

foretaget i professor *Gunnar Thorlund Jepsens* doktorafhandling »*Fra grundstigningsskyld til frigørelsesafgift*« skulle den foreslåede afgiftsprocent kombineret med den foreslåede vurderingsmetode medføre inddragelse af cirka 80 pct. af de jordværdistigninger, som ligger ud over inflationen.

Ad § 5: Den foreslåede metode til fordeling af nulpunktsjordværdien ved udstykninger vil sikre, at jordværdistigningsafgiften for grunde af samme størrelse og beliggenhedsværdi vil være ens, uanset om grundene er udstykket fra en større eller mindre ejendom, og uanset om en større eller mindre del af ejendommen udstykkes.

Som påpeget i professor *Thorlund Jepsens* forømtalte afhandling vil dette derimod ikke være tilfældet, såfremt man fordele nulpunktsjordværdien i forhold til de enkelte grundes jordværdi ved første vurdering efter udstykningen. Endvidere vil en sådan fordelingsregel medføre, at nulpunktsjordværdien og dermed jordværdistigningsafgiften for samtlige grunde i en udstykning må ændres, såfremt jordværdiansættelsen for en enkelt eller flere grunde ændres som følge af påklage fra grundejeren. Dette undgås ved en fordeling efter m².

Ad § 6: Hensigten med denne bestemmelse er at sikre, at jordværdistigningsafgiften for ejendomme med fællesarealer fordeles i forhold til de enkelte boligigheders beliggenhedsværdi, ligesom det normalt er tilfældet for så vidt angår de eksisterende ejendomsskatter.

Ad § 7: Bestemmelsen er en naturlig følge af princippet om den omkostningsbestemte husleje og er i øvrigt begrundet med, at huslejen i det regulerede byggeri må skønnes at ligge under markedslejen, hvorved lejerne i dag faktisk får (en del af) fordelene af en stigende jordrente uden at betale for den.

Dertil kommer, at jordværdistigningsafgiften må forventes overvæltet på huslejen i det almennyttige byggeri, hvorved der ville opstå øgede huslejespændinger, hvis ikke lejen i de huslejeregulerede ejendomme blev påvirket af jordværdistigningsafgiften.

I de kommuner, hvor huslejeafståelsen er fri

og markedsbestemt, skulle jordværdistigningsafgiften principielt ikke påvirke huslejen, men udelukkende hvile på grundejerne.

Ad § 8: Ved at undlade at indrømme fradragsret for jordværdistigningsafgiften åbnes der mulighed for en større sænkning af indkomst- eller forbrugsskattesatserne og dermed af den marginale skatteprocent, ligesom jordværdistigningsafgiftens dæmpende indflydelse på jordpriserne bliver større, end hvis der indrømmes fradragsret for afgiften.

Ad § 9: Jordværdistigningsafgiften vil overflødigge kapitalvindingsskatten samt frigørelses- og afståelsesafgiften. Kapitalvindingsskatten hæmmer udbuddet af ejendomme og vanskeliggør dermed generationsskiftet samtidig med, at ejendomspriserne presses i vejret. Det må derfor være ønskeligt, at denne på mange måder u hensigtsmæssige skat afløses af en løbende afgift, der øger udbuddet af jord, dæmper ejendomsprisstigningerne og dermed fremmer generationsskiftet.

For at undgå komplicerede og administrationskrævende overgangsbestemmelser foreslås et fuldstændigt bortfald af de nævnte skatter med virkning fra den første periode, hvor jordværdistigningsafgiften pålignes.

Ad § 10: Begrundelsen for denne bestemmelse er dels, at den primær- og amtskommunale ejendomsbeskatning bevares, jævnfør § 11, og dels, at man ved at lade afgiften være statslig bedre kan sikre, at provenuet anvendes til de skattelettelser, som der er et åbenlyst behov for.

Ad § 12: En af de positive virkninger af den foreslåede jordværdistigningsafgift er, at den i modsætning til en afgift, der forfalder til betaling ved ejerskifte, vil fremme en optimal udnyttelse af jorden. Denne virkning svækkes dog i samme grad, som man dispenserer fra kravet om en løbende indbetaling af afgiften. Dette taler for at undgå omfattende henstandsregler m. v.

For pensionister skønnes det dog rimeligt at åbne mulighed for en likviditetsmæssig aflastning gennem en udskydelse af afgiftsbetalingen efter de samme regler, som i dag gælder med hensyn til udskydelse af betalingen af ejendomsskatter. En fritagelse ville blot være en foræring til arvingerne.