



## Skatteministeriet

22. maj 2017  
J.nr. 2017 - 1440

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 211 - Forslag til ejendomsvurderingsloven

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 6 af 16. maj 2017.

Karsten Lauritzen

/ Morten Jensen



## Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 16. maj 2017 fra Landbrug & Fødevarer, jf. L 211 – bilag 5.

## Svar

Landbrug & Fødevarer (L&F) rejser fire spørgsmål.

### *1. Fremtidige samlede ejendomsvurderinger vedr. landbrug*

L&F finder det problematisk, at der efter lovforslaget ikke længere skal ansættes samlede ejendomsværdier for landbrugsejendomme. Dette skyldes ikke mindst hensynet til generationsskifte, hvor der kan opstå usikkerhed på grund af manglende løbende ansættelser.

Der vil ifølge L&F være en betydelig risiko for, at vurderinger i forbindelse med generationsskifte vil ske på et skønsmæssigt og mere uigennemsigtigt grundlag og derved ud fra et andet princip end det statistiske princip, der vil blive anvendt ved den løbende vurdering af andre ejendomme. Dette kan efter L&F's opfattelse føre til højere vurderinger. L&F finder yderligere, at den foreslåede ordning, hvorefter der kan foretages særskilte ansættelser af ejendomsværdier til brug ved boafgiftsberegning, er tids- og omkostningskrævende.

L&F foreslår, at det præciseres, at principperne for en samlet vurdering af landbrugsejendomme ikke ændres ved overgang til nyt ejendomsvurderingssystem, således at der fortsat opereres med en stuehusværdi, en værdi af jorden (efter ”bondegårdsreglen”), en tillægsparcelværdi og en værdi af driftsbygningerne.

Videre foreslår L&F, at der indføres en overgangsordning, således at virksomhedsejere, der er i færd med at planlægge generationsskifte, får udtrykkelig mulighed for at vælge generationsskifte med værdiansættelse efter værdiansættelsescirkulæret til de nuværende ejendomsvurderinger plus/minus 15 pct. frem til den 31. december 2020.

### Hertil bemærkes:

Formålet med ejendomsvurderingerne er at tilvejebringe et grundlag for den løbende beskatning af fast ejendom. Det er grundlæggende ikke hensigtsmæssigt, at vurderingsmyndigheden og klagemyndigheden anvender ressourcer på at foretage vurderinger, der ikke tjener et beskatningsmæssigt formål. Det foreliggende lovforslag er derfor udarbejdet med disse formål for øje.

Lovforslaget indeholder dog bestemmelser om, at der kan ansættes ejendomsværdier af landbrugsejendomme, når dette er nødvendigt for ansættelsen af boafgift, dvs. ved generationsskifte m.v.

Vurderingen af landbrugsejendommen til dette særskilte formål vil skulle ske inden for rammerne af den almindelige vurderingsnorm, dvs. som den forventelige kontantværdi i fri handel for en sådan ejendom. Her vil vurderingsmyndigheden på samme måde som ved vurderingen af andre ejendomstyper have metodefrihed. Der skal som nævnt findes

en forventelig kontantværdi, dvs. en markedsværdi, og her vil vurderingsmyndigheden generelt skulle anvende markedskonforme vurderingsmetoder på samme måde som ved vurderingen af (andre) erhvervsejendomme.

For boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme (stuehuse) findes der allerede en ejendomsværdi, idet der efter lovforslaget skal ansættes en sådan ejendomsværdi til brug for ejendomsværdibeskatning af ejeren. Denne ejendomsværdi 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 og en evt. atypisk stor størrelse af boligen. Den beregnede ejendomsværdi reduceres dog med 5 pct., da de pågældende boliger netop ikke er frit omsættelige.

Efter lovforslaget indgår stuehuset med den allerede fastsatte ejendomsværdi, når der skal ansættes en samlet ejendomsværdi af en landbrugsejendom til brug ved generationsskifte m.v.

Efter lovforslagets ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser foretages der en vurdering af bl.a. landbrugsejendomme pr. 1. oktober 2018. Dette sker i form af en videreførelse af de hidtidige vurderinger. Denne vurdering kan anvendes til overdragelser efter værdiansættelsescirkulæret frem til den 31. august 2019. Første vurdering af landbrugsejendomme efter den nye lov foretages pr. 1. september 2019.

Den præcise overgangsordning mellem værdiansættelsescirkulæret og det nye ejendomsvurderingssystem vil blive fastsat i forbindelse med den kommende revision af det gældende værdiansættelsescirkulære. Revisionen af værdiansættelsescirkulæret vil ske efter inddragelse af L&F og andre relevante parter.

## *2. Vurdering af jord tilhørende medarbejderboliger*

L&F ønsker den hidtidige praksis fortsat, hvorefter grundarealet tilhørende medarbejderboliger vurderes efter ”bondegårdsreglen”, og hvor grundarealet tilhørende boliger udlejet til tredjemand vurderes efter en markedsnorm. Kan dette ikke lade sig gøre, foreslår L&F, at grundarealet i alle tilfælde vurderes efter ”bondegårdsreglen”.

### Hertil bemærkes:

Det er ikke muligt i en automatiseret vurderingsordning at skelne mellem udlejede og ikke udlejede boliger på landbrugsejendomme, da sådanne forhold ikke er registreret. Reglerne foreslås derfor ensrettet således, at grundarealet tilhørende såvel medarbejderboliger som udlejede boliger beliggende på landbrugsejendomme og skoveejendomme vurderes efter en markedsnorm. Dermed bliver reglerne fremadrettet mere administrerbare.

Det er ikke muligt, at vurdere grundarealet under alle de nævnte boliger efter ”bondegårdsreglen”, da grundarealet under udlejede boliger ikke kan anses som produktionsjord, der kan vurderes under markedsværdien.

Det kan endvidere tilføjes, at landbrugsejendomme vil være omfattet af skatterabatordningen, som er aftalt mellem partierne bag forliget om tryghed om boligbeskatningen.

### *3. Grænse for ændring af ejendomsvurdering i forbindelse med klager*

L&F anfører, at en ufravigelig +/- 20 pct.-regel vil medføre, at selv store nominelle afvigelser fra ejendomsvurderingen ikke vil kunne ændres af klagemyndigheden. L&F foreslår, at en vurdering skal kunne ændres, hvis ændringen er på mere end 2 mio. kr. Alternativt kunne spændet nedsættes til 10 pct. for ejendomme mellem 10 og 20 mio. kr. og til 5 pct. for ejendomme over 20 mio. kr.

#### Hertil bemærkes:

Der ses ikke at være nogen særlig markedsmæssig begrundelse for, at usikkerheden ved vurdering af landbrugsejendomme skulle være lavere end for andre ejendomme. Det foreslåede spænd på +/- 20 pct. vil således skulle gælde for alle kategorier af ejendomme, således at der er samme proportionalitetsforhold for spændet på tværs af ejendoms-kategorier.

### *4. Fagligt indspil til metodendvikling*

L&F stiller sin ekspertise til rådighed for Danmarks Statistik i arbejdet med at udvikle de indeks, der skal lægges til grund for den fremtidige indeksering af landbrugsjord. Det kan fx være ved deltagelse i en følgegruppe.

#### Hertil bemærkes:

De indeks, der skal anvendes ved fremskrivningerne, skal efter lovforslaget udarbejdes af Danmarks Statistik med anvendelse af de statistiske principper og metoder, som Danmarks Statistik vælger at anvende. Der ses positivt på, at L&F vil stille sin ekspertise til rådighed, hvorfor deltagelse i en følgegruppe vil blive drøftet nærmere med Danmarks Statistik.