

kerhed for afgiften indenfor den gældende ejendoms-værdi. Henstanden er rentefri de første 4 år. Herefter forrentes henstanden med en fradragsberettiget rente på 6 pct. p.a. Henstanden bortfalder ved ejendommens salg eller når ejendommen ikke længere benyttes som landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage. Henstandsfristen udløber 12 år efter zoneovergangen. Henstanden kan dog i særlige tilfælde forlænges yderligere.

Kommunen har pligt til inden 4 år efter zoneovergangen at overtage den afgiftspligtige ejendom til en pris svarende til slutbeløbet, hvis den afgiftspligtige begærer dette. Bestemmelsen er en beskyttelse af ejeren mod kommunens ændringer i zonestatus. Det er dog en forudsætning, at ejendommen - på det tidspunkt ejeren begærer ejendommen overtaget af kommunen - fortsat benyttes som landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage.

Hvis ændringen af zonestatus sker efter begæring af den afgiftspligtige, har kommunen efter planloven mulighed for at kræve en sikkerhedsstillelse for gennemførelsen af det projekt, der nødvendiggør den ændrede zonestatus.

Hvis en ejendom senere tilbageføres fra byzone eller sommerhusområde til landzone, tilbagebetales afgiften til ejeren, hvis ejendommen ejes af den samme person, som ejede ejendommen ved zoneovergangen. Ejendomme, der tilhører staten eller kommunerne, er ikke omfattet af denne bestemmelse.

Ved senere salg af ejendommen nedsættes efter de nugældende regler i ejendomsavancebeskatningsloven normalt fortjenesten med et beløb, der svarer til den dobbelte frigørelsesafgift.

Efter forslaget ophæves frigørelsesafgiftsloven.

Ophævelsen af frigørelsesafgiften betyder i princippet, at den værdistigning, der er en følge af en ejendoms overgang fra landzone til byzone, ikke beskattes på det tidspunkt, hvor zoneoverførslen sker, men at beskattningen udskydes til det tidspunkt, hvor ejendommen afhændes.

De gældende henstandsregler medfører dog i forvejen nogen udskydning af skattebetalingen.

Ophævelsen af frigørelsesafgiftsloven medfører således ikke, at den samfundsskabte værdistigning ikke beskattes. Beskatningstidspunktet udskydes blot til det tidspunkt, hvor den oprindelige ejer sælger ejendommen. Alene i de tilfælde, hvor fortjenesten ved salg af en sådan ejendom er omfattet af parcelhusreglen, vil der ikke ske nogen beskatning af fortjenesten. Det må dog antages at være tilfældet i meget begrænset omfang på grund af grundarealernes størrelse. Desuden vil ophævelsen med de gældende regler om

henstand i 4 år og forrentet henstand i 12 år i praksis alene betyde, at man giver afkald på indtægten efter skat fra henstandsrenterne.

Den enkelte ejer vil også med en ophævelse af frigørelsesafgiften opleve beskattningen af fortjenesten som mere rimelig, idet beskattningen af fortjeneste udskydes til det tidspunkt, hvor ejendommen sælges og fortjenesten realiseres. Igennem årene har flere skatteydere klaget over, at de på grund af frigørelsesafgiftsloven bliver beskattet af en urealiseret fortjeneste.

Selvom frigørelsesafgiftsloven ophæves, er det fundet hensigtsmæssigt at bevare visse af de regler i frigørelsesafgiftsloven, der indeholder en væsentlig retssikkerhedsgaranti for den enkelte ejer af en fast ejendom, ved at de overføres til planloven eller ved, at der tages højde herfor ved den foreslåede overgangsordning. Det drejer sig om

- kommunernes pligt til at overtage en fast ejendom i en periode af 4 år efter overgangen fra landzone til byzone eller sommerhusområde,
- bestemmelsen om at frigørelsesafgift tilbagebetales ved tilbageførsel af et areal fra byzone eller sommerhusområde til landzone, såfremt der ejeren på tilbageførselstidspunktet er identisk med ejeren på overførselstidspunktet og
- henstandsordningen med betaling af frigørelsesafgift.

Ejere af ejendomme, der er overført eller overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde inden den 1. januar 2004, og som har fået henstand med betalingen af frigørelsesafgiften, får dog mulighed for at få henstanden, dvs. beskattningen efter frigørelsesafgiftsloven, erstattet med beskatning af fortjenesten på afståelsestidspunktet efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven.

Konsekvenser af ophævelsen for allerede ydet henstand og betalt frigørelsesafgift

Ophævelsen af frigørelsesafgiftsloven får ingen betydning for de ejere af fast ejendom, der har betalt frigørelsesafgift. De vil fortsat skattemæssigt blive behandlet efter de gældende regler. Det betyder, at der fortsat vil blive givet et dobbelt fradrag for den betalte frigørelsesafgift ved salg af ejendommen ligesom en foreslået ændring af planloven sikrer, at frigørelsesafgift fortsat vil blive tilbagebetalt ved tilbageføring af et areal fra landzone til byzone til den samme personkreds som i dag.

Ejere af faste ejendomme, der har fået henstand med betaling af frigørelsesafgift, kan efter forslaget vælge mellem fortsat at blive behandlet efter de gæl-