



Lovtidende A

2013

Udgivet den 5. september 2013

30. august 2013.

Nr. 1067.

Bekendtgørelse af lov om vurdering af landets faste ejendomme¹⁾

Herved bekendtgøres lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 740 af 3. september 2002, med de ændringer, der følger af § 2 i lov nr. 1047 af 17. december 2002, § 18 i lov nr. 458 af 9. juni 2004, § 81 i lov nr. 428 af 6. juni 2005, § 33 i lov nr. 535 af 24. juni 2005, § 11 i lov nr. 406 af 8. maj 2006, § 11 i lov nr. 514 af 7. juni 2006, § 26 i lov nr. 515 af 7. juni 2006, § 56 i lov nr. 538 af 8. juni 2006, § 9 i lov nr. 539 af 8. juni 2006, § 4 i lov nr. 106 af 7. februar 2007, § 14 i lov nr. 335 af 7. maj 2008, § 20 i lov nr. 525 af 12. juni 2009, § 14 i lov nr. 433 af 16. maj 2012 og § 1 i lov nr. 925 af 18. september 2012.

De ændringer, der følger af § 13 i lov nr. 649 af 12. juni 2013, er ikke indarbejdet i denne lovbekendtgørelse, da ændringerne først træder i kraft den 1. januar 2014, jf. § 16, stk. 1, i lov nr. 649 af 12. juni 2013, men det følger af note 4 hvilke bestemmelser, der ændres ved denne lov.

A. Almindelige regler for vurderingen

§ 1. Almindelig vurdering af landets faste ejendomme finder sted hvert andet år, jf. dog § 7. Ejeboliger vurderes i ulige år. Andre ejendomme vurderes i lige år. Skatteministeren fastsætter den nærmere afgrænsning mellem ejeboliger og andre ejendomme.

§ 2. Ved de almindelige vurderinger er vurderingsterminen den 1. oktober i det år, hvori vurderingen foretages. Ejendommens tilstand og prisforholdene pr. vedkommende 1. oktober lægges til grund ved ansættelsen, jf. dog § 12, § 14, stk. 3, og § 39, stk. 3.

§ 2 A. (Ophævet)

§ 3. Året efter den almindelige vurdering foretages der omvurdering

- 1) af ejendomme, fra hvilke der er afhændet eller til hvilke der er lagt et særskilt matrikuleret areal, når erhvervelsesdokumentet er blevet tinglyst som adkomst,
- 2) af ejendomme, ved hvilke der uden forandring af matrikelbetegnelsen er sket arealændring som følge af arealoverførsel,
- 3) af ejendomme, fra hvilke der er udskilt et areal, når dette er blevet ansat ved en vurdering i henhold til § 4, stk. 1, eller når arealet i overensstemmelse med reglerne i § 8, stk. 3, skal vurderes som en selvstændig ejendom,
- 4) af ejendomme, fra hvilke der er eksproprieret areal, eller til hvilke der er lagt eksproprieret areal, samt af ejendomme, der er omfattet af en foreløbig kendelse i henhold til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven),

- 5) af ejendomme, der har lidt væsentlig skade ved brand, storm eller lignende, eller hvis ejendomsværdi må antages at være gået væsentligt ned som følge af nedrivning af bygninger,
- 6) af ejendomme, for hvilke ejendomsværdien eller grundværdien må antages at være steget eller faldet som følge af ændrede planforhold,
- 7) af nye ejendomme, herunder ejendomme, som er opstået ved opfyldning, ved en ejendoms opdeling i ejerlejligheder eller ved opførelse af en bygning på lejet grund,
- 8) af ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning,
- 9) af nybyggede ejendomme,
- 10) af ejendomme, der har ændret anvendelse,
- 11) af ejerlejligheder, hvis fordelingstal er ændret.

Stk. 2. Årsagen til omvurderingen skal være indtrådt i det første år efter ejendommens sidste vurdering ved en almindelig vurdering.

Stk. 3. Offentlige myndigheder skal efter bestemmelse af skatteministeren være pligtige til uden betaling at meddele told- og skatteforvaltningen oplysninger til brug ved afgørelsen af, om omvurdering i henhold til stk. 1 skal finde sted.

Stk. 4. Ved vurderingen i henhold til stk. 1 er vurderingsterminen 1. oktober i det år, hvori omvurderingen foretages. Ejendommens tilstand pr. vedkommende 1. oktober og prisforholdene pr. vurderingsterminen ved senest forudgående almindelig vurdering lægges til grund, jf. dog § 12, § 14, stk. 3, og § 39, stk. 3.

§ 3 A. (Ophævet)

§ 4. Enhver selvstændigt vurderet ejendom samt ethvert ikke selvstændigt vurderet areal, der opfylder betingelserne i

§ 8, stk. 1, 2 eller 3, for at kunne vurderes selvstændigt, kan på begæring af ejeren - når de i § 8, stk. 3, 3. pkt., omhandlede betingelser foreligger, på begæring af hver af parterne i salget - forlanges optaget til vurdering (omvurdering) til enhver tid uden for de almindelige vurderinger. Begæring om en sådan vurdering skal fremsættes skriftligt, og såfremt der for ejendommen skal indgives vurderingsskema, jf. § 38, stk. 2, er foretagelsen af vurderingen betinget af, at skema indgives inden en af told- og skatteforvaltningen fastsat frist.

Stk. 2. Såfremt en begæring om vurdering i henhold til stk. 1 angår et areal, der hidtil har været vurderet som del af en ejendom, men sådant areal som følge af sammenlægning skal vurderes sammen med andet areal, jf. § 8, stk. 1, 2, 3 og 4, må den sammenlagte ejendom optages til vurdering.

Stk. 3. Ved vurderingerne i henhold til stk. 1 og 2 er det med de af bestemmelserne i § 12 og § 14, stk. 3, følgende modifikationer ejendommens tilstand på vurderingstidspunktet, der skal lægges til grund ved ansættelsen. Ansættelserne foretages efter prisforholdene pr. vurderingsterminen ved senest forudgående almindelige vurdering.

Stk. 4. Begæring om vurdering i henhold til stk. 1 skal indgives til told- og skatteforvaltningen. Skatteministeren kan træffe bestemmelse om formen for begæringen og om, hvilke dokumenter og oplysninger der skal medfølge. Vurderingerne skal foretages uden uforment ophold.

Stk. 5. Udgifterne ved vurderinger, der finder sted efter begæring i henhold til stk. 1, afholdes af den, der har begæret vurderingen. Ansættes ejendomsværdien eller grundværdien mindst 10 pct. lavere end ved nærmest forudgående vurdering, afholdes udgifterne dog af det offentlige. For hver vurdering efter 1. pkt. betales et grundbeløb på 358,12 kr. Grundbeløbet er i niveau 1. oktober 1997 og reguleres efter reglerne for generelle reguleringer af tjenestemandslønninger.

§ 4 A. (Ophævet)

§ 4 B. (Ophævet)

§ 5. Ved vurderingen ansættes ejendomsværdien og grundværdien samt et eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer.

Stk. 2. Forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien benævnes forskelsværdien.

Stk. 3. Hvor der i den øvrige lovgivning bruges udtrykket vurderingssummen til ejendomsskyld eller ejendomsskyldværdien, træder ejendomsværdien i stedet herfor.

§ 6. Vurderingen foretages på grundlag af værdien i handel og vandel, såfremt købesummen skulle erlægges konstant, jf. nærmere bestemmelserne i afsnit B og C. For ejerboliger, jf. § 1, 2. pkt., fastlægges vurderingen med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område.

§ 7. Undtaget fra vurdering er:

- 1) Kirker og kirkegårde,

- 2) De staten, regionerne og kommunerne tilhørende torve, gader, veje og parkanlæg bortset fra arealer, der udnyttes erhvervsmæssigt,
- 3) Befæstningsanlæg bortset fra arealer og bygninger inden for befæstningsanlæggets rammer, der udnyttes erhvervsmæssigt,
- 4) Fyranlæg,
- 5) Jernbaneanlæg, havne-, kanal- og lufthavnsanlæg, der i henhold til reglementariske bestemmelser er til benyttelse af almenheden, for så vidt arealerne og bygningerne direkte tjener eller er bestemt til at tjene trafikens formål. Det samme gælder under de i 1. pkt. nævnte betingelser for rutebilstationer, der betjener publikum på flere busruter, der udfører rutetrafik med tilladelse i medfør af lovgivningen om buskørsel. Stations-, administrations-, værkstedsbygninger og lignende bygninger med tilhørende grund skal ikke vurderes, selv om bygningen og grunden til dels også benyttes til andre formål,
- 6) De grunde, bygninger og anlæg på Københavns frihavns område, som omfattes af § 7, stk. 1, i lov nr. 141 af 31. marts 1960 om Københavns Frihavn.

Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen kan undlade at ansætte ejendomsværdi eller grundværdi for ejendomme, der ikke er omfattet af stk. 1, hvor en sådan ansættelse er uden betydning for påligningen af ejendomsværdiskat eller grundskyld, jf. dog § 23, stk. 4, § 23 A, stk. 5, og § 23 C i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme.

§ 8. Arealer, der i forening udgør en samlet fast ejendom, jf. § 2 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, skal vurderes sammen. Arealer, der tilhører samme ejer og udgør en driftsenhed, skal vurderes som en ejendom. Landbrugsejendomme, der drives sammen, jf. § 26 i lov om landbrugsejendomme, skal dog vurderes hver for sig.

Stk. 2. Ejerlejligheder, der er oprettet i henhold til lov om ejerlejligheder, anses som selvstændige faste ejendomme, når der er sket anmeldelse til tinglysningsmyndighederne af ejendommens opdeling i ejerlejligheder, medmindre anmeldelsen afvises. Justitsministeren kan bestemme, at der ved anmeldelsen til tinglysningsmyndighederne skal vedlægges en ekstra genpart af anmeldelsen og af fortegnelsen over ejerlejlighederne til brug for vedkommende oppebørselsmyndighed.

Stk. 3. Når der har fundet matrikulær udstykning sted, kan ejeren under forudsætning af, at der ikke er sket notering i matriklen om, at de pågældende matrikelnumre (artikelnumre) skal holdes forenet som en samlet ejendom, såvel ved en almindelig vurdering som ved en vurdering i henhold til § 4, forlange, at de nye matr. nr.e (art. nr.e) vurderes hver for sig som selvstændige ejendomme, uanset at de vedblivende tilhører samme ejer og drives under et. Består en ejendom af flere matr. nr.e (art. nr.e), kan under ovennævnte forudsætning ejeren, når han påtænker at sælge et af disse, forlange det pågældende matr. nr. (art. nr.) særskilt vurderet. Er der ved frivillig overdragelse mod vederlag sket salg af et areal, der opfylder betingelserne for at kunne vurderes selvstændigt, kan såvel sælgeren som køberen, når erhvervelsesdo-

kumentet er udstedt, forlange det pågældende areal særskilt vurderet, medmindre arealet er blevet sammenlagt med andet køberen tilhørende areal, og de sammenlagte arealer skal samvurderes i medfør af bestemmelserne i stk. 1 og 4. Et areal, der er vurderet under en landbrugsejendom, kan dog kun vurderes særskilt, når arealet efter 1. september 1960 er fraskilt den pågældende ejendom.

Stk. 4. Når en fast ejendom eller en del af en sådan overdrages, kan det overdragne areal først vurderes som tilhørende den nye ejer, når denne har fået tinglyst adkomst på det overdragne, medmindre overdragelsen finder sted i forbindelse med en ekspropriation af arealet.

Stk. 5. I tvivlstilfælde træffer told- og skatteforvaltningen afgørelse om, hvorvidt et areal skal vurderes som en selvstændig ejendom, og i benægtende fald, under hvilken ejendom arealet skal vurderes.

B. Ejendomsværdien

§ 9. Ved ejendomsværdien forstås værdien af den faste ejendom i dens helhed.

Stk. 2. Sædvanligt tilhører til ejendommen medtages ved ansættelsen. Derimod medtages ikke besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel.

§ 10. Ved ansættelsen af ejendomsværdien skal der tages hensyn til de til den faste ejendom (grund og bygninger m.v.) knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter.

Stk. 2. Fremdeles skal der tages hensyn til privatretlige servitutter, der er pålagt en ejendom til fordel for anden ejendom, såvel ved vurderingen af den herskende som af den tjenende ejendom. I øvrigt bortses der fra rettigheder og forpligtelser af privatretlig karakter, jf. dog herved § 11.

Stk. 3. Ved ansættelsen af ejendomsværdien regnes der for udlejningsejendommens vedkommende med sædvanlige udlejningsforhold.

§ 11. Ejers bygningerne på en ejendom af en anden end grundens ejer, og der således foreligger to selvstændige ejendomme, vurderes bygningerne for sig og grunden for sig, og ved ansættelsen af ejendomsværdien tages der for begge ejendomme hensyn til kontraktforholdet mellem parterne.

§ 12. Hvor ejendommens driftstilstand efter ejendommens karakter svinger i årets løb, ansættes ejendommen i årets middeltilstand.

C. Grundværdien

§ 13. Ved grundværdien forstås værdien af grunden (med grundforbedringer) i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse.

Stk. 2. Ved ansættelsen af grundværdien skal der tages hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter.

Stk. 3. Fremdeles skal der tages hensyn til privatretlige servitutter, der er pålagt et grundareal til fordel for et areal under en anden ejendom, såvel ved vurderingen af den her-

skende som af den tjenende ejendom. I øvrigt bortses der fra rettigheder og forpligtelser af privatretlig karakter.

§ 14. For landbrugsejendomme og ejendomme, som efter § 33, stk. 1, sidestilles hermed, skal jord, for hvilken forholdene er ensartede, ansættes til samme beløb pr. arealenhed uden hensyn til, om jorden hører til en større eller mindre ejendom.

Stk. 2. Til opnåelse heraf vil jorden til disse ejendomme være at ansætte pr. arealenhed efter, hvad jord af beskaffenhed og beliggenhed som det pågældende jordstykke må antages efter egnens priser at ville koste ved salg i ubebygget stand, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kultur. Er ejendommens tilliggende af væsentlig forskellig beskaffenhed eller beliggenhed, ansættes hver af de pågældende dele for sig.

Stk. 3. Ansættelsen af grundværdien foretages på grundlag af jordens tilstand lige efter høst.

Stk. 4. Hvis benyttelse til andet end landbrug o.lign. for dele af ejendommen må anses for at være den i økonomisk henseende gode anvendelse, må værdien af jorden for disse dele ansættes skønsmæssigt efter de priser, som antages at kunne opnås ved salg af den til den pågældende anvendelse, jf. § 16.

Stk. 5. Inden for områder, der ligger i landzone, jf. lov om planlægning, ansættes grundværdien af ejendomme, der benyttes til landbrug, gartnere, planteskole eller frugtplantage, jf. § 33, stk. 1, efter reglerne i stk. 1-4, således at der ved vurderingen ses bort fra den højere værdi, der er en følge af forventninger om ejendommenes overgang til anden zone-status. Efter samme regler ansættes grundværdien af ejendomme, beliggende i landzone, som ved 14. alm. vurdering var omfattet af § 33, stk. 1, men som efter dette tidspunkt enten er blevet tilplantet, uden at arealet er undergivet fredskovspligt, eller som ikke længere bliver benyttet. Såfremt arealet er tilplantet med skov, og skovdrift er den økonomisk gode anvendelse, ansættes grundværdien dog efter § 15.

§ 15. Ved skovbrugsejendomme skal skovens grund ansættes til den værdi, som jorden antages at have, når ejendommen anvendes til almindelig god skovdrift.

Stk. 2. Til opnåelse heraf ansættes først skovens normalværdi, hvorved forstås den værdi, som skoven vil have, når der gås ud fra følgende forudsætninger:

- a) den foreliggende træartsfordeling under hensyntagen til muligheden for overgang til bevoksning med de træsorter, som jorden efter alle foreliggende forhold må anses for egnet til at frembringe,
- b) at aldersklasseforholdet er regelmæssigt,
- c) at jorden er forsynet med de til almindelig god skovdrift fornødne hegn, veje og grøfter,
- d) at skoven er almindelig godt plejet og behandlet og som følge heraf har den træmasse, som de anførte forudsætninger betinger.

Stk. 3. Når normalværdien er udfundet, sættes grundværdien til en af Skatterådet fastsat procent af normalværdien. Ved hede- og klitplantager samt andre lignende nyplantninger skal grundværdien sættes til samme procent af ejen-

domsværdien, så længe ejendomsværdien for plantagen m.v. bortset fra bygningsværdier og andre værdier af den i stk. 4 nævnte art, ikke har nået eller ved normal drift kunne have nået normalværdien. Den nævnte procent fastsættes hvert fjerde år af Skatterådet.

Stk. 4. Knytter der sig til et skovareal særlige værdier ud over de egentlige skovbrugsmæssige, f.eks. hvor der med skoven er forbundet særlige indtægter ved udlejning til sommerbeboelse, restauration, forlystelsesetablisement el. lign., skal disse værdier tillægges det efter stk. 3 udfundne beløb. Det samme gælder værdier af arealer under ejendommen, der ikke indgår under skovdrift i egentlig forstand, såsom jord til tjenestesteder, ager, eng, tørvemoser m.v., hvilke arealer skal ansættes efter de i §§ 14 eller 16 anførte regler, dog under hensyntagen til påhvilende fredskovspligt.

Stk. 5. Såfremt benyttelse til andet end skovbrug må anses for at være den i økonomisk henseende gode anvendelse, og der ikke hviler fredskovsforpligtelse på jorden, sker ansættelsen af grundværdien efter de i §§ 14 eller 16 anførte regler. Grundværdien for hede- og klitplantager eller andre lignende nyplantninger må, når disse ikke er fredskovspligtige, ikke ansættes lavere end grundværdien for den omgivende jord af samme beskaffenhed.

§ 16. Ved andre ejendomme, hvorpå de i §§ 14 og 15 givne regler ikke kan anvendes, ansættes grundværdien til det beløb, som efter de gældende handelspriser antages at kunne opnås for den pågældende ejendom i ubebygget stand ved salg til en efter samtlige forhold økonomisk god anvendelse, i hvilken henseende hensyn må tages såvel til ejendommens form og størrelse som til udstyknings- og omlægningsmuligheder.

§ 16 A. I forbindelse med ansættelsen af ejerlejligheder ansættes grundværdien for grundarealet ifølge matriklen for den ejendom, som er opdelt i ejerlejligheder. Ansættelsen af de enkelte ejerlejligheders grundværdi sker ved fordeling af den i 1. pkt. omhandlede grundværdi. Fordelingerne foretages efter det for ejerlejlighederne i ejendommen fastsatte fordelingstal. Er der intet fordelingstal fastsat, fordeles grundværdien ligeligt på samtlige ejerlejligheder. Reglerne i 3. og 4. pkt. kan fraviges, hvis de fører til en åbenbart urimelig fordeling.

§ 16 B. Ved ansættelsen af grundværdien for arealer udlagt til beboelsesformål eller sommerhusformål, hvor beboelsesbygningens placering eller størrelse den 1. januar 2002 var og fortsat er til hinder for en udstykning til to beboelsesparceller, bortses der fra denne udstykningsmulighed.

D. Fradrag i grundværdien for grundforbedringer (Udgået)

§ 17. ²⁾ (Ophævet)

§ 18. ²⁾ (Ophævet)

§ 19. (Ophævet)

§ 20. (Ophævet)

§ 21. ²⁾ (Ophævet)

§ 21 A. ²⁾ (Ophævet)

E. Told- og skatteforvaltningen (Udgået)

§§ 22-29 A. (Ophævet)

F. Told- og skatteforvaltningens opgaver

§ 30. I forbindelse med vurderingen afgøres det, om en ejendom må anses for helt eller delvis undtaget fra vurdering i henhold til § 7, stk. 1, eller vurdering helt eller delvis skal undlades i henhold til § 7, stk. 2.

§ 31. (Ophævet)

§ 32. (Ophævet)

§ 33. I forbindelse med vurderingen træffer told- og skatteforvaltningen bestemmelse om, hvorvidt en ejendom helt eller delvis må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, eller til hvilken benyttelse ejendommen i øvrigt henføres. I forbindelse med vurderingen af ejendomme omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4 a, stk. 1-4, træffes ligeledes bestemmelse om, hvorvidt en nybygning er færdigbygget. En ejendom skal vurderes som færdigbygget, når den kan anvendes som bolig.

Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen foretager de fordelinger af ejendomsværdi, grundværdi og eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer, som i øvrigt er fornødne til gennemførelsen af bestemmelser i lov om kommunal ejendomsskat, lov om lån til betaling af ejendomsskatter og boafgiftsloven.

Stk. 3. Er en ejendom delvis jordrentepligtig, foretages fordeling af grundværdien og eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer på det jordrentepligtige areal og den øvrige del af arealet.

Stk. 4. I forbindelse med vurderingen af ejendomme, der må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, jf. stk. 1, 1. pkt., foretages en fordeling af ejendomsværdien og grundværdien på henholdsvis stuehuset med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom.

Stk. 5. ³⁾ For ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og som, uden at være omfattet af stk. 4, både tjener til bolig for ejeren og benyttes erhvervsmæssigt i væsentligt omfang, foretages fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom. Hvis der for en ejendom som nævnt i 1. pkt., der fraflyttes eller afstås, og som tidligere har tjent til bolig for ejeren, ikke er foretaget en fordeling af ejendomsværdien på den del af ejendommen, der har tjent til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom, foretager told- og skatteforvaltningen en sådan fordeling i fraflytnings- og afståelsesåret. For ejendomme omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 10, hvor en væsentlig del af ejendommen anvendes erhvervsmæssigt, foretages ligeledes en fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for den ansatte eller hovedaktionæren og på den øvrige ejendom.

Stk. 6. ³⁾ For ejendomme, som indeholder to selvstændige lejligheder, og som tjener til bolig for ejeren uden at være omfattet af stk. 4 eller 5, foretages fordeling af ejendoms-

værdien på de to selvstændige lejligheder. Stk. 5, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse. For ejendomme omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 10, som indeholder to selvstændige lejligheder, foretages ligeledes en fordeling af ejendomsværdien på de to selvstændige lejligheder.

Stk. 7. ³⁾ For skovejendomme foretages i forbindelse med vurderingen fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom. Stk. 5, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse. For skovejendomme omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 10, foretages ligeledes en fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for den ansatte eller hovedaktionæren, og på den øvrige ejendom. For skovbrugsejendomme, som omfatter mindst 25 ha skov, og som ejes af andre end stat og kommune, foretages desuden en fordeling af ejendomsværdien på den del af ejendommen, der benyttes til skov, og på den øvrige del af ejendommen.

Stk. 8. For ejendomme over 5.000 m², der helt eller delvis er beliggende i landzone, og hvor der ikke skal foretages en fordeling efter stk. 4-7, foretages en fordeling af ejendomsværdien på den del, der knytter sig til ejerboligdelen, og på den øvrige del af ejendommen. Ved fordelingen anses 5.000 m² af grundarealet for at høre til boligdelen, jf. dog stk. 11. Den øvrige del af grundarealet medregnes til restejendommen.

Stk. 9. For ejendomme, der er samnoteret med en vindmølleparcel, jf. § 8, stk. 1, og hvor der ikke skal foretages en fordeling efter stk. 4-7, foretages en fordeling af ejendomsværdien på henholdsvis den del, der knytter sig til ejerboligen, og den del, der knytter sig til vindmølleparcellen.

Stk. 10. Fordelingen af grundværdien og fradraget i samme eller af ejendomsværdien foretages i alle andre tilfælde, hvor lovgivningen forudsætter en sådan fordeling (f.eks. hvor brugeren af en del af en ejendom ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af den pågældende del af ejendommen), og der inden vurderingen er fremsat begæring herom under meddelelse af de fornødne oplysninger.

Stk. 11. Hvis det grundareal, der efter stk. 8 ligger i umiddelbart forbindelse med boligen, er mindre end 5.000 m², anses kun dette grundareal for at høre til boligdelen.

Stk. 12. Hvor der på en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, er foretaget en om- eller tilbygning, der ikke er omfattet af 2001-vurderingen, foretages ved den almindelige vurdering eller omvurderingen efter § 3 en ansættelse af ejendomsværdien inkl. om- eller tilbygningen på samme niveau som 2001-vurderingen. Desuden foretages en tilsvarende ansættelse på samme niveau som 2002-vurderingen. Ejeren modtager meddelelse om de to ansættelser. Ved om- eller tilbygninger i 1. pkt., forstås en om- eller tilbygning, der kræver byggetilladelse.

Stk. 13. Hvor der på en ejendom foretages en nybygning, der ikke er omfattet af 2001-vurderingen, og således at ejendommen efterfølgende omfattes af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, foretages ved den almindelige vurdering eller omvurderingen efter § 3 en ansættelse af ejendomsværdien inkl. nybygningen, jf. stk. 1, 2. pkt., på samme niveau

som 2001-vurderingen. Stk. 12, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 14. Hvor der på en ejendom omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, er sket ændring af ejendommens areal, og hvis denne ændring ikke er omfattet af 2001-vurderingen, foretages ved den almindelige vurdering eller omvurderingen efter § 3 en ansættelse af ejendomsværdien inkl. det ændrede grundareal på samme niveau som 2001-vurderingen. Stk. 12, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 15. Hvis en ejendom, der er omfattet af ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, har ændret anvendelse eller planforhold og denne ændrede anvendelse m.v. ikke er omfattet af 2001-vurderingen, foretages ved den almindelige vurdering eller omvurderingen efter § 3 en ansættelse af ejendomsværdien inkl. fordelinger af denne efter den ændrede anvendelse m.v. på samme niveau som 2001-vurderingen. Hvis ejeren af ejendommen både før og efter den ændrede anvendelse m.v. har beboet ejendommen, har denne ansættelse dog først virkning fra og med året efter, at denne ejer har overdraget ejendommen til en ny ejer. Stk. 12, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 16. Hvor der på en ejendom omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. kapitel 1 i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme, er sket ændring af ejendommens areal og denne ændring ikke er omfattet af den grundværdi, der danner grundlag for fastsættelsen af beregningsgrundlaget for grundskylden, jf. nævnte lovs § 1, stk. 2, nr. 2, foretages ved den almindelige vurdering eller omvurderingen efter § 3 en yderligere ansættelse af grundværdien. Denne ansættelse omfatter grunden efter arealændringen og foretages på det niveau, som gælder for vurderinger det seneste år, hvor grundværdien efter fradrag for forbedringer og reduktion for fritagelser for grundskyld, jf. nævnte lovs § 1, stk. 2, nr. 1, udgjorde den afgiftspligtige grundværdi. 1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis en ejerlejligheds fordelingstal ændres.

Stk. 17. Hvis en ejendom omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. reglerne i kapitel 1 i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme, har ændret anvendelse eller planforhold og denne ændrede anvendelse m.v. ikke er omfattet af den grundværdi, der danner grundlag for fastsættelsen af beregningsgrundlaget for grundskylden, jf. nævnte lovs § 1, stk. 2, nr. 2, foretages ved den almindelige vurdering eller omvurderingen efter § 3 en yderligere ansættelse af grundværdien. Denne ansættelse omfatter grunden efter den ændrede anvendelse m.v. og foretages på det niveau, som gælder for vurderinger det seneste år, hvor grundværdien efter fradrag for forbedringer og reduktion for fritagelser for grundskyld, jf. nævnte lovs § 1, stk. 2, nr. 1, udgjorde den afgiftspligtige grundværdi.

Stk. 18. Når en ny ejendom bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. kapitel 1 i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme, foretages ved den almindelige vurdering eller omvurderingen efter § 3 en yderligere ansættelse af grundværdien. Er den nye ejendom udskilt fra en ejendom, der er omfattet af pligten til at betale grundskyld (den udstykkede ejendom), omfatter denne ansættelse grun-

den under hensyn til de for denne gældende anvendelses- og planforhold og foretages på det niveau, som gælder for vurderinger af den udstykkede ejendom det seneste år, hvor grundværdien efter fradrag for forbedringer og reduktion for fritagelser for grundskyld, jf. nævnte lovs § 1, stk. 2, nr. 1, udgjorde den afgiftspligtige grundværdi. Har den nye ejendom hidtil været undtaget fra vurdering, jf. § 7, stk. 1, eller er vurdering undladt, jf. § 7, stk. 2, omfatter denne ansættelse grunden under hensyn til de for denne gældende anvendelses- og planforhold og foretages på det niveau, som gælder for vurderinger af omliggende ejendomme af den pågældende art det seneste år, hvor grundværdien for disse efter fradrag for forbedringer og reduktion for fritagelser for grundskyld, jf. nævnte lovs § 1, stk. 2, nr. 1, udgjorde den afgiftspligtige grundværdi.

Stk. 19. Stk. 12-18 finder tilsvarende anvendelse ved berigtigelse af fejl i forbindelse med genoptagelse af vurderinger, jf. skatteforvaltningslovens § 33.

§ 33 A. For ejendomme, hvor der er anmodet om vurdering efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6, ansættes efter stk. 3 en særskilt ejendomsværdi for den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren, og efter stk. 4 en særskilt ejendomsværdi for den resterende del af ejendommen. De nævnte særskilte ansættelser kan tilsammen afvige fra den ejendomsværdi, der ansættes for den samlede ejendom.

Stk. 2. For ejendomme, hvor der er anmodet om vurdering efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 7 og 8, ansættes efter stk. 3 en særskilt ejendomsværdi for hver enkelt af de lejligheder m.v., der tjener til bolig for en ejer af ejendommen, og efter stk. 4 en særskilt ejendomsværdi for den resterende del af ejendommen. Reglen i stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Den særskilte ansættelse af ejendomsværdi som nævnt i stk. 1 og 2 for den del af en ejendom, som tjener til bolig for en ejer, foretages, som om den pågældende bolig var tinglyst som en selvstændig ejerlejlighed. Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om vurderingen.

Stk. 4. Den særskilte ansættelse af ejendomsværdi som nævnt i stk. 1 og 2 for den del af en ejendom, som ikke tjener til bolig for en ejer, foretages, som om den pågældende del af ejendommen var en selvstændig fast ejendom. Ved vurderingen i henhold til 1. pkt. er vurderingsterminen 1. oktober i det år, hvori vurderingen foretages. Ejendommens tilstand pr. vurderingsterminen ved senest forudgående almindelige vurdering lægges til grund. Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om vurderingen.

Stk. 5. Ved anmodning om vurdering efter stk. 1 eller 2 betales et gebyr på et grundbeløb på 900 kr. (2010-niveau) for hver enkelt særskilt ansættelse. Det samme gælder, hvis der som følge af ændret benyttelse af ejendommen eller ændrede ejerforhold for ejendommen senere er behov for ny vurdering efter stk. 1 eller 2. Beløbet i 1. pkt. reguleres efter personskatteovens § 20.

§ 34. Told- og skatteforvaltningen har pligt til på begæring af offentlige myndigheder at afgive erklæringer på områder, der vedrører vurdering af ejendomme. Er told- og skatteforvaltningens pligt til at afgive erklæringer ikke ud-

trykkeligt hjemlet i særlig lov, afgøres spørgsmålet om omfanget af pligten endeligt af told- og skatteforvaltningen. Told- og skatteforvaltningen kan i samme tilfælde, hvor omstændighederne taler derfor, bestemme, at den pågældende myndighed skal betale for afgivelse af erklæringen.

§§ 35-36. (Ophævet)

§ 37. (Ophævet)

G. Vurderingen

§ 38. Told- og skatteforvaltningen kan i forbindelse med forberedelsen af den almindelige vurdering bestemme, at der skal rettes henvendelse til en eller flere ejere af fast ejendom.

Stk. 2. Til brug for denne henvendelse kan told- og skatteforvaltningen anvende et skema, som ejeren skal udfylde med oplysninger om ejendommen, der kan være af betydning for dens vurdering. Skemaet indsendes til told- og skatteforvaltningen.

Stk. 3. Told- og skatteforvaltningen kan bestemme, at ejere af ejendomme, på hvis grund eller bygninger, der er afholdt udgifter til forbedring, skal indsende oplysninger om disse udgifter på et særligt skema.

Stk. 4. For ejendomme, som er opdelt i ejerlejligheder, skal ejerforeningen efter told- og skatteforvaltningens nærmere bestemmelse udfylde og underskrive et skema med de oplysninger, der er nødvendige for ansættelsen af grundværdien.

Stk. 5. Af de skemaer, som told- og skatteforvaltningen udsender, skal det fremgå, til hvem og inden for hvilken frist skemaet skal tilbagesendes i udfyldt og underskrevet stand. Fristen skal være mindst 1 måned. Fristen kan dog forlænges af told- og skatteforvaltningen, når omstændighederne taler herfor.

§ 39. Vurderingerne foretages på grundlag af oplysninger fra det i stk. 2 nævnte register, fra bygnings- og boligregistret, fra andre registre med oplysninger om fast ejendom og fra de indkomne udfyldte skemaer vedrørende ejendommene.

Stk. 2. Skatteministeren kan pålægge kommunalbestyrelserne at opretholde og ajourføre et register indeholdende de for vurderingen nødvendige oplysninger, herunder oplysninger om matriklen, de vurderede ejendomme og ejerforholdene. Skatteministeren fastsætter de nærmere regler for registerets førelse samt for adgangen til at benytte registret.

Stk. 3. Ved bedømmelse af prisforholdene pr. 1. oktober, jf. § 2, anvendes de af told- og skatteforvaltningen senest indsamlede oplysninger om salgsprisen for sammenlignelige ejendomme suppleret med en fremskrivning af prisniveauet til den 1. oktober. Den anvendte fremskrivning af prisniveauet skal godkendes af Skatterådet.

§ 39 A. (Ophævet)

§ 40. ⁴⁾ Told- og skatteforvaltningen offentliggør resultatet af den almindelige ejendomsvurdering senest 1 måned før udløbet af klagefristen efter skatteforvaltningslovens § 38, stk. 2, 3. pkt., for de almindelige vurderinger.

Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen kan samtidig offentliggøre tidspunkterne for salg af fast ejendom, der er sket siden den senest forudgående almindelige vurdering, den beregnede kontante købesum og eventuelle beregningsoplysninger, der har ligget til grund for told- og skatteforvaltningens vurdering.

§ 41. Told- og skatteforvaltningen kan foretage fornøden besigtigelse af en fast ejendom i forbindelse med en vurdering af ejendommen efter denne lov.

§§ 42-46 A. (Ophævet)

H. Særlige bestemmelser

§ 47. ⁴⁾ Skatterådet kan bestemme, at offentlige myndigheder og selskaber, fonde, foreninger, selvejende institutioner m.v. efter anmodning er forpligtet til uden betaling at meddele told- og skatteforvaltningen de oplysninger, der kan tjene dem til vejledning ved udførelse af deres hverv. Det samme gælder oplysninger til Landsskatteretten. Vægrer nogen sig ved at meddele de begærede oplysninger, kan told- og skatteforvaltningen om fornødent fremtvinge meddelelse af oplysningerne ved pålæg af daglige bøder.

§ 47 A. Senest samtidig med, at et dokument om overdragelse af fast ejendom indleveres til tinglysning, skal erhververen give oplysning om overdragelsen og vilkårene for denne i en særlig digital salgsindberetning.

Stk. 2. Skatteministeren kan fastsætte regler om, hvilke oplysninger indberetningen skal indeholde, og til hvilke myndigheder disse oplysninger skal sendes.

§ 47 B. Med bøde straffes den, der er pålagt at afgive oplysninger efter § 38, og som forsætligt eller ved grov uagtsomhed afgiver disse oplysninger til told- og skatteforvaltningen urigtigt eller vildledende.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 47 C. I sager om overtrædelse af § 47 B kan told- og skatteforvaltningen tilkendegive den pågældende, at sagen

kan afgøres uden retslig forfølgning, såfremt den pågældende erkender sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angivet frist, der efter anmodning kan forlænges, at betale en i tilkendegivelsen angivet bøde.

Stk. 2. Med hensyn til den i stk. 1 nævnte tilkendegivelse finder bestemmelsen om tiltalerejsning i retsplejelovens § 895 tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Betales bøden i rette tid, eller bliver den efter vedtagelse inddrevet eller afsonet, bortfalder videre forfølgning.

§ 47 D. Bøder i sager, der afgøres administrativt, opkræves af de statslige told- og skattemyndigheder til betaling senest 14 dage efter påkrav.

Stk. 2. Betales bøden ikke rettidigt, kan bødebeløbet m.v. inddrives ved udpantning efter reglerne i lov om inddrivelse af skatter og afgifter m.v. og ved lønindeholdelse efter reglerne i § 14 i lov om opkrævning af skatter og afgifter m.v.

Stk. 3. Eftergivelse og henstand for ubetalte bøder m.v., der skal betales efter denne lov, kan meddeles skyldneren efter reglerne i § 15 i lov om opkrævning af skatter og afgifter m.v.

§ 48. (Ophævet)

§ 49. Skatteministeren fastsætter de nærmere regler for denne lovs gennemførelse.

§ 50. Denne lov træder i stedet for lov nr. 352 af 7. august 1922 om beskatning til staten af faste ejendomme, således som denne er ændret ved lov nr. 47 af 6. marts 1936, lov nr. 102 af 14. april 1937, § 22 i lov nr. 108 af 31. marts 1938, lov nr. 289 af 3. juli 1942, lov nr. 88 af 7. marts 1951 og lov nr. 61 af 12. marts 1955. Reglerne om vurderingen og told- og skatteforvaltningen er som lov nr. 179 af 23. juni 1956 om vurdering af landets faste ejendomme, trådt i kraft den 1. september 1956.

§ 51. Denne lov gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Skatteministeriet, den 30. august 2013

P.M.V.
JENS BRØCHNER

/ Søren Schou

- 1) Denne lovbekendtgørelse indeholder noter til ændringer af vurderingsloven, der er vedtaget i folketingsårene 2002-2003, 2003-2004, 2004-2005, 2005-2006, 2006-2007, 2007-2008, 2008-2009, 2011-2012 og 2012-2013. Bemærkninger om ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser er kun medtaget i noterne i det omfang, det er skønnet at være væsentligt. For bemærkninger om ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser for tidligere vedtagne ændringer af vurderingsloven henvises der til tidligere lovbekendtgørelser, senest lovbekendtgørelse nr. 740 af 3. september 2002.
- 2) Ophævelsen af §§ 17, 18, 21 og 21 A er trådt i kraft den 1. januar 2013, jf. § 3, stk. 1, i lov nr. 925 af 18. september 2013. Der gælder dog følgende overgangsbestemmelser i § 3, stk. 2-9, i lov nr. 925 af 18. september 2013:
- »Stk. 2. Fradrag, som før lovens ikrafttræden er givet i medfør af afsnit D i vurderingsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 740 af 3. september 2002 som ændret senest ved § 14 i lov nr. 433 af 16. maj 2012, gives fortsat, så længe betingelserne herfor er opfyldt. Fradraget gives i den til enhver tid ansatte grundværdi og ansættes til samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget har pr. 1. januar 2013, men kan ikke overstige størrelsen pr. nævnte dato. Har en ejendom flere forskellige grundforbedringsfradrag, beregnes fradraget efter 2. pkt. for hver del for sig. Ansættelsen af fradrag kan ikke senere genoptages, jf. dog stk. 5.
- Stk. 3. Hvis en ejendom omfattet af stk. 2 udstykkes i flere ejendomme, fordeles fradraget forholdsmæssigt mellem disse efter grundareal. Sammenlægges en ejendom som nævnt i 1. pkt. helt eller delvis med en anden ejendom, overføres fradraget forholdsmæssigt til den nye sammenlagte ejendom.
- Stk. 4. For ejendomme, som på tidspunktet for lovens ikrafttræden opfylder betingelserne for fradrag i grundværdi efter afsnit D i vurderingsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 740 af 3. september 2002 som ændret senest ved § 14 i lov nr. 433 af 16. maj 2012, uden at et sådant fradrag er givet, skal anmodning om ansættelse af fradrag være modtaget af told- og skatteforvaltningen senest den 1. maj 2013. Fradraget gives i den til enhver tid ansatte grundværdi og ansættes til samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget har på det tidspunkt, hvor det bliver givet. Fradraget kan dog ikke overstige størrelsen på dette tidspunkt. Ansættelsen af fradrag kan ikke senere genoptages. Told- og skatteforvaltningen kan ikke foretage ansættelser af grundforbedringsfradrag i tilfælde, hvor ejeren ikke selv har anmodet om fradraget.
- Stk. 5. For ejendomme, for hvilke det på tidspunktet for lovens ikrafttræden ville være muligt at få genoptaget allerede ansatte grundforbedringsfradrag efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2, jf. lovbekendtgørelse nr. 175 af 23. februar 2011 som ændret ved § 9 i lov nr. 591 af 18. juni 2012, kan anmodning om genoptagelse af fradrag indgives til told- og skatteforvaltningen. Told- og skatteforvaltningen skal have modtaget anmodningen senest den 1. maj 2013. Ansættelse af fradrag som fastsat efter genoptagelse efter 1. pkt. kan ikke senere genoptages.
- Stk. 6. Ejendommenes ejer skal ved anmodninger efter stk. 4 og 5 vedlægge dokumentation for de udgifter, som der ønskes fradrag for, i form af skøde, købsaftale, lokalplan, luftfoto af udstykningen eller storparcellen, byggeregnskab med underbilag for de pågældende poster og fakturaer eller anden dokumentation for det udførte arbejde og udgiftens størrelse. Ønskes der fradrag for anlægsudgifter, skal der på luftfoto eller kortprint være markeret de veje, stier eller andre anlægsarbejder, der ønskes fradrag for, herunder skal der foreligge kopi af originale ledningskort med markering af det forsyningsanlæg eller hovedanlæg, der ønskes fradrag for, når dette er aktuelt. Ønskes fradrag for tilslutningsafgifter, skal der fremsendes takstblade, vedtægter, fakturaer eller anden dokumentation, der indeholder en beskrivelse af, hvilke grundforbedrende arbejder tilslutningsafgiften indeholder for den pågældende ejendom på byggemodningstidspunktet.
- Stk. 7. Der gives kun fradrag efter stk. 4-6 for faktisk dokumenterede udgifter. Er anmodning om ansættelse af fradrag som nævnt i stk. 4 og 5 modtaget af told- og skatteforvaltningen før den 1. januar 2013, og foreligger der ikke tilstrækkelig dokumentation pr. denne dato, skal dokumentation som nævnt i stk. 6 være modtaget af told- og skatteforvaltningen senest den 1. maj 2013.
- Stk. 8. For ejendomme, for hvilke grundforbedring er påbegyndt den 1. januar 2013, kan der fastsættes et fradrag i grundværdi efter afsnit D i vurderingsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 740 af 3. september 2002 som ændret senest ved § 14 i lov nr. 433 af 16. maj 2012. Fradraget gives i den periode, der er nævnt i § 18, stk. 2, i vurderingsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 740 af 3. september 2002 som ændret senest ved § 14 i lov nr. 433 af 16. maj 2012. Det er en betingelse, at meddelelse om, at et grundforbedringsarbejde som nævnt i 1. pkt. er påbegyndt, er modtaget af told- og skatteforvaltningen senest den 1. maj 2013, og at arbejdet udføres i det tempo, der er sædvanligt for sådanne grundforbedringsarbejder.
- Stk. 9. Anmodning om fradrag som nævnt i stk. 8 skal være modtaget af told- og skatteforvaltningen senest den 1. juli i året efter første vurdering af den pågældende ejendom, efter at grundforbedringen er fuldført, og senest den 1. juli 2016. Fradraget gives i den til enhver tid ansatte grundværdi og ansættes til samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget har på det tidspunkt, hvor det bliver givet. Fradraget kan dog ikke overstige størrelsen på dette tidspunkt. Ansættelsen af fradraget kan ikke senere genoptages. Bestemmelserne i stk. 6 finder tilsvarende anvendelse.«
- 3) I § 33, stk. 5, 3. pkt., stk. 6, 3. pkt. og stk. 7, 3. pkt., er der en henvisning til § 16 A, stk. 10. Den rette henvisning er § 16 A, stk. 5, men som følge af en række lovtekniske fejl kan den rette henvisning til § 16 A, stk. 5, ikke indarbejdes i denne lovbekendtgørelse. Rettelsen vil blive foretaget ved en lovændring snarest belejligt.
- 4) § 40, stk. 1, og § 47, 2. pkt., ændres med ikrafttræden den 1. januar 2014, jf. §§ 13 og 16, stk. 1, i lov nr. 649 af 12. juni 2013.