



JURISTFORBUNDETS FORLAG

Vurdering og beskatning af fast ejendom

er trykt hos J. J. Tryk teknik A/S

Bogbinderarbejdet er udført af

Carl Nielsens Bogbinderi, Odense

Omslag tilrettelagt af

Ib Jørgensen

ISBN 87-574-1722-9

## Forord

Nærværende fremstilling af reglerne for det offentlige vurderings-system og dets berøringsflader til den øvrige skattelovgivning m.v. er tilblevet efter anmodning fra Danmarks Forvaltningshøjskole, hvor den skal tjene som lærebog for embedsmænd i de kommunale skatteforvaltninger med den hensigt at give disse en grundig indsigt i problemkredsen.

Desuden har Juristforbundets Forlag ment, at bogen har interesse for en større personkreds, idet andre samlede fremstillinger af emnet ikke forefindes. Bogen må antages i første række at henvende sig til revisorer, ejendomsmæglere, landbrugskonsulenter, advokater og andre, der på professionelt grundlag beskæftiger sig med fast ejendom. Også vurderingsadministrationens folk vil måske kunne have glæde af bogen.

Bogen vil formentlig også kunne anvendes på andre læreanstalter, hvor et mere avanceret kendskab til de berørte emner er en forudsætning for uddannelsen.

Følgende har medvirket ved bogens tilbliven:

Steen Bang, fuldmægtig i Københavns kommune, der har skrevet kapitel 17 og kapitel 18, afsnit 2.3.

Erik Jensen, fuldmægtig i Vejle kommune, der har skrevet kapitel 18 bortset fra afsnit 2.3., samt kapitel 19 afsnit 1 og 2.

Karsten Kjølby, fuldmægtig i statsskattedirektoratet, cand.polit., der har skrevet kapitel 6 bortset fra 1. afsnit, kapitlerne 7, 8, 10 bortset fra 4. afsnit, og kapitlerne 11, 14, 15 og 16.

Flemming Paludan, fuldmægtig i statsskattedirektoratet, advokat, der har skrevet kapitlerne 1, 2, 3, 4, 5, 1. afsnit af kapitel 6, kapitel 9, 4. afsnit af kapitel 10 samt kapitlerne 12 og 13. Samme har forestået redaktionen af bogen.

Henning Stenholt, skatteinspektør i Hadsten kommune, der har skrevet afsnit 3 af kapitel 19, samt kapitlerne 20, 21 og 22.

Det bemærkes, at lovforslaget om skattestyrelsesloven ikke var vedtaget ved redaktionens slutning.

Bogen er af økonomiske hensyn produceret ved composerteknik, hvorfor korrekturlæsning ikke har været mulig i fuldt omfang på det endelige manuskript, ligesom sidehenvisninger ikke har kunnet udarbejdes i teksten. Mangler i den anledning beklages.

Endelig rettes tak til kursussekretær Elsebeth Lyhne, forvaltningshøjskolen, for god bistand ved arbejdet med bogen.

Hellerup, den 22. maj 1977

Flemming Paludan  
Karsten W. Kjølby

## Indhold

<b>Kapitel 1</b>	<b>Kort historisk redegørelse</b> .....	15
<b>Kapitel 2</b>	<b>Vurderingsmyndighedernes organisation og deres opgaver</b> .....	19
1.	Myndighedsstrukturen .....	19
2.	Myndighedernes opgaver .....	22
2.1.	Vurderingsrådene .....	22
2.2.	Skyldrådene .....	25
2.3.	Statsskattedirektoratet (vurderingsafdelingen) .....	26
2.4.	Ligningsrådet .....	27
2.5.	Landsskatteretten .....	28
2.6.	Skattedepartementet .....	28
3.	Specielle spørgsmål .....	29
3.1.	Myndighedernes tavshedspligt, aktindsigt ... ..	29
3.2.	Habilitetsspørgsmål .....	31
3.3.	Klagefrister m.v. ....	32
<b>Kapitel 3</b>	<b>Vurderingsprincipperne</b> .....	35
1.	Indledning .....	35
2.	Ejendomsværdien .....	35
2.1.	Almindelige regler .....	35
2.2.	Sædvanlige prioriterings- og udlejningsforhold, ejendomes middeletilstand .....	38
2.3.	Den økonomisk gode anvendelse .....	39
3.	Grundværdien .....	41
3.1.	Almindelige regler .....	41
3.2.	Landbrugsejendomme m.fl. ....	43
3.2.1.	Bondegårdsreglen .....	43
3.2.2.	Differencebeløb .....	44
3.3.	Skovejendomme .....	46

3.4	Øvrige ejendomme .....	47
3.4.1.	Almindelige regler .....	47
3.4.2.	Specielt om ejerlejligheder .....	48
4.	Fradrag i grundværdien for forbedringer .....	48
<b>Kapitel 4</b>	<b>Vurderingsproceduren .....</b>	<b>51</b>
1.	Forberedelsen af den almindelige vurdering ..	51
2.	Den almindelige vurdering .....	52
3.	Den efterfølgende kontrol .....	54
4.	Årsvurderingen .....	56
5.	Specielt om vurderinger i henhold til lovens §§ 4 og 4 A .....	56
<b>Kapitel 5</b>	<b>Vurderingsenheden .....</b>	<b>58</b>
<b>Kapitel 6</b>	<b>Vurdering af forskellige ejendomstyper .....</b>	<b>63</b>
1.	Ejendomme der er undtaget fra vurdering, og ejendomme der i praksis forbigås ved vurderingen .....	63
2.	Parcelhuse, sommerhuse m.v. ....	65
2.1.	Grundværdien .....	65
2.2.	Forskelsværdien .....	70
2.3.	Fradrag i grundværdien for forbedringer .....	72
3.	Ejerlejligheder .....	74
3.1.	Grundværdien .....	74
3.2.	Forskelsværdien .....	74
4.	Udlejningsejendomme .....	76
4.1.	Ejendomsværdien .....	76
4.2.	Lejefaktor .....	76
4.3.	Delvis benyttelse af ejer .....	76
4.4.	Beboelse og forretning .....	77
4.5.	Prisudviklingen 1965-73 .....	77
4.6.	Prisudviklingen efter 1973 .....	78
5.	Industriejendomme .....	79
5.1.	Grundværdien .....	79
5.2.	Ejendomsværdien .....	79
5.3.	Specielle ejendomstyper .....	81
5.3.1.	Havneanlæg .....	81
5.3.2.	Teglværker .....	82
5.3.3.	Benzinstationer .....	82

5.3.4.	Køle- og fryschuse .....	82
6.	Landbrugsejendomme m.v. ....	82
6.1.	Almindeligt .....	82
6.2.	Bondegårdsreglen .....	83
6.3.1.	Forskelsværdien .....	87
6.3.2.	Stuehusværdier .....	87
6.3.3.	Driftsbygningseværdier (tekniske værdier) .....	89
6.3.4.	Tillægsparcelpriser .....	91
6.3.5.	Kunstig forskelsværdi .....	93
6.3.6.	Andre elementer i forskelsværdien .....	95
6.3.7.	Differencebeløb, vurderingslovens § 14, stk. 6. ....	96
6.4.	Fradrag i grundværdien for forbedringer .....	98
6.5.	Jordrentepligtige ejendomme .....	103
6.6.	Frugtplantager .....	104
6.7.	Gartnerier m.v. ....	105
6.8.	Skove .....	105
6.8.1.	Ejendomsværdien .....	105
6.8.2.	Grundværdien .....	107
7.	Byzonearealers ansættelse .....	108
<b>Kapitel 7</b>	<b>Lovgivning af betydning for vurderingen .....</b>	<b>111</b>
1.	By- og landzoneloven .....	111
2.	Naturfredningsloven .....	112
3.	Lov om tilbudspligt .....	113
4.	Lov om kommuneplanlægning .....	114
<b>Kapitel 8</b>	<b>Frigørelsesafgift .....</b>	<b>116</b>
1.	Almindeligt .....	116
2.	Frigørelsesafgiftspligtige ejendomme .....	116
3.	Frigørelsesafgiftens udløsning .....	118
4.	Hvem skal betale afgiften? .....	118
5.	Basisbeløb .....	119
6.	Slutvurdering .....	121
7.	Frigørelsesværdi .....	121
8.	Frigørelsesafgiften .....	122
9.	Pålydningsprocedure og frister .....	122
10.	Forfaldstidspunkt .....	123
11.	Fordelingsprincipper .....	123
12.	Værditab .....	128

13.	Forbedringsudgifter .....	132
14.	Bygninger der anvendes til andet formål .....	132
15.	Fredskove .....	133
16.	Sammenhæng imellem frigørelsesafgiftsloven og lov om særlig indkomstskat .....	133
17.	§ 6 B-erklæringer - § 14, stk. 7, differencebeløb .....	135
18.	Afståelsesafgift .....	135
<b>Kapitel 9</b>	<b>Særlig indkomstskat .....</b>	<b>137</b>
1.	Almindeligt .....	137
2.	Opgørelsen .....	138
2.1.	Afståelsesvederlaget .....	139
2.1.1.	Almindeligt .....	139
2.1.2.	Familieoverdragelser i landbruget .....	139
2.2.	Den regulerede anskaffelsespris .....	140
2.2.1.	Almindeligt .....	140
2.2.2.	Tillæg .....	141
2.3.	Fortjenesten .....	142
3.	Parcelhusreglen .....	143
4.	Andre særlige bestemmelser .....	144
<b>Kapitel 10</b>	<b>Afskrivninger på bygninger m.v. ....</b>	<b>146</b>
1.	Almindeligt .....	146
2.	Genvundne afskrivninger .....	149
3.	Nedrivningsfradrag .....	150
4.	Afgrænsningen af fast ejendom - installation - løsøre .....	150
<b>Kapitel 11</b>	<b>Lejeværdiregler .....</b>	<b>155</b>
<b>Kapitel 12</b>	<b>Ejendomsbeskatningen .....</b>	<b>160</b>
1.	Almindeligt .....	160
2.	Ejendomsskyld til staten .....	161
3.	De kommunale ejendomsskatter .....	163
3.1.	Grundskyld .....	163
3.1.1.	Til primærkommunerne .....	163
3.1.2.	Til amtskommunen .....	167
3.2.	Ejendomsskyld til primærkommunen .....	167
3.3.	Dækningsafgift .....	168
3.3.1.	Offentlige ejendomme .....	168

3.3.2.	Private ejendomme .....	169
3.4.	Tillægsgrundskyld .....	170
4.	Låneordning for ejendomsskatter .....	170
<b>Kapitel 13</b>	<b>Tidspunktet for vurderingernes skattevirkning .....</b>	<b>172</b>
1.	Ejendomsskatterne .....	172
1.1.	Almindeligt .....	172
1.2.	Senere ændringer .....	172
2.	De personlige skatter .....	174
<b>Kapitel 14</b>	<b>Formueansættelser .....</b>	<b>176</b>
1.	Almindeligt .....	176
2.	Undtagelser .....	176
<b>Kapitel 15</b>	<b>Gave- og arveafgift .....</b>	<b>178</b>
<b>Kapitel 16</b>	<b>Salgsstatistik .....</b>	<b>182</b>
<b>Kapitel 17</b>	<b>Kommunernes sekretariatsbistand .....</b>	<b>185</b>
1.	Almindeligt .....	185
2.	Sekretariatsplacering inden for den kommunale forvaltning .....	186
3.	Bistand vedrørende mødevirksomhed .....	186
4.	Arkiveringsregler .....	188
5.	Almindelige kontorfunktioner .....	188
6.	Ekspeditioner af henvendelser om vurderings-spørgsmål .....	188
7.	Meddelelser om ændringer i ejendommens faktiske og retlige forhold .....	189
8.	Udtagelse af ejendomme til årsomvurdering ..	191
9.	Udsendelse og modtagelse af vurderingsskemaer	193
10.	Kontrol af skemaoplysninger .....	194
11.	Bistand vedrørende selve vurderingens foretagelse .....	195
12.	Basiskortet og dets anvendelse .....	197
13.	Kontrol af vurderingsresultatet .....	198
14.	Udsendelse af vurderingsmeddelelser .....	199
15.	Vurderingsfortegnelser og informationspligt ..	199
<b>Kapitel 18</b>	<b>Ejendomsregistreringen .....</b>	<b>201</b>
1.	En ejendoms opståen .....	201
2.	Ejendomsregistre .....	203

2.1	Matraklen .....	203
2.2	Ejendomsstamregistret - stamkortet .....	204
2.2.1.	Bælte 1 .....	206
2.2.2.	Bælte 2 .....	207
2.2.3.	Bælte 3 .....	208
2.2.4.	Bælte 4 .....	211
2.2.5.	Bælte 5 .....	212
2.2.6.	Bælte 6 .....	213
2.2.7.	Bælte 7 .....	213
2.2.8.	Bælte 8 .....	214
2.2.9.	Bælte 9 .....	215
2.2.10.	Navnekartotek, venteregister, flerejeregister, bidragsregister .....	215
2.3.	Bygnings- og boligregistret .....	218
<b>Kapitel 19</b>	<b>Det kommunale ejendomsstamregisters anvendelse</b> .	221
1.	Vurderingen .....	221
2.	Påligning af ejendomsskatter og afgifter .....	223
3.	Slutligningen .....	224
3.1.	Almindeligt .....	224
3.2.	Selvangivelsens ejendomsbilag .....	225
3.3.	Kontrolsystemet .....	230
3.4.	Prioriteringssystemet .....	231
<b>Kapitel 20</b>	<b>Ejendomsskattekontorets øvrige funktioner</b> .....	233
1.	I forbindelse med køb og salg af fast ejendom .	233
1.1.	Almindeligt .....	233
1.2.	Specielt om landbrugsejendomme .....	235
1.3.	Underretning om ejerskifte .....	236
1.4.	Vurderingspåtegning på adkomstdokumenterne	238
1.5.	Vurderingspåtegningens betydning .....	241
1.6.	Salgsindberetning .....	242
1.7.	Erklæring i forbindelse med ejerskifte af land- brugsejendomme (§ 16-erklæring) .....	244
2.	Servicefunktioner .....	246
2.1.	Ejendomsattester og vurderingsattester .....	246
2.2.	Statistiske tællinger .....	247
2.3.	Information .....	247
2.4.	Deling af ejendomsskatter ved udstykning m.v.	248
3.	Praktiske notater .....	249

<b>Kapitel 21</b>	<b>Opkrævningsbestemmelser</b> .....	250
<b>Kapitel 22</b>	<b>Arkivering</b> .....	253
<b>Love og cirkulærer</b> .....		256
<b>Stikordsregister</b> .....		260