

Tre eksempler på forskellig beskatning af friarealer efter vedtagelsen af ny Ejendomsvurderingslov.

Lokalplan 41-006 i Silkeborg kommune omfatter 40 ejendomme.

Den gennemsnitlige grundværdi pr. kvm. efter den foreløbige ejendomsvurdering er på 1.893 kr./kvm.

Det samlede fælles areal udgør 34.238 kvm.

Vejarealet udgør 11.122 kvm.

Rest til beskatning 23.116 kvm.

Beregnet ejendomsskat af fællesarealet efter indfasning:

$23.116 \text{ kvm.} \times 1893/10 \times 0,8 \times 0,011 = 38.508 \text{ kr./år.}$ - svarende til **en årlig udgift på ca. 963 kr. pr. ejendom**

Her beregnet efter det præcise fællesareal, og med 80 % af den beregnede grundværdi af fællesarealet og med en 1/10 del af grundpris efter den foreløbige vurdering, og med en grundskyldspromille på 11 0/00.

Lokalplan 41-007 i Silkeborg kommune omfatter 50 ejendomme.

Den gennemsnitlige grundværdi pr. kvm. efter den foreløbige vurdering er på 2.187 kr./kvm.

Det samlede fælles areal udgør 67.633 kvm.

Vejarealet udgør 15.256 kvm.

Rest til beskatning 52.377 kvm.

Beregnet ejendomsskat efter indfasning:

$52.377 \text{ kvm.} \times 2.187/10 \text{ kr.} \times 0,8 \times 0,011 = 102.727 \text{ kr.}$ svarende til **en årlig udgift på ca. 2.055 kr. pr. ejendom.**

Beregning i øvrigt som oven for.

Det svarer til at friarealet bliver vurderet til 11.673,545 kr. (et areal der hverken kan sælges, udstykses eller bebygges, men som skal vedligeholdes i betydeligt omfang, og som desuden indeholder stiforbindelser der er åben for offentligheden, herunder ikke mindst skolesøgende børn, men alene skal vedligeholdes af grundejerne, der efter den nye Ejendomsvurderingslov samtidigt "kan se frem til" samlet at skulle beskattes med 102.727 kr. årligt (med den her forudsatte vurdering og med en grundskyldspromille på 11 %).

Alle ejendomme er udstykket fra en og samme ejendom og er beliggende inden for en afstand på højst 400 m.

Naturligvis vil tallene ændre sig når en indfasning eventuel er gennemført, men der er ikke noget til hinder for at kunne sammenligne tallene.

Kravene til vedligeholdelse af fællesarealerne i de to områder ligner ikke hinanden, idet kravene til vedligeholdelse af områderne i lokalplan 41-007 er noget mere vidtgående og dermed mere omkostningstunge.

Lokalplan 120 - også fra Silkeborg Kommune, omfatter 102 ejendomme i Ans.

I denne lokalplan er der udlagt hele 146.694 kvm. fællesareal, heraf 25.800 kvm. til vej.

Der er således et reelt friareal på hele 120.894 kvm. (22 tdr. land). Grundejerforeningen er forpligtet til at vedligeholde området, men de slipper helt for fremover at skulle betale ejendomsskyld af arealet, alene af den grund, at kommunen står som ejer af dette areal.

Beregnet ejendomsskat 0 kr. – årlig udgift pr. ejendom = 0 kr.

Dette er ikke tænkte eksempler, men fra den virkelige verden, og viser med al tydelighed, at beskatning af fællesarealer vil ramme grundejerne helt tilfældigt, og at der kan være endog meget stor forskel på, hvor stor en ekstra skattebyrde der kan blive tale om for den enkelte.

Derfor bør lovgivningen selvfølgelig ændres, så fællesarealer heller ikke fremadrettet bliver beskattet!