

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 statsskattedirektoratets 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.