

Årsreguleringerne bør ikke anvendes, dels fordi de som anført ovenfor ofte er meget upræcise, dels fordi de foretages efter meget firkantede retningslinjer, der ikke tager hensyn til prisudviklingen for den enkelte ejendom. Der må endvidere tages hensyn til prisudviklingen for den pågældende ejendomstype siden vurderingen. Statsskattedirektoratets halvårlige salgsstatistik kan give vejledning herom.

Hvis der foreligger oplysninger – herunder eventuelle oplysninger fra parterne – der giver anledning til tvivl om, at den seneste vurdering er korrekt, bør dette spørgsmål tages op til nærmere undersøgelse, inden prisen tilsidesættes. Det samme gælder, hvis ejendommen har undergået forandringer siden den seneste vurdering.

Det skal understreges, at det er skattemyndighederne, der fastsætter, hvad der er ejendommens reelle handelsværdi. En vurdering foretaget af en ejendomsmægler kan således ikke uden videre lægges til grund. Men en sådan vurdering kan naturligvis give anledning til, at værdiansættelsen tages op til nærmere undersøgelse. Skattemyndighederne vil i det omfang, det er nødvendigt, kunne få bistand fra vurderingsafdelingen. Herudover vil de lokale skattemyndigheders afgørelse naturligvis kunne påklages efter de almindelige klageregler.

Det er efter lovforslaget en betingelse for tilsidesættelse, at prisens afvigelse fra den reelle handelsværdi er væsentlig. Det er således ikke forslagsstillernes opfattelse, at skattemyndighederne skal spille tiden med bagatelsager.

Det må på den anden side tages i betragtning, at der i de pågældende sager er meget store muligheder for skattetækning, hvis prisen tillades fastsat inden for vide rammer.

Begrebet »væsentlig afvigelse« bør derfor fortolkes noget strammere end i hidtidig praksis. De lokale skattemyndigheders afgørelse bør således ikke kunne tilsidesættes af klageinstanser, hvis afvigelsen udgør 5–10 pct.

Forslagsstillerne er opmærksomme på, at det for mange skatteydere kan være vanskeligt at vurdere, hvad der er ejendommens reelle handelsværdi.

Det er derfor i stk. 2 fastsat, at prisen ikke kan tilsidesættes af skattemyndighederne, hvis denne (omregnet til kontantværdi) svarer til den senest fastsatte ejendomsværdi. Denne bestemmelse sikrer, at parterne på forhånd ved, hvilken pris de kan fastsætte, hvis de vil være sikre på, at skattemyndighederne ikke senere tilsidesætter prisen.

Hvis ejendomspriserne er steget eller faldet siden fastsættelsen af den seneste ejendomsværdi, vil det være rimeligt, at parterne kan fastsætte prisen tilsvarende højere eller lavere. Det foreslås derfor, at pri-

sen ikke kan tilsidesættes af skattemyndighederne, hvis denne ligger mellem den senest bekendtgjorte ejendomsværdi og ejendommens reelle handelsværdi.

Denne regel giver parterne en rimelig mulighed for at tage hensyn til prisudviklingen siden fastsættelsen af ejendomsværdien.

Mens den nuværende 15 pct.-regel giver mulighed for at fastsætte prisen lavere end ejendomsværdien, selv om ejendomspriserne er steget siden fastsættelsen af ejendomsværdien, giver den foreslåede regel kun parterne mulighed for at korrigere prisen i samme retning som prisudviklingen. Derved begrænses mulighederne for skattetækning betydeligt.

I særlige tilfælde vil ejendomsværdien ikke være anvendelig til fastsættelse af ejendommens handelsværdi. I disse tilfælde kan det være rimeligt at tilsidesætte prisen, selv om reglerne i stk. 2 er overholdt.

Det er derfor i stk. 3 fastsat, at prisen kan tilsidesættes i visse nærmere opregnede tilfælde, selv om reglerne i stk. 2 er overholdt.

Det er således klart, at ejendomsværdien ikke kan anvendes, hvis den seneste vurdering er behæftet med væsentlige fejl.

Ejendomsværdien kan heller ikke anvendes, hvis ejendommen er undergået forandringer siden den seneste vurdering. Der kan f.eks. være tale om ombygninger eller tilbygninger.

Endvidere kan det være urimeligt at tillade parterne at anvende ejendomsværdien i en situation, hvor ejendommen kort forinden har været overdraget til en pris, der afviger væsentligt fra ejendomsværdien.

Der kan også være andre årsager til, at ejendomsværdien er et dårligt udtryk for ejendommens handelsværdi. Det vil f.eks. være tilfældet, hvis der i en udlejningsejendom er gennemført betydelige lejerforhøjelser siden vurderingen, eller hvis ejendommens værdi pludselig er steget betydeligt på grund af en offentligt tilladelse eller af andre årsager.

Det bemærkes, at parterne i de nævnte situationer normalt selv vil være klar over, at ejendomsværdien ikke er et rimeligt udtryk for ejendommens handelsværdi på overdragelsestidspunktet.

## 6. Sammenfatning

Det er som tidligere nævnt forslagsstillernes opfattelse, at de gældende regler giver meget store muligheder for skatteunddragelse.

Det er endvidere forslagsstillernes opfattelse, at der både blandt skattemyndighederne og især blandt skatteyderne er meget stor usikkerhed om den rette forståelse af de nugældende regler.

Der er derfor behov for, at reglerne lovfæstes og præciseres.