

Sammenfattende skal det bemærkes, at hvis den landbrugsmæssige benyttelse af ejendommen efter en konkret afvejning af disse kriterier er helt underordnet i forhold til beboelsesmomentet, må ejendommen karakteriseres som en beboelsesejendom.

Det skøn, der udøves af vurderingsmyndighederne, svarer ikke til de regler, der gælder for landbrugspligt efter landbrugsloven.

Efter landbrugsloven er der en nedre grænse for, hvor store arealer, der kan påhvile en landbrugspligt. Hvis arealet nedbringes under 5.000 m² ophæves landbrugspligten. Hvis arealet er mindre end 20.000 m² ophæves landbrugspligten, medmindre ejeren ønsker den opretholdt.

Derudover har Fødevareministeriet pligt til at foretage notering i matriklen, såfremt mindst 20.000 m² eller derover anvendes til landbrug m.v. Endvidere kan der efter ansøgning foretages notering af gartnerier, specielt væksthushavener, uanset at ejendommens jordtilliggende er under 20.000 m².

Forskellen mellem de to regelsæt skyldes, at det er forskellige hensyn, der er de bærende elementer på de to lovområder. Landbrugsloven regulerer muligheden for at drive landbrugsvirksomhed og at fastholde jorden under landbrugspligten, mens vurderingsloven ser på den faktiske brug af den pågældende ejendom.

Når det har så stor betydning, om ejendommen vurderes som landbrug eller som et parcelhus, er det en følge af, at en kategorisering som landbrugsejendom på en række områder indebærer en væsentlig lempeligere beskatning, end hvis ejendommen kategoriseres som parcelhus. Det skyldes de særlige vurderingsregler for landbrug.

Hvis ejendommen overgår til vurdering som parcelhus, vil der derfor bl.a. ske en kraftig stigning i grundværdien og dermed i ejendomsskatten.

Der vil normalt også ske en stigning i lejeværdibeskatningen. Af hensyn til lejeværdibeskatningen af landbrugsejendomme foretager vurderingsmyndighederne en fordeling af ejendomsværdien på henholdsvis stuehuset og restejeendommen. Lejeværdien beregnes herefter af den del af ejendomsværdien, der falder på stuehuset. Såfremt ejendommen fremover betragtes som et parcelhus, vil lejeværdien blive beregnet af den fulde ejendomsværdi. For den mindre landbrugsejendom vil en vurdering som parcelhus dermed betyde, at al jorden omfattes af lejeværdibeskatningen mod før kun den del af jorden, der måtte betragtes som hørende til stuehuset.

Stigningen på lejeværdiområdet slår normalt først igennem senere på grund af lejeværdibegrænsningsreglerne. Med overgangen fra år 2000 til ejendoms-

værdiskat forsvinder disse begrænsningsregler for andre end pensionister, og stigningen i ejendomsværdien slår herefter fuldt igennem.

B. Ejendomme, der er samnoteret med vindmølleparceller

Frem til den 31. juli 1996 var det en forudsætning for at få Miljøministeriets tilladelse til køb af en vindmølleparcel, at vindmølleparcellen blev samnoteret med anden fast ejendom, som køberen havde.

Efter vurderingsloven skal arealer, der i forening udgør en samlet fast ejendom, vurderes samlet. Ved en samlet fast ejendom forstås efter udstykningsloven

- 1) ét matrikelnummer eller
- 2) flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet

Ved beregningen af lejeværdien/ejendomsværdiskatten er det kun i de tilfælde, hvor der er foretaget en ejerboligfordeling efter vurderingsloven, at det ikke er den fulde ejendomsværdi, der indgår i lejeværdiberegningsgrundlaget. Der er ikke særskilt hjemmel til at foretage en ejerboligfordeling for ejendomme med vindmølleparceller.

Det betyder for ejerboliger, bortset fra stuehuse til landbrugsejendomme, at værdien af vindmølleparcellen normalt skal indgå i lejeværdiberegningsgrundlaget.

For landbrugsejendomme, der selv disponerer over en vindmølleparcel, vil lejeværdien af egen bolig ikke blive påvirket, da der efter vurderingsloven skal ske en ejerboligfordeling på den del af ejendommen, der kan henføres til stuehuset med tilhørende have og den øvrige del af ejendommen.

For ejerboliger med samnoteret vindmølleparcel kan der dog på samme måde som for andre ejendomme foretages en ejerboligfordeling, når den del af ejendomsværdien, der kan henføres til den erhvervs-mæssige benyttede del, udgør 25 pct. eller mere. Dette vil dog kun sjældent være tilfældet.

Lovforslagets indhold

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

Det foreslås for ejendomme over 5.000 m², der er helt eller delvist beliggende i landzone, at kun en del af ejendommens grundareal skal indgå i beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten.

Det sker ved at vurderingsrådene for disse ejendomme, ligesom for landbrugsejendomme, skal foretage en fordeling af ejendomsværdien på den del, der er knyttet til boligdelen og restejeendommen. Når vurderingsmyndighederne foretager denne fordeling skal