

Ejendomsvurdering for dambrugsejendomme

SKATs vurderingssystem har i den seneste tid fået meget spaltepads i medierne efter rigsrevisionens kraftige kritik af et stort antal fejlbehæftede vurderinger. Uvildige eksperter har vurderet, at der er fejl i 30 – 40% af alle vurderinger.

Dambrugsejeren bør, ud fra vores erfaringer, særligt forholde sig kritisk til de offentlige ejendomsvurderinger, som samtidig er grundlag for opkrævning af ikke uvæsentlige skattebeløb i form af ejendomsskat og ejendomsværdiskat. Herudover kan ejendomsvurderingerne have betydning for beregning af arve- og gaveafgift samt ejendomsavanceskat i de tilfælde, hvor der sker generationsskifte indenfor familien.

For dambrugsejendomme blev grundværdien for arealer benyttet til dambrug tidligere fastsat til 40 – 50 % af den samlede ejendomsværdi hvori fodertildelingen indgik med kr.12.000 – 15.000 pr. kg foder. Denne praksis er ikke længere gældende. Ifølge SKATs egen vurderingsvejledning, "ansættes grundværdien for det areal, selve dambruget beslaglægger, til en skønnet pris pr. m2 grundareal. Ved skønnet tages der udgangspunkt i handelsværdien for sammenlignelige, sædvanligvis lavtliggende arealer. Hertil lægges værdien af andre arealer, der ansættes i overensstemmelse med de planlagte forhold, ligesom grundværdien for eventuelle boliger tillægges. Grundværdien for boliger ansættes som for omkringliggende parcelhuse med tilsvarende beliggenhed".

Vurderingsvejledningen er meget klar med hensyn til værdiansættelse af grundværdien for ejendomme, som anvendes til dambrugsdrift, nemlig at værdiansættelsen skal ske med udgangspunkt i handelsværdien for sammenlignelige sædvanligvis lavtliggende arealer. Ligeledes fremgår det af vejledningen, at den tidligere praksis netop er ændret, bl.a. pga. at mange dambrug i dag ombygges til modeldambrug.

Vejledningen kan ikke fortolkes på anden måde, end at der netop er sket praksisændring for at undgå, at grundværdien påvirkes af hvilken type dambrug der er tale om, og hvilken investeringsaktivitet det enkelte dambrug har gennemført. Der er ikke i vurderingsvejledningen belæg for at sondre imellem modeldambrug og traditionelle dambrug ved grundværdifastsættelsen – tværtimod.

På trods af vurderingsvejledningens klarhed, har vi i flere tilfælde konstateret, at SKAT anvender en praksis, hvor grundværdien for modeldambrug fastsættes 3 gange højere end for traditionelle dambrug. Vi har på vegne af en kunde påklaget en ejendomsvurdering til vurderingsankenævnet, hvor grundværdien for det areal, hvor modeldambruget er beliggende, var fastsat til kr. 300.000/ha. Skatteankenævnet gav os 100% medhold i vores klage, og grundværdien for dambrugsarealet blev nedsat til kr. 100.000/ha. Det er vores vurdering, at grundarealet for alle typer dambrugsarealer ikke bør overstige kr. 75.000 – 100.000/ha.

Uanset typen af dambrug, er det grundstykke der anvendes til dambrugsdrift det samme – nemlig typisk lavtliggende engarealer tæt på et vandløb. Vi kender ikke fra praksis inden for andre erhverv eksempler på, at grundværdien påvirkes af metoden der anvendes i produktionen. Grundværdien for en kostald er den samme, uanset om der er tale om en løsdriftstald eller en bindestald. Ligeledes er grundværdien af landbrugsjord ikke afhængig af, hvorvidt der anvendes maskinstation, egen traktor eller man fortsat bruger hest til jordarbejdet.

Efter den seneste tids kritik af SKATs vurderingssystem er det i øjeblikket usikkert, hvordan borgernes klagemuligheder fremover bliver. I øjeblikket skal en ejendomsvurdering påklages senest den 1. juli i året efter vurderingsåret. Pga. de mange fejl i vurderingerne taler almindelig retssikkerhed dog for, at der åbnes op for at påklage fejl i tidligere års vurderinger.

Vi vil derfor opfordre til, at dambrugsejeren kritisk gennemgår de seneste ejendomsvurderinger, således at eventuelle fejl kan påklages, når/hvis skatteministeren gør det muligt at påklage tidligere års vurderinger. Herudover er det altid vigtigt, kritisk at gennemgå nye ejendomsvurderinger når de modtages, således at en eventuel klage kan ske indenfor den almindelige tidsfrist.