



Skatteministeriet

13. december 2020
J.nr. 2020 - 5183

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 107 - Forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld, ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet samt ændring af beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift og indførelse af særordning for godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 6 af 27. november 2020. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Carl Valentin (SF).

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Vil ministeren uddybe vurderingen af, hvorvidt ændringerne vil blive en hindring for realisering af mål på natur-, miljø og klimaområdet, som Naturstyrelsen påpeger i deres høringssvar.

Svar

Land- og skovbrugsejendomme bliver i dag vurderet og beskattet meget lempeligt, og land- og skovbrugsejendomme vil fortsat blive vurderet og beskattet meget lempeligt med det fremsatte lovforslag. Produktionsjord ansættes således til en værdi, der typisk udgør ca. 1/3 af markedsprisen.

Da der eksisterer et velregistreret marked for handel med landbrugsjord, og landbrugsjord handles af slutbrugerne, dvs. landmænd, er det muligt at skønne over, hvor meget lavere produktionsjordsværdien er end markedsprisen. Handelspriserne på landbrugsjord er dermed udtryk for slutbrugerpriser, som for grunde til parcelhusbebyggelse, mens de relativt få registreringer om grundpriser til øvrigt erhverv i højere grad er udtryk for investorbpriser, hvor der bygges til udlejning til tredjepart.

Land- og skovbrug beskattes således af en væsentligt lavere værdi end andre typer ejendomme. Endvidere beskattes produktionsjord med en særligt lav grundskyldssats. Baggrunden for den lempeligere beskatning af produktionsjord er, at jorden er en central produktionsfaktor for landbrugs- og skovdriften.

Omdannes dele af jorden tilhørende en skov eller -landbrugsejendom til fx urørt skov eller andre naturarealer, og falder jorden både før og efter en sådan ændring ind under definitionen produktionsjord, skal ejendommen i henhold til reglerne i den nuværende ejendomsvurderingslov ikke omvurderes.

Der er således ikke tale om en problemstilling, der udspringer af det fremsatte lovforslag.

Problematikken opstår, da land- og skovbrugsejendomme betaler grundskyld af et beskatningsgrundlag væsentligt under markedsprisen. Som nævnt udgør beskatningsgrundlaget typisk ca. 1/3 af markedsprisen.

Hvis produktionsjord blev vurderet til markedsprisen, ville en omdannelse af jorden til naturarealer eller urørt skov medføre en lavere vurdering, da naturarealer og urørt skov har en lavere markedsværdi end jord til land- og skovbrugsproduktion. Handelsprisen på naturarealer eller urørt skov vil overvejende grad afspejle en herlighedsværdi ved at eje arealet, da overskuddet fra skoven er begrænset.

I *tabel 1* fremgår regneeksempler på det nuværende subsidium via vurderingssystemet til produktionsskov og urørt skov ved, at vurderingen sker som produktionsjord frem for en markedsnorm. Det fremgår således, at hvis produktionsskov omlægges til urørt skov, vil grundværdien fortsat være lavere end en markedsprisnorm, men subsidiet vil være mindre end for produktionsskov.

Hvis landbrugsjord omlægges til urørt skov, kan der opstilles et regneeksempel på, at grundskylden er omtrent den samme ved fastholdelse af produktionsjordsværdien, som hvis der gjaldt en markedsprisnorm, *jf. tabel 1*. Dvs. hvis en landmand omlægger landbrugsjord til urørt skov, vil landmanden med regneeksemplet få omtrent samme grundskyld, hvis der i stedet gjaldt en markedsprisnorm.

Hvis der skulle gælde en markedsprisnorm på landbrugsjord generelt, ville landmanden dog få tredoblet grundskyldsbetalingen på den resterende landbrugsjord.

Tabel 1. Regneeksempler på forskelle i beskatningen af landbrugsjord, produktionsskov og urørt skov med nuværende vurderingsmetode og en handelsprisnorm

	Handelspris pr. ha.
Landbrugsjord	150.000
Produktionsskov	100.000
Urørt skov ¹	50.000
	Produktionsjordsværdi pr. ha.
Landbrugsjord	50.000
Produktionsskov	25.000
Nedsat grundskyldspromille	7,2

Scenarie 1: Produktionsskov til urørt skov

<i>Handelsprisnorm</i>		
	Produktionsjord	Omlagt til urørt skov
Handelspris pr. ha.		
	100.000	50.000
Grundskyld ved handelspris pr. ha	720	360
<i>Produktionsjordsværdi (gældende regler)</i>		
	Produktionsjord	Omlagt til urørt skov
Vurdering pr. ha	25.000	25.000
Grundskyld ved produktionsjord pr. ha	180	180
<i>Forskel til handelsprisnorm</i>	<i>-540</i>	<i>-180</i>

Scenarie 2: Landbrugsjord til urørt skov

<i>Handelsprisnorm</i>		
	Produktionsjord	Omlagt til urørt skov
Handelspris pr. ha.		
	150.000	50.000
Grundskyld ved handelspris pr. ha	1.080	360
<i>Produktionsjordsværdi (gældende regler)</i>		
	Produktionsjord	Omlagt til urørt skov
Vurdering pr. ha.	50.000	50.000
Grundskyld pr. ha.	360	360
<i>Forskel til handelsprisnorm</i>	<i>-720</i>	<i>0</i>

Anm: Der er anvendt en grundskyldspromille på 7,2 for alle eksempler, hvilket er den maksimale grundskyldspromille for landbrugsjord. 1) Der er ikke umiddelbart datagrundlag for at fastsætte markedsprisen på urørt skov. Det er beregningsteknisk antaget, at urørt skov har en værdi på omkring ½ af produktionsskovprisen.

Spørgsmålet om eventuel lempelse af de nuværende regler for omvurdering af produktionsjordsarealer vil blive drøftet med forligskredsen i god tid før udsendelse af de nye vurderinger for land- og skovbrugsejendomme på baggrund af et oplæg fra Skatteministeriet. Miljøministeriet vil blive inddraget i dette arbejde.