

Ejendomsvurderingsloven -med fokus på den konkrete sagsbehandling hvor plandataene genbesøges



Vurderingsproces



Ejendomsvurderingsloven

EVL §15: Vurderingsnormen (den værdi vi skal ramme)

Ved vurderingen af en ejendom ansættes **den forventelige kontantværdi** i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog §§ 19 a, 19 b og 28-33. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom.

EVL § 17, stk. 1. Ved grundværdien forstås **værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende**, jf. dog §§ 28-33.

Stk. 3. Ved ansættelsen tages hensyn til **forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering**, jf. §§ 18 og 19. Forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering som nævnt i denne lovs §§ 18 og 19 omfatter servitutter om anvendelsen og udnyttelsen af en grund, der er omfattet af §§ 42 eller 43 i lov om planlægning.

The screenshot shows a webpage from the Danish Tax Authority (Skatteministeriet). At the top, there is a green box with the word 'GÆLDENDE' (Valid). Below it, the text 'LBK nr 1449 af 01/10/2020' is displayed. To the right, there are icons for a link, a document, and a printer, along with the text 'Skatteministeriet'. The main heading is 'Ejendomsvurderingsloven' with a link for 'Yderligere oplysninger >'. The title of the document is 'Bekendtgørelse af ejendomsvurderingsloven'. The text below the title reads: 'Herved bekendtgøres ejendomsvurderingsloven, lov nr. 654 af 8. juni 2017, med de ændringer, der følger af § 3 i lov nr. 278 af 17. april 2018, § 1 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, § 1 i lov nr. 1580 af 27. december 2019 og § 1 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020.'

Ejendomsvurderingsloven

EVL § 18: Planlagt anvendelse

Grundværdien ansættes på grundlag af den anvendelse og den udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. dog § 20.

Stk. 2. Er det efter forskrifter som nævnt i stk. 1 muligt at anvende og udnytte grunden til flere forskellige formål, anses det bedste formål i økonomisk henseende for at være den af de foreliggende muligheder, der giver den højeste grundværdi.

Planlagt

EVL § 19: Gennemsnitlig anvendelse

Er forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering med gyldighed for et nærmere afgrænset område udformet sådan, at den højest tilladte udnyttelse for den enkelte grund ikke entydigt er fastsat, ansættes grundværdien på grundlag af den udnyttelse, der som et gennemsnit er mulig for den enkelte grund i forhold til grundens størrelse, jf. dog stk. 2

Gennemsnitlig

EVL § 20: Faktisk anvendelse

Anvendes en grund lovligt til andre formål end dem, der er fastsat i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller andre offentlige forskrifter, ansættes grundværdien på samme måde, som hvis den faktiske anvendelse og udnyttelse var mulig efter gældende offentlige forskrifter, hvis dette medfører en højere grundværdi end ved ansættelse efter den anvendelse og udnyttelse, der er fastsat i de nævnte offentlige forskrifter, jf. dog stk. 3.

Faktisk

Ejendomsvurderingsloven

EVL § 55: Data og registre mv.

Ved en vurdering kan told- og skatteforvaltningen lægge oplysninger fra plandataregisteret Plandata.dk til grund, **medmindre told- og skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige**. Told- og skatteforvaltningen kan anvende oplysninger i plandataregisteret Plandata.dk, der mangler endelig godkendelse fra den kommune, hvori ejendommen ligger.

Oplysninger lægges til grund i de automatiske beregnede værdier, medmindre de er åbenbart urigtige

Kapitel 11

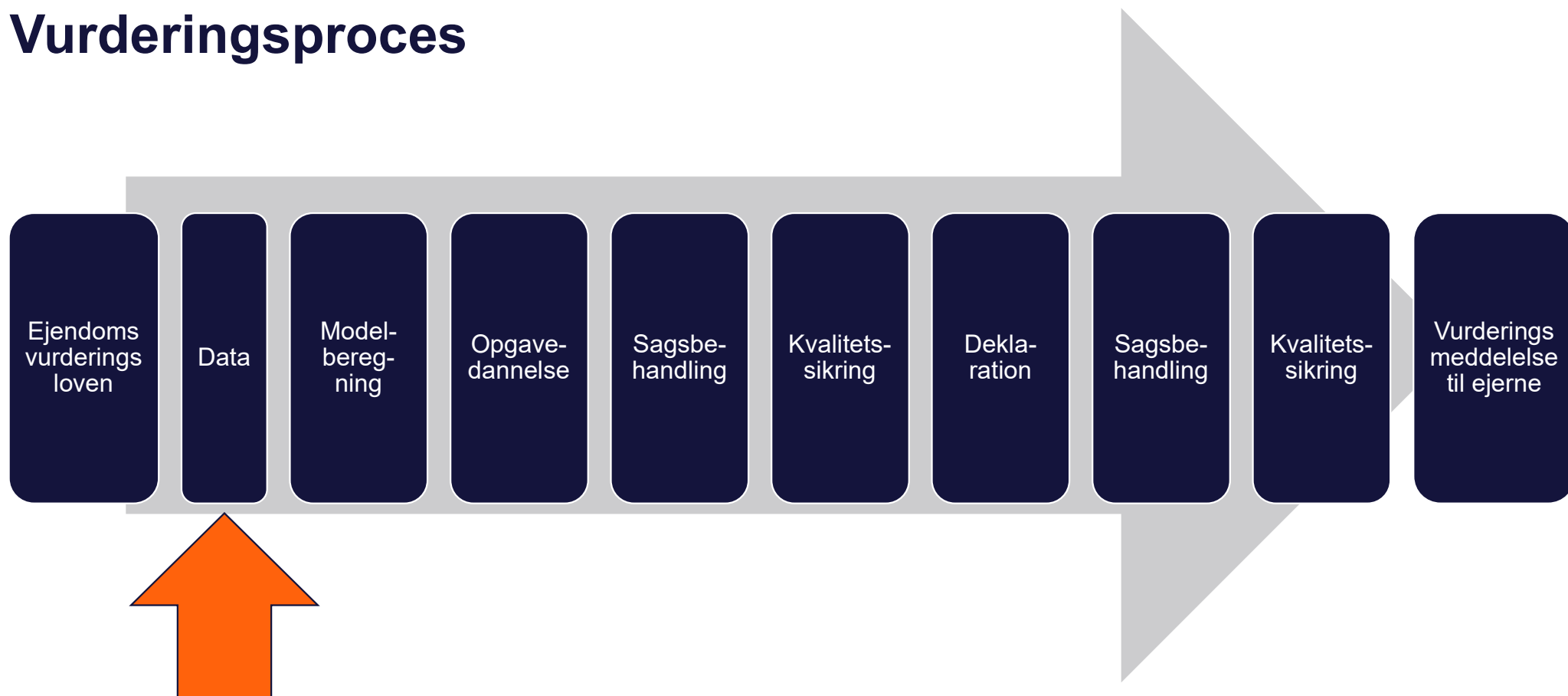
Data og registre m.v.

§ 55. Told- og skatteforvaltningen kan indhente data og føre registre over oplysninger om ejendomme, handelspriser, ejerforhold, økonomiske forhold, udlejningsforhold, jordbundsforhold, stand og forhold i øvrigt, når sådanne oplysninger er nødvendige for vurderingsarbejdet. Ved en vurdering kan told- og skatteforvaltningen lægge oplysninger fra plandataregisteret Plandata.dk til grund, medmindre told- og skatteforvaltningen bliver opmærksom på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige. Told- og skatteforvaltningen kan anvende oplysninger i plandataregisteret Plandata.dk, der mangler endelig godkendelse fra den kommune, hvori ejendommen ligger.

Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen kan samkøre egne registeroplysninger med oplysninger i andre offentlige registre eller alene samkøre oplysninger fra andre offentlige registre, når dette er nødvendigt for vurderingsarbejdet. Told- og skatteforvaltningen kan endvidere til brug for vurderingsarbejdet i kontroløjemed uden samtykke samkøre oplysninger indberettet efter § 54 om, hvorvidt en handel er en fri handel mellem en uafhængig køber og en uafhængig sælger, med oplysninger i Det Centrale Personregister (CPR) og i Det Centrale Virksomhedsregister (CVR).

Stk. 3. Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om oprettelsen og driften af registre som nævnt i stk. 1.

Vurderingsproces



Eksempel-modelberegning planlagt og faktisk grundværdi

Data om grunden



BYGNINGSENHED FAKTISK ETAGEAREAL

Bygning 1 - Fritliggende
enfamilieshus (parcelhus)

237 m²

GRUNDAREAL 1.422 m²

SPECIFIKKE ANVENDELSESKATEGORIER

▶ 1110 - BOLIGOMRÅDE - ÅBEN LAV

▼ 1120 - BOLIGOMRÅDE - TÆT LAV

Min. udstykningsstørrelse

-

Maks. etageareal

569 m²

Maks. etageareal enhed

-

Maks. bebyggelsesprocent

40 %

Grundens modelvurdering

Den planlagte anvendelse
jf. §18 giver højere
grundværdi end den
faktiske jf. §20

Delvurdering 2

Planlagt anvendelse (2.460.074 kr.) ✓

Faktisk anvendelse (1.323.232 kr.)

▶ Beregningsstykke 1 (GVK Parcelhus) 1.230.037 kr.

▶ Beregningsstykke 2 (GVK Parcelhus) 1.230.037 kr.

Modelforslag 2.460.074 kr.

Grundværdi 1.730 kr./m² 2.460.074 kr.

Opgavedannelse og sagsbehandling før deklaration

Opgaver til sagsbehandling (maskinelt og manuelt)

OPGAVE [Kontroller vurderingsforslag](#) 

ÅRSAG GV-flag: beregnet antal udstykningsmuligheder er lig 2

Sagsbehandlingsopgaver relateret til grundværdi (eksempler):

- Udstykningsmulighed for delgrunden
- Ekstrem bebyggelsesprocent
- Ekstrem udstykningsstørrelse
- Værdipåvirkende servitut (tinglyst efter juni 2016)
- Landzonetilladelse
- Bygge- og beskyttelseslinjer
- Lokalplaner med ”særlige forhold”

Sagsbehandling (eksempel på instruks)

Årsag 1.35. Beregnet antal udstykningsmuligheder er lig 2

Du har tidligere i din løsning af opgaven:

- konstateret, at vurderingsforslaget skal kontrolleres på grund af årsagen ”1.35. Beregnet antal udstykningsmuligheder er lig 2”.

Du skal i denne aktivitet:

- undersøge, om vurderingsforslaget er retvisende, selvom vurderingsforslaget er baseret på, at vurderingsejendommen kan udstykkes i 2 grunde.

Indhold i denne aktivitet

1. Generelt om den konkrete årsag

1.1. Hvorfor skal vurderingsforslaget kontrolleres?

2. Kontrollér forslaget til grundværdi

2.1. Undersøg, om udstykning begrænses af plangrundlaget (kun relevant, hvis ejerhenvendelse)

2.2. Undersøg, om udstykning begrænses af en tinglyst servitut

2.3. Undersøg, om der er forhold, som umiddelbart tyder på, at ejendommen ikke kan udstykkes

2.4. Undersøg, om udstykning begrænses af majoratsskov

2.5. Undersøg, om udstykning begrænses af, at der ikke kan etableres adgang til offentlig vej

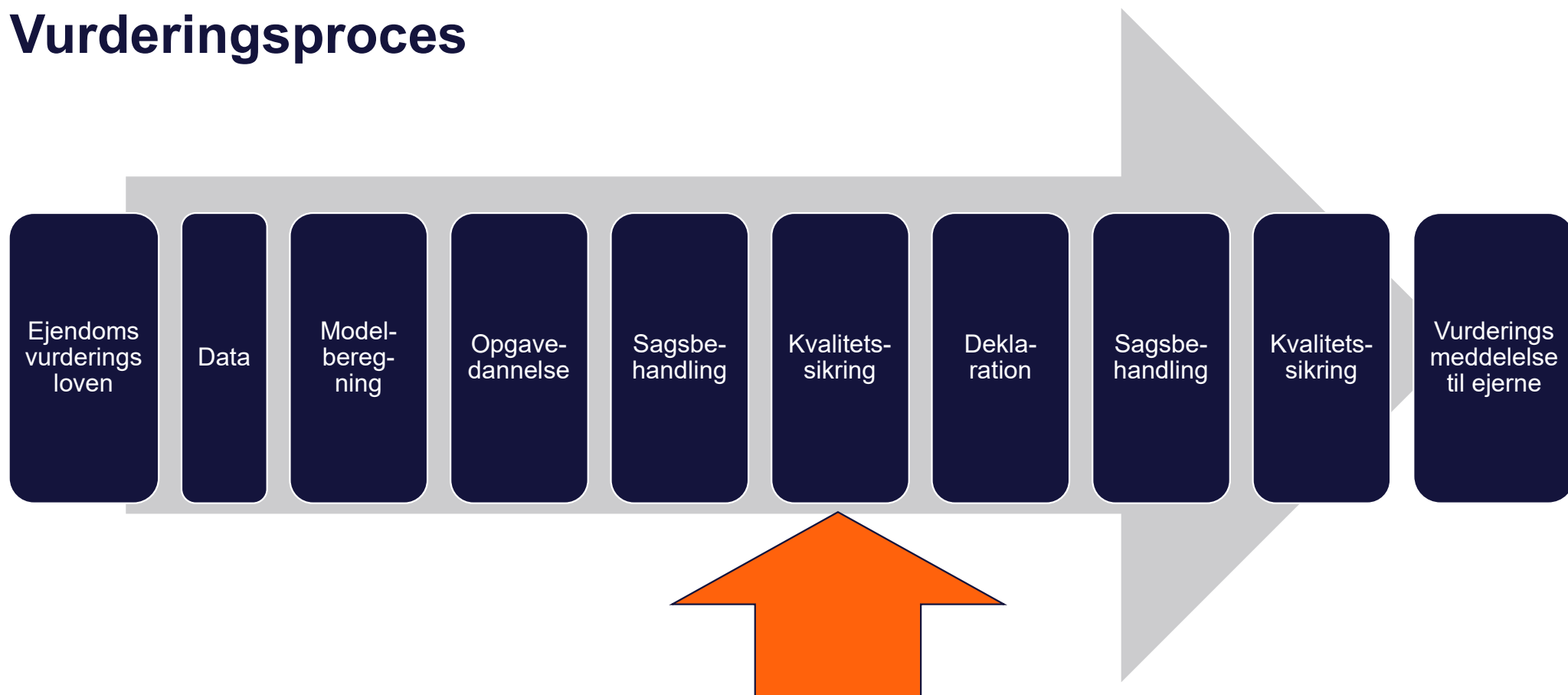
2.6. Undersøg, om udstykning begrænses af, at der ikke kan bygges huse

2.7. Er vurderingsforslagets grundværdi retvisende?

3. Næste skridt – har du behandlet alle årsager?

4. Eksempler

Vurderingsproces



Kvalitetskontrol inden deklaration

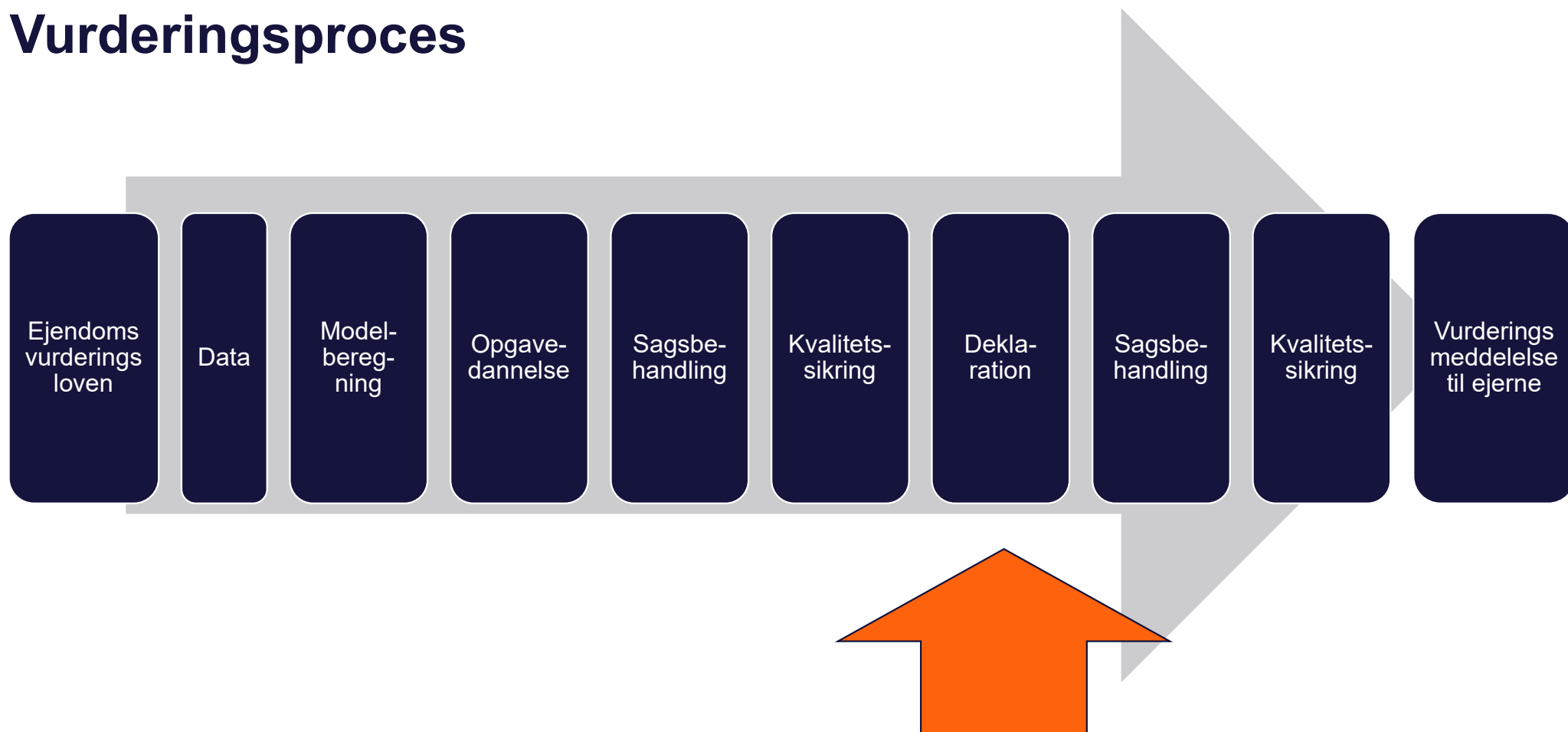
Kvalitetskoncept

ICE validering af
nødvendige værdier

Ensartethed og
niveau

Stikprøvekontrol

Vurderingsproces



Deklaration af grundlaget for vurderingen

Deklaration

Eksempel på deklARATION- ikke endeligt

Vi skal snart vurdere din ejendom – har vi de rigtige oplysninger?

Vi skal snart vurdere din ejendom på **Vurderingsvej 100, st., 2000 Danskby**.

De oplysninger, som vi mener er væsentlige for den nye vurdering, kan du se på de næste sider. Vi regner med at sende vurderingen til dig senest den 26. juni 2020.

Din ejendom bliver vurderet, som den var den 1. januar 2020, altså ud fra forholdene på den dato.

Er du enig, skal du ikke gøre noget

Hvis du er enig i oplysningerne, skal du ikke gøre noget. Så sender vi besked til dig, når vurderingen er klar.

Forstå din vurdering

På Vurderingsportalen og i guiden **Forstå din vurdering** kan du blandt andet læse om, hvordan vi generelt fastsætter ejendoms-værdien og grundværdien, trin for trin. Hver gang du ser et ⁽ⁱ⁾ ved et ord, betyder det, at der er en forklaring på ordet på Vurderingspor-talen og i guiden.

Vil du rette eller tilføje oplysninger?

Så skal du give os besked. Vi skal have oplysningerne senest den **15. maj 2020**.

Du kan dog stadig nå at give os oplysningerne efter fristen, men så gælder der andre regler. Dem kan du læse mere om længere nede.

Skatteforvaltningslovens § 20 a

Kapitel 7 a

Frist for afgørelse om vurdering, deklARATION og afgørelsesperiode

§ 20 a. Told- og skatteforvaltningen kan ved almindelige vurderinger og omvurderinger efter ejendomsvurderingsloven sikre inddragelsen af ejendommens ejer ved anvendelse af en særlig deklARATIONsprocedure, jf. stk. 2 og 3.

Stk. 2. Told- og skatteforvaltningen underretter ved deklARATIONen ejeren af en ejendom om de faktiske oplysninger om den pågældendes ejendom og andre faste ejendomme, der forventes tillagt væsentlig betydning for vurderingen af den pågældendes ejendom. Told- og skatteforvaltningen underretter samtidig ejeren af ejendommen om, at told- og skatteforvaltningen kan træffe afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger, når afgørelsesperioden indtræder, og om tidspunkter for afgørelsesperiodens indtræden, jf. § 20 b.

Stk. 3. DeklARATIONen skal foretages, senest 4 uger før afgørelsesperioden indtræder, jf. § 20 b.

Vurderingsproces

