

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Att.: Kenneth Lønquist Nielsen

Høringssvaret er sendt til
lovgivningoekonomi@skm.dk med kopi til
kl1@skm.dk

18. august 2022

Dansk Skovforenings bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, afskrivningsloven, investorfradragsloven og forskellige andre love, j.nr. 2019-8052

Dansk Skovforening er fornyelig blevet opmærksomme på høring af ovenstående lovforslag, som kan få store konsekvenser for større skov- og landbrugsejendomme. Dansk Skovforening fremgår ikke af høringslisten, på trods af at vi tidligere har anmodet om dette. Vi skal her fremkomme med vores bemærkninger til lovforslaget.

Generelle bemærkninger

Vi mener ubetinget at skov- og landbrugsejendomme *ikke* skal omfattes af lagerbeskatningen. Den politiske aftale bag forslaget har til intention at ramme udenlandske kapitalfonde, der investerer i danske udlejningsejendomme. Vi finder at det fremlagte forslag rammer meget bredere og den foreslåede ændring medfører store konsekvenser for mange skov- og landbrugsbrugsejendomme.

Land- og skovbrugsejendomme kan ikke sidestilles med egentlige udlejningsejendomme. Når driftsbygninger eller skov- og landbrugsjord udlejes, er der typisk tale om en midlertidig udlejning (evt. begrundet i en specialisering eller optimering af driften) flere skov/landbrugere imellem.

Endvidere er der helt særlige forhold, der gør sig gældende for skovbruget på grund af Skovloven og som kan betyde, at loven særligt hårdt vil ramme skovdistrikter med historisk betinget spredt bebyggelse i skovområder.

De spredte ejendomme er oprindeligt blevet brugt som tjenesteboliger for skovdistrikternes medarbejdere og er nu ofte almindelige udlejningsboliger i stedet. De er ofte placeret på fredskovspligtige arealer og må således ikke udstykkes eller formindskes ved arealoverførsel jf. Skovlovens §12. Dispensationspraksis forvaltes strengt på dette område af Miljøstyrelsen.

For at finansiere skatten har disse skovdistrikter således ikke mulighed for at afstå enkelte af ejendommene, såfremt likviditeten fra driften af skovene ikke er tilstrækkelig til formålet.

Måtte skovdistrikterne alligevel være tvunget til at afstå bygningerne grundet økonomiske forhold, vil de således være nødtvunget til at sælge hele den samlede fredsskovpligtige skovejendom inklusiv selve skovarealet (produktionsapparatet) for at opnå den nødvendige kortsigtede likviditet. Vi finder ikke at det har været den politiske intention med lovforslaget, at disse ejendomme bliver omfattet og fastholdt i lagerbeskatningen. Derfor rammer dette lovforslag skovbrugserhvervet helt utilsigtet.

Flere af de tidligere skovarbejderbygninger på især lidt større skovdistrikter er endvidere ofte fredede og bevaringsværdige bygninger, som det ikke er ønskværdigt at rive ned ud fra et kulturhistorisk og landskabeligt samfundshensyn som et alternativt hertil.

En løsning på denne problemstilling er at **undtage fredsskovpligtige ejendomme**, hvor skovarealet ikke er udlejet, fra lovudkastet.

Lovforslaget vil medføre markant øgede omkostninger til rådgivere mv., da der skal opgøres ejendomsavance og genvundne afskrivninger på de omfattede ejendomme til brug for realisationssaldoen ved overgang fra realisationsbeskatning til lagerbeskatning fra 1. januar 2023. Et regnestykke der jf. nedenstående betragtninger er endog meget vanskeligt at gennemføre.

Vi har derudover følgende bemærkninger til særligt opgørelsen af handelsværdien og til definitionen af "udlejet i overvejende omfang" i det følgende.

Opgørelse af handelsværdi

§ 14 A, stk. 1 siger "at fortjeneste og tab på en fast ejendom omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 14 opgøres som forskellen mellem ejendommens handelsværdi ved indkomstårets udløb og ejendommens handelsværdi ved indkomstårets begyndelse (lagerprincippet)."

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger § 14 A, at der "ved handelsværdien forstås det beløb, som aktivet vil kunne indbringe ved salg i det åbne marked", og at dette kan gøres på forskellig vis. Der henvises til metoderne nævnt i årsregnskabslovens § 38 (omkostningsbaserede, indkomstbaserede eller markedsbaserede værdiansættelsesmetoder). Der er ingen af metoderne som er nemt anvendelige for skovbrugsejendomme og kombinerede skov- og landbrugsejendomme.

Der foretages årligt meget få handler af skovbrugsejendomme, hvorfor en fastsættelse af handelsværdien efter § 14 a stk. 1 efter en markedsbaseret værdiansættelsesmetode kan være vanskelig for skovbrugsejendomme. Ikke mindst fordi markedsværdien i høj grad påvirkes af subjektive vurderinger af herlighedsværdier.

Det nævnes dog også at der ikke er krav til anvendelse af en bestemt værdiansættelsesmetode til opgørelse af handelsværdien, men at den metode, der anvendes, skal være anerkendt og korrekt

regnskabsmæssigt og føre frem til en værdiansættelse, der afspejler den aktuelle handelsværdi af ejendommen.

Vi er derfor bekymret for retssikkerheden og uforudsigeligheden, hvis Skattestyrelsen ikke accepterer den fastlagte handelsværdi. Dansk Skovforening ser derfor gerne, at der kommer større klarhed over opgørelsen af handelsværdien.

Definition af "udlejet i overvejende omfang"

Forslagets § 14, stk. 2 siger, at *"en ejendom anses for udlejet i overvejende omfang, hvis mere end 50 pct. Af bygningernes samlede etageareal eller mere end 50 pct. Af ejendommens samlede grundareal udlejes."* og i lovbemærkningerne hertil er følgende eksempel:

"En ejendom, hvor bygningernes etageareal udgør 1.000 m², og grundarealet udgør 10.000 m², anses således for udlejet i overvejende omfang, hvis mere end 500 m² af bygningernes etageareal udlejes. Det samme gælder, hvis ingen del af bygningerne udlejes, mens 6000 m² af grunden udlejes."

Vi finder ikke at dette eksempel er retvisende for land- og skovbrugsejendomme. For særligt kombinerede ejendomme kan det ofte forekomme at enten landbrugs- eller skovarealet er udlejet for at optimere driften eller at hele ejendommens jordareal er udlejet i en kortere periode enten pga. sygdom eller pga. en specialisering eller optimering af landbrugsdriften flere landbrugere imellem. Denne situation ser vi særlig for skov- og landbrugsejendomme, men det ikke er ofte forekommende for andre typer ejendomme der udlejes. Bestemmelsen i § 14, stk. 2 vil derfor ramme land- og skovbrugsejendomme unødigt hårdt.

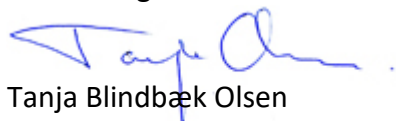
Dansk Skovforening støtter derfor Landbrug & Fødevarers forslag om, at bestemmelsen skal indeholde en betingelse om, at land- og skovbrugsejendomme, kun omfattes af reglerne, hvis en større andel (fx over 75 %) af ejendommens bygninger eller jordareal udlejes.

Inddragelse af regneeksempler for skovbrugsejendomme

Dansk Skovforening finder at der sammen med lovudkastet bør opstilles regneeksempler for skovejendomme der viser effekten af lagerbeskatningen på denne type ejendomme.

Dansk Skovforening indgår gerne i yderligere dialog omkring forslaget betydning for skovbrugs- og skov- og landbrugsejendomme og mulige løsninger for at undgå utilsigtede effekter af lovforslaget.

Med venlig hilsen



Tanja Blindbæk Olsen