

Vurdering og beskatning af fast ejendom

Vurdering og beskatning af fast ejendom

3. udgave

© 1990 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Alle rettigheder forbeholdes.

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse eller mangfoldiggørelse af denne bog eller dele heraf er uden forlagets skriftlige samtykke ikke tilladt ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Tryk: Gentofte Tryk, Charlottenlund

Printed in Denmark 1990

ISBN 87-574-1733-4

Indholdsfortegnelse

KAPITEL 1	
Formålet med vurdering og beskatning af fast ejendom	11
KAPITEL 2	
Kort historisk redegørelse	
2.1. Frem til 1989	15
2.2. 1989 og senere	18
KAPITEL 3	
Vurderingsmyndighedernes organisation og opgaver	
3.1. Overvejelserne i 1989 og 1990	21
3.2. Den nugældende struktur	23
3.3. Vurderingsmyndighedernes opgaver	27
KAPITEL 4	
Sagsbehandlingsregler og forvaltningsretlige regler	
4.1. Habilitet	34
4.2. Aktindsigt, tavshedspligt og besigtigelsesregler	36
4.3. Klageregler	40
4.4. Ejermeddelelser, høring og begrundelse	45
KAPITEL 5	
Vurderingsprincipperne	
5.1. Generelt	49
5.2. Vurderingsenheden	52
5.3. Afgrænsning af fast ejendom	55
5.4. Ejendomme undtaget fra vurdering	60
5.5. Ejendomme der forbigås	63
5.6. Anvendelsen af vurderingsprincipperne	63
5.7. Ejendomsværdien	64
5.8. Grundværdien	67
5.9. Fradrag for forbedringer	71
KAPITEL 6	
Fast ejendoms regulering	
6.1. Indledning	75

6.2. Arealplanlægning	75
6.3. Naturfredningsloven	76

KAPITEL 7

Maskinelle vurderingssystemer

7.1. Historie	79
7.2. Datagrundlaget	82
7.3. Grundværdisystemet	86
7.4. Forslagssystemet	102

KAPITEL 8

Vurdering af forskellige ejendomstyper

8.1. Indledning	109
8.2. Parcelhuse og sommerhuse samt rækkehuse	109
8.3. Ejerlejligheder. Grundværdi	111
8.4. Udlejningsejendomme til beboelse, grundværdi	113
8.5. Beboelse og forretning	114
8.6. Industrijendomme, kontorejendomme m.v.	114
8.7. Landbrugsejendomme. Grundværdi	115
8.8. Skovejendomme	118
8.9. Ejerboligfordeling, stuehusfordeling, skovfordeling	118

KAPITEL 9

Den praktiske gennemførelse af vurderingen

9.1. Tidsplanen	121
9.2. Den praktiske gennemførelse	124

KAPITEL 10

De kommunale ejendomsskatter, frigørelsesafgift, gaveafgift, vurderingernes skattevirkning

10.1. Indledning	129
10.2. De kommunale ejendomsskatter	129
10.3. Lån til betaling af ejendomsskatter	135
10.4. Frigørelsesafgift	135
10.5. Gaveafgift (15% reglen)	145
10.6. Vurderingernes skattevirkning	146

KAPITEL 11

Andre skatter og afgifter

11.1. Almindelig indkomstskat, næringsalg af fast ejendom	149
11.2. Ejendomsavancebeskatningsloven (særlig indkomstskat)	150

11.3. Ejendomsavancebeskatningsloven	153
11.4. Bygningsafskrivningsregler	154
11.5. Ejendomsregler	161
11.6. Formueansættelse, fast ejendom	164

KAPITEL 12

Vurderingsssekretariatene

12.1. Generelt	167
12.2. Omvurdering	171
12.3. Indberetninger	172
12.4. Opgaver ved ordinære vurderinger	176

KAPITEL 13

Ejendomsskattekontorets øvrige opgaver	181
--	-----

Litteraturliste	195
-----------------------	-----

Bilag (Vurderingsredegørelse, marts 1990)	197
---	-----

Stikord	229
---------------	-----

Forord

Dette er 3. udgave af Vurdering og beskatning af fast ejendom. Som de tidligere udgaver omhandler den ejendomsvurderingsreglerne i Danmark samt de tilhørende berøringsflader til det øvrige skattesystem.

Bogen er i den henseende enestående, idet der ikke findes anden litteratur om emnet på dansk.

Lovnyt er bogen totalt omarbejdet i forhold til tidligere udgaver. Udviklingen på området har betinget dette. Organisation er ændret, der er indført kontantvurderinger og en række nye vurderingsmetoder er indført. Desuden er reglerne på stort set hele det tilgrænsende skatteområde ændret.

Ligesom skatteområdet har vurderingsområdet på det organisatoriske plan været genstand for politiske overvejelser. Der er redegjort for disse i bogen, ligesom den mulige alternative organisationsmåde er nøje gennemgået. Desuden er redegørelsen fra udvalget vedr. vurderingsområdets fremtidige struktur fra marts 1990 medtaget som bilag.

Bogen henvender sig til alle der beskæftiger sig med fast ejendom. Dette gælder således både offentlige myndigheder og private rådgivere, f.eks. advokater, revisorer, landbrugskonsulenter og ejendomsmæglere. Også private, der er kommet »i klemme« i systemet kan have glæde af bogen. Ved den sidste almindelige vurdering blev der således påklaget over 100.000 ansættelser. I en sådan situation er det rart at kunne kikke myndighederne i kortene også inden for dette specielle område.

Bogen er redigeret af Told- og Skatteregionschef Flemming Paludan, der desuden har forfattet kapitel 2-4 og kapitel 11. Flemming Paludan er chef for den Told- og Skatteregion, hvortil ejendomsvurderingsopgaven er udlagt.

Desuden har fuldmægtig i Told- og Skattestyrelsen, tidligere Landsskatteretten, Ole Wittenkamp forfattet kapitel 6, 8 og 10; sammen med fuldmægtig i Told- og Skattestyrelsen, Anders Müller, har han forfattet kapitel 5 og 9. Anders Müller har udarbejdet kapitel 1 og 7. Ekspeditionssekretær i Vejle Kommune, Erik Jensen, har udarbejdet kapitel 12 og 13.

Charlottenlund, den 26. september 1990