

Folketingets Skatteudvalg

Aarhus · 27. maj 2017

Michael Serup
Partner

T +45 72 27 33 02
mcs@bechbruun.com

Sagsnr. 025639-0001
Dok.nr. 17078063.1

Lovforslag L 211 om ny ejendomsvurderingslov

Jeg vil hermed anmode Folketingets Skatteudvalg om at søge afklaring af enkelte punkter i relation til det nu foreliggende lovforslag om en ny ejendomsvurderingslov.

Regeringen har i lovforslag nr. L 183 (2016-17) om nedsættelse af bo- og gave- afgiften sikret en tydelig prioritering af familievirksomheders retssikkerhed i forbindelse med generationsskifte:

"Det er samtidigt væsentligt, at der er gennemsigtighed og forudberegnelighed for virksomhederne i forhold til principperne og retningslinjerne for værdiansættelsen af virksomheden af hensyn til at generationsskifte kan gennemføres så enkelt som muligt."

For Danmarks landbrugs- og skovvirksomheder vil den nye ejendomsvurderingslov afgøre den skattemæssige værdiansættelse ved generationsskifte og dermed den samlede generationsskiftebeskatning.

Den nye vurderingsnorm er fastsat i lovforslagets § 15 og må i relation til landbrugs- og skovejendomme forstås sådan, at det ikke er hensigten, at disse ejendomme skal tillægges en højere ejendomsværdi end efter den nugældende vurderingsnorm.

1. Ministeren bedes bekræfte, at landbrugsejendomme mv. skal vurderes efter de nugældende principper med det spænd, der følger af den nye vurderingsnorm, og at den nye lov derfor ikke vil forøge generationsskiftebeskatningen af de familieejede landbrugs- og skovvirksomheder.
2. Ministeren bedes redegøre for, hvordan det vil blive sikret, at de enkelte landbrugs- og skovejendomme ikke vil opleve væsentlige værdistigninger ved overgangen til det nye system, herunder som følge af et mangelfuldt datagrundlag for den pågældende kategori af ejendomme i det pågældende område.

Lovforslaget er baseret på videreførelse af den såkaldte "bondegårdsregel", men det er i lovforslaget uomtalt, hvordan det kommende vurderingssystem vil "bygge bro" mellem værdiansættelsen af produktionsjord mv. og ansættelsen af værdien af den samlede ejendom.

3. Ministeren bedes bekræfte, at det nugældende tillægsparcelværdi-princip videreføres på en måde, så der ikke sker forøgelse af generationsskiftebeskatningen af de familieejede landbrugs- og skovvirksomheder.

Selv om det i det politiske forlig er fastlagt, at bondegårdsreglen skal videreføres, lægger lovforslaget alligevel op til, at reglen alligevel ikke skal videreføres for medarbejder- og aftægtsboliger mv. Dette vil som hovedregel indebære en forøget ejendomsværdi for disse boliger.

Det anføres i bemærkningerne, at det ikke vil være muligt at fastholde det nuværende vurderingsprincip for disse ejendomme, da det ikke kan registreres, hvilke ejendomme der er udlejet til andre personer.

4. Ministeren bedes redegøre for, hvorfor dette ikke kan håndteres via en simpel tast-selv løsning eller via anden administrativt enkel model.

Lovforslaget indebærer, at der skal ske særskilt værdiansættelse af ejerboligerne på landbrugs- og skovejendomme som om, de var fritliggende og frit omsættelige.

5. Ministeren bedes redegøre for, hvordan det vil blive sikret, at der tages behørigt hensyn til, at mange ejerboliger på større ejendomme er utidssvarende med hensyn til både størrelse og indretning mv., så disse boliger ikke værdiansættes urimeligt højt.

Selv om det politiske forlig udtrykkeligt fastslår, at der for alle ejendomme skal ansættes en ejendomsværdi, skal dette ifølge lovforslaget ikke gælde landbrugs- og skovejendomme.

Dette skaber betydelig usikkerhed for generationsskifte af de familieejede landbrug mv., der således ikke sikres samme forudberegnelighed og retssikkerhed, som gælder for familieejede virksomheder i øvrigt, herunder særligt ikke sammenlignet med familieejede ejendomme i øvrigt. I stedet er de familieejede landbrug mv. henvist til at indhente en konkret vurdering fra gang til gang, jf. lovforslagets § 11.

Dette indebærer en risiko for, at der sker individuel værdiansættelse i strid med den vurderingsnorm og de vurderingsprincipper, der i øvrigt følger af lovforslaget.

6. Ministeren bedes redegøre for, hvordan det vil blive sikret, at en sådan konkret vurdering vil blive baseret på samme standardiserede principper for den pågældende "kategori", som hvis der var blevet fastsat en almindelig, løbende vurdering af den pågældende ejendom, så disse familieejede virksomheder gives reel retssikkerhed ved generationsskifte.

Jeg håber, at disse spørgsmål kan bidrage til at sikre, at den nye ejendomsvurderingslov ikke fører til utilsigtede forringelser for de familieejede landbrugs- og skovvirksomheder.

Med venlig hilsen

Michael Serup

Dette brev er sendt elektronisk og er derfor ikke forsynet med underskrift.