

[Ministeren for skatter og afgiften]

dige stuehusansættelse i det konkrete tilfælde, idet det ikke har været muligt at identificere sagen, men som det fremgår af det overfor anførte om praksis på det pågældende område, vil en landbrugsejendom, der anvendes til landbrug, ikke blive vurderet på samme måde som en villa.

Bilag

Statsskattedirektoratet
Skattedepartementet
15. november 1978

Den 10. november 1978 har skattedepartementet underhånden anmodet statsskattedirektoratet om en udtalelse i anledning af spørgsmål nr. 210 af 9. november 1978 fra Ernst Schmidt (FP) til ministeren for skatter og afgifter.

Spørgsmålet er sålydende:

»Kan en landbrugsejendom, der opfylder alle landbrugslovens restriktive krav og bestemmelser, blive vurderet til beskatning som en villa, selv om ejendommen ikke kan sælges til dette formål?«

Efter vurderingslovens § 6 foretages vurderingerne på grundlag af ejendommenes værdi i handel og vandel. For så vidt angår ansættelse af ejendomsværdien findes handelsværdien efter de i vurderingslovens afsnit B anførte regler, medens grundværdiansættelserne foretages efter reglerne i lovens afsnit C.

Dette betyder, at landbrugsejendommens ejendomsværdi ansættes til den pris, en fornuftig køber må antages at ville give for ejendommen i sin helhed under forudsætning af, at denne er normalt prioriteret. Desuden er det ejendommens middeltilstand i det pågældende vurderingsår, der lægges til grund ved vurderingen.

Grundværdien for landbrugsejendomme ansættes efter vurderingslovens § 14, stk. 1-4, jfr. stk. 5, hvilket betyder, at jorden ansættes til den værdi, den ville have, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kultur, idet der ved ansættelsen samtidig skal bortses fra den højere værdi, der følger af eventuelle forventninger om ejendommens overgang fra landzone til byzone eller sommerhusområde. Det følger videre af statsskattedirektoratets cirkulære af 15. november 1976 om 16. alm. vurdering og af ligningsdirektoratets cirkulære af 17. november 1972 om 15. alm. vurdering, at i de

tilfælde, hvor ejendommens handelsværdi er påvirket af efterspørgsel til beboelsesformål eller af en særlig naturskøn beliggenhed, ansættes denne merværdi, for så vidt angår grundværdien, som et særligt tillæg til denne.

Det påhviler vurderingsrådene i medfør af vurderingslovens § 33, stk. 1, at træffe bestemmelse om, hvorvidt en ejendom helt eller delvis anvendes til landbrug m. v., og i det omfang ejendommen klassificeres som sådan da at foretage en fordeling af ejendoms- og grundværdien på henholdsvis stuehuset med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom.

De nærmere regler for foretagelse af nævnte fordeling findes i statsskattedirektoratets ovennævnte cirkulære om 16. alm. vurdering. Reglerne betegner en ændring i forhold til tidligere praksis. Det følger således af cirkulærets nr. 11, at afgrænsningen af, for hvilke ejendomme stuehusværdier skal ansættes efter vestre landsrets dom af 3. juni 1976, beror på, om en ejendom kan anses for at være *faktisk anvendt* til landbrug m. v. Denne regel har betydet, at der skal foretages stuehusfordeling for flere ejendomme end tidligere, idet der skal ansættes stuehusværdi uanset størrelsen af det til ejendommen hørende areal og uanset, om beboelselementet spiller en væsentlig rolle for ejendommens samlede værdi.

Da de ansatte stuehusværdier anvendes ved beregningen af værdien af bolig i egen ejendom og normalt vil medføre en lavere egenleje, end hvor denne ansættes på anden måde, har statsskattedirektoratet efter ligningsrådets instruktion efterfølgende foranlediget stuehusfordelinger ansat ved 15. alm. vurdering i de tilfælde, hvor de ældre regler har medført, at fordelingen ikke blev foretaget, men hvor reglerne i cirkulæret vedrørende 16. alm. vurdering medfører, at stuehusfordeling skal ansættes. Der henvises i denne forbindelse til statsskattedirektoratets cirkulæreskrivelse af 2. december 1977 til skyldrådene og vurderingsrådene, idet man samtidig skal oplyse, at vurderingsrådenes arbejde i forbindelse hermed er tilendebragt.

Det fremgår af artiklen i Berlingske Tidendes boligsektion den 26. oktober 1978, som har foranlediget spørgsmålet til ministeren for skatter og afgifter, at denne er skrevet på baggrund af en konkret sag. Statsskattedirektoratet har imidlertid ikke på grundlag af de