

Ekspertudvalget om værdiansættelse

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

26. august 2020

Vedr.: Fastsættelse af skovbrugets ejendomsværdier

Med vedtagelsen af den nye vurderingslov fastsættes der ikke længere løbende en ejendomsværdi for land- og skovbrugsejendomme. Ejendomsværdien skal i fremtiden kun fastsættes i forbindelse med generationsskifter.

Manglen på en løbende, justeret ejendomsværdi skaber en stor usikkerhed for ejerne med meget ringe mulighed for at kunne forudberegne de økonomiske konsekvenser af et generationsskifte. Dette forværres yderligere af, at den værdi, der efter loven skal fastsættes maksimalt er gældende i 2 år. Et glidende generationsskifte tager oftest meget længere tid. Dette forringer yderligere forudsigeligheden af de økonomiske konsekvenser af et generationsskifte.

Dansk Skovforening har i hele forløbet med arbejdet til den nye vurderingslov fra embedsværket fået at vide, at reglerne for vurdering af skovejendomme ville blive fastsat i et efterfølgende værdiansættelsescirkulære. Det er blot ikke sket.

Endvidere giver den nye vurderingslov – i modsætning til den tidligere lov – ikke mulighed for, at driftsomlægninger, fx ekstensivering gennem udlæg af urørt skov, kan påvirke værdiansættelsen, hverken på ejendomsniveau eller på grundværdiniveau.

Ifølge den nye vurderingslov skal værdien fastsættes ud fra handelsværdierne i området. Antallet af skovhandler i fri handel i Danmark er ikke højt, og derfor skal en statistik over opnåede handelspriser i fri handel tages med et vist forbehold, dels på grund af det begrænsede antal handler dels fordi der kan være helt særlige forhold ved en konkret ejendom, der eventuelt betinger en særlig høj handelsværdi.

Det har SKAT efter den tidligere vurderingslov været opmærksom på, hvorfor SKAT's ansættelse af værdien i generationsskifter typisk har ligget lavere end gennemsnittet af frie handler.

Forslag til model

Dansk Skovforening skal derfor foreslå en model, hvor der ud fra objektive ejendomsdata (areal, jordbundstype, træarts- og aldersklassefordeling, beliggenhed m.m.) foretages en driftsøkonomisk værdiberegning. Når denne tekniske ejendomsværdi er udregnet, kan det lettere vurderes, om der er belæg for, at der skal tillægges en yderligere værdi – eventuelt som følge af særlige herligheds-værdier e.l.

Dansk Skovforening skal foreslå, at disse principper skrives ind i værdiansættelsescirkulæret og at de tidligere anvendte skemaer (V7) til beregning af den tekniske ejendomsværdi kan benyttes til inspiration for udvalget.

Anvendelsen af denne metode til værdiansættelse vil give ejerne et bedre overblik over, hvorledes myndighederne har sammensat ejendommens forskellige værdielementer og dermed kan ejerne bedre forholde sig til hvorvidt værdiansættelsen findes rimelig. Det forventes, at en sådan metode vil kunne give en større forståelse for – og accept af – vurderingsresultatet.

Den tidligere juridiske vejlednings beskrivelse af vurderingsmetoden 2006 vedlægges til orientering.

Dansk Skovforening står gerne til rådighed for en uddybning af ovenstående og en drøftelse af udvalgets eventuelle forslag til ændret værdiansættelsesmetode for skovene.

Med venlig hilsen



Hans M. Hedegaard

Vurderingsvejledning 2006-4

B.3.4 Skovejendomme

For skovbrugsejendomme ansættes ejendomsværdien efter bestemmelserne i VUL §§ 9-12 sammenholdt med VUL § 6. Ved ejendomsværdien forstås således værdien af den faste ejendom i dens helhed, idet sædvanligt tilbehør til ejendommen medtages ved ansættelsen, se **A.4.2.**

I forbindelse med vurderingen træffer told- og skatteforvaltningen bestemmelse om, hvorvidt en ejendom overvejende må anses for benyttet til skov eller plantage. Afgrænsningen mellem skovbrugsejendomme og landbrugsejendomme er ikke nærmere fastlagt, men i praksis henføres ejendomme, der både omfatter landbrug og skov, til landbrugsmæssig benyttelse, medmindre landbruget er af uvæsentligt omfang.

Vejledende ved vurderingen af skovbrugsejendomme er - som ved vurderingen af andre ejendomme - oplysningerne om salgspriser opnået ved handel med tilsvarende ejendomme i den pågældende egn. Antallet af salg af skovbrugsejendomme er imidlertid for lille til, at de kan danne tilstrækkeligt statistisk grundlag for fastlæggelsen af et retvisende vurderingsniveau. En skovbrugsejendoms ejendomsværdi må derfor ansættes efter et konkret skøn over handelsværdien.

Som handelsværdi anses det beløb, som ejeren antages at kunne få for skoven, hvis den sælges til en benyttelse, der efter skovens beskaffenhed og udnyttelsesmuligheder må anses for den økonomisk mest hensigtsmæssige. Ved bedømmelsen af udnyttelsesmulighederne spiller det en væsentlig rolle, om skoven er undergivet fredskovpligt, se **A.5.2.**

Under skovbrugsejendommens ejendomsværdi medtages

1. selve skoven (bevoksede arealer)
2. ubevoksede arealer
3. arealer, der anvendes landbrugsmæssigt
4. boliger, herunder tjenestesteder
5. særlige indtægtskilder og andre værdier

Til skoven henregnes hele det bevoksede areal, herunder de til skovdriften hørende hegn, veje, brandlinier og grøfter. Den bestående vedmasse medtages ved ansættelsen af ejendomsværdien.

Handelsværdien af en skov er meget afhængig af bevoksningens alder, idet en bevoksning tæt på den hugstmodne alder repræsenterer en større værdi end en yngre bevoksning. Handelsværdien er endvidere meget afhængig af træarternes sammensætning. For yngre plantagers vedkommende bør der udvises særlig forsigtighed ved skønnet over udviklingsmulighederne.

Skovskemaer

Til brug ved vurderingen af skovbrugsejendomme vil der hvert fjerde år blive udsendt såkaldte skovskemaer til ejerne af disse ejendomme. De af ejerne afgivne oplysninger har i almindelighed været lagt til grund ved ansættelsen af ejendomsværdien og fastsættelsen af "normalværdien". Normalværdien danner udgangspunkt for ansættelsen af grundværdien, jf. VUL § 15, se **C.2.5**. Der er udsendt skovskemaer til ejere af skovejendomme på mere end 25 ha forud for vurderingen pr. 1. oktober 2006.

Skovtabeller

Som hjælpemiddel ved ansættelsen af ejendomsværdien anvender SKAT nogle af SKAT udarbejdede tabeller over forskellige træarters værdi pr. ha, varierende efter alder og bonitet.

Vurderingstabellerne udarbejdes på grundlag af de venteværdier, som Dansk Skovforening beregner for de enkelte træarter og boniteter.

Venteværdien er et udtryk for den beregnede værdi af en bestemt bevoksning på et bestemt tidspunkt. Værdien bestemmes af bevoksningens alder, den optimale omdriftsalder og jordens egnethed til at dyrke netop den træart (boniteten). For at beregne venteværdien på et bestemt tidspunkt tilbagediskonteres de fremtidige indtægter ved hugst og de direkte knyttede driftsudgifter med en fast rente. I Skovforeningens Økonomiske Tabelværk beregnes venteværdierne med forskellige renteforudsætninger.

Som illustration af rentefodens betydning kan det oplyses, at venteværdien ved vurderingen pr. 1. oktober 2006, for en 30-årig rødgran, bonitet 1 med en omdriftsalder på 60 er på 193.000 kr. pr. ha. ved en rente på 1 procent, mens venteværdien ved en rente på 3 procent er på 64.000 kr. pr. ha.

Venteværdier anvendes i skovbruget som et planlægningsværktøj, på nogenlunde samme måde, som beregning af dækningsbidrag i landbrugsproduktionen anvendes til at lægge markplaner.

Da der i venteværdierne ikke er taget højde for de udgifter, der ikke er direkte knyttet til produktionen i den enkelte skovafdeling, som eksempelvis hegning og grøftning, leverer Dansk Skovforening også oplysninger om disse omkostninger, som ligeledes tilbagediskonteres og fratrækkes venteværdierne før vurderingstabellerne udarbejdes.

Som nævnt har valget af rentefod stor betydning for venteværdien og dermed også på de værdier, der indgår i vurderingstabellerne. Ved vurderingen pr. 1. oktober 2006 blev der anvendt en rente på 1,5 procent. Ved denne rentesats var der størst overensstemmelse mellem handelspriserne på solgte skove og modelberegningerne.

Tabellerne er baseret på undersøgelser af kapitalværdien af det forventede nettoudbytte af et bredt udsnit af skovbrugsejendomme. Tabelværdierne pr. 1. oktober 2006 fremgår af **bilag 1**. De forudsætter normal driftstilstand på ejendommene, herunder almindelig bevoksningstæthed og sædvanlig, god vedligeholdelse. Til værdien af en nyplantning må lægges værdien af eventuelle overstandere, jf. nedenfor.

Da udgifterne til at plante ny skov er store, er det blevet almindeligt at foretage en såkaldt selvforryngelse af skoven. Det foregår ved, at der ryddes et areal bortset fra enkelte større løvtræer, som kan tjene som frøkilde og som "ammetræer" for de selvsåede planter. De tilbageværende træer kaldes overstandere.

Værnskov

For skovarealer, hvor ejeren efter Skov- og Naturstyrelsens bestemmelse er afskåret fra at udnytte skoven forstmæssigt (urørt skov eller værnskov), kan der være grundlag for at give et nedslag i den beregnede ejendomsværdi. Der kan derimod ikke gives nedslag i ejendomsværdien, fordi ejeren af dyrkningsmæssige årsager bevarer visse bevoksninger ud over modningsalderen eller anvender mindre ydedygtige træarter som værn mod stormfald. Sådanne foranstaltninger må anses som led i den normale skovdrift.

Væsentlige skader på skoven som følge af f. eks. stormfald, svamp eller barkbilleangreb, vil kunne betinge nedslag i ejendomsværdien. Overstiger udgifterne til renholdelse og vedligeholdelse, hvad der er sædvanligt, fordi skoven har et særlig stort publikumsbesøg, må de ekstra udgifter kapitaliseres og fradrages i skovens ejendomsværdi.

Tillæg og fradrag

Der skal ved ansættelsen af en skovejendoms ejendomsværdi tages hensyn til følgende individuelle forhold:

- Bevoksningsintensiteten
- Skovens generelle vedligeholdelse og sundhedstilstand, herunder veje og grøftning
- Overstandere
- Publikumsgener
- Særlig god jagt
- Pyntegrønt (klippegrønt og juletræer m.m.)
- Herlighedsværdi

Ubevoksede arealer

For de til ejendommene hørende ubevoksede arealer må værdien findes som for andre tilsvarende ejendomme. Er de ubevoksede arealer undergivet fredskovpligt, må der tages hensyn hertil, jf. ovenfor.

Knytter der sig landbrugsarealer til en skovbrugsejendom (uden at ejendommen som sådan er blevet henført til landbrugsmæssig benyttelse, jf. nedenfor), medtages disse arealer i ejendomsværdien til handelsværdien.

Boliger

Boliger på en skovbrugsejendom, herunder tjenestesteder, dvs. boliger for det ved skovdriften beskæftigede personale, må vurderes under hensyn til anvendelsesmulighederne. Er boligen beliggende på et fredskovpligtigt areal, må der tages hensyn hertil. Selv om boligen ikke ligger i fredskov, vil planlovgivningen som regel være til hinder for, at den kan omsættes selvstændigt. Boliger, der udlejes til andre end de ved skovdriften beskæftigede, vurderes under hensyn til deres fremtidige afkast.

I ejendomsværdien indgår foruden boligens bygningsværdi værdien af grunden beregnet på grundlag af en af SKAT fastsat kvadratmeterpris. Som vejledende regel henføres der 800 m² grund til hver bolig.

Ejerboligfordeling

For skovbrugsejendomme foretages der i forbindelse med vurderingen fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom, jf. VUL § 33, stk. 7. Der foretages kun ejerboligfordeling, hvis ejeren faktisk bor på ejendommen. Der skal dog også foretages boligfordeling i tilfælde, hvor en bolig på ejendommen stilles til rådighed for en nærmere bestemt personkreds, jf. LL § 16, stk. 9, og § 16 A, stk. 10.

I forbindelse med vurderingen fastsætter SKAT ejerboligens ejendomsværdi. I ejendomsværdien indgår foruden boligens bygningsværdi værdien af det grundareal, som skønnes at høre til boligen. Ejerboligen formodes at repræsentere en værdi svarende til, hvad et tilsvarende parcelhus i det åbne land ansættes til. Der gives eventuelt et skønsmæssigt nedslag under hensyn til boligens konkrete placering. Der foretages ingen fordeling af grundværdien.

Skovfordeling

Ved lov nr. 406 af 8. maj 2006 om ændring af selskabsskatteloven, vurderingsloven og andre skattelove er der med virkning fra og med den 1. januar 2006 gennemført bestemmelser, hvorefter der for skovbrugsejendomme med mindst 25 ha skov, og som ejes af andre end stat og kommune, skal foretages en fordeling af ejendomsværdien på den del af ejendommen, der benyttes til skov, og på den øvrige del af ejendommen.

Bestemmelsen er indsat i VUL § 33, stk. 7.

Se endvidere **E.2.**

Særlige indtægtskilder

Særlige indtægtskilder kan hidrøre fra plantninger af pyntegrønt og juletræer, hvis omdriftsalder er særlig kort. Tillægget til ejendomsværdien for disse plantninger beregnes i praksis på grundlag af ejernes oplysninger om omsætningen med de pågældende produkter. Afkastet anses at udgøre 25 pct. af omsætningen og kapitaliseres under hensyn til den aktuelle rentefod og afsætningsudsigterne.

Indtægtskilder, der hidrører fra betaling for camping m. m. og fra traktørsteder etc., knytter sig hovedsagelig til grundværdien.

I det omfang, der er knyttet særligt store jagtindtægter til skovbrugsejendommen, må der gives et individuelt tillæg til ejendomsværdien. Se endvidere **C.2.5**