

ningslovgivningen, der blev vedtaget i Folketings-samlingen 1968-69.

Et andet element i denne lovgivning var en opdeling af Danmark i 3 zoner. By- og landzoneloven betød, at al fast ejendom her i landet skulle henføres til landzone eller byzone eller udlægges til sommerhusområde.

Opdelingen betød, at en ejer af en ejendom i landzone fremover ikke uden tilladelse fra de offentlige myndigheder kunne udstykke eller anvende ejendommen til bymæssig bebyggelse.

Frigørelsesafgiftsloven skal ses som et appendiks til denne lovgivning. Formålet med loven er således, at inddrage en del af den værditilvækst, der er knyttet til indlemmelse af faste ejendomme under byzone eller som sommerhusområde, hvor der åbnes adgang til en udvidet anvendelse af ejendommene. Denne værdistigning fandt man rimelig blev beskattet, da den væsentligste del af værdistigningen skyldtes den ændrede zonestatus, og derfor måtte siges at være samfundsskabt.

Frigørelsesafgiftsloven blev til i en tid, hvor byområderne blev udvidet kraftigt over hele landet. I slutningen af 60erne og begyndelsen af 70erne overførte kommunerne således store arealer fra landzone til byzone for at imødekomme den forventede stigende efterspørgsel på »byjord«. En række kommuner overvurderede dog dengang efterspørgslen, og en række steder i landet blev mere jord, end der reelt var behov for, overført fra landzone til byzone. Disse områder blev derfor liggende i byzone, selvom anvendelsen var uændret.

I dag er overførslen af landarealer fra landzone til byzone væsentlig lavere end i 70erne. Der ligger også mere realistiske forventninger bag arealoverførslen end tidligere. Ofte ligger der konkret udarbejdede projektforslag bag arealoverførslen.

Med udviklingen i de senere år er det således i færre situationer tilfældet, at en ejer af en landbrugsejendom vil fortsætte med landbrugsdriften i en længere årrække efter arealoverførslen.

Af Tilbageførselsudvalgets endelige afrapportering til miljø- og energiministeren i 1996 fremgår således:

»Om der opstår problemer omkring byzonearealer, der ikke udbygges som forudsat, afhænger i høj grad af kommunens planlægning. Det er udvalgets opfattelse, at kommunerne nu i langt højere grad end ved zonelovens ikrafttræden i begyndelsen af 70'erne har midlerne til at gennemføre en planlægning, der sikrer, at der ikke inddrages mere jord i byzone end nødvendigt, og at arealudlæg til byformål placeres rigtigt. Efter kommuneplanloven fra 1975 udarbejdes der i alle kommuner en kommuneplan for hele kommunens

område, som tages op til vurdering hvert fjerde år. I forbindelse med dette arbejde har kommunen opbygget en betydelig erfaring.«

De i dag relativt færre og/eller mindre overførsler af areal fra landzone til byzone eller sommerhusområde mindsker behovet for at opretholde en særlig skattemæssig behandling af den værdistigning, der opstår ved selve arealoverførslen.

Regeringen finder derfor ikke, at der er behov for at opretholde den særlige fremrykkede beskatning på dette område.

Efter frigørelsesafgiftsloven skal der ved overgang fra landzone til byzone ved zoneovergangen betales en frigørelsesafgift af den samfundsskabte værdistigning, der er en følge af zoneovergangen.

Frigørelsesafgiftsloven omfatter alene ejendomme, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage. Frigørelsesafgiftsloven omfatter desuden de ejendomme, der den 1. august 1969 blev benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, og som efter dette tidspunkt enten er blevet tilplantet, uden at arealet er undergivet fredskovpligt, eller ikke længere bliver benyttet. Der skal dog ikke betales frigørelsesafgift, hvor ejendomme i landzone har fået tilladelse til en anden anvendelse. Heller ikke ejendomme, der er jordrentepligtige, er omfattet af frigørelsesafgiftsloven.

Frigørelsesafgiften skal i alle tilfælde betales, uanset hvad der har været formålet med erhvervelsen af ejendommen.

Frigørelsesafgiften beregnes af den afgiftspligtige ejendoms frigørelsesværdi og opgøres isoleret for hver enkelt ejendom.

Frigørelsesværdien udgør det beløb, hvormed et slutbeløb overstiger et basisbeløb. Slutbeløbet er den ejendomsværdi, som ejendommen ansættes til ved den første vurdering efter overgang til byzone eller sommerhusområde. Basisbeløbet beregnes ved at formindske ejendomsværdien ved den sidste vurdering før zoneovergang med et evt. differencebeløb efter vurderingsloven og forhøje det herefter fremkomne beløb med 50 pct.

Frigørelsesafgiften forfalder i princippet straks til betaling i forbindelse med selve zoneovergangen.

I den forbindelse står frigørelsesafgiftsloven i modsætning til beskatningen af fortjeneste ved salg af faste ejendomme efter ejendomsavancebeskatningsloven og statsskatteloven. I disse love indtræder skattepligten først ved afståelsen af den faste ejendom (realisationsprincippet).

Den afgiftspligtige har dog ret til at få henstand med betaling af frigørelsesafgiften, hvis der kan stilles sik-