

regningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten, og den resterende del af ejendommen. Til ejerboligandelen medregnes alene som nævnt værdien af et grundareal på 5.000 m². Den øvrige del af grundarealet medregnes til restejeendommen.

2. Lovforslaget har derudover til formål på tilsvarende måde at lempe ejendomsværdiskatten for parcelhuse, der er samnoteret med vindmølleparceller.

I en periode frem til den 31. juli 1996 var det muligt for ejere af fast ejendom at købe et mindre areal fra en landbrugsejendom, hvor der var tilladelse til opførelse af en vindmølle. Det var dog en forudsætning for, at Miljøministeriet ville give tilladelse til opførelse af vindmøllen, at der matrikulært skete en samnotering med parcelhusgrunden.

Denne praksis er efterfølgende blevet ændret, således at der ikke længere gives tilladelse til køb af særskilte vindmølleparceller.

Denne samnoteringspraksis har medført, at en vindmølleparcel, der normalt ligger flere kilometer fra den øvrige faste ejendom, skal vurderes sammen med denne. Dette betyder, at ejendomsværdien og dermed den skattemæssige lejeværdi af egen bolig/ejendomsværdiskatten bliver højere for en ejendom med tilhørende vindmølleparcel end for en tilsvarende ejendom uden tilknyttet vindmølleareal.

Kritikken af samnoteringen af vindmølleparceller er især vokset efter at prisen på disse parceller er steget meget kraftigt de senere år. Told- og Skattestyrelsen vejledte således forud for 98-vurderingen vurderingsrådene om, at salgspriser på 150.000 kr. til 200.000 kr. ikke var usædvanlige.

Problemet er begrænset til de vindmølleparceller, der er samnoteret med andre ejerboliger end stuehuse til landbrugsejendomme.

Forslaget betyder, at i fremtiden vil der skulle betales ejendomsværdiskat af boligdelen, og ikke af vindmølleledelen. Efter forslaget skal vurderingsrådene for ejendomme med vindmølleparceller fra og med år 2000-vurderingen foretage en fordeling mellem den del af ejendomsværdien, der kan henføres til vindmølleparcellen, og den del af ejendomsværdien, der kan henføres til boligdelen. Reglerne for beregning af ejendomsskat for disse ejendomme foreslås ikke ændret.

Endelig indeholder lovforslaget yderligere enkelte mindre justeringer af vurderingsloven, ejendomsværdiskatteloven og ligningsloven. Disse er nærmere omtalt i de specielle bemærkninger til lovforslaget.

De gældende regler

A. Ejendomme over 5.000 m²., der er helt eller delvist beliggende i landzone

Efter de gældende regler skal ejeren af et parcelhus, der er helt eller delvist beliggende i landzone, betale lejeværdiskat/ejendomsværdiskat, efter de samme regler som ejeren af et parcelhus i byzone, selvom der ofte er knyttet et noget større grundareal til ejendommen. For landbrugsejendomme foretager vurderingsrådet en fordeling af ejendomsværdien på stuehuset med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom. For landbrugsejendomme indgår kun stuehusdelen i beregningsgrundlaget for lejeværdien/ejendomsværdiskatten.

I forbindelse med vurderingen af en fast ejendom skal vurderingsmyndighederne afgøre, hvordan en ejendom skal kategoriseres. For ejendomme, der er beliggende i landzone, drejer det sig typisk om, hvorvidt ejendommen skal kategoriseres som en beboelsesejendom (parcelhus) eller en landbrugsejendom.

Hvorvidt en ejendom anses for parcelhus eller landbrug er et konkret skøn, der afgøres af vurderingsmyndighederne. Det forhold, at ejendommen er købt som landbrugsejendom, har ikke afgørende betydning.

Følgende 3 kriterier har afgørende vægt i praksis ved afgørelse af, hvorvidt benyttelsen er landbrug eller beboelse:

- 1) Størrelsen af ejendommens arealtilliggende. Formodningen for, at en ejendom er en beboelsesejendom, vil være større for ejendomme med et beskedent arealtilliggende. Det er imidlertid ikke afgørende, om arealtilliggendet er over eller under 50.000 m².
- 2) Boligens karakter og værdimæssige dominans i forhold til den samlede ejendom. Mange mindre landbrugsejendomme erhverves primært til beboelsesformål. Efter erhvervelsen sker der ofte om/tilbygning i et sådant omfang, at ejendommen skifter karakter fra landbrugsejendom til beboelsesejendom.
- 3) Omfanget af den landbrugsmæssige udnyttelse af arealtilliggendet og eventuelle driftsbygninger. For ejendomme med et beskedent arealtilliggende tilsiger en intensiv udnyttelse af areal og driftsbygninger, at der er tale om en landbrugsejendom.

Derimod vil f.eks. bortforpagtning, tilplantning med juletræer eller udlægning til græsning for kreaturer eller får, betragtes som en så underordnet landbrugsmæssig anvendelse, at der ofte vil være tale om en beboelsesejendom.