

## 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):