

fordelingen af købesummen på grundværdi og bygninger i forholdet mellem forskelsværdi og ejendomsværdi ved sidste ejendomsvurdering. Sådanne fordelinger medfører imidlertid ikke altid korrekte ansættelser af handelsværdien.

Efter vurderingsloven opgøres en samlet ejendomsværdi, der skal svare til handelsværdien for ejendommen. Ejendomsværdien er - for landbrugsejendomme - opdelt i stuehusværdi, grundværdi og en såkaldt forskelsværdi (enten byggeteknisk værdi eller tillægsparcelværdi).

I vurderingssystemet bliver stuehuset - stort set - vurderet til handelsværdien. Grundværdien er derimod - efter den såkaldte bondegårdsregel - som regel vurderet til under handelsværdien. For at få ejendomsværdien »op på« den samlede ejendomsværdi (handelsværdi) anvendes derfor en såkaldt tillægsparcelværdi, som er et procenttillæg på 100 - 400 pct. af grundværdien. Hvis den såkaldte tekniske værdi af driftsbygningerne er højere end tillægsparcelværdien anvendes denne. Den tekniske værdi af bygningerne fastsættes efter særlige normal baseret på byggeomkostningerne for nye bygninger.

I hovedparten af tilfældene anvendes ved ejendomsvurderingen tillægsparcelværdiprincippet.

Fordeling efter ejendomsvurderingen er imidlertid for landbrugets driftsbygninger i de færreste tilfælde egnet til fastsættelse af afskrivningsgrundlaget. Forskellen mellem den samlede ejendomsværdi og grundværdi (forskelsværdi) er for høj i forhold til driftsbygningernes værdi. Dette er typisk tilfældet, når der er tale om større landbrugsejendomme eller ejendomme med små eller teknisk set ikke fuldt tidsvarende driftsbygninger, eller hvor der efterfølgende er erhvervet større jordarealer. Landbrugets driftsbygninger vil derfor i reglen skulle afskrives på grundlag af den byggetekniske værdi. Den byggetekniske værdi kan imidlertid ikke i almindelighed antages at være et udtryk for bygningens handelsværdi.

Det er blevet fremført, at en fordeling af den samlede anskaffelsessum efter ejendomsvurderingen ikke i alle tilfælde giver et retvisende billede af handelsværdien. Det skyldes grundlæggende, at ejendomsvurderingssystemet er mindre velegnet til at danne grundlag for en indkomstbeskatning. Vurderingssystemet er opbygget med henblik på opgørelsen af ejendomsskatter og lejeværdi og ikke med det specifikke sigte at skulle anvendes ved fastsættelsen af afskrivningsgrundlaget for afskrivningsberettigede bygninger.

Det findes derfor hensigtsmæssigt at fjerne fastsæt-

telsen af anskaffelsessum og afståelsessum for afskrivningsberettigede bygninger fra de fordelinger, der hidrører fra ejendomsvurderingen.

Efter den foreslåede bestemmelse i stk. 2 anvendes ved salg af fast ejendom ved opgørelsen af sælgers afståelsessum og købers anskaffelsessum for aktiverne efter afskrivningsloven den fordeling af den samlede overdragelsessum, som parterne har aftalt. De aktiver, for hvilke parternes aftalte fordeling af overdragelsessummen skal finde anvendelse, er afskrivningsberettigede bygninger og installationer, grundværdi, stuehus, mælkekvoter og beholdninger. For andre erhverv end landbruget vil en fordeling af den samlede overdragelsessum på de overdragne aktiver kun kunne omfatte afskrivningsberettigede bygninger samt installationer og grundværdi.

Fordelingen af overdragelsessummen kan parterne have aftalt i købsaftale, skøde eller ved anden skriftlig aftale.

Formålet med en specifikation fsva. overdragne beholdninger er at sikre, at den del af den samlede overdragelsessum, der kan henføres til beholdninger i landbruget, herunder jordbeholdninger ikke kan påvirke anskaffelsessummen for landbrugets driftsbygninger. Formålet med en specifikation for mælkekvoter er på samme måde at sikre, at anskaffelsessummen for landbrugets driftsbygninger ikke kommer til at indeholde den del af den samlede anskaffelsessum, der kan henføres til mælkekvoter. I den foreslåede bestemmelse i § 40 foreslås det i øvrigt skattemæssigt at behandle mælkekvoter på samme måde som andre immaterielle aktiver, og til brug herfor skal der fastsættes en anskaffelsessum.

I en del tilfælde vil parterne i overdragsaftalen have taget stilling til, hvorledes købesummen skal fordeles på de enkelte aktiver. Denne aftalte fordeling af købesummen på de enkelte aktiver skal som udgangspunkt - ligesom i dag - lægges til grund af skattemyndighederne, medmindre den aftalte fordeling åbenbart ikke svarer til de faktiske værdier. Da parterne normalt har modstående interesser - idet sælger ønsker at minimere genvundne afskrivninger, mens køber ønsker et så højt afskrivningsgrundlag som muligt - må de aftalte overdragelsessummer for de enkelte aktiver som udgangspunkt antages at svare til de faktiske handelsværdier. Den konkrete fordeling af en overdragelsessum på de enkelte aktiver, som en sælger og en køber har aftalt, må som udgangspunkt derfor være udtryk for handelsværdien.

I visse tilfælde har parterne ikke modstående interesser. Det kan være tilfældet, når køber ikke skal an-