

Finansdepartementet
Akersgt.30
Postboks 8008 Dep.
0030 Oslo

Dato: 17.11.05

Høringsuttalelse til høring om fastsetting av inngangsverdi ved realisasjon av landbrukseiendom

NORSKOG viser til høringsbrev datert 04.10.05 og avgir med dette organisasjonens synspunkter på det fremlagte forslaget til forskrift om fastsetting av inngangsverdi ved realisasjon av landbrukseiendom.

Et friere eiendomsmarked er en av forutsetningene for nyskaping i landbruket. De som ønsker å drive aktivt må kunne kjøpe tilleggsarealer og utvikle sin virksomhet. Da må andre nødvendigvis være villige til å selge. Ulike utredninger og forslag til lovendringer fra Landbruks- og matdepartementet de senere år viser til behovet for å legge til rette for friere omsetning av landbrukseiendommer, som et virkemiddel for å styrke næringen. Det vises til økende etterspørsel etter landbrukseiendommer, mens utbudet i markedet ikke følger den samme utviklingen. For skogbruket er dette særlig uheldig i en situasjon der kun et fåtall eiere er aktive, og hvor nedgangen i avvirkningen er bekreftet som en tung politisk utfordring. Landbruks- og matdepartementet har de senere år vist økt oppmerksomhet mot utvikling av markedet for landbrukseiendom. En utredning gjort av ECON analyse på oppdrag av LMD viser behovet for en gjennomgang av dagens regelverk som styrer dette markedet. Det nyeste forslaget til endring er en oppheving av jordlovens delingsforbud, som nylig har vært på høring. Formålet med endringen i jordloven er å lette fradeling, og dermed øke utbudet av eiendom.

Endringene i skatteloven § 9-3 sjette ledd med virkning fra 1.januar 2005, innebærer at landbrukseiendom som tidligere kunne selges skattefritt etter ti års eiertid nå blir belagt med gevinstbeskatning, dersom salget skjer ut av familie. Innføring av en slik gevinstbeskatning vil redusere utbudet av eiendommer for salg, da det for selger innebærer en kraftig skatteskjerpelse. Effekten av dette vil sannsynligvis bli meget sterk siden det for mange betyr en endring fra skattefritt salg til å utløse marginalskatt på nær 50%. Det har lenge vært signaler fra departementet om overgangsordninger for oppregulering av inngangsverdi, men metodene har ikke vært fastsatt. Skatteeffekten for selger har derfor vært beheftet med usikkerhet, noe som skaper avventende holdninger til salg.

NORSKOG er tilfreds med at Finansdepartementet nå fremmer et forslag til hvordan en oppregulering av inngangsverdi ved realisasjon av landbrukseiendom skal gjennomføres.

Vi vil videre knytte våre kommentarer til følgende punkter:

- **NORSKOG mener adgangen til oppregulering av kostpris må være en mulighet for alle skogeiere uavhengig av planer om salg, og at oppregulert verdi må kunne inngå i skjermingsgrunnlaget.**
- **NORSKOG mener en tidsbegrenset adgang til oppregulering på 10 år er akseptabelt dersom alle gis adgang til oppregulering, uavhengig av planer om salg.**
- **NORSKOG mener en oppjustering på bakgrunn av konsumprisindeksen ikke reflekterer prisutviklingen på landbrukseiendommer.**
- **NORSKOG mener utviklingen av kalkulasjonsrenten må taes med i betraktning ved en oppregulering av inngangsverdi.**
- **NORSKOG mener det bør gis anledning til å fremlegge en ny takst i forbindelse med oppregulering.**

NORSKOG mener adgangen til oppregulering av kostpris må være en mulighet for alle skogeiere uavhengig av planer om salg, og at oppregulert verdi må kunne inngå i skjermingsgrunnlaget.

Slik den skattemessige situasjonen blir for skognæringen fra og med 2006, vil skattebelastningen bli svært ulik avhengig av hva du har kjøpt skogeiendommen for en gang i fortiden. Skogeiere som har sittet med skogeiendommen i mange år, og som følge av dette har en lav kostpris målt i nominell verdi, vil få et vesentlig lavere skjermingsgrunnlag enn en skogeier som nylig har kjøpt en identisk eiendom. Denne forskjellen vil være tilstede selv om begge har kjøpt sin eiendom til en pris tilsvarende markedspris på kjøpstidspunktet. Denne forskjellsbehandlingen i skattebelastning kan unngås ved å akseptere at alle skogeiere kan gjennomføre en oppregulering av kostpris til 01.01.05, og legge den oppregulerte kostpris til grunn også som utgangspunkt for fastsettelse av skjermingsgrunnlag.

NORSKOG mener en tidsbegrenset adgang til oppregulering på 10 år akseptabelt dersom alle gis adgang til oppregulering uavhengig av salgsplaner.

I forslaget til forskrift foreslår departementet at adgangen til å oppregulere eiendommens inngangsverdi begrenses til 10 år. Dersom det aksepteres at oppregulering av kostpris kan gjøres av alle, uavhengig av salgsplaner, og slik at oppregulert kostpris kan inngå i skjermingsgrunnlaget er en frist på 10 år akseptabelt. Det er da så klare incitamenter for skogeier til å gjennomføre dette at 10 år vil være tilstrekkelig.

Dersom dette ikke aksepteres kan NORSKOG ikke se at en slik tidsfrist er hensiktsmessig. Dersom man av ulike årsaker ikke kan, eller vil selge før 2014, er det urimelig at disse da skal miste retten til en oppregulering. Vi kan derfor ikke se at det er særlige grunner for at fristen for oppregulering skal begrenses til 10 år. I forskriften presiseres det også at det er skatteyter selv som må kreve en oppregulering, og selv dokumentere oppreguleringsgrunnlaget. NORSKOG mener det ville være riktig å gi alle en generell mulighet for oppregulering av kostpris uavhengig om man forestiller seg et salg i den kommende tiårsperioden.

NORSKOG mener en oppjustering på bakgrunn av konsumprisindeksen ikke reflektere prisutviklingen for landbrukseiendommer

I høringsbrevet fastsetter departementet at det som en overgangsordning skal foretas en sjablonmessig oppregulering i samsvar med den generelle prisutviklingen for gårdsbruk og skogbruk. Konsumprisindeksen foreslås som det beste grunnlag for en slik oppregulering. NORSKOG mener at konsumprisindeksen på ingen måte reflekterer den prisutviklingen vi har sett på jord- og skogbrukseiendommer de senere år. Konsumprisindeksen viser prisutviklingen for forbruksvarer. Investering i eiendom, som jord- og skogbrukseiendommer inngår ikke i konsumprisindeksen. Prisutviklingen på landbrukseiendom påvirkes også av prisutviklingen i markedet for bolig og fritidseiendommer. Vi mener det er behov for å utarbeide en indeks som i langt sterkere grad reflekterer virkeligheten i dagens marked for landbrukseiendommer. Det vil da være svært viktig at hensynet til kalkulasjonsrenten som kommenteres under innarbeides i en slik modell.

NORSKOG mener utviklingen av kalkulasjonsrenten må taes med i betraktning ved en oppregulering av inngangsverdi

NORSKOG vil fremheve hvordan utviklingen av kalkulasjonsrenta ved verdsetting av konsesjonspliktig landbrukseiendom har endret seg betydelig over en kort tidsperiode. I løpet av de siste 20 år har kalkulasjonsrenten, definert av Landbruksdepartementet, svingt i intervallet 4-9 %. I 2002 ble kalkulasjonsrenten justert fra 7 % til 4%, som brukes i dag. Denne endringen i kalkulasjonsrente innebærer en verdiøkning for landbrukseiendommer på 75 % bare i løpet av noen få år. Kalkulasjonsrenten er svært normgivende for prisutviklingen på konsesjonspliktige eiendommer. I dag er som kjent kalkulasjonsrenten 4%. Det blir klart feil, og ikke dekkende for den faktiske prisutviklingen når en ikke inkluderer dette i normtabellen for oppregulering av historisk kostpris. Som en konsekvens av blant annet dette har prisutviklingen for landbrukseiendommer utviklet seg langt raskere enn konsumprisindeksen.

NORSKOG mener det bør åpnes for muligheter for å fremlegge en ny takst for eiendommen i forbindelse med oppregulering.

I forslaget til forskrift legger Departementet til grunn en forståelse av at oppregulert kostpris normalt vil være lavere enn omsetningsverdien. Dette brukes som argument for at en oppregulering ikke bør ha som mål å sette en kostpris lik full markedsverdi per 31. desember 2004. NORSKOG mener det er gode grunner for å oppregulere kostprisen slik at denne samsvarer med full markedspris. En av grunnene til at man har ønsket å holde en lav kostpris har vært at eiendommen selges innad i familien, og at man dermed ønsker å gjøre en overdragelse enklere for neste generasjon. Når nå gevinstbeskatningen rammer salg ut av familie, bør det også gis mulighet for å oppregulere til full markedspris, der selger kan fremlegge en ny takst som grunnlag for eiendommens kostpris. Dersom taksten reflekterer markedspris vil selger kunne gjennomføre salget uten nevneverdige skatteskjerpelser, og man vil da unngå at økte skatter bremser tilbudet av landbrukseiendommer.

Med hilsen

Mette Heiberg
(Næringspolitisk konsulent)