

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-