



**SKAT**

## Notat

24. maj 2017

J.nr.: 17-0563876

SKAT Ejendom  
Ejendomsvurderingskontoret

### **BILAG 2 – SKAT OG OVERFØRELSE AF SOMMERHUSOMRÅDER TIL BYZONE**

I det følgende skitseres hovedprincipperne for, hvordan ejernes ejendomsvurderinger vil kunne påvirkes, når et sommerhusområde, med vedtagelse af en lokalplan, overføres til byzone.

#### **BAGGRUND OG FORUDSÆTNING**

De vurderings- og beskatningsmæssige konsekvenser beskrives med udgangspunkt i den nuværende vurderingslov ud fra den forudsætning, at vurderingsloven aktuelt er ved at blive ændret frem mod sommeren 2017. Det forventes, at der udarbejdes nye ejendomsvurderinger for ejerboliger pr. 1. september 2018, hvormed de forestående planændringer vurderingsmæssigt vil skulle håndteres med udgangspunkt i den nye vurderingslov.

Regeringen har d. 18. november 2016 indgået [forlig](#) omkring principperne for de nye ejendomsvurderinger og der er tilsvarende indgået [forlig](#) d. 2. maj 2017 omkring et nyt boligbeskatningssystem.

Det primære udestående ift. grundlaget for den fremtidige ejendomsbeskatning, relaterer sig derfor til vedtagelsen af den nye Ejendomsvurderingslov L211, som forventes 3. behandlet i Folketinget d. 2. juni.

#### **GÆLDENDE GRUNDLAG FOR EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSBEKATNING**

Ved fastsættelse af grundværdier og ejendomsværdier, skal der tages udgangspunkt i de offentligretlige rettigheder og byrder<sup>1</sup>, der gælder for de enkelte ejendomme på vurderingstidspunktet. Dette betyder jf. den nuværende vurderingslov, at ejendomme vurderes ud fra det gældende plangrundlag pr. 1. oktober hvert år<sup>2</sup>. Her er lokalplaner særligt afgørende, fordi de tildeler ejerne nogle udnyttelses- og anvendelsesmuligheder, som ejerne kan støtte ret på.

---

<sup>1</sup> Jf. Vurderingslovens §10 stk. 2 og §11, skal der desuden tages højde for visse privatretlige servitutter

<sup>2</sup> Det forventes, at ejendomme fra 2018 vurderes ud fra deres planmæssige tilstand pr. 1. september.

Af tabellen nedenfor fremgår eksempler på, hvilke typer af rettigheder, byrder og bestemmelser, som kan have betydning for ejendomsvurderingerne.

<b>Eksempler på byrder og rettigheder, som vurderingerne skal tage højde for</b>	<b>Eksempler på bestemmelser, som er særligt væsentlige for vurderingerne</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Lokalplaner</li><li>• Kommuneplaner</li><li>• Tinglyste deklARATIONER (primært offentligretlige)</li><li>• Bygge-og beskyttelseslinjer</li><li>• Bygningsreglementet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zonekode</li><li>• Anvendelse (generel, specifik, konkret)</li><li>• Max. tilladt bebyggelsesprocent</li><li>• Max. højde, bredde, dybde mv.</li><li>• Mindste grundstørrelse<sup>3</sup></li></ul>

Her er det særligt væsentligt at være opmærksom på, at grundværdier og ejendomsværdier fastsættes med udgangspunkt i den potentielt *økonomisk bedste* anvendelse, som lokalplanen giver mulighed for, jf. [Vurderingslovens § 10 og §13](#). Dette gælder *uanset* om ejerne af de omfattede ejendomme vælger at udnytte de udnyttelses- og anvendelsesmuligheder, som lokalplanen giver mulighed for. Det er dermed meget væsentligt for ejendomsvurderingerne, hvordan kommunerne konkret udformer de nye lokalplaner, særligt vedrørende de bestemmelser, der fremgår af tabellen ovenfor.

Hvis de udnyttelses- og anvendelsesmuligheder, der er fastlagt i en ny lokalplan, *samtidig* vurderes at udgøre en økonomisk god anvendelse af de omfattede ejendomme, så kan den nye lokalplan umiddelbart forventes at medføre *en ændret ejendomsvurdering*, som er baseret på de *maksimal* udnyttelses- og anvendelsesmuligheder som lokalplanen tillader<sup>4</sup>. Dvs. at hvis en lokalplan fx forhøjer en maksimal tilladt bebyggelsesprocent og nedsætter mindste grundstørrelsen som følge af, at et sommerhusområde overføres til byzone, så kan det *som hovedregel* forventes at medføre en højere ejendomsvurdering (grundværdi og ejendomsværdi) og en højere ejendomsbeskatning for ejerne.

En højere ejendomsvurdering forudsætter dog, at de forøgede udnyttelses- og anvendelsesmuligheder *samtidig* afspejles i det lokale handelsprisniveau, da både ejendomsværdi og grundværdi fastlægges ud fra værdien i handel og vandel jf. [vurderingslovens §6 og §13 stk.1](#). Det betyder, at hvis en ny lokalplan forhøjer udnyttelses- og anvendelsesmulighederne for de omfattede ejendomme, så vil det ikke *automatisk* medføre en højere ejendomsvurdering, hvis det ikke samtidig afspejles eller forventes afspejlet i det lokale handelsprisniveau.

---

<sup>3</sup> Den mindste grundstørrelse der kræves for at kunne udstykke til selvstændige bebyggelse. En nedsættelse af mindste grundstørrelsen vil fx isoleret set give mulighed for at flere grundejere vil kunne udstykke og frasælge en grund

<sup>4</sup> I det omfang, der konkret er fastlagt begrænsninger for byggemulighederne på en grund i *anden* lovgivning, fx en strandbeskyttelseslinje, skal vurderingerne dog også tage højde for dette, jf. tabellen ovenfor.

Ud fra forslaget til ny Ejendomsvurderingslov vil denne grundlæggende sammenhæng mellem lokalplaner, handelsprisniveau, ejendomsvurderinger og ejendomsbeskatning ikke blive ændret væsentligt med de nye ejendomsvurderinger fra 2018.

#### **SPØRGSMÅL**

Hvis kommuner eller ejendomsjerne har behov for vejledning omkring hvordan en konkret lokalplan forventes at kunne påvirke ejendomsvurderingerne, bedes de kontakte SKAT Ejendom.