

landsdele typisk 100 - 400 pct. Dette betyder, at ejendomsværdien for hele ejendommen for en landbrugs-ejendom, som minimum udgør værdien af stuehuset (som ansat ved vurdering), grundværdien (som ansat ved vurdering) samt tillægsparelværdien (som beregnet i forhold til grundværdien).

Er der driftsbygninger på ejendommen, hvilket normalt er tilfældet, vil værdien af disse driftsbygninger også indgå som en del af denne tillægsparelværdi.

I tilfælde, hvor der er driftsbygninger på ejendommen, opgøres ved vurderingen imidlertid også en såkaldt *teknisk værdi* for driftsbygningerne. Overstiger den tekniske værdi af driftsbygningerne tillægsparelværdien anvendes den tekniske værdi i stedet for tillægsparelværdien. Den tekniske værdi fastsættes efter særlige normtal svarende til 60-80 pct. af byggeomkostningerne for nye bygninger og 20-80 pct. af normtallene for ældre driftsbygninger, afhængigt af bygningens alder, nedslidningsgrad m.m. Den tekniske værdi er ikke nødvendigvis udtryk for handelsværdien af bygningerne.

Tillægsparelværdien anvendes i hovedparten af tilfældene.

I de tilfælde, hvor tillægsparelværdiprincippet anvendes, har den tekniske værdi af bygningerne som nævnt ikke nogen indflydelse på vurderingen. Tillægsparelværdien rummer således både værdien af driftsbygningerne og tillægsværdien af jordarealerne. Hertil kommer, at det fsva. ejendomsvurderingerne i 1993 og tidligere, ofte ikke er muligt at fremskaffe den tekniske værdi fra vurderingsmyndighederne - i tilfælde, hvor det på forhånd var oplagt at tillægsparelværdien var højere end den tekniske værdi, har fastsættelsen af denne værdi ikke altid været hel nøjagtig.

Det må endelig antages, at i tilfælde, hvor den tekniske værdi anvendes, vil denne værdi også i et eller andet omfang rumme den ekstraværdi, som jorden har ved separat salg.

Det er på den baggrund, at det foreslås, at princippet i pkt. 4.9. i ejendomsavancebeskatningscirkulæret bevares for landbrugsejendomme og lignende ejendomme erhvervet inden den 19. maj 1993, hvis den skattepligtige vælger at fastsætte anskaffelsessummen efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3, 1. eller 2. pkt. I tilfælde, hvor ejendommen er erhvervet inden den 19. maj 1993, men hvor den skattepligtige vælger at benytte anskaffelsessummen efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3, 4. pkt. (den oprindeligt kontantomregnede faktiske anskaffelsessum med tillæg af vedligeholdelses- og forbedringsudgifter afholdt inden den 19. januar 1993), eller hvis

ejendommen er erhvervet efter den 19. maj 1993, finder stk. 6 derimod ikke anvendelse.

Adgangen til at henføre en del af tillægsparelværdien eller en del af den tekniske værdi til anskaffelsessummen for jorden omfatter såvel det tilfælde, hvor det er jorden, der frasælges, som tilfælde, hvor det er stuehuset med driftsbygninger, der sælges.

Den gældende praksis, jf. pkt. 4.9. i ejendomsavancebeskatningscirkulæret, foreslås dog objektiviseret ved lovfæstelsen, således at det ikke bliver nødvendigt med en skønsmæssig ansættelse af et værditab på driftsbygningerne.

Ved opgørelsen af det overførselsberettigede beløb tages udgangspunkt i den tekniske værdi eller tillægsparelværdien (alt efter hvad der er højest) med fradrag af driftsbygningernes »restværdi«, jf. *stk. 6, 1. og 2. pkt.* Denne restværdi er som udgangspunkt lig garageværdien, som man kender fra den nugældende praksis. Såfremt det er stuehus og driftsbygninger, der frasælges, anvendes dog som restværdi den ved handlen fastsatte salgssum for driftsbygningerne.

En forholdsmæssig andel (opgjort efter forholdet mellem det afståede jordareal og det samlede jordareal) kan herefter som udgangspunkt overføres til anskaffelsessummen for den afståede jord. Frasælges stuehusparcellen med driftsbygninger er det som udgangspunkt hele den tekniske værdi/tillægsparelværdi, der kan overføres.

Dette beløb vil dog skulle nedsættes med en forholdsmæssig andel af såvel foretagne afskrivninger m.v. på bygninger og installationer på ejendommen som med forskellen mellem den nedskrevne værdi på bygninger m.v. og disses restværdi efter afståelsen, samt med en forholdsmæssig andel af det i stk. 4, nr. 2, nævnte beløb (afskrivninger m.v. på nedrevne bygninger), jf. *stk. 6, 3. og 4. pkt.*

Er restværdien højere end den nedskrevne værdi, f.eks. fordi en driftsbygning er fuldt afskrevet, vil differencen kunne tillægges det overførselsberettigede beløb.

Baggrunden for nedsættelsen er, at det ikke er rimeligt, at foretagne afskrivninger på en eksisterende eller nedrevet bygning, som der allerede er givet fradrag for én gang - og netop som en følge af værdiforringelsen på bygningen - som en »værdiforringelse« skal kunne overføres til anskaffelsessummen på jorden. Dette svarer til at der gives fradrag to gange for den samme værdiforringelse. Tilsvarende gælder f.s.v.a. den værdiforringelse, der opstår som en følge af selve jordafståelsen - dvs. forskellen mellem den nedskrevne værdi og restværdien efter afståelsen af jorden (ga-