



Skatteministeriet

2. juni 2017
J.nr. 2017-1440

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 211 - Forslag til ejendomsvurderingsloven

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 12 af 29. maj 2017.

Karsten Lauritzen

/ Morten Jensen



Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 29. maj 2017 fra Bech-Bruun Advokatfirma, jf. L 211 – bilag 14.

Svar

Bech-Bruun Advokatfirma rejser seks spørgsmål vedrørende vurdering af landbrugsejendomme, herunder i forbindelse med generationsskifte.

Indledningsvist kan der henvises til svaret på spørgsmål 6 til L 211, FT 2016-17, hvor der er kommenteret på en henvendelse fra Landbrug og Fødevarer om en række tilsvarende emner, hvor der bl.a. er anført, at landbrugserhvervet sammen med øvrige interesser vil blive inddraget ved den kommende revision af værdiansættelsescirkulæret, da cirkulæret har væsentlig betydning for betingelserne for generationsskifte. Herudover bemærkes følgende til de rejste spørgsmål:

1) Det kan bekræftes, at den ejendomsværdi, der skal ansættes til brug ved generationskifte, skal ansættes inden for rammerne af lovens generelle vurderingsnorm, jf. lovforslagets § 15. Værdien skal således ansættes som den forventelige kontantværdi i fri handel for en sådan landbrugsejendom under hensyn til alder størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Der er foreslået visse nødvendige præciseringer i forhold til den gældende vurderingsnorm for ejendomsværdien, men grundlæggende er der i begge tilfælde tale om en vurderingsnorm, hvor vurderingerne skal afspejle markedsværdien, hvorfor skiftet i vurderingsnormen ikke i sig selv forventes at medføre væsentlige ”spring” i vurderingerne.

Det er således ikke hensigten eller ønsket med skiftet af vurderingsnorm at forøge generationsskiftebeskatningen af de familieejede landbrugs- og skovbrugsvirksomheder.

2) De nye ejendomsvurderinger skal være retvisende og skal afspejle den fastsatte vurderingsnorm, jf. ovenfor. Det kan derfor ikke udelukkes, at vurderingen af en landbrugsejendom fremadrettet vil blive anderledes, end den ville være blevet med anvendelse af de hidtidige systemer og metoder. Dette er dog en følge af, at de nye vurderinger skal være mere retvisende end de nuværende, som netop har været kritiseret på dette punkt. Generelt skal vurderingsmyndigheden anvende markedskonforme metoder ved fastsættelse af de særskilte vurderinger. I den forbindelse kan omkostningsmetoden for tekniske anlæg baseres på opførelsesomkostningerne fratrukket nedskrivninger anvendes, mens landbrugsarealerne kan vurderes med udgangspunkt i handelspriserne i lokalområdet. I den særskilte ejendomsvurdering indgår den fastsatte ejendomsværdi af stuehuset, jf. nærmere nedenfor under 5).

Det vil sige, at den samlede vurdering af landbrugsejendomme i forbindelse med generationsskifte vil baseres på den allerede kendte og løbende stuehusvurdering, der bliver fastsat hvert andet år, en vurdering af driftsbygningerne, mens landbrugsarealerne vurderes med udgangspunkt i handelspriserne i lokalområdet.

Ved den samlede vurdering inddrages således den allerede fastsatte stuehusværdi, hvorfor der ved den særskilte vurdering ikke sker en revurdering heraf, hvilket sikrer ensartethed i vurderingerne.

Det bemærkes samtidig, at det med lovforslagene er sikret, at værdien af produktionsjorden, som vil ligge til grund for den løbende beskatning i form af grundskyld, fortsat vil være ansat på det nuværende lave niveau i forhold til jordens reelle handelsværdi. De nuværende vurderinger, som er fastsat efter ”bondegårdsreglen”, vil således blive fastholdt og alene fremskrevet i takt med prisudviklingen på landbrugsjord.

Det kan herudover tilføjes, at landbrugsejendomme og skovejendomme i forhold til den løbende beskatning endvidere vil være omfattet af den skatterabatordning, som er aftalt mellem partierne bag forliget om tryghed om boligbeskatningen.

3) Det kan ikke bekræftes, at det hidtil anvendte tillægsparcelværdiprincip vil blive videreført. Vurderingsmyndigheden skal grundlæggende have metodefrihed i vurderingsarbejdet, hvilket også er gældende for vurdering af andre ejendomstyper. Det afgørende er, at vurderingsmyndigheden når frem til en vurdering, der afspejler det fastsatte vurderingsnorm, jf. 1) og 2) ovenfor og 5) nedenfor.

4) I det nye ejendomsvurderingssystem er der på en række områder lagt op til forenklinger. På denne baggrund skønnes det ikke hensigtsmæssigt at lade vurderingen af en bolig – her i form af ansættelsen af en grundværdi – bero på, om boligen er udlejet eller ej, da denne status bl.a. kan skifte løbende. I lovforslaget gøres der for udlejede ejerlejligheder også op med dette princip.

Som nævnt ovenfor vil landbrugsejendomme og skovejendomme dog være omfattet af den skatterabatordning, som er aftalt mellem partierne bag forliget om tryghed om boligbeskatningen, hvorved en tryk overgang til det nye ejendomsvurderingssystem er sikret.

5) Ejendomsværdien af boliger (stuehuse) på landbrugsejendomme skal efter lovforslaget ansættes på samme måde, som hvis den pågældende bolig havde været en frit omsættelig bolig beliggende det pågældende sted med de mulige ulemper, der er forbundet med beliggenhed tæt på en landbrugsbedrift, en evt. atypisk stor størrelse af boligen og uorden indretning med væsentlige udgifter til vedligeholdelse og opvarmning mv. Den beregnede ejendomsværdi reduceres dog med 5 pct., da de pågældende boliger netop ikke er frit omsættelige.

6) Som nævnt under nr. 3 ovenfor har vurderingsmyndigheden grundlæggende metodefrihed. Det afgørende i vurderingsarbejdet er, at vurderingsmyndigheden når frem til en vurdering, der afspejler den fastsatte vurderingsnorm. De ejendomsværdier, der ansættes til brug for generationsskifte m.v. efter den generelle og markedskonforme vurderingsnorm, vil herefter kunne påklages og påses af en klagemyndighed med en styrket specialisering,

hvorefter de retssikkerhedsmæssige hensyn ved disse særskilte vurderinger vurderes at være tilgodeset.