

Til Folketingets Skatteudvalg

10. marts 2024

### **Anmodning om foretræde vedrørende ejendomsvurderingsloven og kolonihaver.**

Haveforeningen Solpletten i Rudersdal Kommune henvender sig til Skatteudvalget, da den gældende lovgivning medfører en voldsom overvurdering af grundværdierne i kolonihaver - med alvorlige beskatningsmæssige konsekvenser for både vores- og andre kolonihaveforeninger.

Den foreløbige vurdering for vores haveforening, indebærer en stigning i vurderingen af den samlede grund fra 4,4 mio. kr. til 174,7 mio. kr. - næsten en 40-dobling af vurderingen. Med de nye reducerede grundskyldspromiller vil grundskylden løbende stige fra 73 t.kr. til mere end 1,3 mio. kr. Det er en stigning på 1.750% i skattebetalingen for den enkelte haveejer - uden skatterabat og uden mulighed for indefrysning.

Der er desværre ikke tale om en foreløbig vurdering, der er "på månen". Tværtimod viser den aktindsigt, som foreningen har fået fra Vurderingsstyrelsen, at den foreløbige vurdering ser ud til at være korrekt efter Ejendomsvurderingsloven. Det er lovgivningen, som er "på månen".

### **Problem**

Haveforeningen Solpletten er en andelshaveforening, hvor foreningen selv ejer grunden, og medlemmer efter andelsprincip ejer brugsretten til et havelod. Havelodderne handles frit til markedspris uden begrænsninger. Vi har altid betalt grundskyld af grunden.

Vores aktindsigt viser, at vurderingen af kolonihavegrunde er omfattet af vurderingen af erhvervsejendomme og placeret i kategorien "kolonihaver". I denne kategori er der ingen nedjustering af vurderingen som for en række andre erhvervsejendomme.

I lovforslaget til Ejendomsvurderingsloven står (direkte citat):

*Der ikke er grundlag for at antage, at en der erhverver et kolonihavehus skulle værdiansætte en grund anderledes, end en der køber et enfamiliehus eller et rækkehus til egen beboelse vil gøre, jf. også bemærkningerne i afsnit 2.2.1.2.4.*

*Med den foreslåede ændring vil det være entydigt, at metoden til at beregne grundværdien under kolonihavehuse vil blive identisk med den, der anvendes for enfamiliehuse og rækkehuse (grundværdikurven).*

Det er her, lovgivningen mister jordforbindelsen. Al sund fornuft tilsiger, at grundværdien selvfølgelig falder voldsomt, når der kun må bygges huse uden fast fundament med en tredjedel areal i et ukloakeret område, som ikke må bebos i vinterhalvåret.

Vores grund (inklusive vejarealer) er nu vurderet til 5.886 kr./kvm, hvilket er i overensstemmelse med grundværdikurven. For et gennemsnitshavelod på 417 kvm. er grundværdien efter den foreløbige vurdering mere end 2,8 mio. kr. - mindst fire gange højere, end hvad grundene handles til i fri handel. Grundskylden for den enkelte haveejer vil løbende stige fra 1.171 kr. til 21.673. kr. årligt. Der er ingen skatterabat eller mulighed for indefrysning. Heller ikke for de mange pensionister i foreningen.

De høje ejendomsskatter sætter sig i priserne - haveejere, der ikke kan betale de nye høje skatter, kan ikke sælge uden store tab.

Det bemærkes, at aktindsigten viser, at det er en foreløbig vurdering efter grundens **faktiske anvendelse** som kolonihave, der giver den høje vurdering. Grunden ligger i udkanten af et fredet område, der ikke må bruges til andet end kolonihaver.

Vi har haft en dialog ved Vurderingsstyrelsen for at sikre, at beregningen af vores grundværdi er korrekt i forhold til lovgivningen. Derfor anmoder vi om foretræde for Skatteudvalget, da det kræver politisk handling, hvis problemet skal løses.

Jo hurtigere der reageres på dette problem, des mindre vil skaden blive.

### Løsning

Kæden er hoppet af for lovgiver, da man mente, at kolonihaver skal vurderes som helårshuse. En kolonihave er ikke et helårshus.

Loven bør laves om, så vurderingen som helårshuse kan nedjusteres efter de restriktioner, som lokalplanen indebærer for brugen af vores grunde, herunder særligt den lave tilladte bebyggelsesprocent på havelodderne, kun mulighed for beboelse i sommerhalvåret og krav om midlertidig karakter af husene. Vej- og fællesarealer bør også reducere beregningsgrundlaget.

Hvis der i lovgivningen om vurdering af erhvervsejendomme indsættes mulighed for at nedsætte vurderingen af kolonihaver med 50% for lavere bebyggelsesprocent og 50% for begrænset beboelsesperiode, vil vurderinger af kolonihavegrunde kunne afspejle de faktiske handelspriser, som også er for den bedste anvendelse.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for HF-Solpletten, cvr. 35586261

For kontakt:

[mail@hf-solpletten.dk](mailto:mail@hf-solpletten.dk) eller

bestyrelsesformand Allan Juel Weber, mobil 22 30 65 22