

Pas på!

Der er også grundskat på fællesareal

Det kommer helt sikkert som et chok for mange grundejerforeninger, at de nu skal til at opkræve grundskat hos deres medlemmer af den værdi, som vurderingsstyrelsen påtænker at fastlægge administrativt. De foreninger, der allerede betaler en grundskat, skal, som jeg ser det, forberede sig på at skulle udsættes for en højere beskatning.

Der har i mange år været en strid omkring, hvorvidt fællesarealer skulle have en vurdering til 0 kroner eller tillægges en værdi, der skulle beskattes med en grundskat, der så tilfaldt den lokale kommune. En tidligere Landsskatteretsdom slog fast, at fællesarealer som udgangspunkt skulle kunne vurderes til 0 kroner, hvilket PL løbende har orienteret vore grundejerforeninger om, at man kunne referere til, når kommuner havde sat en højere vurderingsværdi. Men en lovændring/-specifikation har ophævet denne beskyttelse.

I et svar til PL fra Vurderingsstyrelsen fremgår det, at fællesarealer fremover vurderes som alle andre grunde ud fra den planlagte anvendelse jf. Plandata.dk, som registreret af kommunerne. Vurderingsstyrelsen fastsætter fællesarealer som rekreativ benyttelse iht. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 8 henholdsvis § 34 c, stk. 2, hvis den bedste økonomiske anvendelse er som rekreativt areal. Den nuværende Ejendomsvurderingslov § 34 foreskriver, at alle fællesarealer der ikke kan bebygges, kategoriseres som rekreativt areal.

Arealer der er registreret som vej på matriklen, vil forsat blive vurderet til 0 kroner. Der vurderes

ikke at være hjemmel til at undtage private grundejerforeninger fra vurdering efter ejendomsvurderingsloven.

For rekreative arealer ansættes der en grundværdi ud fra en tiendedel af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som arealet og en grund af standardstørrelse. Dette skal forstås således, at det er de lokale grundpriser og fællesarealets størrelse uanset anvendelse, der anvendes til skat-teberegningen. Dette kommer til at betyde, at der vil være ekstremt store lokale og geografiske forskelle på, hvad grundskattegrundlaget kommer til at udgøre.

Det er endvidere fastlagt i ejendomsvurderingslovens § 89 d. stk. 9 at ejendomme, hvor grundværdien og ejendomsværdien er ansat til 0 kr. ved den seneste gældende vurdering, i forbindelse med de endelige vurderinger vil få fastsat en grundværdi, som i umiddelbar forlængelse vil blive efterreguleret. Hvis arealerne i praksis er ejet af en grundejerforening, vil det være denne som efterreguleres. Det fortolker PL, som at man hæfter i sin grundejerforening for såvel opkrævede grundskatter som de grundskatter, der senere ved en efterregulering bliver opkrævet.

PL forudser et større vurderingscirkus og utilfredshed rundt omkring i grundejerforeningerne, hvor vi med et frivilligt baseret system nu også skal være skatteopkrævere, samtidig med at vi ikke kan få at vide, hvad der skal opkræves og hvornår.

PL opfordrer til, at der i forbindelse med salgsforespørgsler



f.eks. fra sælgere eller ejendomsmæglere tages forbehold for, at foreningen ikke er bekendt med størrelsen af den kommende grundskat fra 2024.

PL kan til slut bare sige god fornøjelse til vurderingsstyrelsen (og politikerne) med at skulle administrere en så tåbelig regel, hvor man nu har (gen)indført en beskatning af fællesarealer endog i en skærpet form. Vi følger naturligvis op på konsekvenserne og informerer vore medlemsforeninger.

Godt nytår ønskes alle

Allan Malskær
Landsformand
cand.polit