

delse med formueopgørelsen. Når det gælder obligationer og aktier, er det således kontantværdien, man skal regne med, dvs. det beløb, som værdipapirerne kunne indbringe ved kontant salg (nemlig kurs ultimo skatteåret). Heroverfor er der ved en vurdering af en fast ejendom medregnet et stort beløb, som ejeren aldrig vil kunne opnå ved kontant salg, fordi den del af salgssummen, der berigtiges ved f. eks. sælgerpantebreve, ved realisering kun kunne indbringe omkring 60 pct. af beløbet.

Forskelsbehandlingen består ikke alene i forhold til vurdering af andre formuegoder, men også i forholdet mellem de forskellige ejendomsstyper indbyrdes og mellem forskellige landsdele, idet der ved fastlæggelse af de sædvanlige prioriteringsvilkår tages hensyn til de forskelle, der findes fra ejendomsstype til ejendomsstype og fra landsdel til landsdel. Som følge af de her nævnte synspunkter foreslår forslagsstillerne, at § 10, stk. 3, ændres, således at man ved ansættelse af ejendomsværdien skal regne med værdien i handel og vandel, således som denne ville være ved kontantkøb.

Under behandlingen af lovforslaget i folketings-samlingen i 1975-76 kom der en række indvendinger mod lovforslaget, der gik ud på, at den praktiske gennemførelse af lovforslaget ikke var beskrevet i lovforslaget. Denne kritik betød, at forslagsstillerne stillede en række ændringsforslag, således at den praktiske gennemførelse af lovforslagets indhold blev klarlagt. Disse ændringsforslag blev vedtaget ved 2. behandling den 31. maj 1976, og ændringsfor-slagene er denne gang medtaget i selve lovforslaget, således at forslagsstillerne har taget hensyn til den fremførte kritik.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Vurderingsniveauet er hidtil fastsat på grundlag af salgssummerne ved frit salg. Herved forstås salg, hvor der ikke foreligger særlige personlige forhold for køber eller sælger, der i det enkelte tilfælde kan tænkes at føre til enten højere eller lavere pris end den almindelige handelsværdi. Som eksempler herpå kan nævnes nært slægtskab mellem køber og sælger, lejers eller forpagters særlige interesse i erhvervelse af ejendommen, nabokøb samt andre forhold, der kan medføre, at en køber tillægger ejendommen en særlig værdi for ham (liebhave), eller særlig tvingende grunde for hurtigt salg, der kan medføre, at prisen bliver lavere end den normale handelsværdi.

Forslaget til § 6, stk. 2, betyder, at vurderingsniveauet skal fastlægges på grundlag af samtlige salg, herunder at priserne ved familiesalg og salg til kommuner skal medregnes.

Ifølge den gældende § 10, stk. 3, regnes der ved ansættelsen af ejendomsværdien med sædvanlige prioriteringsforhold.

Ifølge lovforslaget skal der ved ansættelsen af ejendomsværdien regnes med prisen, som den ville være ved kontant køb.

Ved ændringsforslaget fastsættes det, at kontantprisen også skal lægges til grund ved ansættelsen af grundværdien.

Kontantvurderingen kan ikke baseres på oplysninger om priserne ved faktiske ejendomssalg på kontantbetalingsvilkår, idet sådanne salg forekommer så sjældent, at de ikke kan udgøre et forsvarligt grundlag for fastsættelsen af vurderingsniveauet. Vurderingen må derfor baseres på de oplysninger, der foreligger om ejendommenes priser i handel og vandel, således som de er fastsat af parterne i salget på grundlag af den faktiske prioritering. Omregningen af dette faktiske salgsprisniveau til kontantprisniveau sker ved at kursansætte den del af salgsprisen, som ikke erlægges kontant.

Ifølge § 6, stk. 3, fastsætter ministeren for skatter og afgifter efter indstilling fra ligningsrådet de nærmere regler for denne omregning.

Bestemmelsen i § 6, stk. 4, forudsætter, at vurderingen foretages af vurderingsrådene efter de hidtil anvendte principper, dvs. efter sædvanlige prioriteringsforhold. De derved konstaterede værdier omregnes derefter til kontantværdiansættelser. Omregningen sker efter kursværdien af de solgte ejendomes prioriteter, opgjort i statsskattedirektoratets salgsstatistik. Omregningen skal ske på edb-centralerne efter ligningsrådets nærmere anvisning.

I meddelelsen til ejere og myndigheder gives kun oplysning om den ansættelse, der fremkommer efter omregningen.

Under hensyn til, at vurderingsniveauet fastlægges med udgangspunkt i salgsprisniveauet i det sidste halvår forud for vurderingsterminen, findes det naturligt at beregne kursværdierne på realkreditobligationer og sælgerpantebreve efter gennemsnitskurserne i samme tidsrum.

Der fastsættes omregningsfaktorer for hver ejendomsgruppe, der er omfattet af statsskattedirektoratets salgsstatistik, så vidt muligt for de enkelte skyldkredse.

Af hensyn til ligheden i vurderingerne, jfr. princippet i § 3, foreslås det, at de omregningsfaktorer, der anvendes ved en almindelig vurdering, også skal anvendes ved årsomvurderinger og vurderinger i medfør af §§ 4 og 4 A i tiden indtil næste almindelige vurdering.