingslovens § 6 ejendommens værdi i handel og vandel, forstået som det beløb, der kan påregnes opnået for ejendommen ved almindelig frit salg.

Ved ejendomsværdien forstås efter samme lovs § 9 værdien af den faste ejendom i dens helhed, indbefattet sædvanligt tilbehør, men uden besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel.

Ved vurderingen tages der hensyn til alle særlige forhold ved selve ejendommen, som en fornuftig køber må antages at ville tage i betragtning, medmindre det drejer sig om forhold, hvorfra der efter nærmere bestemmelser i lovens §§ 9-12 skal ses bort ved vurderingen.

Det følger videre af lovens § lo, stk. 1, at der ved ansættelse af ejendomsværdien tages hensyn til de til den faste ejendom (grund og bygninger m.v.) knyttede rettigheder og

byrder af offentligretlig karakter.

Udtrykket "rettigheder og byrder af offentligretlig karakter" omfatter såvel den almindelige regulering af ejendomsretten til fast ejendom som de specielle begunstigelser eller rådighedsindskrænkninger for de enkelte ejendomme eller grupper af ejendomme, der er bragt i anvendelse over for disse ifølge særlig lovhjemmel.

Man vurderer således under hensyntagen til lovgivningens almindelige betingelser og forskrifter for og begrænsninger i en ejers råden over og udnyttelse af ejendommen i det omfang de pålagte bånd må antages at påvirke salgsprisen. En ejendom kan derfor ikke vurderes efter en anvendelse, som vil stride mod loven eller den øvrige retstilstand, selvom denne anvendelse ville være økonomisk mere fordelagtig for ejeren.

Også de specielle rådighedsindskrænkninger, som en offentlig myndighed med hjemmel i loven har pålagt en ejendom, f.eks. ved kondemnering, benyttelsesforbud, tinglyst byplanvedtægt (kommuneplan), naturfredningskendelse o.s.v. påvirker ansættelsen af ejendomsværdien. På tilsvarende vis vurderes også under hensyntagen til de særlige begunstigelser i forhold til i øvrigt gældende love eller bestemmelser, f.eks. byggedispensation, dispensation i henhold til by- og landzoneloven eller naturfredningsloven.

Det følger endvidere af vurderingslovens § lo, stk. 2, at der ved ejendomsværdiansættelsen såvel for den herskende som den tjenende ejendom skal tages hensyn til privatretlige servitutter, der er pålagt en ejendom til fordel for en anden, medens der i øvrigt skal bortses fra rettigheder og byrder af privatretlig karakter. Som eksempel på sådanne privatretlige servitutter kan nævnes portrettigheder, indkørselsrettigheder, vejrettigheder (færdselsret), udsigtsservitutter, afgravningsret til forekomster i jorden m.v.

I øvrigt skal der ved ansættelsen af såvel ejendomsværdien som grundværdien bortses fra rettigheder og forpligtelser af privatretlig karakter.

Hvor bygninger og grund har forskellig ejer og følgelig vurderes hver for sig, skal der i medfør af vurderingslovens § 11 tages hensyn til kontraktforholdet mellem parterne ved ansættelsen af ejendomsværdien for de respektive to ejendomme.

Ansættelsen af ejendomsværdien sker som almindelig regel på grundlag af ejendommens faktiske tilstand på vurderingstidspunktet. Ved de almindelige vurderinger skal ansættelser-

ne tillige foretages efter prisforholdene på dette tidspunkt. Vurderinger, der foretages imellem de almindelige vurderinger, tager derimod udgangspunkt i prisforholdene ved den nærmest forudgående almindelige vurdering. I den 4-årige periode, der 1øber imellem de almindelige vurderinger, vurderes således uden hensyntagen til prisstigninger (eller prisfald), der er indtruffet siden den sidste almindelige vurdering.

For at opnå ligelighed i ansættelsen af ejendomsværdien skal der bortses fra visse beskatningsgrundlaget uvedkommende forskelligheder. Vurderingsloven foreskriver derfor, at en række forhold iagttages ved ansættelsen.

Det følger således af vurderingslovens § lo, stk. 3, at der ved ansættelsen af ejendomsværdien skal regnes med sædvanlige prioriteringsforhold.

Ejendomsværdien ansættes herefter til den værdi i handel og vandel, som ejendommen ville have, hvis den var prioriteret som almindeligt for tilsvarende solgte ejendomme, uanset om ejendommen faktisk er uprioriteret, særligt højt eller lavt prioriteret eller prioriteret med særligt gunstige eller ugunstige lån.

Desuden skal udlejningsejendomme ansættes med udgangspunkt i sædvanlige udlejningsforhold. Usædvanlige lejeforhold kan øve betydelig indflydelse på den salgspris, der kan opnås for en udlejningsejendom, men må ikke$_{rf}$øve indflydelse på ansættelsen af ejendomsværdien.

Endelig skal ejendomme, hvis driftstilstand efter ejendommens karakter svinger i årets løb, efter vurderingslovens § 12 ansættes i årets middeltilstand. Bestemmelsen har især betydning for landbrugsejendomme og frugtplantager.

For landbrugsejendomme og ejendomme der må stilles i klasse med disse, foretages i medfør af lovens § 33, stk. 4, en fordeling af ejendomsværdien, således at den del af ejendomsværdien, der kan henføres til ejendommens stuehus, angives med et særskilt beløb.

Udover ovennævnte lovbestemte forhold spiller en række andre forhold erfaringsmæssigt ind ved ansættelse af ejendomsværdien.

Således er ejendommens økonomisk gode anvendelse afgørende for prisfastsættelsen, idet en fornuftig køber snarere end se på den faktiske anvendelse vil tage hensyn til de foreliggende muligheder for overgang til en bedre anvendelse af ejendommen. En sådan bedre udnyttelse kan bestå i en udstykning af ejendommen, idet omkostningerne ved udstykningen i

videste forstand tages i betragtning ved ansættelsen, ligesom der tages hensyn til en eventuel afgivelse af arealer til vej.

Alle driftsindtægter og driftsudgifter som ved normal drift er forbundet med benyttelsen af ejendommen, er desuden af betydning for ejendommens handelsværdi og dermed for ejendomsværdiansættelsen. Dette gælder såvel almindelige driftsindtægter og -udgifter som mere specielle. Afdrag og forrentning af anlægsgæld anses ikke af vurderingsmyndighederne som driftsudgifter, men som dele af anlægsomkostningerne, der - hvis de vedrører grunden - kan have betydning for ansættelse af grundforbedringsfradrag, jfr. nedenfor under c.

b. Grundværdien.

Grundværdien er en selvstændig ansættelse ved siden af ejendomsværdien.

Det almindelige grundlag for ansættelsen er værdien i handel og vandel. Niveauet for grundværdiansættelsen ligger imidlertid fast imellem de almindelige vurderinger, således at der ikke tages hensyn til de forandringer i prisforholdene, der måtte være indtrådt siden den sidste almindelige vurdering, jfr. ovenfor side 21.

De nærmere regler for ansættelsen af grundværdien findes i lovens §§ 13-16 A. I modsætning til, hvad der er tilfældet for ansættelse af ejendomsværdien, afhænger ansættelsen af grundværdien af, hvilken type ejendom der skal vurderes. Der sondres i denne henseende imellem landbrugsejendomme m.v., skovbrugsejendomme og øvrige ejendomme.

Dog gælder følgende generelle regler for grundværdiansættelsen:

Ved grundværdien forstås efter lovens § 13, stk. 1, værdien i handel og vandel af grunden i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse.

Videre følger det af vurderingslovens § 13, stk. 2, at der ved ansættelsen af grundværdien tages hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter. Idet der henvises til det ovenfor under a. anførte, skal her kun fremhæves, at det alene er byrder og rettigheder, der er knyttet til grunden i ubebygget stand, der tages hensyn til. Ved ansættelsen af grundværdien vurderes derfor uden hensyntagen til f.eks. bygningsfredning, huslejeregule-

ring o.i., der alene er knyttet til den eksisterende bebyggelse. Dette gælder,, selvom bygningerne på ejendommen er pålagt nedrivningsforbud.

Med hensyn til privatretlige servitutters betydning for ansættelsen af grundværdien henvises ligeledes til, hvad der er anført om ejendomsværdiansættelsen.

1) Grundværdien for ejendomme i landzone, der benyttes til landbrug, gartneri, frugtplantage og planteskole, skal efter vurderingslovens § 14, stk. 1-4, ansættes efter jordens værdi til landbrugsmæssige formål» Udgangspunktet for grundværdiansættelsen tages i jordens værdi, som tilhørte den en middelstor bondegård i middelgod kultur, efter de priser, der er opnået ved salg af ejendomme i almindelig fri handel inden for det pågældende område i tiden op til den almindelige vurdering, og således at værdien ansættes på grundlag af jordens tilstand lige efter høst.

At udgangspunktet for grundværdiansættelsen tages i den middelstore landbrugsejendoms middelgode jordtilliggende indebærer ikke, at al landbrugsjord inden for et område ansættes ens. Værdiansættelsen gradueres egn for egn, efter jordens kvalitet, beliggenhed og terrænets form, men ens jorder vurderes ens uden hensyntagen til, om jorden hører til en stor eller lille ejendom, og uden hensyntagen til, om den pågældende landmand har været omhyggelig i sin pleje af jorden eller har forsømt denne. Består en landbrugsejendom således af arealer med en væsentlig forskellig beskaffenhed eller beliggenhed, ansættes hvert af de pågældende arealer for sig ud fra ovennævnte normalprincipper.

I øvrigt vedtager ligningsrådet op til hver almindelig vurdering en vejledende anvisning om grundværdiansættelsen for landbrugsejendomme. De angivne grundværdisatser kan ikke uden videre lægges til grund, men danner udgangspunkt for vurderingsrådenes egne grundværdiskalaer.

Grundvurderingen for landbrugsejendomme får som følge af det anvendte normalbegreb og ligningsrådets vejledning et præg af ensartethed og ligelighed, og vurderingsrådenes arbejde får i nogen grad karakter af en klassificering af jorden efter dens landbrugsmæssige ydeevne under samtidig hensyntagen til beliggenheden. Desuden opnås et i vide kredse acceptabelt beskatningsgrundlag, idet man ved "bondegårdsreglen" undgår, at den store gård favoriseres og den dygtige

landmand beskattes for sin ekstraindsats med jorden.

For ejendomme, hvis handelsværdi er påvirket af beliggenhedsmomentet til boligformål for ejeren eller brugeren eller af herlighedsværdier, ansættes grundværdien under hensyntagen til denne beliggenhedsværdi. Ved grundværdiansættelsen efter de tidligere nævnte retningslinier er efter vurderingspraksis includeret en almindelig beboelsesgrundværdi, forstået på den måde, at der ved ansættelse af den landbrugsmæssige grundværdi er kalkuleret med "byggeretten" (og pligten) til et stuehus på ejendommen. Hvor ejendommens beliggenhed nær et storbyområde eller umiddelbart op til en stationsby betinger en merværdi som følge af boligens (stuehusets) særligt gunstige placering, eller hvor en særlig naturskøn beliggenhed medfører en handelsværdi, der er større end for i øvrigt tilsvarende ejendomme, ansættes - ligeledes efter praksis - denne merværdi som et tillæg til grundværdien.

Det følger af vurderingslovens § 14, stk. 5, at der ved ansættelsen af landbrugsejendomme m.v., der ligger i landzone, ses bort fra den højere værdi, som er en følge af forventninger om ejendommens overgang til anden zonestatus med deraf følgende muligheder for en økonomisk bedre udnyttelse, herunder udstykningsværdien. Den forøgelse af den pågældende ejendoms handelsværdi, som forventningen om en muligt bedre anvendelse af ejendommen betinger, finder derfor ikke udtryk ved ansættelsen af ejendommens grundværdi, men derimod nok ved ejendomsværdi ansættelsen, der i alle tilfælde tager sit udgangspunkt i handelsværdien.

Dette medfører, at landmanden undgår at blive grundbeskattet af de ikke-landbrugsmæssige jordværdier på ejendommen.

Et specifikt udtryk for forventningsværdien kommer til udtryk i ansættelsen af et differencebeløb, der svarer til forskellen mellem den faktisk ansatte grundværdi efter "bondegårdsreglen" og den grundværdi, der ville være ansat, hvis grundværdien var blevet ansat efter ejendommens handelsværdi, incl. eventuelle udstykningsværdier. Differencebeløbets funktion er - udover den rent konstaterende - udelukkende at indgå ved beregningen af en eventuel senere pålignet frigørelsesafgift, samt ved formuebeskatningen, jfr. nedenfor under kap. IV og bilag 3.

For en middelstor bondegård i middel god kultur uden boligmerværdi og forventningsværdi udgør ejendomsværdien (den ansatte handelsværdi) summen af den ansatte grundværdi og bygningernes tekniske værdi, heri includeret stuehusets værdi.

Afviger ejendommen fra middelstørrelsen, eller er den ikke i middel god kultur, findes ejendomsværdien under i øvrigt lige forhold som en sum af den ansatte grundværdi og bygningernes tekniske værdi (incl. stuehus) med tillæg eller fradrag af "kunstig forskelsværdi". Er jorden under middel, er jordens rette værdi mindre end den faktisk ansatte værdi, hvorved en større del af ejendomsværdien figurerer som jordværdi end faktisk korrekt. Bygningsværdien er derfor større end forskelsværdien, og summen af den ansatte grundværdi og den tekniske værdi ml fratrækkes kunstig forskelsværdi for at nå frem til ejendomsværdien. Er ejendommen omvendt i bedre kultur end middel, vil den faktiske værdi af jorden være større end ansat, hvorfor forskelsværdien forstået som bygningsværdi bliver for stor. Summen af den ansatte grundværdi og den tekniske bygningsværdi må tillægges kunstig forskelsværdi - "ikke eksisterende bygningsværdi" - for at nå frem til ejendomsværdien.

For landbrugsejendomme, der som følge af gunstig beliggenhed handles dyrere end tilsvarende normalt beliggende ejendomme, findes ejendomsværdien som en sum af den ansatte grundværdi, bygningernes tekniske værdi, plus eller minus eventuel kunstig forskelsværdi og boligmerværdien. Sidstnævnte værdi knytter sig til stuehusets grundværdi som et tillæg til den i forvejen ansatte landbrugsmæssige grundværdi.

Knytter der sig forventningsværdi til ejendommen, findes ejendomsværdien ved yderligere at tillægge det ansatte differencebeløb.

For landbrugsejendomme beliggende i byzone eller sommerhusområde ansættes grundværdien ikke efter "bondegårdsreglen", men efter reglen i vurderingslovens § 16, d.v.s. til handelsværdien under hensyntagen til den i økonomisk henseende gode anvendelse. Det samme gælder for en del af en landbrugsejendom i landzone, hvor en lovlig anvendelse til andet **end** landbrug må anses for at være den i økonomisk henseende gode anvendelse.

2) I medfør af vurderingslovens § 15 ansættes skoves grundværdi til den værdi, som jorden antages at have, når ejendommen anvendes til almindelig god skovdrift. For at finde frem til denne grundværdi anvendes en "normalværdi". Herved forstås den værdi, skoven har i sin helhed, forudsat, at træfordelingen i skoven er hensigtsmæssig, jordbundsforholdene taget i betragtning, at træernes aldersklasser er jævnt fordelt, at der på ejendommen forefindes de til almindelig god drift fornødne hegn, veje og grøfter, og at skoven er godt plejet og har den træmasse, som de øvrige anførte forudsætninger betinger. Selvom normalværdien omfatter værdien af hele ejendommen, behøver den ikke at være sammenfaldende med ejendomsværdiansættelsen. Ejendomsværdien ansættes efter handelsprisen, og afgørende for denne vil også være en række af de forhold, der ved ansættelse af normalværdien definitorisk ses bort fra.

Til støtte for beregningen af skovens normalværdi udarbejder statsskattedirektoratet en række tabeller med angivelse af visse gennemsnitsværdier for normal skoven ved forskellige omdriftsaldre.

Når normalværdien for en ejendom er fundet, sættes grundværdien til en af ligningsrådet fastsat procent af denne. Denne procent fastsættes i forbindelse med hver almindelig vurdering, idet en uforpligtende vejledning tages i relationen mellem landbrugsejendommes grundværdi og ejendomsværdi. Siden 12.alm.vurdering pr. 1. september 196o har procenten været 40.

Knytter der sig særlige værdier til en skov udover de egentligt skovbrugsmæssige, skal disse tillægges grundværdien, som den fremkommer som en procent af normal skoven. De yderligere værdier kan f.eks. være betinget af, at en del af skovens areal udlejes til restauration eller sommerhusbebyggelse, eller at der til skoven henhører arealer, der ikke indgår under skovdrift i almindelig forstand, såsom jord til tjenestesteder, ager, eng, tørvemose m.v. Disse sidste arealer skal enten ansættes efter handelsværdien eller efter "bondegårdsreglen" med hensyntagen til påhvilende fredskovspligt.

3) Ejendomme, hvis grundværdi ikke ansættes efter de under 1) og 2) anførte regler, ansættes i medfør af bestemmelserne i vurderingslovens § 16.

Herefter ansættes grundværdien til det beløb, som efter de gældende handelspriser antages at kunne opnås for den på-

gældende ejendom i ubebygget stand ved salg til en efter samtlige forhold økonomisk god anvendelse. Der tages i så henseende hensyn såvel til ejendommens form og størrelse som til udstyknings- og omlægningsmuligheder.

Det er typisk byejendomme, der falder ind under denne bestemmelse, men også landbrugsejendomme i byzone og sommerhusområde samt ejendomme i landzone, der på lovlig vis faktisk anvendes til andet end landbrug, omfattes af bestemmelsen. Endeligt ansættes arealer under en landbrugsejendom m.v. beliggende i landzone, hvis gode (og tilladelige) økonomiske anvendelse er andet end landbrug o.l., efter § 16. Tilsvarende gælder vedrørende dele af skovejendomme, men forudsat, at der ikke er tale om fredskov.

Ved ansættelsen af grundværdien for disse ejendomme gælder herefter i alt væsentligt de samme regler som for ansættelsen af ejendomsværdien. Der henvises til, hvad der ovenfor er anført om ansættelse af denne, samt til de indledende generelle bemærkninger om ansættelsen af grundværdien.

Ejerlejligheders grundværdi ansættes efter de retningslinier, som iagttages ved ansættelser efter § 16. I vurderingslovens § 16 A er der dog foreskrevet en særlig beregningsmetode, hvorefter moderejendommens grundværdi som regel fordeles på de enkelte ejerlejligheder efter fordelingstallet.

c. Fradrag i grundværdien for forbedringer.

Dette fradrag er en selvstændig ansættelse ved siden af ejendomsværdien og grundværdien. Det er tanken med fradragsansættelsen inden for visse grænser at friholde de værdistigninger på jorden fra grundbeskatning, som er resultatet af ejerens grundforbedringer. Reglerne for fradragsansættelsen findes i vurderingslovens §§ 17-21 A.

Det er en betingelse for at ansætte fradrag, at den grundforbedring, der foretages, medfører en stigning i ejendommens grundværdi og dermed, at forbedringen er egnet til at påvirke grundens værdi i ubebygget stand. Om grundforbedringen skyldes ejerens eget arbejde eller dennes kapitalindsats, er uden betydning for fradragsansættelsen, når blot vurderingsmyndighederne har de fornødne oplysninger til at foretage ansættelsen.

Fradraget kan kun gives inden for den værdiforøgelse, forbedringen bevirker, og kun inden for ejerens bekostning, heri medregnet værdien af ejerens eget arbejde. Denne sidste bestemmelse bevirker, at fradraget kun inden for snævre grænser følger et stigende vurderingsniveau.

Ejerens ret til fradraget indtræder ved arbejdets fuldførelse, og det ansættes ved førstkommende vurdering efter dette tidspunkt. På den anden side fortabes retten, hvis fradraget ikke ansættes ved denne vurdering, idet ejeren i så fald ikke har krav på fradrag. I praksis gives dog fradrag i tilfælde, hvor der ved den senere vurdering foreligger tilstrækkelige oplysninger hertil.

Den del af grundværdien, for hvilken der er givet fradrag, er fritaget for grundskatter i 3o år - for skove 60 år - regnet fra forbedringsarbejdets fuldførelse.

En grundforbedring, som betinger fradrag, må være en foranstaltning af materiel karakter, hvorved der skabes nye værdier. Ændringer af servitutter eller andre dispositioner, der flytter værdi fra en ejendom til en anden, anses ikke for grundforbedri nger.

Det er ikke en betingelse, at ejeren selv iværksætter forbedringsarbejdet. Også forbedringer foretaget af eller under medvirken af en grundejerforening eller en offentlig myndighed vil kunne bevirke ansættelsen af fradrag. Det er dog en betingelse, at. ejeren selv bekoster udgiften til arbejdets fuldførelse - offentlige tilskud kan ikke medregnes - og eventuelle financieringsomkostninger, renter eller kurstab, medregnes ikke som forbedringsomkostning.

I byerne er de hyppigst forekommende fradragsberettigende grundforbedringer vej- og rensningsanlæg, anlæg af forsyningsledninger til gas, vand og elektricitet, samt udstykning. Som hovedregel er det kun den del af de pågældende arbejder, som foretages uden for ejendommen, der kan give anledning til ansættelsen af fradrag. Sådanne arbejder påvirker den ubebyggede grunds værdi som sådan, hvorimod byggemodning på selve ejendommen mere naturligt henføres til byggeomkostningerne i forbindelse med grundens bebyggelse. Pilotering og anden ekstrafundering betragtes som sammenhørende med ejendommens bebyggelse som en direkte forudsætning for denne. Handelsprisen og dermed grundværdien for grunde, der kræver ekstrafundering, vil være påvirket af dette forhold.

Pålignede bidrag til kloak- og rensningsanlæg i henhold til kommunale betalingsvedtægter betinger kun fradrag for den del af bidraget, der vedrører anlægsudgiften. Omfatter bidraget udgifter, der vedrører drift og vedligeholdelse af anlægget, kan der ikke indrømmes fradrag for den del af bidraget.

De væsentligste fradragsgivende forbedringsarbejder for landbrugsejendomme m.v. er sådanne, der foretages med det formål at forøge det dyrkbare areal eller forøge jordens dyrkningsværdi.

De specielle regler for grundværdiansættelse af landbrugsjord, "bondegårdsreglen", hvorefter jorden skal ansættes i middelgod kulturtilstand, bevirker undertiden, at en grundforbedring ikke giver sig udslag i grundværdiansættelsen og derved ikke berettiger til ansættelsen af fradrag.

Således vil grundværdien for jord, der allerede er bragt under kultur, ikke påvirkes af mergling (eller kalkning), idet sådanne - muligvis påkrævede - grundforbedringer allerede er forudsat ved jordens ansættelse som jord i middelgod kultur. Tilsvarende gælder for omlægning eller vedligeholdelse af dræning, der ligeledes anses som led i en almindelig god drift.

På den anden side kan de omtalte forbedringer i visse situationer betinge ansættelse af fradrag for forbedringer i grundværdien. Det er navnlig i de tilfælde, hvor nyopdyrket jord bringes frem til en middelgod kultur, eller hvor ny teknik har bevirket, at et hidtil mangelfuldt drænet areal bringes frem til denne tilstand.

Fremgangsmåden for ansættelsen af fradrag for forbedringer for ejerlejligheder følger reglen for ansættelsen af grundværdien.

C. Vurderingsprocedure.

Tilrettelæggelsen af vurderingerne har administrativt været under stadig udvikling og forbedring, dels gennem øget information til de lokale vurderingsmyndigheder ved direkte instruktion (kurser og besigtigelser) og forbedret salgs-, kontrol- og styringsstatistik og dels gennem øget anvendelse af edb-teknik.

Beskrivelsen af vurderingsproceduren vedrører forholdene ved den 16.alm.vurdering pr. 1. april 1977. Den udvikling, der er sat igang ved oprettelsen af bygnings- og boligregistret, er således kun delvis berørt.

a. Grundlag og hjælpemidler.

De vigtigste hjælpemidler for gennemførelse af vurderingerne er:

1. Salgsindberetningerne. Ifølge landsskatteretslovens § 18, nu skattestyrelseslovens § 37, påhviler det erhververen af en fast ejendom i forbindelse med handelen at give oplysning om overdragelsen og vilkårene for denne i en salgsindberetning. På grundlag af salgsindberetningerne, udarbejdes ved anvendelse af edb:

Salgslister for salg af samtlige bebyggede og ubebyggede ejendomme med angivelse af ejendommens beliggenhed og matrikelnummer, dens grundareal, købesummens størrelse og berigtigelse, salgets art, samt ejendommens ansættelse ved sidste vurdering forud for salget. Salgene er i listerne ordnet vurderingskredsvis.

En månedsstatistik, der for de hyppigst forekommende ejendomme (landbrugsejendomme, 1-familiehuse, sommerhuse og ubebyggede grunde) angiver, hvor meget de gennemsnitlige købesummer ligger over de gennemsnitlige ansættelser ved sidste almindelige vurdering.

En halvårsstatistik, der publiceres i marts og september måned for henholdsvis 2. og 1.halvår og viser udviklingen i priserne for hovedkategorier af ejendomme: 1-familiehuse, sommerhuse, ejerlejligheder, landbrugsejendomme samt ubebyggede grunde.

Endvidere indeholder statistikken berigtigelsesmåder for købesummerne fordelt efter ejendomskategori og landsdel.

Kontrolstatistik, der ved de almindelige vurderinger bruges til fastlæggelsen af vurderingsniveauet for de forskellige ejendomstyper og efter vurderingen til kontrollen af dette.

For ejendomsgrupperne: 1-familiehuse, sommerhuse og landbrugsejendomme dannes der således forud for de almindelige vurderinger tabeller, der for hver skyldkreds, vurderingskreds og vurderingsdistrikt angiver den gennemsnitlige af-

stand mellem salgspriserne og den forudgående almindelige vurdering.

Efter vurderingen dannes tilsvarende tabeller, hvor gennemsnitlige forhøjelser af ansættelserne sammenlignes med de gennemsnitlige stigninger i salgspriserne.

2. Vurderingsskemaerne og ejendomsstamregistrenes oplysninger om grund og bygninger.

Vurderingsskemaerne er udskrevet ved hjælp af edb med oplysninger om ejendommens identifikation, ejerens navn, ejendommens benyttelse samt dennes matrikeloplysninger såsom matrikelnummer med ejerlavsangivelse, matrikulær notering og zonebeliggenhed samt eventuelle afvigelser fra matriklens arealangivelser. De udskrevne oplysninger er trukket på ejendomsstamregistrene, og efter oprettelsen af bygnings- og boligregistret vil der blive mulighed for yderligere at supplere ejendomsstamregistrets indhold med bygnings- og boligregistrets oplysninger om ejendommenes bygninger, boliger og erhvervsenheder. Vurderingsmyndighederne vil derfor i fremtiden have stort set alle for vurderingens foretagelse fornødne oplysninger, så man i det væsentlige kun behøver at anmode ejerne om at oplyse størrelsen og fordelingen af den aktuelle lejeindtægt for de ejendomme, hvor lejen er af afgørende betydning for vurderingens gennemførelse, d.v.s. udlejningsejendomme til beboelse og/eller forretning.

3. Grundværdikortene, der anvendes dels til undersøgelse af de forskellige ejendommes og arealers beliggenhed, dels til kortlægning af grundværdiansættelserne pr. ha eller pr. m2 til sikring af vurderingens ensartethed og ligelighed såvel under selve vurderingsarbejdet som efter dettes afslutning.

b. De almindelige vurderinger.

1. Vurderingens forberedelse.

De praktiske forberedelser til de almindelige vurderinger indledes ca. 1 år før vurderingstidspunktet med, at ligningsrådet og statsskattedirektoratet med deltagelse af skyldrådene påbegynder

- undersøgelse af prisforholdene for landbrugsejendommene og besigtigelser af solgte landbrugsejendomme med henblik på fastlæggelse af grundværdiniveauet,

- undersøgelse af prisforholdene for parcelhuse, sommerhuse, udlejningsejendomme, industriejendomme m.v., herunder besigtigelse af solgte ejendomme og bistand til skyldrådene med udarbejdelse af normtal. Endvidere besigtiges solgte ejendomme i de indre bydele i alle større byer med henblik på fastlæggelse af grundværdiniveauerne,

- undersøgelse af prisforholdene for skove, plantager og frugtplantager samt besigtigelse af disse med deltagelse af de skov- og frugtavlssagkyndige med henblik på vejledning om fastlæggelse af retningslinier for vurderingsniveauet.

Materialet for disse undersøgelser og besigtigelser bearbejdes af statsskattedirektoratet og forelægges ligningsrådet til godkendelse, hvorefter det fremlægges på et møde med samtlige vurderingsformænd.

Sideløbende med direktoratets undersøgelser foretager skyldrådene en række prøvevurderinger på basis af enkelte typiske ejendomme inden for de forskellige ejendomsgrupper. Resultaterne af prøvevurderingerne drøftes med naboskyldkredsene, og resultaterne sammenlignes og samarbejdes for at opnå den størst mulige ensartethed i ansættelserne.

I oktober-november måned i året forud for den almindelige vurdering iværksættes en forvurdering efter de af ligningsrådet og statsskattedirektoratet udarbejdede retningslinier for gennemførelsen af denne. Der udtages i hele landet omkring 40.000 ejendomme til forvurdering, jævnt fordelt inden for vurderingsdistrikterne og inden for ejendomsgrupperne. Forvurderingen gennemføres som ved en egentlig vurdering på basis af vurderingsskemaer, der udfyldes af ejerne, og i reglen efter, at vurderingsrådene har besigtiget ejendommene. Vurderingsrådenes ansættelser - eventuelt med skyldrådenes ændringer - meddeles statsskattedirektoratet, der foretager den statistiske bearbejdelse.

I månederne op til vurderingsterminen drøftes resultaterne heraf med samtlige skyldråd. Resultaterne af forvurde-

ringerne inden for de respektive distrikter og kredse drøftes og kommenteres, idet statsskattedirektoratet samtidig vejleder om, hvorvidt forvurderingsresultaterne må anses for at kunne gælde også ved vurderingen, eller om man som følge af den mellemliggende prisudvikling må justere disse.

2. Vurderingens gennemførelse.

Knapt en måned før vurderingsterminen udsendes vurderingsskemaer til ejerne, der har pligt til at udfylde skemaet og returnere det til vurderingsmyndigheden (sædvanligvis vurderingsrådets sekretariat) inden en måned. Næsten samtidig med udsendelsen af vurderingsskemaerne til ejerne modtager vurderingsrådet (sekretariatet) for hver enkelt ejendom et basiskort, hvorpå vurderingen foretages.

Efter modtagelsen af vurderingsskemaet fra ejeren gennemgår vurderingsrådet sammen med sekretariatet ejerens oplysninger. Vurderingsrådet fremskaffer eventuelt yderligere oplysninger og besigtiger ejendommen, hvis det er nødvendigt. På grundlag af de forskellige oplysninger ansætter vurderingsrådet derefter ejendommen og anfører ansættelser, fordelinger m.v. på basiskortet.

I tiden efter vurderingen indrapporteres vurderingsresultaterne til edb-centralerne, der udskriver meddelelse om vurderingen til ejerne og udfærdiger fortegnelser over ansættelserne.

3. Kontrollen med vurderingerne.

PS grundlag af kontrolstatistikken over resultatet af den almindelige vurdering udarbejder statsskattedirektoratet en plan for sin virksomhed ved revisionen af de foretagne ansættelser. Planen forelægges ligningsrådet til godkendelse.

I månederne november-januar efter vurderingsterminen afholdes møder med skyldrådene, hvor vurderingsresultaterne gennemgås kritisk på grundlag af Ikontrolstatistikken, og hvor de nødvendige revisioner aftales. Tanken med statsskattedirektoratets og skyldrådenes undersøgelser er at forsøge at

finde frem til eventuelle fejl ved niveaufastlæggelsen. Hvor sådanne konstateres, skal skyldrådet foretage en revision af ansættelsen. Skyldrådet kan foretage revision af egen drift i et år fra vurderingsresultatet foreligger. Herefter må skyldrådet indhente bemyndigelse fra statsskattedirektoratet til at gennemføre de fornødne revisioner. For landet som helhed styres revisionerne af statsskattedirektoratet, der forelæger sine undersøgelser for ligningsrådet, og efter dettes anvisninger påser, at de fornødne revisioner gennemføres. Det sker normalt ved skyldrådets medvirken, men kan i givet fald ske ved ligningsrådets direkte indgriben.

Efterkontrollen af vurderingen er også af betydning ved klagebehandlingen, idet skyldrådets - og i næste instans landsskatterettens - afgørelser dels skal være konkret korrekte, men også være i overensstemmelse med prisniveauet. Spørgsmål om niveaufejl er juridisk set landsskatteretten uvedkommende.

Fristen for påklage til skyldrådet efter en almindelig vurdering og årsomvurdering er udgangen af året for vurderingens foretagelse. Når en klage er indkommet, bekræftes modtagelsen af den overfor ejeren med angivelse af det omtrentlige tidspunkt for sagens behandling. Efter klagefristens udløb sendes de indkomne klager til udtalelse hos de pågældende vurderingsformænd. Ved sagernes tilbagesendelse til skyldrådet påbegyndes rådets egentlige klagebehandling efter en i forvejen udarbejdet plan. Det vil ofte være nødvendigt at besigtige ejendommene, og rådet vil normalt til dette formål have nedsat forskellige besigtigelsesudvalg. Skal en ejendom besigtiges, varsles ejeren i forvejen, og besigtigelsen foretages efter nærmere af ligningsrådet fastsatte retningslinier, jfr. statsskattedirektoratets cirkulære af 4. oktober 1976. Skyldrådets afgørelse i sagerne træffes på et møde i skyldrådet, og ejeren underrettes herom snarest muligt efter mødet, idet afgørelsen begrundes (oftest meget kort og generelt) med tilkendegivelse af ejerens mulighed for at klage til landsskatteretten.

Støder skyldrådet under klagebehandlingen på uligheder i vurderingsniveauet, er det rådets pligt at drage omsorg for, at disse rettes, og at de fornødne revisioner iværksættes, eventuelt efter bemyndigelse fra statsskattedirektoratet.

Ejeren har efter modtagelsen af skyldrådets afgørelse 8 ugers frist til at indbringe sagen for landsskatteretten. På-

klages afgørelsen, underretter landsskatteretten ejeren om modtagelsen af sagen og videresender denne til statsskattedirektoratet til udtalelse. Til brug herfor indhenter statsskattedirektoratet efter landsskatterettens bestemmelse skyldrådets udtalelse.

Det tilstræbes, at skyldrådets klagebehandling afsluttes inden for et år efter klagefristens udløb - d.v.s. 1 3/4 år efter vurderingsterminen - og det påregnes, at landsskatterettens afgørelse normalt først kan foreligge efter en lignende periode. Årsagen hertil er høringsproceduren og det forhold, at det oftest vil være nødvendigt for statsskattedirektoratet og eventuelt for landsskatteretten at besigtige de påklagede ejendomme.

c. Årsomvurderinger samt vurderinger i henhold til vurderingslovens § 4 og § 4 A.

Hvor ejendommen i vurderingsperiodens løb undergår forandringer af faktisk eller retlig karakter - jfr. nærmere vurderingslovens § 2, stk. 2 - optages den til årsomvurdering. Omvurderingen foretages på basis af prisniveauet for den seneste almindelige vurdering, men efter de faktiske og retlige forhold på vurderingstidspunktet. Arbejdet med udtagelse af ejendomme til omvurdering foretages i praksis af vurderingsrådets sekretariat på basis af oplysninger fra kommunens tekniske forvaltning eller på grundlag af i øvrigt foreliggende oplysninger, f.eks. fra matrikeldirektoratet, planlægnings- og ekspropriationsmyndighederne m.v.

Ved årsomvurderingen pr. 1. april 1978 er der ikke udsendt vurderingsskema til ejerne, idet vurderingen er gennemført på basis af oplysningerne i såvel ejendomsstamregistret som bygnings- og boligregistret. Dog er de i afsnit 2, side 31, omtalte lejeoplysninger indfordret.

Vurderinger i henhold til vurderingslovens § 4 og § 4 A følger med fornødne modifikationer proceduren for årsomvurderingen.

Der er i vurderingsloven åbnet adgang for, at en ejer af egen drift kan forlange sin ejendom omvurderet uden for de almindelige vurderinger. Disse vurderinger - de såkaldte §4-vurderinger - medtages i fortegnelsen over den førstkommende

almindelige vurdering eller årsomvurdering og betales, hvor omvurderingen ikke resulterer i mindst 10 % nedsættelse af ejendoms- eller grundværdien, af ejeren, sædvanligvis med 15o kr.

§ 4 A-vurderinger foretages i givet fald ligeledes uden for de sædvanlige vurderingsterminer. Hvor en ejendom, der ved den seneste vurdering (årsomvurdering eller almindelige vurdering) er ansat efter reglerne om ansættelse af landbrugsejendomme m.v. i landzone, overføres til byzone eller sommerhusområde, skal denne i medfør af vurderingslovens § 4 A uden ugrundet ophold optages til vurdering. Denne vurdering er af betydning for beregningen af frigørelsesafgift, der i princippet beregnes på grundlag af den seneste vurdering før ejendommens inddragelse i byzone eller sommerhusområde og § 4 A-vurderingen, jfr. nærmere i kapitel IV, om vurderingernes anvendelse. Vurderingen foretages som i andre tilfælde efter prisniveauet ved den seneste almindelige vurdering, men på grundlag af de efter zoneinddragelsen gældende prisforhold, og efter de faktiske forhold på vurderingstidspunktet.

d. Kortfattet oversigt over vurderingsmetoderne.

1. Grundværdien.

1°. Bymæssige områder.

Lovens hovedregel for ansættelse af grundværdien i bymæssige områder er, at denne skal 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 god anvendelse. Der skal herved tages hensyn til grundens form og størrelse samt til udstyknings- og sammenlægningsmulighederne.

Ved ansættelsen af grundværdien i bymæssige områder må der først og fremmest søges vejledning i salgsoplysninger for ubebyggede grunde.

Salgspriserne hidrører imidlertid overvejende fra de bymæssige bebyggelsers grænseområder og fra områder i udvikling, medens der kun er få salg i de allerede udbyggede eller stillestående områder. De foreliggende salg er derfor ikke i sig selv tilstrækkelige til at danne grundlag for vurderingen. Vurderingsmyndighedernes kendskab til salgspriserne og til priskrav og købstilbud er sammen med kendskab til byggemulighederne og byggeretten og i visse tilfælde tillige kendskab til grundlejen de vigtigste almindelige støttepunkter

for de sammenligninger fra område til område og kvarter til kvarter, som vurderingsarbejdet i væsentligt omfang bygger på.

Forud for ansættelsen af de enkelte ejendommes grundværdi fastlægges et vurderingsniveau gennem ansættelsen af normalgrundpriser eller gadepriser, som angiver, hvad en efter byggeretten og Øvrige forhold normal grund må antages at koste pr. m2 på den pågældende gade eller vej.

Gadepris er det sædvanlige udtryk for enhedsansættelsen, hvor normal grunden er en facadegrund med en bestemt dybde, som regel 3o m. Gadeprisen fastsættes på grundlag af samtlige foreliggende oplysninger, der tjener til bedømmelse af grundens handelsværdi. Gadepriserne for de forskellige gader og kvarterer sammenlignes, så det sikres, at det indbyrdes forhold mellem ansættelserne stemmer med den almindelige opfattelse af de forskellige gaders karakter og værdi.

Blandt de forhold, der herved tages i betragtning, er den omliggende bebyggelse, gadetrafikken, afstanden til skoler, rekreative områder og transportmidler, beliggenhedsforholdene mellem erhvervs- og boligområde, terræn- og udsigtsforhold og grundens beskaffenhed (fast bund, mose, opfyldt areal etc.). Når disse forhold er bedønit sammen med de foreliggende salgsoplysninger og udnyttelsesmuligheder, og gadeprisniveauet er fastlagt, kan der tages hensyn til de enkelte specielle forhold med hensyn til størrelse, form, dybde, facadelængde, særlig byggeret o.s.v.

Parcelhusgrunde.

Som normal grund betragtes en grund af sædvanlig størrelse og form med den dybde, der er den almindelige parcel dybde på vejen.

Priserne for normal grunde fastsættes direkte som en enhedspris pr. m2 grundareal på grundlag af kendskabet til salgspriser og udnyttelsesmuligheder og en almindelig skønsmæssig sammenlignende vurdering af de forskellige gade- og vejstrækningers værdi efter beliggenhed og beskaffenhed.

Salgspriserne i parcelhuskvarterer er afhængige af grundens størrelse, form og dybde. Hjørnegrunde er sjældent mere værd end mellemgrunde, medmindre der er knyttet særlige rettigheder og muligheder til hjørnegrunden (butikshjørne, tankstation etc.). For villagrunde gælder som almindelig regel, at små grunde med passende facade er mere værd pr. m^2 end grunde af normal størrelse og store grunde noget mindre værd.

Smalle eller uregelmæssige grunde betinger lavere pris, hvis der ikke er sammenlægningsmuligheder. Grunde udstykket som bagareal med en smal adgangsvej fra gaden (efter deres form sædvanligt kaldet koteletgrunde) må ofte også ansættes til lavere pris end normalgrunden, idet bebyggelse sædvanligt kræver længere stikledninger og anlæg af adgangsvej. Hertil kommer, at indkørselsarealet sædvanligt har ringe brugsværdi som have, ligesom det kan være noget generende med grænse til mange nabogrunde.

For grunde over 4o meters dybde benyttes oftest en zonedeling, således at bagarealet ansættes til en særlig pris, sædvanligt til mellem 1/3 og 1/2 af forgrundsprisen (gadeprisen).

Beboelseskvarterer med etagebebyggelse.

Som normalgrund betragtes en grund med en byggeret, som svarer til den for kvarteret almindeligt gældende, såvel i henseende til udnyttelsesgrad og bebyggelsens placering som til anvendelsesformål.

Ved randbebyggelse, hvor man udnytter facaden til gaden og regner med en fra gadelinien faldende værdi, fastsættes normaldybden oftest til 3o meter.

Ved blokbebyggelse, parkbebyggelse o.l., hvor bebyggelsen ikke er knyttet til facaden til færdselsvej, er det derimod ikke hensigtsmæssigt at lade enhedspriserne variere med dybden eller at regne med nogen bestemt normaldybde.

Normalgrundprisen fastsættes på samme grundlag som i villakvartererne. Da der i almindelighed ikke er så mange nye salgspriser på byggegrunde til vejledning, er man imidlertid i højere grad henvist til sammenligninger og erfaringer fra ældre salg.

Grunde til etagebebyggelse handles oftest i priser pr. m2 etageareal ("etagemeterpriser"). Det er en nødvendig støtte for arbejdet med at opnå ensartethed og ligelighed i vurderingen at undersøge, hvordan grundpriserne ligger, når de omregnes til etagemeterpriser. For grunde af nogenlunde ens beliggenhed og beskaffenhed, men med forskel i byggeretten i henseende til det tilladte etageareal, vil der være forskel i prisen pr. m^2 grundareal, medens etagemeterprisen for jorden vil være omtrent den samme.

Industrikvarterer.

I industri- og fabrikskvarterer fastsættes grundværdien ved enhedspriser pr. m^2 grundareal. De enkelte grundes størrelse, dybde og form spiller for denne ejendomstype en mindre rolle end for andre ejendomme.

Vejledende for niveauet er salgspriser for ubebyggede grunde i de pågældende kvarterer, men vurderingerne må i øvrigt støtte sig på sammenligninger. For industrigrunde er beliggenheds værdi en afhængig af transportomkostningerne og mulighederne for tilgang af arbejdskraft. Udgifterne til vandforsyning og kloakering samt beskatningsforholdene kan også influere væsentligt på grundværdien.

Ansættelsen af de enkelte grunde i forhold til normalgrundens enhedspris volder i de fleste, tilfælde ingen særlige vanskeligheder, da man som hovedregel følger normalpriser for grunde af samme beliggenhed og med samme byggeret, selvom størrelses- og dybdeforholdene er forskellige.

Forretni ngskvarterer.

I byernes centrale dele foregår der meget få salg af ubebyggede grunde. Ved skønnet over grundværdierne er det derfor nødvendigt at støtte sig til salgspriserne for bebyggede ejendomme, herunder salg til nedrivning, samt til lejeundersøgelser.

Fra salgsprisen for de bebyggede ejendomme fratrækkes et skøn over bygningsværdien og grundværdien fremkommer som en reststørrelse. Fremgangsmåden er ifølge sagens natur usikker. Det gælder især, hvis de solgte ejendommes bygningsværdier er store i forhold til grundværdierne.

Årsagen til, at grundpriserne som hovedregel er højere i byernes forretningskvarterer end i beboelseskvartererne, er, at der kan opnås en højere leje. Denne rnerleje er under i øvrigt lige forhold et udtryk for en beliggenhedsværdi, og den kapitaliserede værdi bliver derfor også udtryk for en mergrundværdi.

Til støtte for grundværdiansættelsen foretages derfor lejeundersøgelser. Fremgangsmåden ved disse er følgende:

For hver ejendom på de gader eller gadestrækninger, hvis lejeniveau man vil sammenligne, udregnes lejen pr. m2 etageareal særskilt for butikker, kontorer og eventuelt for beboelse. På grundlag af disse udregninger af lejen pr. m^2 etageareal samt eventuelt tillige udregninger af gennemsnitslejen pr. m2 for ejendommene i en gade eller en gadestrækning fås et indtryk af lejeniveauets højde for de forskellige katego-

rier af udlejningsejendomme i de forskellige gader og kvarterer, der skal sammenlignes. Herved kan man bedømme den relative værdi af de undersøgte gader og gadestrækninger.

Ved sammenligningerne må det dog tages i betragtning, at forskelle i lejeniveau ikke uden videre kan tages som udtryk for forskel i beliggenhedsværdi. Der kan være forskel i bebyggelsens alder, kvalitet og brugbarhed. Bedst sker sammenligningen derfor mellem ejendomme i gader med nogenlunde ensartet og lige værdifuld bebyggelse.

Skønnet over grundværdien kan herefter foretages ved, at man først anslår den almindelige beboelsesværdi for grunden (grundværdi pr. m^2 etageareal). Derefter beregnes merlejen som forskellen mellem butiks- eller kontorlejen og beboelseslejen pr. m^2 etageareal. Det udfundne beløb i merleje pr. m^2 multipliceres med etagearealet og kapitaliseres med en passende faktor. Herved fås grundens merværdi, der lagt til beboelsesværdien giver den samlede grundværdi.

Da lejen er påvirket af så mange til dels tilfældige forhold, kan beregninger af grundværdien på grundlag af lejeoplysninger og lejeskøn kun blive rent vejledende. Resultaterne kan derfor ikke lægges direkte til grund ved ansættelsen, men må sammenholdes med alle andre foreliggende oplysninger.

2°. Landbrugsarealer.

For landbrugsejendomme og ejendomme, som må stilles i klasse hermed, skal grundværdien ansættes til det beløb pr. arealenhed, som jorden efter sin beskaffenhed og beliggenhed må antages at ville koste efter egnens priser, når den tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kultur ("bondegårdsreglen"). Hvor en ejendoms tilliggende er af væsentlig forskellig værdi på grund af forskel i beskaffenhed, beliggenhed eller andet, skal hver del ansættes for sig, jfr. vurderingslovens § 14, stk. 1 og 2. Hvis jorden varierer i beskaffenhed inden for små områder, kan der dog anvendes gennemsnitspriser.

Ved ejendomme, som må stilles i klasse med landbrugsejendomme, forstås frugtplantager, gartneribrug, egentlige planteskoleejendomme og ubebyggede landbrugslodder samt andre arealer, hvor jordens afgrødegivende evne er af afgørende betydning for værdien.

Ansættelsen af grundværdien foretages efter vurderingslovens § 14, stk. 3, på grundlag af jordens tilstand lige efter høst, d.v.s. efter hjemtagning af alle afgrøder, og før der er foretaget arbejde og udlæg til forberedelse af næste høst.

Salg af arealer, der i størrelse svarer til arealet for den middelstore bondegård, til oprettelse af nye selvstændige landbrug er yderst sjældne og sker i reglen kun under særlige salgsvilkår. Salg af andre ubebyggede landbrugsjorder sker i et betydeligt omfang, men det drejer sig for størstedelen om salg af lodder fra og til bestående landbrugsejendomme. Her kan prisen være væsentligt påvirket af hensynet til opnåelse af bedre arrondering eller mere hensigtsmæssig bedriftsstørrelse, der betinger en bedre udnyttelse af mekaniseringens fordele. Salgspriserne for ubebyggede landbrugslodder kan dog i forbindelse med andre oplysninger tjene som støtte ved udfindelsen af det rigtige vurderingsniveau i de forskellige egne af landet og til bedømmelse af prisudviklingen.

Man vil derfor ved niveaufastlæggelsen være henvist til i det væsentlige at bygge på et skøn over, med hvilket beløb jorden kan antages at indgå i salgsprisen for bebyggede landbrugsejendomme af størrelse som den middelstore bondegård.

Da det foreliggende salgsmateriale inden for mindre områder ikke giver de enkelte vurderingsråd fyldestgørende grundlag for at foretage et sådant skøn, fremkommer ligningsrådet, som tidligere anført, ved de almindelige vurderinger med en vejledende udtalelse om landbrugsjordens grundværdi i de forskellige landsdele. Vejledningen gives sædvanligt på den måde, at ligningsrådet oplyser størrelsen af den grundværdi pr. ha, der bør tages som udgangspunkt ved vurderingen af den typiske landbrugsjord med middelgod beliggenhed.

Vurderingsrådene ansætter herefter grundværdien for anden jord i forhold til ansættelsen for den nævnte typiske jord med middelgod beliggenhed efter den afvigelse, som forskel i beskaffenhed og beliggenhed skønnes at betinge.

Grundvurderingen skulle herigennem blive præget af ensartethed og ligelighed, og det praktiske vurderingsarbejde får således til en vis grad karakter af en klassificering af jorden efter dens landbrugsmæssige ydeevne under samtidig hensyntagen til beliggenheden.

2. Ejendomsværdien.

Ejendommene vurderes som hovedregel enten som en sum af grundens værdi og bygningernes (anlæggenes) værdi, eller ved en kapitalisering af lejeindtægten (lejeværdien).

1° Ansættelse af ejendomsværdien som en sum af grundens og bygningernes værdi.

Fremgangsmåden anvendes fortrinsvis for parcelhuse, sommerhuse, industriejendomme, solgte ejerlejligheder samt med visse modifikationer landbrugsejendomme.

Det vigtigste hjælpemiddel ved skønnet over bygningsværdien er normtal, der udtrykker enten bygningens værdi pr. m^2 bebygget areal eller pr. m^2 etageareal (summariske eller uspecificerede normtal) eller angiver de enkelte bygningsbestanddeles værdi (specificerede normtal).

Normtal lene udregnes på grundlag af de værdier, der efter de stedfundne salg kan henføres til bebyggelsen. For de ejendomstyper, hvor antallet af salg ikke er stort nok til, at der kan opstilles normtal på grundlag af salgserfaringerne, udregnes normtal lene på grundlag af oplysninger om de normale byggeudgifter på vurderingstidspunktet. Tilpasningen til anvendelsen ved ældre bygninger sker her ved fastsættelsen af et aldersfradrag.

For 1-familiehuse, hvor salgsmaterialet er stort nok, grupperes normtal lene efter hustype og husets alder. Endvidere opdeles normtal lene efter husenes størrelse. Mindre huse har i almindelighed større bygningsværdi pr. enhed end større, navnlig fordi udgiften til en række af de faste installationer er omtrent den samme uanset husets størrelse.

Normtallene er således udtryk for en gennemsnitsværdi pr. enhed for en bestemt hustype af en given alder og af en given størrelsesorden. Atypiske forhold som særlig god eller særlig dårlig udførelse må derfor medtages ved ansættelsen som skønsmæssige tillæg eller fradrag.

Endvidere kan normtallene ikke give udtryk for en række forhold af betydning for prisdannelsen. Blandt sådanne forhold, som efter beregningen må tages med ind i skønnet, kan nævnes husets anbringelse på grunden, naboforholdene, husets fremtræden og udseende og husets planlægning med hensyn til indretning og rumfordeling o.s.v. Endelig må naturligvis også vedligeholdelsestilstanden tages skønsmæssig i betragtning.

For industrielle ejendomme og anlæg, hvor salgenes antal er for ringe til, at der kan beregnes normtal, udarbejder

statsskattedirektoratet på grundlag af indhentede oplysninger om bygge- og prioriteringsomkostninger vejledende normer for visse hovedgrupper af bygninger og anlæg.

For landbrugsejendommene udarbejdes normtal lene for nybyggede driftsbygninger på grundlag af indhentede oplysninger om håndværker- og prioriteringsudgifter. Tilpasningen af normtallene til ældre driftsbygninger foretages med støtte i undersøgelser af, hvor stor en del af handelspriserne der skønnes at falde på bygningerne.

Di se normtal fastsættes landsdel svis for forskellige typiske bygningskategorier, således at de lokale vurderingsmyndigheder har nogle vejledende holdepunkter ved tilpasningen af normtallene til de lokale forhold.

For ansættelsen af landbrugets stuehuse er det i et vist omfang også muligt at benytte normtal. De vil typisk være ca. 2o % lavere end normtal lene for tilsvarende parcelhuse. Sådanne normtal kan dog kun anvendes for gennemsnitsstuehuse, idet en normtalsberegning for f.eks. meget store stuehuse vil føre til urealistisk høje værdier.

For en række landbrugsejendomme vil man ikke ved at sammenlægge grundværdien og de beregnede bygningsværdier nå op på handelsværdien, hvilket skyldes den særlige bestemmelse om landbrugsejendommenes grundværdi ("bondegårdsreglen"). Dette gælder t.eks. de større landbrugsejendomme, d.v.s. landbrugsejendomme over 5o ha. Disse ejendomme handles omtrent til samme priser pr. ha som de middelstore bøndergårde og det til trods for, at avlsbygningernes tekniske værdi sjældent er af samme forholdsmæssige værdi. Eksempelvis vil ca. 4o % af ejendomsværdien på en middelstor bondegård vedrøre avlsbygningerne, medens det på en stor gård hyppigt kun er ca. 25 %. Når handelspriserne pr. ha er næsten ens, må forskelsværdien fyldes op med en "kunstig forskelsværdi". Generelt er sammenhængen, at jo større arealtilliggende, jo større kunstig forskelsværdi skal man regne med i procent af forskelsværdien.

2°. Ansættelse af ejendomsvaerdien ved kapitalisering af lejen.

Ejendomsværdien for udlejningsejendomme ansættes med støtte i en statistik, som udarbejdes på grundlag af oplysninger om salgspriser og lejeforhold umiddelbart forud for hovedvurderi ngerne.

Salgspriserne for almindelige udlejningsejendomme er i langt de fleste tilfælde resultatet af grundige undersøgelser af ejendommenes rentabilitet. Der har imidlertid i praksis vist sig at være et temmeligt fast forhold mellem de konstaterede salgspriser og bruttolejeindtægterne. Er vedligeholdelsen af en ejendom ringere end tilfældet er for andre udlejningsejendomme, vil ejendommen normalt have en lavere handelsværdi i forhold til bruttolejen, da en eventuel køber må påregne at skulle anvende en forholdvis stor del af bruttolejeindtægten til vedligeholdelse af ejendommen. Er vedligeholdelsen af en ejendom derimod bedre end gennemsnittet for udlejningsejendomme i området, vil handelsværdien være større i forhold til bruttolejen.

Forholdet mellem en ejendoms handelsværdi og bruttolejeindtægten benævnes som ejendommens lejefaktor eller kapitalisationsfaktor. Ejendomsværdien for en udlejningsejendom ansættes i praksis ved, at bruttolejeindtægten multipliceres med den lejefaktor, der statistisk har kunnet konstateres for ti Is varende udlejni ngsejendomme.

Udlejningsejendomme med beboelse og forretning handles ofte til priser, der er noget større i forhold til lejeindtægten, end tilfældet er for rene beboelsesejendomme. Dette gælder især de egentlige citykvarterer og for ejendomme på egentlige forretningsstrøg. På forretningsgader af mere sekundær betydning har udviklingen i butiksstrukturen medført, at der ikke kan regnes med nogen væsentlig merværdi for sådanne ejendomme. I de seneste år har det endog kunnet konstateres, at udlejningsejendomme med butikslokaler i beboelsesområder på grund af risikoen for ledige butikslokaler vanskeligt har kunnet handles til priser, der svarer til priserne for rene beboelsesejendomme.

Da prisniveauet for udlejningsejendomme som nævnt i meget høj grad er bestemt af ejendommenes rentabilitet, er forholdet mellem handelsværdien og bruttolejen (lejefaktoren) stærkt afhængig af driftsomkostningerne og af forventningerne til størrelsen af den fremtidige lejeindtægt. I perioder med stærke lovmæssige begrænsninger af lejeindtægterne, højt renteniveau, stigende ejendomsskatter og afgifter og stigende håndværksudgifter vil udlejningsejendommenes rentabilitet forringes, og der vil ske et fald i lejefaktorernes størrelse.

I Københavnsområdet blev således en typisk udlejningsejendom ved 13.alm.vurdering pr. 1. august 1965 gennemgående

vurderet til 11-12 gange bruttolejeindtægten; ved 14.alm.vurdering pr. 1. august 1969 blev en tilsvarende ejendom typisk vurderet til ca. lo gange lejen og ved 15.alm.vurdering til ca. 8 gange lejen.

Boligforliget, der blev indgået i april måned 1975, indeholdt blandt andet bestemmelser om, at udlejningsejendommes afkastning skulle udgøre en bestemt procentdel af ejendomsværdien ved 15.alm.vurdering. Der blev ved forliget endvidere åbnet mulighed for, at ældre udlejningsejendomme kunne opdeles i ejerlejligheder, når de opfyldte nærmere angivne kvalitetskrav. De salgspriser, der har kunnet konstateres efter 1975, har i gennemsnit vist betydelige stigninger i forhold til tidligere perioder. Det føromtalte temmeligt faste forhold mellem handelsværdien og bruttolejeindtægten har imidlertid ikke kunnet genfindes, da mulighederne for at opdele ejendommene i ejerlejligheder er indgået i købsovervejelserne med betydelig styrke. Usikkerheden med hensyn til den fremtidige boligpolitik og det forhold, at forskellige lovpligtige konti til henlæggelser, fornyelser og vedligeholdelser er sat i forhold til 15.alm.vurdering uden hensyntagen til ejendommenes fysiske tilstand, har medført en uensartet prisudvikling.

e. De opnåede resultater og den generelle kontrol heraf.

For ejendomsgrupperne bøndergårde, landbrugshuse, 1-familiehuse og beboelsesejendomme med 4 lejligheder og derover har forholdet mellem de samlede købesummer og vurderingssummerne for de ejendomme, der er handlet i almindelig fri handel i vurderingsåret og de mellemliggende år, stillet sig som anført i nedenstående oversigt siden 9.alm.vurdering pr. 1. oktober 1945:

Købesum højere end ejendomsværdi:

	Bønder-gårde (1o-6o ha) %	Landbrugs-ejendomme (2-1o ha) %	1-familie-huse %	Rene beb. ejendomme m. 4 lejl. og derover %
	9.alm.vurdering pr. 1. oktober 1945.			
1945	22	32	45	10
1946	25	36	68	15
1947	34	51	94	21
1948	54	68	102	23
1949	60	72	96	21
195o	77	88	98	22
	1o.alm.vurdering pr. 1. oktober 195o.			
195o	39	40	37	10
1951	59	63	5o	13
1952	73	75	54	15
1953	82	86	56	15
1954	92	91	63	15
1955	88	94	69	17
1956	99	109	73	19
	11.alm.vurdering pr. 1. september 1956.			
1956	31	35	20	2
1957	38	40	29	8
1958	35	47	32	12
1959	51	60	40	15
196o	72	76	53	24
	12.alm.vurdering pr. 1. september 196o.			
196o	34	32	16	o
1961	45	41	5o	18
1962	5o	49	66	26
1963	55	58	78	34
1964	76	77	97	4o
1965	1o1	99	1o9	47
	13.alm.vurdering pr. 1. august 1965.			
1965	14	15	8	o
1966	31	3o	29	1o
1967	37	42	38	14
1968	33	41	43	18
1969	34	48	52	22
	14.alm.vurdering pr. 1. august 1969.			
1969	5	1o	4	- 2
197o	19	27	19	9
1971	3o	38	3o	1o
1972	54	64	41	13
1973 1. halvår	75	86	6o	22

	Bønder-gårde (1o-6o ha) %	Landbrugs-ejendomme (2-1o ha) %	1-familie-huse %	Rene beb. ejendomme m. 4 lejl. og derover %
	15.alm.vurdering pr. 1. april 1973.			
1973, 1.halvår	12	15	1o	1o
1973, 2.halvår	4o	48	28	19
1974, 1.halvår	55	68	4o	24
1974, 2.halvår	59	8o	46	16
1975, 1.halvår	69	84	5o	2o
1975, 2.halvår	79	1o1	56	31
1976, 1.halvår	1o1	119	67	38
1976, 2.halvår	124	143	81	53
1977, 1.halvår	138	154	95	6o
	16.alm.vurdering pr. 1. april 1977.			
1977, 1.halvår	10	17	7	7

Når bortses fra beboelsesejendomme med 4 lejligheder og derover, viser oversigten en klar tendens henimod et tættere sammenfald mellem købesum og vurderingssum og dermed gennemsnitligt bedre vurderinger.

For beboelsesejendomme med 4 lejligheder og derover har man gennemsnitligt gennem hele den anførte periode ved ansættelserne ligget tæt på de gennemsnitlige købesummer. Det skyldes formentlig, at prisudviklingen for disse ejendomme gennem hele perioden har været af relativt beskeden størrelsesorden.

Ligningsrådets og statsskattedirektoratets kontrol med de opnåede vurderingsresultater måtte i tiden forud for 14.alm.vurdering afvente en manuel udarbejdelse af vurderingsstatistikken, der kunne foreligge et godt stykke ind i vurderingsperioden. Nu bliver vurderingsstatistikken for de almindelige vurderinger maskinelt udskrevet samtidig med, at vurderingsresultaterne foreligger.

Som følge heraf har det ved de seneste almindelige vurderinger været muligt at fastlægge en plan for tilsynet med vurderingerne umiddelbart efter deres afslutning.

Såvel ved 15.alm.vurdering som ved 16.alm.vurdering vedtog ligningsrådet efter indstilling fra statsskattedirektoratet, at ansættelserne for de vurderingsdistrikter, hvor afvigelsen mellem vurderingssum og købesum var 15 % og derover skulle optages til undersøgelse med henblik på revision.

D. Vurderingsadministrationen.

De gældende regler om vurderingsadministrationen findes i vurderingsloven, samt i lov nr. Io8 af 31. marts 1938 om oprettelse af en landsskatteret og om tilsynet med ligningen m.v., nu lov nr. 281 af 8. juni 1977 om skattemyndighedernes organisation og om klageadgang m.m. (Skattestyrelsesloven).

a. Vurderingsadministrationens opbygning.

Efter de gældende bestemmelser for vurderingsadministrationens opbygning er denne statslig og baseret på instansopdeling i 3. Denne instansopbygning har eksisteret siden gennemførelsen af lov om beskatning til staten af faste ejendomme i 1922.

Vurderingsadministrationens grundelement er vurderingsrådene. Landet er opdelt i 1.9o7 vurderingsdistrikter, der har hvert sit vurderingsråd, bestående af en formand og to vurderingsmænd. Vurderingsdistrikterne er samlet i vurderingskredse, for tiden 224. Der er således 224 vurderingsformænd, der hver fungerer som formand for et antal vurderingsråd (gennemsnitlig 8). Vurderingsformændene udnævnes af ministeren for skatter og afgifter efter indstilling fra amtsrådet (i København og Frederiksberg af henholdsvis borgerrepræsentationen og kommunalbestyrelsen). Udnævnelsen gælder for 8 år ad gangen, men kan ske for 4 år, hvis den pågældende i forvejen er vurderingsformand. Vurderingsmændene vælges af kommunalbestyrelsen for 4 år ad gangen og hvervene fordeles efter reglerne i den kommunale styrelseslovgivning (forholdstal).

Det er hovedreglen, at vurderingsformændene ikke udskiftes efter deres 8-årige funktionsperiode, men genudnævnes. Derimod forekommer udskiftninger af vurderingsmændene hyppigere, hvilket dels følger af deres kortere funktionsperiode - 4 år - og dels af, at der nok er en tendens til ved ændret politisk sammensætning af en kommunalbestyrelse at ændre sammensætningen af korpset af vurderingsmænd i overensstemmelse hermed.

Vurderingsloven indeholder detaillerede bestemmelser om vurderingsmyndighedernes inhabilitet såvel vedrørende konkrete som generelle tilfælde. Ingen må således deltage i en vurdering, *når* vedkommende som følge af ejer-, bruger-, administrationsforhold eller slægtsskabsforhold m.v. er inhabil.

Det samme er tilfældet, hvor der i øvrigt foreligger omstændigheder, der er egnede til at vække tvivl om den pågældendes upartiskhed.

Ejheller kan en person udnævnes til vurderingsformand, hvis vedkommende samtidig er medlem af en kommunalbestyrelse, af ligningsrådet eller af landsskatteretten.

Vurderingsrådene fungerer geografisk inden for vurderingsdistriktet, der gennemgående omfatter mellem 600 og 1.2oo ejendomme - sjældent over 1.5oo.

Vurderingsformandens geografiske virkefelt er vurderingskredsen, der omfatter de vurderingsdistrikter han er formand for. Kredsens grænser følger så vidt muligt kommunegrænsen. Adskillige store kommuner er dog delt i flere vurderingskredse, og nogle vurderingskredse omfatter flere mindre kommuner.

Af landets 224 vurderingskredse omfatter 17 vurderingskredse 3 kommuner, 69 vurderingskredse 2 kommuner og 45 vurderingskredse 1 kommune, medens 93 vurderingskredse omfatter en del af en kommune.

Kommunerne yder vurderingsrådet bistand af kontormæssig art, hvis omfang fastsættes af miniisteren for skatter og afgifter, jfr. skattedepartementets cirkulære af 14. januar 1977. I praksis ydes denne bistand ved, at den pågældende kommune stiller en kommunalt ansat sekretær til rådighed for vurderingsformanden (vurderingsformændene) inden for kommunen, ligesom der indrettes et kontor til vurderingsformanden.

Skyldrådet er vurderingsrådets lokale overordnede myndighed. Skyldrådet består af skyldkredsens vurderingsformænd, idet de 27 skyldkredse, landet er opdelt i, gennemsnitlig hver omfatter 8 vurderingskredse, varierende fra 3-13 vurderingskredse. Ministeren for skatter og afgifter udnævner en af skyldkredsens vurderingsformænd til tillige at være formand for skyldrådet. Skyldkredsens grænser følger den amtskommunale inddeling, dog således, at 8 amter er opdelt i 2 og 2 amter i 3 skyldkredse. København og Frederiksberg kommuner udgør én skyldkreds. Der er til samtlige landets skyldråd

knyttet medhjælp til varetagelse af rådenes sekretariatsopgaver. Sekretariatsfunktionen er i modsætning til, hvad der er tilfældet for vurderingsrådenes sekretariater, knyttet til statslige myndigheder - amtsskatteinspektorater og skatterådssekretariater - i det omfang den ikke varetages af egentlige skyldrådskontorer ledet af statsskattedirektoratets medarbejdere (4 i alt, dækkende 6 skyldkredse) eller udføres af privat ansat medhjælp (3 ialt, for 3 skyldkredse).

For 3 grupper af ejendomme er der i følge vurderingsloven adgang for vurderingsmyndighederne til at anvende sagkyndig medhjælp ved vurderingen. Det gælder skove, frugtplantager og industrielle ejendomme af særlig karakter. Ministeren for skatter og afgifter har beskikket 15 skovsagkyndige og 3 frugtavlskyndige til at bistå vurderingsmyndighederne. Efter statsskattedirektoratets bestemmelse kan der tilkaldes sagkyndig bistand ved ansættelsen af industriejendomme. De særligt sagkyndige er kun vurderingsmyndighedernes rådgivere, men indgår ikke i disse som f.eks. medlemmer af vurderings- eller skyldrådene. Som følge heraf deltager de heller ikke i rådenes afgørelser.

Hvervet som vurderingsmand er vederlagt med et fast vederlag på l,5o kr. pr. vurderet ejendom, som efter regulering pr. 1. april 1978 udgør 14,10 kr. For vurdering af ejendomme, der anvendes til beboelse, ejerlejligheder, sommerhuse og for ubebyggede grunde under 2.ooo m^2 samt ejendomme tilhørende staten og kommunerne, ydes et tillæg på én øre pr. påbegyndt l.ooo kr. ansat ejendomsværdi udover 5oo.ooo kr., men ikke udover 10 mi 11.kr. for en ejendom. For andre ejendomme, d.v.s. især landbrugsejendomme og industriejendomme, er tillægget under de samme betingelser 3 øre pr. påbegyndt l.ooo kr.

Vurderingsformændenes honorar pr. 1. oktober 1978 udgør ca. 53.000 kr. pr. år. Skyldrådsformændenes honorar varierer fra ca. 75.000 kr. til ca. 106.000 kr. årligt, afhængigt af antallet af vurderingskredse inden for skyldkredsen.

Statens lønudgift til det nuværende vurderingsapparat udgjorde for så vidt angår 16. alm. vurdering ca. 71,1 mill, kr., hvoraf godt 57,7 mi 11.kr. vedrørte honorar til vurderingsmændene og ca. 13,4 mill.kr. vederlag til vurderings- og skyldrådsformænd, jfr. nærmere kap. VII, side 87.

Det overordnede tilsyn med vurderingen varetages for hele landet af statsskattedirektoratet og af ligningsrådet, der består af statsskattedirektøren som formand og 14 medlemmer, hvoraf 6 vælges af folketinget og 8 af ministeren for

skatter og afgifter heraf 4 medlemmer repræsenterende landbruget, industrien eller håndværket, handelen og arbejderne.

Tilsynsmyndigheden er fælles for vurdering af fast ejendom og ansættelse til indkomst- og formueskat, men er af arbejdsmæssige grunde opdelt i én afdeling for indkomst- og formueansættelser og én afdeling for vurdering af fast ejendom.

b. Vurderingsadministrationens opgaver.

Vurderingsrådenes opgave er i første række under formandens ledelse at foretage vurderingerne. Alle medlemmerne af vurderingsrådet skal underskrive vurderingsskemaerne for de ejendomme, ved hvis ansættelse de har medvirket. Rådets afgørelse træffes om fornødent ved stemmeflerhed. Et medlem af rådet, der ikke er enig i flertallets afgørelse, har også pligt til at underskrive vurderingsskemaet. Han bekræfter herved, at han har deltaget i ansættelsen af ejendommen, og at ansættelsen er i overensstemmelse med rådets vedtagelse.

Udover selve vurderingerne påhviler der vurderingsrådene en række opgaver. De skal foretage fornødne fordelinger af vurderingerne, afgive erklæringer til skyldrådet i sager vedrørende klage over vurderingsrådets ansættelse og i øvrigt, i det omfang det ønskes af den overordnede vurderingsmyndighed, medvirke ved skyldrådets og statsskattedirektoratets revisioner af ansættelserne. Vurderingsrådets medvirken omfatter i så henseende dels pligt til at deltage i forhandlinger og eventuelle besigtigelser dels pligt til at give forslag til ændrede ansættelser, således at disse kommer i overensstemmelse med det vurderingsniveau, den overordnede vurderingsmyndighed har angivet. Det bliver herved vurderingsrådets ansvar at sørge for ensartethed i vurderingen, medens ansvaret for vurderingsniveauet påhviler den overordnede myndighed.

Med hensyn til vurderingsmændenes særlige pligter kan det nævnes, at det påhviler vurderingsmændene at foretage de til vurderingerne nødvendige undersøgelser angående ejendommene og om fornødent ved besigtigelse skaffe sig nærmere kendskab til disse.

Vurderingsformandens opgaver er dels af vurderingsmæssig dels af administrativ karakter.

Der er i loven pålagt vurderingsformanden en særlig pligt til at drage omsorg for ensartethed i vurderingerne inden for vurderingskredsen. Til opnåelse heraf er der tillagt ham beføjelse til at sammenkalde alle vurderingsmændene

i kredsen til samlede instruktionsmøder. Vurderingsformanden skal påse, at vurderingerne sker efter de foreskrevne regler, at ingen ejendom, san skal vurderes, forbigås, og at der for samtlige ejendomme i kredsen foreligger de nødvendige oplysninger.

Vurderingsformanden skal endvidere ekspedere rådets korrespondance og dets skriftlige udfærdigelser, og han skal desuden bistå skattedepartementet, statsskattedirektoratet, skyldrådet og oppebørselsmyndigheden med at fremskaffe oplysninger og erklæringer fra vurderingsrådet i sager vedrørende ejendomme i vurderingskredsen.

Formanden skal give vurderingsmændene underretning om de ændringer af rådets ansættelser, de overordnede vurderingsmyndigheder har foretaget.

Skyldrådenes opgaver er inden vurderingernes påbegyndelse at lægge planen for vurderingsarbejdet i skyldkredsen samt under vurderingen at yde vurderingsrådene bistand og vejledning, således at vurderingerne sker i overensstemmelse med lovens regler og de af ministeren for skatter og afgifter, ligningsrådet og statsskattedirektoratet givne bestemmelser og anvisninger. Skyldrådet må herved særligt påse, at der opnås ensartethed i ansættelserne inden for skyldkredsen.

Det er videre skyldrådenes opgave at påkende klager over vurderingsrådenes ansættelser og fordelinger, ligesom skyldrådene har pligt til generelt at undersøge og i fornødent omfang at revidere vurderingsrådenes ansættelser samt at medvirke til de revisioner, ligningsrådet finder nødvendige. Skyldrådene afgiver desuden erklæringer til statsskattedirektoratet i sager, hvorover der er indgivet klage til landsskatteretten, og i sager, der i øvrigt vedrører værdiansættelsen af fast ejendom. Endelig afgiver skyldrådene i stigende omfang erklæringer om værdien af fast ejendom til brug for amtsskatteinspektoraterne og skatterådene i sager vedrørende arve- og gaveafgift samt afskrivninger på erhvervsbygninger.

Skyldrådet kan ikke gyldigt træffe nogen afgørelse, medmindre formanden og mindst halvdelen af de Øvrige medlemmer er til stede.

Skyldrådets beslutninger træffes om fornødent ved stemmeflerhed, og formandens stemme er afgørende i tilfælde af stemmeligned.

Et medlem af skyldrådet har ikke stemmeret ved afgørelsen af klagesager fra den vurderingskreds, hvori han er for-

mand, og kan ikke være til stede under afstemningen, hvorimod han gerne må deltage i besigtigelse af den påklagede ejendom og i den forberedende behandling og drøftelse af klagen.

Skyldrådsformanden leder skyldrådets arbejde og varetager ekspeditionen af skyldrådets afgørelser. Han varetager skyldrådets korrespondance, afgiver erklæringer i klagesager og indhenter erklæringer fra vurderingsrådene.

Det er statsskattedirektoratets opgave på grundlag af de retningslinier, ligningsrådet har godkendt, at føre tilsyn med, at vurderingerne sker på behørig og ensartet måde over hele landet. Det sker dels gennem skriftlig og mundtlig vejledning af vurderingsmyndighederne før og under vurderingerne dels gennem efterfølgende kontrol og revision. Statsskattedirektoratet kan sammenkalde de lokale vurderingsmyndigheder til møder for at give vejledning og foretage gennemgang af vurderingsresultaterne og er berettiget til ved en dertil bemyndiget repræsentant at deltage i skyldrådenes og vurderingsrådenes møder, dog uden stemmeret.

Vurderingsmyndighederne skal følge de af statsskattedirektoratet udarbejdede anvisninger, der er godkendt af ligningsrådet.

Såfremt statsskattedirektoratet finder foretagne vurderinger urigtige, kan det bemyndige skyldrådet til at ændre disse ansættelser, eventuelt alene med fremtidig virkning for beregningen af ejendomsskatter. Såfremt skyldrådet ikke mener at kunne følge bemyndigelsen, kan statsskattedirektoratet forelægge sagen for ligningsrådet, der så enten kan pålægge skyldrådet at foretage ændringen eller selv gennemføre den.

Det påhviler endvidere statsskattedirektoratet at afgive erklæringer til landsskatteretten efter forudgående høring af skyldrådet vedrørende de til landsskatteretten påklagede ansættelser samt at foretage undersøgelse af ansættelser, når dette begæres af en kommunalbestyrelse.

Ligningsrådet fører sammen med statsskattedirektoratet det øverste tilsyn med vurderingen og fastlægger de almindelige retningslinier for vurderingsarbejdet.

Ligningsrådet skal godkende den af statsskattedirektoratet forud for hver almindelig vurdering udarbejdede plan for vurderingen, ligesom rådet skal godkende den af direktoratet efter hver almindelig vurdering udarbejdede plan for dets virksomhed ved revisionen af de foretagne ansættelser.

Klager over de af skyldrådene og ligningsrådet foretagne vurderinger af fast ejendom påkendes af landsskatteretten, der består af en retspræsident, et antal retsformænd samt 24 andre medlemmer. Af disse 24 medlemmer udpeger ministeren for skatter og afgifter de 13, medens de øvrige 11 udpeges af folketinget. Retspræsidenten, retsformændene og mindst 5 af de af ministeren udpegede medlemmer skal opfylde betingelserne for at kunne blive landsdommer. Endvidere skal der blandt de af ministeren udpegede medlemmer være en repræsentant for landbruget, industrien, håndværket og handelen og to repræsentanter for lønmodtagerne. Også landsskatterettens virksomhed omfatter både vurdering af fast ejendom og ansættelsen til indkomst- og formueskat.

Ifølge landsskatteretslovens § 15, stk. 2, nu skattestyrelseslovens § 33, stk. 2, er landsskatterettens afgørelser endelige, for så vidt det drejer sig om værdi skøn. Afgørelser vedrørende retsspørgsmål kan derimod indankes for de almindelige domstole, idet landsretten er 1.instans i sager, der har været behandlet af landsskatteretten.

Antallet af vurderede ejendomme og klager over ansættelsen af disse var ved 13., 14., 15. og 16.alm.vurdering:

	Antal vurderinger. mill.	Antal klager til skyldrådet.	Antal klager til landsskatteretten.
13.alm.vurdering pr. 1. august 1965	1,2	23.500	1.900
14.alm.vurdering pr. 1. august 1969	1,3	19.500	1.750
15.alm.vurdering pr. 1. april 1973	1,5	32.000	2.700
16.alm.vurdering pr. 1. april 1977	1,7	38.000	

Oversigten viser, at langt den overvejende del af klagerne over ansættelserne ved de almindelige vurderinger blev afsluttet ved skyldrådets kendelser, idet kun 8-9 % af disse blev paklaget til landsskatteretten.

IV.

Ejendomsvurderingernes anvendelse.

Ejendomsvurderingernes formål er at registrere værdien af landets faste ejendomme. De registrerede værdier er grundlaget for ejendomsbeskatningen og forudsættes forskellige steder i den øvrige skatte- og afgiftslovgivning. Desuden anvendes de til en række andre formål, herunder statistiske.

I bilag 3 er der foretaget en nærmere gennemgang af vurderingernes anvendelsesområde. Det er i korthed:

a. Ejendomsbeskatningen.

Vurderingerne danner grundlag for opkrævning af grundskyld til kommunerne og amtskommunerne samt for opkrævning af dækningsafgift. Grundskylden opkræves som en promille af den afgiftspligtigé grundværdi. Dækningsafgiften beregnes af de afgiftspligtige ejendommes forskelsværdi og for visse ejendomme, der tilhører det offentlige, desuden af grundværdien. Endvidere beregnes ejendomsskyld til staten og kommunerne af fikserede værdier eller beløb, der tager udgangspunkt i tidligere offentlige vurderinger.

I 1977 udgjorde ejendomsskatterne i alt 3.724 mill, kr., der fordelte sig med 2.091 mill. kr. til primærkommunerne, 1.618 mill. kr. til amtskommunerne og 15 mill. kr. til staten.

b. Formueopgørelsen.

Ejendomsværdien lægges til grund for skatteydernes formueopgørelse, idet gælden i ejendommen fratrækkes.

c. Indkomstopgørelsen.

Ved opgørelsen af den almindelige indkomst anvendes ejendomsvurderingen i almindelighed som udgangspunkt for beregningen af lejeværdi af bolig i egen ejendom og ved beregning af standardfradrag for de ejendomstyper, hvor dette fradrag indrømmes.

d. Særlig indkomstskat.

Hvor en ejer har ejet ejendommen før 1. januar 1966, kan ejeren vælge at anvende 13. alm. vurdering pr. 1. august 1965 som udgangspunkt for beregningen af den særlige indkomstskat. Vurderingen har desuden betydning for pligten til at svare

særlig indkomstskat, idet en række ejendomstypers fritagelse for skattepligten er betinget af, at grundværdien ved den sidste vurdering inden afståelsen er mindre end halvdelen af ejendomsværdien. Endelig udgør ejendomsværdien ved 16. alm. vurdering korrigeret under hensyntagen til ejendommens faktiske prioritering, hvor denne afviger fra det sædvanlige, mindstegrænsen for særlig indkomstskattefri familieoverdragelser af landbrugsejendomme og skovejendomme.

e. Frigørelses- og afståelsesafgift.

Frigørelsesafgift svares af landbrugsejendomme og ejendomme, der må stilles i klasse med disse, ved overførelse fra landzone til byzone eller sommerhusområde. Afgiften beregnes i princippet af den regulerede difference mellem ejendomsværdien før og efter inddragelsen i byzone eller sommerhusområde. Afståelsesafgift svares ved første salg efter frigørelsesafgiftspligtens indtræden og beregnes af differencen mellem ejendomsvurderingen efter zoneinddragelsen og den regulerede salgspris.

f. Gave- og arveafgift.

Gave- og arveafgift af fast ejendom beregnes af ejendommens værdi i handel og vandel reguleret for ejendommens konkrete prioritering.

Skatte- og afgiftsmyndighederne tager ved prøvelsen af værdiansættelsen udgangspunkt i ejendommens ejendomsværdi ved den seneste offentlige vurdering.

g. Stempel- og kapitaltilførselsafgift.

Stempelafgift af dokumenter vedrørende overdragelse af fast ejendom svares af overdragelsessummen, dog mindst af den senest ansatte ejendomsværdi.

Kapitaltilførselsafgift svares bl.a. ved stiftelse af selskaber med begrænset ansvar. Der svares afgift af værdien af indskud i selskaberne af enhver art, herunder af fast ejendom efter fradrag af den gæld, der samtidig pålægges selskabet. Udgangspunkt for beregningen af afgiften er værdien i handel og vandel. Ejendomsvurderingen er alene af vejledende betydning for skattemyndighederne.

h. Bolig- og lejelovgivning.

Ved beregning af den omkostningsbestemte leje i boligregulerede områder beregnes et kapitalafkast til ejeren på 7 % af den 15. alm. vurdering pr. 1. april 1973.

i. Realkreditgivning.

Ved realkreditbelåning af nyopførte ejendomme med offentlig støtte, kan boligministeren ved fastsættelsen af den værdi, der er afgørende, alternativt anvende reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

j. Statistisk værdi registrering.

Ejendomsvurderingerne anvendes i hovedsagen

1) som grundlag for beskrivelsen af prisudviklingen,
2) som grundlag for en vurdering af prioritetsgældsbyrden på forskellige typer ejendomme,
3) som led i opgørelsen af nationalformuen.

k. Planlovgivning og ekspropriationserstatning.

Planlovgivningen er af direkte betydning for vurderingen, hvorimod vurderingerne næppe i dag påvirker planlovgivningen bortset fra, at vurderinger og ejendomsbeskatningen i et vist omfang vil påvirke anvendelsen af ejendommene i retning af opfyldelsen af en given kommune- eller lokalplans formål.

Vurderingerne må i visse situationer antages at have vejledende betydning for ekspropriationsmyndighederne.

1. Renovations-, vand- og vejvedligeholdelsesudgifter.

I visse kommuner pålignes nævnte og tilsvarende udgifter på grundlag af ejendoms- og/eller grundværdien.

m. Pensionskasselån.

Pensionskasser stiller, forinden låneudmålingen foretages, krav om, at en offentlig vurdering er foretaget.

n. Retsafgiftslovens § 2,

Ved fastsættelsen af en retssags værdi i henhold til retsafgiftslovens § 2 kan ejendomsværdiansættelsen være af betydning (rpl. §§ 226-228).

o. Køb og sammenlægning af landbrugsejendomme.

I medfør af landbrugslovens § 16 kan landbrugsejendomme erhverves af personer, der i øvrigt ikke opfylder betingelserne, såfremt grundværdien er under en af landbrugsministeriet fastsat beløbsgrænse.

Endvidere kan landbrugsministeren afslå sammenlægning af en landbrugsejendom med en anden landbrugsejendom, hvis ejendomsværdien for ejendommen overstiger et fastsat beløb.

p. Jordrentepligtige ejendomme.

For arbejderboliger på landet, der er opført i henhold til de før 1. april 1971 gældende love, betales eventuel jordrente med en vis procent af grundværdien ved seneste vurdering.

Ved afløsning af jordrente tages udgangspunkt i grundværdiansættelsen efter fradrag for forbedringer. Til det herved fremkomne beløb tillægges et for hvert kalenderår beregnet procentbeløb.

Forrentningsprocenten for ejendomme med konjunkturbestemt jordrente udregnes i forhold til den bogførte værdi, i hvilken ejendommen indgår med ejendomsværdien.

q. Kommunal udligning.

Efter lov om kommunal udligning og lov om generelle tilskud til kommunerne ydes et bidrag til kommuner, hvis beskatningsgrundlag pr. indbygger er mindre end gennemsnittet for samtlige landets kommuner. Ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget medtages 20 % af de grundværdier, af hvilke der udskrives grundskyld i den pågældende kommune.

V.
Vurderingsbegreberne.

A. Ejendomsværdien.

I vurderingsloven defineres ejendomsværdien som værdien i handel og vandel af den faste ejendom i dens helhed. Begrebet handel og vandel henviser efter praksis og vurderingslovens forarbejder til den pris, som kan forventes opnået for ejendommen ved et almindeligt frit salg.

I praksis findes prisniveauet for ejendomsværdien gennem statistiske undersøgelser af priserne på frit handlede ejendomme, jfr. nærmere kapitel III side 42. De således dannede salgsstatistikker er sammen med meddelelser om de enkelte salg udgangspunkt for vurderingsmyndighedernes skønsudøvelse ved ansættelse af den enkelte ejendoms ejendomsværdi.

Når der er det fornødne antal frie salg, er vurderingsnormen af objektiv karakter og empirisk kontrollerbar. Normen er derimod uanvendelig, når der for en given ejendomskategori ikke er et tilstrækkelig antal frie salg til at danne vurderingsniveauet og efterkontrollere ansættelserne. Der har i så henseende ikke kunnet konstateres større vanskeligheder, idet handler på ejendomsmarkedet i helt overvejende grad har karakter af frie handler. Kun handler med landbrugsejendomme gennemføres i større omfang som familiehandler - p.t. godt 4o % af samtlige salg. Heller ikke for landbrugsejendomme har der dog vist sig vanskeligheder med at danne et objektivt grundlag.for ejendomsværdi ansættelserne.

Der henvises i øvrigt til bilag 2 om salgsstatistikkens anvendelse som grundlag for årsreguleringerne, hvor statistikkens anvendelighed er gennemgået for de enkelte ejendomskategorier.

De nuværende vurderingsbegreber fastholdes, således at de konstaterede handelspriser for frit omsatte ejendomme fortsat danner norm for ansættelserne. Om de specielle problemer vedrørende kontantvurdering henvises til kap. VIII.

B. Grundværdien.

a. Generelt.

Som nævnt i kapitel III side 22, er grundværdien ved siden af ejendomsværdien en selvstændig ansættelse, der anvendes ved påligning af grundskyld til amts- og primærkommunerne. Påligningen af grundskyld forudsætter, hvis fordelingen

af skattebyrden imellem grundejerne skal være uændret, en bibeholdelse af den nugældende grundværdi norm. Efter denne ansættes grundværdien til grundens værdi i handel og vandel som om ejendommen var ubebygget og efter en økonomisk god anvendelse. Dette betyder, at ejerens faktiske anvendelse af grunden vurderingsmæssigt er uden betydning. Vurderingsnormen medfører således, at der dannes et ensartet beskatningsgrundlag.

For landbrugsejendomme og for ejendomme, der må stilles i klasse med disse, samt for skovejendomme gælder visse særregler ved ansættelse af grundværdien.

b. Landbrugsejendomme m.v.

For disse ejendomme gælder efter vurderingsloven den særlige vurderingsnorm, at jorden uanset de faktiske forhold skal ansættes som om denne tilhører en middelstor bondegård i middelgod kultur.

Denne norm ("bondegårdsreglen") betyder, at vurderingen og dermed beskatningen bliver uafhængig af ejendommens størrelse og ejerens indsats med jorden. Samtidig medfører normen, at vurderingsarbejdet får karakter af en klassificering af jordens landbrugsmæssige ydeevne under hensyntagen til ejendommens beliggenhed.

"Bondegårdsreglen" har været forholdsvis enkel at administrere, og der er næppe anledning til nærmere at overveje en ændring af denne vurderingsnorm.

Der er dog i de seneste år opstået visse vanskeligheder ved administrationen af grundværdiansættelsen for landbrugsejendomme m.v. for hvilke ejendommens og specielt jordens værdi er påvirket af en øget efterspørgsel til boligformål, eller hvor værdien er påvirket af en ekstraordinær smuk be1iggenhed.

Man har efter administrativ praksis også i disse tilfælde fastholdt anvendelsen af ligningsrådets sædvanlige normer for ansættelse af grundværdien. Til den derved fundne grundværdi er imidlertid tillagt et beløb for jordens værdi udover den landbrugsmæssige, der alene includerer den sædvanlige værdi af retten til at opføre et stuehus på ejendommen.

Problemet med den bestående ordning har været at afgrænse de ejendomme, for hvilke denne merværdi skal tillægges, samt at graduere størrelsen af denne.

En relativ enkel og sikker løsning af problemet vil være at knytte samtlige jordværdier udover de rent landbrugsmæssige til den jord, der henhører til ejendommens stuehus og have. Herved opnås, at man for så vidt angår ansættelsen af

ejendommens stuehus med have kan tage vejledning af det relativt sikre statistiske materiale, der foreligger vedrørende salg af parcelhuse. Desuden undgås de afgrænsningsproblemer, ansættelsen af "boligmerværdi" i dag betinger, som følge af at metoden vil være ensartet for hele landet, alene gradueret ved forskellen i salgspriserne på 1-familiehuse samt jord- og beliggenhedskvaliteten.

c. Skovejendomme.

Efter vurderingsloven ansættes skovejendommes grundværdi som en af ligningsrådet fastsat procent af den samlede ejendomsværdi, som denne kommer til udtryk, når en række normalforudsætninger lægges til grund ved vurderingen af ejendommen.

Det følger af det ringe antal salg af skovejendomme - i de senere år i gennemsnit 34 pr. år - og specielt af ubevoksede skovarealer, at man er afskåret fra på statistisk grundlag at udfinde relationen imellem jordens værdi og værdien af den samlede ejendom. Endvidere vil en mere konkret grundværdibedømmelse medføre en vanskelig afgrænsning imellem jordværdi, øvrige naturskabt værdi og arbejds- og kapitalskabt værdi.

Som følge af disse særlige forhold er der ikke grundlag for at ændre fremgangsmåden ved ansættelsen af grundværdien.

C. Fradrag i grundværdien for forbedringer.

I det omfang en grundforbedring på en ejendom forøger den ubebyggede grunds værdi, skal der efter de gældende regler i vurderingsloven ansættes et fradrag for forbedringer i grundværdien svarende til værdiforøgelsen. Fradraget kan dog ikke overstige ejerens bekostning ved forbedringsarbejdet. Der henvises i Øvrigt til kapitel III side 27 for en nærmere gennemgang.

Da grundskylden beregnes af grundværdien - fradrag for forbedringer friholdes den af ejeren skabte grundværdi således fra beskatningen.

Administrationen af reglerne om ansættelse af fradrag for forbedringer har i praksis medført en række vanskeligheder.

1) Afgrænsningen af, hvorvidt en given grundforbedring alene vedrører den ubebyggede grund, eller om forbedringen må

anses som en forudsætning for den projekterede eller faktiske bebyggelse af grunden, og derfor må henføres til ejendommens forskelsværdi.

2) Afgrænsningen imellem foranstaltninger, der har karakter af en driftsudgift på ejendommen og foranstaltninger, der har karakter af en egentlig fradragsberettiget kapitalindsats. Der kan i en række praktisk forekommende tilfælde argumenteres i begge retninger, f.eks. hvor foranstaltningen kræver omfattende vedligeholdelse.

3) Da værdien af forbedringer gennemført imellem to almindelige vurderinger skal ansættes efter prisniveauet ved den forudgående almindelige vurdering svarer forbedringernes værdi ved grundværdiansættelsen ikke til ejerens omkostninger.

4) De fradragsberettigede udgifter står undertiden i misforhold til de ansatte grundværdier, således at forstå, at modningsudgifterne ikke kan rummes inden for den ansatte grundværdi.

5) Byggemodningsarbejder gennemføres idag oftest i henhold til kommunale vedtægter, i hvilke der ikke skelnes imellem byggemodningsudgifter, der vedrører anlægget og de øvrige udgifter, herunder financieringsomkostninger, løbende forbrugsafgifter og vedligeholdelsesudgifter.

6) Grundejere, der i henhold til kommunale vedtægter i betalingsmæssig henseende er ligestillede, bliver ved ansættelse af fradrag for forbedringer forskelligt stillet alt efter på hvilket tidspunkt og i hvilken vurderingsperiode byggemodningen faktisk gennemføres.

Disse vanskeligheder har betinget visse uligheder i administrationen af reglerne imellem vurderingskredsene og især imellem skyldkredsene.

Til belysning af fradragsansættelsens betydning ved skatteberegningen kan følgende tal anføres:

Ved 14., 15. og 16.alm.vurdering udgjorde fradragsansættelsen henholdsvis 5,1, 5,5 og 4,6 % af de ansatte grundværdier svarende til 2.600, 3.800 og 5.400 kr. pr. ejendom. Ved 16.alm.vurdering udgjorde fradragene fordelt på ejendomskategorier følgende procenter: 1-familiehuse under 1.400 m^2 7,1 %, gruppen 1-familiehuse (i sin helhed) 6,6 %, 2- og 3-familiehuse 1,5 %, beboelsesejendomme med 4 lejligheder og derover 8,2 %, fabriks- og lagerejendomme 8,6 %, bebyggede landbrugsejendomme 0,4 %, sommerhuse 2,9 %, ubebyggede grunde un-

der 2.000 m^2 12,o %. Der henvises i Øvrigt til bilag 5, der indeholder en nærmere opgørelse af størrelsen af de ansatte fradrag fra lo.alm.vurdering pr. 1. oktober 195o og senere.

De anførte vanskeligheder sammenholdt med fradragsansættelsens relativt ringe betydning i forhold til den samlede grundværdi kunne tale for en ændring af de bestående regler, eventuelt således at disse helt ophæves.

En afvikling af fradragsansættelsen vil formentlig støde på indsigelser om, at det strider imod tanken bag jordbeskatningen, at ejerskabte værdier beskattes.

Da spørgsmålet falder uden for arbejdsgruppens kommissorium, skal man alternativt pege på gennemførelsen af en ordning, hvorefter der i fremtiden skabes mulighed for at standardisere fradragsansættelsen, således at ligningsrådet dels fastsætter hvilke forbedringsarbejder, der betinger ansættelse af fradrag, dels løbende fastsætter bindende eventuelt geografisk opdelte normer for fradragenes størrelse.

Herved opnås vel ikke en individuel korrekt fradragsansættelse, men man undgår den i dag i nogen grad vilkårlige administration af reglerne.

Videre skal man pege på muligheden af i fremtiden at foretage en alternativ fastsættelse af tidspunktet for, hvornår fradrag i grundværdien for forbedringer kan ansættes.

Den nuværende lovs regel er udformet under hensyntagen til de mere traditionelle anvendte fremgangsmåder ved byggemodning, d.v.s. mere individuelt foretagne byggemodninger eller mere omfattende modninger, der gennemføres på omtrent samme tidspunkt for samtlige berørte grunde. I det omfang grundforbedringer stadig gennemføres på denne måde, bør det stadig være fuldførelsen af arbejdet, der er afgørende for ansættelsen af fradraget.

Hvor grundforbedringen imidlertid gennemføres i henhold til en plan, der kalkulerer med en løbende færdiggørelse af byggemodningen område for område over en årrække, og hvor bidragspligten pålægges på samme tidspunkt for samtlige berørte lodsejere, vil det være mest hensigtsmæssigt, at fradraget ansættes ved bidragspålæggelsen for samtlige parceller uafhængig af, hvornår det enkelte område efter planen bliver byggemodnet.

Herved vil man opnå en bedre ejendomsskattemæssig ligestilling imellem lodsejerne samtidig med, at styringen af fradragsansættelsen i disse tilfælde bliver væsentlig enklere for vurderingsmyndighederne.

I øvrigt forudsættes reglerne for ansættelse af fradrag for forbedringer i grundværdien uændrede. Dette gælder således i princippet de gældende overgrænser for fradragenes størrelse, betingelserne hvorunder de kan ansættes og bortfaldet af disse.

D. Fordeling af ejendomsværdi og grundværdi på erhverv og beboelse.

Som anført i kap.IV, side 55, anvendes ejendomsværdien i almindelighed som udgangspunkt for beregningen af lejeværdi af bolig i egen ejendom.

Efter vurderingslovens § 33, stk.4, foretages for landbrugsejendomme og dermed ligestillede ejendomme en fordeling af ejendomsværdien og grundværdien på henholdsvis stuehuset med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom. Efter ligningslovens §15 F(i 1979 § 15 E), anvendes stuehusfordelingen ved beregningen af ejerens lejeværdi.

For ejere af andre tilsvarende blandede beboelses- og erhvervsejendomme ansættes lejeværdien ofte efter et skøn.

Ved at udvide reglen i vurderingslovens §33, stk.4, til at omfatte samtlige ejendomme, der tjener som beboelses- og erhvervsejendom for ejeren, vil det vurderingsmæssige grundlag herved være skabt for en indkomstskattemæssig ligestilling i denne henseende for ejere af disse ejendomme.

VI.
Vurderingssystemet»

A. Det nuværende system.

Vurderingssystemet har inden for den bestående lovgivning tilpasset sig de ændrede tekniske og administrative forudsætninger, som edb-teknikken og etableringen af en administrativ bistand har betinget.

Et samarbejde i begyndelsen af 1970'erne imellem vurderingsmyndighederne og kommunerne resulterede i oprettelsen af et ejendomsstamregister til brug for bl.a. vurderingsopgaven, ligesom der samtidig i hver kommune oprettedes et vurderingssekretariat for vurderingsrådene til løsning af administrative opgaver. Det således i praksis etablerede samarbejde blev i 1976 lovfæstet gennem en ændring af vurderingsloven.

I vurderingslovens §§ 39 og 39 A anføres således:

> "§ 39. Vurderingerne foretages af vurderingsrådet på grundlag af oplysninger fra det i stk. 2 nævnte register, fra bygnings- og boligregistret, fra andre registre med oplysninger om fast ejendom, fra de indkomne udfyldte skemaer og fra vurderingsrådets personlige kendskab til ejendommene.
>
> Stk 2. Ministeren for skatter og afgifter kan pålægge kommunalbestyrelsen at opretholde og ajourføre et register indeholdende de for vurderingen nødvendige oplysninger, herunder oplysninger om matriklen, de vurderede ejendomme, ejerforholdene og vurderingsmyndighedernes ansættelser. Ministeren for skatter og afgifter fastsætter de nærmere regler for registrets førelse samt for adgangen til at benytte registret.
>
> § 39 A. Kommunerne yder vurderingsrådene bistand af kontormæssig art. Ministeren for skatter og afgifter fastsætter de nærmere regler herfor."

I 1973 blev der nedsat en arbejdsgruppe til undersøgelse af mulighederne for at gennemføre vurderingerne efter en administrativ-teknisk procedure. Arbejdsgruppen, den såkaldte "vurderingsbistandsgruppe", var et underudvalg under den af administrationsdepartementet nedsatte ejendomsdatagruppe. Vurderingsbistandsgruppen bestod af medlemmer fra Danmarks Statistik, Kommunernes Landsforening, Kommunedata, Københavns kommune og statens ligningsdirektorat, der bestred formandshvervet. Arbejdsgruppens overvejelser resulterede i 2 delrap-

porter fra december 1973 og april 1974 (de såkaldte "ATV"-rapporter: vedrørende en administrativ-teknisk vurderingsprocedure), i hvilke der redegøres for muligheden af en forenklet gennemførelse af vurderingen for en række ejendomsgrupper. Forenklingen baseredes på, at det ved anvendelsen af ejendomsstamregistrets oplysninger om grundene og ved hjælp af objektive oplysninger i øvrigt, der kan gøres til genstand for edb-behandling, er muligt tildels maskinelt at udarbejde vurderingsforslag for størsteparten af ejendomsmassen.

Som en første konsekvens af disse overvejelser gennemførtes ved 16. alm. vurdering en ordning, hvorefter der i et betydeligt antal vurderingskredse maskinelt blev udarbejdet forslag til grundværdiansættelserne, uden at der var foreskrevet nogen pligt hertil.

Oprettelsen i 1976 og senere år af bygnings- og boligregistret betyder, at det nødvendige datagrundlag i form af bygningsoplysninger for samtlige bebyggede ejendomme foreligger for det næste trin i udviklingen, beregning af skøn over bygningsværdierne. (Om opbygningen af dataindholdet i ejendomsstamregistret og bygnings- og boligregistret henvises til bilag 1.).

Herved er grundlaget til stede for at opbygge et teknisk og administrativt set tidssvarende vurderingssystem, som vil kunne forøge sikkerheden og ensartetheden i vurderingerne.

Ved opbygningen af et nyt vurderi.ngssystem kan udgangspunktet tages i det bestående system og de i tilknytning til dette foreliggende udviklingstendenser og muligheder, idet systemet dog må udbygges eller ændres således, at vurderingerne i højere grad end i dag giver udtryk for udviklingen i ejendommenes værdi. De nedenfor beskrevne muligheder for en ændring af vurderingssystemet må derfor i nogen grad opfattes som fortsættelsen af en igangværende udvikling.

B. Tilpasning til prisudviklingen.

1. Den periodisk foretagne almindelige vurdering kan årligt tilpasses prisudviklingen ved en for samtlige landets ejendomme ensartet procentregulering af ansættelserne. Denne fremgangsmåde ligner den, der med hjemmel i ligningsloven anvendes ved fastsættelsen af grundlaget for beregningen af lejeværdi af bolig i egen ejendom.

En sådan ordning vil være administrativ meget enkel og betyder, at de store prisspring, som nu konstateres i forbindelse med de almindelige vurderinger, der afholdes hvert 4. år, tildels undgås.

Ordningen betyder desuden, at man gennem vurderingerne opnår en ajourføring af skattegrundlaget, således at man undgår at foretage årlige reguleringer af ejendomsskattesatserne og af den procent, hvormed værdien af bolig i egen ejendom beregnes. Ligeledes vil beregningsgrundlaget for frigørelsesafgiften, der svares af landbrugsejendomme m.v., der overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, være mere aktuelt end i dag.

Ordningen betyder dog samtidig, at ansættelserne af de enkelte ejendomme ved en si generel regulering kan afvige meget væsentligt fra de faktiske handelspriser.

2. Ønskes det, at skattegrundlaget i højere grad afspejler den konkrete prisudvikling for de faste ejendomme, vil det være nødvendigt at foretage en mere nuanceret beregning af de enkelte ejendommes handelspriser. Herved vil man opnå, at skattebyrden gradueres efter de faktiske prisforskydninger imellem ejendommene. I forhold til borgerne vil dette betyde et mere acceptabelt skattegrundlag end det, der opnås gennem en generel regulering enten af skattesatserne eller af vurderingerne fastsat alene ud fra provenumæssige hensyn.

Desuden vil en sådan mere nuanceret værdiansættelse lette ligningsmyndighedernes skønsudøvelse ved værdifastsættelsen af fast ejendom i de tilfælde, hvor en ejendom overdrages ved arv eller gave, eller hvor overdragelsen finder sted imellem parter med interessefællesskab.

En sådan løsning kan gennemføres ved en årlig regulering af ansættelserne ved den almindelige vurdering på grundlag af ejendomssalgsstatistikkens stigningsprocenter, opdelt geografisk og ejendomsgruppevis. Ejendomskategoriernes antal vil være afhængigt af det statistiske materiales sikkerhed, og vil kunne anslås til mellem 500 og 1.200. Der henvises til bilag 2, hvor redegøres for salgsstatistikkens opbygning og dens anvendelighed ved årlige reguleringer af ejendomsvurderingerne. Reguleringerne af ansættelserne kan meddeles ejerne på selvangivelsens ejendomsskema. Ved alene at basere reguleringen på en statistisk beregnet reguleringsprocent undgår man hvert år at iværksætte det forarbejde, som en almindelig vurdering forudsætter.

Imidlertid vil de beregnede procentreguleringer uden

gennemførelse af egentlige prisanalyser for at være tilstrækkeligt statistisk underbyggede nødvendigvis være ret generelle; og vil derfor ikke kunne afspejle enhver forskydning i salgspriserne. Fejlene på de regulerede vurderinger må antages kun at udgøre en beskeden procent af reguleringsprocenten. Desuden må der påregnes prisforskydninger, som ikke umiddelbart kan konstateres salgsstatistisk. Efter en årrække vil de årsregulerede vurderinger derfor i visse tilfælde kunne afvige fra de faktiske salgspriser, selvom de pågældende ejendomme er uændrede i forhold til tilstanden ved den almindelige vurdering. De statistisk regulerede vurderinger må derfor med jævne mellemrum kontrolleres ved vurderinger, gennemført på basis af egentlige prisanalyser. Disse vurderinger vil eventuelt kunne foretages med længere mellemrum end de i dag for de almindelige vurderinger gældende 4 års intervaller.

Uanset gennemførelsen af årlige reguleringer, vil der også i fremtiden være behov for afholdelse af egentlige årsomvurderinger, idet årsreguleringen alene er en statistisk ajourføring af ejendommens handelspris baseret på ejendommens tilstand ved den sidste almindelige vurdering. Der vil således ikke ved årsreguleringen være taget hensyn til de faktiske eller retlige ændringer, som måtte være indtruffet siden den sidste almindelige vurdering. I disse tilfælde vil det derfor være nødvendigt at afholde en årsomvurdering, hvor ejendommens faktiske tilstand på tidspunktet for årsreguleringen lægges til grund.

Årsomvurderingerne gennemføres formentlig mest hensigtsmæssigt derved, at den til grund for årsreguleringen værende almindelige vurdering ændres i overensstemmelse med ejendommens aktuelle tilstand, således at forstå, at den almindelige vurdering bringes faktisk ajour, men på basis af de værdinormer, som var gældende på tidspunktet for den almindelige vurdering. Herefter foretages en årsregulering af den ændrede vurdering på samme vis som gælder for alle landets øvrige ejendomme.

Tillægges de årlige reguleringer samme skattemæssige konsekvenser som de almindelige vurderinger og årsomvurderingerne, kan man næppe afskære ejerne fra at kunne påklage disse. Klagemulighederne til skyldråd og landsskatteret må derfor bibeholdes. Klageadgangen må imidlertid kunne begrænses til alene at omfatte spørgsmål om ejendommens klassificering i forhold til de anvendte reguleringssatser. Ejeren kan dog

forlange sin ejendom omvurderet, jfr. den nuværende vurderingslovs § 4, således at ejendommens ansættelse bringes ind under det almindelige klagesystem.

3. De årlige reguleringer må antages at udvikle sig til egentlige årsvurderinger i takt med, at grundlaget for vurderingerne forbedres, jfr. også ovenfor under A.

En ordning med årlige vurderinger må antages at kunne gennemføres efter 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981, eventuelt således at den første årsvurdering afholdes i 1983. Som beskrevet i kapitel III.C, forudsætter de almindelige vurderinger i den form, de hidtil har været gennemført, meget tidskrævende forberedelser. Disse forberedelser påbegyndes ca. 1 år før vurderingsterminen og beslaglægger i de følgende ca. 16 måneder, d.v.s. indtil vurderingsresultatet foreligger, en væsentlig del af vurderingsapparatets ressourcer. Hertil kommer, at klagesags- og revisionsbehandlingen i skyldrådene gennemgående først afsluttes ca. 1 år efter klagefristens udløb, doV.s. 1 3/4 år efter vurderingsterminen. Det er herefter ikke muligt med et vurderingsapparat af de nuværende dimensioner at gennemføre årlige almindelige vurderinger i deres nuværende form.

Imidlertid har de tekniske og administrative forudsætninger ændret sig, således at en omlægning af vurderingsproceduren er mulig.

Oprettelsen af ejendomsstamregi3tret og bygnings- og boligregistret sikrer således på let tilgængelig vis vurderingsmyndighederne de til vurderingernes gennemførelse fornødne oplysninger.

De prisundersøgelser, som hidtil har været iværksat af statsskattedirektoratet i samarbejde med skyldrådene, og som har været baseret på undersøgelsen af en række solgte ejendomme landet over, vil i fremtiden kunne afløses af centralt foretagne salgsstatiske undersøgelser, idet stort set samtlige fornødne oplysninger om de solgte ejendomme findes i de nævnte registre. Ved edb-mæssigt at sammenholde salgsoplysningerne med oplysningerne i ejendoms- og bygnings- og boligregistret vil prisudviklingen kunne analyseres for de ejendomsgrupper, for hvilke der foreligger det fornødne salgsmateriale. Det forberedende arbejde ved vurderingerne vil derfor for en væsentlig del af ejendommene kunne reduceres tidsmæssigt. Dette indebærer, at forarbejderne kan iværksættes så sent, at forvurderingsarbejdet og den efterfølgende justering af forvurderingerne, som fører frem til vurderingsniveauet,

kan undgås, idet prisanalyserne kan gennemføres på tidspunktet for vurderingen. Som følge af de forbedrede administrative forhold i skyldrådene og vurderingsrådene vil det være muligt for disse myndigheder tidsmæssigt at foretage de fornødne forarbejder for ansættelsen af den restgruppe af ejendomme, for hvilke salgsmaterialet ikke er tilstrækkeligt til at gennemføre nuancerede analyser i statsskattedirektoratet. En etårig vurderingsrytme vil medføre visse fordele, idet vurderingsrådets medlemmer løbende vil være beskæftiget med vurderingsarbejdet, hvad der formentlig vil betyde, at rådet - og især vurderingsmændene - bedre end i dag vil have føling med prisudviklingen og strukturændringerne i vurderingskredsen.

Videre vil gennemførelsen af årlige vurderinger muliggøre en hensigtsmæssig tilrettelæggelse af det administrative arbejde, idet man opnår en mere jævn arbejdsgang og undgår arbejdsophobningerne hvert 4.år. Nan vil derfor bedre kunne dimensionere personalet i de bistandsydende forvaltningsgrene i kommunen og i skyldrådssekretariaterne, samtidig med at personalet vil opnå en øget rutine. Af hensyn til den offentlige budgetlægning bør vurderingstidspunktet formentlig fastsættes til 1. januar.

Det synes således muligt at gennemføre forarbejderne til vurderingen inden for en etårig cyklus. Derimod synes det vanskeligere alene på grundlag af de tekniske og administrative forbedringer, der er opnået, at indpasse kontrollen med vurderingerne i en etårig cyklus. Der henvises i denne forbindelse til afsnit D, idet det dog skal anføres, at vurderingskontrollen i fremtiden i væsentlig grad bliver identisk med forarbejderne til den næste vurdering, som følge af, at klager m.v. naturligt vil indgå i de undersøgelser, som lægger op til den næste vurdering.

De fremtidige årlige vurderinger vil herefter kunne iværksættes, således at der for samtlige ejendomme, for hvilke der foreligger det fornødne salgsstatistiske grundlag, d.v.s. for en- og tofamiliehuse, ejerlejligheder, sommerhuse, landbrugsejendomme og tildels udlejningsejendomme og skove, i statsskattedirektoratet udarbejdes vurderingsforslag til vurderingsrådenes godkendelse eller korrektion. Vedrørende den antalsmæssige fordeling af ejendomme ved 16. alm. vurdering efter benyttelse henvises til bilag 4.

Det er en betingelse herfor, at statsskattedirektoratet råder over et edb-system, der kan foretage de fornødne pris-

analyser og et edb-register, der kan omsætte oplysningerne i bygnings- og boligregistret og i ejendomsstamregistret til vurderi ngsforslag.

Det er videre en forudsætning, at der for de pågældende ejendomstyper kan findes sådanne sammenhænge mellem salgspriser og ejendommenes størrelse, kvalitet, alder m.v., at egentlige værdinormer kan dannes. Til belysning heraf foretages i det følgende en gennemgang af de enkelte ejendomstyper med fornødent salgsstatistisk eller andet grundlag for udarbejdelsen af vurderingsforslag.

Det bemærkes, at nedenstående gennemgang er baseret på de hidtil indvundne erfaringer, og at fremtidige edb-analyser, foretaget på grundlag af fuldstændige ejendomsoplysninger sammenholdt med samtlige frie salg af ejendomme, vil betyde, at der kan opstilles mere nuancerede sammenhænge, og at det derfor vil blive muligt at udvide kredsen af ejendomme, for hvilke man med rimelig sikkerhed kan udarbejde vurderingsforslag.

C. De enkelte ejendomsgrupper for hvilke vurderingsforslag normalt kan udarbejdes.

1. En- og tofamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

For disse ejendomme er det den almindelige erfaring, at handelsværdien i overvejende grad kan opfattes som en sum af grundværdierne og de tekniske, kvalitetsmæssige og aldersbetingede bygningsværdier, der findes på de pågældende ejendomme.

Det vil derfor være forsvarligt at basere vurderingen på en teknisk procedure, hvor grundværdien ansættes som resultat af en multiplikation af ejendommens areal og den eller de gældende enhedspriser og ejendomsværdien som en sum af grundværdien og den ved normanvendelse udfundne bygningsværdi. Der er herved også lagt vægt på det betydelige salgsstatistiske materiale, der er til stede for udarbejdelsen af de fornødne værdinormer, for disse ejendomskategoriers vedkommende.

2. Landbrugsejendomme.

For landbrugsejendomme vil de tekniske bygningsværdier m.v. kun i relativt begrænset udstrækning være afgørende for fastsættelsen af ejendomsværdien. Salgsprisniveauet, som ejendomsværdien skal være udtryk for, fremkommer i hovedsagen

som resultat af en kapitaliseringskalkule på grundlag af købers og sælgers vurdering af ejendommens fremtidige afkastningsmuligheder heri includeret udsigten til værdistigninger på ejendommen. Eftersom disse forhold i nogen grad står i forbindelse med de produktionsmuligheder, der knytter sig til jorden, eksisterer der en sammenhæng mellem størrelsen af ejendomsværdien og den isoleret betragtede jordværdi. Denne sammenhæng er konstateret i statsskattedirektoratet igennem en lang årrække, idet erfaringerne viser, at ejendomsværdierne med stor tilnærmelse kan bestemmes som en funktion af ejendommens samlede arealtilliggende og jordboniteten, således som denne for ejendomme af rent landbrugsmæssig karakter finder udtryk i grundværdien pr. ha.

Ved siden af afkastningsevnen spiller bygningernes tekniske værdi dog en vis rolle for ejendomsværdiens størrelse. Ved en teknisk beregning af et forslag til ejendomsværdiansættelsen må der derfor foretages en graduering af de bygningsnormer, der lægges til grund ved den tekniske beregning. Der må herved tages hensyn til den førnævnte normalsammenhæng, der er imellem grundværdien og ejendomsværdien. Disse normer vil ikke kunne udfindes på grundlag af oplysningerne fra salgsstatistikken, men må bestemmes på basis af egentlige prisundersøgelser, hvor arealforholdene og bygnings- og boligregistrets oplysninger sammenholdes. For mindre ejendomme er beboelsesmomentet en faktor, der vejer afgørende til ved bestemmelsen af salgsprisniveauet, og en lignende selvstændigt bestemmende værdiindflydelse vil for større ejendommes vedkommende kunne være knyttet til ejendommens karakter af "godsbesiddelse" eller de naturlige herlighedsværdier, der måtte karakterisere den. Disse ikke-tekniske bestemte faktorer synes det vanskeligt at indarbejde i et vurderingssystem, der er baseret på teknisk udarbejdede vurderingsforslag.

Da imidlertid de teknisk beregnede vurderingsforslag for landbrugsejendomme alene danner udgangspunkt for en senere skønsudøvelse er de nævnte vanskeligheder næppe tilstrækkelige til at begrunde, at hverken de meget små eller de meget store landbrugsejendomme holdes ude fra en teknisk procedure. Det vil for ejendomme under 15 ha og ejendomme over 60 ha være nødvendigt, at vurderingsmyndigheden foretager en meget omhyggelig og kritisk kontrol af de udregnede vurderingsforslag.

3. Udlejningsejendomme.

For udlejningsejendomme, hvor udlejningsformålet spiller en helt dominerende rolle i forhold til ejendommens eventuelle delvise benyttelse som bolig eller erhvervslokaler for ejeren, vil handelsværdien i afgørende grad være bestemt som resultat af en kapitaliseringskalkule på grundlag af de til ejendommen knyttede lejeindtægter. Ved siden heraf vil ejendommens alder og almindelige vedligeholdelsesstand udgøre væsentlige værdibestemmende faktorer. Også for denne gruppe ejendomme vil det være muligt at vurdere med udgangspunkt i maskinelt udarbejdede vurderingsforslag, idet vurderingsmyndighederne gennem bygnings- og bolligregistret er i besiddelse af såvel lejeoplysninger som oplysninger om ejendommens alder og indretning. Regi.strets lejeoplysninger er forudsat ajourført i forbindelse med de almindelige vurderinger, d.v.s. hvert 4.år, og det vil ved at sammenholde registrets oplysninger med de konstaterede salgspriser være muligt at indrette kapitalisationsfaktorerne således, at der opnås overensstemmelse mellem salgspriser og vurdering. Ved overgangen til årlige vurderinger vil det dog være nødvendigt at gennemføre supplerende undersøgelser over udviklingen i huslejen imellem tidspunkterne for registrets ajourføring. Disse undersøgelser kan eventuelt foretages af skyldrådene efter statsskattedirektoratets instruktion.

Beboelsesejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, men som endnu helt eller delvis er undergivet lejerestriktioner, handles som følge af forventningen om fremtidig overgang til et frit marked gennem lejernes fraflytning, sædvanligvis til en højere pris end tilsvarende ikke udstykkede beboelsesejendomme. Man anvender derfor ved vurderingen en højere kapitalisationsfaktor, end ved ikke udstykkede ejendomme. Dette forhold synes imidlertid ikke at afskære muligheden for at anvende en teknisk fremgangsmåde ved ansættelsen af disse ejendomme, idet man ved indrapportering af anmærkninger til bygnings- og boligregistret vil være i stand til at udskille disse fra de øvrige beboelsesejendomme.

4. Skove og plantager.

Skove og plantager skal som andre ejendomme ansættes til værdien i handel og vandel. Da imidlertid handler inden for denne ejendomsgruppe som nævnt i kapitel V, side 61 er relativt sjældent forekommende, kan man kun i meget begrænset om-

fang bygge vurderingen på statistisk materiale. Dertil kommer yderligere vanskeligheder ved vurderingen af skove og plantager som følge af den lange omdriftstid og den heraf følgende vanskelighed ved at skelne mellem produktionsmidlet og produktet. Disse særlige forhold har ført frem til, at skoves ejendomsværdi i praksis findes ved hjælp af det såkaldte venteprincip, hvor skovens ejendomsværdi ansættes til den værdi, som kan forrentes og afskrives i løbet af den pågældende træarts omdriftstid. Disse venteværdier er ved 16. alm.vurdering tildels beregnet edb-mæssigt. Da vurderingen af skove ofte forudsætter en vis sagkundskab, er der i vurderingslovens § 25 åbnet mulighed for beskikkelsen af særligt sagkyndige, der kan yde vurderingsrådet bistand ved disse ansættelser. Ministeren for skatter og afgifter har p.t. beskikket 15. Ligningsrådet har fastsat følgende regler for anvendelse af de særligt sagkyndige medhjælpere ved vurderingen af skove:

Vurderingsrådet, skyldrådet og statsskattedirektoratet kan tilkalde skovsagkyndig medhjælp til bistand ved vurdering af skove, hvor dette skønnes fornødent, og sådan bistand skal benyttes, når det forlanges af ejeren, eller når det drejer sig om skovbrug på 5o ha og derover, hvad enten skoven skal vurderes selvstændigt eller sammen med anden ejendom. Ved behandling af klager over ansættelsen af ejendomme, ved hvis vurdering sagkyndig medhjælp har medvirket, må skyldrådet inden klagens afgørelse indhente udtalelse fra den pågældende skovsagkyndige.

Ifølge lovens § 25, stk. 5, har landsskatteretten desuden mulighed for at tilkalde sagkyndig medhjælp ved påkendelse af klage over vurderingen, hvad enten den sagkyndige har bistået ved vurderingen af den pågældende ejendom eller ej.

Udgiften til sagkyndiges bistand var ved 16.alm.vurdering ca. 500.000 kr., idet de skovsagkyndige medvirkede ved ansættelse af ca. 1.3oo ejendomme svarende til ca. 4oo.ooo ha skovareal eller ca. 8o % af det totale skovareal. Ved 16.alm.vurdering udgjorde skovenes ejendomsværdi o,5 % af ejendomsværdien for samtlige ejendomme.

Det vil ved fastlæggelsen af retningslinierne for de fremtidige almindelige vurderinger være hensigtsmæssigt, at der for skove - som for flest mulige andre ejendomme - udarbejdes maskinelle vurderingsforslag. Udarbejdelsen af de til brug for skovvurderingerne nødvendige tabeller og kurver over

forskellige træarters værdi pr. ha baseret på undersøgelser over den gennemsnitlige kapitalværdi og forventede nettoudbytte udarbejdes i dag af statsskattedirektoratet. Udarbejdelsen af vurderingsforslag vil i praksis forudsætte en enklere procedure, end den der benyttes i dag, idet anvendelsen af skovsagkyndige ved vurderingen vanskeligt vil kunne indpasses i den for andre ejendomme gældende procedure. For at bringe flest mulige ejendomme under den almindelige procedure vil det herefter være hensigtsmæssigt, i større omfang end i dag at skønne over, hvornår sagkyndig bistand skal tilkaldes. F.eks. kan arealgrænsen for obligatorisk bistand forøges fra 5o ha til loo ha, ligesom der kan åbnes mulighed for at afslå ejerønsker om sagkyndig medvirken i vurderingsrådet. Desuden vil det af hensyn til anvendelsen af de generelt udarbejdede vejledende bygningsværdinormer være ønskeligt, at de særligt sagkyndige ikke bistår ved ansættelsen af skovens tjenestesteder og øvrige bygninger på ejendommen. Videre vil det af økonomiske grunde være hensigtsmæssigt, at den sagkyndige bistand i større omfang end i dag bliver ydet centralt, d.v.s. fra statsskattedirektoratets eller skovstyrelsens sagkyndige. Det må forventes, at det i fremtiden vil være muligt i vidt omfang at basere skovvurderingerne på relativt sikre oplysninger indhentet fra landbrugets edb-center ("LEC"), hvorfor lokale undersøgelser - udover de som de lokale vurderingsmyndigheder finder fornødne - næppe vil være af samme betydning som hidtil. Det vil herefter være muligt i vidt omfang at indpasse skovvurderingerne i den almindelige vurderingsprocedure, således at alene skove over loo ha og de skove, hvor enten statsskattedirektoratet eller de lokale vurderingsmyndigheder ønsker det, bliver vurderet med bistand af særligt sagkyndige, medens de Øvrige skove ansættes som vurderingsforslag på basis af de af statsskattedirektoratet beregnede tabeller m.v. og de foreliggende edb-oplysninger.

5. Øvrige ejendomme samt specielle problemer omkring grundværdiansættelsen.

For de øvrige ejendomstyper, d.v.s. industriejendomme, frugtplantager, statsejendomme, kommunale ejendomme m.v., er det ikke .hensigtsmæssigt at foretage vurderinger med udgangspunkt i en teknisk procedure, idet forudsætningerne herfor ofte ikke er til stede. Dette udelukker dog ikke, at stats-

skattedirektoratet også for disse ejendomme udarbejder vurderingsforslag, blot må det antages, at ansættelserne i højere grad end ved de øvrige ejendomstyper må gøres til genstand for vurderingsrådets overvejelser. Man må under alle omstændigheder forudsætte, at de bedre oplysninger om ejendommene, der i fremtiden vil være til rådighed, i vidt omfang vil overflødiggøre besigtigelser af ejendommene.

For så vidt angår ansættelsen af grundværdierne henvises til kapitel III, hvoraf fremgår, at disse ofte udfindes ved indirekte metoder, idet det fornødne antal salg til gennemførelse af en ren statistisk beregning af niveauet, især i byerne, ikke er til stede. Det vil derfor være nødvendigt for udarbejdelsen af vurderingsforslågene - og grundvurderingerne i det hele taget - som hidtil at gennemføre lokale undersøgelser.

Disse undersøgelser forudsættes gennemført af skyldrådene, idet dog den tekniske opdatering gennemføres centralt gennem en udbygning af det allerede eksisterende gadeprissystem. Som følge af det kortere tidsrum, der vil være tilstede ved en årlig vurderingsrytme, vil det formentlig være nødvendigt at statsskattedirektoratet efter en periode foretager en landsdækkende kontrol med grundværdiniveauerne. Denne kontrol kan muligvis udstrækkes til også at omfatte ansættelsen af ejendomsværdierne for de ejendomme, som ikke er baseret på et statistisk sikkert materiale.

D. Proceduren ved de årlige vurderinger.

1. Statsskattedirektoratet udsender ca. 3 måneder før vurderingsterminen en generel vejledning til samtlige landets skyldråd om udfindelsen af grundværdier, bilagt forefindende salgsstatistisk materiale.

2. Skyldrådene gennemfører fornødne undersøgelser af grundværdierne inden for de enkelte vurderingskredse.

3. I samme periode gennemføres eventuelle andre til vurderingen fornødne undersøgelser af skyldrådene efter statsskattedirektoratets nærmere anvisninger.

4. Resultatet af skyldrådenes undersøgelser meddeles pr. vurderingsterminen statsskattedirektoratet.

5. Statsskattedirektoratet modtager ligeledes pr. vurderingsterminen oplysninger fra ejendomsstamregistret og bygnings- og boligregistret om alle ejendomme, der har været

handlet siden den sidste vurdering - herunder ubebyggede ejendomme.

På baggrund af registeroplysningerne og salgsoplysningerne samt skyldrådenes oplysninger beregnes i statsskattedirektoratets edb-system for udpluk af ejendomme en række prissammenhænge og normværdier landet over. Disse sammenhænge og normværdier afprøves på andre solgte ejendomme, således at det kontrolleres om anvendelsen af normværdierne fører til ansættelser, der er i overensstemmelse med salgspriserne, korrigeret til almindelig prioritering eller kontantværdi afhængig af den gældende vurderingsnorm. Gennem en trinvis procedure fastlægges i den 3. måned efter vurderingsterminen de fornødne værdinormer og enhedspriser for grundværdierne.

6. Ligningsrådet godkender eller korrigerer de vejledende enhedspriser for landbrugets grundværdier og orienteres om de øvrige udfundne normværdier.

7. På baggrund af de foretagne analyser udarbejdes edbmæssigt vurderingsforslag, der udsendes til skyldrådene og vurderingsrådene.

8. Skyldrådene vurderer om de i statsskattedirektoratet udarbejdede vurderingsforslag for enkelte områder eller ejendomstyper bør underkastes en særlig kritisk kontrol af vurderingsrådet.

9. Vurderingsrådene gennemgår vurderingsforslågene.

10. Vurderingsrådene foretager ansættelsen af de ejendomme, der ikke umiddelbart kan ansættes på grundlag af vurderingsforslag, jfr. punkt 8.

11. Vurderingsrådene indrapporterer ændringer til vurderingsforslågene og de efter en manuel procedure foretagne ansættelser til statsskattedirektoratets vurderingsregister.

12. Vurderingsresultaterne meddeles ejerne og sendes til ejendomsstamregistret, hvor de blandt andet anvendes til beregning af ejendomsskatter. Vurderingsresultaterne kan eventuelt udsendes i form af vurderingsforslag til ejerne, således at vurderingen først bliver endelig efter ejerens passivitet i et vist stykke tid, f.eks. 4 uger, jfr. nærmere side 79.

13. En fortegnelse over samtlige vurderinger pr. vurderingsdistrikt sendes til vurderingsrådene.

14. Der foretages en optælling af vurderingsresultaterne med henblik på beregning af honoraret til vurderingsmændene,

der herved forudsættes aflønnet efter de nugældende principper, jfr. kapitel III, side 50.

15. Det kan overvejes, hvorvidt realkreditinstitutterne skal have mulighed for at udtrække oplysninger fra vurderingsregistret i forbindelse med belåning af ejendomme.

16. Vurderingsresultaterne kan eventuelt danne grundlag for påligning af andre skatter og afgifter. Meddelelse herom sendes til ejerne, medens skatten sendes til opkrævning via kildeskattesystemet.

17. På basis af vurderingsresultaterne beregner ejendomsstamregistret ejendomsskatterne. De registrerede ejendomsskatter vil blive udskrevet på registerudskrifter (jfr. under punkt 18), og vil i gennemsnit 1½ år senere blive udskrevet som forfaldne ejendomsskatter på selvangivelsens ejendomsbilag (jfr. punkt 19) og på kildeskattesystemets kontrolbilag (jfr. punkt 20).

18. Der udskrives mikrofiche, der indeholder samtlige oplysninger om hver enkelt ejendom til brug for statsskattedirektoratet, skyldrådene og kommunerne, i fornødent omfang.

19. På selvangivelsens ejendomsbilag til ejerne kan udskrives oplysninger om vurdering, beregnet lejeværdi og standardfradrag samt de forfaldne ejendomsskatter hidrørende fra det pågældende indkomstår.

20. Der sendes ligeledes oplysninger vedrørende vurdering, lejeværdi, standardfradrag og forfaldne ejendomsskatter tillige med oplysninger om ejendommens bygninger og benyttelse til ligningskontrolsystemet.

E. Kontrollen med vurderingerne.

a. Klager over vurderingerne.

Som tidligere anført, tilendebringer skyldrådene behandlingen af indkomne klager ca. 1 år efter klagefristens udløb, medens landsskatteretten gennemgående har tilendebragt sin klagesagsbehandling ved den 4-årige vurderingsperiodes udløb.

I et vurderingssystem med en etårig rytme er det hidtidige klageforløb uhensigtsmæssigt, da klager over vurderinger efter forskellige værdiniveauer kommer til samtidig behandling. Dette vil vanskeliggøre ankeinstansens arbejde samtidig med, at ordningen vil medføre, at en del konsekvensændringer

skal gennemføres i senere foretagne ansættelser, da klagesagsbehandlingen ikke er tilendebragt, inden ejendommen ansættes på ny. Dette sidste forhold vil indebære en betydelig usikkerhed for ejerne omkring deres skattemæssige forhold.

Det er derfor nødvendigt at etablere en klagesagsbehandling, der i videst muligt omfang, kan afsluttes inden for den 1-årige vurderingsperiode. Dette kan ske gennem en nedbringelse af antallet af klagesager og en afkortning af de arbejdsgange, som i dag anvendes ved klagesagsbehandlingen.

Det må antages, at afholdelsen af vurderinger hvert år i sig selv vil nedbringe antallet af klager, dels fordi de nuværende værdi spring mindskes, dels fordi de hyppigere vurderinger betyder, at vurderingsgrundlaget oftere kontrolleres af myndighederne.

Endvidere må det antages, at antallet af klager kan nedbringes ved, at vurderingssystemet indrettes således, at dette er mere åbent og forståeligt for ejerne end i dag. Vurderi ngsresultaterne kan således tænkes udsendt til ejerne som forslag, der først bliver endelige efter ejerens passivitet i en periode på f.eks. 4 uger, eller efter en drøftelse med ejeren af hans mulige indvendinger. Det bemærkes, at de fleste ansættelser i fremtiden vil blive foretaget, uden at ejeren får mulighed for at udtale sig i et vurderingsskema, forinden vurderingen foretages.

Ved at fremsende vurderingen som forslag vil man formentlig kunne undgå, at en række sager, der er baseret på misforståelser hos ejerne eller fejl i myndighedernes ansættelsesgrundlag belaster ankesystemet. Ved samtidig at informere ejerne om, hvilke oplysninger der ligger til grund for vurderingen, vil man formentlig kunne opnå en dialog og en åbenhed omkring vurderingerne, der vil virke dæmpende på klagetilbøjeligheden hos ejerne.

Det vil være nødvendigt at afkorte fristen for indbringelse af klager for skyldrådene i forhold til den nugældende frist, der ved de almindelige vurderinger løber til udgangen af det kalenderår, hvori vurderingen foretages. Udgangspunkt kan herved tages i fristen for indbringelse af klager over §4-vurderingerne, d.v.s. 4 uger fra datoen for meddelelsen af vurderingsresultatet, eventuelt forlænget med den foreslåede 4-ugers frist, der løber inden vurderingsforslåget bliver endeligt.

Tidsmæssige besparelser vil også kunne opnås ved at forenkle de gældende høringsprocedurer ved klagesagsbehandlingen

ved landsskatteretten. I dag fremsendes klager, der verserer ved landsskatteretten, til udtalelse i statsskattedirektoratet, der fremkommer med sin indstilling i sagen på baggrund af en erklæring fra skyldrådet. Skyldrådets afgørelse sendes altså via statsskattedirektoratet tilbage til skyldrådet, der ofte ved sagens tilbagesendelse til statsskattedirektoratet henholder sig til den tidligere afsagte kendelse. På baggrund af de bedre oplysninger om ejendommene, statsskattedirektoratet gennem edb-registrene i fremtiden vil være i besiddelse af, synes denne procedure overflødig i de oftest forekommende tilfælde.

Det vil herefter være en mulighed, at statsskattedirektoratets indstillinger i klagesager til landsskatteretten som hovedregel foretages uden forudgående høring af skyldrådene. Dette vil formentlig afkorte sagsbehandlingen med fra 3 til 6 måneder, hvortil kommer, at statsskattedirektoratet ofte vil være i stand til at udarbejde indstillingerne på basis af oplysningerne i edb-registrene og uden forudgående besigtigelse, hvilket yderligere vil afkorte tidsforbruget med nogle måneder.

b. Revisionsarbejdet.

Som nævnt strækker skyldrådenes og ligningsrådets revisionsarbejde sig over en væsentlig del af vurderingsperioden.

Da vurderingerne i fremtiden vil blive baseret på en gennemgående bedre viden om ejendommene end den, man i dag er i besiddelse af, må det antages, at de årlige vurderinger som følge af den beskrevne procedure vil få en meget ensartet karakter, således at behovet for revisioner efterhånden mindskes.

Videre må det antages, at afholdelsen af årlige vurderinger i sig selv vil mindske behovet for gennemførelsen af revisioner. Fejl i vurderingsniveauet vil på grundlag af styrings- og kontrolstatistikken kunne rettes ved den efterfølgende årlige vurdering, idet der som følge af vurderingsperiodens kortere tidsforløb ikke er samme anledning som i dag til at ændre de ansatte værdier.

Såfremt den procentvise afstand mellem vurdering og købesum imidlertid måtte ligge uden for det acceptable, åbner registrenes oplysninger muligheder for nærmere og hurtigere at analysere årsagerne til afvigelserne. Der vil herefter som hidtil på grundlag af ligningsrådets retningslinier kunne

gennemføres revisioner i fornødent omfang.

Der vil herefter næppe vise sig problemer med tidsmæssigt at indpasse revisionsarbejdet i den årlige vurderingsrytme.

Registrenes oplysninger om ejendommene åbner også mulighed for en mindre tidskrævende individuel kontrol af ansættelserne end den, der hidtil har kunnet gennemføres. Giver f.eks. en konkret sag anledning dertil, vil en statistisk undersøgelse i det pågældende område relativt let kunne gennemføres, idet man ved edb-mæssigt at sammenholde salgsoplysninger og vurderinger i det givne område vil kunne finde frem til muligvis hidtil upåagtede sammenhænge i prisdannelsen. Disse sammenhænge vil også relativt let kunne efterprøves i andre egne af landet og vil eventuelt kunne danne udgangspunkt for undersøgelser og revisioner af ejendomsgrupper eller dele af sådanne, der efter den generelle kontrolstatistik som helhed er passende ansat, men som muligvis vil vise sig at dække over en uacceptabel spredning i ansættelserne. Det er desuden muligt løbende at udtage udsnit af ejendommene til nærmere undersøgelse, især blandt mere komplicerede ejendomme og ejendomsgrupper, der sjældent omsættes.

Det vil ligeledes være nærliggende, at faktisk konstaterede salgspriser løbende sammenholdes med vurderingerne. Man kan sammenholde konstaterede salg med de foretagne ansættelser, således at samtlige salg udskrives på en særlig liste, eventuelt således, at der for salgspriser, som afviger væsentligt fra ansættelsen, udskrives en "fejlliste". Denne liste kan i gtvet fald danne udgangspunkt for statsskattedirektoratets nærmere undersøgelser.

VII.
Vurderingsmyndighedernes organisation.

A. Den eksisterende organisation.

a. Vurderingsrådene.

Forudsætningen for vurderingens gennemførelse har været, at vurderingsrådene i mangel af en samlet tilgængelig offentlig registrering selv var i stand til at udøve en kvalificeret kritik af de oplysninger, ejerne fremkom med i vurderingsskemaerne. Dette sikredes ved en distriktsopdeling, hvor hvert distrikt var af begrænset geografisk udstrækning og kun omfattede et lille antal ejendomme, typisk vel omkring 6oo-7oo.

Efter kommunalreformens gennemførelse i 197o har det vist sig vanskeligt at bibeholde vurderingsmændenes lokale tilknytning som følge af dannelsen af de større kommunale enheder. Det forudsættes således ikke i vurderingsloven, at vurderingsmændene har bopæl i deres vurderingsdistrikt, men det er tilstrækkeligt, at de har bopæl, i den pågældende kommune, jfr. lovens § 22, stk. 3. De hyppige udskiftninger af vurderingsmændene, der er en følge dels af den korte funktionsperiode - 4 år - og dels af en tendens til ved ændret sammensætning af kommunalbestyrelsen at ændre vurderingsmandskorpset i overensstemmelse hermed har desuden betydet, at der har vist sig stigende vanskeligheder ved at bibringe vurderingsmændene det fornødne kendskab til vurderingsarbejdet. Hertil kommer at vurderingsmændenes arbejdsindsats er koncentreret omkring vurderingsterminen i ca. 3 måneder, dels hvert 4. år ved de almindelige vurderinger, dels ved årsomvurderingerne, hvorfor der ikke er tilstrækkelig lejlighed til tilskyndelse for vurderingsmændene til at følge udviklingen på ejendomsmarkedet det øvrige år.

Forudsætningerne for vurderingsrådenes opbygning er således i dag ændret i væsentlig grad. Edb-registrenes ejendomsoplysninger overflødiggør det indgående lokalkendskab, der som nævnt næppe heller er tilstede i dag, og det vil formentlig i fremtiden være hensigtsmæssigt, at vurderingsmændene får en mere stabil tilknytning til vurderingsarbejdet end tidligere.

Der synes herefter anledning til at ændre strukturen for

vurderingsrådene når hensyn også tages til de forbedrede tekniske og administrative forhold, der i dag gælder for rådenes arbejde.

b. Skyldrådene.

Skyldrådenes medlemmer følger i det daglige vurderingsarbejdet dels i vurderingskredsen og dels i skyldkredsen. Beskikkelsesperioden er 8 ar, idet der samtidig er tradition for hyppige genbeskikkelser. Skyldrådenes arbejde består i hovedsagen i at føre tilsyn med vurderingsrådene og påkende klager over ansættelserne, hvorimod skyldrådene, når bortses fra selve prisniveaufastsættelsen, aldrig medvirker ved vurderingen i 1.-instans. Tilstedeværelsen af de offentlige edbregistre vil formentlig bevirke, at skyldrådenes tilsyn med 1.- instansen bliver mere effektiv, ligesom skyldrådenes forudsætninger for at påkende klagesager forbedres som følge af, at en række oplysninger bliver mere overskuelige uden at registrene principielt ændrer eller letter skyldrådenes arbejde.

B. Arbejdsgruppens overvejelser.

a. Personkredsen.

Efter den gældende ordning består vurderingsmyndighederne af lægmænd udpeget af ministeren for skatter og afgifter og af kommunalbestyrelserne.

Ved at overgå til en ordning, hvorefter vurderingsarbejdet varetages af administrativt personale (embedsmænd), vil man opnå de fordele, det indebærer, at professionelle administratorer erstatter lægmænd med gennemsnitlig mindre administrativ erfaring. En række forhold især af formel karakter, vil formentlig hermed kunne løses på mere ensartet og sikker vis, end tilfældet er i dag, selvom vurderingssystemets opbygning med to ankeinstanser i sig selv medfører en garanti mod vilkårlighed i arbejdet.

Imidlertid indgår der i vurderingsarbejdet et betydeligt skønselement.Det er derfor vigtigt, at personer udvalgt efter deres interesse for og indsigt i samfundsforhold er ansvarlige for vurderingsarbejdet. Kun herved vil betingelserne for en kvalificeret skønsudøvelse være tilstede.

Ved opbygningen af en ny organisation vil det derfor være nødvendigt at tage udgangspunkt i den personkreds, der i

dag udgør vurderingsmyndighederne. Dog vil der med det administrative personales dygtiggørelse og udbygningen af de i kapitel VI beskrevne vurderingsprocedurer være mulighed for at formindske behovet for lægmandselementet i vurderingsarbejdet, således at dette ikke behøver at indtage en så dominerende plads i arbejdet, som det i dag er påkrævet.

b. Vurderingsmyndighedernes 1.-instans.

Som anført under A., a., er vurderingsrådenes opbygning næppe tidssvarende. Da det i kapitel VI skitserede vurderingssystem videre medfører, at vurderingsrådene ved de årlige værdiansættelser får stillet statistisk baserede vurderingsforslag til rådighed, er forudsætningerne til stede for væsentligt at reducere antallet af vurderingsmænd.

Da det som nævnt næppe er muligt at anvise et egnet korps af vurderingskyndige uden for den bestående organisations rammer, vil den enkleste tilpasning af vurderingsmyndighedernes 1.-instans til de ændrede forudsætninger være at bibeholde de nuværende vurderingsråd, men således at vurderingsdistrikterne ophæves og rådets geografiske virkefelt udstrækkes til vurderingkredsen, der dermed bliver den administrative mindsteenhed. Herved vil antallet af vurderingsråd blive nedskåret fra i dag 1.907 til 224.

Dette medfører, at vurderingsrådenes arbejdsfelt i fremtiden i gennemsnit vil komme til at omfatte godt 7.000 ejendomme mod i dag knapt 900. Da ejendomsmassen i mange kredse ikke er homogen i sin sammensætning, vil det formentlig være nødvendigt at udvide antallet af rådsmedlemmer udover de nuværende 3, således at der sikres tilstrækkelig ekspertise i rådet til at dække vurderingen af forskelligartede ejendomstyper. En udvidelse af personkredsen vil også være en fordel i de tilfælde, hvor et medlem konkret er inhabil ved gennemførelsen af vurderingen af en given ejendom.

Forudsættes 75 - 80 % af ejendommene ved de almindelige vurderinger ansat på grundlag af i forvejen udarbejdede vurderingsforslag, skal rådene i gennemsnit foretage ca. 1.600 ansættelser efter den hidtil anvendte vurderingsprocedure eller knapt dobbelt så mange, som tilfældet er i dag. Ejendomsoplysningerne for alle ejendomsgrupper vil imidlertid i fremtiden være lettere tilgængelige end hidtil, således at antallet af besigtigelser vil blive mindre end ved de tidligere

almindelige vurderinger. Det vil derfor være forsvarligt i gennemsnit alene at udvide antallet af rådsmedlemmer fra 3 til 5, således at rådet typisk vil komme til at bestå af en vurderingsformand og fire vurderingsmænd.

Ved en gennemførelse af den foreslåede ændring vil antallet af personer i 1.-instansen blive reduceret fra godt 4.000 til godt 1.1oo personer.

Som nævnt udpeges vurderingsformændene i dag af ministeren for skatter og afgifter for en 8-årig periode, medens vurderingsmændene udpeges af kommunalbestyrelsen for en 4-årig periode. Proceduren for vurderingsmændenes beskikkelse har medført en betydelig udskiftning af disse, hvad der allerede i dag næppe er sagligt acceptabelt. Forudsættes antallet af personer i landets vurderingsråd nedskåret som ovenfor skitseret, vil det være nødvendigt at undgå de hyppige udskiftninger af vurderingsrådenes menige medlemmer. Dette kan formentlig ske ved at forlænge beskikkelsesperioden til 8 år, dog af kontinuitetshensyn måske tillige således, at den ikke bliver tidsmæssigt sammenfaldende med vurderingsformændenes beskikkelsesperiode.

Ved den nævnte ændring af vurderingsmandskorpsets sammensætning vil 896 vurderingsmænd skulle nybeskikkes blandt de nuværende 3.814. Der vil herved være ønskeligt, at det sikres, at de personer, der gennem deres hidtidige arbejde har vist engagement i vurderingsopgaven, beskikkes til vurderingsmænd. Samtidig bemærkes, at det ved beskikkelsen vil være hensigtsmæssigt, at det sikres, at hverken vurderingsformænd eller vurderingsmænd bestrider offentlige hverv eller indtager stillinger, som på forhånd kan give anledning til tvivl om upartiskhed i vurderingsspørgsmål. Vurderingsformændene forudsættes fortsat udnævnt af ministeren for skatter og afgifter.

c. Vurderingsmyndighedernes 2.-instans.

Som nævnt på side 83, er skyldrådenes arbejde i det væsentlige uberørt af de senere års tekniske udvikling inden for vurderingssystemet, ligesom rådenes opgaver som klageinstans og som tilsynsførende myndighed ikke i princippet vil blive berørt af et nyt vurderingssystem. Der synes derfor ikke af denne grund at være anledning til at overveje en ændring af skyldrådenes struktur.

Skyldrådenes særlige opbygning som et råd bestående af 1.-instansens formænd tilsikrer, at skyldrådenes medlemmer bevarer en løbende kontakt med vurderingsarbejdet. Bestod rådsmedlemmernes arbejde alene i at skulle påkende klager eller virke som tilsynsførende med 1.-instansen, ville arbejdets begrænsede omfang afskære rådsmedlemmerne fra at opnå eller bevare den fornødne ekspertise. Den nuværende ordning medfører endvidere, at ligningsrådets og statsskattedirektoratets instruktions- og kontrolarbejde kan gennemføres på en administrativt yderst hensigtsmæssig måde. Man behøver således idag kun at instruere og forhandle med 27 skyldråd i stedet for et meget større antal lokale instanser. Det vil formentlig være vanskeligere at opnå ensartethed i vurderingerne landet over, hvis statsskattedirektoratets instruktion m.v. skal passere gennem en række uafhængige skyldråd til vurderingsmyndighedernes 1.instans. Desuden skønnes den nuværende ordning at være billigere end en ordning uden personsammenfald. En sådan ordning vil forudsætte yderligere udnævnelse af en række personer og formentlig tillige en mere formaliseret sagsbehandling. Hvad angår det materielle behov for gennemførelsen af en ændring af skyldrådenes struktur bestående af 1.-instansens formænd henvises til kapitel III side 54, hvoraf fremgår, at der ved 15.alm. vurdering påklagedes ca. 32.000 ansættelser til skyldrådene, og at kun ca. 2.7oo af disse blev indbragt for landsskatteretten. Af klagerne til landsskatteretten bortfaldt ca. halvdelen ved ligningsrådets og statsskattedirektoratets mellemkomst, og af de resterende klagesager blev ca. 5oo ændret af landsskatteretten i forhold til skyldrådenes afgørelser.

Endelig må det erindres, at skyldrådenes arbejde ikke medfører et partsagtigt modsætningsforhold til borgerne, som alene kan forudsættes løst gennem en partsproces ved en højere instans. Der er i alle tilfælde mulighed for at bringe en sag ud af det lokale og regionale forum gennem påanke til landsskatteretten.

Der har ikke indtil nu været nævneværdig kritik af den bestående ordning, hvor der er delvis personsammenfald imellem 1.- og 2.-instansen, og hvor dermed den myndighed, der har forestået vurderingen i 1.-instans, er repræsenteret i klageinstansen. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at en så-

dan kritik kan fremkomme, hvis der knyttes større skattemæssige byrder til vurderingssystemet end i dag. For at imødegå dette bør det gælde, at intet skyldrådsmedlem må medvirke ved klagesagsbehandlingen i egen vurderingskreds. Vurderingsformanden skal således ikke som nu alene være afskåret fra at deltage i afstemningen vedrørende ansættelser i egen vurderingskreds, men helt udelukkes fra at medvirke ved klagesagsbehandlingen i kredsen.

d. Økonomiske overvejelser.

Gennemførelsen af 16.alm.vurdering medførte en honorarudgift til skyldrådsformænd, vurderingsformænd og særligt sagkyndige på ialt ca. 71,1 mill, kr., heraf til vurderingsmændene 57,7 mill. kr. Endvidere medgik der en udgift vedrørende samme til tjenesterejser og befordring på ialt ca. 1,3 mill. kr. Den samlede udgift til de medvirkende personer i 1.- og 2.-instansen kan opgøres til ca. 72,4 mill. kr.

De tilsvarende udgifter for omvurdering pr. 1. april 1974, 1. april 1975 og 1. april 1976 opgøres således:

	Honorar	heraf til vurderingsmænd	tjenesterejser og befordring.
	Mill.kr.	Mill.kr.	Mill.kr.
1974:	16,3	5,5	0,9
1975:	17,6	5,5	0,6
1976:	18,1	5,5	1,3

Udgiften til statens aflønning af de godt 3.8oo vurderingsmænd ved 16.alm.vurdering androg således i gennemsnit godt 15.000 kr. pr. vurderingsmand, medens den for de nævnte omvurderinger udgjorde godt 1.4oo kr. pr. vurderingsmand pr. omvurdering.

Forudsættes vurderingsmandskorpset reduceret fra det nuværende antal på 3.814 til 4 i.hver af de 224 vurderingskredse, d.v.s. med ialt 2.918 personer, vil man umiddelbart kunne opnå en besparelse anslået til 2.918 x 15.ooo kr. = 43,8 mill, kr., således at udgiften til vurderingsmændene under en uændret aflønningsform reduceres til ca. 14 mill.kr. Ved et vurderingssystem med årlige værdiansættelser, vil udgiften

til vurderingsmændenes aflønning for en 4-årig periode andrage 4 x 14 mill.kr. = 56 mill.kr. imod hidtil 57,7 mill.kr. ved en almindelig vurdering og ca. 5,7 mill.kr. ved en årsomvurdering (beregnet ud fra den forudsætning at knapt 10 % af de vurderingspligtige ejendomme omvurderes pr. termin), ialt 74,8 mill.kr. for en 4-årig periode.

Da 75-80 % af samtlige årlige ansættelser foretages direkte på grundlag af teknisk udarbejdede vurderingsforslag, er det vel tvivlsomt om vurderingsmændenes nuværende aflønningsform kan bibeholdes. Forudsættes honorarerne bibeholdt for.så vidt angår de godt 20 % af ejendommene, der ansættes på sædvanlig vis (men efter færre besigtigelser), medens honoraret for de knapt 80 % ansættes til 1o % af den nuværende aflønning kan udgifterne for en 4-årig periode opgøres til ca. 3,9 mill. kr. pr. år eller 15,6 mill.kr. i en 4-årig periode.

Herved vil det årlige honorar pr. vurderingsmand i gennemsnit udgøre 4.35o kr. eller ca. 17.4oo kr. i en 4-årig periode mod i dag ca. 19.6oo kr. (74,8 mill.kr.: 3.814).

Den samlede udgift til aflønning af vurderingsmændene vil på nævnte forudsætninger for en 4-årig periode kunne reduceres med ca. 59 mill.kr.

Ved indførelsen af årlige vurderinger vil edb-udgifterne forøges. Det er meget vanskeligt præcist at anslå denne udgiftsforøgelse, men denne vil afhængigt af antallet af edb-procedurer formentlig udgøre mellem 3 og 7 mill. kr. pr. år, eller mellem 12 og 28 mill. kr. i en 4-års periode. Hertil kommer en engangsudgift til oprettelsen af statsskattedirektoratets edb-system og vurderingsregister på ca. 3 mill. kr. og en merudgift til porto og papir.

Det må antages, at statsskattedirektoratets statistiske arbejde forøges. Forøges antallet af statistiske medarbejdere med 2, kan den årlige merudgift anslås til 300.000 eller 1,2 mill. kr. i en 4-årig periode.

Under de anførte forudsætninger vil overgangen til årlige vurderinger bedømt ud fra de nuværende udgifter til vurderingssystemet på basis af en 4-årig periode medføre en besparelse på ca. 20,8 mill, kr.

Forudsættes honoraret pr. vurderingsmand over en 4-årig periode identisk med det, der i dag udbetales (19.600 kr. imod som ovenfor forudsat 17.400 kr.) vil besparelsen for de 896 vurderingsmænd blive reduceret med ca. 2 mill. kr. til ca. 18,8 mill. kr. Fastsættes honoraret for hver årlig vurde-

ring til ca. 15.000 kr., som udgør gennemsnitshonoraret i dag for en almindelig vurdering - hvilken forudsætning næppe er realistisk, da dette betyder en honorarforøgelse pr. vurderingsmand fra 19.600 kr. i dag til 60.000 kr. regnet over en 4-årig periode - vil dette over 4 år betyde en merudgift ved afholdelsen af årlige vurderinger i forhold til det nuværende vurderingssystem på 17,4 mill. kr. (60.000 kr. i honorar pr. vurderingsmand imod de i opstillingen ovenfor forudsatte 17.400 kr.)

Spørgsmålet vedrørende vurderingsmændenes honorar må i nogen grad ses i relation til kommunernes lønudgift til vurderingssekretariaterne. Forudsættes vurderingsmændenes aflønning at udgøre 4.350 kr. i gennemsnit pr. år, må lønudgiften i vurderingssekretariaterne forventes forøget, idet arbejdet i disse formentlig forøges. Lønnes vurderingsmændene med et beløb svarende til aflønningen i den nuværende 4-års periode, vil udgiften til sekretariatsbistanden næppe blive forøget, idet rådsmedlemmernes arbejde i gennemsnit vil være uændret i forhold til i dag. Ganske vist reduceres antallet af vurderingsmænd til godt 1/5 af det nuværende antal, men samtidig forudsættes 4/5 af ejendommene at kunne vurderes direkte på basis af de i statsskattedirektoratet udarbejdede vurderingsforslag, og den sidste femtedel kan vurderes stort set uden besigtigelser, hvilket indebærer en væsentlig lettelse i forhold til i dag.

Ovenstående beregninger, der baserer sig på priserne og antallet af vurderede ejendomme pr. 1. april 1977, har som forudsætning, at aflønningen til vurderingsformændene er uændret i forhold til i dag, og at skyldrådenes opbygning bestående af vurderingsrådenes formænd bibeholdes. Det er videre en forudsætning, at antallet af klager over vurderingsrådenes ansættelser ikke forøges, jfr. nærmere kap. VI, side 79. Udskilles skyldrådene af 1.-instansen, således at der i analogi til skattestyrelseslovens organisationsform for ligningsmyndighederne oprettes en række selvstændige og af hinanden uafhængige klage- og tilsynsinstanser, vil dette for 2.-instansen isoleret betyde en udgiftsforøgelse.

I dag udgøres lønudgiften i skyldrådene af vurderingsformændenes løn tillagt meraflønningen til skyldrådsformanden, der i gennemsnit kan opgøres til ca. 30.000 kr. pr. skyldrådsformand.

Der er i dag til hvert skyldråd som hovedregel knyttet

én sekretær, jfr. dog nærmere kap. III, side 50, og oprettelsen af en række selvstændige og af hinanden uafhængige klage- og tilsynsinstanser vil nødvendigvis betyde en forøgelse af det administrative personale i forhold til det, der i dag er knyttet til skyldrådene.

C. Udtalelse fra de medlemmer, der har repræsenteret kommunerne, amtskommunerne samt indenrigsministeriet.

Det har været et klart princip ved den omfattende opgaveomlægning inden for den offentlige forvaltning i de senere år, at den direkte borgerorienterede administration henlægges til kommunerne. Den gældende vurderingslov har taget det første skridt herimod ved at pålægge kommunerne at udføre vurderingsrådenes sekretariatsforretninger, idet det i § 39 A er fastsat, at kommunen yder vurderingsrådene bistand af kontormæssig art. Ministeren for skatter og afgifter fastsætter de nærmere regler herfor.

Den kontormæssige bistand omfatter foruden almindelige sekretariatsforretninger også udarbejdelse af forslag til vurdering af de såkaldte ukomplicerede ejendomme på grundla.g af udskrift af ejendomsstamregistret, salgsstatistik, normtal m.v. efter nærmere aftale med vurderingsrådene.

Når hertil kommer, at kommunerne har ansvaret for den administration, der skal tilvejebringe vurderingsforslågene for den overvejende del af ejendommene, samt føder og ajourfører såvel ejendomsstamregistret som bygnings- og boligregistret, der er en forudsætning for den foreslåede forenkling og rationalisering af vurderingsarbejdet, er det naturligt, at kommunerne også udmelder den myndighed, der har det formelle ansvar for vurderingernes gennemførelse.

Hensynet til borgernes retssikkerhed taler afgørende for at foretage en opdeling af vurderingsmyndighedernes organisation i flere af hinanden uafhængige instanser, og især forekommer det ubetinget nødvendigt, at der ikke bliver tale om personsammenfald indenfor disse instanser.

Det synes herefter nærliggende at opbygge en myndighedsstruktur efter de samme principper, som er nedlagt i skattestyrelsesloven vedrørende ligningsmyndighederne, således at vurderingsmyndighederne deles i en kommunal vurderingskommission som 1.-instans og i et statsligt vurderingsråd som klageinstans. Det statslige tilsyn med vurderingerne foreslås varetaget af amtsvurderingsråd.

Vurderingskommissionens geografiske virkefelt bliver herefter kommunen. Antallet af personer i hver af de 275 vurderingskommissioner foreslås fastsat af kommunalbestyrelsen, dog med maksimalt 1 medlem for hver 5.000 ejendomme og ikke mindre end 5 medlemmer. For hele landet vil det samlede antal herefter blive på ca. 1.400 medlemmer fordelt således:

København	15	medlemmer
Århus	11	"
Odense	9	"
Ålborg	9	"
271 kommuner a 5 medl.	1.355	"
Ialt	1.399	medlemmer

Vurderingskommissionerne foreslås etableret efter samme retningslinier som ligningskommissionerne. Kommissionen vælger selv sin formand.

Forslaget betyder således, at antallet af medlemmer i den nuværende 1.-instans reduceres; fra 3.814 vurderingsmænd og 224 vurderingsformænd til 1.124 menige medlemmer og 275 formænd.

Vurderingskommissionen bør principielt være sammensat af læge medlemmer, idet den fornødne ekspertise til administrering af de ofte komplicerede regler og anvisninger indenfor vurderingsområdet bør være og i vidt omfang i øvrigt allerede er til stede inden for den kommunale administration. Kun de egentlige vurderingsskøn bør varetages af kommissionen efter administrativ behandling og indstilling.

De indkomne indsigelser mod de til ejerne udsendte vurderingsforslag forelægges vurderingskommissionerne til afgørelse efter indstilling fra vurderingssekretariaterne.

Klager over den kommunale vurderingskommissions afgørelser indgives til det statslige vurderingsråd, hvis afgørelse kan påklages til landsskatteretten.

Vurderingsrådene foreslås etableret efter samme principper som skatterådene. Vurderingsrådenes geografiske virkefelt kommer således til at svare til skattekredsen.

Amtsvurderingsrådene foreslås etableret efter samme retningslinier som amtsligningsrådene. Det geografiske virkefelt foreslås uændret i forhold til de nuværende amtsskyldkredse.

Såvel vurderingsrådenes som amtsvurderingsrådenes sekretariater foreslås principielt etableret som amtsligningsrådenes og skatterådenes sekretariater.

Økonomiske konsekvenser.

Statens honorarudgifter til vurderingsmænd og -formænd andrager over en 4-årig periode som det fremgår ovenfor på side 87, 74,8 mill. kr. til vurderingsmændene og 50 mill. kr. til vurderings formændene (4 x 12,5 mill, kr.) eller i alt ca. 124,8 mill. kr. Denne udgift vil bortfalde til kommunale vurderingskommissioner, som forudsættes honoreret efter samme principper som ligningskommissionerne. Det skønnes, at der kun vil være forholdsvis beskedne udgifter til en udbygning af de kommunale vurderingssekretariater ud over den udvikling, der allerede er igang, efter at kommunerne overalt har overtaget sekretariatsfunktionen for vurderingsrådene.

Såfremt det forudsættes, at medlemmerne af de kommunale vurderingskommissioner honoreres efter samme principper som medlemmerne af ligningskommissionerne, og såfremt der forudsættes afholdt 25 møder årligt fordelt med 16 møder over 4 timer og 9 møder under 4 timer, kan de årlige kommunale udgifter hertil ansættes til i alt 16,5 mill. kr.

Såfremt det tilsvarende forudsættes, at medlemmerne af de statslige vurderingsråd og amtsvurderingsråd honoreres som skatteråds- og amtsligningsrådsmedlemmer, skønnes den samlede honorarudgift for staten at ville andrage ca. 11 mill. kr.

En meget væsentlig del af de således skitserede udgifter ville kunne spares, såfremt ejendomsvurderingerne blev henlagt til de kommunale ligningskommissioner og til de statslige skatteråd og amtsligningsråd. Der skal i den forbindelse peges på, at de skattelignende myndigheder allerede efter de gældende regler på et enkelt område er tillagt vurderingskompetence, nemlig i henhold til kildeskattelovens § 16, stk. 4 (boopgørelser). Med de fornødne tilpasninger ville det formentlig være muligt at indpasse vurderingsarbejdet i det myndighedsområde, som efter styrelsesloven er tillagt de skattelignende myndigheder.

VIII.
Kontantvurdering.

A. Vurderingsnormen.

Ifølge vurderingsloven skal ejendomsværdien ansættes til værdien i handel og vandel samtidig med, at der ved ansættelsen skal regnes med sædvanlig prioritering. Ud over at det herigennem fastsættes, at grundlaget for ejendomsvurderingerne er de prioriterede priser, betyder bestemmelsen, at det er forholdene for de omsatte eller solgte ejendomme, der ved vurderingen danner normen for fastsættelse af værdien for samtlige ejendomme. Det er således de for de omsatte ejendomme konstaterede priser, der danner grundlaget for vurdering af alle ejendomme, ligesom det pa grund af sammenhængen mellem en ejendoms pris og dens belåningsforhold er prioriterings forholdene for de omsatte ejendomme, der ved vurderingen overføres til samtlige ejendomme.

Vurderingsarbejdet kommer herefter til at bestå i en sammenstilling af tilsvarende solgte og ikke solgte ejendomme, og på basis af det samlede statistiske materiale under hensyntagen til ejendommens individuelle forhold at fastlægge den givne ejendoms handelspris. Ved herved at anvende de for ejendomsgruppen gennemsnitlige handelspriser tillægges disse også den for ejendomsgruppen gældende gennemsnitlige prioritering (den sædvanlige prioritering).

Dermed bliver det principielt vurderingsarbejdet uvedkommende, hvordan den enkelte vurderede ejendoms individuelle prioriteringsforhold er, fordi ejendommen som følge af den benyttede fremgangsmåde tillægges de gennemsnitlige forhold for de omsatte ejendomme. Det betyder, at ejendomme, der faktisk er omsat på vurderingstidspunktet, udmærket kan få tillagt en anden værdi end den, salget er foregået til, såfremt prioriteringsforholdene afviger fra det sædvanlige.

Når værdiansættelsen i det eksisterende system er indrettet således, at prioriteringen indgår i vurderingen, må det ses i sammenhæng med, at værdien af omsatte ejendomme traditionelt er blevet registreret som summen af den pålydende værdi af de enkelte gældsposter, der indgår ved berigtigelsen af købesummen, samt den kontante udbetaling m.m, "den prioriterede pris". En sådan pris kan i realiteten opfattes

som sammensat af to elementer, hvoraf det første udgøres af en kontantværdi, medens det andet kan betragtes som et finansieringstillæg, der afspejler, at belåning af fast ejendom normalt foregår på en sådan måde, at en del af den effektive rente kommer til udtryk i et kurstab. Kontantværdien vil derfor kunne konstateres også efter den traditionelle registreringsmåde, hvis der ikke er et sådant kurstab, d.v.s. hvis en ejendom omsættes kontant eller ved omsætning er belånt sådan, at den nominelle rente og den effektive markedsrente stemmer overens.

Kontantværdien er i princippet bestemt af den forventede udvikling i boligudgiften eller i afkastet i tilknytning til erhvervsejendomme og af markedsrenten på omsætningstidspunktet. Til den således fremkomne kontantværdi kan der imidlertid svare forskellige traditionelt opgjorte prioriterede priser, alt afhængig af prioriteringsforholdene.

Ved en eventuel overgang til at vurdere på grundlag af kontantværdien vil "handel og vandel"-kriteriet stadig være gældende for så vidt, som det vil være de omsatte ejendommes kontantværdi, der danner normen for hele ejendomsmassen. Den hidtil anvendte norm "sædvanlig prioritering" erstattes imidlertid med en anden norm: værdien, hvis ejendommen omsættes kontant (eller ved salget er belånt sådan, at nominel rente og effektiv markedsrente stemmer overens).

Når der i de senere år er fremsat forslag om at overgå til at vurdere på grundlag af kontantværdien, må det ses i lyset af den udvikling, der er sket for rente- og belåningsforholdene på ejendomsmarkedet. Hvor man tidligere kunne regne med nogenlunde ens låneforhold år for år for den samme type ejendom, er belåningsmulighederne nu stærkt vekslende både med hensyn til låneart, låneomfang og lånevilkår. Begrebet sædvanlig prioritering for en given ejendomskategori er derfor mere blevet en statistisk beregnet gennemsnitsprioritering med en stor spredning end en for ejerne let forståelig norm.

B. Vurderingsnormens betydning for vurderingsniveau og prisudvikling.

Forholdet mellem de omsatte ejendommes priser og dermed vurderingerne opgjort efter den gældende vurderingslovs princip og kontantværdierne afhænger således af prioriteringssæd-

vanerne. Hvis en stor del af købesummen for omsatte ejendomme berigtiges ved kontant betaling eller med lån, hvor kurstabet er beskedent, vil det trække i retning af en ringe afstand mellem prioriteret pris og kontantværdi. Omvendt er afstanden stor, hvis den kontante udbetaling er relativt lav, eller hvis financieringen sker med store kurstab. Det samlede kurstab, der kan opgøres i forbindelse med omsætningen af fast ejendom, vedrører dels nystiftede prioriteter, hvis nominelle rente ikke svarer til den effektive rente, dels allerede indestående prioriteter. Den kurs, som indestående prioriteter opgøres til på tidspunktet for ejendomsomsætningen, vil stort set kun svare til kursen på stiftelsestidspunktet, hvis der ikke i mellemtiden er sket ændringer i renteforholdene.

Som det nærmere fremgår af tabel 1 og 2, side 104-105, viser det sig, at de gennemsnitlige prioriteringsforhold - og dermed også vurderingsnormen "sædvanlig prioritering" - dels varierer efter ejendomstyper, dels efter geografiske forhold. Således er afstanden mellem den prioriterede pris og kontantværdien størst for enfamiliehuse, ejerlejligheder og udlejningsejendomme (omkring 30 pct. af den prioriterede pris opgjort efter forholdene i 2. halvår 1976) og mindst for landbrugsejendomme og sommerhuse (omkring 25 pct.) samt for ubebyggede grunde (16 pct.). Der er ligeledes en tendens til, at afstanden mellem prioriteret pris og kontantværdi er størst i hovedstadsområdet og mindst i den øvrige del af landet.

Det er på samme måde udviklingen i prioriteringsvilkårene for de omsatte ejendomme, der er afgørende for, hvordan kontantværdi og prioriteret pris over tiden bevæger sig i forhold til hinanden. En faldende andel af kontantbetaling vil trække i retning af, at kontantværdien vokser langsommere end de prioriterede priser. En stigning i den effektive rente, som den, der har været kendetegnende for en lang række efterkrigsår, vil ligeledes gennem den faldende kurs for såvel indestående som nystiftede prioriteter have den samme virkning, men den vil til dels blive modvirket af, at der på langt sigt foregår en tilpasning af de nominelle lånevilkår til markedsvilkårene gennem højere pålydende obligationsrenter og pantebrevsrenter m.m. Omvendt vil en stigende andel af kontantbetaling og en tendens til rentefald medføre, at den prioriterede pris vokser langsommere end kontantværdien.

Nedenfor i punkt E er gengivet nogle beregninger over prisudviklingen for en række ejendomstyper fra 1. halvår 1973

til 1. halvår 1977, svarende til udviklingen fra 15. til 16. almindelige vurdering. Selv om sådanne beregninger er behæftet med usikkerhed, fremgår en klar tendens til, at væksten i de prioriterede priser har været en del stærkere end væksten i kontantværdierne [1]. Denne generelle tendens skal ses i lyset af, at der igennem perioden har været et fald i kursniveauet, omend der ikke har været tale om en jævnt forløbende udvikling. I mindre delperioder - præget af rentefald - forekommer det også, at kontantværdierne vokser stærkere end værdierne opgjort til prioriteret pris. Det må konstateres, at de meget skarpe knæk, der tilsyneladende kan forekomme i udviklingen af kontantpriserne, i et vist omfang synes at blive "udglattet" i de prioriterede priser.

Det væsentligste formål med afholdelse af ejendomsvurderinger er at skabe et grundlag for påligning af en række skatter (især ejendomsskat, formueskat og lejeværdibeskatning). En overgang fra det traditionelle værdifastsættelsesprincip til kontantværdiprincippet vil resultere dels i et beskatningsgrundlag, der er lavere end ved den traditionelle metode, dels i en anden fordeling af dette beskatningsgrundlag. At beskatningsgrundlaget bliver lavere må antages at være uden betydning for størrelsen af den samlede beskatning til såvel staten som de enkelte kommuner og amtskommuner, men vil føre til, at satserne for de berørte skatter justeres, eller at den samlede skatteudskrivning fordeles anderledes på de forskellige skattearter. Selv om provenuet for de enkelte skatter fastholdes gennem en generel justering af beskatningssatserne, vil der ske en vis begrænset omfordeling af skattebyrden. Denne omfordeling kan eventuelt opfattes som et korrektiv til, at forskelle i prioriteringsforholdene under det nuværende system har haft selvstændig indflydelse på beskatningsforholdene, og at sådanne forskelle måske igennem de senere år er blevet mere udprægede.

1) Andre undersøgelser, der sammenligner udviklingen i prioriterede priser og kontantpriser, tyder dog på, at tendensen set over en længere tidsperiode har været mindre udpræget. Jvf. Statens Byggeforskningsinstitut: Direkte og indirekte tilskud til boligforbruget, 1978, samt Waagstein og Thomsen: Om kapitalgevinster og forbrug, Økonomi og Politik, 1977.

C. Den praktiske gennemførelse af kontantvurdering.

a. Generelt.

Grundlaget for vurderingsarbejdet er oplysningerne om de enkelte salgspriser for ejendomme solgt i almindelig fri handel og den på basis af disse dannede salgsstatistik. Det er tidligere omtalt, at i det eksisterende vurderingssystem kan denne statistik umiddelbart benyttes i vurderingsarbejdet, da prioriteringsnormen afledes af de omsatte ejendommes prioritering. Omsætning på de vilkår, der ligger bag definitionen af kontantværdien, er yderst sjældent forekommende, og der vil derfor ikke være nogen direkte vejledning i salgsmaterialet. Det er derfor nødvendigt at bestemme kontantværdien efter en indirekte metode, hvor der foretages en omregning af statistikkens oplysninger.

Af salgsindberetningerne fremgår salgspriserne som en sum af de i forbindelse med overdragelsen stiftede og overtagne prioriteter samt af den kontante udbetaling. Gældsposterne anføres i den rækkefølge, hvori de har panteret. Til bedømmelse af lånevilkårene er anført lånenes nominelle rente, men ikke restløbetid og andre vilkår.

Omregningen af salgspriserne til kontantværdi foretages ved, at den pålydende værdi af de enkelte gældsposter reduceres under hensyn til kursforholdene for de fordringer, som er modstykket til gældsposterne. Kontantværdien vil herefter fremkomme ved en sammenlægning af den kontante udbetaling og de under hensyntagen til kursforholdene reducerede gældsposter.

I det omfang, gældsposternes vilkår kan anses for tilstrækkeligt oplyste gennem salgsindberetningen og statistikken, og der findes almindeligt tilgængelige markedskurser for tilsvarende typer af fordringer, vil omregningen ikke volde særlige problemer. Dette må antages at gælde lån ydet ved udlevering af realkreditobligationer og en betydelig del af sælgerpantebrevene. Der vil dog også forekomme en række prioriteringsformer, hvor omregningen vil volde både principielle og praktiske vanskeligheder. Det drejer sig for det første om lånetyper, som ikke direkte har noget modstykke på fordringsmarkedet, f.eks. udlån fra pengeinstitutter og lign., ligesom også kontantlån må siges at høre hjemme i denne kategori. For det andet gælder det låneformer, hvor der nok findes tilsvarende fordringer, som er omsættelige, men hvor det er svært

at skaffe overblik på grund af markedets sammensatte karakter. Dette vil gælde en del af sælgerpantebrevene. Sålænge der kun er tale om opgørelse af kontantværdi på basis af en sædvanlig prioritering (gennemsnitlig prioritering), vil fejlmulighederne i forbindelse med prioriteter, hvor kursfastsættelsen er vanskelig, måske være begrænsede. En endelig stillingtagen til problemets størrelse må dog bero på nærmere undersøgelser.

Kontantprisniveauet for en given ejendomstype og et givet område kan dannes enten på grundlag af en omregning af hvert enkelt salg til kontantværdi eller ved, at det hidtil beregnede faktiske salgsprisniveau omregnes til et kontantprisniveau på den måde, at de til en gennemsnitlig faktisk salgspris svarende gældsposter reduceres under hensyntagen til kursforholdene for de fordringer, som de enkelte gældsposter repræsenterer, og sammenlægges med den gennemsnitlige kontante udbetaling.

De to fremgangsmåder vil principielt føre til det samme resultat, men ved at omregne hvert enkelt salg til kontantværdi og udskrive denne på de hidtil anvendte salgslister tillige med den faktiske pris og dennes berigtigelsesmåde opnås en mere sikker og lettere tilgængelig vejledning for vurderingsmyndighederne, end hvis disse på grundlag af centralt udarbejdede omregningsfaktorer selv skulle foretage omregningen. Fremgangsmåden udelukker naturligvis ikke, at vurderingsmyndighederne udøver en kritisk bedømmelse af de enkelte omregninger til kontantværdi.

Den hos vurderingsmyndighederne eksisterende vurderingserfaring er knyttet til den gældende vurderingsnorm og dermed til de faktiske salgspriser. For at lette vanskelighederne ved overgangen til en kontantvurdering kunne man lade vurderingsrådene foretage vurderingerne på grundlag af den i dag gældende vurderingsnorm. De således foretagne værdiansættelser kunne dernæst i statsskattedirektoratet omregnes til kontantværdiansættelser på basis af de berigtigelsesmåder, der fremgår af salgsstatistikken og det kursniveau, der skal lægges til grund for omregningen. Da skyldrådene og dermed vurderingsformændene imidlertid i klagesagsbehandlingen og i en række andre situationer nødvendigvis vil komme til at anvende kontantværdinormen direkte, må fremgangsmåden betragtes som en kortsigtet løsning. Overgangsvanskelighederne må derfor i stedet afhjælpes med en indgående instruktion fra statsskattedirektoratet af vurderingsmyndighederne.

b. Specielle problemer omkring omregningen af grundværdien for bebyggede ejendomme til kontantværdi.

Principielt må omregningen fra grundværdier opgjort til prioriteret pris til kontantværdi ske gennem en omregning af det prismateriale, som er udgangspunktet for fastsættelse af grundværdierne ved vurderingerne, efter fuldstændig den samme metode som beskrevet ovenfor. Som det nærmere er beskrevet i kapitel III , er fastlæggelse af grundværdier i bebyggede områder en så kompliceret proces, at der ikke entydigt kan henvises til et statistisk materiale som grundlag for værdifastsættelsen. I praksis kan der da blive tale om et valg mellem at gennemføre omregningen på grundlag af den gennemsnitlige berigtigelse af købesummen for ubebyggede ejendomme eller på grundlag af den gennemsnitlige berigtigelse for de pågældende bebyggede ejendomme.

Da grundværdien ansættes som værdien af grunden i ubebygget stand, synes det på forhånd mest nærliggende at tage udgangspunkt i den gennemsnitlige berigtigelse af købesummerne for ubebyggede grunde. Forudsætningen herfor må imidlertid være, at grundværdierne i bebyggede områder kan betragtes som sidestillet med grundværdierne i ubebyggede områder. Dette er imidlertid ikke tilfældet, hverken for bymæssige ejendomme eller for landbrugsejendomme.

For bymæssige ejendomme omfatter salgene af ubebyggede grunde hovedsagelig parcel-, sommerhus- og industrigrunde beliggende i udviklingsområderne i periferien af byerne og i sommerhusområderne, medens salg af grunde til andre formål og beliggende i udbyggede områder er så fåtallige, at det ikke er statistisk forsvarligt generelt at basere en konvertering af grundværdierne til kontantværdi for bebyggede ejendomme på den gennemsnitlige berigtigelsesmåde for ubebyggede grunde.

Med hensyn til landbrugsejendomme er antallet af salg af ubebyggede landbrugslodder meget beskedent. Således blev der i 1. halvår 1977 i hele landet kun solgt 53 ubebyggede landbrugslodder. Endvidere finder salgene af ubebyggede lodder sted under væsentligt andre betingelser end salg af bebyggede landbrugsejendomme. De solgte landbrugslodder er gennemsnitligt mindre end jordti1liggendet for den middelstore bonde-

gård. Således var den gennemsnitlige arealstørrelse 7,1 ha for de i 1. halvår 1977 solgte ubebyggede lodder, medens den gennemsnitlige brugsstørrelse ved 16. alm. vurdering var på 20,1 ha for de bebyggede ejendomme. Da belåningen af landbrugsejendomme ændrer sig med arealstørrelsen, vil kontantværdien af landbrugets grundværdi blive overvurderet, såfremt prioritetsforholdene for ubebyggede landbrugslodder anvendes som grundlag for beregningerne.

Alt i alt synes det både ud fra et statistisk og administrativt synspunkt mest holdbart at gennemføre konverteringen af grundværdiansættelserne for bebyggede ejendomme på grundlag af den gennemsnitlige berigtigelse for de pågældende bebyggede ejendomme, for hvilke den statistiske sikkerhed for hovedgrupperne af ejendomme er stor på grund af det omfattende salgsmateriale. Hertil kommer, at man også under den gældende vurderingsnorm er henvist til at tage vejledning i den bebyggede ejendoms salgspris ved værdiansættelsen, jfr. herom i kap.III, side 36.

c. Forholdet mellem niveauet for de prioriterede priser og kontantprisniveauet 1. halvår 1973 - 2. halvår 1976.

Til belysning af forholdet mellem niveauet for de prioriterede priser og kontantprisniveauet, er foretaget de i tabellerne 1-3 anførte beregninger.

Grundlaget for tabellerne er de i statsskattedirektoratet foretagne statistiske prisundersøgelser, og udarbejdelsen er sket under forudsætning af, at kontantprisniveauet herudfra kan bestemmes ved omregning af de ved salgene overtagne eller stiftede prioriteter til en kontantværdi på basis af de til enhver tid eksisterende kursforhold. Foruden til kursforholdene tages der herved hensyn til, hvorledes de sædvanlige eller gennemsnitlige prioriteringsforhold varierer fra ejendomstype til ejendomstype og mellem forskellige områder af landet.

Kontantlånene er ikke hidtil opgjort særskilt i statistikken og er derfor indplaceret under lån med tilsvarende nominel rente, uanset kontantlånene hjemtages til pari, og de øvrige lån i gruppen er hjemtaget til en sædvanligvis lavere kurs. Fra og med 1. halvår 1978 er kontantlånene udskilt i salgsstatistikken i det omfang de kan konstateres i salgsindberetningerne.

I de tilfælde hvor købesummen er berigtiget ved andet vederlag end kontantbetaling, overtagelse af prioriteter og udstedelse af sælgerpantebreve er dette indplaceret blandt de højst forrentede obligationslån, idet vederlaget i hovedsagen omfatter sælgers hjemtagelse af 10 % kreditforeningsobligationer, der indgår i den samlede afståelsessum til pari. Det tilføjes, at "andet vederlag" også kan omfatte aftægtsydelser m.v., men at dette sjældent forekommer ved frie salg og derfor ikke indgår i salgsstatistikken.

I tabel 1 er niveauet for de prioriterede priser omregnet til kontantværdien ved en tænkt ejendomsvurdering foretaget på grundlag af prisforholdene i 2. halvår 1976. Halvårets gennemsnitskurser er lagt til grund for omregningen af gældsposterne til deres kontantværdi. Ved kursreduktionen af sælgerpantebrevene er der taget hensyn til, inden for hvilke intervaller af købesummerne sælgerprioriteterne er pantesikret. For hver ejendomstype er beregningen baseret på de pris- og prioriteringsforhold, der for halvåret er konstateret som gennemsnit for hele landet.

Det ses af tabellen, at kontantværdiberegningen i det nævnte halvår ville føre til et ejendomsværdiniveau, der for landbrugsejendommenes vedkommende ville være 24-25 % lavere end niveauet for de prioriterede priser. En lignende reduktion ville fremkomme for sommerhuse, mens den for enfamiliehuse ville udgøre ca. 29 % og for udlejningsejendomme samt ejerlejligheder 29-31 %. Den mindste reduktion, 16 %, ville forekomme for ubebyggede grunde.

Af tabel 2 fremgår det, at de anførte gennemsnitlige reduktionsprocenter for nogle ejendomstyper dækker over ikke uvæsentlige forskelle mellem de enkelte geografiske områder. For landbrugsejendommene ville forskellen mellem niveauet for de prioriterede priser og kontantværdiniveauet således i det nordøstlige Sjælland udgøre ca. 26 og ca. 27 % for henholdsvis bøndergårde og landbrugshuse, mens reduktionsprocenten i Jylland, bortset fra Sønderjylland, ville være 22-24 for begge de nævnte størrelsesgrupper. Endnu mindre ville forskellen være i Sønderjylland - ca. 16-20 % samt på Bornholm - ca. 18-21 % -, mens der på Lolland-Falster og Fyn ville være en afstand på ca. 24-26 %.

For enfamiliehuse ville omregningen af den prioriterede værdi til kontantværdi medføre den største reduktion - omkring 30 % - i hovedstadsområdet, hvor de gennemsnitlige kontante udbetalinger ligger på et relativt beskedent niveau. På

Bornholm og i Sønderjylland ville reduktionen udgøre 23-24 %, mens den i provinsen i øvrigt ville andrage 27-29 %.

For rene beboelsesejendomme til udlejning samt for ejerlejligheder viser beregningerne, at forskellen mellem prioriteret værdi og kontantværdi i alle dele af landet ville være omkring eller lidt under 30 %. For beboelses- og forretningsejendomme varierer reduktionsprocenten fra ca. 30 i hovedstadsområdet og de største provinsbykommuner til ca. 25 på Bornholm og i Sønderjylland, mens de øvrige provinsbykommuner udgør en mellemgruppe. Hvad sommerhuse angår, medfører de beskedne kontante udbetalinger i det nordøstlige Sjælland, at de prioriterede handelsværdier her skulle reduceres med 27-29 %, mens den tilsvarende procent på Bornholm og i Sønderjylland ville være henholdsvis ca. 21 og ca. 18. I de Øvrige provinsområder skulle reduktionen udgøre mellem 26 og 23 %.

Endelig fremgår det af tabellen, at der for de ubebyggede grunde måtte regnes med en reduktionsfaktor på omkring 25 % i det ydre hovedstadsområde, 14-16 % i de største provinsbykommuner og godt 10 % i de øvrige provinsområder bortset fra Bornholm og Sønderjylland, hvor reduktionen skulle udgøre 7-8 %.

Til belysning af, hvad kurssvingningerne vil betyde for fastlæggelsen af kontantværdiniveauet i forhold til niveauet for de, prioriterede priser, er i tabel 3 beregnet, hvor stor en reduktion der for de enkelte ejendomstyper skulle være foretaget i det efter de nugældende regler fastlagte vurderingsniveau, såfremt der skulle være foretaget vurdering efter kontantværdiprincippet på grundlag af pris- og kursforhold i hver af perioderne 1. halvår 1973 - 1. halvår 1977.

På grund af de ekstremt lave kurser i 1974 ville omregningen af salgsprisniveauet til kontantværdiniveau i dette år, som det fremgår af beregningen, have ført til en reduktion varierende fra ca. 16 % for de ubebyggede grunde og 25-27 % for landbrugsejendomme og sommerhuse og ca. 30 % for enfamiliehuse samt udlejningsejendomme til 33-34 % for ejerlejligheder. Den modsatte yderlighed i perioden 1973-1976 repræsenteres af pris- og kursforholdene i 1. halvår 1973 - tidsrummet for den 15. alm. vurdering - hvor kontantværdiniveauet for de enkelte ejendomsgrupper ville have ligget groft taget 10-15 procentenheder mindre under salgsprisniveauet, end tilfældet ville have været i 1974.

Salgsstatistikken giver for enkelte ejendomsgruppers vedkommende - først og fremmest industriejendomme og den uspecificerede gruppe af "andre vurderinger" - ikke et tilstrækkeligt sikkert grundlag for en geografisk differentiering af forskellene mellem niveauet for de prioriterede priser og kontantværdi niveauet i lighed med den, der har kunnet foretages for de i tabellerne omhandlede ejendomstyper. Under hensyn til de betydelige variation'er, der i det hele taget præger prisforholdene for disse talmæssigt lidet omfattende eller benyttelsesmæssigt uspecificerede ejendomsgrupper, vil vurderingsskønnets usikkerhed næppe blive forøget ved her at basere omregningen af niveauet for de prioriterede priser til kontantværdi niveau på en for hele landet beregnet gennemsnitlig reduktionsfaktor.

De i tabellerne anførte beregningseksempler tager udgangspunkt i gennemsnitskurserne for de halvår, for hvilke de korrigerede faktisk gennemsnitlige salgspriser er beregnet. Kursforholdene på selve vurderingstidspunktet eller inden for et snævert begrænset tidsrum omkring eller umiddelbart før dette tidspunkt bør ikke lægges til grund for kontantværdiberegningen, som derved kunne blive præget af de tilfældige forhold, der kan påvirke kursniveauet på en enkelt dag eller inden for et kortere tidsrum. Det bør herved yderligere tages i betragtning, at ejendomsprisernes tilpasning til ændringer i kursniveauet må antages at være en tidskrævende proces, der formentlig gør det hensigtsmæssigt at basere kontantværdiberegningen på kursforholdene i en periode, der ikke er af helt kort varighed.

Tabel 1. Beregning af kontantværdi i forhold til handelsværdi på sædvanlige (=gennemsnitlige) prioritetsvilkår for ejendomme solgt i almindelig fri handel i 2. halvår 1976. Hele landet.

	Gårde med 10-60 ha			Landbrugshuse med 2-10 ha			1-familiehuse			Rene beboelsesejend.m. 4 lejligh. og derover		
	Berigtigelse af samlet købesum	Kurs medio halvåret	Kontantværdi	Berigtigelse af samlet købesum	Kurs medio halvåret	Kontantværdi	Berigtigelse af samlet købesum	Kurs medio halvåret	Kontantværdi	Berigtigelse af samlet købesum	Kurs medio halvåret	Kontantværdi
	pct.		pct.	pct.		pct.	pct.		pct.	pct.		pct.
Kontant udbetaling	30,6	100,0	30,6	27,1	100,0	27,1	14,0	100,0	14,0	15,9	100,0	15,9
Pantebrev til sælger	12,4	64,9	8,1	23,6	63,0	14,9	29,8	63,5	18,9	40,9	64,5	26,4
Overtagne prioriteter: under 7 %	10,4	47,0	4,9	8,6	47,0	4,0	7,4	47,0	3,5	11,8	47,0	5,5
7-9 %	19,0	63,4	12,0	15,3	63,4	9,7	16,8	63,4	10,7	17,4	63,4	11,0
over 9 %	11,6	75,5	8,8	13,6	75,5	10,3	25,3	75,5	19,1	7,3	75,5	5,5
Tilsammen	41,0	-	25,7	37,5	-	24,0	49,5	-	33,3	36,5	-	22,0
Andet vederlag	16,0	75,5	12,1	11,8	75,5	8,9	6,7	75,5	5,1	6,7	75,5	5,1
I alt	100,0	-	76,5	100,0	-	74,9	100,0	-	71,3	100,0	-	69,4

	Beboelses- og forretningsejendomme			Sommerhuse			Ejerlejligheder			Ubebyggede grunde under 2.000 m^2		
	Berigtigelse af samlet købesum	Kurs medio halvåret	Kontantværdi	Berigtigelse af samlet købesum	Kurs medio halvåret	Kontantværdi	Berigtigelse af samlet købesum	Kurs medio halvåret	Kontantværdi	Berigtigelse af samlet købesum	Kurs medio halvåret	Kontantværdi
	pct.		pct.	pct.		pct.	pct.		pct.	pct.		pct.
Kontant udbetaling	19,8	100,0	19,8	22,5	100,0	22,5	10,6	100,0	10,6	50,8	100,0	50,8
Pantebrev til sælger	34,0	64,3	21,9	43,3	65,5	28,4	34,5	63,5	21,9	26,9	67,1	18,0
Overtagne prioriteter: under 7 %	11,7	47,0	5,5	6,8	47,0	3,2	7,8	47,0	3,7	3,1	47,0	1,5
7-9 %	16,0	63,4	10,1	10,6	63,4	6,7	21,4	63,4	13,6	5,7	63,4	3,6
over 9 %	11,7	75,5	8,8	12,8	75,5	9,7	23,4	75,5	17,7	9,3	75,5	7,0
Tilsammen	39,4	-	24,4	30,2	-	19,6	52,6	-	35,0	18,1	-	12,1
Andet vederlag	6,8	75,5	5,1	4,0	75,5	3,0	2,3	75,5	1,7	4,2	75,5	3,2
I alt	100,0	-	71,2	100,0	-	73,5	100,0	-	69,2	100,0	-	84,1

Tabel 2. Beregning af kontantværdi i forhold til handelsværdi på sædvanlige (=gennemsnitlige) prioritetsvilkår for forskellige typer af ejendomme, solgt i almindelig fri handel i forskellige dele af landet i 2. halvår 1976.

	Gårde med 10-60 ha pct.	Landbrugshuse med 2-10 ha pct.
Nordøstsjælland	73,8	73,4
Øvrige Sjælland	75,7	72,3
Bornholm	78,5	82,4
Lolland-Falster og Fyn.	76,3	74,3
Sønderjyllands amt	80,2	84,1
Ribe, Ringkøbing og Viborg amter	76,2	77,1
Vejle og Århus amter	77,0	77,3
Nordjyllands amt	78,0	76,6
Hele landet	76,5	74,9

	1-familiehuse pct.	Beboelses- og forretningsejend. pct.	Ubebyggede grunde under 2000 m^2 pct.
København og Frederiksberg	69,3	70,7	73,2
Københavns amt	69,8	69,3	74,8
Frederiksborg og Roskilde amter	70,0	69,7	74,0
Bornholm	77,4	75,5	92,4
Sønderjyllands amt	75,8	75,3	92,6
Kommuner i øvrigt) 50.000 og derover	70,7	70,1	83,7
med følgende an-) 20.000 - 50.000	71,1	71,9	85,2
tal indbyggere) 10.000 - 20.000	71,8	71,4	85,7
i største bymæs-) 5.000 - 10.000	73,5	73,2	89,5
sige bebyggelse) Indtil 5.000	72,8	72,2	89,0
Hele landet	71,3	71,2	84,1

	Rene beboelsesejendomme med 4 lejligheder og derover pct.
København og Frederiksberg	68,0
Københavns amt	69,3
Frederiksborg og Roskilde amter	70,1
Kommuner u.f. ho-)50.000 og derover	69,1
vedstadsområdet m.)20.000 - 50.000	69,5
flg.antal indbygg.)10.000 - 20.000	70,2
i største bymæs-) 5.000 - 10.000	69,3
sige bebyggelse) Indtil 5.000	71,1
Hele landet	69,4

	Sommerhuse pct.
Københavns amt	73,4
Frederiksborg og Roskilde amter.	71,4
Øvrige Sjælland	72,7
Bornholm	78,8
Lolland-Falster og Fyn	74,0
Sønderjyllands amt	81,7
Ribe, Ringkøbing og Viborg nordre amtsskyldkredse	76,7
Øvrige Jylland	75,3
Hele landet	73,5

	Ejerlejligheder pct.
København og Frederiksberg	69,8
Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter	68,1
Odense, Århus og Ålborg kommuner	70,0
Landet i øvrigt	70,0
Hele landet	69,2

Tabel 3. Beregning af kontantværdi i forhold til handelsværdi på sædvanlige (=gennemsnitlige) prioritetsvilkår for forskellige typer af ejendomme, solgt i almindelig fri handel i perioden 1. halvår 1973 - 1. halvår 1977. Hele landet

	1. halvår 1973 pct.	2. halvår 1973 pct.	1. halvår 1974 pct.	2. halvår 1974 pct.	1. halvår 1975 pct.	2. halvår 1975 pct.	1. halvår 1976 pct.	2. halvår 1976 pct.	1. halvår 1977 pct.
Gårde med 10-60 ha	87,9	82,0	74,8	72,7	79,0	83,1	80,2	76,5	75,5
Landbrugshuse med 2-10 ha	85,7	79,7	73,7	73,1	77,8	81,3	78,7	74,9	74,0
1-familiehuse	82,9	77,1	70,5	68,2	74,2	78,3	74,4	71,3	70,2
Rene beboelsesejendomme med 4 lejligheder og derover	79,4	74,2	70,6	70,6	72,7	75,5	72,5	69,4	68,5
Beboelses- og forretningsejendomme	81,1	75,6	69,4	68,7	73,6	77,1	74,4	71,2	70,2
Sommerhuse	85,7	79,4	73,0	72,9	77,5	80,9	76,6	73,5	72,3
Ejerlejligheder	79,8	73,8	67,2	66,1	71,6	75,4	71,8	69,2	67,9
Ubebyggede grunde under 2000 m^2	95,2	89,4	84,0	83,1	85,3	86,5	85,9	84,1	81,7

D. Følgevirkninger af overgangen til kontantvurdering på det skatte- og afgiftsmæssige område.

a. Skatter og afgifter for hvilke vurderingsnormen ikke er af beregningsmæssig betydning.

1. Ejendomsskatter.

Når bortses fra den fikserede ejendomsskyld til staten og primærkommunerne vil kontantvurdering betyde en reduktion af skattegrundlaget., Samtidig vil der ske en omfordeling af skattebyrden.

Fastholdes de enkelte kommuners eller amtskommuners grundskyldsprovenu uanset vurderingsmetoden, vil fordelingen af skattebetalingen på de enkelte ejendomme indenfor kommunen afhænge af, om grundværdierne ansarttes efter det traditionelle princip eller efter kontantværdiprincippet.

Hvis princippet om en maksimal fælles grundskyldspromille for amtskommunerne fastholdes ved en eventuel overgang til kontantvurdering, får det en mindre provenumæssig betydning for de enkelte amtskommuner, som må antages at blive modsvaret af ændringer andre steder på budgetterne.

Der henvises til bilag 6, hvor der er redegjort for omfordelingerne opgjort på de enkelte amter og de enkelte ejendomstyper.

2. Værdi af bolig i egen ejendom.

For de ejendomme, hvor værdien af bolig i egen ejendom opgøres på grundlag af ejendomsvurderingen, vil skattegrundlaget formindskes og skattebyrden få en ændret fordeling.

Tilsvarende vil gælde standardfradraget, der indrømmes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, men dog mindre udtalt, idet fradraget (for enfamiliehuse og sommerhuse) er maximeret til 1 % af den regulerede ejendomsværdi, dog højst 2000 kr.

3. Stempelafgift.

Såfremt overdragelsesvederlaget for den faste ejendom er mindre end den sidst ansatte ejendomsværdi, beregnes stempelafgiften for overdragelsesdokumenterne på grundlag af ejendomsværdien. I disse tilfælde vil overgangen til kontantnor-

men betyde en provenunedgang og en ændret fordeling af byrden af afgiften. Ejendomsværdien vil dog forudsat bibeholdelsen af de nuværende regler sjældnere end i dag blive lagt til grund for stempelafgiftsberegningen.

4. Afgifter til renovation, vand og vejvedligeholdelse o.l.

I en del kommuner pålignes disse afgifter på grundlag af ejendomsværdien og/eller grundværdien. Indførelsen af kontantnormen vil formindske afgiftsgrundlaget.

b. Skatter og afgifter hvor vurderingsnormen er af beregningsmæssig betydning.

1. Særlig indkomstskat.

Ved beregningen af den særlige indkomstskat af fortjenester på overdragelse af fast ejendom tillægges anskaffelsessummen - og i tilfælde, hvor ejeren er berettiget til i stedet at anvende 13. alm. vurdering pr. 1. august 1965 som basis for beregningen, da denne vurdering - nogle variable procenttillæg for hvert år, han har ejet ejendommen efter 1965.

Om de nugældende regler kan i Øvrigt anføres:

Det er bl.a. en forudsætning for at opnå fritagelse for betaling af særlig indkomstskat for 1-fami1iehuse og visse andre ejerboliger, at grundværdien ved den seneste vurdering er mindre end halvdelen af ejendomsværdien. Anvendes samme korrektionsfaktor for ejendoms- og grundværdien vil overgangen til kontantnorm være uden betydning i denne henseende.

Ved familieoverdragelser i landbruget anvendes den regulerede ejendomsværdi som undergrænse for den overdragelsessum, der er skattefri i henhold til lov om særlig indkomstskat. Kontantnormen vil således i grænsetilfældene betyde et provenutab.

Ved opgørelsen af særlig indkomstskat og frigørelsesværdi for tidligere jordrentebrug beregnes bygningsværdien med udgangspunkt i ejendommens forskelsværdi, således som denne fremgår af ejendoms- og grundværdiansættelserne ved den sidste vurdering forud for afløsningsbegæringens afgivelse.

2. Frigørelsesafgift og afståelsesafgift. Bortset fra de nu ganske få tilfælde, hvor 13. alm. vurdering eller købsprisen kan anvendes som basis for beregningen.af frigørelsesaf-

gift, er den sidste vurdering inden en ejendoms inddragelse i byzone/sommerhusområde udgangspunkt for fastsættelsen af basisbeløbet.

I en kort overgangsperiode, hvor basisvurderingen er foretaget efter de hidtil gældende regler, og slutvurderingen er foretaget efter kontantvurderingsprincippet, vil provenuet blive mindre. I disse tilfælde vil afståelsesafgiften forøges.

For at opnå henstand med betaling af frigørelsesafgift kræves, at den afgiftspligtige giver det offentlige sikkerhed for betaling af afgiften i form af et skadesløsbrev beliggende inden for ejendommens ejendomsværdi. Ved ansættelse til kontantværdi indsnævres derfor denne sikkerhedsmargin.

Med hensyn til kommunernes købepligt vil kontantvurderingen betyde, at slutvurderingen, og dermed købesummen, efter gældende praksis vil blive mindre.

3. Arve- og gaveafgift.

Afgiftsgrundlaget er for faste ejendomme disses værdi i handel og vandel med deres individuelle prioritering.

Ved myndighedernes kontrol med rigtigheden af de anvendte overdragelsessummer indgår ejendomsværdien ved den seneste offentlige vurdering korrigeret for den mellemliggende prisudvikling. Da kontrollen i praksis foretages ved at sammenholde ejendommens overdragelsessum ved kontantværdi med ejendomsværdien henført til prisniveauet på overdragelsestidspunktet og ligeledes; omregnet til kontantværdi, vil myndighedernes kontrolarbejde blive lettet.

Forudsat, at arve- og gaveafgiftslovens værdibegreb bibeholdes, vil overgangen til en kontantnorm ikke få provenumæssig betydning.

4. Indkomstskat.

Betydningen for opgørelse af lejeværdi af bolig i egen ejendom er omtalt ovenfor under a.2.

Ved kontrollen af ejendomsoverdragelser imellem personer m.v., der ikke er uafhængige af hinanden, vil ligningsmyndighedernes kontrol med overdragelsessummens skattemæssige rigtighed lettes på tilsvarende vis som ved arve- og gaveafgiften.

5. Jordrentevilkår.

For arbejderboliger på landet, der er opført i henhold til de før 1. april 1971 gældende love, betales eventuel jordrente med en vis procent af grundværdien ved den seneste vurderi ng.

Ved afløsning af jordrente tages udgangspunkt i grundværdiansættelsen efter fradrag for forbedringer. Til det herved fremkomne beløb tillægges en for hvert kalenderår beregnet procent.

Forrentningsprocenten for ejendomme med konjunkturbestemt jordrente udregnes i forhold til den bogførte værdi, i hvilken ejendommen indgår med ejendomsværdien.

Jordrentevilkårene vil således under i øvrigt uændrede forhold blive påvirket - i lempeligere retnii.g - af en ændret vurderi ngsnorm.

c. Formueopgørelsen.

Ved opgørelsen af den skattepligtige formue medtages den faste ejendom på aktivsiden med ejendomsværdien - dog med fradrag af de byrder, der ikke er taget hensyn til ved vurderingen. Det samlede formueskatteprovenu udgjorde i 1977 ca. 680 mill. kr. Overgangen til kontantvurdering vil under i øvrigt lige forhold betyde en nedgang i provenuet vedrørende fast ejendom, som dog delvis vil kunne imødegås, hvis den i ejendommen indestående gæld (passivsiden ved opgørelsen) - der i dag optages til pari - ligeledes kursreguleres.

En sådan kursregulering kan tænkes gennemført individuelt, således at der for hver enkel prioritet fastsættes en kursværdi.

De regler, hvorefter der hidtil er sket kursfastsættelse ved formueopgørelsen, svarer imidlertid ikke til de principper, hvorefter kursfastsættelsen skal ske i forbindelse med omregning til kontantværdi. Pantekreditor fastsætter normalt en kurs, der anvendes ved hans formueopgørelse for hele lånets løbetid, og dette indebærer, at oprykning, kursudsving, stigning som følge af ekstraordinære afdrag og forkortet restløbetid, omprioriteringer, forbedringer på ejendommen m.v. bliver uden indflydelse på kursfastsættelsen. Det må anses for udelukket at benytte en sådan fremgangsmåde ved kursfastsættelsen af gælden i en ejendom, da dette vil stride imod, hvad der lægges til grund ved opgørelse af ejendommens kontantværdi.

En individuel kurskorrektion af passivsiden vil imidlertid kræve en betydelig administrativ merindsats i forhold til arbejdet i dag af såvel skatteydere som myndighederne. Hertil kommer, at en nedskrivning af ejendommenes passivposter vil betyde en vis risiko for omgåeiser ved overflytning af pantegæld i ejendomme til andre gældsformer, såfremt det individuelle kontantprincip ikke samtidigt indføres på indkomst- og formuebeskatningens andre områder.

En anden mulighed er at foretage en generel nedskrivning af passivsiden udregnet på basis af en gennemsnitskurs, eventuelt gradueret inden for visse lånetyper, eller eventuelt ved at reducere gældssiden med den reduktionsfaktor, der anvendes ved ejendommens omregning til kontantværdi. En sådan generel korrektion vil betyde visse uligheder ved de enkelte ejeres formueopgørelser.

Under forudsætning af gennemførelsen af årlige vurderinger eller værdiansættelser vil provenuet ikke formindskes i samme forhold som reduktionen af værdigrundlaget ved overgang til kontantvurdering, selvom det nuværende princip for opgørelse af gældsposternes værdi fastholdes.

Det fremgår af nedenstående indeks, at kontantpriserne fra 14. til 15. alm. vurdering er steget fra 84 til 111 % af de prioriterede værdier og fra 15. til 16. alm. vurdering fra 80 til 104 %.

Såfremt man ved 14. og 15. alm. vurdering som udgangspunkt havde valgt kontantværdien, ville det samlede værdigrundlag ajourført i 4-årsperioderne i gennemsnit have været 5 % respektive 10 % lavere for de to vurderingsperioder end efter de gældende regler, hvor værdigrundlaget holdes konstant imellem de almindelige vurderinger.

Resultatet har ikke generel gyldighed. For begge vurderi ngsperioder gælder det, at kurserne og dermed også forholdet mellem de traditionelt opgjorte ejendomsværdier og kontantværdierne på vurderi ngstidspuniktet lå relavtivt højt. Afhængig af prisstigningens styrke og kursforholdene på vurderingstidspunktet vil det gennemsnitlige værdigrundlag i en vurderingsperiode kunne være højere eller lavere ved årlige vurderinger foretaget på kontantbasis end ved de nuværende almindelige vurderinger, hvor værdigrundlaget fastholdes i en 4-årig periode.

Indeks for den formueskattepligtige værdi af enfamiliehuse. Værdien ved den almindelige vurdering = 100.

14. alm.vurderings periode:	1969	1970	1971	1972
efter de nuværende regler	100	100	100	100
ved årsvurdering af kontantværdien	84	88	96	111

15. alm, vurderings periode:	1973	1974	1975	1976
efter de nuværende regler	100	100	100	100
ved årsvurdering af kontantværdien	80	81	95	104

Overgang til kontantvurdering af fast ejendom med årlige vurderinger påvirker således under visse forudsætninger kun det samlede værdigrundlag for formuebeskatningen i mindre omfang, hvis der samtidigt gennemføres årsvurderinger eller årlige reguleringer af vurderingsresultatet. På grund af progressionen i formueskatten kan der dog blive tale om et i forhold hertil større tab af formueskatteprovenu. Under alle omstændigheder indebærer en sådan ordning en ændret fordeling af beskatningen.

E. Udviklingen i ejendomspriserne ved sædvanlig prioritering og ved omregning til kontantbasis.

Det har været drøftet, om ejendomspriserne ved omregning til kontantbasis ville vise en roligere og mere regelmæssig udvikling end ejendomspriserne, således som disse gennemsnitligt bliver ved sædvanlig prioritering.

For at få belyst, om dette er tilfældet, er i vedføjede tabelbilag foretaget en belysning af prisudviklingen for de vigtigste ejendomsgrupper fra 1. halvår 1973 til 1. halvår 1977, dels når beregningen foretages på grund af de prioriterede priser - der forudsætter sædvanlig prioritering - , og dels når de beregnede kontantpriser lægges til grund.

Resultaterne af beregningerne i tabelbilaget er grafisk gengivet i vedføjede diagrammer.

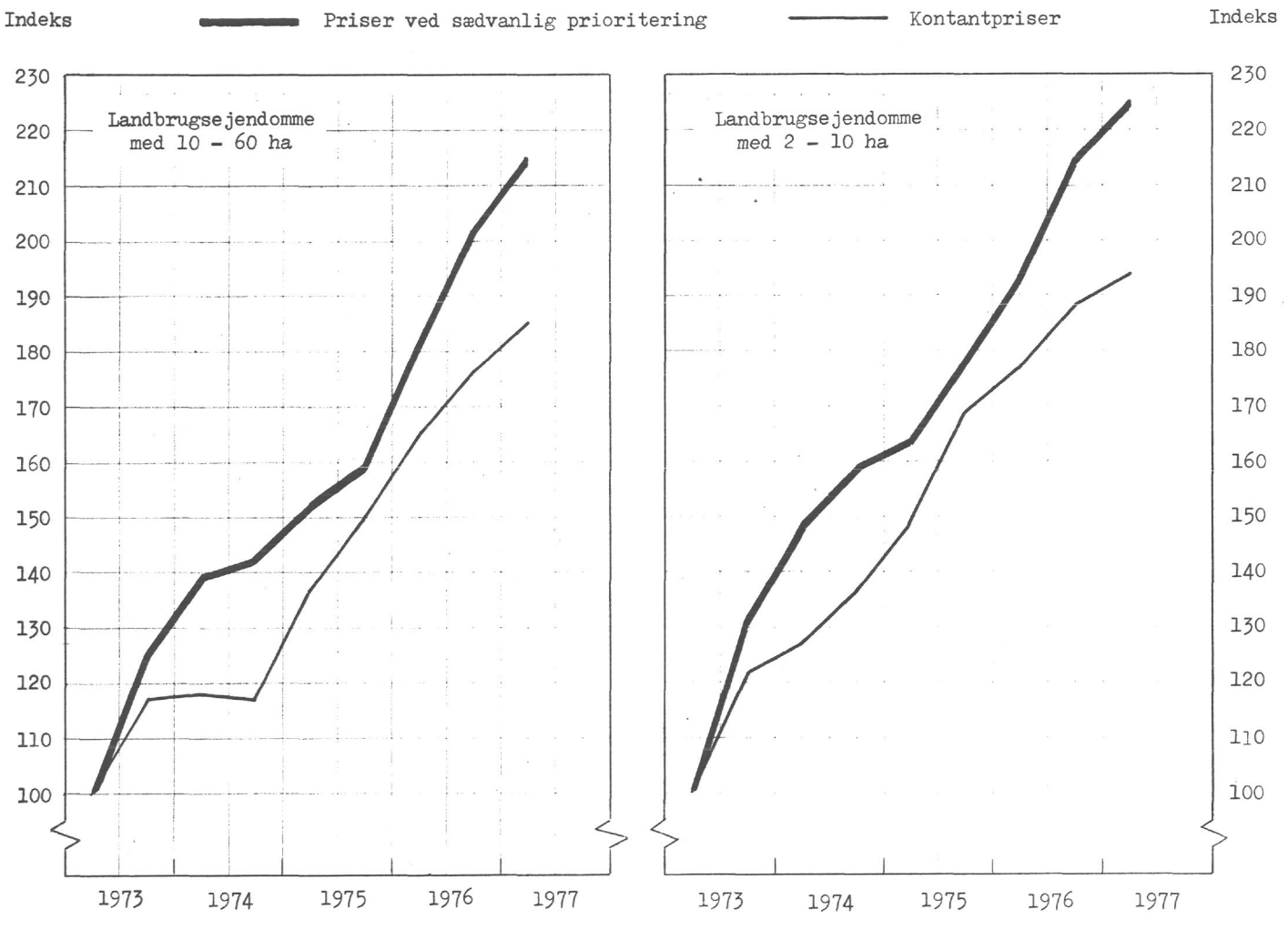
Den grafiske gengivelse bekræfter umiddelbart formodningen om, at priserne omregnet til kontantbasis, i løbet af den her omhandlede periode som helhed er vokset langsommere end priserne ved sædvanlig prioritering, men bekræfter ikke antagelsen om, at regelmæssigheden i udviklingen skulle være mest udpræget, når priserne omregnes til kontantbasis.

Sammenholdt med den sidstanførte konstatering fremtræder den langsommere vækst, der har fundet sted i kontantpriserne for perioden som helhed, som et resultat, der følger specielt af det forhold, at kursniveauet har været væsentligt lavere ved periodens slutning end ved dens begyndelse. Resultatet har således ikke generel gyldighed, og det udelukker ikke, at udviklingen i kontantpriserne vil kunne vise en kraftigere stigning end priserne ved sædvanlig prioritering i løbet af fremtidige vurderingsperioder.

Prisudviklingen for nogle vigtige grupper af faste ejendomme ved sædvanlig prioritering og på kontantbasis, 1. halvår 1973 - 1. halvår 1977		1. halvår 1973	2. halvår 1973	1. halvår 1974	2. halvår 1974	1. halvår 1975	2. halvår 1975	1. halvår 1976	2. halvår 1976	1. halvår 1977
Landbrugs-ejendomme med 10-60 ha	(Indeks for prioriterede salgspriser 1)	100	125	139	142	152	159	181	202	215
	(Kontantværdiprocent	87,9	82,0	74,8	72,7	79,0	83,1	80,2	76,5	75,5
	(Kontantværdi i forh.t. indeks for faktiske salgspriser	87,9	102,5	104,0	103,2	120,1	132,1	145,2	154,5	162,3
	(Indeks for kontantværdi	100	117	118	117	137	150	165	176	185
Landbrugs-ejendomme med 2-10 ha	(Indeks for prioriterede salgspriser 1)	100	131	148	159	164	178	193	215	225
	(Kontantværdiprocent	85,7	79,7	73,7	73,1	77,8	81,3	78,7	74,9	74,0
	(Kontantværdi i forh.t. indeks for faktiske salgspriser	85,7	104,4	109,1	116,2	127,6	144,7	151,9	161,0	166,5
	(Indeks for kontantværdi	100	122	127	136	149	169	177	188	194
Enfamilie-huse	(Indeks for prioriterede salgspriser 1)	100	113	122	127	131	136	145	157	171
	(Kontantværdiprocent	82,9	77,1	70,5	68,2	74,2	78,3	74,4	71,3	70,2
	(Kontantværdi i forh.t. indeks for faktiske salgspriser	82,9	87,1	86,0	86,6	97,2	106,5	107,9	111,9	120,0
	(Indeks for kontantværdi	100	105	104	104	117	128	130	135	145
Sommer-huse	(Indeks for prioriterede salgspriser 1)	100	122	137	138	140	144	156	164	179
	(Kontantværdiprocent	85,7	79,4	73,0	72,9	77,5	80,9	76,6	73,5	72,3
	(Kontantværdi i forh.t. indeks for faktiske salgspriser	85,7	96,9	100,0	100,6	108,5	116,5	119,5	120,5	129,4
	(Indeks for kontantværdi	100	113	117	117	127	136	139	141	151
Rene beboelses-ejendomme med 4 lejligheder og derover	(									
	(Indeks for prioriterede salgspriser 1)	100	108	114	108	113	132	137	148	155
	(Kontantværdiprocent	79,4	74,2	70,6	70,6	72,7	75,5	72,5	69,4	68,5
	(Kontantværdi i forh.t. indeks for faktiske salgspriser	79,4	80,1	80,5	76,2	82,2	99,7	99,3	102,7	106,2
	(Indeks for kontantværdi	100	101	101	96	104	126	125	129	134
Beboelses- og forretningsejendomme	(Indeks for prioriterede salgspriser 1)	100	105	110	112	117	125	125	134	141
	(Kontantværdiprocent	81,1	75,6	69,4	68,7	73,6	77,1	74,4	71,2	70,2
	(Kontantværdi i forh.t. indeks for faktiske salgspriser	81,1	79,4	76,3	76,9	86,1	96,4	93,0	95,4	99,0
	(Indeks for kontantværdi	100	98	94	95	106	119	115	118	122
Ejerlejligheder 2)	(Indeks for prioriterede salgspriser 1)	100	112	113	123	126	134	141	149	159
	(Kontantværdiprocent	79,8	73,8	67,2	66,1	71,6	75,4	71,8	69,2	67,9
	(Kontantværdi i forh.t. indeks for faktiske salgspriser	79,8	82,7	75,9	81,3	90,2	101,0	101,2	103,1	108,0
	(Indeks for kontantværdi	100	104	95	102	113	127	127	129	135
Ubebyggede grunde under 2.000 m2	(Indeks for prioriterede salgspriser 1)	100	125	142	153	156	172	180	194	212
	(Kontantværdiprocent	95,2	89,4	84,0	83,1	85,3	86,5	85,9	84,1	81,7
	(Kontantværdi i forh.t. indeks for faktiske salgspriser	95,2	111,8	119,3	127,1	133,1	148,8	154,6	163,2	173,2
	(Indeks for kontantværdi	100	117	125	134	140	156	162	171	182

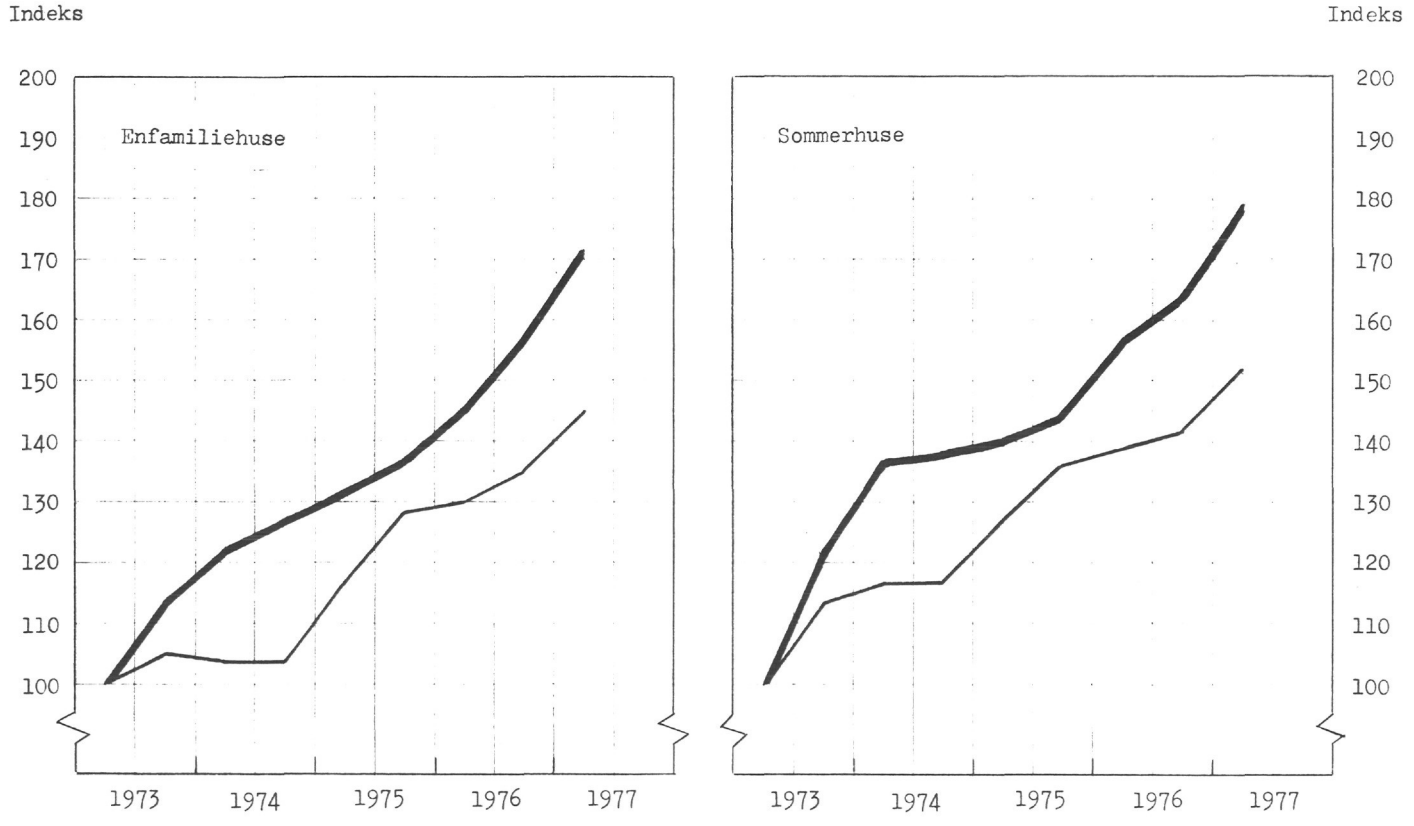
1) D.v.s. salgspriser ved sædvanlig prioritering. 2) Frie ejerlejligheder i ikke-nyopførte ejendomme.

1. Prisudviklingen for faste ejendomme 1. halvår 1973 - 1. halvår 1977. 1. halvår 1973 = 100



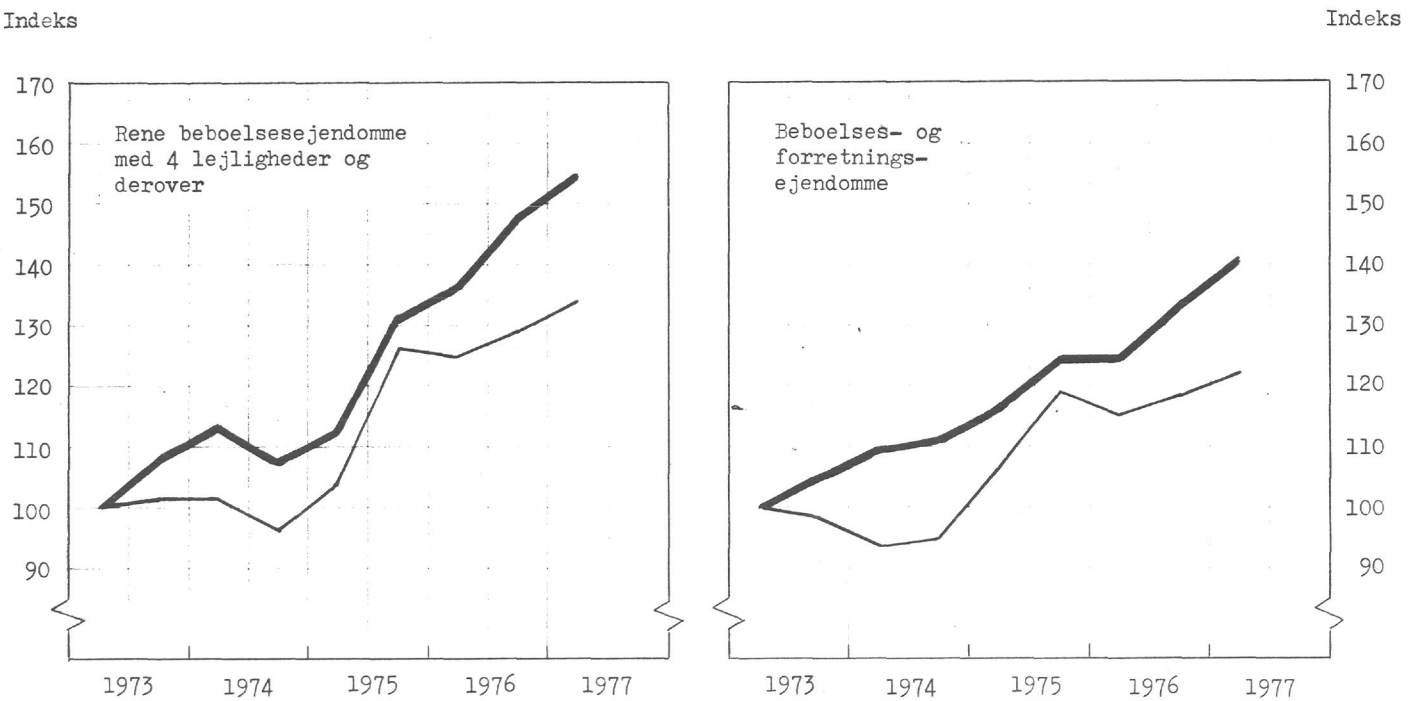
2. Prisudviklingen for faste ejendomme 1. halvår 1973 - 1. halvår 1977. 1. halvår 1973 =100

Priser ved sædvanlig prioritering — Kontantpriser

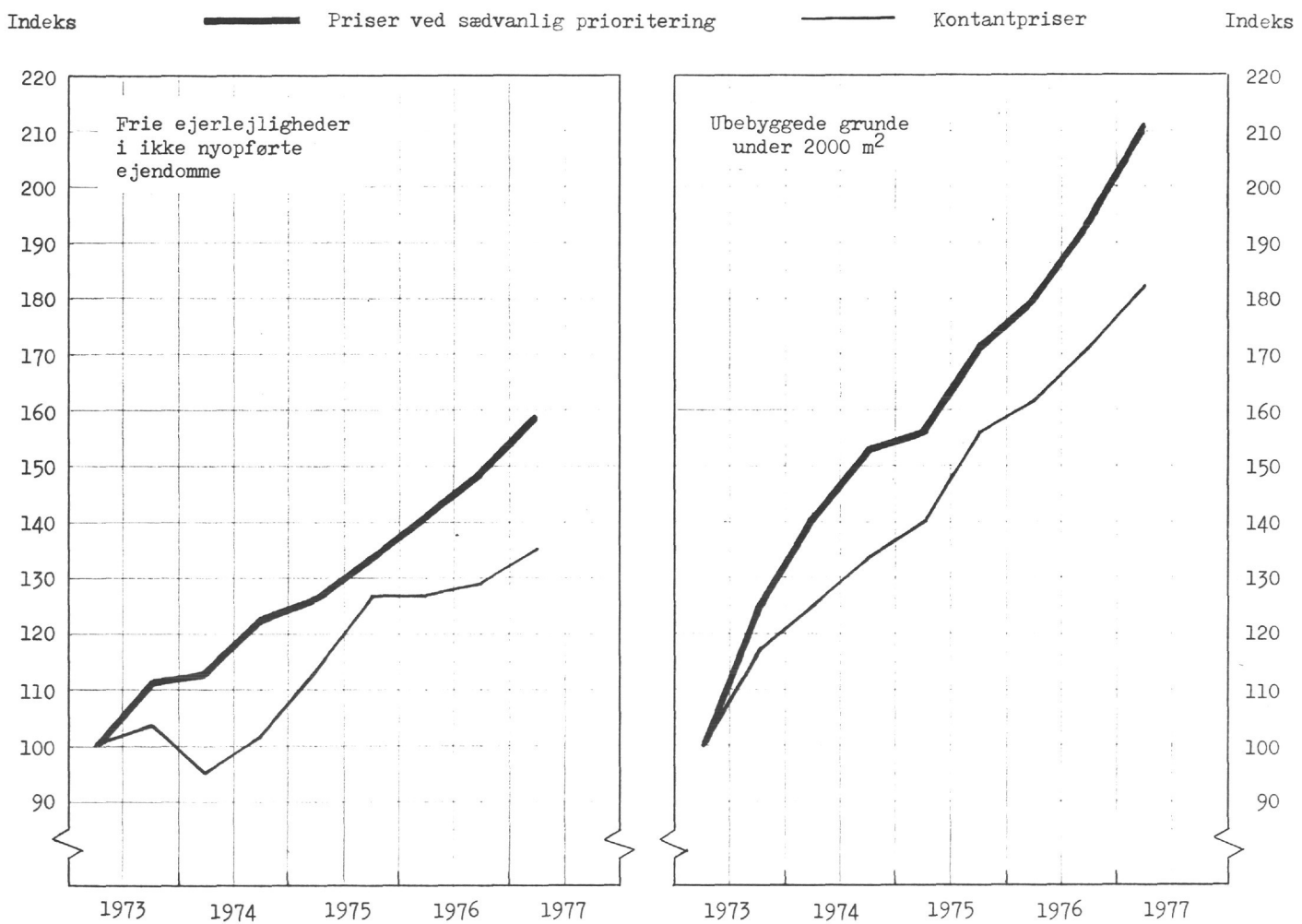


3. Prisudviklingen for faste ejendomme 1. halvår 1973 - 1. halvår 1977. 1. halvår 1973 = 100

Priser ved sædvanlig prioritering ——— Kontantpriser



4. Prisudviklingen for faste ejendomme 1. halvår 1973 - 1. halvår 1977. 1. halvår 1973 = 100



Bilag 1.

Ejendomsstamregistret og bygnings- og boligregistret.

1. Ejendomsstamregistret er et landsdækkende edb-register. I sin nuværende udformning er det desuden et ensartet register (når bortses fra, at registret for Københavns og Frederiksberg kommuner afviger på visse punkter), således at forstå, at dets udformning og dets dataindhold er det samme landet over.

Registret anvendes af kommunerne i forbindelse med beregningen og opkrævningen af ejendomsskatter og forskellige afgifter, ligesom det indgår i en række administrative procedurer, f.eks. i forbindelse med den edb-mæssige udskrivning af selvangivelsens ejendomsskema.

Siden de fleste kommuner i begyndelsen af 1970'erne overtog sekretariatsbistanden for vurderingsrådene, har registret desuden været udgangspunkt for vurderingsarbejdet og indeholder derfor en række oplysninger specielt til brug for vurderingsadministrationen. Ved lov nr. 310 af 10. juni 1976 om ændring af vurderingsloven indføjedes i § 39, stk. 2, en bestemmelse om, at kommunerne efter bestemmelse fra ministeren for skatter og afgifter har pligt til at opretholde og ajourføre et register indeholdende de for vurderingen nødvendige oplysninger.

Ejendomsstamregistret ajourføres løbende ved, at de pågældende myndigheder indsender ændringer til kommunerne - sædvanligvis kommunens ejendomsskattekontor - der indberetter oplysningerne til de kommunale edb-centraler.

Meddelelse om registrets indhold gives brugerne i form af mikrofiche- eller papirudskrifter for hver enkelt ejendom - de såkaldte stamkort. Ændringer i dataindholdet meddeles brugerne efter behov, idet stamkortet sædvanligvis ajourføres en gang om måneden, i visse tilfælde dog sjældnere.

Udover kommunerne (og dermed vurderingsrådene) modtager også statsskattedirektoratet og skyldrådene mikrofichekopier af stamkortene, der ajourføres i samme omfang som kommunernes.

Dataindholdet i ejendomsstamregistret:

Ejendommens identifikation.

Ejerforhold og salgsoplysninger.

Matrikeloplysninger og notater.

De koder for arealtype, plantype og approberende myndighed, der er til rådighed i denne del af registret, er ikke obligatoriske for kommunerne.

Vurderingsoplysninger.

Koder til styring af fremtidige omvurderinger.

Specifikation af areal, grundværdi og fradrag for forbedringer.

Ejendomsskatter og afgifter og eventuelle fritagelser for disse.

2. I medfør af lov om bygnings- og boligregistrering fører hver kommune et register med oplysninger om bygnings- og boligforhold. Loven fastsætter alene rammerne for registrering og overlader til boligministeren ved en række beføjelser i loven at udfylde rammerne med detaljerede regler, således at registret etableres og føres på en sådan måde, at det kan give grundlag for en landsdækkende bygnings- og boligregistreri ng.

Opbygningen af bygnings- og boligregistret er gennemført på grundlag af de oplysninger, der er indsamlet ved 16. alm. vurdering ved hjælp af vurderingsskemaerne. Bygnings- og boligregistret forventes færdigetableret i 1979.

Formålet med bygnings- og boligregistret er at tilvejebringe en systematisk registrering af bygnings- og boligforholdene til brug for såvel statslige som kommunale myndigheders administration og planlægning. Registrets oplysninger skal i første række anvendes til vurderingsformål og til registerbaserede bygge- og boligstatistiske opgørelser.

Registerstyringen foretages af en styringsgruppe, der består af en repræsentant for følgende ministerier og styrelser: Indenrigsministeriet, boligministeriet, ministeriet for skatter og afgifter, finansministeriet (administrationsdepartementet), Danmarks Statistik, statsskattedirektoratet, Kommunernes Landsforening, Københavns og Frederiksberg kommuner.

Selvom registrets oprettelse og drift betales af kommunerne, kan der ikke ændres i dataindholdet uden boligministeriets tilladelse. Såvel etableringen af bygnings- og boligregistret som ajourføringen af dette forudsætter et nøje samarbejde mellem de forskellige forvaltningsgrene i den enkelte kommune, navnlig mellem ejendomsskatteforvaltningen, teknisk forvaltning og folkeregistret. I den overvejende del af kommunerne er registrets forvaltning henlagt til ejendomsskattekontoret.

Efter registrets etablering vil anvendelsen til vurderings formål ske ved en kombination af registrets bygningsoplysninger og visse boligoplysninger (husleje, areal m.v.) med oplysninger fra ejendomsstamregistret.

Dataindholdet i bygnings- og boligregistret:

Vedrørende ejendommen:

Registret indeholder oplysning om ejendommens identifikation, ejerforhold og vand- og afløbsforhold samt om, hvorvidt der er nedgravet olietank på ejendommen. Endvidere er der mulighed for at indføje individuelle notater om ejendommen.

Vedrørende bygningen:

Registret indeholder oplysning om bygningens identifikation og beliggenhed.

Endvidere indeholder registret oplysning om bygningens anvendelse, adgangsforhold, antal egentlige beboelseslejligheder, antal enkeltværelser, opførelsesår og om- eller tilbygninger.

Desuden er det oplyst, hvilke konstruktionsforhold og byggematerialer, der er anvendt samt bygningens arealer fordelt efter anvendelse og beliggenhed i bygningen.

Hertil kommer oplysninger om varmeinstallationer, opvarmningsmiddel, og om der forefindes elevator. Der er desuden mulighed for indføjelse af individuelle notater.

Vedrørende bolig- og erhvervsenheden:

Registret indeholder oplysning om enhedens identifikation og beliggenhed. Desuden om anvendelse, alder, arealer, antal værelser, og hvorvidt der forefindes flyttelige skillevægge. Videre findes oplysninger om installationer og lejeforhold. Desuden er der mulighed for at indføje individuelle notater.

Bilag 2.

Salgsstatistikkens anvendelse som grundlag for årsreguleringerne.

Problemstilling.

Formålet med de årlige reguleringer af vurderingerne er på grundlag af salgsstatistikken at bringe vurderingerne i niveau med salgsprisernes udvikling i perioden mellem de almindelige vurderinger.

Ændringerne i handelsprisniveauet, der med dette formål skal overføres til vurderingerne, kan udtrykkes ved hjælp af udviklingen i de gennemsnitlige afstandsprocenter mellem købesummerne og vurderingerne.

Spredningen i salgspriserne.

Betragter man en række tilfældige salg af en bestemt type ejendomme, vil det hurtigt fremgå, at de enkelte ejendomme handles til priser, der varierer ret kraftigt i forhold til ansættelsen ved den foregående vurdering. Disse forskelle i stigningsprocenterne kan henføres til en række faktorer:

1) Geografiske forskelle.

Udviklingen i salgspriserne er uensartet i de forskellige egne af landet. I perioden mellem den 15. og 16.alm.vurdering var det karakteristisk, at priserne steg mest i Jylland og på Bornholm og mindst i hovedstadsområdet. Også inden for mindre geografiske områder kan der være væsentlige forskelle i prisudviklingen.

2) Ejendomsværdistørrelse.

For flere typer af ejendomme, typisk 1-familiehuse og landbrugsejendomme, har man de sidste år kunnet konstatere, at priserne for store ejendomme er steget mindre end priserne for små ejendomme inden for samme kategori.

3) Prioritering.

Salgsprisen for en ejendom afhænger af, på hvilken måde berigtigelsen af købesummen sker.

Er der f.eks tale om en stor kontant udbetaling og højt

forrentede lån er salgsprisen mindre end ved gennemsnitlig prioritering. Sådanne afvigende prioriteringsforhold er der ikke taget hensyn til i den eksisterende salgsstatistik. De gennemsnitlige prioriteringsforhold, der fremkommer for gruppen som helhed, må imidlertid anses for at svare til vurderingslovens begreb "sædvanlig prioritering".

4) Særlige forhold.

Endelig kan en række specielle forhold spille ind. Således er der nogle særlige grupper af salg såsom familiesalg, auktionssalg og salg, hvor en af parterne er en offentlig myndighed. I disse situationer vil salgsprisen afvige fra gennemsnittet. Salgsstatistikken omfatter imidlertid kun salg i almindelig fri handel, således at de nævnte grupper af salg ikke indgår ved beregningen af afstandsprocenterne. Herudover kan der være tale om liebhaverkøb, trangssituationer eller andre forhold, der bevirker, at salgsprisen adskiller sig fra det beløb, som en fornuftig køber vil give for en konkret ejendom.

Generel karakteristik af halvårsstatistikken.

Statsskattedirektoratets statistik over solgte ejendomme udarbejdes for hvert halvår. Dette betyder, at udviklingen i de beregnede afstandsprocenter mellem handelspriserne og vurderingerne i tiden siden vurderingstidspunktet vil udtrykke den gennemsnitlige stigningsprocent fra dette tidspunkt og indtil midten af halvåret. Således vil gennemsnittet for første halvår nogenlunde vise den stigning i handelspriserne, som er sket til og med 1.april i det pågældende år.

For "hver afstandsprocent er spredningen på middeltallet beregnet. Denne størrelse udtrykker den statistiske sikkerhed i beregningen.

For hovedgrupper af ejendomme vil afstandsprocenterne i de halvårlige opgørelser bygge på et så stort salgsmateriale i tilpas differentierede og homogene geografiske grupper, at den usikkerhed på gennemsnitsafstandene, der skyldes forskelle i prioritering og mere tilfældige udsving, vil være på et statistisk set tilfredsstillende lavt niveau.

I de følgende afsnit omtales det statistiske materiale, der kan danne grundlag for udarbejdelse af reguleringsprocenter for de forskellige ejendomskategorier. Det skal i denne sammenhæng bemærkes, at den halvårlige salgsstatistik ikke

oprindeligt er lagt an på at opfylde de krav, som en årlig regulering af vurderingerne stiller, men at det kun vil medføre ubetydelige omlægninger og udvidelser at opfylde disse krav inden for de rammer, som sættes af hensynet til den fornødne statistiske sikkerhed.

a. Regulering af ejendomsværdien.

1. Landbrugsejendomme.

De solgte landbrugsejendomme er opgjort på følgende hovedlandsdele:

Nordøstsjælland omfattende Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter.
Øvrige Sjælland.
Øerne i Øvrigt.
Sønderjylland omfattende Sønderjyllands amt.
Østjylland omfattende Vejle og Århus amter.
Vestjylland omfattende Ribe, Ringkøbing og Viborg amter.
Nordjylland omfattende Nordjyllands amt.

Inden for hvert geografisk område er de solgte ejendomme grupperet efter arealstørrelser: 100 ha og derover, 60-100 ha, 30-60 ha, 15-30 ha, 10-15 ha, 5-10 ha samt 2-5 ha.

For arealgrupperne 5-15 ha og 15-60 ha er desuden foretaget en fordeling på amtsskyldkredse.

Ved udarbejdelsen af reguleringsprocenter for landbrugsejendomme må der tages hensyn til den geografiske beliggenhed samt arealstørrelsen. Disse to kriterier opfyldes bedst ved at sammenholde afstandsprocenterne for hovedarealgrupperne i hver enkelt amtsskyldkreds med afstandsprocenterne for de mere detaljerede arealgrupper i den pågældende hovedlandsdel. I nogle amtsskyldkredse kan salgsantallet være så beskedent i det enkelte halvår, at det ikke vil være forsvarligt at anvende den beregnede afstandsprocent direkte. I sådanne tilfælde må der hentes vejledning ved en analyse af udviklingen over flere perioder, eventuelt via en sammenligning med en sikrere konstateret prioritering for tilsvarende ejendomsstørrelser i tilgrænsende områder.

For gruppen af store gårde over 60 ha gælder det generelt, at det halvårlige antal salg er meget beskedent, således at usikkerheden på afstandsprocenten bliver tilsvarende

stor. Over en årrække har det imidlertid kunnet konstateres, at prisudviklingen er forløbet nogenlunde parallelt med prisudviklingen for de lidt mindre brugsstørrelser.

En del af spredningen på den gennemsnitlige afstandsprocent for den enkelte amtsskyldkreds kan forklares gennem forskellige stigninger i handelspriserne inden for de forskellige arealstørrelser. Ved differentiering af den geografisk bestemte afstandsprocent formindskes usikkerheden.

2. 1-familiehuse.

For 1-familiehusenes vedkommende er salgsmaterialet tilstrækkeligt omfattende til, at de gennemsnitlige afstande mellem købesum og ejendomsværdi kan specificeres på vurderingskredse. Denne opdeling må vurderes som tilstrækkelig til at indfange de geografisk betingede forskelle.

Opdelingen efter geografiske kriterier er fra og med 2.halvår 1977 suppleret med en specificering efter størrelsen af ejendomsværdien ved 16.alm.vurdering. Intervallerne er: 800.000 kr. og derover, 650.-800.000 kr., 500.-650.000 kr., 350.-500.000 kr., 250.-350.000 kr., 150.-250.000 kr. og indtil 150.000 kr. Denne nyindførte differentiering må ses på baggrund af, at prisstigningen i årene forud for den 16.alm. vurdering var udpræget forskellig for større og mindre 1-familiehuse.

Af hensyn til den statistiske sikkerhed er opdelingen efter ejendomsværdistørrelse opgjort på hovedområder. Disse omfatter hovedstaden (København og Frederiksberg), Københavns amt, Frederiksborg og Roskilde amter samt en opdeling af provinskommunerne efter størrelsen af største bymæssige bebyggelse. Grupperingen er: kommuner med 50.000 indbyggere og derover, 20.-50.000 indbyggere, 10.-20.000 indbyggere, 5.-10.000 indbyggere og 5.000 indbyggere og derunder.

Tendensen til faldende afstandsprocent med stigende ejendomsværdi gør sig gældende med større eller mindre styrke i de enkelte vurderingskredse/kommuner. Til belysning heraf er på arbejdsgruppens foranledning foretaget en undersøgelse af forholdet mellem salgspriser og ejendomsværdiansættelser i en række udvalgte kommuner, repræsenterende forskellige urbaniseringsgrader og geografiske områder. Undersøgelsen omfatter ejendomme solgt i fri handel i 2. halvår 1977, for hvilke handelspriserne er sat i forhold til ansættelserne ved 1.6. alm. vurdering. Af edb-mæssige årsager er ved undersøgelsen anvendt en anden intervalinddeling efter ejendomsværdistørrelse end i den løbende salgsstatistik.

Resultatet af undersøgelsen fremgår af tabel II, hvor gennemsnitlige afstandsprocenter for ejendomsværdi grupper med salgsantal mindre end 5 dog ikke er medtaget.

Den ovennævnte tendens kan trods materialets på sine steder forekommende spinkelhed ses at gøre sig gældende i større eller mindre grad i samtlige kommuner.

Arbejdsgruppen har for to kommuner, Rødovre og Farum, foranstaltet en undersøgelse af overensstemmelsen mellem de ved de seneste almindelige vurderinger ansatte ejendomsværdier og de ejendomsværdier, der bliver resultatet, hvis statistikken over priserne på omsat fast ejendom direkte benyttes til at fremskrive ejendomsværdien. Undersøgelsen har været lagt således til rette, at det først er forsøgt at bestemme den gennemsnitlige stigning i vurderingsresultatet for ejendommene ved hjælp af salgsprisstatistikken, og dernæst er det undersøgt, om spredningen på vurderingsresultaterne i forhold til den gennemsnitlige stigning kan forklares ved, at det også ved vurderingerne er lagt til grund, at stigningen skal differentieres efter størrelsen af den ejendomsværdi, der er fastsat ved den forrige vurdering.

I Rødovre kan den gennemsnitlige stigning i vurderingsresultaterne ved de seneste vurderinger fastlægges ud fra afstandsprocenten i salgsprisstatistikken, når der korrigeres for, at de ansatte ejendomsværdier i gennemsnit har ligget i underkanten af salgspriserne for ejendomme omsat omkring vurderingsterminen. Spredningen på stigningen i ejendomsværdien fra vurdering til vurdering kan fuldt ud forklares ved, at der ved de konkrete vurderinger er taget hensyn til, at prisudviklingen i vurderingsperioden har været forskellig for ejendomme med forskellig værdi, jfr. tabel I. I Farum kan den gennemsnitlige stigning i ejendomsværdien fra 15. til 16. almindelige vurdering bestemmes, når der samtidig tages hensyn til, at der ved den seneste vurdering fandt en tilnærmelse sted mellem de ansatte ejendomsværdier og salgspriserne på vurderingstidspunktet. Spredningen omkring den gennemsnitlige stigning lader sig imidlertid kun delvis forklare ved, at der ved vurderingen er sket en differentiering i overensstemmelse med den konstaterede sammenhæng mellem stigningen i ejendomspriserne og ejendomsværdi ved forrige vurdering, jfr. tabel I.

Enkelte faktorer ud over den gennemsnitlige stigning i salgspriserne og spredningen på stigningen i sammenhæng med værdien ved forrige vurdering har derfor haft betydning for vurderingsresultatet i Farum. Sådanne faktorer må i et vist omfang antages at kunne uddrages af salgsstatistikken gennem en dyberegående analyse, bl.a. af den karakter, som inddragelsen af bygnings- og boligregistret åbner mulighed for, og vil derfor eventuelt kunne få betydning for de fremskrivningsfaktorer, der benyttes i et system med automatisk regulering. Hvis der i øvrigt ses bort fra muligheden for fejl i vurderingerne, peger eksemplet på, at der kan blive nogle prispåvirkende forhold tilbage, som et automatisk fremskrivningssystem - der trods alt må udformes ret generelt - ikke kan tage hensyn til, og som kun kan opfanges gennem en systematisk efterkontrol af fremskrivningsresultaterne.

I Øvrigt bemærkes, at det ved bygnings- og boligregistrets fulde etablering i 1979 vil være nærliggende at basere vurderingsforslågene for enfamiliehuse og andre tilsvarende ejendomstyper, for hvilke der foreligger et tilstrækkeligt salgsmateriale, på en regulering af de ved vurderingerne anvendte normværdier jfr. kap. VI. Disse regulerede normværdier vil kunne findes ved løbende edb-mæssigt at sammenholde indkomne salgsoplysninger med bygnings- og boligregistrets oplysninger og derpå at gennemføre - ligeledes på edb-basis - analyser til isolering af ejendommens enkelte værdikomponenter.

Tabel I. Spredningen i de enkelte faktiske ansættelser omkring den gennemsnitlige forhøjelse af ejendomsværdien fra 15. til 16. alm, vurdering. Enfamiliehuse.

Afstand fra gennemsnitlig procentforforhøjelse fra 15.-16. alm. vurdering, angivet i procentenheder.	Rødovre kommune		Farum kommune			
	Solgte ejendomme		Solgte ejendomme		Ikke solgte ejendomme	
	Antal	Ejendomsværdi pr. ejendom (15.alm. vurd.) 1000 kr.	Antal	Ejendomsværdi pr. ejendom (15.alm. vurd.) 1000 kr.	Antal	Ejendomsværdi pr. ejendom (15.alm. vurd.) 1000 kr.
-20 eller mere	21	310	4	340	8	270
-20 til -15	33	290	2	320	19	365
-15 - -10	43	270	10	355	50	350
-10 - -5	91	275	24	365	104	350
-5 - 0	92	260	39	315	172	335
0 - 5	71	250	29	300	191	330
5 - 10	49	240	18	305	101	320
10 - 15	37	230	18	275	56	325
15 - 20	24	235	16	320	73	340
20 - 25	22	220	9	270	61	330
25 - 30	19	215	14	265	77	320
30 - 35	19	210	11	335	43	305
over 35	22	170	25	310	115	310

3. Sommerhuse.

I den eksisterende halvårsstatistik beregnes stigningen i handelspriserne i forhold til ejendomsværdierne for hver skyldkreds og for de vurderingskredse, der omfatter de egentlige sommerhusområder. Disse vurderingskredse, der rummer ca. 70 % af samtlige sommerhuse, er defineret som kredse, hvor antallet af sommerhuse overstiger 1.000. For de resterende ejendomme må en årlig regulering ske på basis af oplysninger fra skyldkredsen under ét.

Denne differentiering af salgsmaterialet giver et tilstrækkeligt grundlag for, at stigningen i priserne kan beregnes med ret stor sikkerhed på trods af forskelle i prioriteringsforhold og mere tilfældige udsving i salgssummerne for den enkelte ejendom.

4. Ejerlejligheder.

Statistikken over salget af ejerlejligheder er opdelt geografisk i grupperne hovedstaden (København og Frederiksberg kommuner), det ydre hovedstadsområde, nemlig Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter, de store provinsbyer Odense, Ålborg og Århus samt landet i øvrigt.

Inden for hvert geografisk område er opgørelsen specificeret efter, om der har været tale om salg af ejerlejligheder i tidligere opførte eller i nyopførte ejendomme, og for den førstnævnte gruppe yderligere efter, om lejlighederne er solgt til tidligere lejere i ejendommen eller til udefra kommende købere.

I de enkelte undergrupper af ejerlejligheder er foretaget en beregning af købesummerne pr. kvadratmeter etageareal. Ud fra disse kvadratmeterpriser er det muligt at beregne ændringerne i handelsprisniveauet.

Denne fremgangsmåde giver det mest korrekte billede af de reelle ændringer, idet en beregning af den procentvise afstand mellem købesum og ejendomsværdi er behæftet med den fejlkilde, der hidrører fra, at en del af de solgte ejerlejligheder - og formentlig en varierende del - har været underkastet lejerestriktioner på vurderingstidspunktet.

Den eksisterende differentiering af salgsmaterialet må vurderes som tilstrækkelig som grundlag for beregning af afstandsprocenter med henblik på en årlig regulering af ejendomsværdierne.

5. Andre ejendomstyper.

De resterende ejendomstyper kan deles i bebyggede ejendomme og ubebyggede grunde.

Den førstnævnte gruppe omfatter 2- og 3-familiehuse, udlejningsejendomme, blandede beboelses- og forretningsejendomme, fabriks- og lagerejendomme samt en restgruppe af "andre vurderinger", der bl.a. omfatter skove og plantager, frugtplantager, gartnerier og planteskoler.

Da antallet af salg i disse grupper er relativt beskedent, opgøres de gennemsnitlige afstande mellem købesummer og ejendomsværdier for hvert af landets hovedområder, nemlig hovedstadsregionen, der er opdelt i hovedstaden (Københavns og Frederiksberg kommuner), Københavns amt samt Frederiksborg og Roskilde amter og provinsen, der er specificeret på kommunegrupper. Kommunerne opdeles efter antallet af indbyggere i største bymæssige bebyggelse, hvor størrelsesgrænserne er 50.000 indbyggere og derover, 20.-50.000 indbyggere, 10.-20.000 indbyggere, 5.-10.000 indbyggere og 5.000 indbyggere og derunder.

For enkelte af ejendomstyperne kan antallet af salg i løbet af et halvår være så beskedent, at det kan blive aktuelt at betragte udviklingen over flere halvår for at opnå en tilstrækkelig sikkerhed mod tilfældige udsving i forholdet mellem købesummer og ejendomsværdi.

De ubebyggede grunde opdeles efter størrelse i byggegrunde under 2.000 kvadratmeter og byggegrundsarealer på 2.000 kvadratmeter og derover. I Øvrigt benyttes samme geografiske opdeling som ovenfor beskrevet. Endvidere foretages en opgørelse over ubebyggede landbrugsarealer.

Da kun godt halvdelen af de solgte ejendomme er selvstændigt vurderede, fås det sikreste udtryk for udviklingen i salgspriserne ved at beregne ændringen i prisen pr. m^2. For de store grundes vedkommende kan en vurdering af udviklingen på baggrund af flere halvår komme på tale.

b. Regulering af grundværdien.

Ud over regulering af ejendomsværdien må desuden foretages en regulering af grundværdien. For så vidt angår de bebyggede ejendomme kan der ikke tages udgangspunkt i salgsstatistikken, da denne ikke viser udviklingen specielt i grundværdierne. Der må derfor anvendes en alternativ metode.

1. Ubebyggede arealers grundværdier.

Da grundværdi og ejendomsværdi for ubebyggede ejendomme i det væsentligste er sammenfaldende, kan man til brug ved årlige reguleringer anvende samme procent for de to ansættelser, jfr. det foregående afsnit.

2. Bebyggede ejendommes grundværdier.

Ved de almindelige vurderinger har statsskattedirektoratet udarbejdet oversigter over grundpriserne pr. ha for bebyggede landbrugsejendomme fordelt på landsdele og efter jordens bonitet.

Grundlaget for disse beregnede ha-priser har været de siden den foregående almindelige vurdering konstaterede prisforskydninger for solgte ejendomme korrigeret med en beregning af ændringerne i bygningsværdien, bestemt under hensyn til eventuelle forskydninger i financieringsomkostningerne. Som resultat fremkommer en beregnet forskydning i jordværdien. Nedenfor gives et eksempel på denne korrektion:

	15. alm. vurdering	Stigning indtil 1.halvår 1977	Værdi i 1.halvår 1977
	kr.	%	kr.
Ejendomsværdi..	1.000	115[1)]	2.150
Forskelsværdi..	634	124[2)]	1.422
Grundværdi.....	366	99	728

1) Stigning i salgspriser.
2) Stigning i byggeanskaffelsesomkostninger.

Ved at foretage tilsvarende beregninger hvert år på det for reguleringen relevante tidspunkt vil man opnå et ret sikkert grundlag for beregning af procenter til regulering af landbrugsejendommenes grundværdier, således at ansættelsen stadig følger "bondegårdsreglen".

Til beregning af udviklingen i grundværdierne for andre bebyggede ejendomme vil en helt tilsvarende metode kunne anvendes inden for de enkelte geografiske hovedgrupper, statistikken er specificeret på.

Da de specielle lokale forandringer kan øve indflydelse på grundværdiudviklingen, f.eks. i de indre byområder og ældre kvarterer med blandet bebyggelse, vil det være nødvendigt at foretage udarbejdelsen af procenterne til regulering af grundværdierne i samarbejde med de lokale vurderingsmyndigheder.

Tabel II

1-familiehuse solgt i fri handel 2. halvår 1977.

Kommune/ ejendomsværdi-størrelse ved 16.alm.vurdering	København		Lyngby-Tårbæk		Rødovre	
	Antal salg	Købesum højere end ejdsv.	Antal salg	Købesum højere end ejdsv.	Antal salg	Købesum højere end ejdsv.
		%		%		%
Indtil 100.000 kr.	3	-	0	-	0	-
100-200.000 kr.	14	23	4	-	5	38
200-300.000 kr.	52	29	2	-	18	46
300-450.000 kr.	182	22	51	22	79	29
450-600.000 kr.	109	14	72	17	13	27
600-750.000 kr.	20	6	31	17	2	-
750.000 kr. og derover	6	13	23	10	0	-
Ialt	386	20	183	17	117	32

Kommune/ ejendomsværdi-størrelse ved 16.alm.vurdering	Hvidovre		Allerød		Birkerød	
	Antal salg	Købesum højere end ejdsv.	Antal salg	Købesum højere end ejdsv.	Antal salg	Købesum højere end ejdsv.
		%		%		%
Indtil 100.000 kr.	1	-	0	-	0	-
100-200.000 kr.	3	-	3	-	0	-
200-300.000 kr.	35	41	5	39	4	-
300-450.000 kr.	108	28	59	22	8	35
450-600.000 kr.	27	28	56	19	42	21
600-750.000 kr.	4	-	4	-	28	18
750.000 kr. og derover	0	-	3	-	10	11
Ialt	178	31	130	21	92	19

Tabel II (fortsat)

1-familiehuse solgt i fri handel 2. halvår 1977.

Kommune/ ejendomsværdi-størrelse ved 16.alm.vurdering	Farum		Ålborg		Esbjerg	
	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %
Indtil 100.000 kr.	0	-	15	37	5	43
100-200.000 kr.	0	-	62	34	22	41
200-300.000 kr.	1	-	210	21	77	30
300-450.000 kr.	18	27	250	13	184	11
450-600.000 kr.	21	24	68	9	73	5
600-750.000 kr.	11	9	11	13	9	7
750.000 kr. og derover	4	-	5	o	2	-
Ialt	55	20	621	18	372	16

Kommune/ ejendomsværdi-størrelse ved 16.alm.vurdering	Århus		Kolding		Viborg	
	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %
Indtil 100.000 kr.	10	41	15	50	5	49
100-200.000 kr.	45	39	46	33	27	35
200-300.000 kr.	140	27	91	21	55	14
300-450.000 kr.	449	14	131	12	127	5
450-600.000 kr.	211	11	32	10	18	1
600-750.000 kr.	47	14	2	-	3	-
750.000 kr. og derover	14	11	1	-	0	-
Ialt	916	17	318	19	235	11

Tabel II (fortsat)

1-familiehuse solgt i fri handel 2. halvår 1977.

Kommune/ ejendomsværdi-størrelse ved 16.alm.vurdering	Frederikshavn		Vordingborg		Thisted	
	Antal salg	Købesum højere end ejdsv.	Antal salg	Købesum højere end ejdsv.	Antal salg	Købesum højere end ejdsv.
		%		%		%
Indtil 100.000 kr.	6	26	17	34	17	17
100-200.000 kr.	25	29	25	27	51	13
200-300.000 kr.	47	12	29	18	37	5
300-450.000 kr.	61	8	27	15	47	7
450-600.000 kr.	13	0	1	-	4	-
600-750.000 kr.	3	-	0	-	2	-
750.000 kr. og derover	1	-	0	-	0	-
Ialt	156	12	99	22	158	9

Kommune/ ejendomsværdi-størrelse ved 16.alm.vurdering	Sorø		Fåborg		Egvad	
	Antal salg	Købesum højere end ejdsv.	Antal salg	Købesum højere end ejdsv.	Antal salg	Købesum højere end ejdsv.
		%		%		%
Indtil 100.000 kr.	5	50	8	45	11	3
100-200.000 kr.	16	19	25	20	14	11
200-300.000 kr.	23	15	33	10	10	5
300-450.000 kr.	31	10	40	12	7	3
450-600.000 kr.	4	-	4	-	1	-
600-750.000 kr.	0	-	2	-	1	-
750.000 kr. og derover	0	-	0	-	0	-
Ialt	79	17	112	15	44	6

Tabel II (fortsat)

1-familiehuse solgt i fri handel 2. halvår 1977.

Kommune/ ejendomsværdi-størrelse ved 16.alm.vurdering	Løgumkloster		Bredebro		Otterup	
	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %
Indtil 100.000 kr.	4	-	2	-	2	-
100-200.000 kr.	9	27	10	43	11	43
200-300.000 kr.	9	18	6	28	24	12
300-450.000 kr.	3	-	2	-	20	3
450-600.000 kr.	1	-	0	-	2	-
600-750.000 kr.	0	-	0	-	0	-
750.000 kr. og derover	0	-	0	-	0	-
Ialt	26	16	20	34	59	18

Kommune/ ejendomsværdi-størrelse ved 16.alm.vurdering	Egebjerg		Allinge-Gudhjem		Stubbekøbing	
	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %
Indtil 100.000 kr.	2	-	3	-	12	19
100-200.000 kr.	11	27	20	35	18	13
200-300.000 kr.	12	9	7	9	9	5
300-450.000 kr.	7	7	4	-	7	3
450-600.000 kr.	0	-	0	-	2	-
600-750.000 kr.	0	-	0	-	0	-
750.000 kr. og derover	0	-	0	-	0	-
Ialt	32	18	34	26	48	11

Tabel II (fortsat)

1-familiehuse solgt i fri handel 2. halvår 1977.

Kommune/ ejendomsværdi-størrelse ved 16.alm.vurdering	Skovbo		Hadsten		Ebeltoft	
	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %
Indtil 100.000 kr.	0	-	2	-	10	65
100-200.000 kr.	9	41	10	38	19	29
200-300.000 kr.	14	32	12	10	13	20
300-450.000 kr.	67	17	37	6	12	11
450-600.000 kr.	11	19	3	-	1	-
600-750.000 kr.	2	-	1	-	0	-
750.000 kr. og derover	0	-	0	-	0	-
Ialt	103	21	65	12	55	31

Kommune/ ejendomsværdi-størrelse ved 16.alm.vurdering	Give		Hundested		Dragsholm	
	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %	Antal salg	Købesum højere end ejdsv. %
Indtil 100.000 kr.	6	18	0	-	6	57
100-200.000 kr.	23	19	10	37	20	41
200-300.000 kr.	27	5	13	15	26	13
300-450.000 kr.	7	19	21	9	14	24
450-600.000 kr.	0	-	6	13	2	-
600-750.000 kr.	0	-	1	-	0	-
750.000 kr. og derover	0	-	0	-	0	-
Ialt	63	13	51	16	68	27

Bilag 3.

Vurderingernes anvendelse.

Nedenfor gennemgås kort de offentlige vurderingers vigtigste anvendelsesområder og berøringflader.

a. Grundlag for ejendomsbeskatningen.

Ifølge § 1, stk. 2, i den kommunale ejendomsskattelov (lovbekendtgørelse nr. 432 af 22. august 1978), pålignes den kommunale grundskyld de afgiftspligtige ejendomme med en bestemt promille af ejendommenes grundværdi efter fradrag for forbedringer, således som disse bel0b er fastsat ved de i vurderingslovens afsnit C og D omhandlede ansættelser.

I primærkommunerne skal grundskyldspromillen angive forholdet mellem det beløb, der efter kommunens årsbudget skal udskrives som kommunal grundskyld, og summen af de afgiftspligtige grundværdier. Med en enkelt undtagelse, der i Øvrigt er uden større praktisk betydning, er der ingen over- eller undergrænse for grundskyldspromillens størrelse.

For så vidt angår den særlige tillægsgrundskyld af visse jordbrugsejendomme på indtil 10 promille henvises til den kommunale ejendomsskattelovs § 24.

I amtskommunerne er grundskyldspromillen som følge af de gældende særlige beregningsregler 20, for skatteåret 1978 dog 13 og for skatteåret 1979 15 promille, jfr. § 2 i lov om udskrivning af skat til amtskommunen (lovbekendtgørelse nr. 534 af 30. oktober 1974 med senere ændring).

Da ejendomsskylden til staten og til kommunerne er fikseret, er vurderingen uden større betydning for disse ejendomsskatters vedkommende, jfr. dog den kommunale ejendomsskattelov, §§ 14 og 15, om nedsættelse og fordeling af fikseringsværdien, og de tilsvarende bestemmelser i 1ov om ejendomsskyld til staten (lovbekendtgørelse nr. 183 af 20. april 1970 med senere ændring).

I amtskommunerne er påligning af ejendomsskyld bortfaldet fra og med skatteåret 1972-73.

Af offentlige ejendomme, der er fritaget for grundskyld i medfør af den kommunale ejendomsskattelovs § 7, kan efter kommunalbestyrelsens beslutning opkræves en dækningsafgift efter bestemmelserne i lovens § 23. Dækningsafgiften svares

af grundværdien efter fradrag for forbedringer og af forskelsværdien. Dækningsafgiften af grundværdien svares med halvdelen af kommunens almindelige grundskyldspromille, dog højst med 10 promille. Dækningsafgiften af forskelsværdien fastsættes af kommunalbestyrelsen, men promillen kan højst udgøre 3,75 i amtskommunerne og 5 i de øvrige kommuner.

Af ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted o.l. øjemed, kan der i medfør af ejendomsskattelovens § 23 A i primærkommunerne efter kommunalbestyrelsens beslutning opkræves en dækningsafgift af de pågældende ejendommes forskelsværdi, idet det dog er en betingelse, at den del af forskelsværdien, der vedrører den til de nævnte formål anvendte del af ejendommen, udgør mere end halvdelen af forskelsværdien af hele ejendommen.

Afgiften kan højst pålignes med 10 promille, og hvor kun en del af forskelsværdien anvendes til de omhandlede formål, er det alene denne del, der pålignes dækningsafgift.

b. Anvendelse ved indkomstskat, formueopgørelse, særlig indkomstskat samt frigørelses- og afståelsesafgift.

1. Formueopgørelsen:

Bestemmelserne om værdiansættelsen af faste ejendomme som grundlag for formuebeskatningen findes i statsskattelovens § 14, stk. 1, og ligningslovens § 15H.

Er der afholdt udgifter på mere end 25.000 kr. til forbedring af grund eller bygninger eller opførelse af nye bygninger, som ikke indgår i ejendomsværdien, medregnes 80 % af de afholdte udgifter som tillæg til ejendomsværdien ved formueopgørelsen.

Formålet med vurderingens anvendelse må i relation til formueopgørelsen siges at være at fastlægge og ajourføre de enkelte ejendommes værdi, således som denne skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige formue.

2. Indkomstopgørelsen:

Ved opgørelsen af den almindelige indkomst anvendes ejendomsvurderingerne i almindelighed som udgangspunkt ved beregningen af lejeværdi af bolig i egen ejendom og ved beregningen af standardfradrag, jfr. ligningslovens §§ 15 A-D og §§ 15 F-G (for 1979 §§ 15 A-G).

Er der afholdt udgifter til forbedring m.v. som nævnt ovenfor under 1., og indgår værdien af forbedringerne i en

vurdering før 1. januar 1978, beregnes lejeværdien for indkomståret 1978 på grundlag af 80 % af ejendomsværdien ved den seneste vurdering, der er foretaget før 1. januar 1978.

Indgår værdien af forbedringerne m.v. ikke i en vurdering før 1. januar 1978, forhøjes beregningsgrundlaget for indkomståret 1978 (138 % af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering, respektive 80 % af ejendomsværdien ved 16. alm. vurdering) med 64 % af udgifterne.

For de skattepligtige, der er fyldt 67 år ved udløbet af 1978, fastsættes grundlaget for lejeværdiberegningen efter lempeligere satser.

Formålet med vurderingens anvendelse ved lejeværdiberegningen er at fastlægge og ajourføre den enkelte ejendoms værdi som det grundlag, hvoraf ejendommens lejeværdi beregnes med nærmere fastsatte procenter.

På tilsvarende måde er formålet med vurderingens anvendelse ved beregningen af standardfradraget at tilvejebringe dét grundlag, hvor standardfradraget for den enkelte ejendom beregnes efter de nærmere regler i ligningsloven.

3. Særlig indkomstskat.

Fortjeneste eller tab ved afståelse af fast ejendom er omfattet af reglerne om almindelig indkomstskat, hvis ejendommen er erhvervet i spekulationshensigt eller som led i sælgerens næring.

Udenfor disse tilfælde er fortjeneste (men ikke tab) ved overdragelse af fast ejendom omfattet af reglerne om særlig indkomstskat, jfr. lovbekendtgørelse nr. 454 af 19. juli 1977 med senere ændringer.

Den skattepligtige fortjeneste opgøres som hovedregel på grundlag af de faktiske anskaffelses- og overdragelsessummer, jfr. nærmere nedenfor.

Ifølge lovens § 2 A opgøres den skattepligtige fortjeneste som forskellen mellem på den ene side afståelsesvederlaget og på den anden siden den regulerede anskaffelsessum.

Den regulerede anskaffelsessum opgøres ved, at udgifter til anskaffelsen af areal og bygninger og udgifter til forbedringer heraf forhøjes dels med et fast tillæg på 30 %, dels med et varierende tillæg, der indrømmes for anskaffelses- eller forbedringsåret og for hvert af de efterfølgende år, hvori den skattepligtige har ejet ejendommen, dog ikke for kalenderår forud for 1966.

I de følgende tilfælde indgår de ved vurderingerne ansatte værdier dog i beregningerne:

Hvis ejendommer) er erhvervet før 1. januar 1966 kan den skattepligtige vælge at benytte ejendomsværdien ved 13. alm. vurdering som anskaffelsessum. Denne ejendomsværdi forhøjes i så fald med såvel det faste tillæg på 30 % som varierende tillæg for 1966 og følgende år.

Ved lov nr. 285 af 8. juni 1977 er der fastsat særlige regler for familieoverdragelser af landbrugsejendomme beliggende i landzone. Efter denne lov kan overdragerens afhændelsessum ved opgørelsen af skattepligtig særlig indkomst beregnes til den værdi, der for ejendommen er lagt til grund ved beregningen af gaveafgift, med fradrag af gavens beløb. Afhændelsessummen kan dog ikke herved beregnes til et lavere beløb end den seneste ejendomsværdi forud for afhændelsen reguleret i overensstemmelse med særlige regler fastsat af ministeren for skatter og afgifter.

Endvidere har vurderingen betydning for en speciel gruppe af ejendomme, nemlig en- og tofamiliehuse. En af betingelserne for, at fortjeneste ved salg af disse ejendomme ikke skal medregnes ved opgørelse af særlig indkomstskat, er, at grundværdien ved den sidste vurdering før afståelsen er mindre end halvdelen af ejendomsværdien ved den samme vurdering.

For ejendomme, der har fået afløst jordrentepligt, kan den regulerede anskaffelsessum opgøres med udgangspunkt i afløsningssummen for jordrente med et tillæg for bygningsværdien. Afløsningssummen er i almindelighed den senest ansatte grundværdi efter fradrag for forbedringer. Der kan dog foretages en særlig vurdering til brug herfor. Denne vurdering sker efter vurderingslovens regler, dog efter prisforholdene på tidspunktet for anmodningen om vurdering. Bygningsværdien ansættes efter særlige af ministeren for skatter og afgifter fastsatte regler, oftest med udgangspunkt i ejendommens forskelsværdi.

Endelig kan det nævnes, at de specifikationer af værdien for enkelte dele af en ejendom, som foretages i forbindelse med en ejendoms vurdering, er af vejledende betydning for ligningsmyndigheden i de tilfælde, hvor der skal beregnes særlig indkomstskat i forbindelse med afhændelsen af en del af en ejendom.

4. Frigørelsesafgift og afståelsesafgift.

Lov om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom (lov nr. 324 af 18. juni 1969 som ændret ved lov nr. 225 af 4. juni

1970) pålægger landbrug, gartnerier, planteskoler eller frugtplantager eller dele af disse en afgift ved inddragelse i byzone eller sommerhusområde, såfremt ejendommene på dette tidspunkt anvendes som landbrug etc.

Frigørelsesafgift beregnes af ejendommens frigørelsesværdi, som er det beløb, hvormed et slutbeløb overstiger et basisbeløb. FrigØrelsesværdien nedsættes med et beløb, der er anvendt til grund- eller bygningsforbedringer. I frigørelsesværdien kan endvidere indrømmes et fradrag for værditab på bygninger.

Slutbeløbet er det beløb, hvortil ejendommen er vurderet til ejendomsværdi ved den første vurdering efter inddragelsen i byzone eller sommerhusområde (den såkaldte § 4 A-vurdering). Det bemærkes, at der altid i forbindelse med en ejendoms "zoneovergang" skal finde omvurdering sted, og omvurdering skal ske efter prisforholdene ved den seneste almindelige vurdering.

Udgangspunktet for beregning af basisbeløbet er ejendomsværdien ved den seneste vurdering før inddragelsen nedsat med et eventuelt differencebeløb efter vurderingslovens § 14, stk. 6.

Dette differencebeløb er forskellen mellem jordens værdi, når den vurderes efter "bondegårdsreglen", og værdien, når forventninger om ændret zonestatus tages i betragtning.

Den således reducerede ejendomsværdi forhøjes med 50 %, hvorved basisbeløbet fremkommer. FrigØrelsesværdien kommer således til at være et udtryk for forskellen mellem ejendommens værdi i handel og vandel og værdien, når jorden er ansat efter "bondegårdsreglen".

I medfør af frigørelsesafgiftslovens § 8 kan den afgiftspligtige inden for 4 år efter zoneovergangen forlange, at primærkommunen overtager ejendommen for det omtalte slutbeløb og mod kontant betaling.

For landbrugsejendomme, der ved zonelovens ikrafttræden lå i mellem- og inderzone, kunne ejeren ved afgivelse af en særlig erklæring (jfr. den kommunale ejendomsskattelovs § 6 B) kræve, at grundskatterne kun blev beregnet af jordens værdi ansat efter "bondegårdsreglen", sålænge ejendommen blev benyttet til landbrug m.v. Til gengæld forpligtede han sig og efterfølgende ejere til at svare frigørelsesafgift, når ejendommen skifter anvendelse. Pligten til at svare frigørelsesafgift indtræder dog senest ved 17. alm. vurdering.

Basis- og slutbeløbet er i disse tilfælde den senest foretagne vurdering, henholdsvis før og efter den ændrede anvendelse.

Ved den første afståelse af en ejendom, efter at der er indtrådt pligt til at svare frigørelsesafgift, skal der svares afståelsesafgift, medmindre ejendommen er erhvervet som led i ejerens næringsvej eller i spekulationsøjemed.

Afståelsesafgiften træder i stedet for den særlige indkomstskat, som ellers skulle svares ved afståelsen af ejendommen.

Afståelsesafgiften skal svares af forskellen mellem afståelsesvederlaget for ejendommen og det slutbeløb, der er ansat for ejendommen i forbindelse med frigørelsesafgiftsberegningen. Til slutbeløbet lægges de forbedringsudgifter, der er afholdt efter den første vurdering efter zoneovergangen.

c. Anvendelse ved arve- og gaveafgift, stempelafgift og kapitaltilførselsafgift.

1. Arve- og gaveafgift af fast ejendom beregnes af ejendommenes værdi i handel og vandel på skæringsdagen ifølge boopgørelsen, respektive tidspunktet for gaveoverdragelsen.

Det påhviler boerne, respektive parterne i gaveoverdragelser, selv at værdiansætte de faste ejendomme, hvorefter skatte- og afgiftsmyndighederne prøver værdiansættelserne.

Ved skatte- og afgiftsmyndighedernes efterprøvelse af værdiansættelserne i boopgørelser og gaveanmeldelser undersøges, om de pågældende aktiver er ansat til deres værdi i handel og vandel på det for afgiftsberegningen afgørende tidspunkt, jfr. §§ 17-19 samt § 48, stk. 2, i lov om afgift af arv og gave (lovbekendtgørelse nr. 443 af 28. september 1972), der henviser til kildeskattelovens § 16, stk. 3 og 4.

Herunder må de efterprøvende myndigheder gå frem efter retningslinierne i skattedepartementets cirkulære af 11. februar 1976 med tilhørende vejledning, der med nogle enkelte ændringer samt med nogle tilføjelser er optrykt i "Meddelelser fra skattedepartementet nr. 36" af april 1976, som indeholder en samlet vejledning vedrørende værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m., og ved gaveafgiftsberegning. Hertil slutter sig skattedepartementets cirkulæreskrivelse af 15. februar 1977.

Efter den nævnte vejledning tages som udgangspunkt for efterprøvelsen af værdiansættelsen af fast ejendom i alminde-

lighed ejendommens seneste ejendomsværdi i henhold til lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Ved sammenligningen med ejendomsværdien må der tages hensyn til prisudviklingen for fast ejendom siden seneste almindelige ejendomsvurdering. Herved benytter man sig af procentsatserne i de af statsskattedirektoratet offentliggjorte halvårlige statistikker over ejendomssalg.

Ejendomsværdien med tillæg af den for den pågældende ejendomskategori gældende procentsats kan dog ikke uden videre lægges til grund ved arve- og gaveafgiftsberegningen.

Det skyldes, at ejendomsværdierne er udtryk for ejendommens salgsværdi ved normal prioritering, medens det i relation til afgiftsberegningen er ejendommens salgsværdi med dens faktiske prioritering, der er afgørende.

Der vil derfor ved arve- og gaveafgiftsberegningen kunne blive tale om et nedslag, respektive en forhøjelse i forhold til handelsprisen ved normal prioritering alt efter om den faktiske prioritering ligger under, respektive over værdien ved normal prioritering.

Inden den skatte- og afgiftsmæssige handelsværdi kan ansættes, må der foretages eventuelle yderligere reguleringer i forhold til værdien ved normal prioritering. Blandt andet kan vilkårene for den foreliggende prioritering medføre en lempelse, respektive en forhøjelse alt efter om vilkårene er mere byrdefulde, respektive lempeligere end normalt.

Af det anførte vil således fremgå, at der ved arve- og gaveafgiftsberegningen tillægges ejendomsværdierne således som de efter gældende lov ansættes - med normale prioriteringsforhold - overordentlig stor betydning.

2. Efter hovedreglen i stempelloven, § 34 stk. 1, som ændret ved lov nr. 407 af 20. august 1976, § 1, skal et dokument om overdragelse af fast ejendom her i landet stemples med 1,2 % af købesummen, dog mindst med 1,2 % af den senest før dokumentets oprettelse ansatte ejendomsværdi. Bestemmelsen henviser til lov om vurdering af landets faste ejendomme.

For ejendomsoverdragelser, hvor ejendommen ikke er selvstændigt ansat på overdragelsestidspunktet, følger det af samme lovs § 34, stk. 2, at den førstkommende ejendomsværdiansættelse efter overdragelsen kan anvendes som afgiftsgrundlag, hvor stempelmyndighederne ikke finder at kunne lægge den

af parterne angivne værdi til grund.

Endelig findes i lovens § 34, stk. 3, en bestemmelse om, at en af ejeren begæret ansættelse kan fortrænge den ved den almindelige vurdering eller årsomvurdering ansatte ejendomsværdi som beregningsgrundlag.

Det bemærkes, at anvendelsen af de offentlige vurderinger som beregningsgrundlag for stempelafgiften ved overdragelsesdokumenter ved fast ejendom kun sjældent kommer på tale, idet ejendomspriserne på det frie marked som oftest overstiger de ansatte ejendomsværdier.

Som tilfælde, hvor det især er aktuelt at anvende ejendomsværdien i fri handel, er handler foretaget omkring terminen for den almindelige vurdering, og salg af ejendomme, der ikke længere anvendes efter deres formål. I øvrigt vil ejendomsværdien som hovedregel mest blive anvendt ved overdragelser mellem ægtefæller eller ved gaveoverdragelser. Principielt er gaveoverdragelser stempelfri, men dette gælder ikke fast ejendom, hvor der ved overdragelse skal svares afgift af den senest forud fastsatte ejendomsværdi.

Ejendomsværdien kan også få betydning som stempelafgiftsgrundlag i en række tilfælde, som f.eks. hvor flere formuegoder overdrages samtidig, såsom fast ejendom sammen med løsøre eller, goodwill, og hvor det beløb, der falder på den faste ejendom, ved fordelingen af salgssummen kommer ned under ejendomsværdien., Endvidere ved tvangsauktion, mageskifte, indskud i selskaber eller interessentskaber, gaver og ved overdragelser mellem nærbeslægtede eller ægtefæller.

Det er dog ikke altid, at ejendomsværdien får praktisk betydning i ovennævnte tilfælde, idet andre regler i visse tilfælde kræver værdien i handel og vandel lagt til grund for den pågældende overdragelse, jfr. dog ovenfor om beregningen af arve- og gaveafgift.

Endelig anvendes ejendomsværdien også i et vist omfang ved beregningen af kapitaltilførselsafgift, som efter 1. juli 1973 på visse områder har afløst stempelafgiften, f.eks. ved stiftelse af selskaber med begrænset ansvar. Der skal her svares afgift af værdien af de indskud af enhver art, herunder fast ejendom, der ydes af deltagerne, med fradrag af den gæld, der pålægges selskabet i forbindelse med indskuddene. Udgangspunktet er dog indskuddenes værdi i handel og vandel, hvorfor anvendelsen af ejendomsværdien også her er af begrænset omfang.

d. Anvendelse i forbindelse med bolig og lejelovgivning.

Ejendomsvurderingen har ikke tidligere haft selvstændig betydning i boliglovgivningen, d.v.s forholdet mellem ejer og lejer.

I 1973 fremsattes lovforslag, hvorefter der som et led i huslejeudligningen skulle ydes et bidrag til staten fra ældre udlejningsejendomme - almennyttige og private. Dette løbende bidrag skulle udgøre en procentuel andel af ejendomsværdien. Lovforslag herom blev dog ikke gennemført.

I 1975 gennemførtes ved ændring af loven om midlertidig regulering af boligforholdene nye regler for huslejefastsættelsen i private udlejningsejendomme i kommuner med huslejeregulering (de større kommuner). Ved reglerne indførtes princippet om omkostningsbestemt leje. Ejeren kan forlange lejeforhøjelsen, således at lejen sikrer ham et rimeligt udbytte af sin investerede kapital i ejendommen og dækning af de nødvendige driftsudgifter.

For nye ejendomme har man i loven fastsat, at ejeren kan få dækket de prioritetsydelser, han optager i forbindelse med bygningens opførelse og 14 % af sine egne midler.

I de ældre ejendomme er anskaffelsessummen med tillæg af forbedringsudgifterne i tidens løb ikke nogen hensigtsmæssig målestok for størrelsen af kapitalafkastet. Ejheller den senest konstaterede købesum er et brugbart udgangspunkt.

Derfor valgtes ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering som udgangspunkt for beregningen af den omkostningsbestemte leje.

Reglerne herom går nærmere ud på, at ejeren som kapitalafkast på sit driftsbudget kan optage 7 % af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering. Dette beløb træder i stedet for faktiske prioritetsydelser og forrentning af egne midler. Herudover indgår i budgettet ejerens faktiske udgifter, idet dog vedligeholdelsen ansættes som en procentuel andel af lejen.

Som en sikkerhedsventil er indbygget, at lejeberegningen efter disse regler kan tilsidesættes, hvis den medfører, at lejen kommer til at overstige ejendommens brugsværdi, d.v.s. at lejen bliver væsentlig højere end normalt ved lejeberegningen af tilsvarende lejligheder.

Anvendelse af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering kombineret med 1975-1ovens regler om øget afsætning på budgetterne til ejendommens vedligeholdelse og opretning har medført, at lejen for de pågældende lejligheder er steget -

i gennemsnit omkring 40-45 %. Denne lejeforhøjelse har givetvis været en medvirkende årsag til, at udlejningsejendommes ejendomsværdi ved 16. alm. vurdering er blevet forøget. I samme retning tæller den i 1976 gennemførte udvidede adgang til at opdele ældre beboelsesejendomme i ejerlejligheder.

Ifølge boligreguleringsloven skal budgetterne udarbejdes på grundlag af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering. Loven løber uden tidsbegrænsning, men skal optages til revision i folketingsåret 1978/79, for at man kan tage stilling til, hvilke regler der skal gælde efter december 1979, hvor boligforliget af 1974 udløber.

Der er den 1. februar 1979 fremsat forslag til en ny boligreguleringslov. Efter forslaget bibeholdes princippet om den omkostningsbestemte leje baseret på ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering.

Anvendelse af ejendomsværdien som udgangspunkt for lejefastsættelsen i udlejningsejendomme har efter boligministeriets erfaringsgrundlag i al almindelighed ikke frembudt problemer. Huslejenævnets adgang til at fravige reglerne har således kun fundet anvendelse i få tilfælde. Her har det især været ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, hvis vurderinger har været for høje til at være et brugbart udgangspunkt for lejeberegningen.

e. Anvendelse ved realkreditgivning.

Ifølge realkreditlovens § 11 beregner realkreditinstitutterne lånegrænsen på grundlag af pantets værdi.

Værdibegrebet er nærmere uddybet i boligministeriets bekendtgørelse af 18. juni 1976 om realkreditinstitutternes vurdering og låneudmåling. Det afgørende kriterium for værdiansættelsen har fundet udtryk i § 2, stk. 1, hvorefter ansættelsen af pantets værdi ikke må overstige, hvad der efter instituttets bedste skøn er ejendommens værdi i handel og vandel. Om den nærmere uddybning af dette kriterium henvises til § 2, stk. 1-4.

Det blotte "handel og vandel"-kriterium indebærer imidlertid, at det enkelte instituts værdiansættelse må ske på grundlag af udøvelse af et skøn, og at der derfor inden for rammerne af dette skøn levnes mulighed for en sådan konkurrence mellem institutterne på vurderingerne, som det netop har været hensigten at udelukke.

Til imødegåelse heraf er "handel og vandel"-kriteriet derfor suppleret med andre kriterier i § 2, stk. 4-6.

Ved nybyggede ejendomme skal værdiansættelsen således ligge inden for en sådan rimelig anskaffelsessum, som en ejendom som den pågældende skønnes at kunne tilvejebringes for ved anvendelsen af rationelle metoder. Munder institutets værdiansættelse i henholdsvis "handel og vandel" og "rimelig anskaffelsessum" ud i indbyrdes forskellige beløb, skal det laveste af disse beløb danne loft for værdiansættelsen.

Ved eksisterende ejendomme kan værdiansættelsen som altovervejende hovedregel ikke overstige den senest ansatte ejendomsværdi med tillæg, der fastsættes af Realkreditrådet på grundlag af statsskattedirektoratets salgsstatistik.

Spørgsmålet om helt generelt at lade de offentlige ejendomsvurderinger danne grundlag for låneudmålingen har været overvejet såvel i realkreditkommissionen af 1933 (kommissionens betænkning side 82-90) som i realkreditkommissionen af 1966 (betænkning nr. 552 af december 1969, side 157), samt i den af boligministeren i december 1971 nedsatte arbejdsgruppe vedrørende realkreditinstitutternes vurdering og låneudmåling (betænkning *nr.* 645, side 6). Tankerne herom blev imidlertid opgivet.

Hvad særlig angår realkreditbelåning af nyopførte ejendomme med offentlig støtte gælder, at boligministeren ved fastsættelsen af den for omfanget af statsstøtte til almennyttigt boligbyggeri afgørende værdi af en ejendom i henhold til § 67 i lov om boligbyggeri kan bestemme, hvorvidt vurderingen skal foretages på grundlag af enten en bedømmelse af forelagte oplysninger om ejendommens anskaffelsessum eller efter reglerne om vurdering af landets faste ejendomme.

Uagtet denne alternative vurderingsmulighed står åben (og har gjort det siden 1930'erne), har reglerne om brugen af de offentlige ejendomsvurderinger kun i ganske enkelte tilfælde været bragt i anvendelse.

f. Betydning som værdi registrering.

En værdi registrering af landets faste ejendomme med jævne mellemrum har en betydning, der rækker ud over de lovbestemte formål med ejendoms- og grundvurderingerne. F.eks. kan nævnes.

1) Ejendomsvurderingernes betydning som grundlag for beskrivelsen af prisudviklingen for forskellige typer af faste ejendomme.

2) Ejendomsvurderingernes betydning som grundlag for en vurdering af prioritetsgældsbyrden på forskellige typer af ejendomme.

3) Ejendomsværdiansættelsernes betydning som led i opgørelsen af nationalformuen.

Man skal til 1) og 2) bemærke.

ad 1. Til beskrivelse af prisudviklingen for en given type af faste ejendomme (landbrugsejendomme, enfamiliehuse etc.) i løbet af en vurderingsperiode udgør den officielle ejendomsværdiansættelse det bedst egnede målegrundlag, fordi den gennem hele perioden er udtryk for et reelt uforandret værdiniveau.

Ved at tage udgangspunkt i den officielle ejendomsværdiansættelse opnår man således, at det er prisudviklingen for den reelt samme formuemasse - de identiske ejendomme - der beskrives med en fast basis. Prisudviklingen over flere vurderingsperioder lader sig beskrive på samme grundlag, idet der da må korrigeres for de værdispring, der sker ved overgangen fra et vurderingsniveau til det følgende.

Metoden er anvendt af kommissionen til undersøgelse af spørgsmål i forbindelse med gennemførelse af fuld grundskyld (betænkning nr. 110, 1954) og af det i 1965 nedsatte udvalg til undersøgelse af inflationens årsager (betænkning nr. 421, 1966), ligesan den lægges til grund for den beskrivelse af prisudviklingen, der løbende foretages i forbindelse med statsskattedirektoratets salgsstatistiske opgørelser.

Ejendomsprisudviklingen søges undertiden belyst på anden måde end ved anvendelse af ejendomsværdien som målegrundlag. For landbrugsejendommene er således benyttet ejendommenes arealstørrelse i ha - tidligere hartkornsstørrelsen - og for enfamiliehusenes vedkommende er udviklingen i den gennemsnitlige købesum pr. hus taget som udtryk for prisudviklingen. Ingen af disse fysiske enheder er dog i samme grad som ejendomsværdien egnet som grundlag for en beskrivelse af den egentlige prisudvikling, idet de hver især er udtryk for en gennem tiden voksende reel værdi. For landbrugsejendommenes vedkommende sker der således en stadig vækst i den reelle bygningsværdi pr. ha, ligesom enfamiliehusenes gennemsnitsstørrelse og forsyning med tekniske faciliteter navnlig gennem de sidste 25 år har været voksende fra år til år. De værdiindeks, der kan beregnes på de nævnte grundlag, kommer her-

ved til at afspejle såvel mængdemæssige som prismæssige forskydninger, mens en indeksberegning på grundlag af ejendomsværdiansættelserne bliver upåvirket af mængdeforskydninger.

ad 2. Ved undersøgelser af de faste ejendommes prioritet s gælds hæft el se er det naturligt at vurdere gældens samlede størrelse i relation til ejendommenes samlede værdi. Også herved udgør den officielle ejendomsværdi et nødvendigt udgangspunkt, hvad enten den direkte lægges til grund for sammenligningen, eller sammenligningen (tillige) foretages med handelsværdien, der igen beregnes ved at korrigere ejendomsværdien med de forskelle, der i den løbende ejendomssalgsstatistik er konstateret mellem handelsværdi og ejendomsværdi.

Som mål for gældsbyrden er ejendomsværdien ukorrigeret lagt til grund ved den undersøgelse af gældsforholdene for alle landets ejendomme, som Det statistiske Departement foretog på grundlag af vurderingsskemaerne til brug ved ejendomsvurderingen i 1927 (statistiske meddelelser 4,82,6) samt ved den undersøgelse, departementet foretog vedrørende specielt landbrugets gældsforhold i 1973 (statistiske meddelelser 4,105,4). Ved en tilsvarende undersøgelse i 1954 (Statistiske Efterretninger nr. 74, 1954 og nr. 40, 1955) anvendtes handelsværdien på undersøgelsestidspunktet derimod som umiddelbart grundlag for målingen af gældsbyrden (motiveret med de kraftige prisstigninger, der var sket siden den senest foretagne ejendomsvurdering). Men handelsværdien kunne som tidligere nævnt kun opgøres med udgangspunkt i ejendomsværdien.

Målingen af gældsbyrden på basis af såvel ejendomsværdien som handelsværdien er endvidere benyttet ved tre undersøgelser af gældsforholdene for samtlige landets ejendomme, som statsskattedirektoratet (statens ligningsdirektorat) har foretaget på grundlag af stikprøver af vurderingsskemaerne vedrørende ejendomsvurderingerne i 1965, 1969 og 1973. Hovedresultaterne af de to førstnævnte undersøgelser er offentliggjort i betænkning om en statistisk belysning af pantebrevsmarkedet (nr. 616).

g. Relation til planlovgivning og ekspropriationserstatning.

Det følger direkte af vurderingslovens § 10 og § 13, at de reguleringer, det offentlige f. eks. gennem planlovgiv-

ningen pålægger en ejendom, skal påvirke skønsudøvelsen af såvel ejendomsværdi som grundværdi. Det vil altså sige, at der er en direkte og lovfæstet relation mellem planlovgivningen og ejendomsvurderingerne.

Det følger heraf, at det er af afgørende betydning, hvilken zonestatus i henhold til by- og landzoneloven ejendommen har. Er ejendommen beliggende i landzone og anvendes den til landbrug, vil lovens regler bevirke, at prisfastsættelsen sker under hensyntagen til ejendommens forventede fremtidige landbrugsmæssige afkastningsevne.

Er ejendommen beliggende i byzone, vil det være af afgørende betydning for ejendommens pris og dermed for vurderingen, hvilke udnyttelsesmuligheder,, der gives for denne i henhold til den gældende byplan, bygningsvedtægt eller lokalplan.

Tilsvarende vil gælde, hvor en ejendom er omfattet af naturfredningslovens beskyttelseszoner eller en vejbyggelinie i henhold til lov om offentlige veje.

Der findes udover de nævnte mere generelle reguleringer en række individuelle reguleringer i henhold til planlovgivningen, som også vil have indflydelse på ejendomsvurderingerne. Som eksempler herpå kan nævnes servitutpålæg i henhold til saneringsloven og fredning i henhold til bygningsfredningsloven.

Som konsekvens af planlovgivningens betydning for ansættelsen af en ejendom er der i vurderingslovens § 2, stk. 2, nr. 6 og 8 medtaget bestemmelser om, at ejendomme, der som følge af offentlige foranstaltninger er steget eller faldet i værdi, skal optages til årsomvurdering.

Derimod kan det næppe antages, at vurderingerne i dag påvirker planlægningsmyndigheders fastlæggelse af de forskellige reguleringer. Det forhold, at en ejendom er højere eller lavere ansat, indgår f.eks. næppe i overvejelserne om, hvorvidt og hvornår en ejendom skal føres i byzone. Dette var formentlig ikke tilfældet i en periode fra 1965 til 1969 (under 13. alm. vurdering), hvor også ikke landbrugsmæssige værdier (forventningsværdier) indkalkuleredes i landbrugsejendommenes grundværdiansættelser, hvilket formentlig i nogle tilfælde bevirkede et pres på planmyndighederne i retning af at fremme inddragelsen af det pågældende område i en plan eller vedtægt, hvorved ejeren opnåede mulighed for at anvende ejendommen i overensstemmelse med de opståede forventninger, idet ejeren kunne henvise til, at det ikke længere var muligt

at anvende ejendommen landbrugsmæssigt som følge af den øgede grundbeskatning.

Hvor man som nævnt i dag må antage, at vurderingerne ikke virker normerende for planmyndighedernes dispositioner, vil det forhold, at der ved ejendomsvurderingerne skal tages hensyn til planlovgivningens bestemmelser, jfr. ovenfor, bevirke, at de af vurderingen afledede ejendomsskatter i visse tilfælde vil medvirke til opfyldelsen af reguleringens formål. Overføres et areal fra landzone til byzone eller Øges bebyggelsesprocenten i et område gennem en ny lokalplan, vil dette indebære, at de berørte ejendommes grundværdi vil blive ansat højere, hvorved ejendommene bliver hårdere beskattet. Dette vil på kortere eller længere sigt bevirke, at ejerne tvinges ud i en med planlægningen stemmende højere Økonomisk anvendelse.

Hvad angår ejendomsvurderingernes indflydelse på erstatningsfastsættelsen i ekspropriationssager, synes erfaringerne at tyde på, at der kun eksisterer en meget ringe sammenhæng.

Af de undersøgelser, der blev fremlagt på en konference, som amtsrådsforeningen afholdt i 1976, synes at fremgå, at der gennemgående bliver udbetalt væsentlig større erstatninger til ejerne ved ekspropriationer end de offentlige vurderinger tilsiger. Dette hænger formentlig i nogen grad sammen med, at der i erstatningsudmålingen indgår en række momenter, som ikke er af betydning for den offentlige vurdering. Således giver ekspropriationserstatningen i modsætning til vurderingen udtryk for en meget konkret bedømmelse af det afståedes værdi, ligesom der indgår elementer i erstatningsudmålingen, som ikke vedrører den faste ejendom.

Endelig må henvises til forskellen i formålet mellem de offentlige vurderinger, der tjener som beskatningsgrundlag, hvorfor lighedshensynet vel til en vis grad er mere væsentligt end størrelsen af den konkrete ansættelse, og ekspropriationserstatningen, der skal tilgodese grundlovens krav om fuld erstatning.

Man kan dog ikke ganske udelukke, at vurderingerne i enkelte tilfælde kan virke normerende for erstatningsfastsættelsen, idet man må antage, at der kan forekomme tilfælde, hvor ekspropriationsmyndigheden er uden anden vejledning for erstatningsfastsættelsen end den offentlige vurdering.

Endvidere er der forekommet tilfælde, hvor vurderingerne har ligget over erstatningstilbuddene, og hvor ejerne har an-

vendt vurderingen som argumentation for en højere erstatning. Man kan vel ikke ganske udelukke, at ekspropriationsmyndighederne i visse tilfælde lader deres afgørelse påvirke heraf.

h. Omlægning af jorder mellem landbrugsejendomme.

I henhold til landbrugsloven (§ 13, stk. 3, nr. 3) er landbrugsministeren bemyndiget til at nægte sammenlægning af en landbrugsejendom eller en del af denne med en anden landbrugsejendom.

Afslag kan bl. a. meddeles i de tilfælde, hvor en ejendom, der skønnes at udgøre en bæredygtig driftsenhed, og hvor ejendomsværdien, ekskl. stuehusets værdi, overstiger en vis beløbsgrænse, nedlægges som selvstamdigt brug eller nedbringes til en størrelse, hvor ejendommen ikke længere skønnes at udgøre en bæredygtig driftsenhed.

Beløbsgrænsen fastsættes af landbrugsministeren efter forhandling med landbrugsorganisationerne efter hver almindelig vurdering.

Ved bekendtgørelse nr. 648 af 15. december 1978 er beløbsgrænsen indtil videre fastsat til 700.000 kr. ved 16. alm. vurdering og senere omvurderinger.

Bilag 4.

Fordeling af vurderede ejendomme ved 16. alm. vurdering efter benyttelse.

Benyttelseskode	Ejendommene efter benyttelse.	Antal ejendomme I alt	pct.	Ejendomsværdi I alt mill.kr.	pct.
01	Beboelse:				
	1-familiehuse	826.597	49,5	304.537	39,6
	2-familiehuse	35.823	2,2	11.968	1,5
	3-familiehuse	6.784	0,4	2.040	0,3
	Beboelsesejendomme med 4 lejligheder og derover	15.719	0,9	36.827	4,8
02	Beboelses- og forretningsejendomme	72.577	4,3	58.440	7,6
03	Rene forretningsejendomme	14.877	0,9	23.663	3,1
04	Fabriks- og lagerejendomme	14.481	0,9	35.534	4,6
05	Landbrugsejendomme	153.392	9,2	117.140	15,2
06	Særskilt vurderede skove	4.282	0,3	2.582	0,3
07	Frugtplantager og gartnerier	4.804	0,3	3.536	0,5
08	Sommerhuse på egen grund	143.366	8,6	28.689	3,7
09	Ubebyggede grunde	134.521	8,0	15.068	2,0
10	Statsejendomme	2.570	0,2	13.040	1,7
11	Kommunale beboelses- og forretningsejendomme	5.585	0,3	3.871	0,5
12	Andre kommunale ejendomme	10.367	0,6	39.402	5,1
21	Ejerlejligheder med ren beboelse	102.727	6,2	16.845	2,2
22-25	Andre ejerlejligheder	14.946	0,9	2.418	0,3
X)	Øvrige ejendomme	105.582	6,3	53.915	7,0
	Alle vurderinger	1.669.000	100,0	769.515	100,0

X) Omfatter ejendomme under opførelse, bygninger på fremmed grund m.v., samt "Andre" vurderinger.

Bilag 5.

Grundværdi og fradrag for forbedringer for samtlige ejendomme ved 10. - 16. alm. vurdering

		Antal ejendomme	Grundværdi i alt	Grundværdi pr. ejendom	Fradrag for forbedringer i alt	Fradrag for forbedringer pr. ejendom	Fradrag for forbedringer i % af samlet grundværdi
			Mill. kr.	kr.	Mill. kr.	kr.	%
10. alm. vurdering pr. 1/10	1950	841858	9268	11000	204	200	2,2
11. alm. vurdering pr. 1/9	1956	923413	12504	13500	482	500	3,9
12. alm. vurdering pr. 1/9	1960	983839	17175	17500	782	800	4,6
13. alm. vurdering pr. 1/8	1965	1163210	41078	35300	1958	1700	4,8
14. alm. vurdering pr. 1/8	1969*	1334950	67419	50500	3405	2600	5,1
15. alm. vurdering pr. 1/4	1973*	1493699	103484	69300	5651	3800	5,5
16. alm. vurdering pr. 1/4	1977*	1640188	194274	118400	8885	5400	4,6

*) Herunder ikke ejendomme uden grundværdi, d.v.s bygninger på fremmed grund samt moderejendomme for ejerlejligheder.

14. alm. vurdering pr. 1/8 1969

	Antal ejendomme	Grundværdi		Fradrag for forbedringer	
		Ialt	pr. ejendom	Ialt	pr. ejendom
		Mill. kr.	kr.	Mill. kr.	kr.
1-familiehuse	575618	15532	27000	1281	2200
2-familiehuse	47454	1443	30400	21	400
3-familiehuse	8242	247	30000	2	200
Rene beboelsesejendomme m. 4 lejl. og derover.	17673	2959	167400	163	9200
Blandede beboelses- og forretningsejendomme...	83058	7538	90800	132	1600
Rene forretningsejendomme	10734	2339	217900	35	3300
Fabriks- og lagerejendomme	12098	3330	275300	257	21200
Landbrugsejendomme, bebyggede	173708	11886	68400	120	700
Særskilt vurderede skove og plantager	3629	310	85400	9	2500
Frugtplantager, gartnerier m.v.	5877	450	76600	7	1200
Sommerhuse på egen grund	102907	2798	27200	159	1500
Ubebyggede grunde under 2.000 kvadratmeter....	116171	2388	20600	439	3800
Andre ubebyggede arealer (ikke landbrug).....	54224	4181	77100	309	5700
Ubebyggede landbrugsarealer					
Statsejendomme	3197	2082	651200	58	18100
Kommunale beboelses- og forretningsejendomme..	8711	600	68900	12	1400
Andre kommunale ejendomme	10278	3346	325500	70	6800
Ejendomme under opførelse	15559	1259	80900	194	12500
Ejerlejligheder til beboelse	15491	150	9700	6	400
Andre ejerlejligheder	2276	30	13200	2	900
Andre vurderinger	68045	4551	66900	129	1900
I alt *)	1334950	67419	50500	3405	2600

*)Herunder ikke ejendomme uden grundværdi, d.v.s. bygninger på fremmed grund samt moderejendomme for ejerlejligheder.

for enkelte ejendomstyper ved 14., 15. og 16. alm. vurdering.

15. alm. vurdering pr. 1/4 1973					16. alm. vurdering pr. 1/4 1977					
Antal ejendomme	Grundværdi		Fradrag for forbedringer		Antal ejendomme	Grundværdi		Fradrag for forbedringer		
	Ialt	pr. ejendom	Ialt	pr. ejendom		Ialt	pr. ejendom	Ialt	pr. ejendom	I % af grdv.
	Mill. kr.	kr.	Mill. kr.	kr.		Mill. kr.	kr.	Mill. kr.	kr.	%
700611	28548	40700	2324	3300	826597	63772	77200	4180	5100	6,6
41613	1776	42700	31	700	35823	2824	78800	41	1100	1,5
7650	287	37500	4	500	6784	447	65900	7	1000	1,6
16544	3922	237100	358	21600	15719	7176	456500	587	37300	8,2
76804	8631	112400	230	3000	72577	12548	172900	338	4700	2,7
12479	2953	236600	101	8100	14877	4634	311500	182	12200	3,9
12982	4233	326100	405	31200	14481	6852	473200	591	40800	8,6
160406	19982	124600	138	900	153392	38087	248300	168	1100	0,4
4222	495	117200	8	1900	4282	990	231200	8	1900	0,8
5341	582	109000	6	1100	4804	798	166100	6	1200	0,8
123375	5460	44300	217	1800	143366	12384	86400	365	2500	2,9
93885	3184	33900	451	4800	99339	6181	62200	744	7500	12,0
37531	5711	152200	334	8900	35182	8881	252400	381	10800	4,3
14698	672	45700	12	800	16710	1579	94500	23	1400	1,5
2779	2175	782700	89	32000	2570	3458	1345500	153	59500	4,4
6808	697	102400	18	2600	5585	1105	197900	22	3900	2,0
10218	4107	401900	171	16700	10367	7664	739300	259	25000	3,4
27333	2644	96700	374	13700	11517	2083	180900	228	19800	10,9
65406	885	13500	45	700	102727	1976	19200	81	800	4,1
8921	115	12900	4	400	14946	362	24200	10	700	2,8
64093	6425	100200	331	5200	48543	10473	215700	511	10500	4,9
1493699	103484	69300	5651	3800	1640188	194274	118400	8885	5400	4,6

Bilag 6.

Konsekvenser for udskrivningen af amtsgrundskyld som følge af grundværdiernes omregning til kontantværdi.

Ved de følgende konsekvensberegninger er der ved grundværdiernes omregning fra ansat værdi til kontantværdi benyttet samme omregningsfaktorer som ved omregningen af de tilsvarende ejendomsværdier fra prioriteret handelsværdi til kontantværdi. Resultaterne af omregningen kommer derved til at variere dels efter ejendomstype og dels fra amtskommune til amtskommune betinget af, med hvilken vægt de enkelte ejendomstyper indgår i kommunens samlede grundværdimasse.

For samtlige amtskommuner under ét er de afgiftspligtige grundværdier for 1978 skønnet til 152,7 milliarder kr. Efter det anførte omregningsprincip ændres dette beløb ved kontantværdiberegningen til 108,7 milliarder kr. eller ca. 71 % af det ansatte beløb, jfr. tabellerne 1 og 2. Gennemsnitsprocenten dækker imidlertid over en spredning fra ca. 68 % i hovedstadsområdet, hvor de højtprioriterede enfamiliehuse og boligejendomme i øvrigt indgår med hovedvægten i den samlede grundværdimasse, til ca. 78 % i Bornholms og Sønderjyllands amtskommuner, hvor der dels er tale om generelt lave prioriteringsprocenter, og hvor den lavest prioriterede ejendomsgruppe - landbrugsejendommene - yderligere repræsenterer en dominerende andel af den samlede grundværdimasse.

Opgjort på ejendomstyper for samtlige amtskommuner under ét viser beregningsresultater at forholdet mellem kontant og ansat grundværdi varierer fra ca. 66 og ca. 68 % for henholdsvis ejerlejligheder og 1-familiehuse til ca. 75 og ca. 78 % for henholdsvis landbrugsejendomme og ubebyggede grunde.

Hvad angår udskrivningen af grundskyld på basis af de til kontantværdi omregnede afgiftspligtige grundværdier, er beregningen foretaget under to forskellige forudsætninger:

1) at provenuet af grundskylden i hver enkelt amtskommune skal fastholdes på det samme beløb, som når udskrivningen sker på det oprindelige udskrivningsgrundlag, d.v.s. den afgiftspligtige grundværdi før omregning til kontantværdi.

2) at der ligesom hidtil fastholdes en maksimal ensartet grundskyldspromille for samtlige amtskommuner, fastsat

således at grundskyldsprovenuet forbliver uændret for kommunerne under ét.

I tabel 1 er vist beregningsresultaterne på basis af forudsætning 1.

I kraft af det uensartet reducerede udskrivningsgrundlag indebærer forudsætningen, at grundskyldspromillerne kommer til at variere fra amtskommune til amtskommune. Fra de 13 promille, som grundskylden udgør for hver af amtskommunerne på det ikke omregnede udskrivningsgrundlag, ændres den til at udgøre 18,3 promille for samtlige kommuner under ét, når udskrivningen tænkes foretaget på kontantværdibasis. Men promillen varierer fra 16,7 og 16,8 i henholdsvis Bornholms og Sønderjyllands amtskommuner til ca. 19 i hovedstadsregionens amtskommuner.

For de enkelte ejendomsgrupper ændres ikke blot grundskyldspromillerne, men tillige grundskyldsbeløbene - som følge af, at udskrivningsgrundlaget formindskes relativt uensartet inden for den enkelte amtskommune. For samtlige amtskommuner under ét vil forskydningerne medføre, at 1-familiehusenes grundskyld formindskes med ca. 28 mill, kr., mens der for landbrugsejendommene og de ubebyggede grunde sker en forøgelse af grundskylden på henholdsvis ca. 18 og ca. 14 mill. kr. Visse mindre væsentlige forskydninger vil finde sted for de øvrige ejendomsgrupper, jfr. i øvrigt tabel 1.

For de to nævnte hovedejendomsgrupper - 1-familiehuse og landbrugsejendomme - bliver forskydningerne i de enkelte amtskommuner som vist i følgende oversigt.

	1-familiehuse	Landbrugsejendomme
	Mill. kr.	Mill. kr.
Københavns amtskommune	- 2,0	+ 0,2
Frederiksborg -	- 2,5	+ 1,3
Roskilde -	- 1,6	+ 1,0
Vestsjællands -	- 1,6	+ 0,5
Storstrøms -	- 1,3	+ 0,9
Bornholms -	- 0,2	+ 0,1
Fyns -	- 2,6	+ 1,9
Sønderjyllands -	- 1,5	+ 1,6
Ribe -	- 1,8	+ 1,2
Vejle -	- 2,5	+ 1,7
Ringkøbing -	- 1,7	+ 1,3
Århus -	- 4,1	+ 3,1
Viborg -	- 1,6	+ 1,2
Nordjyllands -	- 3,3	+ 1,9

Beregningsresultaterne på basis af forudsætning 2 er vist i tabel 2.

Det følger af denne forudsætning, at grundskyldspromillen bliver ens - 18,3 - ikke blot for alle amtskommunerne, men tillige for samtlige ejendomsgrupper.

Som følge af de relativt uensartede forskydninger i udskrivningsgrundlaget sker der imidlertid nu en forskydning i grundskyldsbeløbet, ikke blot mellem ejendomsgrupperne indbyrdes, men også mellem de enkelte amtskommuner, hvilket dog formentlig vil blive modsvaret af en ændret indkomstskatteudskrivning, således at den samlede skatteudskrivning under iøvrigt lige forudsætninger ikke ændres.

I de tre amtskommuner i hovedstadsregionen formindskes grundskyldsbeløbet således - som det ses af tabel 2 - med tilsammen godt 31 mill, kr., mens grundskyldsbeløbet i de øvrige amtskommuner forøges tilsvarende. Særlig betydelig bliver forøgelsen i Sønderjyllands og Nordjyllands amtskommuner.

I forhold til beregningen efter forudsætning 1 fører beregningen efter forudsætning 2 til noget stærkere forskydninger i grundskyldsbeløbene mellem ejendomsgrupperne indbyrdes. 1-familehusenes grundskyldsbel0b formindskes således efter forudsætning 2 - beregningen med ca. 37 mill. kr. for samtlige amtskommuner under ét, modsvaret af en forøgelse af grundskyldsbeløbene for landbrugsejendomme og ubebyggede grunde på henholdsvis ca. 29 og ca. 14 mill. kr.

Ændringerne i grundskyldsbeløbene for 1-familiehusene og landbrugsejendommene fordeler sig på de enkelte amtskommuner som vist i følgende oversigt:

V

		1-familiehuse Mill. kr.	Landbrugsejendomme Mill. kr.
Københavns	amtskommune	- 12,0	+ 0,1
Frederiksborg	-	- 7,1	+ 0,4
Roskilde	-	- 3,5	+ 0,3
Vestsjællands	-	- 1,2	+ 1,2
Storstrøms	-	- 0,9	+ 2,0
Bornholms	-	+ 0,2	+ 0,4
Fyns	-	- 2,2	+ 2,4
Sønderjyllands	-	+ 0,4	+ 5,2
Ribe	-	- 1,4	+ 1,6
Vejle	-	- 1,8	+ 2,4
Ringkøbing	-	- 1,3	+ 2,3
Århus	-	- 3,1	+ 4,1
Viborg	-	- 1,0	+ 2,5
Nordjyllands	-	- 1,7	+ 3,7

Foruden de foran beregnede konsekvenser for udskrivningen af amtsgrundskyld vil grundværdiernes omregning til kontantværdi også få konsekvenser for beregningen af den primærkommunale grundskyld.

Som helhed taget vil 1-familiehusenes grundskyldsbeløb derfor blive formindsket med ca. 45 mill, kr., når forudsætning 1 lægges til grund for amtsgrundskyldsberegningen og med 50-55 mill, kr., når forudsætning 2 lægges til grund. Under de tilsvarende forudsætninger vil landbrugsejendommenes grundskyldsbeløb blive forøget med i alt henholdsvis ca. 30 og 40-45 mill. kr.

Tabel 1. Konsekvenser for udskrivningen af amtsgrundskyld som følge af grundværdiens omregning til kontantværdi, beregnet for 1978 under forudsætning af uændret provenu i de enkelte amtskommuner.

	Afgiftspligtig grundværdi			Udskrivning af grundskyld			
	Ansat beløb	Kontantværdi beløb	% 1)	af ansat beløb	af kontantværdibeløb	Forskel	Ny grundskyldspromille
	Mill. kr.	Mill. kr.		Mill. kr.	Mill. kr.	Mill. kr.	
Københavns amtskommune	28636	19469	68,0	372,3	372,3	0	19,1
Frederiksborg -	20397	13956	68,4	265,1	265,1	0	19,0
Roskilde -	7991	5458	68,3	103,9	103,9	0	19,0
Vestsjællands -	10511	7600	72,3	136,6	136,6	0	18,0
Storstrøms -	8737	6341	72,6	113,6	113,6	0	17,9
Bornholms -	1024	798	77,9	13,3	13,3	0	16,7
Fyns -	11998	8614	71,8	156,0	156,0	0	18,1
Sønderjyllands -	6623	5140	77,6	86,1	86,1	0	16,8
Ribe -	6027	4356	72,3	78,3	78,3	0	18,0
Vejle -	8213	5957	72,5	106,8	106,8	0	17,9
Ringkøbing -	7030	5128	72,9	91,4	91,4	0	17,8
Århus -	16397	11843	72,2	213,2	213,2	0	18,0
Viborg -	6310	4625	73,3	82,0	82,0	0	17,7
Nordjyllands -	12824	9435	73,6	166,7	166,7	0	17,7
Samtlige amtskommuner	152718	108720	71,2	1985,3	1985,3	0	18,3
Heraf:							
1-familiehuse	57302	38787	67,7	744,9	716,6	-28,3	18,5
2-familiehuse	2251	1563	69,4	29,3	28,7	-0,6	18,4
3-familiehuse	346	244	70,5	4,5	4,4	-0,1	18,0
Rene beboelsesejendomme med 4 lejligheder og derover	5417	3550	65,5	70,4	65,7	-4,7	18,5
Blandede beboelses- og forretningsejendomme 2)	9286	6592	71,0	120,7	120,6	-0,1	18,3
Rene forretningsejendomme	3204	2189	68,3	41,7	39,9	-1,8	18,2
Fabriks- og lagerejendomme	5256	3735	71,1	68,3	68,9	0,6	18,4
Landbrugsejendomme, bebyggede	37919	28563	75,3	493,0	510,9	17,9	17,9
Særskilt vurderede skove og plantager	982	738	75,2	12,8	13,2	0,4	17,9
Frugtplantager, gartnerier og planteskoler	794	584	73,6	10,3	10,8	0,5	18,5
Sommerhuse på egen grund	12004	8578	71,5	156,0	156,8	0,8	18,3
Ubebyggede grunde (ikke landbrugsarealer)	11426	8921	78,1	148,5	162,8	14,3	18,2
Ubebyggede landbrugsarealer	1554	1161	74,7	20,2	21,0	0,8	18,1
Ejerlejligheder	1418	931	65,7	18,4	17,4	-1,0	18,7
Andre ejendomme (ekskl. stats- og kommunale)	3559	2584	72,6	46,3	47,6	1,3	18,4

1) I procent af ansat beløb.
2) Herunder også kommunale beboelses- og forretningsejendomme.

Tabel 2. Konsekvenser for udskrivningen af amtsgrundskyld som følge af grundværdiens omregning til kontantværdi, beregnet for 1978 under forudsætning af uændret provenu for alle amtskommuner under ét og under forudsætning af ensartede grundskyldspromiller.

	Afgiftspligtig grundværdi			Udskrivning af grundskyld			
	Ansat beløb	Kontantværdi beløb	Kontantværdi % 1)	af ansat beløb	af kontantværdibeløb	Forskel	Ny grundskyldspromille
	Mill. kr.	Mill. kr.		Mill. kr.	Mill. kr.	Mill. kr.	
Københavns amtskommune	28636	19469	68,0	372,3	355,5	-16,8	18,3
Frederiksborg -	20397	13956	68,4	265,1	254,8	-10,3	18,3
Roskilde -	7991	5458	68,3	103,9	99,7	-4,2	18,3
Vestsjællands -	10511	7600	72,3	136,6	138,8	2,2	18,3
Storstrøms -	8737	6341	72,6	113,6	115,8	2,2	18,3
Bornholms -	1024	798	77,9	13,3	14,6	1,3	18,3
Fyns -	11998	8614	71,8	156,0	157,3	1,3	18,3
Sønderjyllands -	6623	5140	77,6	86,1	93,9	7,8	18,3
Ribe -	6027	4356	72,3	78,3	79,5	1,2	18,3
Vejle -	8213	5957	72,5	106,8	108,8	2,0	18,3
Ringkøbing -	7030	5128	72,9	91,4	93,6	2,2	18,3
Århus -	16397	11843	72,2	213,2	216,2	3,0	18,3
Viborg -	6310	4625	73,3	82,0	84,5	2,5	18,3
Nordjyllands -	12824	9435	73,6	166,7	172,3	5,6	18,3
Samtlige amtskommuner	152718	108720	71,2	1985,3	1985,3	0	18,3
Heraf:							
1-familiehuse	57302	38787	67,7	744,9	708,3	-36,6	18,3
2-familiehuse	2251	1563	69,4	29,3	28,6	-0,7	18,3
3-familiehuse	346	244	70,5	4,5	4,4	-0,1	18,3
Rene beboelsesejendomme med 4 lejligheder og derover	5417	3550	65,5	70,4	64,8	-5,6	18,3
Blandede beboelses- og forretningsejendomme 2)	9286	6592	71,0	120,7	120,4	-0,3	18,3
Rene forretningsejendomme	3204	2189	68,3	41,7	39,9	-1,8	18,3
Fabriks- og lagerejendomme	5256	3735	71,1	68,3	68,2	-0,1	18,3
Landbrugsejendomme, bebyggede	37919	28563	75,3	493,0	521,6	28,6	18,3
Særskilt vurderede skove og plantager	982	738	75,2	12,8	13,5	0,7	18,3
Frugtplantager, gartnerier og planteskoler	794	584	73,6	10,3	10,7	0,4	18,3
Sommerhuse på egen grund	12004	8578	71,5	156,0	156,6	0,6	18,3
Ubebyggede grunde (ikke landbrugsarealer)	11426	8921	78,1	148,5	162,9	14,4	18,3
Ubebyggede landbrugsarealer	1554	1161	74,7	20,2	21,2	1,0	18,3
Ejerlejligheder	1418	931	65,7	18,4	17,0	-1,4	18,3
Andre ejendomme (ekskl. stats- og kommunale)	3559	2584	72,6	46,3	47,2	0,9	18,3

1) I procent af ansat beløb.
2) Herunder også kommunale beboelses- og forretningsejendomme.

For hovedstadskommunerne - København og Frederiksberg -, der ikke er omfattet af den amtskommunale inddeling, er der som følge heraf intet grundlag for at anskue de beskatningsmæssige konsekvenser af grundværdiens omregning til kontantværdi under den foran nævnte forudsætning 2, indebærende en ligestilling med andre kommuner i henseende til grundskyldspromillens størrelse. Den følgende oversigt over de grundskyldsmæssige konsekvenser, som en omregning af grundværdien til kontantværdi får for de enkelte af hovedstadskommunernes ejendomsgrupper, er derfor udarbejdet under forudsætning af, at den samlede grundskyld efter omregningen fastholdes på samme beløb som efter påligningen på de oprindeligt ansatte grundværdier.

Som det ses, vil omregningen medføre en sænkning af grundskyldsbeløbene for boligejendomme - mest udpræget for enfamiliehuse - samt for forretningsejendomme og fabriks- og lagerejendomme. Reduktionen vil blive modsvaret af en tilsvarende forhøjelse af grundskyldsudskrivningen på kommunale beboelses- og forretningsejendomme, ejendomme under opførelse samt den uspecificerede gruppe af "Andre ejendomme", ligesom en vis forhøjelse vil blive resultatet, for så vidt angår ubebyggede grunde. For gruppen af "Andre ejendomme" ville en yderligere opspaltning dog formentlig vise, at konsekvenserne af grundværdiens omregning til kontantværdi ville medføre stærkt varierende ændringer i grundskyldsbeløbene for de enkelte således udskilte ejendomstyper.

Københavns og Frederiksberg kommuner

	Afgiftspligtig grundværdi		Udskrivning af grundskyld 1)		
	Ansat beløb	Kontantværdibeløb	af ansat beløb	af kontantværdibeløb	Forskel
	Mill. kr.	Mill. kr.	Mill. kr.	Mill. kr.	Mill. kr.
Heraf:					
1-familiehuse	2289	1577	98,3	91,0	-7,3
2-familiehuse	527	364	22,6	21,0	-1,6
3-familiehuse	99	68	4,3	3,9	-0,4
Rene beboelsesejendomme med 4 lejligheder og derover	1169	827	50,2	47,7	-2,5
Blandede beboelses- og forretningsejendomme 2)	3604	2625	154,8	151,5	-3,3
Rene forretningsejendomme	1249	911	53,6	52,6	-1,0
Fabriks- og lagerejendomme	1004	739	43,1	42,6	-0,5
Landbrugsejendomme, bebyggede	0	0	0	0	0
Særskilt vurderede skove og plantager	0	0	0	0	0
Frugtplantager, gartnerier og planteskoler	1	1	0,1	0,1	0
Sommerhuse på egen grund	13	9	0,6	0,5	-0,1
Ubebyggede grunde under 2000 m2	98	76	4,2	4,4	0,2
Andre ubebyggede grunde (ikke landbrugsarealer)	563	431	24,2	24,8	0,6
Ubebyggede landbrugsarealer	0	0	0	0	0
Kommunale beboelses og forretningsejendomme	401	401	17,2	23,1	5,9
Ejendomme under opførelse	160	159	6,9	9,2	2,3
Ejerlejligheder	832	587	35,7	33,9	-1,8
Andre ejendomme (ekskl. stats- og kommunale)	2062	1700	88,6	98,1	9,5
I alt	14071	10475	604,4	604,4	0

1) Beregnet på grundlag af budgetterede udskrivningspromiller for 1978.

Bilag 7.

Udenlandsk ret.

a. Det svenske vurderingssystem.

I Sverige afholdes almindelig vurdering (alman fastighetstaxering) hvert 5. år. Den seneste almindelige vurdering blev foretaget i 1975 med udgangspunkt i prisniveauet pr. 1. januar 1974. Hvor en ejendom i vurderingsperioden undergår forandringer, optages den til en "särskild fastighetstaxering" på grundlag af de ændrede forhold for ejendommen, men efter prisniveauet for den seneste almindelige vurdering. Ansættelserne foretages på grundlag af ejendommens markedsværdi, defineret som den pris, som ejendommen må påregnes at kunne indbringe ved salg, når bortses fra visse ekstraordinære omstændigheder.

Ved vurderingen ansættes en "taxeringsvärde" og følgende "delvärden", der tilsammen udgør taxeringsvärden:

For jordbrugsejendomme:
- Jordbruksvärde;
- Skogbruksvärde;
- Värde av övrig mark;
- Byggnadsvärde (der specificeres af hensyn til beskatningen);
- Värde av särskilde tillgångar (f.eks. værdi af grusgravnings- eller fiskerirettigheder på ejendommen);
- Övervärde (forventningsværdi).

For andre ejendomme:
- Markvärde;
- Byggnadsvärde.

Ansættelserne baserer sig på ejendomssalgsstatistikken, der dannes på grundlag af indberetninger til tinglysningsmynd.ighederne om stedfundne salg. Det er kun selve overdragelsessummerne der indberettes, ikke de enkelte handlers berigtigelsesvilkår.

Ansættelserne af bygningsværdi foretages i praksis **ved** hjælp af meget detaillerede normværdier, der for visse ejendomstyper er samlet i egentlige tabelværker. Disse tabelvær-

ker er opdelt således, at der findes tabeller for de typiske prissammenhænge inden for de enkelte dele af landet, og skattemyndighederne fastsætter, hvilke tabeller der skal anvendes i det pågældende område. De enkelte tabeller er opdelt efter hustype, alder, størrelse og kvalitet.

Før vurderingen foretages, udsendes der vurderingsskemaer til ejerne. Der er efter det oplyste ikke planer om at oprette et til det danske bygnings- og boligregister svarende edb-register.

Jordværdierne fastsættes ligeledes på basis af vejledende værdinormer - i byerne med anvendelse af grundværdi kort , i hvilke er anført normalværdien for grundene tillige med angivelse af tillæg og fradrag for afvigende grundstørrelser.

Riksskatteverket - der svarer til statsskattedirektoratet - har sammen med lenenes skattechefer en meget betydelig indflydelse på værdiansættelserne.

Ved vurderingen i 1975 ansattes ejendommene til et beløb svarende til 75 % af markedsværdien.

Ejendomsvurderingerne foretages dels af en række "lokala fastighetstaxeringsnämnd", hvis myndighedsområde udgøres af kommunen eller en del af denne (i visse tilfælde af flere kommuner), og dels af en række "särskilda taxeringsnämnd", hvis område normalt er noget større; dog mindst ét for hvert len. De lokale nævn foretager ansættelsen af de ukomplicerede ejendomstyper - de særlige nævn de øvrige ansættelser.

Takseringsnævnene består af en af lensstyrelsen udpeget formand og mellem 3 og 8 medlemmer udpeget af kommunen efter politiske kriterier. Udnævnelsen af medlemmerne til de særlige nævn foretages dog af landstingskommunen, hvis nævnet omfatter mere end én kommune, og antallet af medlemmer i disse nævn må være op til 12.

Medlemmerne udpeges med henblik på en bestemt - almindelig eller særlig - vurdering. Nævnene er tillagt myndighed til at omgøre egne ansættelser dels efter klage dels af egen drift. Efter ankefristens udløb ophører nævnene med at fungere.

Forarbejderne til vurderingerne foretages af skattemyndighederne i samarbejde med "fastighetstaxeringsombuden".

Ansættelserne kan påklages til lenets "fastighetstaxeringsrät" med mulighed for at klage videre til "kammarrät" og på visse betingelser til "regeringsrätten". Riksskatteverket medvirker ikke ved klagesagsbehandlingen.

I princippet kan skønsudøvelsen ved ansættelserne påklages, men efter det oplyste indskrænker klagemuligheden sig i realiteten til at omfatte spørgsmålet om ejendommens rette indplacering under de vejledende værdinormer.

Ejendomsvurderingerne anvendes til opkrævning af den såkaldte garanti skat til kommunerne, der betales med 2 % af den ansatte "taxeringsvärde" uanset den pågældende skatteyders indtægtsforhold. Endvidere svares indkomstskat for visse ejendomstyper beregnet som en procent af samme ansættelse, ligesom vurderingerne anvendes ved beregningen af afskrivningsgrundlag, kapital gevinster, formueskat, arve- og gaveafgift, stempelafgift samt skovværdiafgift. Der opkræves ikke grundskatter i Sverige.

b. I øvrigt.

Arbejdsgruppens sekretariat har udover det svenske system undersøgt andre landes vurderingssystemer. Det må imidlertid erkendes, at disse fremtræder med forudsætninger, der er væsentlig forskellige fra det danske system, hvorfor en nærmere redegørelse ikke er anset for påkrævet.

Der skal eksempelvis anføres:

I Norge hviler vurderingen på en registrering, der ikke har nået samme niveau, som kendetegner det danske matrikelsystem. En pålidelig identifikation af vurderingsenheden er blandt betingelserne for udvikling af et avanceret vurderingssystem baseret på edb.

På Island er i 1978 gennemført en almindelig vurdering på grundlag af en i 1976 vedtaget lov om ejendomsregistrering. Resultaterne herfra er endnu ikke tilgængelige.

En forskel fra det danske vurderingssystem består desuden i, at man i flere lande arbejder med meget lange vurderingsperioder. I England, hvor den første almindelige vurdering fandt sted i 1934, har man i løbet af 40 år alene haft 4 vurderinger. Det engelske vurderingssystem har iøvrigt tjent som forbillede for de fleste engelsktalende landes vurderingssystemer. Enkelte lande, som f.eks. New Zealand, har dog forsøgt at gennemføre en femårig vurderingsperiode siden 1947.

Bilag 8.

Oversigt over eventuelle ændringer i vurderingsloven.

Vurderingsbegreberne. Vurderingsnormen i vurderingslovens § 6 samt de tilsluttende afsnit B og C, hvorefter vurderingerne foretages på grundlag af værdien i handel og vandel forudsat sædvanlig prioritering, må omformuleres, såfremt man ønsker vurdering efter kontantprincippet. Lovens afsnit D om fradrag i grundværdien for forbedringer ændres eller ophæves. Lovens § 33, stk. 4, om princippet om stuehusvurdering udvides til også at omfatte andre ejendomme med blandet benyttelse.

Vurderingssystemet. Vurderingslovens §§ 1-3 ændres således, at disse tilpasses til årlige reguleringer af værdiansættelserne eller egentlige årlige almindelige vurderinger, der foretages pr. 1. januar. Desuden forudsætter de foreslåede ændringer en modernisering af vurderingslovens afsnit G for så vidt angår vurderingsproceduren.

Vurderingsmyndighedernes organisation.

Vurderingslovens afsnit E ændres således, at vurderingsdistrikt-inddelingen bortfalder. Antallet af vurderingsmænd ændres fra 2 til 4. Vurderingsmændenes beskikkelsesperiode forlænges til 8 år, således at beskikkelsesperioden ikke er sammenfaldende med vurderingsformændenes. Vurderings formændene afskæres fra at deltage i klagesagsbehandlingen i egen vurderingskreds. Reglerne i vurderingslovens § 25 om beskikkelse af særligt sagkyndige ændres. I øvrigt henvises til kapitel VII, afsnit C, om en mulig indførelse af kommunale vurderingskommissioner og statslige tilsyns- og klageinstanser.