

Forslag

til

Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Fremsat den 27. oktober 1966 af *finansministeren*.

§ 1.

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jfr. lovbekendtgørelse nr. 59 af 23. februar 1966, foretages følgende ændringer:

1. Til § 2, stk. 2, nr. 5, føjes:

„samt af ejendomme, der er omfattet af en foreløbig kendelse i henhold til lov om jordfordeling mellem landejendomme.“

2. I § 4, stk. 1, 1. pkt., ændres „stk. 1, 2 eller 4“ til „stk. 1 eller 2“.

3. I § 7 tilføjes:

„6. De grunde, bygninger og anlæg på Københavns frihavns område, som omfattes af § 7, stk. 1, i lov nr. 141 af 31. marts 1960 om Københavns frihavn.“

4. § 8, stk. 1, affattes således:

„Arealer, der i forening udgør en samlet fast ejendom, jfr. § 1 i lov om udstykning og sammenlægning af faste ejendomme, skal vurderes sammen. Arealer, der tilhører samme ejer og udgør en driftsenhed, skal vurderes som én ejendom. Landbrugsejendomme, der drives sammen, jfr. § 9 i lov om landbrugsejendomme, skal dog vurderes hver for sig. Ejerlejligheder, der er oprettet i henhold til lov nr. 199 af 8. juni 1966, anses som selvstændige faste ejendomme, når der er sket tinglysning af ejendommens opdeling i ejerlejligheder.“

5. § 8, stk. 2, 4. og 5. pkt., ophæves og i stedet indsættes:

„Et areal, der er vurderet under en landbrugsejendom, kan dog kun vurderes sær-

Finansmin. Skd. IV. j. nr. 18-76/66.

skilt, når arealet efter 1. september 1960 af landbrugsministeren er tilladt fraskilt den pågældende ejendom.“

6. Til § 8, stk. 3, føjes: „eller en foreløbig kendelse i henhold til lov om jordfordeling mellem landejendomme.“

7. § 8, stk. 4, ophæves.

8. I § 33 indsættes før stk. 1 som nyt stk. 1:

„I forbindelse med vurderingen tager vurderingsrådet bestemmelse om, hvorvidt en ejendom helt eller delvis må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, jfr. § 6, stk. 1 og 4, i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme, og foretager de fordelinger af grundværdien og eventuelle fradrag i grundværdien for forbedringer, der er fornødne for gennemførelsen af bestemmelsen i den nævnte lovs § 6, stk. 4.“

§ 2.

Til gennemførelse af bestemmelserne i § 6, stk. 1 og 4, i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme i tiden indtil en ny vurdering af de pågældende ejendomme sker, skal vurderingsrådene efter finansministerens nærmere bestemmelse udføre de i § 1, nr. 8, omhandlede opgaver på grundlag af forholdene ved den vurdering, der lægges til grund ved skatteberegningen for skatteåret 1967-68. For så vidt angår omvurderinger, der er foretaget mellem den 1. august 1966 og nærværende lovs ikrafttræden, påhviler det vurderingsrådene yder-

ligere at udføre samme opgaver på grundlag af disse vurderinger.

Stk. 2. Når arbejdet er tilendebragt, udfærdiger vurderingsformanden efter finansministerens nærmere bestemmelse en fortegnelse over de truffe afgørelser. Bestemmelserne i § 40, stk. 1, 6, og 8. pkt., finder herved tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Ved klager over afgørelserne finder reglerne i § 42, stk. 1, 3, 4 og 5, og §§ 43-

46 tilsvarende anvendelse. Klagefristen er 4 uger og regnes fra sidste fremlæggelsesdag for den i stk. 2 omtalte fortegnelse.

§ 3.

Loven træder i kraft den 1. april 1967.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 1, nr. 4, sidste pkt., og nr. 8, og § 2 træder dog i kraft ved bekendtgørelse i lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget.

De foreslåede ændringer har navnlig til formål at tilpasse forskellige bestemmelser i den gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme til stedfundne eller forestående ændringer i den øvrige lovgivning. Forslagets § 1, nr. 5 og 7 samt delvis nr. 4 står således i forbindelse med det af landbrugsministeren fremsatte forslag til lov om landbrugsjendomme, medens nr. 4, sidste pkt. er foranlediget af den i sidste folketingssamling gennemførte lov om ejerlejligheder (lov nr. 199 af 8. juni 1966). Endelig er nr. 8 en følge af det af indenrigsministeren fremsatte forslag til lov om ændring af lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme.

Herudover indeholder forslaget enkelte andre ændringer, hvis gennemførelse må anses for ønskelig, således nr. 1 og 6, der er indsat på foranledning af jordfordelingssekretariatet, samt nr. 3, der til sigter at stadfæste en langvarig praksis med hensyn til arealer på Københavns frihavn.

Til de enkelte bestemmelser i lovforslaget bemærkes:

Til nr. 1.

Ved den foreslåede bestemmelse sker der en tilføjelse til vurderingslovens § 2, stk. 2, nr. 5, således at der ved årsvurderingerne også foretages vurdering af ejendomme, der er omfattet af en foreløbig kendelse i henhold til lov nr. 129 af 28. april 1955 om jordfordeling mellem landejendomme.

I henhold til vurderingslovens § 2, stk. 2, nr. 2, foretages der omvurdering ved årsvurderingerne af ejendomme, fra hvilke der er afhændet, eller til hvilke der er lagt et særskilt matrikuleret areal, når erhvervelsesdokumentet er tinglyst som adkomst. I overensstemmelse hermed har man hidtil fulgt den praksis, at man først har taget hensyn til det ved en jordfordelingssag passerede, når de matrikulære ændringer er gennemført, og den endelige jordfordelingskendelse er sendt til tinglysning,

hvorefter de af jordfordelingen omfattede ejendomme er optaget til årsvurdering pr. den følgende 1. august.

Denne praksis er imidlertid utilfredsstillende for ejerne af de jordfordelte ejendomme, der i flere år kan komme til at betale skatter og afgifter af jord, som de ikke længere er i besiddelse af, idet den endelige afslutning af jordfordelingssagen ofte strækker sig over meget lang tid. Jordfordelingssekretariatet har yderligere anført, at jordfordelingskendelser vil få øget betydning i fremtiden, hvor man i stigende grad vil nedlægge landbrugsjendomme ved jordfordelingskendelser.

Ifølge § 3, stk. 6, i jordfordelingsloven er de af en jordfordelingskommission afsagte foreløbige kendelser om godkendelse og fremme af en jordfordelingsplan bindende for samtlige af planen omfattede lodsejere og rettighedshavere i ejendommen, ligesom også de foreløbige kendelser bliver at tinglyse på de af planen omfattede ejendomme, jfr. lovens § 3, stk. 7. Da der ligesom ved ekspropriationer haves tilstrækkelig sikkerhed med hensyn til arealernes størrelse og beliggenhed samt med hensyn til overdragelsens endelige karakter, synes der ikke at være betænkeligheder ved at anerkende de foreløbige jordfordelingskendelser som omvurderingsgrund, uanset at matrikulær udstykning og tinglysning af erhververens adkomst endnu ikke foreligger.

Til nr. 2.

Bestemmelsen er af redaktionel art.

Til nr. 3.

Ved bestemmelsen foreslås de grunde, bygninger og anlæg på Københavns frihavns område, som omfattes af § 7, stk. 1, i lov nr. 141 af 31. marts 1960, undtaget fra vurdering.

Ifølge § 7, stk. 1, i loven om Københavns frihavn er de grunde og bygninger på frihavns område, som tilhører Københavns havnevesen eller den, der har fået overdraget at udøve frihavnsvirksomheden

(d. v. s. Københavns Frihavnsaktieselskab), såvel som offentlige institutioners bygninger og anlæg i frihavnen fritaget for skatter af enhver art. Denne bestemmelse fandtes allerede i den oprindelige frihavnslov nr. 44 af 31. marts 1891 § 6.

Da frihavnsarealerne ifølge langvarig praksis har været undtaget fra vurdering — hvilken i øvrigt ville være uden skattemæssig betydning — foreslås det nu, at de af den nævnte lovs § 7, stk. 1, omfattede grunde, bygninger og anlæg ved en tilføjelse til vurderingslovens § 7 udtrykkeligt undtages fra vurdering. Såfremt en sådan bestemmelse gennemføres, skal alene de bygninger, som private har opført på lejet grund i frihavnen, være genstand for vurdering.

Til nr. 4 og 5.

Ændringen af vurderingslovens § 8 vedrører både de af landbrugslovgivningen og de af loven om ejerlejligheder nødvendiggjorte bestemmelser. De af landbrugslovgivningen foranledigede ændringer angår for det første spørgsmålet om samvurdering af ejendomme, for det andet landbrugspligten og omsætningskontrollen med landbrugsejendomme.

Den nuværende regel i landbrugslovens § 5, hvortil vurderingslovens § 8, stk. 4, henviser, forbyder, at landbrugsejendomme samvurderes, og at dele af landbrugsejendomme vurderes sammen med andre landbrugsejendomme. Disse bestemmelser er foreslået overført til vurderingslovens § 8, stk. 1, dels ved en ændring af 1. pkt., hvori det fastslås, at arealer, der hører til en samlet fast ejendom (herunder landbrugsejendomme), ikke må vurderes under anden fast ejendom, og dels ved tilføjelse af et nyt 3. pkt., hvori det fastslås, at den nu tilfaldte adgang til samdrift af landbrugsejendomme ikke giver adgang til samvurdering af de pågældende ejendomme. Ændringen af § 8, stk. 1, 2. pkt., er af redaktionel karakter.

Med hensyn til landbrugspligten blev det i 1963 ved ændring af landbrugsloven bestemt, at landbrugspligten skulle omfatte alle jorder, der ved en landbrugsejendoms seneste vurdering er medtaget under ejendommen, herunder også jorder, der ikke omfattedes af noteringen i matriklen. Det er nu foreslået, at man ved inddragelsen under landbrugspligten af medvurderede, ikke-noterede arealer, dog skal bortse fra arealer, der af landbrugsministeren måtte være tilladt fraskilt ejendommen efter 1. september 1960. Af hensyn til omsætningskontrollen med de ikke-noterede arealer, der er inddraget under landbrugspligten, er det nødvendigt at have en regel til sikring imod, at der finder fra-vurdering sted af sådanne arealer, uden at land-

brugsministerens tilladelse til udstykning foreligger. Det foreslås derfor i § 1, nr. 5, vedrørende ændringen af vurderingslovens § 8, stk. 2, at der i et nyt 4. pkt. gives regler om, at et areal, der er vurderet under en landbrugsejendom, kun kan vurderes særskilt, når arealet efter 1. september 1960 af landbrugsministeren er tilladt fraskilt den pågældende ejendom.

De hidtidige 4. og 5. pkt. i vurderingslovens § 8, stk. 2, kan nu udgå af vurderingsloven under hensyn til de foreslåede ændringer i statshusmandsloven.

Bestemmelsen i § 8, stk. 1, sidste pkt. står i forbindelse med loven om ejerlejligheder. I dennes § 4, stk. 1, fastslås det, at hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom. I bemærkningerne til loven er det imidlertid forudsat, at ejendomme, som er opdelt i ejerlejligheder, vurderes under ét, men at ejendomsskatterne af skattevæsenet fordeles på de enkelte lejligheder efter det i lovens § 2 omhandlede fordelingsstal. Under hensyn til at det i relation til andre afgiftslove, specielt reglerne om indkomst- og formueskat, må anses for rigtigst, at de enkelte ejerlejligheder vurderes særskilt, foreslås der ved nærværende lovforslag skabt hjemmel herfor. Ved den i forbindelse med lovens gennemførelse skete ændring af tinglysningsanordningen er det i dennes § 10 a (jfr. justitsministeriets bekendtgørelse af 22. juni 1966) fastsat, at der forinden eller samtidig med tinglysning af det første skøde på en ejerlejlighed skal indleveres en anmeldelse om hele ejendommens opdeling i ejerlejligheder, hvormed skal følge en fortegnelse over ejerlejlighederne og kort over hver enkelt ejerlejlighed. Tinglysningen af denne anmeldelse må i henseende til nærværende lov sidestilles med den matrikulære opdeling ved en udstykning. Når det ved den foreslåede ændring af § 8, stk. 1, fastslås, at de enkelte ejerlejligheder anses som selvstændige ejendomme, når der er sket tinglysning af ejendommens opdeling i ejerlejligheder, indebærer dette bl. a., at de enkelte lejligheder — uanset om de hver for sig er afhændet eller ej — skal vurderes særskilt ved førstkommende årsomvurdering i medfør af vurderingslovens § 2, stk. 2, nr. 9, der omhandler vurderingen af nye ejendomme, at de til enhver tid udenfor de almindelige vurderinger og omvurderinger kan begæres optaget til omvurdering i medfør af § 4, jfr. § 8, stk. 2, og at der skal indgives særskilt vurderingsskema for hver enkelt ejerlejlighed.

Ved vurderingen ansættes ejendomsværdien på sædvanlig måde efter ejendommens (her: ejerlejlighedens) værdi i handel og vandel. Dette forventes

ikke at ville volde vurderingsmyndighederne særlige vanskeligheder. Derimod er der betydelige vanskeligheder ved ansættelsen af den enkelte lejligheds grundværdi og fradrag for forbedringer, idet det ikke uden videre kan forudsættes, at de i henhold til normalvedtægterne fastsatte fordelingsstal vil være et rigtigt udtryk for forholdet mellem de grundværdier, som de forskellige ejerlejligheder beslaglægger. Det må f. eks. antages, at der til butikker i stueetagen ofte vil være en større del af grundværdien, end fordelingsstallet giver udtryk for. Der vil derfor fra statens ligningsdirektorat blive udsendt en nærmere vejledning til vurderingsmyndighederne om disse spørgsmål.

Endelig bemærkes, at den omstændighed, at opdelingen af en ejendom i ejerlejligheder sidestilles med en udstykning, bl. a. indebærer, at den fikserede ejendomsskyld skal fordeles på de enkelte ejerlejligheder efter samme regler som ved udstykning.

Til nr. 6.

Bestemmelsen står i forbindelse med nr. 1.

Ifølge vurderingslovens § 8, stk. 3, kan et overdraget areal først vurderes som tilhørende den nye ejer, når denne har fået tinglyst adkomst på det overdragne, medmindre overdragelsen finder sted i forbindelse med ekspropriation. Også her foreslås det, at undtagelsesbestemmelsen ved eksproprierede arealer udvides til at gælde arealer, der er omfattet af en foreløbig jordfordelingskendelse.

Til nr. 7.

Herom henvises til bemærkningerne til nr. 4 og 5.

Til nr. 8.

Som foran bemærket står bestemmelsen i forbindelse med forslaget til lov om ændring af loven om beskatning til kommunerne af faste ejendomme. I dette forslags § 6, stk. 1, fastsættes en regel om, at nedsatte grundskyldspromiller skal finde anvendelse på ejendomme, der på tidspunktet for den vurdering, der lægges til grund ved skatteberegningen, benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage. Det er vurderingsmyndighederne, der i forbindelse med de almindelige vurderinger og omvurderinger skal tage stilling til, om de enkelte ejendomme anvendes til disse formål. Såfremt kun en del af en ejendom benyttes til sådanne formål, finder den nedsatte grundskyldspromille efter det nævnte lovforslags § 6, stk. 4, kun anvendelse på den del af den afgiftspligtige grundværdi, der falder

på denne del. Der skal derfor af vurderingsmyndighederne foretages en fordeling af den afgiftspligtige grundværdi på den del af arealet, der anvendes til landbrug m. v. Den gældende § 33 indeholder ikke fornøden hjemmel til at pålægge vurderingsmyndighederne disse opgaver, hvorfor der foreslås indsat et nyt stk. 1, indeholdende bestemmelser herom.

ad § 2.

For at de nye regler i den kommunale ejendoms-skattelov om nedsatte grundskyldspromiller for landbrugsejendomme m. v. kan bringes til anvendelse, er det nødvendigt, at vurderingsrådene forinden træffer bestemmelse om, hvilke ejendomme, der helt eller delvis er omfattet af disse regler, og foretager de fornødne fordelinger. Disse afgørelser må træffes på grundlag af forholdene ved den vurdering, der danner grundlag for skatteberegningen. Det er tanken, at reglerne skal træde i kraft med virkning for skatteåret 1967-68, og afgørende for skatteberegningen for dette skatteår er forholdene ved 13. alm. vurdering eller eventuelle senere omvurderinger, der er sket til og med den 1. august 1966. For de ejendomme, der er omvurderet efter dette tidspunkt, men før lovens ikrafttræden, må der træffes tilsvarende afgørelser og fordelinger med henblik på skatteberegningen for senere skatteår. Ved alle fremtidige vurderinger udfører vurderingsrådene disse opgaver som et led i vurderingen, jfr. det under § 1, nr. 8, fremsatte forslag.

De i § 2, stk. 1, omhandlede afgørelser vil blive optaget på fortegnelser, der fremlægges offentligt, og vil kunne påklages efter de almindelige regler.

ad § 3.

Da loven om ejerlejligheder er trådt i kraft den 1. juli 1966, findes det rigtigst, at den hertil knyttede bestemmelse i forslaget § 1, nr. 4 træder i kraft straks, så der allerede nu bliver mulighed for at foretage vurdering af de enkelte ejerlejligheder. Endvidere må det anses for ønskeligt, at bestemmelsen i § 1, nr. 8, træder i kraft straks, så bestemmelsen snarest muligt kan bringes i anvendelse i forbindelse med foretagelsen af omvurderinger. Endelig må det anses for nødvendigt, at § 2 træder i kraft straks, for at vurderingsrådene kan udføre de dem herved pålagte opgaver med virkning for skatteåret 1967-68.

I øvrigt foreslås det, at loven træder i kraft den 1. april 1967.