

Kære Jeppe Bruus.

Silkeborg den 15.08.2024

Ændring af Ejendomsvurderingsloven.

Jeg har med glæde konstateret, at du mener, at der er grund til at søge Ejendomsvurderingsloven ændret. Flere problemstillinger har været fremme i pressen, og det er vist åbenlyst for alle, at der er et temmelig stort behov for en række ændringer.

Når jeg skriver til dig, skyldes det et ønske om, at loven også søges ændret for så vidt angår vurderinger, og dermed beskatninger af fællesarealer ejet af grundejerforeninger.

Tidligere har stort set alle fællesarealer været vurderet til 0 kr. Der findes vist kun meget få fællesarealer der har været vurderet til en anden værdi.

Med den nye lovgivning, vurderes fællesarealer ejet af en grundejerforening, nu som værende erhversejendomme og defineres som rekreative arealer.

Disse arealer ansættes til "en grundværdi ud fra en tiendedel af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af den pågældende ejendoms grundareal".

Der er således ikke tale om en reel vurdering, men fastlæggelse af en norm der siger, at fællesarealer ALTID "vurderes" til en tiendedel af værdien af en kvm. grund til boligformål i et tilgrænsende område.

Denne norm anvendes uanset

- muligheder for anvendelse af arealet til forskellige formål eller mangel på samme
- de rådighedsindskrænkninger der er fastsat i plangrundlaget i det enkelte område
- arealets størrelse og udformning
- beliggenheden af fællesarealet / det rekreative område (hvis det overhovedet er rekreativt)
- om arealet er et egentligt privat område, eller om der er tale om adgang for offentligheden
- hvor store udgifter grundejerforeningen har til vedligeholdelse i henhold til bestemmelser som plangrundlaget foreskriver
- om der er f.eks. er tale om fredede arealer eller arealer der er omfattet af Naturfredningslovens bestemmelser
- uanset om arealet overhovedet er tilgængeligt eller ej.

Der er desuden helt typisk tale om, at sådanne arealer hverken kan sælges eller bebygges, lige som væsentlige rådighedsindskrænkninger ofte forekommer, hvorfor en vurdering til 0 kroner, fortsat vil være eneste rimelige vurdering.

Der er efter min opfattelse tale om en urimelig vurdering af fællesarealer ejet af en grundejerforening, ikke mindst når man samtidigt kan se, at grundejerforeninger med adgang til meget store friarealer ikke på samme måde vil blive beskattet, da kommunerne mange steder har valgt at beholde friarealerne som kommunale ejendomme.

Det ser ud som om, at der alene er tale om, at der af praktiske årsager nu opfindes et system, der sikrer, at man via et nyt elektronisk system, kæmmer alle fællesarealer / rekreative arealer over en kam, for at kunne håndtere en ny skatteopkrævning.

Der er jo med den nyopfundne ”særlige vurderingsnorm for rekreative arealer, herunder fællesarealer”, som Skatteministeriet har oplyst, reelt set opfundet en norm, der absolut ikke foretager en vurdering af virkeligheden af forskellige rekreative arealer, men blot udvander begrebet vurdering.

Skatteministeriet oplyser bl.a.:

”I det gamle vurderingssystem er der både eksempler på, at fællesarealer har fået en selvstændig vurdering og beskatning, og at de har været vurderet til nul kroner. Det skyldes, at mange af disse vurderinger er videreførelser fra de kommunale vurderingsankenævn, som havde en forskelligartet praksis fra kommune til kommune. Denne forskelligartede praksis skyldes bl.a., at rekreative arealer, herunder fællesarealer, ikke var selvstændigt reguleret i den gamle vurderingslov.

Med det nye ejendomsvurderingssystem har vi rettet op på dette ved, at alle rekreative arealer nu vurderes og beskattes ens.”

Det er muligt man i ministeriet finder, at alle rekreative arealer nu vurderes og beskattes ens.

Er der tale en ens vurdering – er der jo netop tale om, at **der ikke vurderes noget overhovedet, men at der blot fastlægges en norm, og at specielt grundejerforeninger der er blevet påtvunget at tage skøde på fællesarealer, nu kan se frem til, at et fællesareal pludselig kan gå fra en vurdering på 0 kroner, til en vurdering på f.eks. 11,5 millioner kr., og at grundejerforeningen kan se frem til en betydelig beskatning efter indfasning af lovgivningen.**

Der kan naturligvis heller ikke være tale om, at fællesarealerne beskattes ens, alene af den grund, at der kommunerne imellem er tale om, at grundskylden varierer mellem 3,1 og 17,7 promille i 2024.

Værdien som rekreativt areal, er vel for den enkelte borger, den samme uanset om der er tale om

- et areal der ejes af kommunen og frit kan benyttes af grundejerforeningens medlemmer
- et areal der ejes af en grundejerforening (fordi kommunen har besluttet dette i f.eks. en lokalplan) og uanset om arealet er beliggende i et område med højt vurderede grunde eller forholdsvis lavt vurderede grunde, og
- uanset hvilken grundskyldspromille der er gældende i den enkelte kommune.

Forskellen er ofte den, at de grundejerforeninger der står som ejere af fællesarealer, ofte samtidigt er pålagt ganske betydelige udgifter til områdernes vedligeholdelse, herunder udgifter til drift og vedligeholdelse af stier, belysning, beplantninger og græsarealer, medens grundejerforeninger der nyder godt af de kommunalt ejede arealer, ofte heller ikke har udgifter til vedligeholdelse af fællesarealerne.

Det er derfor også indlysende, af rigtig mange finder, at der er tale om en helt tilfældig og urimelig vurdering af fællesarealer, som er ejet af grundejerforeninger.

Det synes også som om, at flere Folketingsmedlemmer er overrasket over konsekvenserne af den nye Ejendomsvurderingslov, og at mange ikke har været bekendt med, at fællesarealer pludselig vurderes som erhvervsejendomme/rekreative arealer der fremover også skal beskattes.

En lang række problemer har været omtalt i forbindelse med de nye vurderinger, og flere Folketingsmedlemmer har erkendt, at der er behov for ændringer af lovgivningen.

Jeg håber derfor, at du i samarbejde med forligspartierne, vil søge lovgivningen ændret snarest, herunder søge sikret, at fællesarealer ejet af grundejerforeninger fremover vil blive vurderet til 0 kroner, så de forskellige grundejerforeninger bliver ens stillet for så vidt angår en fremtidig beskatning.

Med den nuværende lovgivning, er der tale om en helt tilfældig og urimelig vurdering af arealer der f.eks. kan bestå af støjvolde, vandhuller, beskyttede eller fredede områder der ikke kan eller må benyttes, lige som visse arealer end ikke er tilgængelige.

Samtidigt kan de pågældende arealer være fuldt ud offentligt tilgængelige, medens kun grundejerne har alle udgifter til vedligeholdelse – og med den nuværende lovgivning, kan se frem til en beskatning af fællesarealerne.

Det bør ændres snarest.

Vedlagt følger en oversigt med tre konkrete eksempler på en forventet beskatning af fællesarealer.

Med venlig hilsen

Bendt Bjerggaard Nielsen

Hjortespringet 29

8600 Silkeborg