



Til

Skatteministeren  
Folketingets Skatteudvalg  
MF'ere valgt i Vestjyllands Storkreds

Sagsbehandler  
Henrik Dahl  
Direkte telefon  
29 63 85 80  
E-post  
henrik.dahl@rksk.dk  
Dato  
6. september 2023  
Sagsnummer  
23-008531

## Bekymring – nye ejendomsvurderinger og fysisk planlægning

Kære minister samt medlemmer af Folketinget.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil med dette notat gøre opmærksom på, hvordan de nye ejendomsvurderinger har u hensigtsmæssige følger.

Ringkøbing-Skjern Kommune er som provinskommune i hård konkurrence med de omkringliggende kommuner om at tiltrække og fastholde bosætning. Kommunen finder det derfor nødvendigt at udvise fleksibilitet, der kan give plads til frihed og forskellighed, så flest mulige borgere kan leve det liv, de ønsker. Det bekymrer os derfor, når borgere henvender sig til kommunen, fordi ny lovgivning eller regelfortolkning på andre myndighedsområder kolliderer med vores ønske om fleksibilitet i den fysiske planlægning.

Netop fleksibilitet i den fysiske planlægning og styrkelse af yderområderne var omdrejningspunktet ved planlovsændringen i 2017, ligesom styrkelse af yderområderne har været et fokuspunkt i skiftende regerings politik. De nye ejendomsvurderinger vil modarbejde en fleksibel planlægning af og udvikling i yderområderne.

Borgernes bekymring skyldes, at den nye ejendomsvurdering, der efter lovens formål skulle være mere retvisende og retfærdig, vil indebære skattestigninger med store konsekvenser for et ikke ubetydeligt antal af kommunens borgere, der vil kunne opleve grundværdistigninger på mellem 100 og 200 procent - nogle vil endda opleve endnu højere stigninger.

Vi modtog den første henvendelse fra en chokeret borger i sommeren 2022. Han har boet i sit parcelhus på 195 m<sup>2</sup> siden 1982. Huset, der er opført i 1968, ligger på en 742 m<sup>2</sup> stor grund i Ringkøbing. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, men er omfattet af en kommuneplanramme, der giver mulighed for både tæt-lav og åben-lav bebyggelse. For tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) må grunde ikke være mindre end 300 m<sup>2</sup>. For åben-lav bebyggelse (parcelhuse) må grunde ikke være mindre end 700 m<sup>2</sup>. Disse krav til grundstørrelser er generelle for hele kommunen.

På grund af den nye ejendomsbeskatning bliver ovennævnte boligejer nu - i modsætning til tidligere - beskattet af to (hypotetiske) byggeretter, hvilket betyder en grundværdistigning på ca. 280 procent. Dette på trods af, at der hverken er foretaget ændring i bygningens anvendelse, dens fysiske



udformning, eller i kommunens planlægning for området. Grundværdistigningen skyldes alene ændringen i Skats opgørelsesmetode.

Ringkøbing-Skjern Kommune har modtaget ca. 10 henvendelser, der er sammenlignelige med ovennævnte eksempel. Problemet er imidlertid meget større. I Ringkøbing-Skjern Kommune findes ca. 4.500 ejendomme, der ikke er lokalplanlagte, men hvor kommuneplanen åbner mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, og hvor grunden er mindst 600 m<sup>2</sup> og som derfor efter Skats opfattelse beregningsmæssigt skal håndteres som to byggeretter.

Vurderingsstyrelsen begrundet deres nye praksis med henvisning til ejendomsbeskatningslovens § 17, hvoraf det fremgår, at grundværdien forstås som grundens værdi i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Ringkøbing-Skjern Kommune har svært ved at forstå, hvorledes det kan anses for "bedst mulig udnyttelse i økonomisk henseende" at nedrive velholdte parcelhuse, der tjener som bolig for kommunens borgere, og herefter bygge nye mindre boliger, for slet ikke at nævne de miljømæssige og ressourcemæssige konsekvenser både ved nedrivning af de eksisterende, velfungerende boliger, samt anskaffelse af nye materialer til opførelse af de nye boliger.

Ovennævnte boligejer spurgte kommunen, om hans ejendom kan udstykkes. Hertil svarede kommunen, at ejendommen ikke kan udstykkes jf. Udstykningslovens § 20, der fastlægger, at udstykning ikke må være i strid med anden lovgivning. Kommunen vurderer, at udstykning af ejendommen vil være i strid med Bygningsreglementet på grund af den eksisterende bebyggelses placering.

Vurderingsstyrelsen har efterfølgende kontaktet kommunen og spurgt, om kommunen vil omformulere sit svar til, at ejendommen godt kan udstykkes på betingelse af, at parcelhuset rives ned. Kommunen er ikke indstillet på at imødekomme Vurderingsstyrelsens anmodning.

Ringkøbing-Skjern Kommune har erfaret, at Vurderingsstyrelsen ikke tillægger kommunens erklæring om, at ejendommen ikke kan udstykkes, nogen værdi, på trods af, at det er kommunen, der er tillagt kompetence til at træffe afgørelse om udstykning.

Tidligere skete beskatningen af ejendomsværdi og grundværdi i forhold til de aktuelle, faktiske forhold, således at en bebygget parcelhusgrund blev beskattet som én grund med én byggeret. Skat har ensidigt ændret praksis, således at de nu ser bort fra de aktuelle, faktiske forhold. I stedet henholder de sig til (hypotetiske) ændringer, der alene skal foretages med henblik på et større skatteprovenu, for eksempel ved at erstatte, eksisterende, velfungerende parcelhuse med rækkehuse.

Kommunen har ikke adgang til de nye ejendomsvurderinger og har derfor ikke konkret overblik over, hvor mange og hvor store grundværdistigninger, de nye ejendomsvurderinger kaster af sig. DR's artikel af den 31. marts 2022 giver en indikation af, hvordan de nye ejendomsvurderinger ser ud i forhold til de gamle, og det tegner et dystert billede for vores kommune.

Som nævnt i indledningen har kommunen et stort ønske om at tiltrække og fastholde borgere. Det vil blive vanskeligt, da der efter kommunens vurdering er mindst 4.500 parcelhuse, der efter Vurderingsstyrelsens udmelding bør erstattes af ca. 9.000 rækkehuse af "økonomiske årsager". I en kommune med et let faldende indbyggertal på ca. 56.000 synes en udvidelse af boligudbuddet på ca. 4.500 boliger ikke realistisk. Dette forstærkes af, at problematikken må antages at være tilsvarende i de omkringliggende kommuner.

Vurderingsstyrelsen henviser til, at skattestigningen for den nuværende ejer stiger langsomt eller kan indefrys (med rentetilskrivning), men den merudgift, som ejendomsværdistigningen udgør, vil gøre

mange boliger usælgelige og dermed frarøve borgerne den opsparing, der måtte være sket i boligen. Situationen kan indebære teknisk insolvens og føre til tvangsauktioner på grund af boliger, der ikke kan sælges på det frie marked.

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til, at Skat vender tilbage til deres tidligere praksis, hvor beskatningen tog udgangspunkt i de faktiske, fysiske forhold.

Med venlig hilsen



Hans Østergaard  
Borgmester, Ringkøbing-Skjern Kommune