

Om fællesareal i land- og byzone

I forbindelse med det fortsatte føljeton omkring grundværdibeskatning af fællesarealer har PL blandt andet forespurgt Vurderingsstyrelsen, hvorledes det offentlige vil håndtere vurdering af rekreative arealer beliggende i landzone.

Sondringen mellem byzone og landzone fremgår af Ejendomsvurderingsloven, kapitel 7, § 34.

Vurdering af erhvervs-ejendomme m.v.

§ 34. Erhvervs-ejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, henføres ud fra den faktiske anvendelse til en af følgende kategorier:

8) Rekreativt areal.

9) Naturarealer helt eller delvis beliggende i landzone.

Værdiansættelsesmetoden fremgår af samme lov § 34 c. Stykke 2 vedrører således byzone mens stykke 3 vedrører landzone.

Stk. 2. For ejendomme, der er omfattet af § 34, stk. 1, nr. 8, ansættes 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.

Stk. 3. For ejendomme omfattet af § 34, stk. 1, nr. 9, ansættes en grundværdi ud fra handelsprisen, jf. § 15.

Og så er spørgsmålet, hvad man gør, hvor et rekreativt areal måtte

være beliggende såvel i byzone som landzone.

I sådanne tilfælde foretager Vurderingsstyrelsen et valg, der af Vurderingsstyrelsen oplyses som værende:

"Valget mellem de to værdiansættelsesmetoder vil afhænge af vurderingen af ejendommens faktiske anvendelse og kategorisering i modelberegningen eller i sagsbehandlingen inden den endelige vurdering udsendes."

Men spørgsmålet er dog fortsat, hvor meget klogere man egentlig blev af det, idet der synes at være en lang række ikke nærmere definerede variabler, som menigmand ingen mulighed har for at forholde sig til.

PL skal advare om, at da udgangspunktet for vurderingen af fællesarealer i landzone baseres på "handelspris", vil vurderingerne på sigt blive påvirket af de kraftige opkøb, der finder sted for tiden. Øget efterspørgsel på landbrugsjord vil betyde stigende handelspriser, der dermed smitter af på vurderingerne.