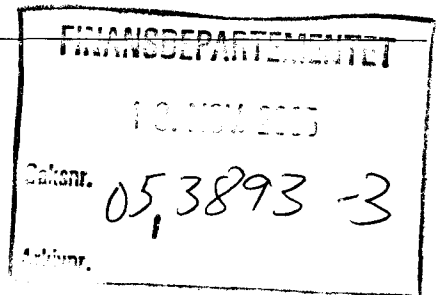


Til

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo



Høringsuttalelse om forskrift om fastsettelse av inngangsverdi ved realisasjon av landbrukseiendom

Vi viser til høringsbrev av 4. oktober i år.

Norges Skogeierforbund organiserer om lag 45 000 skogeiere over hele landet. I tillegg til produksjon av trevirke for salg, er utnyttelse av andre utmarksressurser som jakt, fiske, fallretter mv., viktige for mange av våre medlemmer.

Ønske om strukturrasjonalisering i landbruket

Skogeierforbundet vil innledningsvis vise til Landbruks- og matdepartementets (LMD) forslag om oppheve det generelle delingsforbudet i jordloven. LMD begrunner sitt forslag med at dette er nødvendig for å støtte opp om ei utvikling mot større eiendommer. LMD anfører videre at flere bør få anledning til å kjøpe tilleggsjord, og at grunneier bør få en mulighet til å realisere kapitalverdier som kan reinvesteres i ny virksomhet. LMD ønsker også at utbudet av tomter skal bedres slik at flere kan bosette seg i distriktene.

Få eiendommer på salg

Interessen for å kjøpe landbrukseiendommer er i utgangspunktet stor, men tilbudet har tradisjonelt vært svært lavt. Dette har flere årsaker. Mange er svært knyttet til sine eiendommer som gjerne har vært i familien i svært lang tid og av en grunn ikke ønsker å selge selv om eiendommen ikke drives. Myndighetene (kommunene) har historisk sett praktisert en relativt restriktiv linje i fradelingssaker. Av den grunn er det omsatt relativt få landbrukseiendommer i Norge, selv om interessen for å kjøpe altså er stor.

I utgangspunktet vil de foreslåtte endringene i jordloven bidra til å øke omsetningen av slike eiendommer, men endringene i skattelovgivningen vil effektivt redusere utbudet av eiendommer og tomter til salgs til et minimum. Trolig vil svært få legge ut landbrukseiendommer til salgs dersom marginals-katten er rundt 50%. Det er også grunn til å peke på at tidligere kunne landbrukseiendommer realiseres skattefritt etter 10 års eiertid, noe som vil ytterligere bremse utbudet i dag pga. terskeeffekter.

Ny takst

Departementet anfører at det skal foretas en sjablonmessig oppregulering i samsvar med den generelle prisutviklingen for gårdsbruk og skogbruk. Skogeierforbundet mener konsumprisindeksen neppe vil gjenspeile denne prisutviklingen, og vi vil vise til endringen av kapitaliseringsrenta ved konsesjonsbehandling jf. rundskriv M-4/2004 hvor kapitaliseringsrentefoten ble justert fra 7% (2002) til 4% (i 2004) og som fortsatt er gjeldende. Dette innebærer at landbrukseiendommer har økt verdien med hele 75% på noen få år.

En svakhet ved denne modellen er at den ikke fanger opp eldre overdragelser på en god måte, men det finnes heller ingen indeks som går rett på prisutviklingen på fasteiendom. Uansett antyder

”konsesjonsrenta” at prisutviklingen, i alle fall de senere år, er langt høyere enn utviklingen i konsumprisindeksen.

Departementet legger til grunn at oppregulert historisk kostpris normalt vil være lavere enn omsetningsverdien, og av den grunn bør ikke oppreguleringen i slike tilfeller ha som mål å gi oppregulering til full markedsverdi per 31. desember 2004. Skogeierforbundet er ikke enige i dette resonnementet. Ved eiendomsoverdragelser er det over lang tid lagt til grunn en forholdsvis lav kostpris for landbrukseiendommer. En årsak var at det da skulle være lettere for den nye generasjoner å overta eiendommen. Både selve prinsippet og nivået på kostprisene er akseptert av myndighetene i lang tid.

Skogeierforbundet mener derfor at prinsipalt bør det gis anledning til å fremvise en ny takst per 31.12.2004, slik at et salg til et beløp som fortsatt kunne være skattefritt 31.12.2004 fortsatt skal være det.

Konsumprisindeksen er lite egnet

Konsumprisindeksen gjenspeiler prisutviklingen på forbruksvarer og er knyttet til løpende konsum (kjøp). Investeringer, for eksempel i fast eiendom, holdes utenfor. Dette følger bl.a. av prinsippene for føring av nasjonalregnskapet. Skogeierforbundet mener derfor at konsumprisindeksen er lite egnet til sjablonmessig oppjustere inngangsverdien på landbrukseiendommer

Skogeierforbundet mener som nevnt at konsumprisutviklingen (inflasjonen) gir en altfor lav verdiutvikling i forhold til prisutviklingen på fast eiendom. Det er også et poeng at fast eiendom ikke egner seg for en sjablonmessig justering som ikke tar hensyn til regionale og lokale forskjeller

Skogeierforbundet reagerer også på at departementet ikke vil nytte data fra omsetningsverdien på tinglyste landbrukseiendommer med den begrunnelse at fiskerieiendommer ikke lar seg skille ut. Skogeierforbundet mener at denne statistikken uansett må ligge mye nærmere den reelle verdiutviklingen enn en justering med en indeks som er blant annet basert på prisene på sko.

Kombinasjon

Den store prisøkningen på bolig og fritidseiendommer de siste årene har påvirket det generelle prisnivået på landbrukseiendommer, og det er trolig en større grad av korrelasjon mellom boligprisindeksen og prisutviklingen på landbrukseiendommer, enn konsumprisindeksen og prisene på landbrukseiendommer.

Skogeierforbundet ber departementet vurdere en kombinasjon (gjennomsnitt) av konsumprisindeksen og boligprisindeksen til å oppregulere kostprisen.

Sjablonmessig justering med en faktor

Hvis departementet likevel velger å nytte konsumprisindeksen som grunnlag, bør denne sjablonmessig nivelleres til for eksempel $2 \times$ konsumprisindeksen for hvert år. Det vil redusere gapet mellom utviklingen i konsumprisindeksen og prisen for fast eiendom noe.

Ubebodde våningshus

I følge forskriftsforslaget er det ikke anledning til å oppskrive verdien av ubebodde våningshus. Siden det generelle delingsforbudet fortsatt er gjeldende, må en gårdeier som eksempelvis har to våningshus selge begge ved et salg. Dermed vil våningshus nr. 2 gevinstbeskattes. Til sammenligning kan en som eier to boliger utenom landbruket først selge en med fritak for gevinstbeskatning ved et års botid, forså å bo i hus nr.2 før et nytt salg som også kan bli fritatt for gevinst beskatning.

Skogeierforbundet mener denne forskjellsbehandlingen er urimelig, og mener at ubebodde våningshus bør fritas for gevinstbeskatning ved realisasjon.

Tidsfrist

Skogeierforbundet har vanskeligheter for å se poenget med å sette en frist for muligheten til å oppregulere kostprisen og anbefaler derfor at bestemmelsen om en slik frist tas ut. Alternativt må fristen ta hensyn til omsetningstakten for landbrukseiendommer i snitt ligger på mellom 30 og 40 år, noe som tilsier at de forholdsvis mange eiendommene med kostpriser fra 70- og 80-tallet ikke vil få mulighet til å oppregulere kostprisen. For slike eiendommer vil prisstigningen i perioden før 31.12.2004 være betydelig selv etter at det er gått 10 år fra oppreguleringstidspunktet.

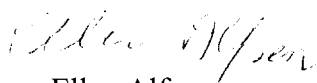
En slik frist som departementet foreslår vil dessuten føre til et betydelig salgspress på eiendommer innen utgangen av 2014 for alle dem som har ervervet eiendommen en tid før 2004.

Skogeierforbundet deler heller ikke departementets vurdering at det vil bli så mye vanskeligere å fastsette historisk kostpris etter 2014 enn tidligere. Enten er denne kjent eller så er den ikke kjent.

Skogeierforbundet mener dessuten at alle, enten eiendommen realiseres eller ikke, bør få en mulighet til å oppregulere kostprisen. Dette kan utformes slik at det gis en generell frist på for eksempel 2 år til å regulere kostprisen der eier ber om dette. Det kan for eksempel settes en frist til 2007.

Skogeierforbundet mener dessuten at denne oppregulerte kostprisen bør kunne nyttes som skjermingsgrunnlag i den nye skattemodellen. Det vil gi et incitament til å få justert opp kostprisene raskt, slik at perioden med behov for overgangsregler vil bli redusert til et minimum og trolig i løpet av 2007.

Med hilsen
NORGES SKOGEIERFORBUND


Ellen Alfsen

Bjørn Lauritzen