

Skatteministeriet

Att: e-mail:

lovgivningoekonomi@skm.dk

stk@skm.dk

ej@skm.dk

Sagsnummer: 2017-1044

18. april 2017

Vedr.: Høring over diverse lovforslag (ejendomsvurdering m.m.)

Med e-mail af 21. marts 2017 har Skatteministeriet fremsendt en række lovforslag i høring i forbindelse med den politiske aftale om et nyt vurderingsystem, idet ministeriet anmoder om bemærkninger hertil senest den 18. april 2017.

Skovforeningen har på et møde med Skatteministeriet den 6. april fået en kort præsentation af de tanker og overvejelser, der ligger bag det fremsendte høringsudkast.

Høringsudkastene giver Skovforeningen anledning til følgende bemærkninger, idet foreningen fokuserer på lovforslaget til lov om offentlig vurdering:

Hovedindvendinger

- *Grundværdi:* Vi finder det uacceptabelt, at lovforslaget ikke løser det problem, at skovenes grundværdier fortsat vil indeholde herlighedsværdier – et forhold, som Landsskatteretten i en kendelse i 2009 har udtalt ikke er lovlig. Dette problem kan efter forslaget alene blive løst ved en individuel klage fra samtlige skovejere i en 3 måneders frist efter meddelelsen af de nye vurderinger for skovene i 2020.
- *Regulering af grundværdien:* Vi finder det stærkt utilfredsstillende og misvisende, at forslaget lægger op til, at skovbrugets grundværdier skal reguleres med samme faktor som landbrugets jorder. Der bør udarbejdes et særligt driftsøkonomisk indeks alene gældende for skovene.
- *Klagemulighed:* Vi finder det ikke rimeligt, at klagemuligheden i fremtiden forsvinder
- *Boliger:* Vi finder det urimeligt, at boliger, der skal have fastsat en ejendomsværdi, skal ansættes som om der var tale om selvstændige ejendomme. Der vil i altovervejende grad være tale om ejendomme, der ikke lovligt kan udstykes, hvorfor prisfastsættelsen under alle omstændigheder skal ske under dette forbehold.
- *Nye skovejendomme:* Forslaget fører til stærkt misvisende grundværdier for nytplantede skovejendomme.
- *Samvurdering:* Initiativ til samvurdering bør ikke tillægges vurderingsmyndigheden.

Vi har i vores gennemgang lagt stor vægt på følgebrevets forudsætninger om, at der med forslaget til ny vurderingslov følger et omfattende arbejde med endelig udvikling af metoder, data, vurderingstilgange, teknisk systemudvikling m.v., idet vi finder betydelige udfordringer i forbindelse med værdisætningen af – og fremskrivningen af – skovenes grundværdier i det fremsatte forslag. Vi ønsker og forventer at blive inddraget i arbejdet med udviklingen af de fremtidige metoder m.m.

Grundværdi, skov

Med forslaget vil der blive taget udgangspunkt i skovbrugets allerede eksisterende grundværdier, som herefter skal følge landbrugets regulering af grundværdier. Dette fører til tre uacceptable forhold:

For det første skal forslaget efter Skovforeningens klare opfattelse tage højde for Landsskatterettens kendelse af 3. marts 2009, der fastslår, at skovenes grundværdier ikke må indeholde elementer af ejendommenes herlighedsværdier. Disse herlighedsværdier er indeholdt i de nuværende vurderinger. Her er ca. 25 % af ejendommens samlede herlighedsværdi henført til skovenes grundværdi.

En fremskrivning af de nuværende grundværdier, som der lægges op til i forslaget, vil fastholde denne ulovlige praksis. Dette bør undgås.

Vi finder det samtidig retssikkerhedsmæssigt uantageligt, at en eventuel opretning på årtiers fejlfortolkning af skovbrugets grundværdier alene kan ske ved, at **alle** skovejere individuelt – og inden for en frist på 3 måneder - skal påklage den vurdering, der modtages for 2020. Dette problem bør være løst med lovforslaget, således at grundværdifastsættelsen ved vurderingen, som skovene får i 2020, er uden en herlighedsværdi.

For det andet er vi ikke enige i forslagets forudsætning om, at skovbrugets grundvurderinger skal følge prisudviklingen i landbrugets grundværdier, jf. forslagets §45, stk. 1, nr. 4.

Der er så mange faktorer, der påvirker land- og skovbrugets drifts- og indtjeningspotentialer forskelligt, at en forudsætning om en ens prisudvikling ikke vil være rimelig.

Dette bliver særligt mærkbart, hvis der – som forslaget i øvrigt foreskriver – skal udarbejdes et indeks for landbrugets grundværdiudvikling på så små geografiske områder som muligt. Disse kan for landbrugsejendomme være ganske begrænsede landsdele. For skovejendomme beliggende i et landbrugslandskab, hvor de lokale priser for landbrugsjord *kan* stige (og visse steder *er* steget) eksplosivt vil det betyde en urimelig og uforholdsmæssig påvirkning af skovenes grundværdier.

For det tredje vil forslaget i betydelig grad hæmme private ejeres mulighed for samt incitamenter til at efterleve samfundets stigende ønsker om udlæg af skov med særlig drift, urørt skov o.l., idet indtjeningspotentialer fra sådanne arealer falder betydeligt/helt forsvinder, mens der stadig vurderingsmæssigt er en forudsætning om, at sådanne arealer drives forstmæssigt optimalt.

Klagemulighed

Vi finder det – også af ovennævnte grund - meget betænkeligt *helt* at afskaffe en klagemulighed for ejendommenes grundværdier ud i al fremtid. Der *bør* – især hvis der sker betydelige ændringer, jf. ovennævnte – kunne ske påklage af grundværdien.

Opsummerende mener vi, at der ved vurderingen i 2020 skal ansættes en driftsøkonomisk grundværdi for skovene, og at dennes regulering skal følge et særligt prisindex for skove. Eksempelvis kunne skovenes bruttofaktorindkomst ved *træproduktion* lægges til grund for skovbrugets grundværdiindeksering. For at mindske udsving i forbindelse med betydelige stormfald, *bør* der løbende udarbejdes indeks eksempelvis som gennemsnit af de seneste 10 års udvikling i bruttofaktorindkomsten ved træproduktion. Vi indgår gerne i en dialog om fastsættelse af et prisindeks for de fremtidige reguleringer er grundværdierne for skovejendomme.

Ejendomsvurdering ved generationsskifter

Efter forslaget skal der ikke længere udarbejdes ejendomsvurderinger for land- og skovbruget, da sådanne vurderinger ikke anvendes i forbindelse med en løbende beskatning (ejerboliger dog undtaget). Således anvendes ejendomsværdien for disse ejendoms kategoriers vedkommende stort set kun i forbindelse med generationsskiftebeskatning inden for familien. Der vil i denne situation blive ansat en ejendomsværdi for den samlede ejendom.

Efter forslaget skal denne værdiansættelse ske efter en markedsnorm. Vi mener, at værdiansættelsen *bør* ske med udgangspunkt i, at der er meget begrænsede/ingen muligheder for udstykning dels af ejerboligen dels af skovene i øvrigt. Værdiansættelsen kan *herefter* ske med efterfølgende regulering i intervallet +/- 20%.

Boliger

Undtaget fra reglen om, at der ikke skal fastsættes en ejendomsværdi, er beboelser ejet af ejendommens ejer samt boliger, der stilles til rådighed som led i et ansættelsesforhold, hvis den ansatte er direktør eller anden medarbejder, der har en væsentlig indflydelse på egen aflønningsform. Her skal der – som grundlag for ejendomsværdiskatten – fastsættes såvel en grundværdi som en ejendomsværdi.

Efter § 30, stk. 2 skal boliger beliggende på land- og skovbrugsejendomme ansættes i værdi, som om de pågældende boliger havde været selvstændige ejerboliger. Vi er uenig i denne præmis, da de omfattede boliger kun *yderst* sjældent lovligt vil kunne udstykkes fra driftsejendommen og sælges i almindelig fri handel.

Værdiansættelsen *bør* derfor fastsættes efter forudsætningen, at der *ikke* vil kunne ske et frit salg af boligen. Dette vil føre til en væsentligt lavere vurdering end hvis boligen kunne afsættes på det frie ejendomsmarked.

Da kapitel 6 (§§ 28-33) i sin helhed vedrører vurdering af land- og skovbrugsejendomme, er det ulogisk, at boliger på skovejendomme, som bebos af ejeren eller af den personkreds, der er omfattet af ligningslovens §16, stk. 9 eller § 16A, stk. 5, er omfattet af de foreslåede bestemmelser i §

29, stk. 1, mens de ikke er omfattet af § 30, stk. 3, der i øvrigt henviser til § 29, stk. 1. I § 30, stk. 3 omtales kun boliger på *landbrug*. Hvorimod der i § 31 omtales boliger på såvel land- som skovbrugsejendomme.

Grundværdi/-størrelser boliger

I § 31 angives retningslinjerne for havearealets udstrækning på 2.000 m² for boliger beboet af ejere (stk. 1) og for andre boliger 1.000 m² (stk. 2). Herudover giver stk. 3 mulighed for at vurderingsmyndigheden kan fastsætte større grundarealer end dem, der er nævnt i stk. 1 og stk. 2.

Vi går ud fra, at der bl.a. tænkes på større parkanlæg e.l. Det bør i den sammenhæng være en forudsætning, at der ikke fastsættes en høj grundværdi for *hele* arealet, men at der som i dag ansættes en højere grundværdi for de første 2.000 m² hhv. 1.000 m² mens der for den resterende del af arealet fastsættes en betydeligt lavere pris pr. arealenhed.

Nye ejendomme

I §33 beskrives en situation, hvor der etableres en ny land- eller skovbrugsejendom. Den gennemsnitlige ha-pris for ejendommens produktionsjord ansættes her til samme niveau som den gennemsnitlige ha-pris for omkringliggende land- eller skovbrugsejendomme.

Dette giver et helt forkert og misvisende resultat i situationer, hvor fx en landbrugsejendom ved tilplantning overgår til at blive en skovejendom. Her vil der gå mange årtier, førend ejendommen kan komme op på den ha-værdi, der er gældende for eksisterende omkringliggende skovejendomme. Dette er også årsagen til formuleringerne i den eksisterende ejendomsvurderingslovs § 15, stk. 3, der netop for grundværdiens vedkommende tager højde for den lange periode, der går indtil skoven har opnået en normalværdi. Her skal grundværdien fastsættes til 25% af ejendommens handelsværdi, indtil handelsværdien når op på ejendommens normalværdi.

Herudover er der samme problem som nævnt i afsnittet "*Grundværdi for skov*".

Samvurdering

Vi kan ikke gå ind for, at det efter lovforslaget er myndighederne, der tager initiativ til en eventuel samvurdering af to ejendomme. Dette skyldes, at der ved samvurdering af 2 selvstændige nabo-skovejendomme tilhørende samme ejer vil kunne opstå problemer med efterfølgende udstykning, da udstykning af samlede fredskovsstrækninger i udgangspunktet er forbudt efter skovloven.

Fradrag i grundværdi

I §23 fastsættes, at der ved udstykning af ejendomme, hvor der er foretaget fradrag for gennemførte grundforbedringer, sker en forholdsmæssig fordeling af fradraget mellem de nyopståede ejendomme. Det vil dog oftest være sådan, at der kun på en del af en ejendom er foretaget grundforbedringer, der indrømmes fradrag for, hvorfor en forholdsmæssig fordeling af fradraget fører til et urimeligt resultat ved en eventuel efterfølgende udstykning til sammenlægning med anden ejendom.

Produktionsjord/naturarealer

I §28, stk. 2 defineres produktionsjord som arealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme, "når sådanne arealer anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovspligt."

Efter lovforslaget ansættes grundværdien for ikke-fredskovspligtig skov til samme værdi som landbrugsjord. Dette på trods af, at det årlige, mulige udbytte fra skov er *langt* lavere end for landbrugsjord.

Samme sted nævnes, at naturarealer i landzone betragtes på samme betingelser som produktionsjord. Skovforeningen går selvfølgelig ud fra, at vurderingen af sådanne arealer er *langt* lavere end gældende for produktionsjorden, jf. bestemmelserne i §§17-20. Uanset dette finder Skovforeningen denne kobling forkert, idet værdien af sådanne arealer ikke kan have en prisudvikling som den, der er gældende for landbrugets produktionsjord. Naturarealer i landzone vil som oftest ikke indgå i nogen form for produktion, fx arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

Ikke afgrænsede arealer

I § 29, stk. 3 forudsættes en bebyggelsesprocent på 45 i situationer, hvor de omtalte arealer ikke er afgrænsede. Sådanne arealer kan derfor ikke omfatte arealer uden særskilt benyttelse fx naturarealer eller lignende ikke dyrkbare arealer.

Med venlig hilsen



Hans M. Hedegaard