



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

FINANSDEPARTEMENTET	
17. NOV 2005	
Saksnr.	04,1662-12
Arkivnr.	

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

Deres ref
04/1662

Vår ref
200501607-/TGJ

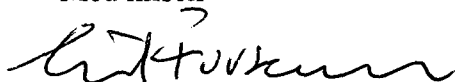
Dato
16. november 2005

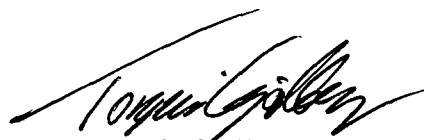
Høring av forslag til forskrift om fastsetning av inngangsverdi ved realisasjon av landbrukseiendom

Det vises til brev med høringsnotat av 4. oktober med utkast endring av forskrift av 19 november 1999 nr. 1158. Landbruks- og matdepartementet mener at utkastet i hovedsak følger opp intensjonene bak overgangsregelen til skatteloven § 9-3 sjette ledd. Hovedintensjonen bak endringene av regelverket har vært å få et regelverk for gevinstbeskatning av landbruk mest mulig likt det som er for øvrig omsetning av næringsseiendommer og boliger. LMD har tidligere påpekt at det er en rekke spesielle forhold ved omsetning av landbrukseiendommer som må vektlegges. Det gjelder særlig at omsetning av landbrukeeiendommer er underlagt jord- og konsesjonsloven som innebærer delingsforbud, bo- og driveplikt, samt en viss grad av prisregulering. I de fleste tilfeller omsettes også både næringsdelen og boligdelen som en helhet.

Vedlagt følger Landbruks- og matdepartementets merknader og forslag til endringer og utdypinger. Departementet har konkrete endringsforslag på paragrafene 9-3-1 (2), 9-3-2, 9-3-4 og 9-3-5.

Med hilsen


Leif Forsell (e.f.)
ekspedisjonssjef


Torgeir Gjølberg
seniorrådgiver

Vedlegg 2

Landbruks- og matdepartementets merknader til utkast til forskrift om endring av forskrift av 19 november 1999 nr. 1158 og konkrete forslag til endringer i forskriften.

LMD foreslår følgende tekst:

§ 9-3-1 (2)

Reglene om kostprisregulering gjelder bare den del av kostpris og tillegg som etter fordeling ikke faller på avskrivbare driftsmidler eller bygninger som er skattefrie etter unntakene i annet eller tredje ledd.

Begrunnelse: Slik forskriftsteksten nå står kan det reises tvil om hvordan bygninger som ikke er avskrivbare driftsbygninger eller tjenende boliger til våningshus, som er ubebodde eller bebodd av for eksempel kårfolk, skal beskattes. Det kan være landbrukseiendommer med flere våningshus på tunet eller eiendommer som består av flere gårds- og bruksnummer hvor det er våningshus på flere av enhetene, men hvor eier naturlig nok bare kan bo på en av dem.

Loven med forskrifter kan slik de står i dag, tolkes på flere måter. Dersom skattemyndighetene har samme forståelse som oss om at skattefritaket for gevinst ved salg av bolig etter § 9-3 gjelder alle boliger på en landbrukeiendom samlet, er vårt forslag bare en klargjøring.

Formålet med lovendringen var å få en større grad av skattemessig likebehandling mellom landbrukseiendommer og andre nærings- og boligeiendommer. Landbruks- og matdepartementet har også tidligere spilt inn problematikken omkring flere boliger på en landbrukseiendom og delingsforbudet. I praksis vil det derfor være umulig for en eier av en landbrukseiendom å bebo mer enn en av gårdens boliger før omsetning og dermed oppfylle vilkår for skattefritak etter skatteloven § 9-3 annet ledd. Landbruks- og matdepartementet er innforstått med at i prinsippet bør gevinst ved omsetning av utleieboliger behandles likt og som annen næringsvirksomhet. Sammenliknet med andre som eier flere boliger vil det imidlertid være umulig å bebo og selge boligeiendommer med gevinst i rekkefølge slik som man kan i andre tilfeller. Dette innebærer i så fall en skatteulempe for landbruket sammenliknet med alle andre. I svært mange tilfeller er også bolig nummer 2 på landbrukseiendommer en kårbygning som er en nødvendighet for å kunne gjennomføre fornuftige generasjonsskifter.

Landbruks- og matdepartementet mener derfor at gevinsten av boligdelen for alle boliger som omsettes sammen med en landbrukseiendom som er bebodd av bruker i samsvar med vilkårene i § 9-3 annet ledd, skal være skattefrie og at dette omtales ved fastsettelsen av forskriften. Subsidiært mener departementet at dersom gevinst for andre boliger på landbrukseiendommer skal beskattes, er det klart urimelig dersom det ikke gis anledning til å oppskrive inngangsverdiene for disse til 31.12.2004 på samme måte som for de andre ikke avskrivbare driftsmidlene. Vi mener forarbeidene kan tolkes på flere måter og vårt forslag til § 9-3-1 (2) fanger opp vår utdyping for begge alternativer.

LMD foreslår videre følgende tekst:

§ 9-3-2

Ved realisasjon av eiendom som faller inn under § 9-3-1 skal kostprisen pr. 31. desember 2004 settes til opprinnelig kostpris med tillegg etter følgende tabell:

År	Indeks for oppregulering av kostpris	År forts.	Indeks for oppregulering av kostpris
2005	1,0	1975	12,3
2004	1,1	1974	13,5
2003	1,1	1973	15,1
2002	1,2	1972	16,5
2001	1,2	1971	18,1
2000	1,4	1970	20,1
1999	1,5	1969	22,2
1998	1,7	1968	24,2
1997	1,9	1967	26,2
1996	2,0	1966	28,3
1995	2,3	1965	30,9
1994	2,5	1964	33,9
1993	2,7	1963	37,0
1992	2,7	1962	40,7
1991	2,7	1961	44,2
1990	2,7	1960	47,9
1989	2,7	1959	50,2
1988	2,7	1958	52,3
1987	2,7	1957	55,6
1986	2,7	1956	59,6
1985	2,9	1955	63,9
1984	3,2	1954	68,9
1983	3,6	1953	74,6
1982	4,1	1952	81,3
1981	4,7	1951	89,1
1980	5,6	1950	95,7
1979	6,7	1949	101,8
1978	8,0	1948	110,5
1977	9,6	1947	115,5
1976	11,1		

Begrunnelse: I Ot.prp. nr 1 (2004–2005) ble det foreslått en sjablonmessig oppregulering av inngangsverdier i samsvar med den generelle prisutvikling for gårdsbruk og skogbruk. Videre heter det: *"Departementet mener dette kan være en hensiktsmessig løsning, og tar sikte på å fremskaffe nødvendig grunnlagsmateriale for utarbeidelse av oppreguleringssatser for tiden fra de aktuelle ervervsår til 2004. Fordelen med oppregulering i samsvar med dette er at en, i motsetning til en oppregulering til en skjønnsmessig markedspris pr 31. desember 2004, kan bruke tidligere kostpris som utgangspunkt, samt at en unngår behov for taksering av den enkelte eiendom."*

Det er neppe noen tvil om at teksten her angir et mål om på en enkel måte å finne en inngangsverdi i 2004 så nær opp til den reelle som mulig. Videre er det lagt vekt på at denne verdien skal fastsettes ved en sjablonmessig faktor. Landbruks- og matdepartementet foreslår derfor at det fastsettes en faktor som gir en prisstigning i tråd med den registrerte prisutvikling ved omsetning av landbrukseiendommer. Fra 1947-1980 har Statistisk sentralbyrå registrert priser for eiendomsalg over pris per skyldmark som gjelder vanlige jordbrukseiendommer i fri omsetning (tabell 100).

Fra 1985-2005 har Statistisk sentralbyrå tall for tinglyst omsetning av landbruks- og fiskeeiendommer. For perioden 1981 til 1984 foreligger ikke tall, men her kan man enkelt interpolere. Landbruks- og matdepartementet mener videre at "fiskeiendommenes" innvirkning på prisutviklingen i denne perioden er ytterst marginal. Selv om det i perioden har vært en betydelig strukturutvikling for driftsenheter i landbruket, har selve eiendomsstrukturen endret seg lite. Den økte størrelsen på landbruksforetakene har i det alt vesentlige skjedd gjennom jordleie. For å jevne ut noen tilfeldige variasjoner er det beregnet et 5 års glidende snitt på tallene, og det er derfor foreslått en mindre oppjustering på 0,1-0,2 prosentpoeng i perioden 1987-1990 for å unngå nedgang i faktoren.

Finansdepartementet har foreslått at reguleringen for inngangsverdier skal baseres på konsumprisindeksen. Konsumprisindeksen inneholder ikke elementer av fast eiendom og er sånn sett svært lite egnet til å oppjustere eiendomsverdier, særlig i en periode der det utvilsomt har vært en helt annen prisutvikling på fast eiendom enn på konsumvarer. Dette understrekes også av at kapitalrentefoten for prisfastsetting av landbrukseiendommer har vært slik: 9% i 1989, 7% i 2002, 4% i 2003. Det kan også nevnes at SSB for perioden 1985-2005 har statistikk for omsetningsverdier av jord- og fiskeeiendommer uten bygninger, og at denne viser en større prisstigning enn den LMD foreslår å benytte.

Selv om det kan påpekes visse usikkerhetsfaktorer ved den faktor Landbruks- og matdepartementet her foreslår, er det hevet over tvil at vårt forslag til indeks gir et vesentlig bedre uttrykk for den faktiske prisutvikling enn konsumprisindeksen. Faktoren som LMD foreslår gir omlag en dobbelt så stor verdistigning på eiendommer kjøpt for 30 år siden sammenlignet med den foreslåtte konsumprisindeksen. Hvorvidt faktoren skal inneholde flere desimaler blir en vurdering av hvor enkel man vil ha den. Regnearket med priser og beregnede indekser er vedlagt.

LMD foreslår videre følgende tekst:

§ 9-3-4

Alt.1:

Kostpris som ikke er oppjustert i henhold til denne forskrift for perioden før 31. desember 2004, må skattyter kreve oppjustert senest i forbindelse med innleveringen av selvangivelsen for inntektsåret 2008.

Alt.2:

Skattyter kan ikke kreve kostpris oppjustert for perioden før 31. desember 2004 etter denne forskrift ved omsetning av eiendommen etter 2034.

Begrunnelse: Bestemmelsen setter en siste frist for kostprisregulering til 2014. Det vil si at det kun er eiendommer som omsettes de neste 10 årene som får ta del i oppreguleringen. Etter det vil det bli en betydelig skatteskjerpelse som forsterkes av omleggingen i skattesystemet som innebærer marginalsatt for alle gevinster ut over skjermingen for enkeltpersonforetak. De fleste landbrukseiendommer omsettes i forbindelse med generasjonsskifter. Det regnes at det normale generasjonsintervall ved omsetning av landbrukseiendommer er 30 år. Dette innebærer at det bare er en begrenset del av verdistigningen på ikke avskrivbar kapital i landbruket som blir oppjustert. Det vil også kunne utløse en stor og uønsket omsetning av landbrukseiendommer mot slutten av denne perioden.

Landbruksdepartementet har forståelse for at det ikke er ønskelig å ha overgangsregler i svært lang tid. Likevel mener vi at det her er helt nødvendig å ha en så lang periode at de aller fleste kommer inn under bestemmelsen. Derfor mener vi at den må settes til 30 år som er den normale eierperioden. Alternativet hadde vært å foreta en ny verdsetting av alle eiendommer i 2004. Vi kan heller ikke se at det er noen gyldig argumentasjon at det vil være vanskeligere å finne en 30 år gammel inngangsverdi i 2015 enn det er i 2005.

Landbruks- og matdepartementet ser en mulighet for å kunne fjerne overgangsregelen tidligere dersom det gis en generell anledning for alle som ønsker det til å foreta en justering av inngangsverdiene etter denne forskrift før en gitt frist (enten de skal selge snart eller ikke). Departementet har foreslått en 3 års frist frem til og med 2008. Dette har vi foreslått som alternativ 1, mens vi som alternativ 2 mener det foreslåtte system må videreføres til 2034.

LMD foreslår videre følgende tekst:

§ 9-3-5

Sammenfaller oppreguleringsperioden og oppregulering er gjennomført etter § 9-8-3 annet ledd bokstav d, legges tidligere oppregulering av kostpris på jord- eller skogbrukseiendom til grunn for oppregulering etter denne forskrift.

Begrunnelse: Skatteloven § 9-8-3, 2 ledd bokstav d hjemlet adgang til oppreguleringer av kostpris på jord- og skogbrukseiendom. Det er i høringsnotatet på side 5 uttalt at det i disse tilfellene ikke skal være adgang til å kreve oppregulering på ny for samme tidsperiode i disse tilfellene.

I den grad det forekommer tilfeller hvor det går en viss tid fra oppreguleringen etter § 9-8-3 og til 31. desember 2004 skal eieren ha en oppjustering etter de alminnelige overgangsregler for mellomperioden. Dette fremkommer ikke i forskriftsteksten og bør tilføyes for å anskueliggjøre dette.

Vedlegg 2: Prisregistreringer og beregning av faktor for justering av inngangsverdier

Kjøpeår	Pris ¹ pr enhet med bygning	Verdiøkningfaktor basert på 2005 tall	5 års glidende snitt	Faktor	FIN forslag: kpi	Differanse	Differanse i pst.
2005	1 150 427	1,0	1 150 427	1,0	1,00	0,0	0 %
2004	1 020 045	1,1	1 085 236	1,1	1,004	0,1	6 %
2003	960 326	1,2	1 043 599	1,1	1,01	0,1	9 %
2002	826 509	1,4	989 327	1,2	1,03	0,1	13 %
2001	745 379	1,5	940 537	1,2	1,05	0,2	16 %
2000	693 422	1,7	849 136	1,4	1,08	0,3	25 %
1999	599 507	1,9	765 029	1,5	1,11	0,4	35 %
1998	562 501	2,0	685 464	1,7	1,14	0,5	47 %
1997	492 826	2,3	618 727	1,9	1,16	0,7	60 %
1996	458 062	2,5	561 264	2,0	1,19	0,9	72 %
1995	401 806	2,9	502 940	2,3	1,21	1,1	89 %
1994	390 493	2,9	461 138	2,5	1,24	1,3	101 %
1993	370 422	3,1	422 722	2,7	1,25	1,5	118 %
1992	471 171	2,4	418 391	2,7	1,28	1,5	115 %
1991	507 642	2,3	428 307	2,7	1,31	1,4	105 %
1990	448 378	2,6	437 621	2,6	1,36	1,3	93 %
1989	476 283	2,4	454 779	2,5	1,41	1,1	79 %
1988	432 374	2,7	467 170	2,5	1,48	1,0	66 %
1987	402 696	2,9	453 475	2,5	1,58	1,0	61 %
1986	357 747	3,2	423 496	2,7	1,71	1,0	59 %
1985	322 204	3,6	398 261	2,9	1,84	1,0	57 %
1984	283 046	4,1	359 613	3,2	1,94	1,3	65 %
1983	243 887	4,7	321 916	3,6	2,06	1,5	73 %
1982	204 729	5,6	282 323	4,1	2,24	1,8	82 %
1981	165 570	6,9	243 887	4,7	2,49	2,2	89 %
1980	126 412	9,1	204 729	5,6	2,83	2,8	99 %
1979	113 056	10,2	170 731	6,7	3,14	3,6	115 %
1978	105 107	10,9	142 975	8,0	3,29	4,8	145 %
1977	89 147	12,9	119 858	9,6	3,55	6,0	170 %
1976	82 922	13,9	103 329	11,1	3,88	7,3	187 %
1975	78 980	14,6	93 842	12,3	4,24	8,0	189 %
1974	69 516	16,5	85 134	13,5	4,74	8,8	185 %
1973	60 713	18,9	76 256	15,1	5,17	9,9	192 %
1972	56 225	20,5	69 671	16,5	5,57	10,9	196 %
1971	51 627	22,3	63 412	18,1	5,95	12,2	205 %
1970	48 329	23,8	57 282	20,1	6,35	13,7	216 %
1969	42 449	27,1	51 869	22,2	7,02	15,2	216 %
1968	38 818	29,6	47 490	24,2	7,20	17,0	236 %
1967	38 676	29,7	43 980	26,2	7,48	18,7	250 %
1966	34 801	33,1	40 615	28,3	7,79	20,5	264 %
1965	31 505	36,5	37 250	30,9	8,06	22,8	283 %
1964	26 007	44,2	33 961	33,9	8,42	25,5	302 %
1963	24 544	46,9	31 107	37,0	8,88	28,1	316 %
1962	24 310	47,3	28 233	40,7	9,10	31,6	348 %
1961	23 711	48,5	26 015	44,2	9,55	34,7	363 %
1960	21 624	53,2	24 039	47,9	9,80	38,1	388 %
1959	20 440	56,3	22 926	50,2	9,80	40,4	412 %
1958	19 794	58,1	21 976	52,3	10,06	42,3	420 %
1957	17 891	64,3	20 692	55,6	10,53	45,1	428 %
1956	16 794	68,5	19 309	59,6	10,83	48,8	450 %
1955	15 057	76,4	17 995	63,9	11,26	52,7	468 %
1954	13 937	82,5	16 695	68,9	11,37	57,5	506 %
1953	13 473	85,4	15 430	74,6	11,84	62,7	530 %
1952	11 448	100,5	14 142	81,3	12,10	69,2	572 %
1951	10 615	108,4	12 906	89,1	13,22	75,9	574 %
1950	10 625	108,3	12 020	95,7	15,36	80,4	523 %
1949	10 344	111,2	11 301	101,8	16,01	85,8	536 %
1948	9 027	127,4	10 412	110,5	16,24	94,3	580 %
1947	9 184	125,3	9 959	115,52	16,24	99,3	611 %

Kilde:

Tall fra 1947-1980 er basert på Statistisk sentralbyrå's tabell 100 over pris per skyldmark (gjelder vanlige jordbruksseiemidler i fri omsetning).

Tall fra 1981-1984 har SST ikke statistikk på.

Tall fra 1985-2005 er basert på Statistisk sentralbyrå's tall for tinglyst omsetning av landbruks- og fiskeeiendom.

Tall fra 2005 gjelder tall for 1. Halvår i 2005.