

Betænkning

over forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme. (Kontantvurdering) [af Brixtofte m.fl.].

(Afgivet af skatte- og afgiftsudvalget den 26. maj 1976).

Udvalget har behandlet lovforslaget i nogle møder. I forbindelse hermed har ministeren for skatter og afgifter skriftligt besvaret en række spørgsmål.

Der er af to mindretal stillet nogle ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Et *mindretal* (socialdemokratiets og det radikale venstres medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Efter mindretallets opfattelse er det ikke lykkedes at tilvejebringe fornøden klarhed over kontantmetodens praktiske anvendelighed. Uklarheden er blevet større, fordi forslagsstillerne kort tid før udvalgsarbejdets afslutning har fremsat ændringsforslag om, at kontantmetoden også skal anvendes ved ansættelsen af grundværdien. Det rejser bl. a. væsentlige uafklarede problemer om grundværdiernes ansættelse på kontantbasis, bl. a. for land- og skovbrugsejendomme, ligesom det ikke er afklaret, i hvilket omfang erfaringerne med hensyn til pris- og prioriteringsforhold for ubebyggede grunde kan overføres til andre ejendomsgrupper.

Følgen heraf kan blive en uønskelig mangel på stabilitet i lovgivningen, da uforudsete problemer kan give anledning til, at de foreslåede vurderingsregler på ny må ændres ved de vurderinger, der følger efter den 16. almindelige vurdering.

Endelig foreligger der ikke fyldestgørende oplysninger om omfanget af de administrative og udgiftsmæssige konsekvenser af forslagens gennemførelse.

Der knytter sig endvidere væsentlige uafklarede problemer til den samtidig foreslåede ændring, hvorefter de såkaldte familiesalg skal indgå i det grundlag, der bestemmer værdiniveauet. Dette ændringsforslag har ikke nogen nødvendig sammenhæng med et lovforslag, der går ud på at indføre kontantvurderingsprincippet.

Mindretallet finder det helt uacceptabelt, at der ikke er taget stilling til de problemer om en omfattende følgelovgivning, som må tages op, hvis lovforslaget vedtages. Gennemføres kontantvurderingsprincippet, vil det f.eks. ikke være rimeligt, at pantegæld i fast ejendom kan fradrages med sit pålydende beløb ved opgørelsen af den skattepligtige formue. En lovregel, der skulle hindre dette, måtte gå ud på, at den enkelte skatteyder kun kan fradrage et beløb, der svarer til kursværdien af hver enkelt gældspost i ejendommen. Tanken om en sådan regel rejser væsentlige praktiske problemer. Statsskattedirektoratet har i redegørelser til udvalget nævnt en række andre områder, hvor spørgsmålet om en følgelovgivning i givet fald må tages op til overvejelse.

Gennemføres kontantvurderingsmetoden, vil det i væsentlig grad forrykke grundlaget for den kommunale og amtskommunale ejendomsbeskatning. Det vil endvidere give væsentligt ændrede forudsætninger for overvejelserne om kommende lovgivning vedrørende boligudgiftsberegningen. De her omtalte problemer bør droftes i en bredere sammenhæng, hvori bl. a. de indkomstpolitiske overvejelser indgår. Mindretallet må anse det for uheldigt, om lovforslaget gennemføres løsrevet fra den omtalte sammenhæng.

Mindretallet ser gerne, at vurderingsloven tages op til revision med henblik på en forbedring af vurderingssystemet. Mindretallet afviser ikke, at en overgang til kontantvurdering eventuelt kan indgå i en kommende reform; men det må i givet fald besluttes på et saglig forsvarligt grundlag.

Mindretallet henstiller, at ministeren for skatter og afgifter lader en arbejdsgruppe foretage en samlet bedømmelse af mulighederne for forbedring af vurderingsreglerne. Arbejdsgruppens redegørelse bør foreligge så tidligt, at et eventuelt lovforslag kan fremsættes i god tid inden 17. almindelige vurdering.

Et *andet mindretal* (venstres, det konservative folkepartis og centrum-demokraternes medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af mindretallet stillede ændringsforslag.

Et mindretal inden for mindretallet (det konservative folkepartis medlem af udvalget) bemærker følgende:

Lovforslaget er i overensstemmelse med et af venstre og det konservative folkeparti i november 1972 fremsat lovforslag om indførelse af kontantvurdering af landets faste ejendomme. Det nye princip vil resultere i lavere vurderinger og dermed en mindre stigning i værdi af bolig i egen ejendom, formue- og ejendoms-skatternes højde samt en række afgifter. En gennemførelse af dette princip vil påvirke prisniveauet i nedadgående retning.

Et *tredje mindretal* (fremskridtpartiets medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af mindretallet tiltrådte og stillede ændringsforslag, idet mindretallet dog skal udtale følgende:

Gennemføres 16. almindelige vurdering pr. 1. april 1977 på nugældende stærkt forældede lovgrundlag, vil næsten alle ejendomsverdier stige med mere end halvdelen, og et meget stort antal ejendomme vil opleve en lille for- dobling af vurderingen.

I mange henseender vil dette virke som at kaste benzintankbeholdere på inflationsbålet. På grund af 16 års uforstandigt styre er den danske økonomi nu så svag, at det vil være særdeles uheldigt at udsætte den for også en sådan behandling.

Den hensigtsmæssige måde at klare spørgs- målet på er anvist i fremskridtpartiets forslag

nr. 119 af 11. december 1975: Udskydelse af 16. almindelige vurdering, indtil ejendoms- skatteområdet er blevet forsvarligt indrettet.

Hvis lovforslag nr. 119 samler flertal, er det uden betydning, hvad der sker med kontant- vurderingsforslaget. Vedtages lovforslaget der- imod ikke, vil venstres forslag udgøre et lis- pund vand, der kan køle vanvidsinflationsbå- let noget ned som en engangshjælp, og så må man håbe, at der i mellemtiden kommer et for- nuftigt folketingsflertal, der kan reparere de virkelige skader.

Som en sådan nødløsning indstiller mindre- tallets medlemmer af udvalget derfor som ovenfor nævnt kontantvurderingsforslaget til vedtagelse.

Et *fjerde mindretal* (socialistisk folkeparti og Danmarks kommunistiske partis medlem- mer af udvalget) indstiller lovforslaget til *for- kastelse* ved 3. behandling.

Den 16. almindelige vurdering er neutral over for værdistigningerne, da den kun trans- formerer de faktiske handelspriser med den eksisterende belåning på de ejendomme, der ikke har været handlet de sidste fire år. Mo- tiveringen for lovforslaget, nemlig at kontant- vurderingen ville dæmpe inflationen, er derfor falsk.

Vurderingerne ville blive mere rigtige, hvis de blev foretaget hvert år. Derimod vil en overgang til kontantvurdering forudsætte en vilkårlig omregning fra logiske handelspriser til et teoretisk kontant-købsprincip, som er helt absurd. På baggrund af de store skattefri vær- distigninger kan mindretallet ikke støtte skat- telettelser herpå. Værdistigningerne må inde- fryses først som foreslået i de af socialistisk folkeparti og Danmarks kommunistiske parti fremsatte forslag til lov om tinglysning af ka- pitalværdistigninger på jord og faste ejendom- me som en offentlig prioritet.

Et *femte mindretal* (kristeligt folkepartis med- lem af udvalget) er enig i forslagens principper, men mener ikke, at problemerne omkring ind- førelse af en kontantvurdering er så afklarede, at mindretallet på nuværende tidspunkt tør tage medansvar for gennemførelse af en lov- givning, der både i sit indhold og følgevirk- ning er så mangelfuldt belyst. Mindretallet kan således i det væsentlige tilslutte sig de bemærk- ninger, der er fremført af socialdemokratiet og det radikale venstre, men må konkludere, at

mindretallet med lige vægt på forslaget sigte og indhold må undlade at stemme såvel for ændringsforslag som for selve forslaget.

Æ n d r i n g s f o r s l a g .

Til § 1.

Af et *mindretal* (Anders Andersen (V), Aksel Pedersen (V), Enggaard (V), Jens Foged (V), Stetter (KF) og Jes Schmidt (CD)):

1) Paragraffen affattes således:

»§ 1.

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jfr. lovbekendtgørelse nr. 356 af 29. juli 1970, foretages følgende ændringer:

1. I § 6 indsættes som nye stykker:

»Stk. 2. Værdiniveauet udfindes på grundlag af salgssummerne ved samtlige salg af selvstændigt vurderede ejendomme.

Stk. 3. Ministeren for skatter og afgifter fastsætter efter indstilling fra ligningsrådet de nærmere regler for, hvorledes det i henhold til stk. 2 udfundne værdiniveau omregnes til værdiniveauet ved kontantkøb, jfr. § 10, stk. 3, og § 13, stk. 2.

Stk. 4. Ligningsrådet fastsætter ved hver almindelige vurdering for de enkelte ejendomsstyper og de enkelte skyldkredse de omregningsfaktorer, der skal gælde i henhold til stk. 3. Omregningsfaktorerne beregnes på grundlag af kursniveauet for obligationer og sælgerpantebreve i det sidste halvår forud for vurderingsterminen. De ved en almindelig vurdering fastsatte omregningsfaktorer anvendes ved de vurderinger, der foretages i tiden indtil næste almindelige vurdering.«

2. § 10, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Ved ansættelsen af ejendomsværdien regnes der med værdien i handel og vandel, som denne ville være ved kontantkøb og for udlejningsejendomme desuden med sædvanlige udlejningsforbehold.«

3. I § 13 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 2. Ved ansættelsen af grundværdien regnes der med værdien, som den ville være ved kontant køb.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.«

Af et *mindretal* (Glistrup (FP) og Ove Jensen (FP)):

U n d e r æ n d r i n g s f o r s l a g til ændringsforslag nr. 1,

2) Det under nr. 1 foreslåede nye stk. 3 til § 6 affattes således:

»Stk. 3. Ligningsrådet fastsætter de nærmere regler for, hvorledes det i henhold til stk. 2 udfundne værdiniveau omregnes til værdiniveauet ved kontantkøb, jfr. § 10, stk. 3, og § 13, stk. 2.«

B e m æ r k n i n g e r .

Til nr. 1.

Vurderingsniveauet er hidtil fastsat på grundlag af salgssummerne ved frit salg. Herved forstås salg, hvor der ikke foreligger særlige personlige forhold for køber eller sælger, der i det enkelte tilfælde kan tænkes at føre til enten højere eller lavere pris end den almindelige handelsværdi. Som eksempler herpå kan nævnes nært slægtskab mellem køber og sælger, lejers eller forpagters særlige interesse i erhvervelse af ejendommen, nabokøb samt andre forhold, der kan medføre, at en køber tillægger ejendommen en særlig værdi for ham (liebhaveri) eller særligt tvingende grunde for hurtigt salg, der kan medføre, at prisen bliver lavere end den normale handelsværdi.

Forslaget til § 6, stk. 2, betyder, at vurderingsniveauet skal fastlægges på grundlag af samtlige salg, herunder at priserne ved familieg salg og salg til kommuner skal medregnes.

Ifølge den gældende § 10, stk. 3, regnes der ved ansættelsen af ejendomsværdien med sædvanlige prioriteringsforhold.

Ifølge lovforslaget skal der ved ansættelsen af ejendomsværdien regnes med prisen, som den ville være ved kontant køb.

Ved ændringsforslaget fastsættes det, at kontantprisen også skal lægges til grund ved ansættelsen af grundværdien.

Kontantvurderingen kan ikke baseres på oplysninger om priserne ved faktiske ejendoms salg på kontantbetalingsvilkår, idet sådanne salg forekommer så sjældent, at de ikke kan udgøre et forsvarligt grundlag for fastsættelsen af vurderingsniveauet. Vurderingen må derfor baseres på de oplysninger, der foreligger om

ejendommens priser i handel og vandel, således som de er fastsat af parterne i salget på grundlag af den faktiske prioritering. Omregningen af dette faktiske salgsprisniveau til kontantprisniveau sker ved at kursansætte den del af salgsprisen, som ikke erlægges kontant.

Ifølge § 6, *stk.* 3, fastsætter ministeren for skatter og afgifter efter indstilling fra ligningsrådet de nærmere regler for denne omregning.

Bestemmelsen i § 6, *stk.* 4, forudsætter, at vurderingen foretages af vurderingsrådene efter de hidtil anvendte principper, d.v.s. efter sædvanlige prioriteringsforhold. De derved konstaterede værdier omregnes derefter til kontantværdiansættelser. Omregningen sker efter kursværdien af de solgte ejendommers prioriteter, opgjort i statsskattedirektoratets salgstatistik. Omregningen skal ske på edb-centralerne efter ligningsrådets nærmere anvisning.

I meddelelsen til ejere og myndigheder gives kun oplysning om den ansættelse, der fremkommer efter omregningen.

Under hensyn til at vurderingsniveauet fastlægges med udgangspunkt i salgsprisniveauet i det sidste halvår forud for vurderingsterminen, findes det naturligt at beregne kursværdierne på realkreditobligationer og sælgerpantebreve efter gennemsnitskurserne i samme tidsrum.

Der fastsættes omregningsfaktorer for hver ejendomsgruppe, der er omfattet af statsskattedirektoratets salgstatistik, så vidt muligt for de enkelte skyldkredse.

Af hensyn til ligheden i vurderingerne, jfr. princippet i § 3, foreslås det, at de omregningsfaktorer, der anvendes ved en almindelig vurdering, også skal anvendes ved årsomvurderinger og vurderinger i medfør af § 4 og 4 A i tiden indtil næste almindelige vurdering.

Anders Andersen (V). Aksel Pedersen (V). Enggaard (V). Jens Foged (V).

Glistrup (FP). Ove Jensen (FP). Arne Bjerregaard (KrF). Jes Schmidt (CD).

*Camre (S). Grünbaum (S). Ove Hansen (S), Karl Nielsen (S), Kampmann (S).
formand. næstformand.*

Bernhard Baunsgaard (RV). Ømann (SF). Knud Jespersen (DKP). Stetter (KF).