

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