

Vurderingsstyrelsen
Vestre Havnepromenade 5-9
9000 Aalborg

Jesper.Jakobsen@vurdst.dk

Ejendomsvurdering – Ændret praksis for, hvornår en anvendelse anses for mulig efter plangrundlaget efter ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1 – praksisændring – udkast til styresignal

Vurderingsstyrelsen har 25. september 2024 udbedt sig Dansk Industris bemærkninger til et udkast til styresignal om ”Ejendomsvurdering – Ændret praksis for, hvornår en anvendelse anses for mulig efter plangrundlaget efter ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1 – praksisændring”.

I den anledning bemærkes, at DI støtter den foreslåede praksisændring.

Praksisændringen til trods kan det fortsat ske, at grundejere vil blive beskattet af en højere værdi, end de faktisk kunne realisere, hvis de solgte grunden i ubebygget tilstand. Det skyldes, at værdien af en grund ikke udelukkende bestemmes af grundens potentielle anvendelsesmuligheder – men også af, hvorvidt en eventuel køber faktisk har tænkt sig at udnytte disse muligheder – og dermed om disse muligheder vil blive reflekteret i den faktiske markedspris ved et faktisk salg.

Dette vil med stor sikkerhed være tilfældet for de fleste grunde det meste af tiden (de fleste grunde er jo allerede anvendt og udnyttet til noget nær deres fulde økonomiske potentiale). Det kan dog imidlertid ikke altid siges at være tilfældet, idet der vil være tilfælde, hvor ingen potentiel køber vil udnytte en given grund bedst muligt i økonomisk henseende, og hvor markedsprisen på grunden derfor vil reflektere dette faktum, såfremt den faktisk sættes til salg.

Det udgør efter DI's opfattelse et grundlæggende retssikkerhedsmæssigt problem.

DI vil derfor benytte lejligheden til at efterlyse en nærmere analyse af en mere fundamental ændring af vurderingsnormen, hvorefter beskatningsværdien af ejendomme fastsættes til grundens værdi i ubebygget tilstand ved sin aktuelle anvendelse. Beskatningen af en given grund vil dermed først ændre sig, når grunden skifter anvendelse, og ikke allerede når den potentielt har mulighed herfor.

Den eksisterende vurderingsnorm er blevet til i et samfund, hvor man havde et stærkt politisk ønske om at forcere arealudviklingen i retning af stadig mere optimal udnyttelse. Derfor gav det mening med en vurderingsnorm, der sikrer beskatning af grundens potentiale, snarere end en beskatning baseret på den faktiske udnyttelse. Det er imidlertid ikke længere tilfældet; tværtimod anses det almindeligvis som et udtryk for samfundssind, når en grundejer frivilligt undlader at udnytte sin grund til sit fulde økonomiske potentiale (eller sælge den til én som vil). I tilgift giver det problemer for dele af erhvervslivet, som gennem stigende ejendomsskatter presses væk fra de større byer.

Det er derfor på tide at analysere perspektiverne i at ændre vurderingsnormen i overensstemmelse hermed.

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål mv., står jeg naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Jacob Bræstrup
Underdirektør