

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri



Folketingets Udvalg for
Fødevarer, Landbrug og Fiskeri
Christiansborg
1240 København K

København, den 22. maj 2007
Sagsnr.: 8039

Udvalget for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har i brev af 16. maj 2007 anmodet om min besvarelse af følgende spørgsmål 12 i forbindelse med udvalgets behandling af lovforslag L 216 (forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme):

Spørgsmål 12:

”Vil ministeren oversende en uddybende redegørelse for ”bondegårdsreglen” i skatte-lovgivningen?”

Svar:

Spørgsmålet har været forelagt Skatteministeriet, der har oplyst følgende:

”For landbrug, gartnerier, planteskoler og frugtplantager ansættes grundværdien på baggrund af den såkaldte ”bondegårdsregel”, jf. vurderingslovens § 14. Bondegårds-reglen indebærer, at grundværdien ansættes til samme beløb pr. arealenhed uden hensyn til, om jorden hører til en større eller mindre ejendom. Grundværdien skal ansættes til hvad jord af samme beskaffenhed og beliggenhed, som det pågældende jordstykke, antages at ville koste ved salg i ubebygget stand efter egnens priser, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kulturtilstand.

Bondegårdsreglen betyder som nævnt, at der umiddelbart ses bort fra de forskelle på priserne på jord, der måtte kunne udledes af priserne på små og store, bebyggede landbrugsejendomme. Salgspriserne er dog, sammenholdt med priserne i andre områder og priser på tillægsjord, vigtige indikatorer for fastlæggelsen af grundværdiniveauet i området.

Ved grundværdiansættelsen skal der tages hensyn til jordens beliggenhed. De beliggenhedsmæssige faktorer, der er af betydning for ha-prisen, er fortrinsvis dem, der betinger landbrugsstrukturen på stedet, f. eks. den tilladte husdyrtæthed. Imidlertid har beliggenheden i forhold til byerne en stigende indflydelse på priserne på landbrugsejendomme. Det gør sig især gældende på Sjælland og i en del af Østjylland. Afstand til leverandører og aftagere kan spille en selvstændig rolle, specielt for ejendomme på små øer.

Muligheden for jagt og fiskeri tages ikke i betragtning ved grundværdiansættelsen af den enkelte ejendom, men kan påvirke det almindelige prisniveau i området. Det samme gælder en særlig naturskøn beliggenhed.

For grundværdiansættelsen er det uden betydning, hvorledes jorden er fordelt omkring bygningerne eller adskilt fra hovedparcellen. Der tages med andre ord ikke hensyn til ejendommens arrondering.

Ved grundværdiansættelsen skal der tillige henses til jordens beskaffenhed. Der skal først og fremmest tages hensyn til jordens egnethed som voksested for kulturplanter (jordens "bonitet"). Af særlig betydning for egnetheden er jordens fysiske sammensætning. Tykkelsen af det øverste jordlag (humus, ler, sand eller grus) er således afgørende for jordens vandledningsevne. De terrænmæssige forhold er også af vigtighed. Er arealet stærkt kuperet, kan det begrænse mulighederne for at anvende moderne landbrugsmaskiner.

Har ejendommen jord af forskellig bonitet, må hvert enkelt jordstykkets værdi indgå i grundværdien i forhold til dets størrelse.

Selv om priserne på landbrugsjord svinger stærkt afhængigt af dyrkningstilstanden, skal grundværdierne ansættes ud fra den forudsætning, at jorden er i middelgod stand. Det betyder, at der skal ses bort fra den aktuelle dyrkningstilstand, f. eks. om arealerne er veldrænede, og om der har været iagttaget hensigtsmæssigt sædskifte.

Forud for hver vurdering fastsætter SKAT gennemsnitlige niveauer for de landbrugsmæssige grundværdier fordelt på landsdele. SKAT tager herved normalt udgangspunkt i ha-priserne ved den foregående vurdering sammenholdt med den generelle prisudvikling med hensyn til bebyggede landbrugsejendomme.

Landbrugsejendommens grundværdi skal ansættes på grundlag af ha-priser, der udover den rent landbrugsmæssige værdi tillige er differentieret efter den værdi, ejendommens beboelsesmoment repræsenterer i det omfang, dette giver sig udtryk i egnens priser.

For almindelig landbrugsjord af middelgod bonitet kan de gennemsnitlige grundværdier pr. ha ved 2006-vurderingen (de tilsvarende værdier for 2004-vurderingen er vist til orientering) inden for de enkelte større landsdele ansættes med udgangspunkt i værdierne i omstående tabel:

Landsdel	Gennemsnitlig grundværdiansættelse kr. pr. ha for landbrugsejendomme	
	2004- vurderingen	2006- vurderingen
Nordøstsjælland	43.000 kr.	64.500 kr.
Øvrige Sjælland	35.900 kr.	53.900 kr.
Lolland-Falster	43.100 kr.	64.700 kr.
Bornholm	14.500 kr.	21.800 kr.
Fyn	35.600 kr.	53.400 kr.
Sønderjylland	27.800 kr.	41.700 kr.
Østjylland	29.800 kr.	47.700 kr.
Vestjylland	23.000 kr.	34.500 kr.
Nordjylland	19.000 kr.	27.900 kr.

De procentvise niveauændringer, der kan udledes af tabellen, anvendes ikke blot på jord af middelgod kvalitet, men også på jorder af såvel bedre som ringere bonitet end middelgod jord.

De anførte ha-priser inkluderer for alle landsdele den boligværdi, der er knyttet til en landbrugsejendom af gennemsnitlig størrelse uden særlig beliggenhedsværdi inden for landsdelen.

I områder, hvor beliggenheden medfører en yderligere boliggrundværdi som følge af særlig efterspørgsel efter landbrugsejendomme til boligformål eller til rekreative formål, skal den anførte skala ved 2006-vurderingen forhøjes tilsvarende. Den forhøjede skala anvendes dog kun for arealer indtil 40 ha pr. ejendom. Forhøjelsen beregnes ud fra den særlige boligværdi, der er knyttet til en landbrugsejendom af gennemsnitlig størrelse inden for landsdelen.

Eventuelt nedslag for byrde ved kunstig afvanding vil i almindelighed kunne beregnes ved kapitalisering af den årlige drifts- og vedligeholdelsesudgift, hvorved såvel det almindelige renteniveau, som den skattebesparelse nedslaget medfører, er taget i betragtning. Ved 2006-vurderingen kan kapitalisationsfaktor 12 anvendes.”

Søren Gade

/Eva Nissen