

Bemærkninger til lovforslaget.

I. Almindelige bemærkninger.

Lovforslaget går ud på, at de staten og kommunerne tilhørende faste ejendomme — såvel bebyggede som ubebyggede — fremtidig kun må sælges på *jordrentevilkår*, således at der ved salget ikke erlægges nogen købesum for jorden uden forbedringer, men at køberne til det offentlige skal udrede en stedsevarende årlig afgift, jordrente, på 4 pct. årlig af arealets *jordrenteværdi*, således som denne til enhver tid fastsættes efter nærmere i forslaget angivne regler.

For de ejendomme, der i dag eller senere måtte komme i offentlig eje, vil der således — efterhånden som ejendommene sælges af det offentlige — steds blive svaret jordrente eller fuld grundskyld.

A. De gældende vilkår for salg af jord.

Ved salg af jord vil man i reglen kunne opdele købesummen i to bestanddele, nemlig dels den del, der berigtiges kontant, ved udstedelse af pantebrev eller ved overtagelse af indestående prioriteter, dels den del, der berigtiges i form af overtagelse af den på ejendommen hvilende afgiftspligtige grundstigning.

I det følgende skal der gøres nogle bemærkninger om disse 2 bestanddele af købesummen.

1. Købesummen ÷ afgiftspligtig grundstigning.

Størstedelen af den jord, der i dag ligger i udkanen af eller omkring de eksisterende bysamfund, har for ikke mange år siden været landbrugsjord. Ved vurderingen i 1932 blev grundværdien for sådan jord normalt ansat til omkring 8-12 øre pr. m². Ved den første lov om grundstigningsskyld af 20. maj 1933 blev disse vurderingssummer fastlagt som grundbeløb på de ejendomme, der dengang var ubebyggede, selv om jorden lå ret tæt op ad de daværende bymæssigt bebyggede områder. Siden 1932 har der været en stærk vækst i mange bymæssigt bebyggede områder, og de velbeliggende grunde omkring disse bysamfund er derfor steget meget betydeligt i værdi.

En del af denne samfundsskabte værdistigning er inddraget til fordel for det offentlige i kraft af lovgivningen om grundstigningsskyld, men til trods herfor sælges sådan jord i dag ofte til priser, der ud over den afgiftspligtige grundstigning andrager op til flere kroner pr. m².

Når jord skal anvendes som byggegrund, må der i reglen foretages en byggemodning i form af vej- og kloakanlæg m. v. Sådan byggemodning betragtes som en *forbedring* af jorden. Ved køb af en byggemoden grund indgår vederlaget for byggemodningen ofte i den samlede købesum, men det er ikke ualmindeligt, specielt hvor en kommune er sælger, at der betales særskilt for byggemodningen i form af vej- og kloakbidrag m. v.

Ved jords vurdering til grundskyld omfatter grundværdien såvel den rene jordværdi som forbedringerne. Ved beregningen af den almindelige grundskyld til stat og kommune foretages der fradrag i grundværdien for forbedringer, således at ejeren kun svarer grundskyld af grundværdien efter fradrag for forbedringer. Dette fradrag kan ifølge loven om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme ikke fastsættes højere end det beløb, hvormed grunden må antages at være værdiforøget, og heller ikke højere end ejerens bekostning ved forbedringen.

Efter det foreliggende lovforslag skal kun den rene jordværdi, altså jorden uden forbedringer, overgå til jordrentesvarelse, medens forbedringer som hidtil betales enten kontant eller ved forrentning og afdrag på vej- og kloakgæld m. v.

2. Afgiftspligtig grundstigning.

Som nævnt berigtiges en del af købesummen for jord ved overtagelse af afgiftspligtig grundstigning, der dog kun påhviler en begrænset kreds af ejendomme.

De gældende regler om grundstigningsskyld findes i afsnit II. B. i loven om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme (lovbekendtgørelse nr. 237 af 9. juli 1958), hvorefter grundstigningsskylden beregnes på grundlag af den siden 1. oktober 1950 stedfudne værdistigning med tillæg af eventuel ældre fikseret afgiftspligtig grundstigning fra tiden før 1950.

Formålet med den gældende lovgivning om grundstigningsskyld er at inddrage til fordel for samfundet den del af den samlede grundværdistigning for en ejendom, der skyldes befolkningstilvækst og offentlige foranstaltninger m. v. Den del af grundværdistigningen, der inddrages af det offentlige, kaldes „den afgiftspligtige grundstigning“, og inddragningen sker ved, at der pålignes ejendommen en årlig afgift på 4 pct. af den afgiftspligtige grund-