

Dato 16. maj 2017  
Side 1 af 4



**Landbrug & Fødevarer FmbA**

Axelborg, Axeltorv 3  
DK 1609 København V

T +45 3339 4000  
F +45 3339 4141  
E info@lf.dk  
W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

Skatteudvalget  
Christiansborg  
1240 København K

Brevet er oversendt elektronisk.

**Bemærkninger til L211 – Forslag til ejendomsvurderingsloven og L212 – Forslag til lov om ændring af skatteforvaltningsloven, lov om kommunal ejendomsskat, ejendomsværdiskatteloven og forskellige andre love, som blev 1. behandlet tirsdag 9. maj 2017**

De fremsatte lovforslag L211 og L212 lægger op til et nyt og stærkere ejendomsvurderingssystem. Med lovforslagene kan vi se frem til et system, der med mere retvisende data og højere gennemsigtighed kan skabe mere korrekte ejendomsvurderinger og styrke tillid til, at vurderingerne bliver udarbejdet på det rigtige grundlag.

Landbrug & Fødevarer vil dog tillade sig at henlede Skatteudvalgets opmærksomhed på fire elementer, som vil kunne styrke vurderingerne, sikre retssikkerheden og øge tilliden til det nye system yderligere. Et mere betryggende og gennemsigtigt vurderingssystem skulle gerne medføre, at klageantallet falder til glæde og gavn for alle.

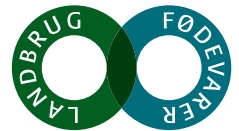
*1. Fremtidige samlede ejendomsvurderinger for landbrug*

Landbrug & Fødevarer finder det meget problematisk, at der efter forslaget ikke længere skal ansættes samlede ejendomsværdier for landbrugsejendomme.

Med det foreslåede system vil ejendomsejerne ikke løbende få hverken en samlet vurdering af hele landbrugsejendommen eller en specifik vurdering af fx medarbejderboliger og driftsbygninger. Landbrug & Fødevarer finder det uheldigt og problematisk, at forslaget på den måde går ud over rammerne for den politiske aftale, jævnfør aftalens pkt 1.1. Dette gælder ikke mindst i lyset af, at det foreslåede system vil have flere negative virkninger:

For det *første* vil fraværet af en løbende samlet ejendomsvurdering skabe en betydelig usikkerhed og mangel på forudberegnelighed. Det har fx væsentlig betydning i forbindelse med planlægning af et generationsskifte, hvordan den samlede ejendom skal værdiansættes skattemæssigt. Uden en løbende samlet ejendomsvurdering vil ejerne af de omhandlede ejendomme stå i en meget mere usikker situation end ejere af alle andre ejendomme. Dette udgør et retssikkerhedsmæssigt problem.

For det *andet* vil der være en betydelig risiko for, at en samlet vurdering foretaget af SKAT i forbindelse med et konkret forestående generationsskifte reelt vil ske på et skønsmæssigt og mere uigennemsigtigt grundlag og derved ud fra et helt andet princip end det statistiske princip, der vil blive anvendt ved de løbende vurderinger af alle andre ejendomme. Dette udgør et problematisk brud på retssikkerheden. I lyset af, at det i forvejen er vanskeligt at få domstolene til at efterprøve SKATs skøn, må det forventes at blive nærmest umuligt at få domstolene til at tilsidesætte et skatteskøn, når der er usikkerhed om det underliggende principgrundlag.



For det *trede* er der risiko for, at konsekvensen af en sådan skønsmæssig og uigennemsigtig vurdering bliver en væsentlig højere værdi, end hvis der foretages løbende vurdering baseret på det statistiske princip. Ud over det retssikkerhedsmæssige problem heri, vil dette medføre en forøget generationsskiftebeskatning. Vel at mærke en helt utilsigtet forøget beskatning.

For det *fjerde* vil det – med det foreslåede system – være nødvendigt at bruge tid og omkostninger på at indhente en vurdering, inden man går i gang med at planlægge et generationsskifte eller man vil først langt ind i en dødsbobehandling have overblik over boets værdier. Ofte vil planlægningsfasen tage adskillige år, mens vurderingen kun vil være anvendelig i to år. Det kan derfor være nødvendigt at bruge tid og omkostninger på at indhente flere vurderinger, og der vil kunne opstå usikkerhed om, hvorvidt vurderingen vil have ændret sig. Dette kan skabe usikkerhed hos både ejeren og næste generation – og måske kreditorerne – om, hvorvidt generationsskiftet i det hele taget lader sig gennemføre.

Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at det præciseres, at principperne for samlet vurdering af landbrugsejendomme ikke ændres ved overgangen til nyt ejendomsvurderingssystem, men at der fortsat for en gængs landbrugsejendom opereres med henholdsvis en stuehusværdi, en værdi af jorden (som udgangspunkt ansat efter "bondegårdsreglen"), en tillægsparcelværdi til at opnå en omsætningsfaktor mellem bondegårdsreglens grundværdier, der kan give et brugbart udtryk for landbrugsjordens ejendomsværdi baseret på bondegårdsreglen.

Det bemærkes, at principperne ved ekspropriation af landbrugsejendomme følger de grundlæggende betragtninger bag bondegårdsreglen.

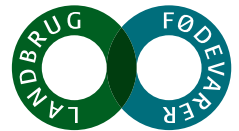
Og endelig skal der ansættes en værdi af driftsbygningerne/øvrige bygninger. Landbrug & Fødevarer beder også Skatteministeriet bekræfte, at driftsbygninger ligesom hidtil skal vurderes ud fra et afsæt i opførelsesomkostningerne med et afskrivningsmæssigt fradrag, der afspejler den tekniske nedslidning. Som et element i den samlede vurdering af en landbrugsejendom bør, der yderligere tages højde for landbrugsejendommens produktionsværdi og afkastgrad, så vurderingen afspejler værdien af landbrugsejendommen, som den virksomhed, den er.

Omkring selve vurderingen af stuehuset bedes Skatteministeriet bekræfte, at ulemper forbundet med at bo tæt på selve landbrugsbedriften vil indgå i vurderingen. Ligesom den faldende værdi af kvadratmetre for større stuehuse må indgå med væsentlig vægt i vurderingen. Stuehuse vil i mange tilfælde være relativt store, men størrelsen er ofte historisk betinget og har ikke en reel værdi for ejeren. Vurderingsmodellen bør tillægge kvadratmetrene en faldende værdi, og man kan desuden overveje, om boligareal over en vis grænse skal tillægges en værdi på 0, som det kendes fra de tidligere ansættelser af værdien af fribolig for fx præster, eller de tidligere satser fra Ligningsrådet, hvor der angives et absolut maksimum for antallet af kvm.

Som et tiltag til at reducere usikkerheden i kommende generationsskifter foreslår Landbrug & Fødevarer derudover, at der indføres en overgangsordning for de mange virksomhedsejere, der er i færd med at planlægge generationsskifte, så virksomhedsejere i en given overgangsperiode får udtrykkelig mulighed for at vælge at generationsskifte med værdiansættelse efter værdiansættelsescirculæret til de nuværende ejendomsvurderinger plus/minus 15 pct. frem til 31. december 2020, hvor de nye ejendomsvurderinger er endeligt implementeret.

## 2. Vurdering af jord tilhørende medarbejderboliger

Med lovforslagene øges beskatningen af jordtilhørende medarbejder boliger. Det er utilsigtet og har ikke været hensigten med lovforslagene, at beskatningen af disse ejendomme skulle øges.



Hidtil blev jord tilhørende medarbejderboliger vurderet efter bondegårdsreglen. Er der i stedet en bygning udlejet til tredjemand, er jorden blevet vurderet efter markedsnorm. Dette har været en rimelig løsning, der tager højde for, at medarbejderne er afgørende for landbrugsproduktionen, og at deres boliger derfor kan betragtes som en slags produktionsbygninger.

For driften af et moderne landbrug – særligt med husdyr – er det fortsat nødvendigt at have medarbejdere boende på bedriften.

Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at udkastet til lovforslaget justeres, så det sikres, at jord tilhørende medarbejderboliger fortsat beskattes som produktionsjord, da det er en integreret del af produktionen. Hvis SKAT i det nye vurderingssystem ikke teknisk kan skelne mellem, om boligen er en medarbejderbolig eller udlejet til tredjemand, må det gælde, at begge dele vurderes ud fra bondegårdsreglen, frem for at beskatningen øges på medarbejderboligerne.

### *3. Grænse for ændring af ejendomsvurdering iflm. klager*

Strukturudviklingen i landbrugserhvervet har medført, at mange landbrugsejendomme i dag har værdier, der adskiller sig væsentligt fra fx parcelhuse. Her vil en ufravigelig +/- 20 pct.-regel have den konsekvens, at selv store nominelle afgivelser fra ejendomsvurderingen ikke anerkendes.

For en almindelig ejendom med en værdi på 30 mio. kr. vil en klager således kun kunne få medhold, hvis ejendomsvurderingen afviger med mere end 6 mio. kr. Dette udgør et væsentligt retssikkerhedsmæssigt problem for de berørte bedrifter, ligesom det vil være meget vanskeligt for SKAT at forklare, hvorfor man ikke vil tilpasse vurderingen ved så store nominelle forskelle. Dette risikerer at sætte tilliden til hele vurderingssystemet under pres.

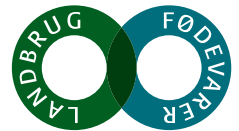
Ved en gennemgang af Landsskatterettens afgørelser af klagersager over overvurderinger af landbrug siden 2012 har det gennemsnitlige nedslag være 14,7 pct. Med de nye regler ville langt hovedparten af disse derfor ikke kunne få tilpasset deres vurderinger – også selvom nedsættelsen har været på flere millioner.

Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at klagere altid vil få korrigeret deres vurdering, hvis det medfører en ændring i værdien på mere end 2 mio. kr. Derved vil det ikke øge incitamentet til at påklage vurderinger for langt hovedparten af de almindelige ejendomme, der kan vurderes statistisk. Reglen vil kun have betydning for de ejendomme, der alligevel oftest skal udtages til en individuel vurdering. Alternativt til en tilpasning af alle sager med værdiændringer over 2 mio. kr. kunne være, at afslagsrummet nedsættes til 10 pct. for ejendomme mellem 10-20 mio. kr. og 5 pct. for ejendomme over 20 mio. kr.

### *4. Fagligt indspil til metodeudvikling*

Den fremtidige indeksering af landbrugsjord skal fremskrives efter et indeks over solgte landbrugsejendomme udarbejdet af Danmarks Statistik. Det kræver et kendskab til landbrugsejendomme for at kunne vurdere, hvilke typer salg, der er relevante i forhold til fastlæggelse af et indeks, og hvornår der eventuelt skal korrigeres for særtilfælde. Ligesom markedet for landbrugsjord kan variere meget mellem landsdele og inden for landsdele. Det er vigtigt, at det pågældende indeks kun baseres på handelspriser for selve landbrugsjorden og ikke baseres på handelspriser, der inkluderer fx driftsbygninger, vindmøller og lignende.

Det kræver et kendskab til landbrugsbedrifter at kunne vurdere, hvilke typer salg, der er relevante i forhold til fastlæggelse af et indeks, og hvornår der eventuelt skal korrigeres for særtilfælde. I



indekseringsmodellen vil det være problematisk hvis fx tvangsauktioner ikke indgår, da det over de seneste år har udgjort en væsentlig del af landbrugssalgene. Ligesom det kan være meget misvisende for jordprisen i et bestemt område, hvis fx kapitalstærke udenlandske købere og/eller liebhavere erhverver ejendomme til priser, der er væsentligt over aktuelt og i misforhold til afkastevnen. Her kan relativt få handler risikere at trække jordværdierne op for alle landmænd i lokalområdet.

Landbrug & Fødevarer stiller på den baggrund sin ekspertise til rådighed for Dansk Statistisk i metodeudviklingsarbejdet og deltager gerne i følgegruppe, der kan teste metoden. Derved kan det sikres, at den udviklede metode både kan bygge på det bedst mulige faglige fundament og metodens resultater bliver forståelige for brugerne.

Med venlig hilsen

**Morten Holm Østergaard**  
Erhvervspolitisk chef

Erhvervspolitik, Afd. for Erhvervs- & Fødevarepolitik

D +45 3339 4517

M +45 3137 3111

E MOOS@lf.dk