

24. september 2019
HMH

NOTAT

Nødvendige ændringer på ejendomsvurderingsområdet

Den nye vurderingslov fastsætter nogle principper, som på afgørende punkter modvirker samfundets ønsker og krav til skovene i fremtiden.

Derfor må der ske ændringer i vurderingsloven. I det følgende gennemgås hovedpunkterne i de nødvendige ændringer, såfremt skovene skal kunne leve op til samfundets ønsker og krav.

Skovenes grundværdier må ikke indeholde andele af skovenes herlighedsværdier

Landsskatteretten har tidligere fastslået, at skovenes grundværdier ikke må indeholde elementer af skovenes herlighedsværdier. Disse værdier kan imidlertid indeholdes i skovenes ejendomsværdier, når disse i forbindelse med generationsskifte skal fastsættes.

Den nye vurderingslov fastsætter imidlertid, at det er de tidligere grundværdier for skovene, der i fremtiden blot skal reguleres med et landbrugsindeks, og grundværdien for skov vil derfor fortsat – og dette er i modstrid med Landsskatterettens kendelse herom – indeholde herlighedsværdier.

Dansk Skovforening anbefaler derfor, at grundværdierne ændres, så disse lever op til Skatteankenævnets kendelse. En ændring af dette forhold er simpel og kan gennemføres ved, at skovbrugets grundværdier reduceres med 25%, og herefter er det denne reducerede grundværdi, der skal lægges til grund ved den fremtidige indeksering. Se dog nedennævnte bemærkninger til indekseringsreglen.

Denne simple ændringsmetode er velbegrunder, idet skovenes nuværende grundværdier er fastsat til 25% af skovens normalværdi. Skovens normalværdi er skovens handelsværdi, såfremt normalskovsforudsætningen er til stede. Handelsværdien indeholder skovens herlighedsværdi. Altså er 25% af skovens grundværdi dennes andel af ejendommens herlighedsværdi, som skal fratrækkes.

Skovens grundværdier skal kunne ændres ved en ændret udnyttelse af arealerne

Efter de gældende regler fastlåses grundværdierne "ud i al fremtid" og der sker alene en indeksering af disse efter et landbrugsindeks. Driftsændringer – fx udlæg af urørt skov – vil således ikke føre til ændringer i grundværdierne. Det vil sige, at ejendomsskatterne ikke ændres ved sådanne – af samfundet – ønskede driftsændringer, der fjerner indtægtsgrundlaget fra arealet. Dette er ikke en rimelig forudsætning, og det tilskynder bestemt ikke skovejere til at følge samfundets ønske om bl.a. udlæg af urørt skov, biodiversitetsskov, mere løvskov m.m.

På baggrund af Dansk Skovforenings bemærkninger i forbindelse med lovændringen, hvor vi pegede på om det urimelige i, at fx også nyplantede skovarealer fastholdes i en vurdering som landbrugsmæssig anvendelse, indførte ministeren før fremsættelsen af lovforslaget i Folketinget en ændring, der medfører, at der vil ske en indfasning af beskatningsgrundlaget i en overgangsperiode. Dette er selvfølgelig en positivt, **men** ændringen forudsætter **samtidig**, at lovens §6 om omvurdering bringes i anvendelse. Denne bestemmelse fastsætter, at der skal ske omvurdering bl.a. i følgende situationer:

"Ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen, eller når ændringen indebærer, at der indtræder dækningsafgiftspligt, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat.

Ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder."

Men disse bestemmelser bringes – efter det af ministeriet oplyste i forbindelse med lovbehandlingen - *ikke* i spil i følgende situationer:

- nytplantede ejendomme
- skovarealer, der får udlagt arealer til urørt skov,
- pålagte fredninger eller andet, der begrænser ejerens udnyttelsesmuligheder af arealerne

Når arealer ikke bliver omfattet af ovennævnte omvurderingsmulighed bliver de kun omfattet af den skattemæssige overgangsperiode, hvorved de *efter* overgangsperiodens udløb får et for højt beskatningsgrundlag i forhold til arealernes fremtidige indtjeningspotentiale.

Tilsvarende for skove, der er ramt betydelig af stormfald, hvor mange årtiers indtægtsgrundlag pludselig kan være fjernet. Her vil en kortere skattemæssig overgangsordning ikke være tilstrækkelig. I den tidligere vurderingslov var der en skattemæssig hensyntagen i en periode indtil skovens handelsværdi var kommet op på skovens normalværdi. Altså en betydelig periodelængde.

Dansk Skovforening skal foreslå, at grundværdien kan ændres i forbindelse med bl.a. følgende driftsændringer:

- nyplantning af skov på landbrugsejendomme (skift fra landbrug til skovbrug)
- skovarealer, der udlægges til urørt skov
- skovarealer, der overgår til skov med særlig biodiversitetshensyn
- skovarealer, der overgår til græsningsskov
- m.fl.

Vurderingen skal nedsættes, så værdierne kommer til at afspejle de fremtidige indtjeningsmæssige forhold. Dette er en betydelig forudsætning for, at ejernes tilskyndes til at følge samfundets ønsker til ændringer i skovdriften.

Fremtidig indeksering

Loven fastslår imidlertid i dag, at skovenes grundværdier skal indekseres med et landsdækkende landbrugsindeks.

Dansk Skovforening foreslår at skovbrugets grundværdier reguleres med et skovbrugsindeks, fx bruttofaktorindkomsten ved træproduktionen, som opgøres af Danmarks Statistik.

Værdiansættelse af boliger

Værdiansættelsen af ejerboligen skal efter loven ske som en frit omsættelig bolig med et lovbestemt fradrag på 5%.

Et fradrag på kun 5% er utilstrækkeligt i de situationer, hvor ejerboligen ikke kan frastykkes på grund af skovlovens udstykningsforbud.

Samtidig er der - ofte af historiske grunde - tale om store boligarealer, som langt overstiger dagens familiers behov for en bolig. Det er derfor ikke rimeligt at samtlige kvadratmeter medregnes til samme kvadratmeterpris. Der bør efter Dansk Skovforenings opfattelse være en væsentlig rabat på boligarealer over en vis "normalstørrelse".

Samtidig er der ofte tale om, at sådanne store, ældre bygninger kun kan opvarmes delvist, ligesom der oftest vil være tale om betydelige vedligeholdelsesomkostninger.

Sådanne faktorer må der tages højde for i vurderingerne.

Ejendomsvurdering ved generationsskifte

I fremtiden bliver det kun i generationsskiftesituationer, at der skal fastsættes en ejendomsværdi for skovbrugsejendomme. Reglerne for, hvordan værdiansættelsen skal ske, er ikke nærmere fastsat i den vedtagne lov.

Skatteministeriets/SKAT's arbejde med udarbejdelsen af et værdiansættelsescirkulære er derfor særdeles afgørende, men på trods af utallige henvendelser til ministeriet gennem de senere år, er det endnu ikke lykkedes at få et møde med ministeriet med henblik på en drøftelse af principperne for denne værdiansættelse.