

Bemærkninger til lovforslaget.

Forslaget omhandler forskellige ændringer i de gældende vurderingsregler med henblik på den forestående 14. alm. vurdering pr. 1. august 1969.

Af de foreslåede ændringer vedrører forslaget § 1, nr. 1, ansættelsen af grundværdien for landbrugs-ejendomme m. v., der er beliggende i de af de godkendte byudviklingsplaner omfattede yderzoner og i de af godkendte byplaner omfattede landbrugszoner.

Ifølge den gældende bestemmelse i § 14, stk. 5, kommer ved disse ejendomme vurderingslovens § 14, stk. 1-3, (den såkaldte „bondegårdsregel“) ikke til anvendelse ved ansættelsen af grundværdien for jord, hvis handelsværdi overstiger jordens værdi ved benyttelse til landbrug og lignende, men grundværdien for sådan jord ansættes efter reglerne i § 16, d. v. s. til det beløb, som efter de gældende handelspriser antages at kunne opnås for den pågældende ejendom i ubebygget stand ved salg til en efter samtlige forhold økonomisk god anvendelse, i hvilken henseende hensyn bl. a. tages til udstyknings- og omlægningsmuligheder. Ved forslaget om ophævelse af § 14, stk. 5, tilsigtes, at grundværdien fremtidig skal ansættes efter § 14, stk. 1-3, d. v. s. at grundværdien skal ansættes til det beløb pr. arealenhed, som jorden efter sin beskaffenhed og beliggenhed ville koste efter egnens priser, hvis den hørte til en middelstor bondegård i middelgod kultur, uden at der ved vurderingen tages hensyn til den højere værdi, der er en følge af forventninger om ejendommens overgang til inderzonestatus med deraf følgende mulighed for udstykning.

Det er et almindeligt princip ved ansættelsen af grundværdien, at der, jfr. § 13, stk. 2, skal tages hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter. Dette gælder også de rådighedsindskrænkninger, der er en følge af beliggenhed i yderzone eller landbrugszone. Det har imidlertid i en årrække været omtvistet, hvilken betydning man burde tillægge denne zonestatus ved grundværdiansættelsen. Spørgsmålet opstod første gang i slutningen af 1950'erne, hvor det ved de større byer, navnlig i Københavns omegn, var blevet almindeligt, at handelspriserne for landbrugs-ejendomme i yderzone var påvirket af købernes forventning om ved byudviklingsplanens udløb eller ved dispensation forinden at få ejendommen helt eller delvis overført til inderzone. Spørgsmålet om yderzonebåndets betydning for vurderingen blev da forelagt skattedepartementet, som i 1960 fastslog, at kun ejendomsværdien skulle ansættes efter han-

delsværdien, medens grundværdien for ejendomme i yderzone, der kun måtte benyttes til landbrug, fortsat skulle ansættes efter § 14, stk. 1-3.

Der var imidlertid stadig diskussion om spørgsmålet, og efter opfordring fra den daværende finansminister blev problemet nøje gennemgået i Udvalget vedrørende forenkling af ejendomsbeskatningen. I udvalgets redegørelse, der er trykt som bilag til det den 20. januar 1965 fremsatte forslag til lov om ændring i lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme (Folketingstidende 1964-65, tillæg A, sp. 891-928), har udvalget påpeget de momenter af planlægningsmæssig natur, der taler for at lade vurderingen foregå efter bondegårdsreglen, og de skattepolitiske og vurderingsmæssige hensyn, der taler for at lade vurderingen ske på grundlag af handelsværdien. Udvalget tog ikke stilling til, hvilke hensyn der skulle have prioritet, men henskød afgørelsen til regering og folketing, og ved lov nr. 224 af 4. juni 1965 gennemførtes den nugældende § 14, stk. 5.

Denne bestemmelse har medført, at der i områder omkring de større byer er sket en kraftig opvurdering af grundværdierne, og det har for mange ejere af sådanne landbrugsejendomme været vanskeligt at betale de heraf følgende høje grundskatter med den under zonebåndet tilladte benyttelse. For at afbøde disse vanskeligheder og tilgodese de planlægningsmæssige hensyn gennemførtes ved lov nr. 421 af 19. december 1966 en ny § 6 A i lov om beskatningen til kommunerne af faste ejendomme. Ifølge denne bestemmelse ydes der efter begæring af ejere af ejendomme, der på tidspunktet for den vurdering, som lægges til grund ved skatteberegningen, benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, henstand med betaling af grundskyld, herunder grundskyld til amtskommunen, såfremt ejendommen er beliggende inden for de områder, der er omfattet af en godkendt byudviklingsplans yderzone eller mellemzone, eller en godkendt byplans landbrugszone. Henstanden ydes kun for så vidt angår grundskylden af den del af grundværdien, der overstiger den jordbrugsmæssige værdi, og henstandsbeløbene skal sikres ved skadesløsbrev, der tinglyses på ejendommen og forfalder til betaling, når zonebåndet ophæves. Henstandsordningen har imidlertid ikke løst de pågældende grundejeres problemer, idet kun mellem en tredjedel og halvdelen af de ejere, hvis ejendomme er omfattet af ordningen, hidtil har benyttet sig af adgangen til at søge henstand, antagelig fordi ejerne er betænkelige ved at