

domsværdierne. Årsreguleringerne foretages maskinelt efter satser, der fastsættes af Ligningsrådet.

I tabel 1 er for hver enkelt almindelig vurdering og årsregulering siden 1981 vist, hvor meget salgspriserne omkring vurderingstidspunktet (årsregulerings-tidspunktet) ligger over ejendomsværdierne ved den pågældende vurdering eller årsregulering. De anførte afstandsprocenter er beregnet som et simpelt gennemsnit af de vigtigste ejendomstyper. Afstandsprocenterne for hver enkelt af de ni ejendomstyper er vist i et bilag til lovforslaget.

Tabel 1

Vurdering/ årsregulering	Salgspriser højere end ejendomsværdi (gennemsnit)
17. alm. vurd. 1.4.81	÷ 1,7 pct.
Årsregulering 1.4.82	+ 3,1 pct.
Årsregulering 1.4.83	+ 11,4 pct.
Årsregulering 1.4.84	+ 7,4 pct.
Årsregulering 1.4.85	+ 13,8 pct.
18. alm. vurd. 1.1.86	+ 2,9 pct.
Årsregulering 1.1.87	+ 14,9 pct.
Årsregulering 1.1.88	+ 9,0 pct.
Årsregulering 1.1.89	+ 12,9 pct.

Af tabellen kan ses, at der ved de almindelige vurderinger i 1981 og 1986 er en god overensstemmelse mellem salgspriserne omkring vurderingstidspunktet og ejendomsværdierne.

Derimod er der ved årsreguleringerne en overordentlig dårlig overensstemmelse mellem salgspriser og ejendomsværdier.

Salgspriserne ligger ved alle årsreguleringerne over ejendomsværdierne. Ved 4 af de 7 årsreguleringer ligger salgspriserne mere end 11 pct. over ejendomsværdierne. Kun ved årsreguleringen i 1982 er der god overensstemmelse mellem salgspriser og ejendomsværdier.

Da de anførte afstandsprocenter er gennemsnit for hele landet, vil forskellen mellem salgspriser og ejendomsværdier i nogle dele af landet være endnu større. Tilsvarende vil de naturligvis i andre dele af landet være mindre.

Når salgspriserne allerede på årsregulerings-tidspunktet ofte ligger 10–15 pct. over ejendomsværdien, vil man i perioder med stigende ejendomspriser nemt kunne komme ud for, at salgsprisen umiddelbart inden bekendtgørelsen af den følgende årsregulering ligger 25 pct. over ejendomsværdien. En aftalt pris, der ligger 15 pct. under ejendomsværdien, vil i denne situation kun udgøre 68 pct. af ejendommens reelle handelsværdi.

Forslagsstillerne finder det uacceptabelt, at ejendomsværdierne ved årsreguleringerne fastsættes til beløb, der ligger væsentligt under ejendomspriserne på årsregulerings-tidspunktet. Når vurderingsmyndighederne kan ramme prisniveauet meget præcist ved de almindelige vurderinger, må det jo også kunne lade sig gøre ved årsreguleringerne.

Forslagsstillerne finder derfor, at det må sikres, at der i fremtiden foretages realistiske årsreguleringer.

Ved de almindelige vurderinger foretages vurderingerne af mere end 200 forskellige vurderingsråd. Ved årsreguleringerne foretages derimod maskinelle reguleringer af de allerede kendte vurderinger ved den seneste almindelige vurdering. Det er derfor langt lettere at ramme prisniveauet præcist ved årsreguleringerne end ved de almindelige vurderinger. Det er derfor meget bemærkelsesværdigt, at årsreguleringerne er langt mere upræcise end de almindelige vurderinger.

Det bemærkes, at de for lave årsreguleringer i nogle sager vil kunne medføre, at der statueres maskeret udbytte, selv om prisen er fastsat i god overensstemmelse med ejendommens reelle handelsværdi. Det kan eksempelvis være tilfældet, hvis årsreguleringen er 15 pct. for lav og ejendomspriserne siden årsregulerings-tidspunktet er steget med 10 pct. I et sådant tilfælde kan det være meget vanskeligt at få skattemyndighederne til at acceptere en pris, der ligger 25 pct. over ejendomsværdien ved årsreguleringen.

Derudover har de lave årsreguleringer naturligvis medført, at det offentlige er gået glip af meget store skatteindtægter på grund af for lave lejeværdier, for lave ejendomsskatter og for lave skattepligtige formuer.

5. Lovforslagets indhold

Det foreslås, at der ved lov fastsættes regler om, inden for hvilke rammer prisen kan fastsættes ved overdragelse af fast ejendom mellem parter med interessefællesskab.

Det skal understreges, at reglerne ikke skal anvendes ved overdragelse af fast ejendom mellem parter, der er uafhængige af hinanden.

Reglerne foreslås fastsat i en paragraf bestående af tre stykker. I stk. 1 fastsættes det, at skattemyndighederne kan tilsidesætte prisen, hvis denne afviger væsentligt fra ejendommens reelle handelsværdi.

Ved fastsættelsen af ejendommens reelle handelsværdi vil det normalt være naturligt at tage udgangspunkt i ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Udgangspunktet bør være ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering. Hvis der foreligger en senere årsomvurdering eller en vurdering efter vurderingslovens § 4 eller § 4 A, bør denne dog anvendes.