

Lovforslag nr. L 197. Fremsat den 1. april 1981 af ministeren for skatter og afgifter

Forslag

til

Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og om ændring af ligningsloven

(Kontantvurdering m.v.)

§ 1

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jfr. lovbekendtgørelse nr. 363 af 1. juli 1976, som ændret ved § 2 i lov nr. 243 af 8. juni 1979, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, stk. 2, nr. 1, ændres »ejendomsværdi« til: »kontantejendomsværdi«.

2. I § 2, stk. 2, nr. 3, 5 og 6, samt i § 2, stk. 4, ændres »ejendomsværdien eller grundværdien« til: »kontantejendomsværdien eller kontantgrundværdien«.

3. I § 2, stk. 2, nr. 7, ændres »forskelsværdi« til: »kontantforskelsværdi«.

4. Efter § 2 indsættes:

»§ 2 A. I tiden mellem de almindelige vurderinger foretages i øvrigt ved statsskatteinspektorens foranstaltning hvert år pr. 1. april en regulering af kontantansættelserne og fordelingerne efter § 33 under hensyn til den ændring i prisforholdene, der er sket siden den seneste almindelige vurdering. Reguleringen sker på grundlag af statistiske oplysninger om salgsprisen for ejendomme af den pågældende art og geografiske beliggenhed. Ligningsrådet fastsætter de nærmere regler herom, herunder reguleringssatserne.«

5. I § 3, 2. pkt., indsættes efter »vurderinger«: »og årsvurderingerne«.

6. § 3, 3. pkt., ophæves.

7. § 4, stk. 3, 2. pkt., affattes således:

»Vurderingsrådene foretager ansættelserne efter prisforholdene pr. senest forudgående 1. april.«

8. I § 4, stk. 5, 2. pkt., ændres »ejendomsværdien eller grundværdien« til: »kontantejendomsværdien eller kontantgrundværdien«.

9. § 4 A, 2. og 3. pkt., affattes således:

»Vurderingen skal foretages uden uforholdent ophold, efter at inddragelsen i byzone eller sommerhusområde er bekendtgjort, og uden for de almindelige vurderinger og årsvurderinger. Ved vurderingen lægges ejendommens tilstand på tidspunktet for zoneinddragelsen samt prisforholdene pr. den seneste 1. april forud for dette tidspunkt til grund for ansættelsen.«

10. § 4 A, 4. pkt., ophæves.

11. § 5, stk. 1, affattes således:

»Ved vurderingen ansætter vurderingsrådet ejendomsværdien og grundværdien. Endvidere ansætter vurderingsrådet et eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer.«

12. I § 5 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»Stk. 4. Ejendomsværdien, grundværdien, forskelsværdien og fradraget i grundværdien

for forbedringer betegnes, når der er sket omregning efter § 6 A, som henholdsvis kontantejendomsværdien, kontantgrundværdien, kontantforskelsværdien og kontantfradraget for forbedringer.«

13. § 5, stk. 4, der bliver *stk. 5*, affattes således:

»*Stk. 5.* Hvor der i den øvrige lovgivning bruges udtrykkene vurderingssummen til ejendomsskyld, ejendomsskyldværdien eller ejendomsværdien, træder kontantejendomsværdien i stedet herfor.«

14. § 6 affattes således:

»§ 6. Vurderingsrådet foretager vurderingen på grundlag af værdien i handel og vandel, jfr. nærmere bestemmelserne i afsnit B og C.«

15. Efter § 6 indsættes:

»§ 6 A. De af vurderingsrådene foretagne ansættelser af ejendomsværdi, grundværdi, fradraget for forbedringer samt fordelinger efter § 33 omregnes ved statsskattedirektoratets foranstaltning til kontantansættelser ved benyttelse af omregningsfaktorer, der fastsættes af ligningsrådet. Omregningsfaktorerne fastsættes på grundlag af vurderingstidspunktets kursniveau for de prioriteter, som er forudsat ved vurderingen, jfr. § 10, stk. 3. Der fastsættes forskellige omregningsfaktorer for ejendomme af forskellig art og forskellig geografisk beliggenhed. Der benyttes samme omregningsfaktor ved omregning af en ejendoms ejendomsværdi, grundværdi, fradraget for forbedringer og de på grundlag heraf foretagne fordelinger.

Stk. 2. Ansættelser efter § 4 og § 4 A omregnes af vurderingsrådet ved benyttelse af de omregningsfaktorer, som er fastsat pr. seneste 1. april.«

16. § 10, stk. 3, affattes således:

»*Stk. 3.* Ved vurderingsrådets ansættelse af ejendomsværdien regnes der med sædvanlige prioriteringsforhold og for udlejningsejendommens vedkommende med sædvanlige udlejningsforhold.«

17. § 14, stk. 7, ophæves.

18. I § 17 ændres »for vurderingsmyndighederne skal der« til: », skal vurderingsrådet« og »gives« til: »give«.

19. § 29 ophæves.

20. § 33, stk. 1, affattes således:

»I forbindelse med vurderingen træffer vurderingsrådet bestemmelse om, hvorvidt en ejendom helt eller delvis må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, eller til hvilken benyttelse ejendommen i øvrigt henføres.«

21. Efter § 33 indsættes:

»§ 33 A. Ejeren kan begære, at vurderingsrådet træffer fornyet afgørelse om ejendommens benyttelse, jfr. § 33, stk. 1, såfremt han godtgør, at ejendommens benyttelse er ændret i forhold til den benyttelse, ejendommen blev henført til ved den seneste vurdering. Begæring skal være indgivet senest den 31. marts for at få virkning for årsreguleringen pr. 1. april samme år.«

22. § 35, stk. 1, litra c, affattes således:

»c) at påkende klager over vurderingsrådenes ansættelser, omregnet efter § 6 A, fordelinger af ansatte værdier og afgørelser om benyttelse.«

23. § 37 ophæves.

24. I § 38, stk. 1, indsættes efter *1. pkt.*:

»Ministeren for skatter og afgifter kan tillige bestemme, at ejere af ejendomme, på hvis grund eller bygninger der er afholdt udgifter til forbedring, skal indsende oplysning om disse udgifter på et særligt skema.«

25. I § 39, stk. 2, 1. pkt., ændres »og vurderingsmyndighedernes ansættelser« til: »vurderingsrådenes ansættelser, fordelinger og afgørelser efter § 33 samt kontantansættelserne og fordelingerne«.

26. § 40, stk. 1, affattes således:

»Ved almindelige vurderinger gives der meddelelse til ejeren om kontantværdien af vurderingsrådets ansættelser og fordelinger samt om afgørelser efter § 33, stk. 1. Ved årsvurderinger og ved vurderinger efter § 4 og § 4 A gives der meddelelse til ejeren om

kontantværdien af vurderingsrådets ansættelser og fordelinger samt afgørelser efter § 33, stk. 1. Ved de årlige reguleringer i medfør af § 2 A underrettes ejerne om de årsregulerede kontantansættelser og fordelinger på den af ministeren for skatter og afgifter fastsatte måde.«

27. § 40, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Når en almindelig vurdering, en årsomvurdering eller en årsregulering er afsluttet, udfærdiger kommunerne en fortegnelse over de foretagne kontantansættelser og reguleringer. Ministeren for skatter og afgifter fastsætter fortegnelsens nærmere indhold og form.«

28. § 42, stk. 1, 1. pkt., ophæves og i stedet indsættes:

»Klager over vurderingsrådenes ansættelser, omregnet til kontantansættelser i medfør af § 6 A, samt over vurderingsrådets afgørelser og fordelinger i medfør af § 33 indgives af ejerne til skyldrådet. De omregningsfaktorer, som er fastsat af ligningsrådet i medfør af §§ 2 A og 6 A, kan ikke påklages.«

29. I § 42, stk. 1, 2., 3. og 4. pkt., som bliver 3., 4. og 5. pkt., ændres »ansættelsen« til: »kontantansættelsen m.v.«.

30. § 43 affattes således:

»§ 43. Hvis skyldrådet ændrer en kontantansættelse, for hvilken der foreligger afgørelse eller fordeling i medfør af § 33, skal skyldrådet samtidig træffe bestemmelse om, hvilken indflydelse ændringen får på afgørelsen eller fordelingen.«

31. I § 44, stk. 1, 1. pkt., stk. 2 og stk. 3, ændres »ansættelse« (3 steder) til: »kon-

tantansættelse m.v.«, »ansættelsen« til: »kontantansættelsen m.v.« og »ansættelserne« til: »vurderingsresultatet«.

32. I § 45, stk. 1 og stk. 2, ændres »ansættelser« til: »kontantansættelser« og »ansættelse« til: »kontantansættelse«.

33. I § 46, stk. 1, ændres »ansættelserne« til: »kontantansættelserne m.v.«, »lov nr. 108 af 31. marts 1938« ændres til: »skattestyrelsesloven«, og »ansættelsen« ændres til: »kontantansættelsen m.v.«.

§ 2

I lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten (ligningsloven), jfr. lovbe- kendtgørelse nr. 399 af 11. september 1979, som senest ændret ved § 2 i lov nr. 581 af 19. december 1980, indsættes efter § 21:

»§ 21 A. Ved opgørelsen af den skattepligtige formue fradrages den skattepligtiges gæld, jfr. § 13, litra a, i statsskatteoven. Gælden ansættes efter sit pålydende, jfr. dog stk. 2.

Stk. 2. Hvor den fordring, der modsvarer gælden, ved formueopgørelsen kan ansættes til en kursværdi, der er forskellig fra fordringens pålydende, ansættes gælden efter en tilsvarende kurs. Ministeren for skatter og afgifter fastsætter nærmere regler for, hvorledes kursansættelsen efter 1. punktum skal gennemføres for forskellige former for gæld.«

§ 3

Stk. 1. § 1 har virkning fra og med 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981.

Stk. 2. § 2 har virkning for indkomståret 1981 og senere indkomstår.

Bemærkninger til lovforslaget

1. Indledning

Vurderingsloven blev senest ændret ved lov nr. 243 af 8. juni 1979, jfr. Folketingstidende 1978-1979, spalte 5475, 6708, 11321, 11596, tillæg A spalte 2649, tillæg B spalte 1077 og tillæg C spalte 457.

Ligningsloven er senest ændret ved § 2 i lov nr. 581 af 19. december 1980, jfr. Folketingstidende 1980-1981, spalte 122, 493, 3402, 4157, tillæg A spalte 289, tillæg B spalte 171 og 199 og tillæg C spalte 135.

Forslaget indeholder 3 hovedpunkter. Det første er et forslag om lovhjemmel for, at den forestående 17. almindelige vurdering, der vil blive gennemført efter de hidtidige retningslinier, derefter omregnes til kontantværdi. Dette sker ved, at den normalprioritering, som er forudsat ved vurderingen, kursansættes.

Som konsekvens heraf foreslås det for det andet, at den skattepligtige formue fra og med indkomståret 1981 baseres på kontantvurdering, således at ikke blot fast ejendom ansættes efter kontantværdien, men også gæld kursansættes.

Endelig foreslås det, at der hvert år fra 1982 gennemføres en regulering af vurderingerne i takt med udviklingen i salgspriserne på fast ejendom. Herudover skal der som hidtil ske årlig omvurdering af ejendomme, hvis faktiske eller retlige tilstand er ændret.

2. Gældende regler

Udgangspunktet for al vurdering af fast ejendom er værdien i handel og vandel, forstået som det beløb, der kan opnås ved almindeligt frit salg. Ved ansættelsen af ejendomsværdien regnes som foran nævnt med sædvanlige prioriteringsforhold. Herved overføres de gennemsnitlige prioriteringsforhold for omsatte ejendomme til samtlige vurderede ejendomme. Derimod tages der ikke hensyn til ejendommenes individuelle prioritering, idet ejerens økonomiske situation i så fald ville påvirke vurderingerne, hvilket ville stride mod den ligelighedsgrundsætning, som vurderingerne bygger på.

Overdragelse af fast ejendom finansieres normalt ved belåning til underkurs. Den prioriterede pris kan derfor opfattes som sammensat af en kontantværdi og et kurstab. En vurdering på basis af kontantværdien indebærer, at der ved ansættelserne bortses fra kurstab.

Efter de gældende regler kan skyldneren i gældsforhold ved sin formueopgørelse fradrage gældsposten med det fulde pålydende beløb. Dette gælder uanset, at den modsvarende fordring ved opgørelsen af fordringshaverens skattepligtige formue ansættes til kursværdi under hensyn til de betingelser om forrentning, afdrag og sikkerhed m.v., der gælder for den pågældende fordring.

3. Overvejelser om ændringer

Almindelige vurderinger foregår normalt hvert 4. år og foretages efter prisforholdene på vurderingstidspunktet. I de mellemliggende år foretages der omvurderinger af ejendomme, for hvilke der er sket ændring i de faktiske eller retlige forhold, ligesom der sker omvurdering, når ejeren begærer det. Omvurderinger foretages efter ejendommens faktiske tilstand på omvurderingstidspunktet, men efter prisforholdene ved den foregående almindelige vurdering. Baggrunden herfor er, at de ejendomme, som er blevet omvurderet, ellers ville få et andet (højere) beskatningsgrundlag end de ikke omvurderede ejendomme. Den omstændighed, at prisniveauet ved den almindelige vurdering ligger fast i 4 år, har dog givet en del ulemper. Således har den gennem en årrække medført, at der ved de almindelige vurderinger er konstateret meget store værdispring i forhold til den foregående almindelige vurdering, hvilket hænger sammen med den kraftige prisstigning, som i en årrække har gjort sig gældende for fast ejendom. Det har derfor været et udbredt ønske at finde en anden ordning. Herudover er der fra forskellig side fremsat kraftige ønsker om overgang til kontantvurdering.

Den daværende minister for skatter og afgifter besluttede derfor i 1976 efter henstilling fra folke-

tingets skatte- og afgiftsudvalg at nedsætte en arbejdsgruppe til at foretage en samlet bedømmelse af mulighederne for en forbedring af vurderingsreglerne. Blandt de opgaver, som indgik i arbejdsgruppens kommissorium, var en undersøgelse af mulighederne for at indrette vurderingssystemet, så vurderingerne giver et mere løbende udtryk for udviklingen i ejendommenes værdi. Herved kunne man undgå ulemperne ved de store værdispring hvert fjerde år. Endvidere fik arbejdsgruppen pålæg om at redegøre for fordele og ulemper ved eventuelt at indføre det såkaldte kontantvurderingsprincip. I forbindelse hermed skulle arbejdsgruppen overveje, i hvilket omfang en overgang til kontantvurdering giver anledning til konsekvenser i den øvrige lovgivning, herunder ændringer i reglerne om fradrag af gæld i fast ejendom ved opgørelsen af den skattepligtige formue.

Arbejdsgruppen afgav sin betænkning (nr. 869) i 1979. I betænkningen er bl.a. redegjort for, hvorledes en kontantvurdering kan gennemføres. Ved kontantvurdering skal ansættes den værdi, som ejendommen kan omsættes til ved kontant betaling. I praksis forekommer det sjældent, at hele købesummen betales kontant. Vurderingsmyndighederne kan derfor ikke søge direkte vejledning i salgsmaterialet. Omregningen af salgspriiserne til kontantværdi foretages i stedet ved, at den pålydende værdi af de enkelte gældsposter, som overtages eller stiftes i forbindelse med overdragelsen, reduceres under hensyn til kursforholdene for de fordringer, der er modstykket til gældsposterne. Kontantværdien vil herefter fremkomme ved en sammenlægning af den kontante udbetaling og de under hensyn til kursforholdene reducerede gældsposter. Denne omregning vil ikke volde særlige problemer i det omfang, hvor gældsposternes vilkår er tilstrækkeligt oplyst gennem salgsoplysninger og statistik, og der findes almindeligt tilgængelige markedskurser for tilsvarende typer af fordringer. Dette gælder for lån gennem realkreditobligationer og en væsentlig del af sælgerpantebrevene. For andre prioritetsformer kan omregningen støde på vanskeligheder. Det gælder bl.a. udlån fra pengeinstitutter, pensionskasser og forsikringselskaber samt en del af sælgerpantebrevene. Da opgørelsen af kontantværdien skal ske på basis af en gennemsnitlig prioritering, vil fejlmulighederne dog være begrænsede.

Det anføres i betænkningen, at overgangen til kontantværdi vil være lettest, hvis vurderingsrådene først foretager ansættelserne efter den gældende vurderingsnorm, og ansættelserne derefter omregnes af statsskattedirektoratet på basis af salgsstati-

stikken og kursniveauet. Da skyldrådet, der jo består af vurderingsformændene, i forbindelse med klagebehandling og revision skal anvende kontantværdinormen direkte, er det dog sandsynligt, at de på lidt længere sigt vil kunne foretage kontantvurdering direkte på basis af det materiale, de modtager fra statsskattedirektoratet.

Blandt fordelene ved kontantvurdering nævnes, at rente- og belåningsforholdene på ejendomsmarkedet i de senere år har været så vekslende med hensyn til låneart, låneomfang og lånevilkår, at begrebet »sædvanlig prioritering« ikke længere er en norm, der er let forståelig for ejerne. Det er også stadigt hyppigere forekommende, at forhandlinger om en overdragelsessum tager udgangspunkt i en »kontantpris«, hvis nærmere berigtigelse kan aftales.

Det fremhæves i betænkningen, at selvom en kontantvurdering resulterer i et lavere beskatningsgrundlag, er dette ikke ensbetydende med en lavere samlet beskatning. Da det offentlige behov for indtægter ikke ændres som følge af kontantvurdering, må satserne for de berørte skatter ventes justeret. Ellers må den samlede skatteudskrivning fordeles anderledes.

I betænkningen omtales endvidere spørgsmålet om ved formueopgørelsen at kursansætte gælden, når den faste ejendom ansættes til kontantværdi. Herved forøges de skattepligtige formuer, og det vil modvirke den nedgang i formuerne og dermed det provenutab, som under i øvrigt lige forhold sker ved kontantvurdering af fast ejendom. Arbejdsgruppen har dog ikke anvist nogen konkret løsning på, hvorledes kursansættelse af gælden kan ske.

Spørgsmålet om, hvorledes man kan undgå de store værdispring med 4 års mellemrum og i stedet gennemføre en mere løbende registrering af prisudviklingen på fast ejendom, har været grundigt behandlet af arbejdsgruppen. Der nævnes i betænkningen 3 metoder, hvorved dette kan ske.

a. Der gennemføres en for hele landet ensartet procentregulering af ansættelserne. Denne regulering minder om den fremgangsmåde, der med hjemmel i ligningsloven benyttes ved fastsættelsen af grundlaget for beregning af lejeværdi af bolig i egen ejendom. En så skematisk ordning vil dog betyde, at beskatningsgrundlaget for den enkelte ejendom kan afvige væsentligt fra den faktiske handelsværdi.

b. Der gennemføres en årlig regulering af ansættelserne ved den almindelige vurdering på

grundlag af ejendomssalgstatistikens stigningsprocenter, opdelt geografisk og ejendomsgruppevis. De almindelige vurderinger med 4 års mellemrum vil herefter blive en kontrol af årsreguleringerne. Sideløbende med årsreguleringerne opretholdes de hidtidige årsomvurderinger af ejendomme, der er undergået ændringer.

c. Der gennemføres årlige almindelige vurderinger baseret på prisundersøgelser og på de faktiske og retlige oplysninger om ejendommene, der er registreret i Bygnings- og boligregistret og Ejendomsstamregistret. Fremgangsmåden ved de hidtidige almindelige vurderinger skal i så fald ændres, så forvurderingerne undgås, og der på grundlag af salgsstatistiske analyser og det øvrige materiale maskinelt kan udarbejdes vurderingsforslag for størstedelen af ejendommene.

4. Baggrunden for lovforslaget

De forslag, som indeholdes i betænkningen, har været nærmere overvejet i den forløbne tid. Der er på grundlag af betænkningen forud for 17. almindelige vurdering sket en teknisk omlægning af vurderingsarbejdet og forberedelserne hertil. Det er derfor hensigten, at den forestående vurdering af de ukomplicerede ejendomme (parcelhuse, sommerhuse og ejerlejligheder, ialt ca. 1,2 mill. ejendomme) skal ske med udgangspunkt i centralt udarbejdede vurderingsforslag.

Det har tidligere været regeringens opfattelse, at dette system burde afprøves ved 17. almindelige vurdering, før man gik videre med de reformer, som er beskrevet i betænkningen, og som forudsætter en videreudbygning af vurderingsforlagssystemet. Regeringen er imidlertid nu af den opfattelse, at vægtige grunde taler for allerede ved 17. almindelige vurdering at gennemføre en art kontantvurdering og i forbindelse hermed en kursansættelse af gælden. Samtidig må der træffes beslutning om en årlig regulering af ansættelserne. Ved sådanne omlægninger sikrer man, at ejendom og formue fremover ansættes til værdier, der er opgjort efter ensartede principper. Disse principper må samtidig anses for bedre stemmende med de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet og må forventes at føre til rigtigere resultater. Det er meget vigtigt, at der sikres et så rimeligt grundlag som muligt for påligningen af skatter og tildelingen af sociale ydelser. Det sidste hensyn har fået øget betydning ved indførelse af et formuekriterium i forbindelse med socialindkomsten. De erfaringer, som er indhentet i forbindelse med de netop over-

ståede forvurderinger, tyder samtidig på, at det vil være forsvarligt at gennemføre de nævnte ændringer af vurderingssystemet nu.

Regeringen lægger afgørende vægt på, at der samtidig med indførelse af kontantomregning gennemføres lovregler om årlige reguleringer af ansættelserne. Kun herved er der sikkerhed for, at der fortsat sker en ligelig behandling af ejere af fast ejendom. Regeringen har ikke ment det forsvarligt på indeværende tidspunkt at gå ind for årlige almindelige vurderinger. Såfremt erfaringerne med de centralt udarbejdede vurderingsforslag viser sig gunstige, og klagebehandlingen kan afvikles over en kortere periode end nu, bør det dog nok på lidt længere sigt overvejes at gå over til årlige almindelige vurderinger.

Efter gældende skatteregler fradrages gældsposter som foran nævnt ved formueopgørelsen med det fulde beløb, uanset løbetid, rente m.v. Dette betyder en reel forskelsbehandling mellem skatteydere med samme aktivmasse og samme pålydende gæld, men forskelligt tyngende lånevilkår. Der eksisterer desuden en skævhed i formueopgørelsen derved, at hos långiveren ansættes fordringen til kursværdi, mens den tilsvarende gæld i låntagerens formueopgørelse fradrages med det fulde beløb.

Inkonsekvensen i systemet ville skærpes, hvis man ansatte også aktiver i form af fast ejendom til kontant omsætningsværdi, men fortsat optog al gæld til fuldt pålydende.

Kursansættelse af gæld er derfor et nødvendigt led i en mere konsekvent formueopgørelse.

5. Lovforslagets indhold.

Ved forslagets § 1 foreslås kontantvurdering gennemført på den foran beskrevne måde. Vurderingsrådene foretager herefter ansættelserne efter samme principper som hidtil, og når vurderingsresultatet foreligger, omregnes det ved statsskattedirektoratets foranstaltning til kontantværdi. Dette gælder ejendomsværdien, grundværdien, fradraget i grundværdien for forbedringer samt de fordelinger af disse ansættelser, som vurderingsrådet skal foretage.

Omregningsfaktorerne fastsættes forskelligt afhængigt af ejendommens art og geografiske beliggenhed. Det er tanken, at der skal benyttes samme omregningsfaktor for de ansættelser og fordelinger, der vedrører den enkelte ejendom. Det bemærkes herved, at der er fundet rigtigere ved omregningen af grundværdien for bebyggede ejen-

domme at anvende samme omregningsfaktor som for ejendomsværdien, idet de panterettigheder, som er knyttet til de enkelte fordringer, er fælles for grund og bygninger. Det ville antagelig føre til uholdbare resultater, hvis man benyttede omregningsfaktorerne for ubebyggede grunde til omregning af grundværdierne for bebyggede grunde. Omregningen af fradraget i grundværdien for forbedringer bør også omregnes ved benyttelse af samme omregningsfaktor som for grundværdien.

Omregningsfaktorerne vil blive fastsat af ligningsrådet, og ejerne kan ikke klage over faktorernes størrelse. Derimod kan de klage, hvis ejendommene efter deres opfattelse er urigtigt klassificeret.

Såfremt forslaget om kontantomregning er vedtaget senest d. 1. maj 1981, vil det være muligt at gennemføre den fornødne EDB-planlægning m.v., så kontantomregningen kan ske, så snart vurderingsresultatet foreligger. Den vil i så fald kun medføre en forsinkelse på et par uger, så ejermeddelelser om det til kontantværdi omregnede vurderingsresultat kan udsendes i slutningen af september 1981.

Som nævnt foran lægger regeringen vægt på, at der samtidig med indførelse af kontantomregning gennemføres årlige reguleringer af ansættelserne.

I den foreslåede § 2 A i vurderingsloven er det valgt at bygge på det system, som er nævnt ovenfor under pkt. 3, b.

De årlige reguleringer vil efter forslaget være forskellige, afhængigt af hvorledes priserne har udviklet sig for ejendomme af forskellig art og beliggenhed. Det er også her tanken, at de årlige omregningsfaktorer skal fastsættes af ligningsrådet, og at ejerne ikke kan påklage reguleringsfaktoren, men kun ejendommens klassificering. Sideløbende med årsreguleringerne vil årsomvurderingerne af ejendomme, som er undergået faktiske eller retlige ændringer, blive gennemført som hidtil. Det er dog tanken, at vurderingsrådene skal foretage årsomvurderingerne på det aktuelle prisniveau, svarende til prisniveauet ved den samtidigt foretagne årsregulering. Vurderinger, der efter ejerens begæring eller som følge af zoneændring foretages udenfor den normale årsomvurderingstermin, skal foretages på prisniveauet pr. forudgående 1. april.

Da det både ved kontantomregningen og ved årsreguleringen er af betydning, hvorledes ejendommen er klassificeret, pålægges det vurderingsrådene at træffe beslutning herom i forbindelse med vurderingen. Ejerne bliver underrettet herom i meddelelsen om vurderingsresultatet.

Da de årlige reguleringer bygger på statistiske gennemsnitsberegninger, kan der ikke ved disse

reguleringer tages hensyn til de særlige forhold, som har betydning for handelspriserne for mindre grupper af ejendomme, endsige enkelte ejendomme. Det er derfor nødvendigt, at udgangspunktet for årsreguleringerne med passende mellemrum kontrolleres gennem en almindelig vurdering. Det er indtil videre forudsat, at der som hidtil skal ske almindelig vurdering hvert 4. år, således at næste almindelige vurdering finder sted i 1985.

For at adskille de vurderinger, der foretages af vurderingsrådene på basis af normal prioritering, og de af statsskattedirektoratet beregnede kontantvurderinger, som de skattemæssige virkninger knyttes til, er det ved et forslag om et nyt stk. 4 til § 5 foreslået, at vurderingsrådets ansættelser som hidtil betegnes »ejendomsværdi«, »grundværdi«, og »fradrag i grundværdien for forbedringer«, medens de omregnede ansættelser betegnes »kontantejendomsværdi«, »kontantgrundværdi« etc.

Ved lovforslagets § 2 foreslås indsat en ny bestemmelse i ligningsloven, hvorefter gældsposter kursansættes ved formueopgørelsen, hvadenten der er tale om gæld i fast ejendom eller anden gæld.

Efter den foreslåede § 21 A i ligningsloven er udgangspunktet som hidtil, at gæld ansættes efter sit pålydende, men i tilfælde, hvor den modsvarende fordring må antages at have en kursværdi, der afviger fra fordringens pålydende, indgår gælden i formueopgørelsen efter sin kursværdi.

Gæld, der skal betales indenfor kortere tid, vil efter de foreslåede regler som hidtil kunne optages efter sit pålydende ved formueopgørelsen. For mere langfristet gæld, f.eks. lån i fast ejendom, vil der derimod ofte være tale om, at lånet er uopsigeligt i en længere årrække, og at den rente, der skal betales, er lavere end svarende til markedsrenten. I sådanne tilfælde vil gælden ikke være udtryk for en aktuel byrde, der svarer til det fulde pålydende.

For obligationslån i realkreditinstitutterne er det almindeligt, at skyldneren har ret til at indfri sin gæld ved at aflevere obligationer til samme pålydende som restgælden og af samme slags, som lånet er ydet i. Disse obligationer vil normalt kunne opkøbes til en kurs, der er under pålydendet, og i disse tilfælde vil skyldneren således have en adgang til at indfri sin gæld for lavere beløb end gældens pålydende. For sådan gæld vil den formueskattepligtige kursværdi kunne ansættes efter sælgerkursen for de pågældende obligationer på tidspunktet for formueopgørelsen.

For kontantlån ydet af realkreditinstitutter gælder det, at skyldneren ikke i alle tilfælde vil kunne

indfri lånet kontant. For at yde lånet har realkreditinstituttet solgt en vis mængde obligationer, og til det kontantlån, der er ydet til den pågældende skyldner, svarer der således et obligationslån, der er optaget af realkreditinstituttet. Skyldneren kan derfor indfri et kontantlån ved at aflevere obligationer af den pågældende art for et pålydende, som svarer til restgælden af de obligationer, der ligger til grund for hans kontantlån. Kursværdien af et sådant kontantlån kan derfor ansættes til samme beløb, som kursværdien af de obligationer, låntager skal aflevere ved eventuel indfrielse af kontantlånet.

For de forskellige lån ydet af realkreditinstituttet vil der således være mulighed for en ret præcis kursansættelse af gæld under hensyn til de offentligt noterede børskurser for de pågældende obligationer. I disse tilfælde er der normalt også tale om, at skyldneren kan frigøre sig for gælden for et beløb, der netop svarer til den således beregnede kursværdi.

Lidt anderledes stiller det sig nok normalt med anden langfristet gæld. I almindelighed vil en skyldner ikke have adgang til at indfri f.eks. sælgerpantebreve i sin ejendom til et lavere beløb end den pålydende restgæld. Alligevel kan man også her sige, at de vilkår med hensyn til forrentning, afdrag og sikkerhed m.v., der gælder for det pågældende lån, bevirker, at gælden ikke repræsenterer en større byrde end svarende til det beløb, som skyldneren skulle betale for at købe en fordring, der havde de samme vilkår. I overensstemmelse hermed foreslås det derfor, at også gæld, som den skattepligtige ikke har adgang til at indfri for et lavere beløb end det pålydende, skal kursansættes ved formueopgørelsen, hvis den modsvarende fordring må antages at have lavere kursværdi end pålydendet.

I disse tilfælde vil en kursfastsættelse ikke kunne ske med helt den samme præcision, som hvor der er tale om børsnoterede obligationer, jfr. ovenfor. Efter forslaget må man derfor nok regne med, at kursværdien normalt skal afvige væsentligt fra pålydendet, før der efter forslagets regler skal ske kursansættelse af gælden.

Det kan forekomme, at der er fastsat sådanne vilkår for et lån, at det må anses for en større byrde for skyldneren end svarende til lånets pålydende. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor et kontantlån er ydet til en så høj rente, at skyldneren, såfremt han ønsker at indfri lånet på et tidspunkt, hvor markedsrenten er lavere, må indfri til overkurs. I sådanne tilfælde kan den foreslåede bestemmelse i § 21 A, stk. 2, i ligningsloven medføre,

at gælden skal indgå i formueopgørelsen for et højere beløb end det pålydende.

6. Forslagets konsekvenser for anden lovgivning m.v.

Ved de foreslåede regler om kontantvurdering af fast ejendom og om kursansættelse af gæld er der ikke taget stilling til den fremtidige beskatning på de områder, hvor ejendomsvurderinger og gældsopgørelser indgår i beskatningsgrundlaget.

I konsekvens af de foreslåede regler agter regeringen dog allerede i denne folketingsssamling at fremsætte forslag til ændring af lov om særlig indkomstskat og lov om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom.

I overvejelserne om den praktiske fremgangsmåde ved kursansættelse af gæld, indgår spørgsmålet, om der kan tilrettelægges en hensigtsmæssig ordning, hvorefter f.eks. realkreditinstitutter giver låntagere oplysning om kursværdien af deres lån.

De foreslåede regler om ændring af formueopgørelsen for så vidt angår værdien af fast ejendom og kursansættelse af gæld kan på lidt længere sigt få virkninger også for andre lovgivningsområder. Ændrede regler for opgørelsen af den skattepligtige formue for indkomståret 1981 vil således påvirke socialindkomsterne for 1983, fordi der ved opgørelsen af socialindkomsten medregnes et formuetillæg, der beregnes af den skattepligtige formue for det senest slutnede indkomstår. Gennemførelsen af nærværende lovforslag gør det nødvendigt at overveje en justering af formuetillægget til socialindkomsten.

Ifølge lov om kommunal udligning, lov om generelle tilskud til amtskommuner og kommuner samt lov om udligning i hovedstadsområdet indgår de af Danmarks Statistik opgjorte grundværdier med 10 pct. i opgørelsen af en kommunes eller amtskommunes beskatningsgrundlag. Beskatningsgrundlaget indgår i beregningen af tilskud til og udligning imellem kommuner og amtskommuner. En overgang til anvendelse af et kontantvurderingsprincip ved fastsættelsen af de afgiftspligtige grundværdier ved den 17. almindelige vurdering vil medføre lavere nominelle grundværdier. Såfremt den ovennævnte procent ikke samtidig hermed korrigeres, vil det samlede kommunale og amtskommunale beskatningsgrundlag alt andet lige blive mindre, hvilket generelt vil føre til lavere tilskud til kommuner og amtskommuner. Da en sådan virkning ikke er tilsigtet, vil indenrigsministeren efter vedtagelsen af den foreslåede ændring

af vurderingsloven fremsætte forslag om ændring af de nævnte love om tilskud og udligning, formentlig allerede i folketingssamlingen 1981-82.

7. Økonomiske og administrative konsekvenser.

a. I bilag 2 har man ved en række eksempler søgt at belyse lovforslagets virkninger for ejere af forskellige arter af ejendomme.

De foreslåede ændringer i vurderingsloven og ligningsloven medfører ikke i sig selv provenu-mæssige konsekvenser. Den indflydelse lovændringerne skal have på beskatningen fastlægges nemlig ikke i det foreliggende lovforslag, som alene medfører nogle ændringer i beskatningsgrundlaget.

b. Udgifterne ved gennemførelsen af forslaget om ændringer i vurderingsloven kan anslås til følgende beløb:

Det skønnes, at EDB-planlægning m.v. i forbindelse med omregning af vurderingerne til kontantværdi vil medføre en statslig engangsudgift på ca. 250.000 kr. De tilsvarende opgaver i forbindelse med indførelse af et årsreguleringssystem anslås at medføre en engangsudgift for staten på ca. 2,5 mio. kr.

Statens årlige merudgifter ved kontantomregning og årsregulering anslås til henholdsvis ca. 50.000 og ca. 800.000 kr.

I disse udgiftsskøn er der ikke taget hensyn til de merudgifter, herunder udgifter til EDB arbejde, som ændringerne vil påføre kommunerne.

Det er hensigten at medtage oplysninger om kontantomregningen i den vejledning, som agtes udsendt til ejerne samtidig med meddelelsen til dem om resultatet af 17. almindelige vurdering. Dette vil ikke medføre øgede omkostninger.

De foreslåede ændringer af vurderingsloven forventes ikke at have væsentlige administrative konsekvenser.

Forslaget om, at gæld skal kursansættes ved opgørelsen af den skattepligtige formue, vil medføre en vis arbejdsmæssig merbelastning for skatteyderne og skattemyndighederne. I den forbindelse skal det fremhæves, at en korrekt kursansættelse af gælden kun har betydning for skatteberegningen for en beskedent andel af det samlede antal skatteydere. Imidlertid er der – også bortset fra de ændringer, der foreslås i nærværende lovforslag – behov for en udbygget kontrol med formueopgørelsen, fordi den skattepligtige formue i de senere år har fået øget betydning som grundlag både for beskatning og for tildeling af sociale ydelser.

Til § 1, nr. 1-3.

Bestemmelserne er af redaktionel karakter.

Til § 1, nr. 4.

Bestemmelserne omhandler den årlige regulering af vurderingerne, som er nærmere omtalt i de almindelige bemærkninger. Der kan derfor henvises til disse.

Til § 1, nr. 5 og 6.

Som anført i de almindelige bemærkninger skal vurderingsrådene foretage årsomvurderingerne efter det aktuelle prisniveau, ligesom det sker ved de almindelige vurderinger. § 1, nr. 5, indeholder hjemmel herfor. Den hidtidige bestemmelse i § 3, 3. pkt., hvorefter årsomvurderingerne sker efter prisniveauet ved sidste almindelige vurdering, foreslås derfor ophævet.

Til § 1, nr. 7.

Ejeren kan nårsomhelst begære sin ejendom omvurderet i medfør af § 4. Denne omvurdering er hidtil sket efter prisniveauet ved den seneste almindelige vurdering. Det foreslås nu, at omvurderingen skal ske efter prisforholdene ved den senest forudgående 1. april, dvs. på tidspunktet for den almindelige vurdering eller den seneste årsregulering.

Til § 1, nr. 8.

Bestemmelsen er af redaktionel karakter.

Til § 1, nr. 9 og 10.

Vurderingslovens § 4 A omhandler de vurderinger, der skal foretages af ejendomme, som inddrages i byzone eller sommerhusområder, af hensyn til beregningen af frigørelsesafgift.

Disse vurderinger er hidtil foretaget efter prisforholdene ved sidste almindelige vurdering. Det foreslås nu, at vurderingen efter § 4 A sker efter prisniveauet pr. den seneste 1. april forud for zoneændringen. Samtidig er det præciseret i bestemmelsen, at det er ejendommens tilstand på tidspunktet for zoneinddragelsen, der lægges til grund ved vurderingen. § 4 A, 3. pkt., som omhandler vurdering af de af frigørelsesafgiftslovens afsnit II omfattede ejendomme, foreslås ophævet, da pligten til at svare frigørelsesafgift for disse ejendomme vedkommende indtræder senest ved 17. almindelige vurdering.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til § 1, nr. 11 og 12.

Der henvises til de almindelige bemærkninger.

Til § 1, nr. 13.

I bestemmelsen slås det fast, at kontantejendomsværdien, som den eventuelt er reguleret ved den årlige regulering efter § 2 A, er den værdi, som skal benyttes, når der i den øvrige lovgivning tales om ejendomsværdi, ejendomsskyldværdi eller lignende.

Til § 1, nr. 14.

Bestemmelsen er af redaktionel karakter.

Til § 1, nr. 15.

Bestemmelsen vedrører omregningen af vurderingsrådets ansættelser til kontantværdi. Denne omregning skal finde sted for alle de ansættelser og fordelinger, som vurderingsrådet foretager. Omregningsfaktorerne fastsættes af ligningsrådet efter kursforholdene på vurderingstidspunktet af de normale prioriteter, som er forudsat ved vurderingsrådets ansættelser. Omregningen sker ved statsskattedirektoratets foranstaltning, bortset fra vurderinger efter § 4 og § 4 A, hvor omregningen foretages af vurderingsrådet. Der henvises iøvrigt til de almindelige bemærkninger.

Til § 1, nr. 16 og 18.

Ændringerne er af redaktionel karakter.

Til § 1, nr. 17.

Forslaget om ophævelse af bestemmelsen skyldes, at bestemmelsen har mistet sin betydning, da ansættelse af differencebeløb i medfør af denne bestemmelse er ophørt fra og med 17. almindelige vurdering.

Til § 1, nr. 19 og 23.

Bestemmelserne foreslås ophævet, idet reglerne om statsskattedirektoratet og ligningsrådet nu findes i skattestyrelsesloven.

Til § 1, nr. 20 og 21.

Efter den foreslåede bestemmelse skal vurderingsrådet ikke blot som hidtil træffe bestemmelse om, hvorvidt en ejendom må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage. Vurderingsrådet skal også træffe bestemmelse om

benyttelsen af de øvrige ejendomme. Som anført i de almindelige bemærkninger har dette betydning for de omregningsfaktorer, der skal benyttes ved kontantomregningen og den årlige regulering.

Vurderingsrådets afgørelse om benyttelsen kan påklages efter de sædvanlige regler. Ved forslaget til § 33 A er herudover åbnet adgang for en ejer, hvis ejendom har skiftet benyttelse, til at begære, at vurderingsrådet tager spørgsmålet om benyttelsen op til ny overvejelse.

Til § 1, nr. 22 og 25.

Bestemmelserne er af redaktionel karakter.

Til § 1, nr. 24.

Oplysninger om afholdte forbedringsudgifter skulle tidligere gives på vurderingsskemaet, som nu stort set er afskaffet. Udgifternes størrelse fremgår ikke af Bygnings- og boligregistret, men er af betydelig interesse for vurderingerne. Der foreslås derfor tilvejebragt hjemmel for, at der til brug for vurderingerne kan afkræves ejerne oplysning om afholdte forbedringsudgifter, herunder udgifter til ny-, til- og ombygninger.

Til § 1, nr. 26.

Da de retsvirkninger som hidtil har været knyttet til ejendomsværdien, grundværdien m.v., fremtidig knyttes til kontantejendomsværdien, kontantgrundværdien m.m., er det tanken, at kun kontantansættelserne skal meddeles ejerne. Herudover skal ejermeddelelserne indeholde afgørelser om benyttelsen samt specifikationer i hidtidigt omfang. Meddelelse om resultatet af årsreguleringerne tænkes givet ved påtryk på den selvangivelsesblanket, hvori årsreguleringsresultatet skal anvendes.

Til § 1, nr. 27, 29, 30, 31, 32 og 33.

Bestemmelserne er af redaktionel karakter.

Til § 1, nr. 28.

Forslagets første pkt. er af redaktionel karakter. I forslaget 2. pkt. fastslås det, at de af ligningsrådet fastsatte omregningsfaktorer til brug for kontantomregningen og årsreguleringen ikke kan påklages. Heri ligger, at klageinstansen er bundet til at anvende de satser, som svarer til ejendommens klassificering og geografiske beliggenhed.

Til § 2.

F.t.l. vedr. vurdering af landets faste ejendomme m.m.

Som nævnt ovenfor under pkt. 5 i de almindelige bemærkninger foreslås indsat en bestemmelse i ligningsloven, hvorefter gæld ved formueopgørelsen i visse tilfælde skal kursansættes. Denne kursansættelse skal svare til den, som efter bestemmelsen i statsskattelovens § 14, nr. 2, sker for den modsvarende fordring ved fordringshaverens formueopgørelse.

Udgangspunktet i den foreslåede § 21 A i ligningsloven er, at gæld som hidtil ansættes efter sit pålydende, men efter det foreslåede stk. 2 i bestemmelsen kan der både være tilfælde, hvor gælden ansættes lavere end pålydendet, og tilfælde hvor gælden ansættes højere end pålydendet.

Der er ovenfor under pkt. 5 i de almindelige bemærkninger gjort rede for det nærmere indhold af de foreslåede regler, og under pkt. 7 er det nævnt, at kursansættelsen af gæld kan frembyde visse administrative vanskeligheder for skatteyderne og skattemyndighederne.

De overvejelser, der foreløbig er gjort om mulighederne for på en hensigtsmæssig måde at give de skattepligtige nærmere vejledning om reglernes anvendelse, kan kort skitseres således:

For egentlige realkreditlån vil kursværdien af gælden kunne opgøres efter sælgerkursen på de pågældende obligationer på tidspunktet for formueopgørelsen, når obligationsrestgælden kendes.

For lån udbetalt i obligationer vil obligationsrestgælden være den samme som den pålydende restgæld, men for kontantlån, må restgælden på det obligationslån, der ligger til grund for kontantlånet oplyses af realkreditinstituttet til den skattepligtige.

For andre lån vil der normalt ikke være tale

om, at der gennem en egentlig børsnotering af de modsvarende fordringer sker en præcis fastlæggelse af kursniveauet. Imidlertid sker der løbende en sådan omsætning af pantebrevne med forholdsvis ensartede vilkår, at der er et vist grundlag for at tale om en kursdannelse for pantebrevne med nogenlunde normale vilkår.

Efter de gældende bestemmelser for realkreditinstitutterne skal lånegrænser og låneudmåling ske på grundlag af et skøn over den pågældende ejendoms kontante værdi og under hensyn til kontantværdien af eventuelle foranstående lån. Realkreditrådet fastsætter månedligt i samarbejde med boligministeriet ret udførlige tabeller over skønnede kurser for opgørelsen af kontantværdien af lån.

Disse tabeller, der afhænger af markedsrenten, er udarbejdet således, at der for lån med fuld sikkerhed findes én tabel for annuitetslån og én tabel for serielån. Disse tabeller er således indrettet, at man direkte kan aflæse en kurs, når den pålydende rente og lånets restløbetid kendes.

Endelig findes en tabel for lån, der i henseende til pantsikkerhed er mere yderligt placeret. For disse lån angives mere summariske kurser afhængig af den pålydende rente.

Et tilsvarende tabelsystem – omend måske knap så detaljeret – kan eventuelt årligt i januar måned vedlægges selvangivelsen, således at de skattepligtige ved en kombination af vejledningen til selvangivelsen og anvendelsen af tabellerne kan få et rimeligt udgangspunkt for at angive en kursværdi af deres gæld.

Det er forudsat, at ligningsrådet kan give vejledende anvisninger om kursansættelsen i tilfælde, hvor de foran omtalte retningslinier ikke er tilstrækkelige.

Bilag 1

I dette bilag er (med mindre skrift) indsat den gældende formulering af de bestemmelser, der berøres af lovforslaget

§ 1

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jfr. lovbekendtgørelse nr. 363 af 1. juli 1976, som ændret ved § 2 i lov nr. 243 af 8. juni 1979, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, stk. 2, nr. 1, ændres »ejendomsværdi« til: »kontantejendomsværdi«.

§ 2. —

Stk. 2. Ved årsomvurderingerne foretages der vurdering

1) af ejendomme, med hensyn til hvilke der er afholdt bekostninger til forbedringer af grunden eller bygninger eller til nybygninger, når bekostningen (heri medregnet værdien af ejers eget arbejde og egne materialer) udgør mindst 5 pct. af den hidtidige ejendomsværdi og mindst 25.000 kr.,

2. I § 2, stk. 2, nr. 3, 5 og 6, samt i § 2, stk. 4, ændres »ejendomsværdien eller grundværdien« til: »kontantejendomsværdien eller kontantgrundværdien«.

3) af ejendomme, ved hvilke der uden forandring af matrikelbetegnelsen er sket arealændring som følge af omdeling eller skelforandring, for så vidt ændringen har påviselig virkning på ejendomsværdien eller grundværdien,

4) —

5) af ejendomme, fra hvilke der er eksproprieret areal, eller til hvilke der er lagt eksproprieret areal, for så vidt arealændringen har påviselig indvirkning på ejendomsværdien eller grundværdien, samt af ejendomme, der er omfattet af en foreløbig kendelse i henhold til lov om jordfordeling mellem landejendomme,

6) af ejendomme, for hvilke ejendomsværdien eller grundværdien må antages at være

steget som følge af offentlige foranstaltninger såsom anlæg af jernbaner, offentlige gader, pladser, samt af ejendomme, der, uden at være omfattet af § 4 A, overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, fra sommerhusområde til byzone, eller for hvilke der er meddelt dispensation til udstykning eller bebyggelse i landzone.,

Stk. 4. I de i stk. 2, nr. 10 nævnte tilfælde skal begæring om omvurdering være indgivet inden 1. april i det pågældende år (jfr. § 3). Såfremt der for ejendommen skal indgives vurderingsskema, jfr. § 38, stk. 1, er foretagelsen af vurderingen betinget af, at skema indgives inden en af vurderingsrådet fastsat frist. Udgifterne ved omvurderingen afholdes af den, der har begæret omvurderingen. Ansættes ejendomsværdien eller grundværdien mindst 10 pct. lavere end ved nærmest forudgående vurdering, afholdes udgifterne dog af det offentlige.

3. I § 2, stk. 2, nr. 7, ændres »forskelsværdi« til: »kontantforskelsværdi«.

7) af ejendomme, der har lidt væsentlig skade ved brand, storm el.lign., eller hvis forskelsværdi må antages at være gået væsentligt ned som følge af nedrivning af bygninger,

4. Efter § 2 indsættes:

»§ 2 A. I tiden mellem de almindelige vurderinger foretages i øvrigt ved statsskattedirektoratets foranstaltning hvert år pr. 1. april en regulering af kontantansættelserne og fordelingerne efter § 33 under hensyn til den ændring i prisforholdene, der er sket siden den seneste almindelige vurdering. Reguleringen sker på grundlag af statistiske oplysninger om salgsprisen for ejendomme af den pågældende art og geografiske beliggen-

hed. Ligningsrådet fastsætter de nærmere regler herom, herunder reguleringssatserne.«

5. I § 3, 2. pkt., indsættes efter »vurderinger«: »og årsomvurderingerne«.

§ 3. Ved de almindelige vurderinger og årsomvurderingerne er vurderingsterminen 1. april i det år, hvori vurderingen skal foretages, således at det med de af bestemmelserne i § 12 og § 14, stk. 3, følgende modifikationer er ejendommens tilstand pr. pågældende 1. april, der skal lægges til grund ved ansættelsen. Ved de almindelige vurderinger skal ansættelsen endvidere foretages på grundlag af prisforholdene på samme tidspunkt.

6. § 3, 3. pkt., ophæves.

Ved årsomvurderingerne bliver der derimod ikke at tage hensyn til de forandringer i prisforholdene, som måtte være indtrådt siden den sidste almindelige vurdering, men det skal ansættes, hvad der ved den sidste almindelige vurdering ville have været værdien af ejendommen eller grunden i den nuværende tilstand (tilstanden på omvurderingsterminen).

7. § 4, stk. 3, 2. pkt., affattes således:

»Vurderingsrådene foretager ansættelserne efter prisforholdene pr. senest forudgående 1. april.«

Stk. 3. Ved vurderingerne i henhold til stk. 1 og 2 er det med de af bestemmelserne i § 12 og § 14, stk. 3, følgende modifikationer ejendommens tilstand på vurderingstidspunktet, der skal lægges til grund ved ansættelsen. Derimod bliver der ikke ved vurderingerne at tage hensyn til de forandringer i prisforholdene, som måtte være indtrådt siden den sidste almindelige vurdering, men det skal ansættes, hvad der ved den sidste almindelige vurdering ville have været værdien af ejendommen eller grunden i den nuværende tilstand (tilstanden på vurderingstidspunktet).

8. I § 4, stk. 5, 2. pkt., ændres »ejendomsværdien eller grundværdien« til: »kontantejendomsværdien eller kontantgrundværdien«.

Stk. 5. Udgifterne ved vurderinger, der finder sted efter begæring i henhold til stk. 1, afholdes af den, der har begæret vurderingen. Ansættes ejendomsværdien eller grundværdien

mindst 10 pct. lavere end ved nærmest forudgående vurdering, afholdes udgifterne dog af det offentlige.

9. § 4 A, 2. og 3. pkt., affattes således:

»Vurderingen skal foretages uden uforødent ophold, efter at inddragelsen i byzone eller sommerhusområde er bekendtgjort, og uden for de almindelige vurderinger og årsomvurderinger. Ved vurderingen lægges ejendommens tilstand på tidspunktet for zoneinddragelsen samt prisforholdene pr. den seneste 1. april forud for dette tidspunkt til grund for ansættelsen.«

§ 4 A. Når en ejendom, som ved den senest foretagne vurdering var vurderet i medfør af § 14, stk. 5, helt eller delvis er blevet inddraget under byzone eller sommerhusområde, jfr. lov om by- og landzoner, optages den til omvurdering. Vurderingen skal foretages uden uforødent ophold, efter at vurderingsrådet har fået underretning om zoneinddragelsen, og uden for de almindelige vurderinger og årsomvurderingerne. Tilsvarende vurdering foretages, når en af frigørelsesafgiftslovens afsnit II omfattet ejendom helt eller delvis er overgået til anden anvendelse.

10. § 4 A, 4. pkt., ophæves.

Bestemmelsen i § 4, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

11. § 5, stk. 1, affattes således:

»Ved vurderingen ansætter vurderingsrådet ejendomsværdien og grundværdien. Endvidere ansætter vurderingsrådet et eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer.«

§ 5. Ved vurderingen ansættes dels ejendomsværdien, dels grundværdien, hvorhos det fastsættes, om og da med hvilket beløb der skal ansættes fradrag i grundværdien for forbedringer.

12. I § 5 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»Stk. 4. Ejendomsværdien, grundværdien, forskelsværdien og fradraget i grundværdien for forbedringer betegnes, når der er sket omregning efter § 6 A, som henholdsvis kontantejendomsværdien, kontantgrundværdien,

kontantforskelværdien og kontantfradraget for forbedringer.«

13. § 5, stk. 4, der bliver *stk. 5*, affattes således:

»*Stk. 5.* Hvor der i den øvrige lovgivning bruges udtrykkene vurderingssummen til ejendomsskyld, ejendomsskyldværdien eller ejendomsværdien, træder kontantejendomsværdien i stedet herfor.«

Stk. 4. Hvor der i den øvrige lovgivning bruges udtrykket vurderingssummen til ejendomsskyld eller ejendomsskyldværdien, træder »ejendomsværdien« i stedet herfor.

14. § 6 affattes således:

»§ 6. Vurderingsrådet foretager vurderingen på grundlag af værdien i handel og vandel, jfr. nærmere bestemmelserne i afsnit B og C.«

§ 6. Vurderingen foretages på grundlag af værdien i handel og vandel, jfr. nærmere bestemmelserne i afsnit B og C.

15. Efter § 6 indsættes:

»§ 6 A. De af vurderingsrådene foretagne ansættelser af ejendomsværdi, grundværdi, fradraget for forbedringer samt fordelinger efter § 33 omregnes ved statsskattedirektoratets foranstaltning til kontantansættelser ved benyttelse af omregningsfaktorer, der fastsættes af ligningsrådet. Omregningsfaktorerne fastsættes på grundlag af vurderingstidspunktets kursniveau for de prioriteter, som er forudsat ved vurderingen, jfr. § 10, stk. 3. Der fastsættes forskellige omregningsfaktorer for ejendomme af forskellig art og forskellig geografisk beliggenhed. Der benyttes samme omregningsfaktor ved omregning af en ejendoms ejendomsværdi, grundværdi, fradraget for forbedringer og de på grundlag heraf foretagne fordelinger.

Stk. 2. Ansættelser efter § 4 og § 4 A omregnes af vurderingsrådet ved benyttelse af de omregningsfaktorer, som er fastsat pr. seneste 1. april.«

16. § 10, stk. 3, affattes således:

»*Stk. 3.* Ved vurderingsrådets ansættelse af ejendomsværdien regnes der med sædvanlige prioriteringsforhold og for udlejningsejendoms

dommes vedkommende med sædvanlige udlejningsforhold.«

§ 10. —

Stk. 3. Ved ansættelsen af ejendomsværdien regnes der med sædvanlige prioriteringsforhold og for udlejningsejendoms vedkommende med sædvanlige udlejningsforhold.

17. § 14, stk. 7, ophæves.

§ 14. —

Stk. 7. Er en ejendom omfattet af § 33, stk. 1, og er der for ejendommen afgivet erklæring efter § 6 B i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme, skal vurderingsrådet ved vurderinger forud for 17. almindelige vurdering tillige beregne et differencebeløb. Dette er forskellen mellem den ansatte grundværdi efter § 16 og den grundværdi, der ville blive ansat efter stk. 1-4. 1. og 2. pkt. gælder også for parceller, der er udstykket fra de ejendomme, der er nævnt i 1. pkt.

18. I § 17 ændres »for vurderingsmyndighederne skal der« til: », skal vurderingsrådet« og »gives« til: »give«.

§ 17. Såfremt de fornødne oplysninger foreligger for vurderingsmyndighederne skal der ved vurderingen med de af §§ 18-21 følgende begrænsninger gives fradrag i grundværdien for forbedringer, der bevirker en stigning i grundværdien, hvad enten forbedringerne består i kapitalanvendelse eller i ejers arbejde.

19. § 29 ophæves.

§ 29. Med hensyn til statsskattedirektoratet og ligningsrådet har det sit forblivende ved reglerne i lov nr. 108 af 31. marts 1938 om oprettelse af en landsskatteret og tilsynet med skatteligningen m.v.

20. § 33, stk. 1, affattes således:

»I forbindelse med vurderingen træffer vurderingsrådet bestemmelse om, hvorvidt en ejendom helt eller delvis må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, eller til hvilken benyttelse ejendommen i øvrigt henføres.«

§ 33. I forbindelse med vurderingen træffer vurderingsrådet bestemmelse om, hvorvidt en ejendom helt eller delvis må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage.

21. Efter § 33 indsættes:

»§ 33 A. Ejeren kan begære, at vurderingsrådet træffer fornyet afgørelse om ejendommens benyttelse, jfr. § 33, stk. 1, såfremt han godtgør, at ejendommens benyttelse er ændret i forhold til den benyttelse, ejendommen blev henført til ved den seneste vurdering. Begæring skal være indgivet senest den 31. marts for at få virkning for årsreguleringen pr. 1. april samme år.«

22. § 35, stk. 1, litra c, affattes således:

»c) at påkende klager over vurderingsrådenes ansættelser, omregnet efter § 6 A, fordelinger af ansatte værdier og afgørelser om benyttelse.«

§ 35. Skyldrådenes opgaver er:

- at yde vurderingsrådene vejledning ved vurderingen,
- at revidere vurderingsrådenes ansættelser og fordelinger af ansatte værdier,
- at påkende klager over vurderingsrådenes ansættelser og fordelinger af ansatte værdier.

23. § 37 ophæves.

§ 37. Med hensyn til statsskattedirektoratets og ligningsrådets opgaver henvises til lov nr. 108 af 31. marts 1938.

24. I § 38, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:

»Ministeren for skatter og afgifter kan tillige bestemme, at ejere af ejendomme, på hvis grund eller bygninger der er afholdt udgifter til forbedring, skal indsende oplysning om disse udgifter på et særligt skema.«

§ 38. Ministeren for skatter og afgifter kan bestemme, at der, forinden vurdering af bestemte typer af ejendomme finder sted, af ejerne skal udfyldes og underskrives et skema, indeholdende de af ministeren fastsatte oplysninger og specifikationer. For ejendomme, som er opdelt i ejerlejligheder, skal ejerforeningen efter ministerens nærmere bestemmelse udfylde og underskrive et skema

med de oplysninger, der er nødvendige for ansættelsen af grundværdien og af fradrag for grundforbedringer.

25. I § 39, stk. 2, 1. pkt., ændres »og vurderingsmyndighedernes ansættelser« til: »vurderingsrådenes ansættelser, fordelinger og afgørelser efter § 33 samt kontantansættelserne og fordelingerne«.

§ 39. —

Stk. 2. Ministeren for skatter og afgifter kan pålægge kommunalbestyrelserne at opretholde og ajourføre et register indeholdende de for vurderingen nødvendige oplysninger, herunder oplysninger om matriklen, de vurderede ejendomme, ejerforholdene og vurderingsmyndighedernes ansættelser.

26. § 40, stk. 1, affattes således:

»Ved almindelige vurderinger gives der meddelelse til ejeren om kontantværdien af vurderingsrådets ansættelser og fordelinger samt om afgørelser efter § 33, stk. 1. Ved årsomvurderinger og ved vurderinger efter § 4 og § 4 A gives der meddelelse til ejeren om kontantværdien af vurderingsrådets ansættelser og fordelinger samt afgørelser efter § 33, stk. 1. Ved de årlige reguleringer i medfør af § 2 A underrettes ejerne om de årsregulerede kontantansættelser og fordelinger på den af ministeren for skatter og afgifter fastsatte måde.«

§ 40. Ved almindelig vurdering, årsomvurdering og vurdering efter § 4 og § 4 A gives der meddelelse til ejeren om resultatet af vurderingen. Såfremt begæring om vurdering er fremsat i anledning af salg, gives der meddelelse til såvel køber som sælger. Meddelelsens nærmere indhold fastsættes af ministeren for skatter og afgifter.

27. § 40, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Når en almindelig vurdering, en årsomvurdering eller en årsregulering er afsluttet, udfærdiger kommunerne en fortegnelse over de foretagne kontantansættelser og reguleringer. Ministeren for skatter og afgifter fastsætter fortegnelsens nærmere indhold og form.«

Stk. 2. Når en almindelig vurdering og en årsomvurdering er afsluttet, udfærdiger kom-

munerne en fortegnelse over de foretagne vurderinger i en form, fastsat af ministeren for skatter og afgifter. På fortegnelsen over årsomvurderingen medtages for ejendomme, som ikke er omfattet af årsvurderingen, de vurderinger, der er foretaget i henhold til § 4 eller § 4 A i tiden mellem sidste almindelige vurdering eller årsomvurdering og pågældende 1. april. Har en ejendom i nævnte tidsrum været genstand for flere vurderinger i medfør af § 4 eller § 4 A, medtages alene den sidst foretagne vurdering.

28. § 42, stk. 1, 1. pkt., ophæves og i stedet indsættes:

»Klager over vurderingsrådenes ansættelser, omregnet til kontantansættelser i medfør af § 6 A, samt over vurderingsrådets afgørelser og fordelinger i medfør af § 33 indgives af ejerne til skyldrådet. De omregningsfaktorer, som er fastsat af ligningsrådet i medfør af §§ 2 A og 6 A, kan ikke påklages.«

§ 42. Klagerne over vurderingsrådenes ansættelser, fordelinger og afgørelser i medfør af § 33, stk. 1, kan af ejerne indgives til skyldrådet.

29. I § 42, stk. 1, 2., 3. og 4. pkt., som bliver 3., 4. og 5. pkt., ændres »ansættelsen« til: »kontantansættelsen m.v.«.

Er vurderingen foretaget efter begæring af en anden end ejeren, kan klage desuden indgives af den, der har begæret vurderingen; i de i § 8, stk. 3, 3. punktum, omhandlede tilfælde kan hver af parterne i salget påklage ansættelsen. En ejer kan også påklage ansættelsen af andres ejendom. Ansættelsen af en ejendom kan endvidere påklages af den bruger, der ifølge lov eller kontrakt er forpligtet til at udrede skatterne af ejendommen.

30. § 43 affattes således:

»§ 43. Hvis skyldrådet ændrer en kontantansættelse, for hvilken der foreligger afgørelse eller fordeling i medfør af § 33, skal skyldrådet samtidig træffe bestemmelse om, hvilken indflydelse ændringen får på afgørelsen eller fordelingen.«

§ 43. Hvis skyldrådet ændrer en ansættelse, for hvis vedkommende der foreligger fordeling, jfr. § 33, skal skyldrådet samtidig træffe

bestemmelse om, hvilken indflydelse ændringen får på fordelingen.

31. I § 44, stk. 1, 1. pkt., stk. 2 og stk. 3, ændres »ansættelse« (3 steder) til: »kontantansættelse m.v.«, »ansættelsen« til: »kontantansættelsen m.v.« og »ansættelserne« til: »vurderingsresultatet«.

§ 44. Er en ansættelse påklaget af en anden end ejendommens ejer, må skyldrådet ikke ændre ansættelsen, forinden der er givet ejeren lejlighed til at udtale sig; i de i § 8, stk. 3, 3. punktum, omhandlede tilfælde skal der gives hver af parterne i salget lejlighed til at udtale sig. Er en fordeling påklaget, skal der gives de øvrige i fordelingen interesserede lejlighed til at udtale sig, forinden ændring af fordelingen finder sted.

Stk. 2. En ansættelse, der ikke er påklaget, må ikke ændres af skyldrådet, forinden ejeren har haft lejlighed til at udtale sig. Dette gælder dog ikke, såfremt ændringen sker som led i en revision af ansættelserne af større grupper af ejendomme, jfr. § 45, stk. 2.

Stk. 3. Ønsker klageren eller andre, der har ret til at udtale sig angående ændring af en ansættelse, adgang til personligt møde for skyldrådet, skal der gives pågældende lejlighed til sådant møde.

32. I § 45, stk. 1 og stk. 2, ændres »ansættelser« til: »kontantansættelser« og »ansættelse« til: »kontantansættelse«.

§ 45. Om skyldrådets afgørelse af klagesager vedrørende ansættelser, fordelinger eller afgørelser i medfør af § 33, stk. 1, skal der gives klageren og de øvrige interesserede skriftlig underretning. Meddelelsens nærmere indhold fastsættes af statsskattedirektoratet.

Stk. 2. Når en ansættelse, fordeling eller afgørelse efter § 33, stk. 1, ændres af skyldrådet uden klage, gives der tilsvarende ejeren og de øvrige interesserede skriftlig underretning. Statsskattedirektoratet kan fastsætte en periode, inden for hvilken offentligheden skal have adgang til oplysning efter reglerne i § 40, stk. 3.

33. I § 46, stk. 1, ændres »ansættelserne« til: »kontantansættelserne m.v.«, »lov nr. 108 af 31. marts 1938« ændres til: »skattestyrelsesloven«, og »ansættelsen« ændres til: »kontantansættelsen m.v.«.

§ 46. Med hensyn til klage til landsskatteretten over skyldrådets afgørelser og angående ligningsrådets revision af ansættelserne henvises til lov nr. 108 af 31. marts 1938. I tilfælde, hvor en vurdering er begæret af en

anden end ejeren, har såvel ejeren som den, der har begæret vurderingen, adgang til klage til landsskatteretten; i de i § 8, stk. 3, 3. punktum, omhandlede tilfælde kan hver af parterne i salget påklage ansættelsen.

Bilag 2.

Eksempler på virkningen af lovforslagets regler.

Den foreslåede indførelse af kontantvurdering af fast ejendom vil få virkning allerede for de ejendomsværdier, der fastsættes ved den 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981, og i de kommende år vil ejendomsværdierne yderligere blive påvirket af de foreslåede årlige procentvise reguleringer i overensstemmelse med ejendomsprisernes udvikling. Desuden vil forslaget om at opgøre gældsposter til kursværdi ligesom kontantvurderingen få virkninger for opgørelsen af de skattepligtige formuer fra og med indkomståret 1981.

Selv om resultaterne af den 17. almindelige vurdering endnu ikke foreligger, er det muligt at danne sig et indtryk af, hvorledes den foreslåede kontantvurdering vil virke, idet statsskattedirektoratet har udarbejdet skøn over, hvad resultaterne af den 17. almindelige vurdering forventes at blive, hvis ejendommene som hidtil vurderes som normalt prioriterede. Disse skøn, der er benyttet i det følgende, er noget usikre, bl.a. fordi man endnu ikke ved, hvor stærkt de seneste tendenser til fald i ejendomspriserne vil påvirke vurderingerne.

Virkningerne af at omregne de således skønnede ejendomsværdier til kontantværdi kan anslås ved hjælp af de nyeste oplysninger om prioriteringsforholdene fra statsskattedirektoratets salgsstatistik for 1. halvår 1980, og de omregningsfaktorer, der er benyttet i det følgende, er udarbejdet på dette grundlag. Derimod er det ikke muligt at fremskaffe blot nogenlunde sikre oplysninger om, hvorledes ejendomspriserne kan forventes at udvikle sig i de kommende år. Derfor er der i det følgende ikke anført beregninger, der belyser virkningerne af de foreslåede årlige procentreguleringer af ejendomsværdierne.

For samtlige faste ejendomme forventes ejendomsværdierne ved 17. almindelige vurdering at blive ca. 36 procent højere end ved 16. almindelige vurdering, dersom ejendomsværdierne som hidtil ansættes under forud-

sætning af normalprioritering. Ved den foreslåede omregning til kontantværdi forvandles denne stigning til en nedsættelse i den samlede ejendomsværdi på ca. 2 procent.

Ændringerne i ejendomsværdierne fra 16. til 17. almindelige vurdering varierer for forskellige arter af fast ejendom. For parcelhuse anslås den gennemsnitlige stigning til ca. 37 procent ved vurdering efter gældende regler med normal prioritering, mens kontantværdien ved 17. almindelige vurdering i gennemsnit skønnes at blive ca. 5 procent lavere end ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering. For landbrugsejendomme på 15-60 ha regnes der med en gennemsnitlig stigning på ca. 14 procent ved vurdering efter gældende regler mod en nedsættelse på ca. 12 procent ved kontantvurdering. For mindre landbrugsejendomme på 5-15 ha regnes der med en gennemsnitlig stigning på ca. 35 procent ved vurdering efter gældende regler mod en stigning på ca. 2 procent ved kontantvurdering. For beboelses- og forretningsejendomme anslås den gennemsnitlige stigning til ca. 35 procent ved vurdering efter gældende regler mod et fald på ca. 8 procent ved kontantvurdering.

For de enkelte ejere af fast ejendom vil ejendomsværdiens stigning ved vurdering efter gældende regler normalt afvige mere eller mindre fra de nævnte gennemsnitsprocenter, og desuden vil de faktorer, der benyttes ved omregningen til kontantværdi, variere for ejendomme af forskellig art og med forskellig beliggenhed.

Opgørelsen af de enkelte ejeres skattepligtige formuer vil endvidere blive påvirket af, at gæld efter forslaget skal optages til kursværdi. Det vil først og fremmest få betydning for prioritetsgæld i fast ejendom, der i vidt omfang er langfristet og fast forrentet med rentesatser, der er lavere end den nuværende markedsrente. Derfor vil prioritetsgældens kursværdi ofte være noget lavere end lånenes pålydende, der efter de gældende regler fra-

drages ved formueopgørelsen. Virkningerne af denne ændring vil afhænge af, hvorledes den enkelte ejer har belånt sin ejendom.

For at belyse, hvorledes overgangen til både kontantvurdering af ejendommene og kursansættelsen af gældsposterne vil påvirke størrelsen af den egenkapital, der indgår i opgørelsen af den skattepligtige formue, er der i følgende oversigter opstillet seks eksempler på formueopgørelser for ejere af forskellige arter af fast ejendom med varierende belåning.

I alle eksemplerne er formuen opgjort på følgende tre måder: ¹⁾ Efter gældende regler ved udgangen af 1980, ²⁾ efter gældende regler ved udgangen af 1981 og med ejendomsværdier ved 17. almindelige vurdering ansat efter gældende regler (som normalt prioritet), samt ³⁾ efter det foreslåede kontantvurderingsprincip og med kursansættelse af gældsposterne. For alle eksemplerne gælder, at der er regnet med forventet gennemsnitlig stigning i ejendomsværdierne fra 16. til 17. almindelige vurdering før omregning til kontantværdi og med kontantværdifaktorer baseret på prioritetsforholdene for solgte ejendomme i 1. halvår 1980. For at forenkle eksemplerne ses bort fra, at gælden gennem afdrag nedbringes fra 1980 til 1981.

Eksempel 1-3 belyser formueopgørelsen for skatteydere med parcelhus, hvori gælden udgør henholdsvis 25 pct., 50 pct. og 100 pct. af ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering, og med forskellige vilkår med hensyn til rente, afdrag og restløbetid. Det er herefter beregnet med hvilket beløb ejendommens egenkapital (ejendomsværdi ÷ prioritetsgæld) indgår i den skattepligtige formue. Parcelhusets ejendomsværdi forudsættes at stige 37 pct. fra 16. til 17. almindelige vurdering før omregning til kontantværdi, og der er ved kontantværdiomregningen benyttet en faktor på ca. 69 pct., der afspejler prioritetsforholdene for solgte ejendomme i 1. halvår 1980.

Prioritetslånene i de enkelte ejendomme er omregnet til kontantværdi ved hjælp af de aktuelle kurser, og gældsreduktionen varierer

i de tre eksempler fra ca. 15 pct. for den højt belånte ejendom med overvejende kontantlån til ca. 33 pct. for ejendommen uden kontantlån (eksempel 2).

I eksempel 4 er der tale om en selvstændig erhvervsdrivende, der bor i parcelhus, og som driver erhvervsvirksomhed, hvori indgår en fast ejendom og andre erhvervsaktiver, der ved udgangen af 1980 er opgjort til ialt 2 mill. kr. Herudover er det forudsat, at den erhvervsdrivende har finansielle aktiver og udestående fordringer på 800.000 kr., og at hans passivside består af prioritetsgæld i boligen og erhvervs ejendommen samt en kassekredit og anden kortfristet gæld. For boligen er der regnet med, at ejendomsværdien før omregning til kontantværdi fra 16. til 17. almindelige vurdering er steget med 37 pct., og erhvervs ejendommen er forudsat at stige med 20 pct. Kontantværdifaktoren for parcelhuset er 69 pct. og for erhvervs ejendommen 70 pct. Den gennemsnitlige kurs på prioritetslånene er 65 og ca. 69 for henholdsvis boligen og erhvervs ejendommen, idet der er regnet med, at belåningen overvejende er med 7-9 pct. lån.

Eksempel 5 og 6 belyser forslagens virkninger for en landmand med en landbrugs ejendom, der er vurderet til 800.000 kr. ved 16. almindelige vurdering nogenlunde svarende til gennemsnittet for ejendomme med et arealtilliggende på 15-30 ha. Prioritetsgælden udgør henholdsvis 50 pct. og 80 pct. af ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering og erhvervsaktiverne ud over gården er ansat til 200.000 kr. og 500.000 kr. Ejendomsværdien fra 16. til 17. almindelige vurdering før omregning til kontantværdi forudsættes at stige 18 pct., svarende til forventet landsgennemsnitlig stigning for landbrugs ejendomme af denne størrelse.

Belåningsforholdene i de to eksempler er forskellige. I eksempel 5 er det overvejende 7 og 9 procentlån. Det bevirker, at gennemsnitskursen på prioritetslånene bliver ca. 67. I eksempel 6, hvor prioritetslånene er noget større og overvejende består af kontantlån, er gennemsnitskursen derimod 90.

Eksempler på skattepligtig formue efter gældende regler og ved kontantvurdering.

Eksempel 1. Parcelhus

	1980	1981 gældende regler (17. alm. vurdering)	1981 kontantværdi (17. alm. vurdering)
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsværdi	370.000	507.000	350.000
Prioritetsgæld (25 pct.)	92.500	92.500	66.000
Egenkapital, der indgår i den skattepligtige formue	277.500	414.500	284.000

Specifikation af prioritetsgælden:

Nom. rente	Lånetype	Restgæld	Kurs	Kontantværdi af prioritets- gælden
pct. p.a.		kr.		kr.
7	Obligationslån	40.000	55	22.000
5½	Obligationslån	22.500	62	14.000
18	Kontantlån	30.000	100	30.000
		92.500		66.000

Eksempel 2. Parcelhus

	1980	1981 gældende regler (17. alm. vurdering)	1981 kontantværdi (17. alm. vurdering)
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsværdi	370.000	507.000	350.000
Prioritetsgæld (50 pct.)	185.000	185.000	125.000
Egenkapital, der indgår i den skattepligtige formue	185.000	322.000	225.000

Specifikation af prioritetsgælden:

Nom. rente	Lånetype	Restgæld	Kurs	Kontantværdi af prioritets- gælden
pct. p.a.		kr.		kr.
7	Obligationslån	40.000	55	22.000
5½	Obligationslån	22.500	62	14.000
10	Obligationslån	40.000	68	27.200
8	Sælgerpantebrev	40.000	80	32.000
8	Sælgerpantebrev	42.500	70	29.800
		185.000		125.000

<i>Eksempel 3. Parcelhus</i>	1980	1981	1981
		gældende regler (17. alm. vurdering)	kontantværdi (17. alm. vurdering)
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsværdi	370.000	507.000	350.000
Prioritetsgæld (100 pct.)	370.000	370.000	314.000
Egenkapital, der indgår i den skattepligtige formue	0	137.000	36.000

Specifikation af prioritetsgælden:

Nom. rente	Lånetype	Restgæld	Kurs	Kontantværdi af prioritets- gælden
pct. p.a.		kr.		kr.
18	Kontantlån	230.000	100	230.000
8	Sælgerpantebrev	140.000	60	84.000
		370.000		314.000

<i>Eksempel 4. Selvstændig erhvervsdrivende</i>	1980	1981	1981
	kr.	gældende regler (17. alm. vurdering)	kontantværdi (17. alm. vurdering)
Ejendomsværdi for parcelhus.....	600.000	822.000	568.000
Erhvervsaktiver:			
Fast ejendom.....	800.000	960.000	672.000
Andet.....	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Finansielle aktiver og udestående fordringer.....	800.000	800.000	800.000
Prioritetsgæld:			
Parcelhus.....	300.000	300.000	195.000
Erhvervsejendom.....	300.000	300.000	207.400
Kassekredit og anden kortfristet gæld.....	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Skattepligtig formue.....	1.800.000	2.182.000	1.837.600

*Specifikation af prioritetsgælden:**Parcelhus:*

Nom. rente	Lånetype	Restgæld	Kurs	Kontantværdi af prioritetsgælden
pct. p.a.		kr.		kr.
9	Obligationslån	150.000	54	81.000
8	Sælgerpantebrev	50.000	74	37.000
15	Pensionskasselån	100.000	77	77.000
		300.000		195.000

Erhvervsejendom:

7	Obligationslån	125.000	62,5	78.100
7	Obligationslån	50.000	49	24.500
7	Sælgerpantebrev	75.000	73	54.800
18	Kontantlån	50.000	100	50.000
		300.000		207.400

Eksempel 5. Landmand.

	1980	1981 gældende regler (17. alm. vurdering)	1981 kontantværdi (17. alm. vurdering)
	kr.	kr.	kr.
Gården.....	800.000	945.000	730.000
Andre erhvervsaktiver.....	200.000	200.000	200.000
Finansielle aktiver.....	50.000	50.000	50.000
Prioritetsgæld i gården (50 pct.).....	400.000	400.000	268.400
Kassekredit.....	100.000	100.000	100.000
Skattepligtige formue.....	550.000	695.000	611.600

Specifikation af prioritetsgælden:

Nom. rente	Lånetype	Restgæld	Kurs	Kontantværdi af prioritets- gælden
pct. p.a.		kr.		kr.
7	Obligationslån	75.000	42,5	31.900
7	Obligationslån	25.000	44	11.000
9	Obligationslån	200.000	62,75	125.500
18	Kontantlån	100.000	100	100.000
		400.000		268.400

Eksempel 6. Landmand.

	1980	1981 gældende regler (17. alm. vurdering)	1981 kontantværdi (17. alm. vurdering)
	kr.	kr.	kr.
Gården.....	800.000	945.000	730.000
Andre erhvervsaktiver.....	500.000	500.000	500.000
Finansielle aktiver.....	50.000	50.000	50.000
Prioritetsgæld i gården (80 pct.).....	640.000	640.000	577.000
Kassekredit.....	100.000	100.000	100.000
Skattepligtige formue.....	610.000	755.000	603.000

Specifikation af prioritetsgælden:

Nom. rente	Lånetype	Restgæld	Kurs	Kontantværdi af prioritets- gælden
pct. p.a.		kr.		kr.
18	Kontantlån	500.000	100	500.000
9	Sælgerpantebrev	140.000	55	77.000
		640.000		577.000