Jnr, mm

Jeg har modtaget Ejendomsvurderingen 2011 og skal klage over den betydeligt forandrede vurdering af grundværdien. I vurderingen fra 2011 var grundværdien kr. x og er således i forhold til vurderingen fra 2009 øget fra kr. y til kr. x, mens bygningsværdien tilsvarende er nedsat fra kr. z til kr. æ.

**Markedsværdi er meget usikker**Min ejendom er beliggende i Rosenvænget, som er Danmarks ældste villakvarter. Det er yderst sjældent der kommer ubebyggede grunde til salg i området. Det er derfor ikke muligt at etablere nogen sikker evidens for markedsprisen af grundene i Rosenvænget. Af samme årsag må Skat være særligt tilbageholdende med ikke at få grundvurderingerne sat for højt.

**Grunden er underlagt betydelige restriktioner**I henhold til vurderingsloven § 13, stk. 2 skal der i denne sag ske betydelig reduktion af grundværdien, da grunden offentligretligt er underlagt betydelige begrænsninger i den byplanvedtægt (lokalplan) der i 1942 blev lyst på hele kvarteret. Byplanvedtægten vedlægges. Jeg henviser særligt til:

* Min bygning er opført [før år 1900?] og kan ikke nedrives uden meget betydelige omkostninger, som må fratrækkes grundværdien.
* Det må antages at nedrivning ikke vil blive tilladt af hensyn til bevarelsen af kvarteret. Jeg er derfor henvist til at vedligeholde og opvarme den nuværende gamle bygning med meget betydelige ekstra omkostninger i forhold til et mere moderne hus.
* Min grund har en størrelse af xx (mellem 700 og 1.400 m2). Det indebærer i henhold til byplanvedtægten at kun én familie må bo på ejendommen. Denne restriktion er særdeles vidtgående i forhold til alle de grundarealer der omgiver villaerne i Rosenvænget. Der kan derfor ikke på nogen måde sammenlignes med grunde udenfor Rosenvænget, da der på disse tillades langt mere intensiv udnyttelse.

**Konsekvenser**Efter min bedste vurdering savner de voldsomme stigninger enhver begrundelse andet end et ønske om potentielt at øge grundskylden. Forøgelserne af grundskylden er ligefrem proportional med forøgelsen af grundværdien og betyder, at jeg som eneejer af min ejendom må se min grundskyld forøget fra xx til yy pr. år.

Vi taler reelt om en skatteforhøjelse på xxx %, hvilket er helt ude af trit med intentioner og rimelighed. En sådan forøgelse vil betyder at mange familier ikke længere har råd til at forblive i kvarteret.