

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

#### *Lovforslagets formål og baggrund*

1. Lovforslaget har for det første til formål at lempe ejendomsværdiskatten for ejendomme med store arealtilliggende, der helt eller delvist er beliggende i landzonen. Det foreslås, at kun en del af disse ejendommers grundareal, svarende til grundarealet for et større parcelhus i byzone, indgår i beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten. Reglerne for beregning af ejendomskat foreslås ikke ændret.

I forbindelse med den årlige vurdering træffer vurderingsrådet bestemmelse om til hvilken benyttelse en fast ejendom kan henføres. Vurderingsrådene har i takt med strukturudviklingen i landbruget og efterspørgslen efter ejendomme i landzone med store arealtilliggende ved de seneste vurderinger truffet beslutning om, at en række mindre ejendomme med landbrugspligt ikke længere skal anses for at være landbrugsejendomme efter vurderingsloven. Den landbrugsmæssige benyttelse af disse ejendomme er typisk af vurderingsmyndighederne anset for at være helt underordnet i forhold til den beboelsesmæssige benyttelse.

De ejendomme, som vurderingsmyndighederne ikke længere anser for at være landbrug, er kendetegnet ved, at det er ejendomme med et grundareal, der er væsentligt større end det grundareal, der knytter sig til en parcelhusejendom i byzone, og som samtidig har store udhusarealer, typisk i form af gamle driftsbygninger.

Denne praksis er blevet kraftigt kritiseret i de senere år, og der har også været forslag fremme i Folketinget om, at ejendomme, hvorpå der er landbrugspligt, altid skal vurderes som landbrugsejendomme. Denne praksis er senest blevet kritiseret i forbindelse med behandlingen af beslutningsforslag nr. B 28 i indeværende samling.

Lovforslaget kommer efter den kritik, der har været fremme af vurderingen af de mindre ejendomme med landbrugspligt. Regeringen har i den forbindelse især hæftet sig ved den kritik, der går på, at ejerne af disse

ejendomme bliver særlig hårdt ramt ved beregningen af lejeværdien/ejendomsværdiskatten, da parcelhusgrunden for disse ejendomme er uforholdsmæssig stor.

Det foreslås derfor, at kun en del af grundarealet skal indgå ved beregningen af ejendomsværdiskatten. Der foreslås, at der skal indgå 5.000 m<sup>2</sup>, hvilket er den normale minimumsgrænse for, at en ejendom kan være pålagt landbrugspligt. Det betyder, at det kun er værdien af grundarealets første 5.000 m<sup>2</sup>, der indgår ved beregningen af lejeværdien.

Forslaget indebærer ikke en ændring af, at det er vurderingsrådene, der fastlægger anvendelsen af en fast ejendom. Det er væsentligt, at det er en myndighed tæt på borgeren, der i hvert enkelt tilfælde ud fra de konkrete forhold, fastlægger en ejendoms anvendelse. Det vil ikke være hensigtsmæssigt generelt at knytte disse skøn til landbrugspligten, da landbrugsloven alene regulerer muligheden for at erhverve og drive landbrugsvirksomhed og at fastholde jorden under landbrugspligten.

Lovforslaget indebærer heller ikke en ændring af de gældende regler for betaling af ejendomsskatter for disse ejendomme. Det er i vurderingsloven, bortset fra de særlige regler for landbrug og skovbrug, et grundlæggende princip, at grundværdien for alle ejendomme fastsættes til det beløb, som efter de gældende handelspriser antages at kunne opnås for den pågældende ejendom i ubebygget stand ved salg til en økonomisk god anvendelse. Det er denne værdi, der er grundlaget for ejendomsskattebetalingen. Regeringen har ikke fundet det rimeligt at fravige disse principper for ejendomme på landet, hvor vurderingsrådene har skønnet, at landbrugsdriften er underordnet for ejendommen i forhold til beboelseshensynet.

Endelig indebærer lovforslaget heller ikke ændringer af de gældende ejendomsavancebeskatningsregler for disse ejendomme.

Efter forslaget skal vurderingsrådene for ejendomme over 5.000 m<sup>2</sup> (0,5 hektar) fra og med år 2000-vurderingen foretage en fordeling af ejendomsværdien mellem den del af ejendommen, der skal indgå i be-