



Skatteministeriet

22. maj 2017
J.nr. 2017 - 1440

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 211 - Forslag til Ejendomsvurderingsloven.

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 2 af 15. maj 2017.

Karsten Lauritzen

/ Morten Jensen



Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 13. maj 2017 fra agroSkat, jf. L 211 – bilag 4.

Svar

Knud Maegaard, agroSkat, rejser i sin henvendelse nedenstående spørgsmål:

Kategoriseringen af ejendomme

Knud Maegaard (KM) er af den opfattelse, at de foreslåede vurderingsregler vil betyde, at mindre landbrugsejendomme i videre omfang end hidtil vil skulle vurderes som beboelsesejendomme med deraf følgende beskatningsmæssige konsekvenser for ejerne.

KM kommenterer det forhold, at den hidtidige formodningsregel om, at en ejendom er en landbrugsejendom, hvis den er på 5,5 hektar eller mere, nu forsvinder. Denne regel er ifølge KM væsentligt bedre end det, der er foreslået.

KM opstiller et eksempel, hvor han ved sammenligning af værdiforholdet mellem beboelse og jordtilliggende når frem til, at en landejendom vil blive betragtet som beboelsesejendom og beskattet derefter, hvis ejendommen har et areal på indtil 12 hektar.

Hertil bemærkes:

Den hidtidige formodningsregel om, at en ejendom er en landbrugsejendom, hvis den er på 5,5 hektar eller mere, er ikke en objektiv regel, men som nævnt en formodningsregel. Der er i den gældende vurderingsordning mange eksempler på, at reglen er fraveget både den ene og den anden vej. Der har dog også i praksis kunnet konstateres eksempler på, at en ejendom er blevet anset for at være en landbrugsejendom alene af den grund, at ejendommens jordtilliggende er på 5,5 hektar eller derover, hvilket har bidraget til en uensartet praksis.

Med den nye ejendomsvurderingslov sættes der et mere tydeligt skel mellem landbrugsejendomme (og skovejendomme) på den ene side og andre ejendomme på den anden. For andre ejendomme skal der ved vurderingen ansættes en forventelig kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, mens grundværdien for produktionsjord tilhørende landbrugsejendomme (og skovejendomme) fremover skal ansættes ved en statistisk baseret fremskrivning af gennemsnitlige hektarpriser beregnet på grundlag af de vurderinger, der under den hidtidige vurderingslov er foretaget efter den såkaldte bondegårdsregel.

Der kommer efter lovforslaget med andre ord til at gælde forskellige vurderingsregler for landbrugsejendomme (og skovejendomme) og for andre ejendomme. Det er hermed af væsentlig betydning, at ejendommene kategoriseres korrekt.

Det grundlæggende kriterium for kategorisering af en ejendom som landbrugsejendom er ejendommens samlede karakter og ejendommens anvendelse. Dette gælder uanset ejen-

dommens størrelse. Små landejendomme kan have karakter af ”lystejendomme”, ”hestejendomme” eller lign., hvilket indikerer, at der er tale om en beboelsesejendom, mens der på andre ejendomme af samme størrelse kan foregå en specialiseret produktion.

Grundlæggende skal der foregå en egentlig landbrugsdrift på ejendommen, for at der kan være tale om en landbrugsejendom i ejendomsvurderingslovens forstand. Der skal således være tale om jord i omdrift og/eller erhvervsmæssig husdyrproduktion.

Eksemplet i KM’s henvendelse bygger på den antagelse, at kategoriseringen af en ejendom som enten landbrugsejendom eller beboelsesejendom (ejerbolig) alene beror på værdiforholdet mellem boligdelen (stuehuset) og ejendommens jordtilliggende. Dette er ikke dækkende for lovforslagets indhold.

Bedømmelsen vil være en afvejning af, om landbrugselementet eller beboelselementet i det enkelte tilfælde vejer tungest. Den værdimæssige fordeling mellem boligdelen og jordtilliggendet kan indgå som et element i denne bedømmelse, men kriteriet kan ikke stå alene. Det bemærkes i den forbindelse, at bortforpagtede arealer stadig indgår som en del af den vurderede ejendom, og at det, der anføres i lovforslagets bemærkninger, alene er, at i tilfælde, hvor ejendommen består af nogle få hektar, og hvor al jord er bortforpagtet, kan det være en indikation af, at beboelsesmomentet vejer tungest.

Der er intet til hinder for, at en ejendom med karakter af ”lystejendom” eller ”hesteejendom” kategoriseres som beboelsesejendom, mens en naboejendom af samme størrelse efter sin anvendelse kategoriseres som landbrug.

Vurderingsmyndigheden vil som led i vurderingen pr. 1. september 2019 skulle tage stilling til kategoriseringen af de ejendomme, der under den hidtidige vurderingsordning blev vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug. Dette kan medføre, at et antal ejendomme, der hidtil har været vurderet som landbrugsejendomme m.v., fremover vil blive kategoriseret som beboelsesejendomme. Tilsvarende kan der være et antal ejendomme, der skifter kategori fra beboelse til landbrug.

Regeringen og forligspartierne ønsker at skabe den nødvendige tryghed for ejendoms-ejerne ved overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem. Det er derfor ikke hensigten, at en ændret kategorisering af en ejendom i forbindelse med overgang til et nyt vurderingssystem skal medføre ændringer i vurderingen og beskatningen, hvis ejendommen i øvrigt ikke er ændret. Derfor indeholder lovforslag L 211 en overgangsordning, således at en omkategoriseret ejendom fortsat kan vurderes i sin hidtidige kategori, jf. herom nedenfor.

Samlet vurdering

KM rejser spørgsmål om samlet vurdering af ejendomme i forskellige kategorier, idet KM forudsætter, at en beboelsesejendom og en landbrugsejendom vil kunne vurderes som en samlet enhed.

Hertil bemærkes:

Det vil ikke være muligt at foretage samlet vurdering af en beboelsesejendom og en landbrugsejendom. Dette skyldes, at der efter lovforslag L 211 skal gælde forskellige vurderingsregler for beboelsesejendomme og landbrugsejendomme, jf. tidligere.

Hverken beboelsesejendomme eller landbrugsejendomme vil derfor kunne skifte kategori ved en samlet vurdering med andre ejendomme.

Overgangsordningen

KM finder visse dele af overgangsreglen i lovforslagets § 83 uklare. Således anfører KM, det er usikkert, om salg af en ejerandel blandt en ejerkreds indebærer, at reglen ikke kan anvendes. Det er ligeledes uklart, om byggeri, der kræver byggeanmeldelse – men ikke byggetilladelse – bevirker, at overgangsreglen ikke længere kan anvendes.

KM finder det uhensigtsmæssigt, at selv mindre bygningsændringer kan medføre, at overgangsreglen ikke længere kan anvendes.

KM finder det endvidere usikkert, om ændring af ejendommens anvendelse – således at den heller ikke efter de tidligere regler kunne anses for en landbrugsejendom – vil bevirke, at overgangsreglen ikke længere kan anvendes.

Hertil bemærkes:

Hvis en ejendom, som er omfattet af overgangsreglen, har flere ejere, vil det ikke blive betragtet som ejerskifte, hvis en ejer sælger sin andel til en anden ejer. For at undgå tvivl, fremsættes der et ændringsforslag til lovforslaget, således at dette klart vil fremgå.

Byggeri, der kræver byggeanmeldelse – men ikke byggetilladelse – er ikke omvurderingsgrund efter lovforslagets § 6, stk. 1, nr. 5. De byggearbejder, der måtte være foretaget efter en byggeanmeldelse, vil blive medtaget ved den næstfølgende almindelige vurdering af ejendommen. Da sådant byggeri ikke er omvurderingsgrund, vil et sådant byggeri ikke være til hinder for anvendelse af overgangsreglen i lovforslagets § 83.

Mindre bygningsændringer medfører således ikke, at overgangsreglen ikke længere kan anvendes.

Hvis ejendommen ændrer anvendelse, således at den hverken under den hidtidige eller den nye vurderingsordning vil kunne anses for en landbrugsejendom, vil dette være omvurderingsgrund, når ændringen er af væsentlig betydning for vurderingen, jf. lovforslagets § 6, stk. 1, nr. 6. Ved væsentlig betydning for vurderingen skal efter lovforslagets § 6, stk. 3, forstås en ændring af ejendomsværdi eller grundværdi med mere end 20 pct.

Omgørelse af valg efter overgangsordningen?

KM anfører, at bestemmelserne i lovforslagets § 83, stk. 4, 2. pkt. og 4. pkt. synes at stride mod hinanden. Efter 2. pkt. kan valg af overgangsordning ikke omgøres, mens det af 4.

pkt. fremgår, at overgangsordningen ikke kan anvendes, hvis der indtræder omvurderingsgrund. KM forstår umiddelbart reglerne sådan, at man indirekte kan omgøre valget efter overgangsordningen, hvis omvurderingsgrund indtræder.

Hertil bemærkes:

Hvis betingelserne for omvurdering efter lovforslagets § 6, stk. 1, nr. 2-7, er opfyldt, kan overgangsordningen ikke længere anvendes. Indtræder en sådan begivenhed for en (beboelses)ejendom, der vurderes som landbrugsejendom efter overgangsreglen, vil ejendommen fremover skulle vurderes som beboelsesejendom.

Fremtidige vurderinger

KM er af den opfattelse, at det også bør være muligt at få en ”vurdering” med visning af konsekvenserne forud for større tilbygninger til boligen og/eller omlægning af driften til bortforpagtning.

Hertil bemærkes:

Det vurderes ikke hensigtsmæssigt, at vurderingsmyndigheden skal foretage forskellige vurderinger ud fra hypotetiske ændringer på en ejendom, som ejendommejereren evt. påtænker at gennemføre, selvom vurderingen foretages mod et gebyr. Det vurderes, at en sådan mulighed vil kræve anvendelse af betydelige tidsmæssige ressourcer fra vurderingsmyndighedens side.

Manglende koordinering af lovbestemmelser

KM gør opmærksom på en manglende koordinering af visse lovbestemmelser. Der indføres en bestemmelse om, at virksomhedsskatteordningen fortsat kan anvendes, hvis den erhvervsmæssige anvendelse er væsentlig. Herved skal forstås, at mindst 25 pct. af ejendommens værdi skal anvendes til erhvervsmæssige formål. For landbrugsejendomme har man dog brugt den vurderingsmæssige sondring mellem beboelse og erhverv.

KM påpeger, at ligningslovens bestemmelser om fradrag for driftsudgifter ikke er tilpasset de bestemmelser, der er foreslået i virksomhedsskatteoven. Det bør være muligt at fratække erhvervsmæssige udgifter vedr. ejendommen, uanset om virksomhedsskatteordningen anvendes eller ej.

Hertil bemærkes:

Det er korrekt, som påpeget, at der i det fremsatte lovforslag ikke er sket den nødvendige koordinering af bestemmelserne i forhold til ejendomme, der anvendes både erhvervsmæssigt og til beboelse. Der fremsættes derfor et ændringsforslag til ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 5, og ligningslovens § 15 K for at sikre den fornødne koordinering. Der henvises til dette ændringsforslag. Ændringen sikrer, at der som hidtil kun er fradrag for driftsudgifter i det omfang, den blandet benyttede ejendom anvendes erhvervsmæssigt i væsentligt omfang.