

## Forslag

til

### Lov om ændring i lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme.

Fremsat den 4. maj 1960 af *finansministeren*.

#### § 1.

I lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme (lovbekendtgørelse nr. 237 af 9. juli 1958) foretages følgende ændringer:

**1.** I lovens § 2, stk. 2, indføjes som et nyt nr. 12:

„12) af alle selvstændigt vurderede ejendomme, der har været genstand for salg, når den i overdragelsedokumentet fastsatte salgssum for den faste ejendom er mere end 50 pct. højere end den senest forud for overdragelsen foreliggende ansættelse af ejendomsværdien“.

**2.** I lovens § 2, stk. 3, indføjes efter „nr. 11“ ordene: „og 12“.

**3.** I lovens § 2, stk. 5, indføjes efter „nr. 11“ ordene: „og 12“.

**4.** I lovens § 18, stk. 2, indføjes i slutningen af 1. pkt. efter „pålignede beløb“ ordene: „dog højst til den for det forbedrede areal ansatte grundværdi“.

**5.** Til lovens § 54, stk. 1, føjes som et nyt pkt.: „For så vidt angår forbedringer, for hvilke der første gang er givet fradrag i grundværdien den 1. september 1960 eller senere, forhøjes grundbeløbet dog kun med 75 pct. af det bortfaldne fradragsbeløb“.

**6.** Lovens § 56 affattes således:

„Stk. 1. Ved den 12. alm. vurdering pr. 1. september 1960 gives der hver ejendom et tillæg til ejendommens grundbeløb på 55 pct., beregnet af grundbeløbet, samt

endvidere et tillæg beregnet med 10 pct. af den del af ejendommens grundbeløb, der udgør højst 1 kr. pr. m<sup>2</sup> vurderet areal.

**Stk. 2.** For ejendomme, der har fradrag for forbedringer, beregnes tillæggene i henhold til stk. 1 af vedkommende ejendoms grundbeløb med tillæg af beløbet for fradraget for forbedringer. For så vidt angår forbedringer, for hvilke der første gang er givet fradrag i grundværdien den 1. september 1960 eller senere, gives tillæggene i henhold til stk. 1 dog kun med i alt 10 pct.

**Stk. 3.** Spørgsmålet om hvilke tillæg til grundbeløbet i henhold til stk. 1 og 2, der skal gælde efter den 13. alm. vurdering pr. 1. september 1964, vil være at forelægge folketinget i folketingsåret 1963-64“.

**7.** Lovens § 64, stk. 3, affattes således:

„Stk. 3. Så længe den i stk. 1 eller 2 ommeldte 2 måneders frist ikke er begyndt at løbe, kan hverken køber eller sælger fraskrive sig retten til at kræve vederlaget reguleret. Sælgeren kan ikke betinge sig ret til at træde tilbage fra handelen, såfremt køberen kræver vederlaget nedsat i henhold til stk. 1 og 2. Aftale om, at vederlaget skal forhøjes med nedsættelsesbeløbet eller en del af samme, er ugyldig“.

**8.** Lovens § 69, stk. 1 a, affattes således:

„Stk. 1 a. Når en ejendom udelukkende bruges til helårsbeboelse og højst indeholder 2 lejligheder, hvoraf én bebos af ejeren selv, skal denne være fritaget for at svare grundstigningsskyld af de første 7 000 kr. af det beløb, hvormed den afgiftspligtige grundstigning er steget ud over den afgiftspligtige

grundstigning, der blev konstateret ved ejendommens første ansættelse efter ejerens, dennes ægtefælles eller afdøde ægtefælles erhvervelse af ejendommen, dog tidligst ansættelsen ved 10. alm. vurdering. Dersom ejeren af en ejendom, som iøvrigt opfylder betingelserne for fritagelse i medfør af nærværende stk. 1 a, godtgør, at der efter 1. oktober 1946 er indrettet en tredje lejlighed i loftsetagen, tilstås der tilsvarende fritagelse. For den del af stigningen i den afgiftspligtige grundstigning, der ligger over 7 000 kr., kan finansministeren, når begæring derom fremsættes, under de ovenfor anførte betingelser tilstå hel eller delvis fritagelse, såfremt der ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse, uden at dette vil medføre væsentlig værdiforringelse for restarealet eller den bestående bebyggelse, og såfremt den stedfundne grundstigning ikke edsages af en tilsvarende forøgelse af ejen-

dommens udbytte. Stigning i lejeværdien af ejerens egen bolig betragtes, for så vidt angår de her omhandlede ejendomme, aldrig som forøgelse af ejendommens udbytte“.

9. I lovens § 69, stk. 1 c ændres: „6 000 kr.“ til „7 000 kr.“.

## § 2.

Finansministeren bemyndiges til at genoptrykke lov nr. 179 af 23. juni 1956 med de ændringer, der følger af lov nr. 274 af 27. november 1957, lov nr. 180 af 7. juni 1958, lov nr. 122 af 15. april 1959 samt af nærværende lov.

## § 3.

Lovens bestemmelser finder første gang anvendelse ved beregningen af ejendoms-skatte for skatteåret 1961-62. I øvrigt træder loven i kraft den 1. september 1960

### *Bemærkninger til lovforslaget.*

Under hensyn til at der i de seneste år har været en ret kraftig prisstigning for byggegrunde, særlig omkring København og de større købstæder og disses forstæder og andre bymæssige bebyggelser, har man fundet det rimeligt, at der søges inddraget en større del af denne værdistigning til samfundet.

Ifølge de gældende regler gives der ved beregningen af den afgiftspligtige grundstigning et tillæg til grundbeløbet, der skulle svare til den almindelige stigning i grundværdierne siden 10. alm. vurdering pr. 1. oktober 1950. Efter 11. alm. vurdering pr. 1. september 1956 beregnedes dette tillæg til 30 pct., hvilket tillæg er gældende indtil næste almindelige vurdering pr. 1. september 1960, hvor der finder ny beregning sted på grundlag af ansættelserne ved denne vurdering.

Reglerne for beregningen af dette tillæg for den almindelige prisstigning (det såkaldte „konjunkturtillæg“) er udformet således, at man fra beregningen af stigningsprocenten har undtaget de områder i landet, hvor grundstigning af særlige årsager gør sig stærkt gældende, nemlig København, Frederiksberg, Københavns amtsrådsreds samt de største provinsbyer og deres forstæder. Da der imidlertid også indenfor det område, der skal tages med ved beregningen af stigningsprocenten, indtræder betydelige grundværdistigninger af særlige årsager, f. eks. i de større provinsbyer og disses forstæder

samt i områder, hvor der finder udstykning af sommerhusgrunde sted, vil den beregnede stigningsprocent komme til at stige stærkere end den almindelige stigning i grundværdierne for landbrugs-ejendomme, jfr. herved at stigningsprocenten ved 11. alm. vurdering som anført blev beregnet til 30 pct., medens den almindelige stigning fra 10. til 11. alm. vurdering af værdien af landbrugsjord kun udgjorde 24,6 pct.

Da stigningen i værdien af landbrugsjord ved 12. alm. vurdering skønnes at ville andrage ca. 23 pct. i forhold til 11. alm. vurdering, vil den gennemsnitlige stigning for landbrugsjord andrage ca. 54-55 pct. i forhold til 10. alm. vurdering pr. 1. oktober 1950.

Det foreslås nu, at man ikke afventer beregningen af dette tillæg for den almindelige prisstigning, men med virkning for tidsrummet mellem 12. og 13. alm. vurdering fastsætter konjunkturtillægget til 55 pct. svarende til den gennemsnitlige stigning i landbrugsjordens værdi.

Efter de gældende regler gives der hver ejendom udover konjunkturtillægget et yderligere grundbeløbstillæg, udgørende 10 pct. af den del af ejendommens grundbeløb, der udgør højst 1 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket tillæg fastholdes.

For landbrugsejendomme og andre ejendomme med grundbeløb under 1 kr. pr. m<sup>2</sup> vurderet

F. t. l. om ændr. i l. om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme.

areal vil grundbeløbstillæggene herefter andrage ialt 65 pct. af grundbeløbet, hvorfor sådanne ejendomme, hvor der ikke har fundet stigning i grundværdien sted af særlige årsager, i almindelighed ikke kan antages at blive pålignet grundstigningsskyld efter 12. alm. vurdering.

Efter de gældende bestemmelser beregnes der konjunkturtillæg af fradraget i grundværdien for forbedringer. Da forbedringsfradraget fastsættes efter prisforholdene ved forbedringens foretagelse, findes det uberettiget, at der beregnes fuldt konjunkturtillæg af nye forbedringer, hvorfor man har foreslået, at der af forbedringer, for hvilke der første gang gives fradrag ved 12. alm. vurdering pr. 1. september 1960, kun beregnes et tillæg på i alt 10 pct., medens der beregnes konjunkturtillæg som hidtil af forbedringer, for hvilke der allerede er givet fradrag forud for 12. alm. vurdering.

Til lovforslagets enkelte bestemmelser bemærkes:

#### Til § 1.

ad 1. I lovens § 2, stk. 2, nr. 6, er der hjemmel til at foretage omvurdering af ejendomme, som ved anlæg af jernbaner, gader, veje, pladser o. lign. eller af andre særlige årsager må antages at være steget i værdi. Denne bestemmelse har været benyttet, hvor der har været foretaget vejanlæg, indlemmelser m. v., men ikke som følge af jernbaneanlæg, idet sådanne ikke har fundet sted i lovens gyldighedsperiode. De planlagte jernbaneanlæg i Københavns nærtrafik må forventes at ville medføre meget betydelige grundstigninger, således at der må antages at ville finde omvurderinger sted i disse områder. Da der imidlertid vil kunne være andre områder med stærke prisstigninger, hvor der også kan være trang til omvurdering, har man fundet det rimeligt, at der for ejendomme, hvor der er konstateret en i forhold til vurderingen særlig høj pris, åbnes adgang til omvurdering.

ad 2 og 3. Ændringerne her er en følge af ændringen under 1.

ad 4. Ændringen har til hensigt at klargøre, at fradraget for forbedringer aldrig kan overstige grundværdien for det forbedrede areal.

ad 5. Når et fradrag for forbedringer bortfalder, forhøjes som hovedregel ejendommens grundbeløb med det bortfaldne fradragbeløb, og konjunkturtillægget beregnes herefter af det således forhøjede grundbeløb. Ændringen tilsigter, at der ikke sker

nedgang i den afgiftspligtige grundstigning, når fradragbeløbet bortfalder.

ad 6. Der henvises til de indledende bemærkninger. Hensigten med bestemmelsen i stk. 3 er, at spørgsmålet om procenternes fastsættelse for den kommende 4-årsperiode i folketingsåret 1963-64 skal forelægges folketinget.

ad 7. Under hensyn til den interesse der navnlig for køberne knytter sig til at få så fuldstændige oplysninger som muligt om størrelsen af den afgiftspligtige grundstigning, der vil komme til at påhvile det areal, hvorom der handles, er der adgang til at lade det omkontraherede areal vurdere, såfremt der foreligger en selvstændig matrikulering af arealet. Når sådan selvstændig matrikulering ikke foreligger, har parterne sædvanligt handlet på en af følgende måder:

1) Den forventede afgiftspligtige grundstigning ansættes i skødet til et meget højt beløb, hvorhos sælgeren samtidig fraskriver sig retten til at kræve vederlaget reguleret (opad), såfremt den afgiftspligtige grundstigning bliver mindre end i skødet forudsat,

2) den forventede afgiftspligtige grundstigning ansættes i skødet til et ret lavt beløb, men sælgeren forbeholder sig ret til at annullere handelen, såfremt den afgiftspligtige grundstigning bliver større end i skødet forudsat, og køberen stiller krav om regulering af købesummen (nedad).

De nævnte fremgangsmåder ved affattelsen af skøder har gjort den i loven forudsatte mulighed for køberen til at handle på lige vilkår med sælgeren illusorisk. Lovændringen tilsigter, at begge parter i handelen gøres interesseret i enten at ansætte købesummen, herunder beløbet for den afgiftspligtige grundstigning, i så nær overensstemmelse som muligt med arealets værdi eller vente med at fastsætte købesummen, til der foreligger særskilt matrikulering og vurdering af det omkontraherede areal.

ad 8. Den i den nugældende lov indeholdte bestemmelse, hvorefter fritagelse for grundstigningsskyld for parcelhuse kun skulle gives på visse betingelser, når grundværdien oversteg 30 kr. pr. m<sup>2</sup>, er bortfaldet, således at der efter forslaget gives samme fritagelse, uanset om grundværdien er over eller under 30 kr. pr. m<sup>2</sup>. Fritagelsesbeløbet 6 000 kr. er samtidig foreslået forhøjet til 7 000 kr.

ad 9. For sommerhuse og kolonihaver er grænsen i grundværdien foreslået forhøjet fra 6 000 kr. til 7 000 kr.