

[Thoft]

18. alm. vurdering, vedtaget af ligningsrådet, betyder en værdiansættelse af landbrugsjord til under halvdelen af værdien i normal handel?»

Svar (22/5 86):

**Ministeren for skatter og afgifter (Foighel):**

Statsskattedirektoratet har i anledning af spørgsmålet udtalt følgende:

»Efter bestemmelsen i vurderingslovens § 14, stk. 1-4, skal grundværdien for ejendomme i landzone, som benyttes til landbrug, gartneri, frugtplantage og planteskole, ansættes til den værdi, som jordtilliggendet har, når det tilhører en middelstor, bebygget bondegård i middelgod kultur og efter tilstanden umiddelbart efter høst.

Denne bestemmelse i vurderingsloven medfører, at grundværdien for en landbrugsejendom skal udtrykke den del af købesummen for den samlede bebyggede ejendom, som bliver henført til jordtilliggendet, når andre dele af købesummen henføres til stuehus og driftsbygninger m.v.

Fastsættelsen af de landbrugsmæssige grundværdier ved de almindelige vurderinger finder derfor traditionelt sted ved, at statsskattedirektoratet besigtiger 100-200 landbrugsejendomme, som er solgt umiddelbart inden vurderingstidspunktet, idet man på denne baggrund kan foretage en fordeling af købesummen med henblik på opnåelse af det udtryk for den ubebyggede landbrugsjords værdi, som er fastsat i vurderingslovens § 14, stk. 2.

For sædvanlige landbrugsejendommers værdiforhold gælder, at der foreligger et optimalt indbyrdes forhold imellem driftsbygningernes størrelse og jordtilliggendets størrelse. Ved afhændelse af arealer fra en landbrugsejendom vil der derfor normalt samtidig ske en værdinedgang for den driftsmæssige bebyggelse, fordi denne efter frasalget slet ikke kan udnyttes eller kun udnyttes delvis. Denne værdinedgang vil sælgeren søge dækket igennem priskravet for den frasolgte lod. Tilsvarende vil køberen normalt være indstillet på at betale en særlig pris, fordi tilkøbsejendommens driftsmæssige bygninger kan udnyttes endnu bedre og derigennem opnår en højere værdi. I en markedsmæssigt normal situation vil handelspriserne for ubebyggede landbrugslodder derfor ud over en

egentlig jordværdi også bestå af en bygningsafledt værdi.

Disse værdimæssige forhold medfører, at en tillægslod, som ubebygget handles imellem to landbrugsejendomme, vil have en handelsværdi, som overstiger den landbrugsmæssige grundværdi, jfr. vurderingslovens § 14, stk. 1-4. Dette forhold vil også gælde ved 18. alm. vurdering og vil efter statsskattedirektoratets opfattelse ikke være et udtryk for, at de landbrugsmæssige grundværdier ved 18. alm. vurdering i henhold til ligningsrådets vejledende anvisninger er i strid med vurderingslovens bestemmelser.«

Jeg kan for mit vedkommende henholde mig til statsskattedirektoratets udtalelse.

**Spm. nr. S 1059**

Til *ministeren for skatter og afgifter* (6/5 86) af:

**Thoft (SF):**

»Da grundværdierne danner beskatningsgrundlag for ejendomsskatterne til kommuner og amter, ønskes oplyst, om der er andre grundværdier, der efter retningslinierne til 18. alm. vurdering heller ikke fører til den værdi, en fornuftig køber vil betale i en normal handel (vurderingslovens § 6)?«

Svar (22/5 86):

**Ministeren for skatter og afgifter (Foighel):**

Jeg henviser til min besvarelse af spørgsmål nr. S 1058. Det fremgår heraf, at ansættelsen af de landbrugsmæssige grundværdier efter min opfattelse er i overensstemmelse med principperne i vurderingslovens § 6, jfr. § 14, stk. 1-4.

Også for skovbrugsejendomme opstiller vurderingsloven en række særlige bestemmelser for grundværdiansættelsen på grund af skovbrugsejendommens særlige karakter, jfr. lovens § 15.

**Spm. nr. S 1060**

Til *ministeren for skatter og afgifter* (6/5 86) af:

**Thoft (SF):**

»Mener ministeren, at det er acceptabelt for et retssamfund, at de anvendte vurderingsprincipper klart begunstiger en enkelt