

Lovforslag nr. L 235. Fremsat den 11. april 1986 af Thoft (SF), Rahbæk Møller (SF) og Ebba Strange (SF)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme

(Grundværdiansættelse for landbrugsejendomme)

§ 1

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jfr. lovbekendtgørelse nr. 437 af 14. august 1984, foretages følgende ændringer:

1. § 14, stk. 1 og 2, ophæves, og i stedet indsættes:

»For ejendomme, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, ansættes dels en boliggrundværdi, dels en landbrugsmæssig grundværdi.

Stk. 2. Boliggrundværdien ansættes til et beløb svarende til værdien til beboelsesformål af den til stuehuset hørende grund og have.

Stk. 3. Den landbrugsmæssige grundværdi ansættes, når forholdene er ensartede, til samme beløb pr. hektar uden hensyn til, om jorden hører til en større eller mindre ejendom. Jorden ansættes pr. hektar til det beløb, som under hensyntagen til beskaffenhed og beliggenhed efter egnens priser vil kunne

opnås ved salg i ubebygget stand, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kultur. Er ejendommens tilliggende af væsentlig forskellig beskaffenhed eller beliggenhed, ansættes hver af de pågældende dele for sig. Ved ansættelsen af den landbrugsmæssige grundværdi bortses der fra den del af jordens værdi, der kan henføres til den til stuehuset hørende grund og have, jfr. stk. 2.«

Stk. 3-6 bliver herefter stk. 4-7.

2. I § 33, stk. 4, udgår ordene »og grundværdien«.

§ 2

Stk. 1. Loven har virkning fra årsvurderingen pr. 1. januar 1987.

Stk. 2. Ved årsvurderingen pr. 1. januar 1987 optages samtlige ejendomme, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, til omvurdering.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Baggrunden for lovforslaget er den gennemgribende ændring af principperne for ansættelse af grundværdi for landbrugsejendomme, der blev gennemført ved 17. almindelige vurdering i 1981.

Ændringen blev gennemført administrativt uden ændring af vurderingsloven.

Ved de nye regler blev grundværdiansættelsen for mange ejendomme fuldstændig løsrevet fra vurderingslovens hovedprincip, der går ud på, at ansættelsen skal svare til handelsværdien.

De nye regler fik herved på flere punkter nogle helt urimelige konsekvenser. Herom henvises til afsnit 3 nedenfor.

Det fremgår af statskattedirektoratets cirkulære om 18. almindelige vurdering (SD-cirkulære 1985-28), at ligningsrådet har vedtaget, at de nye regler også skal anvendes ved 18. almindelige vurdering.

Det foreslås derfor, at der med virkning fra førstkommende årsvurdering 1. januar 1987 gennemføres en ændring af principperne for ansættelse af grundværdi for landbrugsejendomme.

Efter lovforslaget opdeles grundværdien i en boliggrundværdi og en rent landbrugsmæssig grundværdi. Ved ansættelse af boliggrundværdien skal der tages udgangspunkt i grundværdien for et enfamilieshus med tilsvarende beliggenhed.

Formålet med lovforslaget er at sikre, at grundværdierne ansættes således, at de udgør et rimeligt grundlag for beskatning.

Det er først og fremmest hensigten at sikre, at grundværdien for landbrugsejendommenes stuehuse kommer til at stå i et rimeligt forhold til grundværdien for enfamilieshuse. Derved sikres også en rimelig grundværdiansættelse af de helt små landbrugsejendomme.

Lovforslaget vil endvidere medføre, at reglerne bliver lettere at arbejde med for vurderingsmyndighederne og lettere at forstå for den enkelte ejer. Lovforslagets indhold er nærmere beskrevet nedenfor i afsnit 4.

2. Tidligere praksis

Ved vurderingerne fra 1965 til 1980 anvendte vurderingsmyndighederne ved ansættelsen af grundværdien for landbrugsejendomme de såkaldte »boligmerværdier«.

Boligmerværdien svarede til den del af grundværdien, der vedrørte beboelsen (stuehuset), og blev ansat som et tillæg til de landbrugsmæssigt fastsatte hektarpriser. Ved ansættelsen af boligmerværdien blev der taget udgangspunkt i værdien af en parcelhusgrund med samme beliggenhed.

Da den almindelige boliggrundværdi, der er knyttet til enhver landbrugsejendom, antoges at være indeholdt i de landbrugsmæssigt fastsatte hektarpriser, blev der dog kun ansat boligmerværdi i områder, hvor boligmomentet virkede særlig forøgende på handelspriserne. Boligmerværdien havde derfor især betydning i hovedstadsområdet og omkring de større provinsbyer.

3. Ændringen ved 17. almindelige vurdering i 1981

Ved 17. almindelige vurdering i 1981 ændredes principperne for landbrugsejendommenes grundværdiansættelse totalt.

Boligmerværdibegrebet blev afskaffet.

Grundværdien blev herefter udelukkende ansat på grundlag af hektarpriserne. I områder, hvor der tidligere blev ansat boligmerværdier, forhøjedes hektarpriserne dog således, at forhøjelsen for en landbrugsejendom af middelstørrelse (25-30 ha) svarede til den tidligere ansatte boligmerværdi.

De nye regler havde på flere punkter nogle helt urimelige konsekvenser.

a. Ekstremt lav grundværdi for små landbrugsejendomme.

Afskaffelsen af boligmerværdiværdien bevirkede, at de helt små landbrugsejendomme (2-5 ha) fik ansat ekstremt lave grundværdier.

Tidligere ansattes grundværdien for en landbrugsejendom på 2-5 ha typisk lidt højere end grundværdien for et enfamilieshus med samme beliggenhed.

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

Efter de nye regler udgør landbrugsejendommens grundværdi kun en brøkdel af enfamilieshusets.

I bilag 1 er vist udviklingen i Frederiksborg amts østre skyldkreds.

Det ses i tabellen, at ved 16. almindelige vurdering udgjorde den gennemsnitlige grundværdi ca. 190.000 kr. for både enfamilieshuse og små landbrugsejendomme (2-5 ha). Ved 17. almindelige vurdering forhøjedes enfamilieshusenes grundværdi med 81 pct. For de små landbrugsejendomme blev grundværdien derimod *nedsat* med 34 pct.

Resultatet heraf er en grundværdi for de små landbrugsejendomme, der kun udgør godt $\frac{1}{3}$ af enfamilieshusenes grundværdi.

b. Ekstremt lav stuehusgrundværdi for alle landbrugsejendomme.

Efter afskaffelsen af fradragsretten for ejendomsskatter for ejerboliger har grundværdiens fordeling på stuehus og landbrugsjord fået væsentlig betydning.

Efter de nye regler skal der alene henføres et beløb til stuehuset svarende til det til stuehusets grund og have benyttede areal ansat til de landbrugsmæssigt fastsatte hektarpriser. Det medfører, at stuehusets grundværdi i mange tilfælde kun udgør omkring 3.000 kr. Det kan sammenlignes med en grundværdi for enfamilieshuse, der udgør mere end det tyvedobbelte beløb.

I bilag 2 er vist tallene fra Frederiksborg amts østre skyldkreds og Århus amts sydøstlige skyldkreds.

Det ses, at stuehusenes grundværdi ved 17. almindelige vurdering for alle størrelsesgrupper over 5 hektar er nedsat til mindre end en tiendedel af beløbet ved 16. almindelige vurdering.

Mest iøjnefaldende er resultatet for de store landbrugsejendomme i Frederiksborg amts østre skyldkreds. For disse ejendomme blev stuehusets grundværdi nedsat fra 250.000 kr. ved 16. almindelige vurdering til kun 20.000 kr. ved 17. almindelige vurdering. Samtidig blev grundværdien for enfamilieshuse i samme område forhøjet fra 185.000 kr. til 334.000 kr. (dvs. med 81 pct).

Gennemsnitstallene for hele landet viser ikke helt så voldsomme ændringer som tallene fra de to skyldkredse. Det skyldes, at ændringen af reglerne har størst betydning i hovedstadsområdet og omkring de større provinsbyer.

c. Nedslag i grundværdien for store ejendomme.

341 Fremsatte lovforslag (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag)

Som et led i de nye regler vedtog ligningsrådet, at store landbrugsejendomme skulle have et særligt nedslag i grundværdien. Nedslaget, der gives til landbrugsejendomme over 40 hektar, er klart i strid med vurderingsloven.

d. Lejeværdi af egen bolig.

De meget lave stuehusgrundværdier medfører en risiko for, at også stuehusenes ejendomsværdier bliver for lave. Det har betydning for lejeværdien.

Efter reglerne skal der ganske vist ved ansættelsen af stuehusenes ejendomsværdi medregnes en såkaldt »kunstig forskelsværdi«. Den »kunstige forskelsværdi« skal modsvare den manglende grundværdi.

Da de nye regler på dette punkt er overordentlig vanskelige at arbejde med for vurderingsmyndighederne, er der imidlertid stor risiko for, at der opstår fejl. Resultatet heraf vil være for lave ejendomsværdier for stuehuse og dermed for lav lejeværdi.

4. Lovforslagets indhold

Efter lovforslaget skal landbrugsejendommens grundværdi opdeles i en boliggrundværdi og landbrugsmæssig grundværdi.

Boliggrundværdien skal ansættes til et beløb svarende til værdien til beboelsesformål af den til stuehuset hørende grund og have.

Ved ansættelsen af boliggrundværdien tages der udgangspunkt i grundværdien for et enfamilieshus med tilsvarende beliggenhed. Der må ved ansættelsen tages hensyn til beliggenhed i forhold til bymæssig bebyggelse samt de ulemper og forpligtelser, der følger med at have sin bolig placeret på en landbrugsejendom.

Den landbrugsmæssige grundværdi ansættes på grundlag af hektarpriser, der fastsættes efter jordens bonitet og beliggenhed. Efter lovforslaget opretholdes den såkaldte »bondegårdsregel«, der har været gældende siden 1922. Det medfører, at der for jord, hvor forholdene er ensartede, skal anvendes samme hektarpriser, uanset om jorden hører til en større eller mindre ejendom. Derved får hektarpriserne – som før 17. almindelige vurdering – karakter af en klassificering af jordens ydeevne under hensyntagen til beliggenheden.

Det fremsatte forslag er ikke nyt. Forslaget blev første gang nævnt i betænkning nr. 869 om »Vurdering af fast ejendom« fra 1979.

Fra betænkningen kan citeres følgende (side 60-61):

»En relativ enkel og sikker løsning af problemet vil være at knytte samtlige jordværdier udover de rent landbrugsmæssige til den jord, der henhører til ejendommens stuehus og have. Herved opnås, at man for så vidt angår ansættelsen af ejendommens stuehus med have kan tage vejledning af det relativt sikre statistiske materiale, der foreligger vedrørende salg af parcelhuse. Desuden undgås de afgrænsningsproblemer, ansættelsen af »boligerværdi« i dag betinger, som følge af at metoden vil være ensartet for hele landet, alene graduert ved forskellen i salgspriserne på 1-familiehuse samt jord- og beliggenhedskvaliteten.«

Forslaget har siden været genstand for gentagne drøftelser blandt vurderingsfolk. Der er blandt vurderingsfolk udbredt enighed om, at der vil være betydelige fordele ved at gå over til et system med boliggrundværdier.

For det første vil de foreslåede regler resultere i et væsentligt bedre grundlag for beskatning.

Der vil for alle landbrugsejendomme blive ansat en boliggrundværdi, hvorved sikres, at hele den til boligen hørende andel af ejendomsskatterne bliver ikke-fradragsberettigede (som for andre ejerboliger). Boliggrundværdien vil også sikre, at grundværdien for de helt små landbrugsejendomme kommer til at stå i et rimeligt forhold til grundværdien for enfamiliehuse.

Hertil kommer, at de foreslåede regler vil være væsentlig lettere at arbejde med for vurderingsmyndighederne end de nugældende regler.

Endelig, men ikke mindst, vil de foreslåede regler være væsentlig lettere at forstå for den enkelte ejer.

De foreslåede regler minder en del om det forud for 17. almindelige vurdering anvendte boligerværdiprincip. Forskellen består i, at der efter lovforslaget skal ansættes en boliggrundværdi overalt i landet. Boligerværdierne blev derimod kun anvendt i områder, hvor boligmomentet virkede særligt forøgende på handelspriserne.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1 nr. 1

Der henvises til de almindelige bemærkninger.

Til § 1 nr. 2

Der er tale om en konsekvensændring. Efter gældende regler skal vurderingsrådet for landbrugsejendomme m.v. foretage en fordeling af ejendomsværdien og grundværdien på stuehuset og den øvrige del af ejendommen.

Når der i forbindelse med selve ansættelsen skal ansættes både en boliggrundværdi og en landbrugsmæssig grundværdi, bliver en efterfølgende fordeling af grundværdien overflødig.

Til § 2

Da loven ikke kan nå at blive vedtaget, inden 18. almindelige vurdering er gennemført, foreslås det, at loven får virkning fra årsomvurderingen pr. 1. januar 1987.

Som følge heraf vil det være nødvendigt at optage samtlige landbrugsejendomme m.v. til årsomvurdering pr. 1. januar 1987. Det drejer sig om ca. 150.000 ejendomme, svarende til ca. 8 pct. af samtlige ejendomme.

Bilag 1

Grundværdi pr. ejendom – Frederiksborg amts østre skyldkreds

	16. alm. vurde- ring	17. alm. vurde- ring	Ændring i pct.
Enfamiliehuse	185.000	334.000	+81
Landbrugsejendomme			
2-5 ha	192.000	127.000	÷34
5-10 ha	220.000	182.000	÷17
10-15 ha	306.000	310.000	+1
15-30 ha	467.000	535.000	+15
30-60 ha	786.000	987.000	+26
60-100 ha	1.913.000	2.385.000	+25
over 100 ha	3.000.000	3.615.000	+21

Grundværdien er anført i normalprioriteret stand.

Der er ikke taget hensyn til den landbrugsrevision, der blev gennemført i sommeren 1982.

Kilder:

Vurderingen af landets faste ejendomme pr. 1. april 1977, udgivet af statsskattedirektoratet, marts 1978.

Vurderingen af landets faste ejendomme pr. 1. april 1981, udgivet af statsskattedirektoratet, april 1982.

Bilag 2

Stuehusets grundværdi pr. ejendom – Udvalgte skyldkredse samt hele landet

	16. alm. vurde- ring	17. alm. vurde- ring	Ændring i pct.
<i>Frederiksborg amts østre skyldkreds</i>			
2-5 ha	101.000	11.000	÷ 89
5-10 ha	95.000	4.000	÷ 96
10-15 ha	96.000	8.000	÷ 92
15-30 ha	101.000	3.000	÷ 97
30-60 ha	111.000	7.000	÷ 94
60-100 ha	130.000	10.000	÷ 92
over 100 ha.....	250.000	20.000	÷ 92
Enfamilieshuse	185.000	334.000	+ 81
<i>Århus amts sydøstlige skyldkreds</i>			
2-5 ha	31.000	7.000	÷ 77
5-10 ha	25.000	2.000	÷ 92
10-15 ha	24.000	3.000	÷ 87
15-30 ha	30.000	3.000	÷ 90
30-60 ha	37.000	2.000	÷ 95
60-100 ha	40.000	3.000	÷ 92
over 100 ha.....	53.000	5.000	÷ 91
Enfamilieshuse	88.000	177.000	+ 101
<i>Hele landet</i>			
2-5 ha	12.000	5.000	÷ 58
5-10 ha	9.000	3.000	÷ 67
10-15 ha	7.000	3.000	÷ 57
15-30 ha	7.000	4.000	÷ 43
30-60 ha	8.000	3.000	÷ 62
60-100 ha	9.000	4.000	÷ 56
over 100 ha.....	27.000	11.000	÷ 59
Enfamilieshuse	77.000	147.000	+ 91

Grundværdien er anført i normalprioriteret stand.

Der er ikke taget hensyn til den landbrugsrevision, der blev gennemført i sommeren 1982.

Kilder:

Vurderingen af landets faste ejendomme pr. 1. april 1977, udgivet af statsskattedirektoratet, marts 1978.

Vurderingen af landets faste ejendomme pr. 1. april 1981, udgivet af statsskattedirektoratet, april 1982.

Bilag 3

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

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jfr. lovbekendtgørelse nr. 437 af 14. august 1984, foretages følgende ændringer:

1. § 14, stk. 1 og 2, ophæves, og i stedet indsættes:

§ 14

»Stk. 1. For ejendomme, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, ansættes dels en boliggrundværdi, dels en landbrugsmæssig grundværdi.

Stk. 2. Boliggrundværdien ansættes til et beløb svarende til værdien til beboelsesformål af den til stuehuset hørende grund og have.

Stk. 3. Den landbrugsmæssige grundværdi ansættes, når forholdene er ensartede, til samme beløb pr. hektar uden hensyn til, om jorden hører til en større eller mindre ejendom. Jorden ansættes pr. hektar til det beløb, som under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed efter egnens priser vil kunne opnås ved salg i ubebygget stand, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kultur. Er ejendommens tilliggende af væsentlig forskellig beskaffenhed eller beliggenhed, ansættes hver af de pågældende dele for sig. Ved ansættelsen bortses der fra den del af jordens værdi, der kan henføres til den til stuehuset hørende grund og have, jfr. stk. 2.«

Stk. 3-6 bliver herefter stk. 4-7.

§ 14. For landbrugsejendomme og ejendomme, som efter § 33, stk. 1, sidestilles hermed, skal jord, for hvilken forholdene er ensartede, ansættes til samme beløb pr. arealanhed uden hensyn til, om jorden hører til en større eller mindre ejendom.

Stk. 2. Til opnåelse heraf vil jorden til disse ejendomme være at ansætte pr. arealanhed efter, hvad jord af beskaffenhed og beliggenhed som det pågældende jordstykke må antages efter egnens priser at ville koste ved salg i ubebygget stand, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kultur. Er ejendommens tilliggende af væsentlig forskellig beskaffenhed eller beliggenhed, ansættes hver af de pågældende dele for sig.

Stk. 3. Ansættelsen af grundværdien foretages på grundlag af jordens tilstand lige efter høst.

Stk. 4. Hvis benyttelse til andet end landbrug o.lign. for dele af ejendommen må anses for at være den i økonomisk henseende gode anvendelse, må værdien af jorden for disse dele ansættes skønmæssigt efter de priser, som antages at kunne opnås ved salg af den til den pågældende anvendelse, jfr. § 16.

Stk. 5. Inden for områder, der er beliggende i landzone, jfr. lov om by- og landzoner, ansættes grundværdien af de i § 33, stk. 1, nævnte ejendomme efter reglerne i stk. 1-4, således at der ved vurderingen ses bort fra den højere værdi, der er en følge af forventninger om ejendommens overgang til anden zonestatus. Efter samme regler ansættes grundværdien af ejendomme, beliggende i landzone, som ved 14. almindelige vurdering var omfattet af § 33, stk. 1, men som efter dette tidspunkt enten er blevet tilplantet, uden at arealet er undergivet fredskovspligt, eller som ikke længere bliver benyttet. Såfremt arealet er tilplantet med skov og skovdrift er den økonomisk gode anvendelse, ansættes grundværdien dog efter § 15.

Stk. 6. I de tilfælde, hvor grundværdien ansættes efter reglerne i stk. 5, skal vurderingsrådet tillige angive et særligt differencebeløb, der udgør forskellen mellem det beløb, hvortil grundværdien ville være blevet ansat efter § 16, og den i medfør af stk. 5 ansatte grundværdi.

2. I § 33, stk. 4, udgår ordene »og grundværdien«.

§ 33.... Stk. 4. I forbindelse med vurderingen

af ejendomme, der er omfattet af stk. 1, foretager vurderingsrådet en fordeling af ejendomsværdien og grundværdien på henholdsvis stuehuset, med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom.