

Forslag

til

Lov om udskydelse af 13. alm. vurdering m. v.

Fremsat den 6. marts 1964 af *finansministeren*.

§ 1. Den 13. alm. vurdering, der i henhold til §§ 1 og 3 i lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme, jfr. lov-bekendtgørelse nr. 305 af 1. august 1960, skulle finde sted pr. 1. september 1964, udskydes ét år, således at vurderingen først finder sted pr. 1. september 1965.

§ 2. Pr. 1. september 1964 finder der års-omvurdering sted efter reglerne i §§ 2 og 3 i lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme.

§ 3. Ansættelser, der ved årsumvurderingerne pr. 1. september 1963 og 1. september 1964 foretages alene efter en eller flere af bestemmelserne i § 2, stk. 2, nr. 1, 6, 7, 8, 10 og 11 i lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme, lægges dog ikke til grund ved beregningen af grundskylden til staten og kommunerne og af grundstigningsskylden, medmindre grundværdien efter fradrag for forbedringer er lavere end efter den ansættelse, der ligger til grund for den hidtidige beregning. Det samme gælder ansættelser, som efter 1. september 1962 er foretaget ved vurderinger i henhold til § 4 af selvstændigt vurderede ejendomme.

Stk. 2. De i stk. 1, 1. pkt. fastsatte regler gælder tillige ved ansættelser, der ved årsumvurderingerne pr. 1. september 1963 og 1. september 1964 er foretaget efter lovens § 2, stk. 2, nr. 2, 3, 4 og 5, eller som efter 1. september 1962 er sket ved en i henhold til § 4 eller § 8, stk. 3, foretaget vurdering af ejendomme, fra hvilke der er fraskilt

Finansmin. Skd. IV. j. nr. 18-26/1964.

areal. For ejendomme, der er omvurderet ved de nævnte vurderinger efter § 2, nr. 2, 3 og 5 eller efter § 4, stk. 2, i anledning af, at der til ejendommen er lagt et areal, foretages beregningen af de i stk. 1 nævnte skatter på grundlag af den oprindelige ejendoms hidtidige grundværdi efter fradrag for forbedringer, respektive dens hidtidige afgiftspligtige grundstigning med tillæg af det beløb, hvormed det tillagte areal indgår i grundværdien efter fradrag for forbedringer ved den pågældende vurdering, respektive det beløb for afgiftspligtig grundstigning, der er beregnet for det tillagte areal på grundlag af vurderingen.

§ 4. Ansættelser, der ved årsumvurderingerne pr. 1. september 1963 og 1. september 1964 foretages efter bestemmelsen i § 2, stk. 2, nr. 12, i lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme, lægges ikke til grund ved beregningen af grundskylden til staten og kommunerne og af grundstigningsskylden af ejendomme, hvis areal ikke overstiger 1400 m² og som udelukkende eller i alt overvejende omfang bruges til helårsbeboelse og højst indeholder 2 lejligheder, hvoraf én bebos af ejeren selv. Dersom ejeren af en ejendom, som i øvrigt opfylder de i nærværende paragraf fastsatte betingelser godtgør, at der efter 1. oktober 1946 er indrettet en tredje lejlighed i loftsetagen, finder de i pkt. 1 anførte bestemmelser tillige anvendelse på denne ejendom.

Stk. 2. For ejendomme, hvis areal overstiger 1400 m², men som benyttes på den

i stk. 1 anførte måde, kan finansministeren, når begæring derom fremsættes, tillade, at de i stk. 1 anførte regler finder tilsvarende anvendelse, såfremt der ikke fra ejendommen kan udstykket grund til selvstændig bebyggelse, uden at dette vil medføre væsentlig værdiforringelse for restarealet eller den bestående bebyggelse.

§ 5. Bestemmelsen i § 14, stk. 5, i lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme, jfr. lovbekendtgørelse nr. 305 af 1. august 1960 som ændret ved lov nr. 221 af 31. maj 1963, forlænges for tiden indtil 13. alm. vurdering pr. 1. september 1965.

Bemærkninger til lovforslaget.

ad §§ 1-4.

Der er for tiden ekspertundersøgelser med relation til ejendomsskatterne i gang i en række udvalg. Der er således et udvalg, der undersøger størrelsen af boligudgifterne for henholdsvis lejere og ejere af eget hus. Der er et udvalg, der undersøger byrdefordelingen mellem staten og kommunerne. Endelig er der nedsat et udvalg med den særlige opgave at undersøge mulighederne for en forenkling af ejendomsbeskatningen.

Det sidstnævnte udvalg har afgivet to foreløbige indstillinger, der er optrykt som bilag til nærværende bemærkninger. Den første indstilling indeholder dels forslag om nogle ændringer i omvurderingsreglerne, navnlig således at årsomvurdering af visse nærmere angivne årsager ikke skal medføre stigning i grundskatterne indtil næste alm. vurdering, dels forslag, der ajourfører den gældende ordning, hvorefter de fleste ejere af en- og tofamiliehuse og sommerhuse fritages for at betale grundstigningsskyld af den forøgelse af den afgiftspligtige grundstigning, der er opstået i vedkommende ejers ejertid. I den anden foreløbige redegørelse, der omhandler spørgsmålet om grundstigningsskyld af udlejningsejendomme, påpeger udvalget en række teknisk-administrative vanskeligheder ved at gennemføre en ordning, der tilsigter en ligestilling på dette område mellem ejere af en- og tofamiliehuse og lejere i beboelsesejendomme. Udvalget foreslår derfor, at man i stedet for eventuelle begrænsede foranstaltninger for beboelsesejendomme generelt udskyder virkningerne for grundstigningsskylden af den 13. alm. vurdering, således at det igangværende udvalgsarbejde kan tilendebringes, inden der udarbejdes forslag til ændringer i den bestående ordning.

Det er muligt, at der på grundlag af ekspertudvalgets betænkning til sin tid må stilles forslag også om ændringer i den kommunale ejendomsbeskatning, herunder først og fremmest grundskylden. Det vil derfor næppe være rimeligt at lade 13. alm.

vurdering finde sted pr. 1. september 1964 med virkning for den kommunale beskatning for så kort tid efter eventuelt at gennemføre ændringer. Det må under disse omstændigheder forekomme mere hensigtsmæssigt at fortsætte med det nuværende vurderingsgrundlag et år endnu, idet man så til den tid må kunne være nået frem til en samlet afklaring. Man kan vel også regne med, at den stabilisering i ejendomspriserne, som har været mærkbar et stykke tid, vil gøre sig yderligere gældende, således at der vil foreligge et solidere vurderingsgrundlag, hvis vurderingerne udsættes.

Det er samtidig regeringens hensigt at give udvalget vedrørende forenkling af ejendomsbeskatningen det direktiv for det videre arbejde med grundstigningsskylden, at den skal fikseres på det nuværende grundlag, og således at skævheder og urimeligheder, der er opstået siden 12. alm. vurdering, rettes.

På grund af de nævnte omstændigheder, og for at der kan gives tid til de fornødne undersøgelser og overvejelser, foreslås det ved nærværende lovforslags §§ 1 og 2, at den 13. alm. vurdering, der efter reglerne i statsejendomsskatteoven skulle finde sted pr. 1. september 1964, udsættes i ét år, således at den i stedet for finder sted pr. 1. september 1965, og at der pr. 1. september 1964 kun finder en årsomvurdering sted.

I konsekvens af udskydelsen af den alm. vurdering og baggrunden derfor, foreslås det samtidig i forslagens §§ 3 og 4, at alle de omvurderinger, hvis skattemæssige virkning indtræder pr. 1. april 1964 eller pr. 1. april 1965 ikke skal have virkning for beregningen af grundskylden til staten og kommunerne samt grundstigningsskylden, bortset fra tilfælde, hvor der er tale om nyudstykkede parceller og andre ejendomme, som ikke har nogen tidligere ansættelse, samt ejendomme, der er omvurderet i anledning af salg og som ikke er bebygget med en- og to-familiehuse.

Bestemmelsen i forslagens § 3, stk. 1 går derfor nærmere ud på, at ansættelserne ved de nævnte

årsomvurderinger ikke skal lægges til grund ved beregningen af de nævnte skatter i tilfælde, hvor omvurderingen finder sted efter bestemmelserne i statsejendomsskattelovens § 2, stk. 2, nr. 1, 6, 7, 8, 10 og 11. Der er i alle disse tilfælde tale om ejendomme, som i forvejen var selvstændigt vurderet, og hvis areal er uforandret, men som er blevet omvurderet som følge af, at der er indtrådt forhold, som kan påvirke ejendommens værdi, såsom bygningsforbedringer, anlæg af veje eller jernbaner m. v., storm- og brandskader, offentlige foranstaltninger, der nedsætter ejendommens værdi, og forandringer som ifølge vurderingsloven nødvendiggør en ny vurdering. Endvidere omhandler bestemmelsen selvstændigt vurderede ejendomme, som er omvurderet efter ejerens begæring.

Samme regler skal efter § 3, stk. 2, 1. pkt. gælde for ejendomme, der ved de nævnte årsomvurderinger er omvurderet i henhold til statsejendomsskattelovens § 2, stk. 2, nr. 2, 3, 4 og 5, fordi der fra dem er afhændet eller udskilt arealer, eller som efter ejernes begæring er omvurderet efter 1. september 1962 i anledning af fraskillelse af areal.

Det gælder efter forslaget for alle de nævnte omvurderinger, at de dog skal lægges til grund ved beregningen af de nævnte skatter, hvor grundværdien efter fradrag for forbedringer ved omvurderingen er lavere end efter den ansættelse, der ligger til grund for den hidtidige beregning.

Det foreslås endelig i forslagets § 3, stk. 2, 2. pkt. med hensyn til ansættelser, der er foretaget ved de nævnte årsomvurderinger i medfør af statsejendomsskattelovens § 2, stk. 2, nr. 2, 3 og 5 eller som efter 1. september 1962 er sket efter vurdering i medfør af § 4, stk. 2 i anledning af, at der til ejendommene er lagt arealer, at der ikke som følge af sådan samvurdering skal ske forøgelse af de nævnte skatter for den oprindelige ejendom, idet beregningen fortsat skal ske på grundlag af dennes hidtidige grundværdi efter fradrag for forbedringer, respektive hidtidige afgiftspligtige grundstigning alene med tillæg af det beløb, hvormed det tillagte areal indgår i grundværdien efter fradrag for forbedringer ved omvurderingen, respektive det beløb for afgiftspligtig grundstigning, der er beregnet for det tillagte areal på grundlag af omvurderingen.

I forslagets § 4 foreslås det, at de nævnte skatter også skal beregnes efter den hidtidige vurdering for så vidt angår en- og to-familieshuse, som efter salg er omvurderet i henhold til statsejendomsskattelovens § 2, nr. 12, og hvis vurderede areal ikke overstiger 1400 m².

Afgrænsningen af disse ejendomme er formuleret i overensstemmelse med ekspertudvalgets forslag

vedrørende § 69, således at også beboelsesejendomme, i hvilke der i ganske uvæsentligt omfang finder en erhvervsmæssig benyttelse sted, omfattes af reglen. Det samme gælder, hvis ejeren godtgør, at der i ejendommen efter 1. oktober 1946 er indrettet en tredje lejlighed.

I § 4, stk. 2, er der endelig åbnet en adgang for finansministeren til at tillade, at reglerne i stk. 1 også kan finde anvendelse på ejendomme, hvis areal overstiger 1400 m², men som i øvrigt benyttes på den i stk. 1 anførte måde, hvis der ikke fra disse ejendomme kan udstykkes areal til selvstændig bebyggelse uden væsentlig værdiforringelse for restarealet eller den bestående bebyggelse.

Såfremt betingelserne for at en ejendom kan omfattes af reglen i § 4 ikke alle er opfyldt ved skatteårets begyndelse, men senere bliver det, indtræder omberegningen af skatterne fra begyndelsen af den skattetermin, der forfalder, efter at betingelserne er opfyldt. Hvis omvendt betingelserne for at en ejendom omfattes af § 4 bortfalder, f. eks. fordi ejendommen går over til at benyttes erhvervsmæssigt i mere end uvæsentligt omfang, omberegnes skatterne fra den første skattetermin, der herefter forfalder, således at beregningen fremtidig sker på grundlag af ansættelsen ved den seneste vurdering.

Omvurderingerne pr. 1. september 1963 og 1. september 1964 og de i bestemmelserne omhandlede vurderinger i medfør af § 4 og § 8, stk. 3, bliver for de i §§ 3 og 4 omhandlede ejendomme uden betydning for beregningen af grundskyld til staten og grundskyld og tillægsgrundskyld til kommunerne samt for beregningen af grundstignings-skylden, ligesom omvurderingerne ikke får virkning for fordelingen af den amtskommunale udskrivning på sognekommunerne og for den mellemkommunale refusion, i det omfang fordelingen, respektive refusionen sker på grundlag af de afgiftspligtige grundværdier.

Derimod kan de nævnte omvurderinger få betydning i andre henseender, således f. eks. ved reguleringer eller bortfald af fikseret ejendomsskyld til staten efter ejendomsskattelovens §§ 75-78, ved regulering af kommunal fikseringsværdi efter bestemmelserne i den kommunale ejendomsskatte-lov, beregningen af evt. kommunal dækningsafgift, vand- og renovationsafgift m. v. Bortset fra de i forslagets § 3 nævnte begrænsninger for afgifterne skal der derfor foretages de sædvanlige beregninger og reguleringer m. v. på grundlag af omvurderingerne, og den ved omvurderingerne beregnede afgiftspligtige grundstigning kan i medfør af statsejendomsskattelovens § 52 bringes til fradrag ved beregning

af formueskat, stempelafgift m. v. også i de tilfælde, hvor selve grundstigningsskylden beregnes på grundlag af en tidligere vurdering.

ad § 5.

Den ved lov nr. 221 af 31. maj 1963 indførte nye regel i statsejendomsskattelovens § 14, stk. 5, vedrørende visse vurderinger af landbrugsejendomme

og -arealer beliggende i byudviklingsområderne gælder kun for tiden indtil 13. alm. vurdering pr. 1. september 1964.

Det foreslås i konsekvens af den foreslåede udskydelse af den alm. vurdering, at den pågældende regel tilsvarende forlænges for tiden indtil den 13. alm. vurdering pr. 1. september 1965.

UDVALGET VEDRØRENDE FORENKLING
AF EJENDOMSBEKATNINGEN M. V.

Bilag 1.

København, den 3. december 1963.

Til hr. finansminister Poul Hansen.

I skrivelse af 23. september 1963 har finansministeren bedt udvalget om at tilrettelægge sit arbejde således, at det foreløbigt behandlede nogle mere presserende spørgsmål, der må være løst til 13. alm. vurdering, og har blandt disse spørgsmål særlig peget på vurderingen af landbrugsjord i yderzonerne, fritagelserne for grundstigningsskyld efter § 69, og problemerne i forbindelse med omvurderingerne samt eventuelt spørgsmålet om fritagelse for ejendomsskatter af landbrugsejendomme fra og med skatteåret 1965-66.

I overensstemmelse hermed fremsender udvalget hoslagt indstilling vedrørende ændringer i omvurderingsreglerne og i fritagelsesreglerne i statsejendomsskattelovens § 69. Indstillingen er udformet som lovforslag med bemærkninger.

Til denne indstilling ønsker udvalget at knytte følgende kommentar:

Den korte tid, der har stået til rådighed, har medført, at udvalget endnu ikke har kunnet optage de principielle spørgsmål om forenklingen af ejendomsbeskatningen til behandling. Udvalget har derfor med hensyn til omvurderingsreglerne ment kun at burde foreslå sådanne ændringer, som på en gang er åbenbart praktisk nødvendige, og som ikke rejser principielle problemer. Af samme grund har udvalget med hensyn til § 69 kun foreslået sådanne ændringer, der er nødvendige for under de ændrede økonomiske forhold ved og efter 13. alm. vurdering at opretholde den nuværende tingenes tilstand.

Indstilling vedrørende spørgsmålene om vurdering af landbrugsjord i yderzoner og det dermed sammenhængende spørgsmål om landbrugsejendommens fritagelse for ejendomsskatter, der har vist sig særlig tidkrævende, vil fremkomme i løbet af kort tid.

P. u. v.

J. Herslund,

sekr.

Underbilag til bilag 1.

Forslag

til

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

I lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme (lovbekendtgørelse nr. 305 af 1. august 1960) foretages følgende ændringer:

1. § 2, stk. 2, nr. 1, affattes således:

„1) af ejendomme, med hensyn til hvilke der er afholdt bekostninger til forbedringer af grunden eller bygninger eller til nybygninger, når bekostningen udgør mindst 10.000 kr. (heri medregnet værdien af ejers eget arbejde og egne materialer).“

2. § 2, stk. 2, nr. 3, affattes således:

„3) af ejendomme, ved hvilke der uden forandring af matrikelsbetegnelsen er sket arealændring som følge af omdeling eller skelforandring, for så vidt ændringen for nogen af de af omdelingen eller skelforandringen berørte ejendomme har påviselig indvirkning på ejendomsværdien eller grundværdien.“

3. § 2, stk. 2, nr. 5, affattes således:

„5) af ejendomme, fra hvilke der er eksproprieret areal, for så vidt arealændringen har påviselig indvirkning på ejendomsværdien eller grundværdien.“

4. § 2, stk. 2, nr. 6, affattes således:

„6) af ejendomme, for hvilke ejendomsværdien eller grundværdien må antages at være steget som følge af anlæg af jernbaner gader, veje, pladser o. lign. eller af andre særlige årsager.“

5. I § 3 udgår stk. 2.

6. I § 4, stk. 4, udgår 2. punktum.

7. I § 8, stk. 4 i slutningen udgår ordene: „medmindre overdragelsen finder sted i forbindelse med en ekspropriation af arealet.“

8. § 69, stk. 1 a, affattes således:

„Når en ejendom, hvis vurderede areal ikke overstiger 1.400 m² udelukkende eller i alt overvejende omfang bruges til helårsbeboelse og højst indeholder 2 lejligheder, hvoraf én bebos af ejeren selv, skal denne være fritaget for at svare grundstigningsskyld af den forøgelse af den afgiftspligtige grundstigning, der er konstateret i hans ejertid, jfr. stk. 3. Hvis ejendommens vurderede areal overstiger 1.400 m², skal ejeren under samme betingelser være fritaget for at svare grundstigningsskyld af de første 30.000 kr. af den anførte forøgelse af den afgiftspligtige grundstigning. Dersom ejeren af en ejendom, som i øvrigt 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 den anførte forøgelse af den afgiftspligtige grundstigning, der for en ejendom, hvis vurderede areal overstiger 1.400 m², ligger over 30.000 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 af restarealet eller den bestående bebyggelse, og såfremt den stedfundne grundstigning ikke ledsages af en tilsvarende forøgelse af ejendommens udbytte. Stigning i lejeværdien af ejerens egen bolig betragtes, for så vidt angår de her omhandlede ejendomme, aldrig som forøgelse af ejendommens udbytte.“

9. § 69, stk. 1 c, affattes således:

„For sommerhuse og kolonihaver med grundværdi af ikke over 15.000 kr. tilstås der ejeren fritagelse for grundstigningsskyld af den forøgelse af den afgiftspligtige grund-

stigning, der er konstateret i hans ejertid, jfr. stk. 3. Såfremt grundværdien overstiger 15.000 kr., tilstås der ejeren fritagelse for grundstigningsskyld af de første 5.000 kr. af den anførte forøgelse af den afgiftspligtige grundstigning. En ejer kan dog kun få fritagelse for ét sommerhus eller én kolonihave.“

10. § 69, stk. 1 d, affattes således:

„For ejendomme, der endnu ikke er blevet, men agtes bebygget og benyttet som under a. eller b. anført, og som i øvrigt opfylder de der nævnte betingelser for fritagelse, kan der af finansministeren tilstås ejeren henstand med betaling af grundstigningsskylden af den forøgelse af den afgiftspligtige grundstigning, der er konstateret i hans ejertid, jfr. stk. 3. Henstand kan ikke tilstås for et længere tidsrum end 10 år, regnet fra erhvervelsen.“

11. § 69, stk. 2, affattes således:

„For ubebyggede ejendomme, som ejeren udnytter til egen næringsdrift, og for bebyggede ejendomme, der af ejeren anvendes eller udlejes til beboelse eller næringsdrift, skal der tilstås ejeren hel eller delvis fritagelse for grundstigningsskyld af den forøgelse af den afgiftspligtige grundstigning, der er konstateret i hans ejertid, jfr. stk. 3, for så vidt han på en efter finansministerens skøn fyldestgørende måde godtgør, at den for den højere grundværdi forudsatte brugsform for tiden ikke kan effektueres, uden at dette skyldes ejerens egne forhold eller dispositioner, og at den stedfundne grundstigning ikke har været ledsaget af en tilsvarende udbyttetforøgelse.“

12. § 69, stk. 3, affattes således:

„Stk. 3. Den forøgelse af den afgiftspligtige grundstigning, der konstateres i ejerens ejertid, beregnes med udgangspunkt i 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. Hvis ejendommen ved erhvervelsen var selvstændigt vurderet ved en vurdering, foretaget højst 6 måneder før erhvervelsen, og den herved konstaterede afgiftspligtige grundstigning var lavere, sker beregningen dog med udgangspunkt heri. Sker der efter den vurdering, der danner udgangspunktet for beregningen af forøgelsen af den afgiftspligtige grundstigning, vurdering af en ejendom efter udstykning af areal fra denne, skal den afgiftspligtige grundstigning, der danner udgangspunktet for udmålingen af forøgelsen af den afgiftspligtige grundstigning for restejendommen, fordeles i samme forhold som det, hvori grundbeløbet fordeles.“

13. Til § 82, stk. 2, føjes som et nyt punktum:

„Ansættelser, der ved årsomvurderingerne foretages alene efter en eller flere af bestemmelserne i § 2, stk. 2, nr. 1, 5, 7 og 8, lægges dog ikke til grund ved beregningen af grundskylden til staten samt grundstigningsskylden, medmindre grundværdien efter fradrag for forbedringer er lavere end efter den ansættelse, der ligger til grund for den hidtidige beregning.“

Bemærkninger til lovforslaget.

De foreslåede ændringer i loven om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme angår dels omvurderingsreglerne og dels reglerne om hvilende grundstigningsskyld for en- og tofamilieshuse og sommerhuse. Det første sæt ændringer, der omfatter ændringsforslagene nr. 1-7 og nr. 13, sigter dels til at tydeliggøre reglerne, dels og især til at fritage ejere af ejendomme, der kommer til årsomvurdering af visse nærmere angivne årsager, for deraf følgende stigning i grundskatterne i tiden

indtil næste alm. vurdering. Hovedformålet med det andet sæt ændringer, der omfatter ændringsforslagene nr. 8-12, er at videreføre den gældende ordning, hvorefter de fleste ejere af en- og tofamilieshuse og sommerhuse helt eller delvis fritages for at betale grundstigningsskyld af den forøgelse af den afgiftspligtige stigning, der er opstået i vedkommende ejers ejertid.

Med hensyn til de enkelte bestemmelser i lovforslaget bemærkes i øvrigt følgende:

ad 1.

Efter den gældende regel i § 2, stk. 2, nr. 1, skal der foretages omvurdering af ejendomme, på hvilke der er afholdt bekostninger til forbedring af bygninger eller grunden, når bekostningen udgør mindst 5.000 kr. (heri medregnet værdien af ejers eget arbejde og egne materialer).

Det foreslås, at det bekostningsbeløb, der betinges omvurdering, og som i 1956 blev fastsat til 5.000 kr., nu under hensyn til prisstigningen forhøjes til 10.000 kr.

Samtidig foreslås to redaktionelle ændringer. For tydelighedens skyld foreslås det at nævne „nybygninger“ jævnsides med „forbedringer af bygninger“, og ordene „ejendomme, på hvilke“ foreslås ændret til „ejendomme, med hensyn til hvilke“, fordi forbedringer af grunde ofte finder sted i form af foranstaltninger udenfor selve grunden, f. eks. ved vej- og kloakanlæg. Der er ikke hermed tilset nogen realitetsændring.

ad 2.

Efter den gældende regel i § 2, stk. 2, nr. 3, skal der foretages omvurdering af ejendomme, ved hvilke der uden forandring af matrikelbetegnelsen er sket arealændring som følge af omdeling eller skelforandring, for så vidt ændringen har påviselig indvirkning på ejendommens værdi.

Det foreslås, at det i bestemmelsen bliver præciseret, at der foreligger omvurderingsgrund, ikke blot hvor ændringen har påviselig indvirkning på ejendomsværdien, men også hvor den har påviselig indvirkning på grundværdien.

Der foreslås samtidig en formulering, der fastslår, at der foreligger omvurderingsgrund for alle de af omdelingen eller skelforandringen berørte ejendomme, blot ændringen har påviselig indvirkning på ejendoms- eller grundværdien for en af ejendommene. Dette foreslås for at sikre gennemførelsen af de fornødne grundbeløbsfordelinger og er i øvrigt i overensstemmelse med, hvad der allerede hidtil er praktiseret, men med hjemmel i § 2, stk. 2, nr. 11.

ad 3.

Efter den gældende regel i § 2, stk. 2, nr. 5, skal der foretages omvurdering af ejendomme, fra hvilke der er eksproprieret areal, eller til hvilke der er lagt eksproprieret areal, for så vidt arealændringen har påviselig indvirkning på ejendommens værdi.

Det foreslås, at man lader bestemmelsen om, at der skal foretages omvurdering af ejendomme, til hvilke der er lagt eksproprieret areal, udgå, idet der ikke synes at være tilstrækkelig anledning til at foretage omvurdering af den ejendom, hvortil area-

let er lagt, før dennes ejer har fået tinglyst adkomst på det tillagte areal, i hvilket tilfælde der vil finde en samvurdering af arealerne sted efter § 2, stk. 2, nr. 2. For at opnå dette resultat, har det været nødvendigt også at foreslå ændring i § 8, stk. 4, jfr. ændringsforslag nr. 7.

Et tillagt eksproprieret areal vil efter ændringsforslagene nr. 3 og 7 blive vurderet som en selvstændig ejendom, jfr. § 2, stk. 2, nr. 11, indtil ejeren af ejendommen, hvortil det er lagt, har fået tinglyst adkomst på arealet.

Det foreslås derhos med hensyn til ejendomme, hvorfra der er eksproprieret areal, at det i bestemmelsen bliver præciseret, at der foreligger omvurderingsgrund, ikke blot hvor ændringen har påviselig indvirkning på ejendomsværdien, men også hvor den har påviselig indvirkning på grundværdien.

ad 4.

Efter den gældende regel i § 2, stk. 2, nr. 6, skal der foretages omvurdering af ejendomme, som ved anlæg af gader, veje, pladser o. l. eller af andre særlige årsager må antages at være steget i værdi.

Det foreslås, at det i bestemmelsen bliver præciseret, at der foreligger omvurderingsgrund, hvad enten værdistigningen vedrører ejendomsværdien eller grundværdien.

ad 5.

Efter § 3, stk. 1, skal ansættelsen af såvel ejendomsværdien som grundværdien ved de alm. vurderinger og årsvurderingerne foretages på grundlag af prisforholdene pr. 1. september i det år, hvori vurderingen skal foretages. Efter § 3, stk. 2, kan i tilfælde, hvor årsvurderingen finder sted i henhold til § 2, stk. 2, nr. 1, ejeren dog begære, at ejendomsværdien fra sidste forudgående vurdering ikke forhøjes med et større beløb end værdien af forbedringer.

Baggrunden for bestemmelsen i § 3, stk. 2, har været, at ejeren efter en omvurdering, der finder sted efter f. eks. sket tilbygning, skulle kunne undgå forhøjelse af ejendomsskylden for den oprindelige ejendom, hvis han ikke af hensyn til belåning eller af andre grunde var interesseret i at få fastslået ejendommens fulde værdi på omvurderingstidspunktet.

Efter at ejendomsskylden er blevet fikseret — til staten ved lov nr. 30 af 15. februar 1957, til bykommunerne ved lov nr. 31 af 15. februar 1957 og til sogne- og amtskommunerne ved lov nr. 34 af 18. februar 1961 — vil imidlertid en værdistigning, der giver sig udslag i forskelsværdien, hvad enten stigningen skyldes opførelse af nye bygninger, forbed-

Bilag til f. t. l. om udskydelse af 13. alm. vurdering m. v.

ring af bestående bygninger eller stigning i bygningsværdi, ikke mere kunne medføre påligning af yderligere ejendomsskyld.

Det formål bestemmelsen i § 3, stk. 2, skulle tjene er således nu bortfaldet. Det foreslås derfor, at man lader bestemmelsen udgå.

Samtidig undgår man herved en uheldig virkning, som anvendelsen af reglen på anden måde kan medføre for ejendomsskylden. Hvis grundværdien ved omvurderingen stiger med mere end værdien af forbedringen, medfører anvendelsen af reglen, at der sker en nedgang i forskelsværdien, som måske ikke ville foreligge ved en normal ansættelse af ejendomsværdien. Der kan endog fremkomme en negativ forskelsværdi. Forskelsværdinedgangen kan have til følge, at der efter statsejendomsskatte-lovens § 75 og de tilsvarende bestemmelser i den kommunale ejendomsskatte-lov sker et endeligt bortfald af den fikserede ejendomsskyld, som ellers ikke ville være sket. En inoedgåelse af denne utilsigtede virkning af begrænsningsreglen måtte, hvis § 3, stk. 2, ikke ophævedes, ellers kræve ændringer i de nævnte andre bestemmelser.

ad 6.

Bestemmelsen i § 4, stk. 4, 2. pkt. går ud på, at reglen i § 3, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse i tilfælde, hvor betingelserne for omvurdering i henhold til § 2, stk. 2, nr. 1, er til stede på tidspunktet for foretagelsen af en vurdering efter § 4 udenfor de alm. vurderinger og årsomvurderingerne. Forslaget om at lade § 4, stk. 4, 2. pkt. udgå er en konsekvens af forslaget om at ophæve reglen i § 3, stk. 2, jfr. ændringsforslag nr. 5.

ad 7.

Ifølge § 8, stk. 4, kan, når en fast ejendom eller en del af en sådan overdrages, det overdragne areal først vurderes som tilhørende den nye ejer når denne har fået tinglyst adkomst på det overdragne, med mindre overdragelsen finder sted i forbindelse med en ekspropriation af arealet.

Det foreslås, at ordene „med mindre overdragelsen finder sted i forbindelse med en ekspropriation af arealet“ udgår. Den foreslåede ændring står i forbindelse med den samtidig foreslåede ændring af § 2, stk. 2, nr. 5, og er nødvendig, for at det med denne ændring tilsigtede formål kan opnås, jfr. foran ad 3.

ad 8.

Efter de gældende regler i § 69, stk. 1 a, er ejerne af en- og tofamiliehuse umiddelbart fritaget for grundstigningsskyld af de første 7.000 kr. af forøgelsen af den afgiftspligtige grundstigning i deres ejertid, og de kan, hvor forøgelsen er større, efter

ansøgning til finansministeriet (skattedepartementet) fritages også for den øvrige del af forøgelsen i ejertiden, såfremt der ikke fra ejendommen kan udstykket grund til selvstændig bebyggelse, uden at dette vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Efter § 4, stk. 5, i loven om udstykning og sammenlægning af faste ejendomme (lovbekendtgørelse nr. 252 af 7. juni 1963) kan der, hvor ikke bygningsvedtægt eller byplanbestemmelser fastsætter andet, ikke udstykkes byggegrunde med et mindre areal end 700 m². Der kan herefter fra villagrunde, hvis areal ikke overstiger 1400 m², normalt ikke antages at kunne udstykkes yderligere grund til selvstændig bebyggelse. Skattedepartementet har under hensyn hertil hidtil praktiseret fritagelsesbestemmelsen i § 69, stk. 1 a, således, at der uden videre er meddelt fuld fritagelse, hvor grunden ikke har oversteget den nævnte størrelse.

Efter prisforholdene i 1960 medførte den således administrerede bestemmelse, at kun ejere af særlig store eller dyre grunde kom til at betale grundstigningsskyld af nogen del af forøgelsen af den afgiftspligtige grundstigning i deres ejertid.

Det foreliggende forslag har til hensigt at bevare denne tilstand og samtidig at forenkle administrationen.

Det foreslås derfor, at ejerne uden videre skal være fritaget for afgift af hele forøgelsen af den afgiftspligtige grundstigning i deres ejertid, hvor arealet ikke overstiger 1400 m². Fritagelsen vil herefter for sådanne villagrunde i alle tilfælde fuldt ud kunne ordnes umiddelbart af oppebørselsmyndighederne, uden at der bliver brug for nogen ansøgning til skattedepartementet.

For grunde, hvis areal overstiger 1400 m², foreslås det, at ejeren ligeledes umiddelbart ved oppebørselsmyndighedernes foranstaltning skal være fritaget for at svare grundstigningsskyld af de første 30.000 kr. af forøgelsen af den afgiftspligtige grundstigning i ejertiden. Overstiger forøgelsen af den afgiftspligtige grundstigning for en grund over 1400 m² derimod 30.000 kr., kan fritagelse for afgift af det overskydende beløb — på samme måde som hidtil med hensyn til stigninger udover 7.000 kr. — kun meddeles efter ansøgning til skattedepartementet, og således at den yderligere fritagelse her vil være betinget af, at der ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse, uden at dette vil medføre væsentlig værdiforringelse for restarealet eller den bestående bebyggelse.

Når man har foreslået det hidtidige fritagelsesbeløb på 7.000 kr. forhøjet til 30.000 kr., skyldes det følgende betragtninger:

Det må efter de foreliggende oplysninger om udviklingen i grundpriserne antages, at grundværdiansættelserne for en- og tofamiliehuse ved 13. alm. vurdering vil stige med op mod 125 pct. i forhold til 1960 i København, Frederiksberg og de københavnske omegnskommuner og i noget mindre omfang i landets andre kommuner. Det har almindeligvis hidtil været således, at den afgiftspligtige stigning siden 1950 kun har udgjort en mindre del af grundværdien, idet grundbeløbet og konjunkturtillæg efter § 56 ofte har udgjort en væsentlig del deraf. Derimod må det antages, at næsten hele forhøjelsen af grundværdien ved 13. alm. vurdering vil blive afgiftspligtig grundstigning, idet virkningen af konjunkturtillægget, der beregnes af grundbeløbet, selvom det kan påregnes forhøjet noget, vil være ret begrænset. Som følge heraf ville en forhøjelse af fritagelsesbeløbet, der alene svarede til den procentvise forhøjelse af grundværdien, kunne medføre, at der af ejendomme, som hidtil netop har kunnet udnytte fritagelsesbeløbet på de 7.000 kr. for stigningen siden 1950, fremtidig skulle betales en ret betydelig grundstigningsskyld, såfremt der fra ejendommen kunne udstykkes grund til selvstændig bebyggelse. Derimod må det antages, at den foreslåede forhøjelse af de 7.000 kr. til 30.000 kr. i almindelighed vil bevirke, at status quo på dette område kan bevares.

Efter den gældende regel i § 69, stk. 1 a, er det en betingelse for fritagelse, at ejendommen udelukkende bruges til beboelse. Da det imidlertid må anses for urimeligt, at ejeren skal være udelukket fra fritagelse, blot fordi der i et ganske uvæsentligt omfang finder en erhvervsmæssig benyttelse sted, f. eks. benyttelse af et lokale til arbejdsværelse, foreslås det på dette punkt at ændre reglen, så den finder anvendelse, hvor ejendommen udelukkende eller i alt overvejende omfang bruges til beboelse.

Der henvises i øvrigt med hensyn til ændring vedrørende beregningen af forøgelsen af den afgiftspligtige grundstigning i ejertiden til bemærkningerne nedenfor ad 12.

ad 9.

Efter de gældende regler i § 69, stk. 1 c, er ejere af sommerhuse og kolonihaver med grundværdi af ikke over 7.000 kr. fritaget for at betale grundstigningsskyld af den forøgelse af den afgiftspligtige grundstigning, der er sket i deres ejertid.

Denne fritagelsesregel omfattede i 1960 ved 12. alm. vurdering rimeligvis størstedelen af landets sommerhuse.

Da grundværdiansættelserne for sommerhusgrunde efter de foreliggende oplysninger om prisudviklingen må antages at ville stige ca. 100 pct.

over niveauet i 1960, vil en simpel ajourføring af reglen i § 69, stk. 1 c, kræve forhøjelse af de 7.000 kr. til 15.000 kr. En sådan forhøjelse vil ved 13. alm. vurdering fritage størstedelen af landets sommerhuse for at betale afgift af forøgelsen af den afgiftspligtige grundstigning i ejerens ejertid. En del ikke unormalt store huse i Nordsjælland vil dog formentlig have større grundværdi end 15.000 kr.

Det er derfor et spørgsmål, om man bør blive stående ved en simpel ajourføring af § 69, stk. 1 c. Allerede den gældende regel, der giver fuld fritagelse for grunde under 7.000 kr.'s grundværdi, men slet ingen lettelse for grunde med højere grundværdi, kan føre til lidet rimelige uligheder.

Sådanne uligheder vil naturligvis heller ikke kunne undgås ved en forhøjelse af grundværdien til 15.000 kr., og virkningerne af eventuelle uligheder vil nu blive føleligere, fordi en særlig stor del af værdistigningerne for sommerhusgrunde vil være afgiftspligtig grundstigning.

For på den ene side at undgå sådanne uligheder og på den anden side fortsat at fritage normale beskudne sommerhuse fuldtud for afgift af forøgelsen af den afgiftspligtige grundstigning i ejerens ejertid, foreslås det derfor — samtidig med ajourføringen af de 7.000 kr. til 15.000 kr. — at der også gives adgang til fritagelse, hvor grundværdien overstiger 15.000 kr., men således at det stigningsbeløb, for hvilket der i disse tilfælde kan gives fritagelse, begrænses til et vist beløb, der foreslås fastsat til 5.000 kr.

Den hidtidige bestemmelse, hvorefter en ejer dog kun kan få fritagelse for ét sommerhus eller én kolonihave, bibeholdes.

Der henvises i øvrigt med hensyn til ændring vedrørende beregningen af forøgelsen af den afgiftspligtige grundstigning i ejertiden til bemærkningerne nedenfor ad 12.

ad 10.

Efter den gældende regel i § 69, stk. 1 d, kan henstand med betaling af grundstigningsskyld af ejendomme, der endnu ikke er blevet, men agtes bebygget og benyttet som i § 69, stk. 1 a og b anført, ikke tilstås for et længere tidsrum end 5 år, regnet fra erhvervelsen. Da denne frist i visse tilfælde har vist sig for kort, foreslås det, at det tidsrum, indenfor hvilket der kan meddeles ejeren henstand, forlænges til 10 år, regnet fra erhvervelsen.

Der henvises i øvrigt med hensyn til ændring vedrørende beregningen af forøgelsen af den afgiftspligtige grundstigning i ejertiden til bemærkningerne nedenfor ad 12.

ad 11.

Der henvises ligeledes her med hensyn til ændring vedrørende beregningen af forøgelsen af den afgiftspligtige grundstigning i ejertiden til bemærkningerne ad 12.

ad 12.

Den forøgelse af den afgiftspligtige grundstigning med hensyn til hvilken ejeren kan få fritagelse for eller henstand med afgiftsbetalingen, har hidtil været udførligt beskrevet i hver af fritagelsesreglerne i § 69, stk. 1 og 2. For at forenkle lovens formulering og for samtidig at tillade en mindre realitetsændring i beregningsreglen foreslås reglerne herom samlet i § 69, stk. 3 således, at bestemmelserne i dette stykke fælles for hele paragraffen beskriver, hvad der menes med den forøgelse af den afgiftspligtige grundstigning, der er konstateret i ejerens ejertid.

Det foreslås samtidig, at det hidtidige 1. punktum i § 69, stk. 3, der fastslår, at en fritagelse kun gives indtil ejendommens næste vurdering, udgår som overflødig, og at det hidtidige 2. punktum, — som indeholder bestemmelser om, hvorledes der skal forholdes, hvor der efter den vurdering, der danner udgangspunkt for beregningen, er sket udstykningsvurdering, — med nogle redaktionelle ændringer føjes som 3. punktum til den foreslåede nye affattelse af stk. 3.

Med hensyn til den foreslåede realitetsændring bemærkes:

Efter de gældende regler i § 69, stk. 1 og 2, er det i alle tilfælde den afgiftspligtige grundstigning ved den første ansættelse efter ejerens, dennes ægtefælles eller afdøde ægtefælles erhvervelse af ejendommen (dog tidligst ansættelsen ved 10. alm. vurdering), der danner udgangspunkt for beregningen af fritagelse eller henstand.

Hvor det drejer sig om erhvervelse af en ikke selvstændig vurderet ejendom, harmonerer dette da også med, at den eventuelle regulering af vederlaget parterne imellem efter § 64 sker på grundlag af den første selvstændige ansættelse.

Hvor det derimod drejer sig om erhvervelse af en allerede selvstændig vurderet ejendom, og hvor denne erhverves på grundlag af en for nylig foretaget vurdering, f. eks. efter § 4 eller § 8, stk. 3, forekommer det ikke rimeligt, at man ikke lægger den ved denne vurdering konstaterede afgiftspligtige grundstigning til grund, men i stedet benytter den afgiftspligtige grundstigning ved den senere vurdering, der finder sted efter erhvervelsen, hvor der kan være sket en yderligere stigning.

Det foreslås derfor, at man, hvor ejendommen ved erhvervelsen er selvstændigt vurderet ved en

vurdering, der ikke ligger mere end 6 måneder tilbage, skal regne med den på grundlag heraf beregnede afgiftspligtige grundstigning som udgangspunkt, for så vidt den er lavere.

Ved en sådan regel opnår man, at ejeren kan få fritagelse for hele den stigning, der sker i hans ejertid, og på den anden side undgår man, at ejerne begærer ny vurdering efter erhvervelsen blot for så tidligt som muligt at skaffe sig et udgangspunkt for fritagelsen.

Det bemærkes, at det navnlig i tilfælde, hvor den foregående vurdering er foretaget kort før en alm. vurdering, vil kunne forekomme, at den på grundlag af den sidstnævnte vurdering beregnede afgiftspligtige grundstigning på grund af forøgelse af konjunkturtillægget bliver lavere, og er den sidstnævnte vurdering den første efter erhvervelsen, skal da det nævnte lavere beløb på sædvanlig måde danne udgangspunktet ved beregningen af fritagelse eller henstand, selvom den foregående vurdering ligger inden for de sidste 6 måneder før erhvervelsen.

ad 13.

Efter § 82, stk. 2, skal ansættelserne ved de alm. vurderinger og årsomvurderingerne lægges til grund ved skatteberegningen fra og med det første skatteår, der tager sin begyndelse efter pågældende 1. september.

Der foretages ved årsomvurderingerne vurdering af ejendomme enten efter ejerens begæring i henhold til § 2, stk. 2, nr. 10, eller hvor der foreligger de i § 2, stk. 2, nr. 1-9 og 11-12 anførte særlige omvurderingsgrunde.

Vurderingerne foretages efter værdiforholdene på vurderingstidspunktet.

Efter at ejendomsskylden er fikseret, medfører en omvurdering ikke påligning af yderligere ejendomsskyld. Derimod skal der på grundlag af omvurderingen foretages ny beregning af grundskyld og grundstigningsskyld for den resterende del af vurderingsperioden. Hvor prisniveauet på grunde, — som i de senere år har været stigende —, kan en omvurdering derfor medføre forøgelse i skattebyrden, der ikke står i forhold til de ændringer, f. eks. forbedringer, som har været årsag til omvurderingen.

Ved nærværende forslag foreslås det, at de omvurderinger, der alene finder sted efter en eller flere af bestemmelserne i § 2, stk. 2, nr. 1, 5, 7 og 8, ikke skal lægges til grund ved beregningen af grundskylden til staten samt grundstigningsskylden, medmindre grundværdien efter fradrag for forbedringer ved omvurderingen er lavere end efter den hidtidige beregning, idet det ikke kan anses for rimeligt, at omvurdering, som finder sted alene efter

disse bestemmelser, medfører en forøget grundbeskatning for ejendommen for den resterende del af vurderingsperioden.

De tilfælde af omvurderinger, for hvilke der herefter foreslås en maksimering af grundbeskatningen, er tilfældene, hvor omvurdering finder sted af ejendomme, med hensyn til hvilke der er afholdt bekostninger til forbedringer af grunden eller bygninger eller til nybygninger, når bekostningen udgør mindst 10.000 kr. (§ 2, stk. 2, nr. 1), af ejendomme, fra hvilke der er eksproprieret areal, for så vidt arealændringen har påviselig indvirkning på ejendomsværdien eller grundværdien (§ 2, stk. 2, nr. 5), af ejendomme, der har lidt væsentlig skade ved brand, storm eller lignende (§ 2, stk. 2, nr. 7) samt af ejendomme, der på grund af offentlige foranstaltninger er undergået værdiforringelse, og der ved forlig med eller kendelse af vedkommende myndighed er tillagt ejeren erstatning herfor (§ 2, stk. 2, nr. 8).

Det bemærkes, at der foran er foreslået nogle ændringer i § 2, stk. 2, nr. 1 og 5, hvorom der henvises til lovforslagets bemærkninger ad 1 og 3.

Virkningerne af den foreslåede ændring i § 82 kan nærmere præciseres således:

Omvurdering af de opregnede grunde bliver uden forhøjende virkning for grundskyld til staten og grundstigningsskyld for den resterende del af vurderingsperioden. Af § 26, stk. 2, i lov nr. 34 af 18. februar 1961 om beskatning til kommunerne af faste ejendomme følger, at de nævnte omvurderingsgrunde heller ikke kan medføre forhøjelse af grundskyld og tillægsgrundskyld til kommunen for den resterende del af vurderingsperioden.

Derimod skal ansættelsen ved omvurderingen på sædvanlig måde lægges til grund ved beregningen af den afgiftspligtige grundstigning i henhold til § 58, samt ved eventuelle reguleringer eller bortfald af fikseret ejendomsskyld til staten efter stats-ejendomsskattelovens §§ 75-78. På tilsvarende måde skal omvurderingerne lægges til grund for evt. regulering af kommunal fikseringsværdi efter bestemmelserne i den kommunale ejendomsskattelov samt for beregningen af evt. kommunal dækningsafgift af såvel offentlige som visse erhvervsjendomme og vand- og renovationsafgift efter denne lovs §§ 23 og 25. Endelig tillægges ansættelserne sædvanlig betydning indenfor andre beskatningsområder og forhold, hvor ejendomsvurderingerne lægges til grund.

UDVALGET VEDRØRENDE FORENKLING
AF EJENDOMSBEKATNINGEN M. V.

Bilag 2.

København, den 19. december 1963.

Til hr. finansminister Poul Hansen.

Ministeren har anmodet udvalget om en udtalelse angående muligheden for en ordning med fritagelse for grundstigningsskyld for ejendomme, der indeholder lejligheder bestemt til udlejning til beboelse (i det følgende kaldet udlejningsejendomme).

I forbindelse hermed har ministeren til udvalget oversendt den hoslagt tilbagefølgende skrivelse af 7. november 1963 fra Fællesorganisationen Af Almennyttige Danske Boligselskaber.

Fællesorganisationen henstiller heri, at der gennemføres en lovændring, således at alle andelshavere og lejere i almennyttige boligselskaber fremover fritages for grundstigningsskyld i samme omfang som ejere af parcel- og rækkehuse. Fællesorganisationen tilføjer, at det er dens opfattelse, at også lejere i det private byggeri bør kunne fritages i samme omfang, for så vidt det kan sikres, at fritagelsen fuldt ud kommer lejerne til gode — også på længere sigt — og ikke hverken af lejere eller ejere kan kapitaliseres i forbindelse med lejlighedsoverdragelser eller ved salg eller omprioriteringer af de private udlejningsejendomme.

Samtidig har ministeren specielt bedt udvalget om en udtalelse om muligheden for i den aktuelle situation, hvor der kan forventes stærke stigninger ved 13. alm. vurdering, eventuelt at indføre en foreløbig fritagelse for afgift af stigningen for udlejningsejendomme ved denne vurdering, medens man afventer resultatet af overvejelserne i det særlige boligafgiftsudvalg.

I anledning heraf skal man bemærke:

1. Udvalget har på grund af de forskellige spørgsmål, der er ønsket behandlet forloids, endnu ikke kunnet gennemgå de mere principielle spørgsmål om grundstigningsskylden, herunder om dens indflydelse på grundpriserne og sammenhængende dermed dens indflydelse på huslejen. Disse spørgs-

mål, der vil kræve dybtgående overvejelser og undersøgelser, måtte imidlertid efter udvalgets opfattelse være belyst, førend man indførte en permanent fritagelsesordning for udlejningsejendomme. Imod nu at skride til en permanent ordning taler også, at der formentlig inden for en overskuelig årrække kan forventes en fuldstændig eller delvis afvikling af huslejerestriktionerne, men den nærmere virkning heraf er dog endnu ukendt, og det vil derfor ikke på indeværende tidspunkt være muligt at afgøre, hvorvidt en skattefritagelse for udlejningsejendomme efter indførelsen af et friere boligmarked ville komme ejere eller lejere til gode.

Denne sidste grund taler vel ikke imod en ordning, der alene omfatter de sociale boligforetagenders ejendomme, hvor boligafgiften stedse vil være under det offentliges kontrol og blive sat efter, hvad omkostningerne tilsiger. I sådanne tilfælde ville der principielt kunne etableres en permanent ordning, der sidestiller en boligtager i en sådan ejendom med en parcel- eller rækkehusejer. Ordningen måtte i så fald gå ud på, at den enkelte boligtager skulle fritages for forøget boligafgift som følge af den i hans ejertid skete forhøjelse af den del af ejendommens afgiftspligtige grundstigning, der vedrørte hans lejlighed. Fritagelsesberegningen ville imidlertid i så fald blive teknisk uhyre vanskelig at foretage og kræve fordeling af vurderingerne på de enkelte lejeenheder. Formentlig som følge heraf er en sådan ordning da også kun tidligere blevet lavet for de sociale boligforetagenders særskilt vurderede enfamilieshuse efter § 69, stk. 1 b. Vanskelighederne herved fremgår da også af Fællesorganisationens skrivelse, idet det heri foreslås, at man giver fritagelsen på kollektivt grundlag derved, at man i stedet for at se på flytningerne fra den enkelte lejlighed, og på en til den enkelte lejlighed svarende grund-

værdistigning ser på den samlede ejendoms grundværdistigning og en gennemsnitlig flytteprocent for samtlige almenyttige boligsekskabers lejligheder. Dette princip vil dog medføre på den ene side, at de gamle lejere ikke fuldt ud fritages for afgift af stigningen i lejertiden og på den anden side, at nye lejere får del i fritagelsen for tidligere stigning. Princippet medfører således kun en gennemsnitlig sidestilling med parcelhusene. Det fjerner vel de helt uoverstigelege beregningsvanskeligheder, men beregningen af ejendommens fritagelse bliver dog ingenlunde enkel. Selv om udvalget er klar over betydningen af fjernelsen af uligheder mellem ejere og lejere, finder udvalget imidlertid ud fra sit kommissorium, hvorefter udvalget skal undersøge mulighederne for en forenkling af ejendomsskattelovgivningen, ikke på det foreliggende at kunne tilråde, at der gennemføres foranstaltninger som de nævnte. Imod at indføre en særordning for de sociale boligforetagender taler tillige, at gennemførelsen heraf vil skabe uligheder mellem de forskellige grupper af lejere. Man finder derfor, at de videre overvejelser også om dette spørgsmål bør afvente resultatet af overvejelserne i det særlige boligafgiftsudvalg, som ministeren nedsatte i august i år, og som har som kommissorium: dels at undersøge boligudgiftens størrelse henholdsvis for lejere og for ejere af egen bolig, dels at udarbejde forslag til ændringer i skatte- og boliglovgivningen med sigte på at ophæve eller modvirke de uligheder i boligudgiften, der eventuelt måtte eksistere som følge af lovgivningsbestemmelser.

2. Med hensyn til spørgsmålet om som en foreløbig foranstaltning i afventning af resultatet af arbejdet i det pågældende udvalg at indføre et stop for stigning i grundstigningsskylden ved 13. alm. vurdering for udlejningsejendomme i almindelighed skal man bemærke:

Ved den pågældende foranstaltning vil hele boligområdet foreløbig blive holdt uden for virkningen af forøget grundstigningsskyld ved 13. alm. vurdering. Da der samtidig ikke er tale om grundstigningsskyld af landbruget, bliver det foreløbig de andre erhverv, specielt industrien, der får pålagt yderligere afgift, og rimeligheden heraf ville

formentlig kunne drages i tvivl. Nærværende udvalg, der blandt andet har til opgave generelt at undersøge problemerne i forbindelse med grundstigningsskylden, finder derfor anledning til at nævne muligheden af, at man i afventning af resultatet af udvalgets overvejelser i stedet for en begrænset foranstaltning eventuelt generelt udskød virkningerne af den 13. alm. vurdering for grundstigningsskylden for alle ejendomme. Man ville samtidig hermed undgå de administrative vanskeligheder blandt andet i tilfælde, hvor udlejningsejendommene også indeholder erhvervslokaler, jfr. nærmere nedenfor.

Af hensyn til lejerne kan der efter udvalgets opfattelse næppe være betænkeligheder ved en foreløbig foranstaltning, hvad enten denne omfatter alle ejendomme eller kun udlejningsejendomme.

Ved lejeloven af 27. december 1958 blev huslejestoppet fra 1. april 1959 ophævet i kommuner med ikke over 3.000 indbyggere (ved folketællingen 1. oktober 1955). Med $\frac{2}{3}$ flertal kunne dog kommunalbestyrelsen vedtage at opretholde huslejestoppet. I alle andre kommuner opretholdtes huslejestoppet, dog at kommunalbestyrelsen i kommuner med 3.000-20.000 indbyggere med $\frac{2}{3}$ flertal kunne vedtage, at det skulle bortfalde. Huslejestoppet bortfaldt dog overalt for lejligheder, der først blev taget i brug efter 1. april 1959. Ved lov nr. 228 af 22. juni 1962 blev huslejestoppet yderligere lempet, idet det fra 1. august 1962 bortfaldt i kommuner med indtil 6.000 indbyggere, medmindre kommunalbestyrelsen vedtog dets opretholdelse som anført. Derimod er der ved lov nr. 95 af 20. marts 1963 påny indført en stramning, idet huslejestoppet i de områder, hvor det i øvrigt er gældende, påny er udvidet til også at omfatte nybyggeriet. Der er derhos overalt offentlig kontrol med lejen i de sociale boligforetagenders ejendomme samt i statsstøttet privat boligbyggeri. Selv om huslejestoppet delvis er ophævet, gælder det almindelige opsigelsesforbud stadig, dog at kommunalbestyrelsen i kommuner med under 6.000 indbyggere, hvor huslejestoppet ikke gælder, kan vedtage opsigelsesforbudets bortfald, men i så fald gælder i stedet den almindelige ordning med 3-årige opsigelsesperioder. Hvorvidt der i et løbende leje-

mål kan ske overvæltning på lejerens af et øget skattepålæg som følge af forhøjet ejendomsvurdering afhænger af, at der er kontraktmæssig bestemmelse herom. Dette er dog almindeligvis tilfældet. De af boligministeriet autoriserede kontraktformularer indeholder sådan klausul. Den forøgede grundstigningsskyld ved 13. alm. vurdering må derfor almindeligvis påregnes overvæltet på lejerne. I tilfælde af nybyggeri med markedsleje kan ejerne eventuelt tænkes selv at måtte bære forhøjelsen. På den anden side vil ejerne som følge af de anførte restriktioner ikke i ly af en fritagelsesordning foreløbig kunne tiltvinge sig fordele på lejernes bekostning.

3. Hvis den foreløbige ordning begrænses til udlejningsejendommene, opstår der som nævnt et problem om, hvorledes ejendomme, der indeholder både beboelses- og erhvervslokaler skal behandles.

Der synes at være følgende mulige løsninger:

- 1) fritagelsen berøres ikke af en mindre erhvervmæssig benyttelse (f. eks. indtil 25 pct.), men udelukkes, hvis erhvervsbenyttelsen er større,
- 2) der gives i alle tilfælde kun en delvis fritagelse, beregnet efter forholdet mellem beboelsen og erhvervsbenyttelsen,
- 3) en kombination af 1 og 2, således at fritagelsen ikke berøres af en mindre erhvervmæssig benyttelse, mens der foretages fordeling, hvor den erhvervmæssige benyttelse er større.

Ordningen under 1 vil være den enkleste, ordningen under 2 den omstændeligste. Der måtte til brug ved beregningen af de delvise fritagelser efter 2 og 3 foretages de fornødne grundværdifordelinger af vurderingsmyndighederne.

Der kan indvendes imod ordningen under 1, at en stigning i lejerens boligudgift kommer til at afhænge af det ham uvedkommende forhold, at en vis større del af ejendommen benyttes erhvervmæssigt. For etageejendomme i forstæderne, der formentlig kan vente de største stigninger, er indvendingen dog næppe af større betydning, hvis man fastsætter den tilladte erhvervmæssige benyttelse til de nævnte 25 pct.

I tilfælde af en delvis fritagelse efter ordning 2 eller 3 vil ejeren formentlig kun

kunne udligne det delvise skattepålæg på lejerne af den erhvervmæssigt benyttede del, jfr. at noget sådant er antaget med hensyn til udlejningsejendomme, der er delvis dækningsafgiftspligtige ifølge indenrigsministeriets cirkulære af 31. marts 1962 V B. 5.

4. Ved rejsningen af spørgsmålet over for udvalget er det ikke klargjort, om en eventuelt begrænset ordning kun er tænkt for de egentlige etageejendomme, således at behandlingen af en- og tofamilieshuse fortsat skulle ske efter § 69.

I anledning heraf skal udvalget derfor bemærke:

Lejeren i et tofamilieshus ville herved i tilfælde af, at 13. alm. vurdering er den første vurdering efter et ejerskifte, få en ringere stilling end lejerens i en etageejendom. Generelt ville det samme gælde for en lejer af et enfamilieshus. Der kan næppe anføres nogen saglig motivering herfor. For ejeren, der selv bebor sit enfamilieshus, og for hvem 13. alm. vurdering bliver den første vurdering efter hans erhvervelse, kunne det måske anføres, at den forventede stigning er — eller eventuelt gennem regulering efter § 64 — vil blive taget i betragtning ved fastsættelsen af vederlaget til sælgeren. Det pågældende forhold forekommer dog at være en ret spinkel motivering for en undtagelse. Dekreteringen af et foreløbigt stop for stigningen i grundstigningsskylden ved 13. alm. vurdering måtte derfor efter udvalgets opfattelse formentlig udstrækkes til i hvert fald alle beboelsesejendomme, der benyttes til helårsbeboelse.

5. Udvalget kan herefter sammenfatte sin opfattelse således:

Udvalget kan ikke anbefale, at der nu søges gennemført en permanent fritagelsesordning for udlejningsejendomme i almindelighed, idet det principielle spørgsmål om grundstigningsskyldens betydning for huslejen forinden må være belyst, og idet det ikke på indeværende tidspunkt kan afgøres, om en skattefritagelse efter eventuel indførelse af et friere boligmarked vil komme ejerne eller lejerne til gode. For de sociale boligforetagendes ejendomme kan der vel principielt indføres en permanent fritagelsesordning. På grund af vanskelighederne ved beregningen af boligtagerens skattefri-

tagelse og på grund af den ulighed, der skabes over for andre grupper af lejere, må indførelsen af en sådan ordning dog frarådes.

Drejer det sig alene om en foreløbig foranstaltning ved 13. alm. vurdering, kan der derimod næppe af hensyn til lejerne være betænkelighed ved midlertidigt at fritage udlejningsejendommene for afgiften af stigningen ved denne vurdering. Det kan dog ikke sagligt motiveres at holde en- og tofamiliehuse uden for ordningen, der derfor i hvert fald måtte udstrækkes til alle beboelsesejendomme, der benyttes til helårsbeboelse. Der opstår imidlertid ved en

begrænset ordning problemer med hensyn til behandlingen af ejendomme, der både indeholder beboelses- og erhvervslokaler. En begrænset ordning vil endvidere betyde, at alene erhvervsejendomme uden for landbruget foreløbig påføres yderligere grundstigningsskyld, og rimeligheden heraf kan drages i tvivl. Udvalget finder det derfor alt i alt rigtigst, at man, mens man afventer resultatet af overvejelserne i nærværende udvalg og i boligafgiftsudvalget, i stedet for en begrænset foranstaltning for beboelsesejendommene generelt udskyder virkningerne for grundstigningsskylden af den 13. alm. vurdering for alle ejendomme.

P. u. v.

Bent Christensen.