

Dispensation kan derudover meddeles, når andre særlige hensyn taler for det. Disse særlige hensyn er opregnet i §§ 28-36 i cirkulære nr. 36 af 3. juni 2005 om lov om landbrugsejendomme.

Cirkulærets § 37 angiver de tilfælde, hvor dispensation normalt er udelukket. Blandt disse er de tilfælde, hvor ejendommens beboelsesbygning er udlejet, hvor ejendommen er bortforpagtet, eller hvor sælger har forbeholdt sig bopælsret for sig selv eller andre. Dispensation kan således ikke ske alene med henvisning til, at beboelsesbygningen er udlejet.

Begrundelsen for, at der ikke her bør meddeles dispensation, er, at det er erhververen selv, der har bragt sig i den situation, der forhindrer, at bopælskravet kan opfyldes.

En praksis, hvorefter der meddeles dispensation som følge af, at erhververen ikke kan tage fast bopæl på ejendommen før 1 år efter erhvervelsen, vil således være en ændring i forhold til den tidligere restriktive praksis med hensyn til dispensation fra bopælspligten. En lempelse på dette punkt vil endvidere efter min mening let kunne føre til ønsker om yderligere lempelser f.eks. fra erhververen, hvor ejendommen er bortforpagtet, og som formentlig med rette kan hævde at have tilsvarende problemer, som den erhverver, hvor ejendommen er udlejet.

Såfremt der ønskes en ændret dispensationspraksis på området, vil det være nødvendigt at ændre det ovennævnte cirkulære, ligesom selve dispensationsmuligheden af lovtekniske grunde formentlig tillige bør skrives ind i en bekendtgørelse om administrationen af reglerne i landbrugsloven.

Som det fremgår af mit svar på spørgsmål 4, kan regeringen ikke støtte en ændring af opsigelsesfristen fra 6 måneder til 1 år, og jeg kan derfor heller ikke - også af de ovennævnte grunde - støtte en ændret dispensationspraksis på området.

Spørgsmål 12:

Vil ministeren oversende en uddybende redegørelse for "bondegårdsreglen" i skattelovgivningen?

Svar:

Spørgsmålet har været forelagt Skatteministeriet, der har oplyst følgende:

For landbrug, gartnerier, planteskoler og frugtplantager ansættes grundværdien på bag-

grund af den såkaldte "bondegårdsregel", jf. vurderingslovens § 14. Bondegårdsreglen indebærer, at grundværdien ansættes til samme beløb pr. arealenhed uden hensyn til, om jorden hører til en større eller mindre ejendom. Grundværdien skal ansættes til hvad jord af samme beskaffenhed og beliggenhed, som det pågældende jordstykke, antages at ville koste ved salg i ubebygget stand efter egnens priser, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kulturtilstand.

Bondegårdsreglen betyder som nævnt, at der umiddelbart ses bort fra de forskelle på priserne på jord, der måtte kunne udledes af priserne på små og store, bebyggede landbrugsejendomme. Salgspriserne er dog, sammenholdt med priserne i andre områder og priser på tillægsjord, vigtige indikatorer for fastlæggelsen af grundværdiniveauet i området.

Ved grundværdiansættelsen skal der tages hensyn til jordens beliggenhed. De beliggenhedsmæssige faktorer, der er af betydning for ha-prisen, er fortrinsvis dem, der betinger landbrugsstrukturen på stedet, f. eks. den tilladte husdyrtæthed. Imidlertid har beliggenheden i forhold til byerne en stigende indflydelse på priserne på landbrugsejendomme. Det gør sig især gældende på Sjælland og i en del af Østjylland. Afstand til leverandører og aftagere kan spille en selvstændig rolle, specielt for ejendomme på små øer.

Muligheden for jagt og fiskeri tages ikke i betragtning ved grundværdiansættelsen af den enkelte ejendom, men kan påvirke det almindelige prisniveau i området. Det samme gælder en særlig naturskøn beliggenhed.

For grundværdiansættelsen er det uden betydning, hvorledes jorden er fordelt omkring bygningerne eller adskilt fra hovedparcellen. Der tages med andre ord ikke hensyn til ejendommens arrondering.

Ved grundværdiansættelsen skal der tillige henses til jordens beskaffenhed. Der skal først og fremmest tages hensyn til jordens egnethed som voksested for kulturplanter (jordens "bonitet"). Af særlig betydning for egnetheden er jordens fysiske sammensætning. Tykkelsen af det øverste jordlag (humus, ler, sand eller grus) er således afgørende for jordens vandledningsevne. De terrænmæssige forhold er også af vigtighed. Er arealet stærkt kuperet, kan det begrænse mu-