

Betænkning

over

- I. forslag til lov om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom,
 II. forslag til lov om ændring af lov om særlig indkomstskat m. v. og
 III. forslag til lov om ændring af ligningsloven.
 (Ændringer vedrørende frigørelsesafgift m. v.).

(Afgivet af udvalget den 29. maj 1969).

Udvalget har holdt 11 møder og har herunder haft 2 samråd med finansministeren og 3 samråd med arbejdsministeren. Endvidere har finansministeren skriftligt besvaret spørgsmål fra udvalget. En række af udvalgets spørgsmål er sammen med finansministerens besvarelser og et af skatte departementet udarbejdet notat vedrørende reglerne i lovforslagets afsnit II om ejendomme, der er begæret bondegårdsvurderet, optrykt som bilag til betænkningen.

Udvalget har modtaget mundtlige og/eller skriftlige henvendelser fra:

Bymæssige Kommuner,
 De samvirkende Kommunalforeninger,
 Den danske Købstadforening,
 Erhvervsrådet for Gartneri og Frugtavl,
 Grundejernes Landsforbund,
 Industrirådet og
 godsejer S. Ulbæk.

En række af disse henvendelser er ligeledes optrykt som bilag til betænkningen.

Ad I. forslag til lov om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom.

Under samråd med finansministeren har udvalget bl. a. drøftet spørgsmålet om den form, hvorunder den afgiftspligtige vil blive underrettet om den i lovforslaget indeholdte frist for indgivelse af begæring om en henstandsordning. Finansministeren har her-

under givet tilsagn om, at der ved udformningen af meddelelsen om frigørelsesafgiftens størrelse og ved opkrævningen af afgiften på særlig tydelig måde vil blive tilkendegivet, at der er adgang for den afgiftspligtige til at opnå henstand med afgiftens betaling.

Et *mindretal* (socialistisk folkepartis medlem af udvalget) kan medvirke ved lovforslagets gennemførelse, men ønsker at udtrykke sin beklagelse af, at det ikke har været muligt at opnå fornøden tilslutning til en udvidelse af det offentliges adgang til ekspropriation. Mindretallet finder, at frigørelsesafgiften ville være overflødiggjort, hvis der gennemførtes en lovgivning, hvorefter det offentlige fik ret til, med rimeligt varsel, at overtage landbrugsjord til vurderingspris (efter "bondegårdsreglen"), når det skønnes rationelt ud fra hensynet til en planmæssig udbygning.

Efter forhandlingerne i udvalget har finansministeren stillet nedenstående ændringsforslag nr. 1-6, som er tiltrådt af udvalget, og om hvis indhold henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstillede *udvalget* lovforslaget til *vedtagelse* med de af ministeren foreslåede ændringer.

Ad II. forslag til lov om ændring af lov om særlig indkomstskat m. v.

Finansministeren har stillet nedenstående ændringsforslag, som er af redaktionel karakter. Ændringsforslaget er tiltrådt af udvalget.

Herefter indstiller *udvalget* lovforslaget til *vedtagelse* med den af ministeren foreslåede ændring.

Ad III. forslag til lov om ændring af ligningsloven. (Ændringer vedrørende frigørelsesafgift m. v.).

Finansministeren har stillet nedenstående ændringsforslag nr. 1 og 2, som er tiltrådt af udvalget, og om hvis indhold henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller *udvalget* lovforslaget til *vedtagelse* med de af ministeren foreslåede ændringer.

Ændringsforslag

til

1. forslag til lov om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom.

Af finansministeren, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 1.

1) *Stk. 1*, 1. pkt., affattes således:
 „Af ejendomme, som omfattes af bestemmelserne om landbrug, gartneri, planteskoler eller frugtplantager i § 33, stk. 1, i loven om vurdering af landets faste ejendomme, jfr. § 6, stk. 1 og 4, i loven om beskatning til kommunerne af faste ejendomme, skal der svares frigørelsesafgift efter reglerne i denne lov, når ejendommene eller dele af disse efter ikrafttrædelsen af loven om by- og landzoner inddrages under en byzone eller et sommerhusområde.“

Til § 5.

2) Paragraffen affattes således:
 „§ 5. Afgiften forfalder til betaling månedsdagen efter, at den afgiftspligtige har modtaget meddelelse om afgiftens beregning. Betaling senest månedsdagen efter forfaldsdagen anses for rettidig. Betales beløbet ikke rettidigt, forrentes det med 6 pct. fra forfaldsdagen at regne.“

Til § 6.

3) *Stk. 1* affattes således:

„Efter begæring af den afgiftspligtige ydes der henstand med betalingen af frigørelsesafgiften, jfr. dog stk. 3, 2. pkt. Begæring skal indgives inden udløbet af betalingsfristen, jfr. § 5, 2. pkt.“

Til afsnit II.

4) Afsnittet affattes således:

„Afsnit II.

Ejendomme der ved lovens ikrafttræden omfattes af § 14, stk. 7, i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

A. Frigørelsesafgift.

§ 11. Af ejendomme, der ved nærværende lovs ikrafttræden omfattes af bestemmelserne i § 14, stk. 7, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, og for hvilke der er afgivet den i § 6 B i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme omtalte erklæring, svares frigørelsesafgift efter bestemmelserne i § 12 i nærværende lov, når ejendommen helt eller delvis overgår til anden anvendelse end omtalt i vurderingslovens § 33, stk. 1. Afgift skal kun betales af den del af ejendommen, der overgår til anden anvendelse.

Stk. 2. Pligt til at svare frigørelsesafgift indtræder dog senest ved den 17. almindelige ejendomsvurdering.

Stk. 3. Frigørelsesafgift svares ikke af de i stk. 1 omtalte ejendomme eller arealer, der er undergivet jordrentepligt.

§ 12. Frigørelsesafgiften beregnes efter §§ 2-4. Basisbeløbet efter § 2, stk. 1, for de af § 11, stk. 1, omfattede ejendomme beregnes dog ved at formindske ejendomsværdien ved den senest foretagne vurdering for den ændrede anvendelse med et eventuelt differencebeløb i henhold til vurderingslovens § 14, stk. 7, og forhøje det herefter fremkomne beløb med 50 pct. Indtræder pligten til at svare frigørelsesafgift i medfør af § 11, stk. 2, beregnes basisbeløbet ved at formindske ejendomsværdien ved den senest foretagne vurdering for afgiftspligtens indtræden med et eventuelt differencebeløb i henhold til vurderingslovens § 14, stk. 7, og forhøje det herefter frem-

Bet. o. lovf. vedr. fast ejendom m. m.

komne beløb med 50 pct. Endvidere udgør slutbeløbet ejendomsværdien ved den første vurdering, efter at afgiftspligt i henhold til § 11, stk. 1 eller 2, er indtrådt.

§ 13. Om forfaldstidspunktet og forrentningen af frigørelsesafgiften gælder § 5.

§ 14. Indtræder afgiftspligten i medfør af § 11, stk. 2, gælder bestemmelserne i §§ 6 og 7, dog at henstandsfristen i henhold til § 7, stk. 4, udløber senest 4 år efter forfaldsdagen.

§ 15. Indtræder afgiftspligten i medfør af § 11, stk. 2, kan den afgiftspligtige inden 4 år efter afgiftspligtens indtræden forlange ejendommen overtaget af primærkommunen for et beløb svarende til det i § 12, 4. pkt., omtalte slutbeløb, forudsat at ejendommen på tidspunktet for begæringens fremsættelse fortsat udelukkende benyttes som omtalt i vurderingslovens § 33, stk. 1.

B. Afståelsesafgift.

§ 16. Ved den første afståelse, efter at der er indtrådt pligt til at svare frigørelsesafgift i henhold til § 12, anvendes §§ 9 og 10 om afståelsesafgift. Om slutbeløbet gælder dog § 12, 4. pkt.“

Til § 15.

5) Paragraffen affattes således:

„**§ 15.** Frigørelsesafgiften og afståelsesafgiften tilfalder den primærkommune og den amtskommune, hvori ejendommen ligger, med halvdelen til hver.

Stk. 2. Primærkommunens andpart af frigørelsesafgiften og afståelsesafgiften hen sættes til en fond, hvis midler efter regler fastsat af boligministeren kan anvendes til gennemførelse af byggemodningsarbejder og andre foranstaltninger i forbindelse med bymæssig bebyggelse inden for primærkommunen og til finansiering af primærkommunens overtagelse af fast ejendom i henhold til §§ 8 og 15.

Stk. 3. Amtskommunens andpart af frigørelsesafgiften og afståelsesafgiften hen sættes til en fond, hvis midler efter regler fastsat af boligministeren kan udlånes til finansiering af foranstaltninger inden for amtskommunen som i stk. 2 omtalt.

Stk. 4. Vilkårene for lån i henhold til stk. 3 fastsættes af boligministeren efter forhandling med finansministeren og indenrigsministeren.“

Til § 17.

6) Paragraffen affattes således:

„**§ 17.** Loven træder i kraft samtidig med loven om by- og landzoner.“

Bemærkninger.

Til nr. 1.

Den foreslåede ændrede affattelse er nødvendiggjort af, at det nu er foreslået, at loven om by- og landzoner og nærværende lov skal træde i kraft samtidig.

Til nr. 2 og 3.

Af hensyn til de afgiftspligtiges dispositioner er det fundet rimeligt at foreslå en forlængelse af fristen for rettidig betaling af frigørelsesafgiften med 1 måned og at foreslå en tilsvarende forlængelse af fristen for fremsættelse af begæring om henstand med afgiftens betaling.

Til nr. 4.

Under hensyn til formålene med det samlede kompleks af jordlove må det anses for u hensigtsmæssigt, om ejerne af de ejendomme, der hidtil har ligget i mellem- og inderzoner, og som fremsætter begæring om anvendelse af bondegårdsreglen ved ejendoms- og formuebeskatningen, skal kunne bevare denne skattemæssige status i ubegrænset tid, og at det samme skal gælde for senere ejere. Dertil kommer, at bondegårdsreglen kun finder anvendelse ved vurderingerne af de ejendomme, der ved zonetovens ikrafttræden placeres i landzoner, indtil disse ejendomme kommer i byzoner eller sommerhusområder.

Det er derfor — ved et samtidigt fremsat ændringsforslag til vurderingsloven — foreslået, at muligheden for at anvende bondegårdsreglen på de nuværende mellem- og inderzoneejendomme tidsmæssigt begrænses til kun at omfatte ejendomsvurderingerne forud for den 17. almindelige vurdering, således at ejendoms- og formuebeskatningen

efter bondegårdsreglen højst kan få virkning for en periode af 12 år.

Ved det her foreliggende ændringsforslag foreslås det, at der — foruden ved ejendommens overgang til anden anvendelse — skal indtræde pligt til at svare frigørelsesafgift senest ved den 17. almindelige vurdering, på hvilket tidspunkt der ikke længere kan foretages en bondegårdsvurdering af de nuværende mellem- og inderzoneejendomme. Til gengæld er det fundet rimeligt, at ejerne af de her omtalte ejendomme, når bondegårdsbeskatningen bringes til ophør, får adgang til henstand — dog længst i 4 år — med at udrede frigørelsesafgift. Henstanden indrømmes på i øvrigt samme vilkår, som gælder for de i lovforslagets afsnit I omtalte ejendomme. Det er ligeledes fundet rimeligt, at de samme ejere kan kræve, at primærkommunen skal overtage de afgiftspligtige ejendomme for det beløb, der fastsættes som slutbeløb ved beregningen af frigørelsesafgiften, d. v. s. ejendomsværdien i handel og vandel ved den første vurdering efter afgiftspligtens indtræden.

Til nr. 5.

Det er fundet rimeligt, at provenuet af frigørelsesafgift og afståelsesafgift deles lige- ligt mellem amtskommunen og vedkommende primærkommune.

Til nr. 6.

Efter den hidtidige affattelse af § 17 skal loven træde i kraft den 1. august 1969, men i de almindelige bemærkninger til lovforslaget er det anført, at loven dog tidligst skal have virkning fra det tidspunkt, hvor loven om by- og landzoner træder i kraft. Da boligministeren har fremsat et ændringsforslag til forslaget til lov om by- og landzoner, hvorefter denne lov skal træde i kraft den 1. januar 1970, må ikrafttrædelsen af loven om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom udskydes.

Den foreslåede ændrede formulering af § 17 er i overensstemmelse med ordlyden af ikrafttrædelsesbestemmelsen i § 11 i forslaget til lov om tilbudspligt (lovforslag nr. 239).

II. forslag til lov om særlig indkomst- skat m. v.

Af finansministeren, tiltrådt af udvalget:

Til § 1.

I den under nr. 2 foreslåede § 2 C ændres „salgsafgift“ til: „afståelsesafgift“.

Bemærkninger.

Ændringen er af rent redaktionel karakter og tjener til at bringe terminologien i overensstemmelse med den, der er anvendt i forslaget til lov om frigørelsesafgift m. v.

III. forslag til lov om ændring af lignings- loven. (Ændringer vedrørende frigørelsesaf- gift m. v.).

Af finansministeren, tiltrådt af udvalget:

Til § 1.

1) I den foreslåede § 4 B udgår 2. pkt., og som nyt stykke tilføjes:

„Stk. 2. Har den nuværende eller tidligere ejer af en ejendom, der omfattes af vurderingslovens § 14, stk. 7, afgivet erklæring efter § 6 B i lov om beskatning til kommunerne af fast ejendomme, medregnes ejendommen ved opgørelsen af den skattepligtige formue med ejendomsværdien efter fradrag af det differencebeløb, der er nævnt i vurderingslovens § 14, stk. 7.“

Til § 2.

2) Paragraffen affattes således:

„§ 2.

Reglerne i § 1 anvendes første gang ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for indkomståret 1969 samt ved opgørelsen af den skattepligtige formue ved udgangen af indkomståret 1970.“

Bemærkninger.

Til nr. 1.

De foreslåede redaktionelle ændringer må ses i sammenhæng dels med finansministerens ændringsforslag til vurderingsloven (tilføjelse af nyt stk. 7 i § 14), dels med indenrigsministerens ændringsforslag til lovforslaget om ændring af lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme (ny § 6 B).

Til nr. 2.

Efter forslaget skal formuebeskatningsreglerne i den foreslåede § 4 B anvendes første gang ved opgørelsen af den skattepligtige formue for indkomståret 1969. Dette foreslås ændret, således at reglerne første gang anvendes ved opgørelsen af den skattepligtige formue ved udgangen af indkomståret 1970.

Den foreslåede ændring får ingen beskatningsmæssig betydning, da formuen ved udgangen af 1969 ikke formuebeskattes som følge af overgangen til kildeskat fra 1.

januar 1970. Ændringen er imidlertid anset for påkrævet, fordi mange skatteydere med et andet regnskabsår end kalenderåret opgør formuen ved udgangen af indkomståret 1969 på en skæringsdag før 1. august 1969, således at der ikke vil foreligge nogen ansættelse af det fradragsberettigede differencebeløb. Det bemærkes, at formuen ved udgangen af indkomståret 1969 skal selvangives, uagtet den ikke skal beskattes, jfr. § 19, 1. pkt., i ikrafttrædelsesloven til kildeskatteoven.

Poul Schlüter.

Niels Ravn.

Stetter,
formand.

H. C. Toft.

Hauch.

Niels Andersen,
næstformand.

Henry Christensen.

Niels Helveg Petersen.

Bernhard Baunsgaard.

Erik Hansen (Ålborg amt).

Ove Hansen.

Kaj Andresen.

Grünbaum.

Egon Jensen.

Hans Lund.

K. Axel Nielsen.

Gert Petersen.

Bilagsfortegnelse.

	Side
Bilag 1. Nogle af udvalgets spørgsmål til finansministeren og ministerens svar.....	2809
— 2. Skattedepartementet, notat af 16. maj 1969.....	2823
— 3. Erhvervsrådet for Gartneri og Frugtavl, skrivelse af 19. maj 1969	2825
— 4. Grundejernes Landsforbund, skrivelse af 19. maj 1969	2829
— 5. Bymæssige Kommuner, Den danske Købstadforening og De samvirkende Kommunalforeninger, skrivelse af 8. maj 1969	2833
— 6. Grundejernes Landsforbund, skrivelse af 22. maj 1969	2835
— 7. Industrirådet, skrivelse af 22. maj 1969	2837

Bilag 1.

Nogle af udvalgets spørgsmål til finansministeren og ministerens svar.

Spørgsmål 1:

Der udbedes taleksempler på, hvorledes lovforslagets § 2, stk. 1-3, samt § 9, stk. 2, vil komme til at virke.

Svar:

Der henvises til vedlagte opstilling indeholdende eksempler på frigørelsesafgift og afståelsesafgift uden for spekulations- og næringssalg (bilag A) og i spekulations- og næringstilfælde (bilag B).

Spørgsmål 2:

Der udbedes et taleksempel, der viser, hvorledes lovforslagets § 11, jfr. § 12, vil komme til at virke.

Svar:

Med hensyn til frigørelsesafgiftens opgørelse og beregning gælder ganske de samme regler i lovforslagets afsnit I og II. Forskellen består alene i, at afgiftspligten for de af afsnit I omfattede ejendomme indtræder ved ejendommenes inddragelse fra land- til byzone, medens afgiftspligten for de i afsnit II omtalte ejendomme (beliggende i de nuværende mellem- og inderzoner) indtræder ved ejendommenes overgang til anden anvendelse. Man kan derfor i det hele henvide til de i bilag A og B anførte opstillinger. Det skal dog bemærkes, at ansættelsen for disse ejendomme ved 13. almindelige vurdering ofte vil være af en sådan højde, at det vil blive det almindeligste, at 13. almindelige vurdering kommer til at tjene som basisbeløb.

Spørgsmål 3:

Kan der gives en vurdering af, hvilket basisbeløb det vil blive det almindelige at anvende?

Svar:

Det fremgår af de i bilag A anførte eksempler på beregning af frigørelsesafgift, at de afgiftspligtige i de første år i almindelighed vil have fordel af som basisbeløb at anvende enten den fulde ejendomsværdi — uden reduktion for eventuelle forventningsværdier — ved 13. almindelige vurdering eller eventuelt anskaffelsessummen for ejendommen, hvis denne er erhvervet før datoen for lovforslagets fremsættelse.

Hovedreglen i § 2, stk. 1, med hensyn til basisbeløbets fastsættelse vil ikke være mere fordelagtig for den afgiftspligtige, før der er indtrådt en væsentlig værdistigning i forhold til 13. almindelige vurdering. Det bemærkes i denne forbindelse, at det differencebeløb, der skal fastsættes i henhold til vurderingslovens § 14, stk. 6 („bondegårdsreglen“), modsvarer de forventningsværdier, der er holdt uden for grundværdiansættelsen, men som er medtaget ved ansættelsen af ejendomsværdien. Hvor der kun har været ringe eller slet ingen forventningsværdier til stede ved 13. almindelige vurdering, kan det dog tænkes, at hovedreglen i § 2, stk. 1, på et forholdsvis tidligt tidspunkt efter lovens ikrafttræden kan være gunstigere for den afgiftspligtige på grund af 50 pct.-tillægget.

Spørgsmål 4:

Vil det ikke være hensigtsmæssigt i lovtæksten at foreskrive en pligt for den offentlige myndighed til at underrette den afgiftspligtige om fristen i § 6, stk. 1?

Svar:

Ved udformningen af meddelelsen om frigørelsesafgiftens størrelse og ved opkrævningen af afgiften må det på særlig tydelig

måde tilkendegives, at der er adgang for den afgiftspligtige til at opnå henstand med afgiftens betaling. Såfremt opkrævningsblanketten forsynes med en sådan tydelig tilkendegivelse om adgangen til henstand, er der næppe behov for en egentlig lovfæstelse af pligten til underretning om adgangen til at opnå henstand. Hvis en sådan meddelelsespligt lovfæstes, må der samtidig tages stilling til, hvilken retsvirkning der skal knyttes til en undladelse af at efterkomme påbuddet. Den tilsvarende bestemmelse i § 6 A i loven om kommunal ejendomsbeskatning indeholder ikke bestemmelser om en sådan underretningspligt.

Spørgsmål 5:

Ansés en ejendom for at være overgået til anden anvendelse allerede ved meddelelse af matrikelmyndighedernes tilladelse til udstykning?

Svar:

Med hensyn til betydningen i nærværende sammenhæng af matrikelmyndighedernes tilladelse til udstykning har matrikeldirektoratet meddelt følgende:

„Meddelelse af udstykningsapprobation, hvorved en del af en landbrugsejendom frasilles ejendommen og samtidig fritages for landbrugspligt, kan ske i de i § 4, stk. 1, i lov nr. 114 af 4. april 1967 angivne tilfælde. Udstykning af en del af en landbrugsejendom kan således ske, når jorden ønskes anvendt til offentlige formål, bebyggelsesformål, industrielle anlæg o. lign., men også når jorden agtes tilplantet, når der skal ske udvinding af råstoffer i jorden, og når jorden er uegnet til jordbrugsmæssig drift. Udstykningsapprobationen indeholder ikke oplysning om, til hvilket formål parcellen udstykkes. Ved udstykning til bebyggelse o. lign., jfr. § 4, stk. 1, nr. 1-3, meddeles approbation normalt kun, hvis arealerne i nær fremtid skal overgå til den angivne anvendelse, men approbationen indeholder normalt ingen betingelser til sikring af, at parcellerne overgår til det angivne formål.“

Som det fremgår heraf, er det ikke tilstrækkeligt til at anse en ejendom for overgået til anden anvendelse, at der er sket en matrikulær udstykning, men der må være sket en ændring af ejendommens benyttelse. En ændring af benyttelsen efter matrikulær

udstyknings vil i reglen medføre omvurdering, idet ejeren enten foretager bortsalg af parceller eller foretager forbedringer, der i henhold til vurderingslovens § 2, stk. 2, medfører omvurdering. Ved en sådan omvurdering vil vurderingsmyndigheden tage stilling til, om der er sket benyttelsesmæssig ændring for ejendommen (restejeendommen). Det kan dog tænkes, at en benyttelsesmæssig ændring ikke udgør omvurderingsgrund, f. eks. hvis ejeren udlejer en del af ejendommen til tømmerplads, og i så fald kan det forekomme, at benyttelsesændringen først konstateres på et for sent tidspunkt, nemlig ved førstkommende almindelige vurdering efter benyttelsesændringen, men man har ikke fundet det fornødent at fastsætte særlige regler for disse meget specielle tilfælde.

Spørgsmål 6:

Har man overvejet muligheden for en lempelse af reglerne om erlæggelsen af afståelsesaftgift i tilfælde, hvor afgiften er større end den kontante udbetaling?

Svar:

Det har ikke været overvejet i loven at fastsætte særlige regler om lempelse af afståelsesaftgift i den omtalte situation. Afståelsesaftgift træder i stedet for den særlige indkomstskat, og i tilfælde, hvor der i forbindelse med afståelse af fast ejendom skal svares særlig indkomstskat, indrømmes der kun i ganske ekstraordinære tilfælde — med hjemmel i statsskatteovens § 37 — lempelse eller henstand. Det forudsættes i almindelighed, at sælgeren af en fast ejendom i forbindelse med fastsættelsen af salgsvilkårene tager størrelsen af et eventuelt skattekrav i betragtning og søger den kontante udbetaling afpasset herefter. Såfremt der måtte blive behov for i undtagelsestilfælde at lempe en pålignet afståelsesaftgift, må regler herom kunne fastsættes administrativt med hjemmel i lovforslagets § 16.

Spørgsmål 7:

Ministerens kommentarer udbedes til vedlagte skrivelse af 19. maj 1969 fra Erhvervsrådet for Gartneri og Frugtavl (optrykt som bilag 3).

Svar:

Formålet med lovforslaget er at inddrage en væsentlig del af de værdistigninger på

jord, der skyldes byudviklingen. Når byudviklingen tvinger en ejer til at flytte sin virksomhed, vil flytningen imidlertid påføre ham en række udgifter til genetablering. Disse udgifter vil han normalt få dækning for gennem den stigning i grundværdien, som byudviklingen fremkalder. Omkring de store byer kan disse værdistigninger blive meget betydelige. Nettoprovenuet vil derfor oftest være tilstrækkeligt til at erhverve en tilsvarende ejendom i fjernere afstand fra byen. Køb vil ofte kunne ske til en lavere pris end den pris, der er opnået for den frflyttede ejendom. Omkring de mindre bysamfund vil grundværdistigningen derimod i mange tilfælde være så beskedent, at den kun lige dækker merudgiften til nyetablering, og i så fald vil det være urimeligt at pålægge ejeren at betale frigørelsesafgift.

Disse merudgifter til genetablering vil være meget varierende, og det vil i praksis være overordentlig vanskeligt at afgøre, hvor meget de vil beløbe sig til i det enkelte tilfælde. Ved udarbejdelsen af lovforslaget har man derfor helt opgivet at tage hensyn til den enkelte ejers konkrete udgifter af denne art. I stedet er der foreslået indført en almindelig regel om, at der ved opgørelsen af frigørelsesværdien skal ses bort fra et beløb, der rent skønsmæssigt er fastsat til 50 pct. af „bondegårdsværdien“ forud for zonegrænsernes ændring. Ved udformningen af denne regel er der ifølge bemærkningerne til lovforslaget netop tænkt på gartnerierne. Reglen vil medføre, at der slet ikke skal betales frigørelsesafgift i et stort antal tilfælde, hvor værdistigningen som følge af ændringen af zonegrænser er forholdsvist beskedent. Reglen skal imidlertid også anvendes, hvor der er tale om store værdistigninger. Dette skyldes alene praktiske hensyn, og det vil kun i ringe omfang nedsætte afgiften af de større fortjenester.

Ejerens tab af bygningsværdier vil der være taget hensyn til enten ved bestemmelsen i lovforslagets § 3, stk. 2, for så vidt angår værditab inden basistidspunktet, eller ved den måde, ejendomsværdierne ansættes på.

I anledning af erhvervsrådets henstilling om, at fradrag for værditab på bygninger m.v. indrømmes uden den afgiftspligtiges udtrykkelige begæring herom, bemærkes, at det administrativt vil være u hensigtsmæssigt

og byrdefuldt, om myndighederne ved enhver afgiftsberegning skal undersøge, om der er grundlag for et sådant fradrag. Det må anses for mest praktisk, at de afgiftspligtige, der mener sig berettigede til et sådant fradrag — herunder for værditab på frugttræer — fordi de mener, at der forelæ et værditab på basistidspunktet, selv fremsætter begæring herom. Det forudsættes herved, at de afgiftspligtiges opmærksomhed på tydelig måde henledes på muligheden for at få indrømmet et sådant fradrag. For så vidt angår erhvervsrådets ønsker med hensyn til den nærmere udformning af reglerne om værditab, bemærkes, at disse regler først efter lovens vedtagelse skal fastsættes af finansministeren.

Erhvervsrådets henvendelse synes herefter ikke at give anledning til forslag om ændring af lovforslaget om frigørelsesafgift.

Spørgsmål 8:

Ministerens kommentar udbedes til vedlagte skrivelse af 19. maj 1969 fra Grundejernes Landsforbund (optrykt som bilag 4).

Svar:

Begrundelsen for, at tidspunktet for frigørelsesafgiftens indtræden ifølge lovforslagets kapitel I er knyttet til zoneovergangen, er, at det er praktisk at knytte afgiftens indtræden til ændringen i ejendommens status, og at det er naturligt, at afgiftspligten indtræder, samtidig med at ejerens mulighed for ejendomsbeskatning efter den lavere bondegårdsregel ophører.

Reglen i lovforslagets kapitel II, hvorefter afgiftspligten indtræder ved ejendommens overgang til anden benyttelse, finder kun anvendelse på ejendomme, der før lovens ikrafttræden lå i mellem- eller inderzone. Reglen har til formål at undgå at stille ejere af de omhandlede ejendomme i en uheldig økonomisk situation, indtil det bymæssige pres giver baggrund for, at ejeren kan frigøre sig på en økonomisk rimelig måde.

Ved udformningen af de i landsforbundets henvendelse nævnte regler om henstand i §§ 6 og 7 og købepligt for kommunen i § 8 er det tilsigtet at tage så vidt hensyn til ejerens interesser, som det er muligt i betragtning af de med lovforslaget tilsigtede formål, herunder at fremme udbuddet af jord. Det

kan derfor ikke anbefales som af landsforbundet foreslået at fratage forrentningen af henstandsbeløbene eller lade tidsbegrænsningen på 4 år for kommunens overtagelsespligt bortfalde.

Spørgsmål 9:

Ministerens kommentar udbedes til vedlagte henvendelse af 22. maj 1969 fra Grundejernes Landsforbund. (Optrykt som bilag 6).

Svar:

Under hensyn til den meget vide adgang, der ifølge lovforslagets §§ 6 og 7 er til at opnå henstand med betalingen af frigørelsesafgift, ses der ikke at være tilstrækkelig anledning til også at indrømme en særlig afdragsordning i de tilfælde, hvor en henstandsperiode udløber. Hvor henstanden bortfalder, må sælgeren af en afgiftspligtig ejendom i forbindelse med fastsættelsen af salgsvilkårene tage størrelsen af de med afståelsen forbundne skatte- og afgiftskrav i betragtning og søge den kontante udbetaling afpasset herefter, jfr. herved svaret på spørgsmål 6 fra folketingsudvalget. Det af landsforbundet rejste problem ses i øvrigt ikke at have særlig gyldighed i forbindelse med det foreliggende lovforslag, idet den omtalte virkning også fremkommer i andre situationer, hvor en afståelse udløser et skatte- eller afgiftskrav.

Spørgsmål 10:

Ministerens kommentarer udbedes til vedlagte henvendelse af 22. maj 1969 fra Industrirådet. (Optrykt som bilag 7).

Svar:

Ad I. Forslag til lov om frigørelsesafgift.

A. Industrirådet anfører, at såfremt en virksomhed med udvidelsesformål for øje har erhvervet en landbrugsejendom, vil en senere belastning af sådanne ejendomme med frigørelsesafgift virke som en urimelig fordyrende omkostning.

Hertil bemærkes, at ejendomme af den omtalte art opnår fordelene ved den lavere bondegårdsbeskatning, og pligten til at svare frigørelsesafgift må anses for at være et nødvendigt modstykke hertil. Dertil kommer, at udbygningen af industrivirksomheder er betinget af, at der tilvejebringes

boliger for de i industrifagene beskæftigede, hvorfor det må anses for rimeligt, at industrivirksomheder gennem frigørelsesafgiften medvirker til at dække udgifterne ved byudviklingen.

For så vidt angår ejendomme, der er erhvervet efter den 14. marts 1969 — datoen for lovforslagets fremsættelse — må det formodes, at disse erhverves til en pris, der er reduceret under hensyn til den fremtidige pligt til at svare afgifter i medfør af lovforslagets bestemmelser.

Hvis en sådan ejendom inden inddragelsen i byzone er overgået til anden benyttelse end landbrug m. v., falder den helt uden for lovforslagets rammer. Herved vil erhververen opnå den fordel, at han fritages for at svare frigørelsesafgift, selv om han måtte have fået nedslag i købesummen ved erhvervelsen.

B. Industrirådet har endvidere anført, at den omstændighed, at henstand med frigørelsesafgift bortfalder ved salg af en afgiftspligtig ejendom, indvirker på størrelsen af den kontante udbetaling, som sælgeren må stille krav om i forbindelse med et salg.

Foreløbig bemærkes, at det udtrykkeligt fremgår af lovforslagets § 7, stk. 1, 2. punktum, at der ved afståelse af en del af en afgiftspligtig ejendom kun forfalder en forholdsvis del af den frigørelsesafgift, der påhviler hele ejendommen, og som der er opnået henstand med i medfør af lovforslagets § 6.

Idet man i øvrigt henviser til besvarelsen af udvalgets spørgsmål 6, bemærkes, at det af Industrirådet anførte må være en uundgåelig følge af lovforslaget og ikke vil være specielt forbundet med frigørelsesafgiften, men også gælder, når der skal betales almindelig eller særlig indkomstskat i forbindelse med salg af en ejendom.

C. Industrirådet har yderligere foreslået, at arealer, hvori der findes råstoffer, der kan udnyttes til industriformål, skal forblive i landzoner. Herom henvises til følgende afsnit i den af boligministeriet afgivne besvarelse af 9. april 1969 til folketingsudvalget angående forslag til lov om by- og landzoner m. fl.: indeholdende boligministerens besvarelse af Industrirådets skrivelser af 3. marts 1969. Industrirådet fremsatte i nævnte skrivelse ønske om, at

der i lovforslaget om by- og landzoner § 1 gives udtryk for, at loven også har til formål at medvirke til, at arealer, hvori der findes råstoffer, friholdes for bebyggelse. Boligministeren anfører i denne anledning følgende:

„Det kan ikke anbefales at udvide lovforslagets formålsbestemmelse som ønsket af Industrirådet. Problemet vedrører i og for sig ikke spørgsmålet, hvor grænsen mellem „land“ og „by“ skal trækkes, men derimod det byplanmæssige spørgsmål om, til hvilket anvendelsesformål et givet areal skal forbeholdes. Dette forhold reguleres i et vist omfang i kommunernes byplanlægning bl. a. gennem udarbejdelse af byplanvedtægter og bygningsvedtægter. Proceduren for udarbejdelse af disse vedtægter tilsikrer grundejerne mulighed for at få varetaget eventuelle interesser i friholdelse af arealer med henblik på udnyttelse af råstoffer i jorden.“

Den foreslåede tilføjelse til lovforslagets § 1, stk. 2, vil være i strid med det planlægningsformål, der tilsigtes med zonelovgivning, jfr. boligministeriets ovenfor citerede besvarelse.

Med hensyn til Industrirådets forslag om, at der først skal svares frigørelsesafgift, når arealer overgår til anden anvendelse efter endt råstofudvinding, bemærkes, at en sådan regel vil være i strid med de foreslåede bestemmelser i afsnit I, hvorefter afgiftspligt altid indtræder ved zoneovergangen. En sådan regel kan vanskeligt begrænses til kun at omfatte ejendomme med råstofforekomster.

En udvidelse af vurderingslovens bonde-

gårdsregel, som foreslået af Industrirådet, ifølge hvilken man ved vurderingen bortser fra udstykningsværdierne, til også at gælde andre ejendomme end dem, der benyttes til landbrug m. v., ligger uden for, hvad der er tanken med de foreslåede ændringer af vurderingsloven og den kommunale ejendomsskattelev.

Med hensyn til den foreslåede tilføjelse til lovforslagets § 3 bemærkes, at reglen i § 3, stk. 1, 1. punktum, synes at indeholde den fornødne hjemmel for, at de pågældende udgifter til forbedringer fradrages ved opgørelsen af frigørelsesværdien.

D. Med hensyn til den af Industrirådet foreslåede ændring af § 1, stk. 3, bemærkes, at lovforslaget er formuleret i overensstemmelse med vurderingslovens almindelige principper, jfr. f. eks. bestemmelsen i vurderingslovens § 2, stk. 2, nr. 2.

Ad II. Forslag til lov om ændring af lov om særlig indkomstskat m. v.

Den foreslåede ændring er allerede foretaget i form af et fremsat ændringsforslag.

Ad III. Forslag til lov om ændring af ligningsloven.

Ejeren af en landbrugsejendom, der er erhvervet til fremtidig råstofudvinding, vil på samme måde som ejere af andre landbrugsejendomme være fritaget for formuebeskatning af de udstykningværdier, der måtte indgå i ansættelsen af ejendomsværdien. En udvidelse af reglen som foreslået synes at ligge uden for tanken med bestemmelsen.

Bilag A.

Eksempler på frigørelsesafgift og afståelsesafgift.*)

	A.	B.	C.	D.
	Købstidspunkt (13. alm. vurd.)	Købstidspunkt (før lovforsl.)	Købstidspunkt (før lovforsl.)	Købstidspunkt (efter lovforsl.)
1. Købspris.....	2.000.000	2.500.000	3.500.000	2.500.000
<i>13. alm. vurdering</i>				
2. Ejendomsværdi.....	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
<i>14. alm. vurdering</i>				
3. Ejendomsværdi (bondegårdsregel).....	600.000	600.000	600.000	600.000
<i>Omvurdering pr. 1. august 1972</i>				
4. Ejendomsværdi.....	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
<i>Salg:</i>				
5. Salgspris..... (efter fradrag af kurstab og handelsomkostninger)	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000
<i>I. Frigørelsesafgift:</i>				
6. Slutbeløb (4).....	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
7. Basisbeløb.....	2.000.000	2.500.000	3.500.000	2.000.000
8. Frigørelsesværdi (6÷7).....	1.000.000	500.000	÷500.000	1.000.000
9. Frigørelsesafgift.....	560.000	260.000	0	560.000
<i>II. Afståelsesafgift:</i>				
10. Salgspris (5).....	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000
11. Slutbeløb (4).....	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
12. Afståelsesafgiftspligt. beløb..	500.000	500.000	0	500.000
13. Afståelsesafgift.....	300.000	300.000	0	300.000
14. Samlede afgifter (9+13).....	860.000	560.000	0	860.000
15. (14) i pct. af fortj.....	57,3 pct.	56,0 pct.	0 pct.	86,0 pct.
16. Særlig indkomstskat efter nu-gældende regler.....	0	0	0	0

*) Uden for spekulations- og næringssalg. Som basisbeløb er anvendt købspris eller 13. alm. vurdering, idet dette vil være det typiske i de første år efter lovens gennemførelse.

Bilag B.

Eksempler på frigørelsesafgift og alm. indkomstskat i spekulations- og næringstilfælde.)*

	A.	B.	C.	D.
	Købstidspunkt (13. alm. vurd.)	Købstidspunkt (før lovforsl.)	Købstidspunkt (før lovforsl.)	Købstidspunkt (efter lovforsl.)
1. Købspris.....	2.000.000	2.500.000	3.500.000	2.500.000
<i>13. alm. vurdering:</i>				
2. Ejendomsværdi.....	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
<i>14. alm. vurdering:</i>				
3. Ejendomsværdi (bondegårdsregel).....	600.000	600.000	600.000	600.000
<i>Omvurdering pr. 1. august 1972:</i>				
4. Ejendomsværdi.....	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
<i>Salg:</i>				
5. Salgspris..... (efter fradrag af kurstab og handelsomkostninger)	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000
<i>I. Frigørelsesafgift:</i>				
6. Slutbeløb (4).....	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
7. Basisbeløb.....	2.000.000	2.500.000	3.500.000	2.000.000
8. Frigørelsesværdi (6 ÷ 7).....	1.000.000	500.000	÷ 500.000	1.000.000
9. Frigørelsesafgift.....	560.000	260.000	0	560.000
<i>II. Alm. indkomstskat:</i>				
10. Salgspris (5).....	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000
11. Købspris (1).....	2.000.000	2.500.000	3.500.000	2.500.000
12. Fortjeneste (10 ÷ 11).....	1.500.000	1.000.000	0	1.000.000
13. Frigørelsesafgift (9).....	560.000	260.000	0	560.000
14. Skattepligt, alm. indkomst (12 ÷ 13).....	940.000	740.000	0	440.000
15. Alm. indkomstskat**).....	611.000	481.000	0	286.000
16. Afgift + skat i alt (9 + 15) ..	1.171.000	741.000	0	846.000
17. (16) i pct. af fortjenesten (12).	78,1 pct.	74,1 pct.	0	84,6 pct.
18. Alm. indkomstskat efter nu-gældende regler.....	975.000	650.000	0	650.000
19. (18) i pct. af fortjenesten (12)	65,0 pct.	65,0 pct.	0	65,0 pct.

*) Som basisbeløb er anvendt købspris eller 13. alm. vurdering, idet dette vil være det typiske i de første år efter lovens gennemførelse.

**) Der regnes med en beskatning på 65 pct.

Bilag 2.

SKATTEDEPARTEMENTET

Den 16. maj 1969.

Under samrådet den 13. maj 1969 vedrørende frigørelsesafgiftsloven spurgte fhv. finansminister H. Grünbaum, om de regler, der findes i lovforslagets afsnit II om de ejendomme, der er begæret bondegårdsvurderet, er tilstrækkelig tydelige, for så vidt angår spørgsmålet om fastsættelsen af basisbeløbet ved frigørelsesafgiftens beregning.

De pågældende bestemmelser findes i lovforslagets § 12, der er sålydende:

„§ 12. Frigørelsesafgiften beregnes efter §§ 2-4. Basisbeløbet efter § 2, stk. 1, beregnes dog ved at formindske ejendomsværdien ved den senest foretagne vurdering før den ændrede anvendelse med et eventuelt differencebeløb i henhold til vurderingslovens § 14, stk. 7, og forhøje det herefter fremkomne beløb med 50 pct. Endvidere udgør slutbeløbet ejendomsværdien ved den første vurdering efter overgangen til anden anvendelse.“

Princippet i lovforslaget er det, at de regler, der findes i afsnit I om de ejendomme, der overføres fra landzone til byzone, også skal gælde i afsnit II, dog at man her erstatter zoneovergangen med benyttelsesændringen.

For ejendommene i afsnit I gælder ifølge § 2, stk. 1, den hovedregel, at basisbeløbet er bondegårdsværdien (d. v. s. ejendom-

mens handelsværdi, reduceret med de forventningsværdier, fra hvilke der skal bortses ved ejendomsbeskatningen) ved sidste vurdering før zoneovergangen, forhøjet med 50 pct.

Ejerne kan dog altid som basisbeløb anvende handelsværdien ved 13. almindelige vurdering. Endvidere kan ejere, der har erhvervet ejendommen forud for lovforslagets fremsættelse, benytte anskaffelsessummen som basisbeløb.

For ejendomme i afsnit II, altså ejendomme, der er begæret bondegårdsvurderet, gælder tilsvarende den hovedregel, at basisbeløbet er bondegårdsværdien ved sidste vurdering før benyttelsesændringen, forhøjet med 50 pct.

Ejerne kan dog altid som basisbeløb anvende handelsværdien ved 13. almindelige vurdering. Endvidere kan ejere, der har erhvervet ejendommen forud for lovforslagets fremsættelse, benytte anskaffelsessummen som basisbeløb.

Den skete formulering af § 12, der simplificeres ved henvisningen til reglerne i afsnit I, skulle formentlig ikke kunne give anledning til misforståelser, og justitsministeriets lovkontor, med hvilket man har samarbejdet ved lovforslagets udarbejdelse, har da heller ikke haft indsigelser at gøre imod formuleringen.

Bilag 3.

ERHVERVSRADET FOR GARTNERI OG FRUGTAVL

Den 19. maj 1969.

Selv om alle relevante forudsætninger på indeværende tidspunkt ikke er til stede for en eksakt vurdering af nævnte forslags virkning for gartneri- og frugtavlserhvervet, idet bl. a. oplysninger om det konkrete indhold af den nye udformning af vurderingslovens § 14, stk. 5-7, ikke ses at være offentliggjort, har Erhvervsrådet et indtryk af, at lovforslag nr. 204 og nr. 239 vil kunne få meget uheldige virkninger.

Rent principielt må Erhvervsrådet protestere imod lovforslagenes konfiskatoriske virkning og mod den skærpelse af kapitalindvindingskravet, der øjensynligt er tilset, især fordi den generelle hensigt tilsyneladende hindrer nødvendige individuelle hensyn. Erhvervsrådet vil i særlig grad henlede opmærksomheden på de situationer, der opstår:

1. når veldrevne drivhusgartnerier overføres fra landzone til byzone,
2. når veldrevne gartnerier i byzonerne, som er vurderet efter „bondegårdsreglen“, afstås til andet formål,
3. når frugtplantager overføres fra landzone til byzone (resp. til sommerhusområde).

I situation 1 og 2 vil der ofte være tale om relativt små arealer, på hvilke der er investeret store beløb (100-200 kr. pr. m²) i form af drivhusanlæg m.v. Selv om dette umiddelbart skulle bevirke et relativt stort basisbeløb, kan frigørelsesafgiften, resp. forrentningen heraf, dog medføre en urimelig belastning, især såfremt den for differencebeløbet forudsatte vurdering af arealet efter § 16-reglen sættes meget højt, og basisbeløbet som følge deraf meget lavt.

I ekstreme tilfælde kan dette medføre et basisbeløb på nul eller med minus-fortegn, og at der således skal svares frigørelsesafgift af et større beløb end svarende til den normale ejendomsvurdering. Dette især hvis denne er baseret på en lav beregning af „for-skelsværdierne“. Dette kan være tilfældet,

hvis vurderingsmyndighederne ikke går ud fra en real- eller udnyttelsesværdibetragtning, hvad der formentlig vil være meget nærliggende i de tilfælde, hvor en grundværdiberegning efter § 16-reglen er høj eller meget høj. Forløber vurderingen af gartneriejendomme efter disse retningslinjer, vil pågældende ejendomme — som andre arealer med beliggenhedsværdier — blive belagt med en frigørelsesafgift på grundlag af grundværdiforandringen med tillæg af et beløb svarende til det tab, der er en følge af bygningsværdiers bortfald.

Denne ulempe øges væsentligt, såfremt ejeren ser sig nødsaget til at „forlange“ ejendommen overtaget af primærkommunen i henhold til § 8 i lovforslag nr. 204 eller bliver tvunget til afgivelse af tilbud i henhold til § 1, stk. 2 i lovforslag nr. 239 (om tilbudspligt), eller i øvrigt såfremt ejendommen sælges og afståelsesafgift skal betales.

For at undgå at ejere af gartneriejendomme, trods lovforslagets mere regulære formål, skal komme til at betale frigørelses- og/eller afståelsesafgift af grundværdier, hvis økonomiske udnyttelse forudsætter bygningsværdiers bortfald, må Erhvervsrådet meget kraftigt henstille, at lovforslagets (nr. 204) § 3, stk. 2 om værditab, dels udformes så klart, at fradrag af værditab foretages *uden* den afgiftspligtiges udtrykkelige begæring, dels at der skabes sikkerhed for, at de af finansministeren udfærdigede regler bliver mere klare og lettere at forstå i skyldkredsene end den værditabsberegning, der i sin tid var knyttet til grundværdistigningsafgiften. På dette grundlag mener Erhvervsrådet sig berettiget til at kræve, at folketinget drager omsorg for (gennem udvalgsbetænkningen), at vurderingsmyndighederne ved 14. alm. vurdering og senere oplyser „de afgiftspligtige“ om:

1. ejendomsværdien,
2. grundværdi ifølge vurderingslovens § 14, stk. 5 (?) „bondegårdsreglen“,

3. grundværdi ifølge § 16 („anden anvendelse“),
4. værditab på „forskelsværdierne“, såfremt grundværdien ifølge § 16 aktualiseres.

Formålet hermed og konsekvensen heraf skal og må nødvendigvis være,

1. at frigørelsesbeløbet reduceres med et til værditabet svarende beløb, før frigørelsesafgiften beregnes,
2. at primærkommunen som følge heraf yder vederlag for værditabet ved overtagelsen, såfremt denne sker ifølge § 8 (nr. 204) og § 1 i lovforslag nr. 239 om tilbudspligt,
3. at der i tilfælde af ejendommens salg i alle andre tilfælde ikke betales afståelsesafgift af værdier, der går tabt ved ejendommens overgang til anden anvendelse.

Herved vil der være skabt mulighed for drivhusgartnere (i visse tilfælde også plante-skole- og frugtplantageejere) — udover den andel af grundværdistigningen, som ifølge

forslaget tilstås alle arealsælgere — at få disposition over (en del af) den formueværdi, der er nedlagt i det forladte produktionsapparat, og for dermed at opnå mulighed for at genopbygge virksomheden et andet sted.

For frugtavlen kan situationen blive tilsvarende, idet tilstedeværende frugttræer, der repræsenterer en værdi for ejeren, men sjældent for en bygge- og udstykningsinteresseret køber, vil miste værdi ved udstykningssalg. Et værditab for frugttræer bør (samtidig med at vurderingslovens § 16 bringes i anvendelse) oplyses enten til beregning af differencebeløb eller af afståelsesafgift.

Gennemføres loven på grundlag af forslaget, vil gartnere, hvis ejendom overføres til byzone, udsættes for urimelige afgifter, medens de driver ejendommen, og konfiskation af værdier, de selv har skabt, hvis de sælger ejendommen. Dette vil medføre større bitterhed og harme end den, der knytter sig til nugældende kapitalvindingsafgift.

Med højagtelse

A. Paulsen.

/ A. Stauning.

Til det af folketinget nedsatte udvalg vedrørende lovforslag nr. 204 om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom.

Bilag 4.

GRUNDEJERNES LANDSFORBUND

Den 19. maj 1969.

Grundejernens Landsforbund har bragt i erfaring, at folketingets udvalg vedrørende lov om frigørelsesafgift har planlagt at afgive betænkning den 20. maj.

Dette anser landsforbundet for meget beklageligt, fordi forbundet betragter lovforslagene om by- og landzoner, tilbudspligt og frigørelsesafgift som et sammenhørende lovkompleks, hvis samlede virkninger er så vidtrækkende og uoverskuelige, at en nærmere undersøgelse og analyse af sagkyndige er absolut nødvendig. Landsforbundet har derfor nedsat en ekspertgruppe til at behandle forslagene og foretage en undersøgelse af forslagernes helhedsvirkning. Landsforbundet anser det ikke for forsvarligt at haste en så afgørende lovgivning igennem uden at levne de interesserede organisationer en rimelig tid til at gennemdrøfte og tage stilling til forslagene.

Landsforbundet skal derfor principielt anmode om, at forslagene gennemførelse udsættes til næste folketingssamling, fordi navnlig samspillet imellem de tre nævnte love og forholdet til den øvrige skattelovgivning kræver tid til en sagkyndig bedømmelse. Vi har svært ved at se, at en lovgivning, der har hvilet siden 1963, nu pludselig haster så voldsomt.

For det tilfælde, at folketinget ikke kan imødekomme ønsket om en rimelig tid til nærmere overvejelser, skal vi bemærke følgende:

Erfaringen viser, at tidligere forsøg på at påvirke grundpriserne og fremme udbudet af grunde ad skattevejen er faldet uheldigt ud og har måttet opgives eller ændres, fordi de havde uforudsete sidevirkninger, og navnlig fordi de bevirkede, at beskatningen ikke stod i rimeligt forhold til de pågældende ejendommers og ejeres skatteevne. Erfarin-

gerne med grundstigningsskylden og de høje ejendomsskatter for landbrugs- og gartneriejendomme i byområder skulle tale for ikke på ny at betræde denne vej. Erfaringerne med landbrugsejendomme i byzoner har ført til den særlige regel i lovforslagets § 11 om, at afgiften først indtræder, når ejendommen overgår til anden anvendelse. I Sverige har der såvidt vides flere gange været overvejelser i gang om en lignende lovgivning, men planerne er hver gang blevet opgivet på grund af vanskelighederne ved at finde frem til en rimelig ordning.

Landsforbundet nærer stor betænkelighed ved at lægge en betydelig økonomisk byrde på de ejendomme, der omfattes af lov om frigørelsesafgift. Om ejendommen kan bære en sådan byrde, afhænger helt og holdent af myndighedernes vurdering, dels af arealbehovet, der igen er afhængigt af efterspørgslen efter jord, og dels af det dermed sammenhængende spørgsmål om arealets handelsværdi.

Så længe kommunens pligt til at overtage ejendommen til vurderingssummen i henhold til § 8 består, har ejeren den udvej at overlade ejendommen til kommunen, det vil sige i de første 4 år efter frigørelsesafgiftens beregning. Holder de planlæggende myndigheders beregning ikke stik, så efterspørgslen efter jord ikke svarer til planlægningen, kan ejerne komme i en alvorlig økonomisk klemme efter udløbet af 4-års fristen. Falder efterspørgslen efter byggegrunde, så der i de sidste 8 år af den 12-års periode, beregningerne omfatter, ikke er private købere til restarealerne, og kommunen ikke længere har pligt til at overtage jorden, kan den byrde, der lægges på den i form af 6 pct. forrentning af frigørelsesafgiften i tilgift til grundskatten på for tiden

op til 7 pct., betyde en så alvorlig belastning, at ejeren tvinges til at afstå jorden til det offentlige til underpris.

De pågældende lovforslag er blevet til som et led i ønskerne om at fremme planlægningen af byområderne. Viser det sig, at de beregninger, der ligger til grund for planerne, ikke kan holde, bør det offentlige bære risikoen derfor, ikke de ejere, det tilfældigvis berører.

Landsforbundet foreslår derfor, at tidsbegrænsningen for kommunens pligt til at overtage ejendommen til vurderingsprisen bortfalder. Vi forudsætter, at vurderingen svarer til handelsværdien. I perioderne imellem vurderingerne bør der gives et tillæg til dækning af den gennemsnitlige prisstigning for tilsvarende ejendomme.

Såfremt hverken kommunen eller private købere ønsker at overtage arealet, bør renten af frigørelsesafgiften falde bort. Når hensigten med at planlægge en afgift er at fremtvinge et salg, men der ikke kan findes købere, er afgiften urimelig.

Frigørelsesafgiften bør kun kunne på-

lægges ved ejendommens overgang til anden anvendelse, idet jorden først da får en øget værdi. Dette princip er da også anerkendt i lovforslagets § 11 for de ejendomme, der ligger i inder- og mellemzoner. Det forekommer ulogisk og mindre velbegrunder, at reglerne skal være strengere for ejendomme, hvis udnyttelsesmuligheder er fjernere end de nævntes.

Såvel ovennævnte forslag om bortfald af forrentning som forslaget om, at afgiften først bliver aktuel ved overgang til anden anvendelse, vil til en vis grad modvirke lovforslagets hensigt at fremme udbudet af jord. Derfor må det sikkert i stedet accepteres, at de kommunale myndigheder får hjemmel til at pålægge en udnyttelsespligt. Hvis ejerne ikke opfylder udnyttelsespligten inden for en frist af f. eks. 4 år, kan betaling af afgiften tages op på ny.

En udnyttelsespligt er bedre stemmende med grundlovens bestemmelser om ekspropriation, fordi ejeren da får mulighed for selv at opfylde myndighedernes krav. Længere bør det offentlige krav ikke strække sig.

Med venlig hilsen

E. Udsen,
formand.

Aage Thomsen,
direktør.

Til folketingets udvalg angående forslag til lov om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom.

Bilag 5.

BYMÆSSIGE KOMMUNER
DEN DANSKE KØBSTADFORENING
DE SAMVIRKENDE KOMMUNALFORENINGER
I DANMARK

Den 8. maj 1969.

Efter forslaget til lov om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom skal der af visse ejendomme svares en frigørelsesafgift, når de inddrages under en byzone eller et sommerhusområde, og desuden en afståelsesafgift ved den første afståelse af ejendommen derefter. Efter forslagets § 15 skal disse afgifter tilfalde den amtskommune, hvori ejendommen ligger, og hensættes til en fond, hvis midler efter regler fastsat af boligministeren kan udlånes til gennemførelse af byggermodningsarbejder og andre foranstaltninger i forbindelse med bymæssig bebyggelse inden for amtskommunen eller til finansiering af primærkommunens overtagelse af fast ejendom i henhold til forslagets § 8, hvorefter den afgiftspligtige inden 4 år efter afgiftspligtens indtræden kan forlange ejendommen overtaget af primærkommunen. Også kommuner skal svare frigørelsesafgift og indbetale afgiften til den omtalte fond.

Det er de kommunale sammenslutningers opfattelse, at det vil være hensigtsmæssigt at bevare provenuet af de foreslåede afgifter lokalt til anvendelse til byudviklingsformål m. v., idet det må antages, at omkostningerne ved byudviklingen vil være særligt tyngende netop i de områder, hvor provenuet af disse afgifter er størst. Da det er primærkommunerne, der skal varetage byudviklingsopgaverne og bære omkostningerne derved, finder de kommunale sammenslutninger det imidlertid mindre rimeligt, at provenuet af afgifterne efter forslaget skal

tilfalde amtskommunerne. Efter forslaget vil primærkommunerne være henvist til hos amtsrådet at søge lån af disse midler til byudviklingsformål, herunder bl. a. til køb af netop de ejendomme, hvorfor afgifterne betales. I de tilfælde, hvor en kommune søger at inddække sine byggermodningsudgifter ved ejendomssalg, vil det virke særligt urimeligt, at frigørelsesafgift, der forfalder til betaling i forbindelse med salget, og som begrundes med de samfundsskabte værdier, som for en stor del netop skyldes kommunens virksomhed, skal tilfalde amtskommunen og ikke primærkommunen selv.

Ved indførelse af de foreslåede frigørelses- og afståelsesafgifter vil der ske en formindskelse af provenuet af særlig indkomstskat, hvoraf 2 tredjedele tilfalder statskassen og 1 tredjedel den skattepligtiges opholdskommune. Også dette må tale for, at disse afgifter bør tilfalde primærkommunerne.

Under henvisning til det ovenfor anførte tillader de kommunale sammenslutninger sig at anmode udvalget om at overveje en ændring af lovforslagets § 15, således at frigørelsesafgiften og afståelsesafgiften tilfalder den primærkommune, hvori ejendommen ligger, eventuelt således, at afgiften hensættes til en fond til anvendelse til byggermodningsarbejder og andre foranstaltninger i forbindelse med bymæssig bebyggelse og til finansiering af kommunens overtagelse af fast ejendom efter bestemmelsen i lovforslagets § 8.

For Bymæssige Kommuner,
Den danske Købstadforening og
De samvirkende Kommunalforeninger.

Henning Rasmussen.

Til folketingsudvalget angående lovforslag nr. 204
til lov om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom.

178 Udvalgenes betænkninger m. m.

Bilag 6.**GRUNDEJERNES LANDSFORBUND**

Den 22. maj 1969.

Efter at landsforbundet havde afsendt sin henvendelse af 19. maj til udvalget vedrørende lovforslaget om frigørelsesafgift, har vi modtaget henvendelse fra en kreds af grundejere, der gør opmærksom på, at salgsmulighederne for ejendomme, på hvilke der hviler frigørelsesafgift, vil forringes meget kraftigt, hvis afgiftsbeløbet skal betales på

en gang. Man har derfor foreslået, at der åbnes adgang til en ratevis betaling af afgiftsbeløbet, f. eks. over 20 rater, på samme måde som tilfældet normalt er med private pantebreve i en ejendom.

Landsforbundet kan tilslutte sig den betragtning.

Med venlig hilsen

E. Udsen,
formand.

/ Aage Thomsen,
direktør.

Til folketingets udvalg angående forslag til lov om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom.

Bilag 7.

INDUSTRIRAADET

Den 22. maj 1969.

Industriraadet har med stor interesse studeret ovennævnte lovforslag, der fremtræder som regeringens næste led i den omfattende jord- og planlægningslovgivning. Industrien har nedenstående bemærkninger til disse lovforslag:

I. Forslag til lov om frigørelsesafgift (og de til denne lov knyttede lovforslag om lov om særlig indkomst og lov om ændring af ligningsloven).

Selv om reglerne i lovforslaget om frigørelsesafgift vel normalt kun vil vedrøre landbrugserhvervet, vil reglerne om frigørelsesafgift dog også i visse mere specielle tilfælde kunne få ubehagelige virkninger for industrien.

Såfremt en virksomhed med udvidelsesformål for øje således har erhvervet en landbrugsejendom, enten fordi virksomheden kan forudse, at denne jorderhvervelse er nødvendig for virksomhedens ekspansion, eller fordi virksomheden har behov for den erhvervede jord til anvendelse i mageskifte om anden, bedre beliggende jord, der skal bruges til direkte ekspansion, vil en senere belastning af sådanne ejendomme med frigørelsesafgift virke som en urimelig fordyrende omkostning.

I denne forbindelse bemærkes, at det måske er virksomhedens egen ekspansion, der er den direkte eller indirekte årsag til, at de for længst erhvervede ejendomme bliver inddraget under en byzone.

Det forekommer derfor urimeligt, at den som følge af en sådan ekspansion opståede værditilvækst skal inddrages til fordel for samfundet ved indførelse af en frigørelsesafgift, og der burde — eventuelt igennem en dispensationsadgang — gives hjemmel for at undgå et sådant uheldigt forhold.

Foruden dette noget specielle forhold, som kun vil kunne opstå i enkelte tilfælde, skal man påpege en mere generel ulempe, som vel særligt må forventes at ville ramme mindre virksomheder, der måtte være interesseret i i fremtiden at erhverve jord fra sådanne ejendomme, som er belagt med frigørelsesafgiften.

Der tænkes herved på den uheldige konsekvens af reglen om, at enhver henstand med betaling af frigørelsesafgiften bortfalder, således at hele frigørelsesafgiften skal betales kontant, når den med frigørelsesafgiften behæftede ejendom sælges (— og så vidt man har forstået, også i tilfælde, hvor *kun en del* af en sådan ejendom sælges).

For at kunne præstere denne måske ret betydelige betaling bliver sælgeren nødt til at kræve en kontant udbetaling, som mindst skal svare til frigørelsesafgiftens beløb og vel i praksis også skal være væsentligt større, for at sælgeren i det hele taget skal få en kontant udbetaling til sig selv.

Det praktiske resultat heraf bliver altså, at sælgerens krav med hensyn til størrelsen af den kontante udbetaling, der skal præsteres ved salg af en ejendom, der er belastet med frigørelsesafgiften, ikke kan undgå at blive væsentligt skærpet med deraf følgende uheldige virkninger for køberens likviditet.

Udover de uheldige konsekvenser, som lovforslaget om frigørelsesafgift m. v. vil kunne tænkes at få for industrivirksomheder i de ovenfor anførte tilfælde, er det rådets generelle opfattelse og erfaring, at de skatter og afgifter, der pålægges salg af fast ejendom, i langt de fleste tilfælde vil blive væltet over på køberen og således i praksis betyde en fordyrelse af industriens jordkøb.

Dette lovforslag vil derfor være medvirkende til at forøge industriens omkostninger.

Specielt med henblik på virkningerne for den industri, der udnytter råstoffer i jorden, er det af betydning at gøre sig klart, at lovforslaget må forudses direkte og indirekte at medføre store stigninger i de materialer, der forbruges ved bygge- og anlægsvirksomhed.

Såfremt forslaget til lov om by- og landzoner (nr. 65) vedtages uændret, må det kunne påregnes, at store arealer overgår fra landzone til byzone, hvorved frigørelsesafgiften skal svares også af de arealer, hvori der forefindes råstoffer, der traditionelt udnyttes eller kan udnyttes ved bygge- og anlægsvirksomhed.

Den direkte virkning af frigørelsesafgiften vil være, at afgiften overvæltes på materialepriserne. Den indirekte virkning vil være, at frigørelsesafgiften i en række tilfælde vil gøre udnyttelse af råstofferne urentabel, hvorved det pågældende areal vil gå tabt som råstofkilde. Dette må forudses at bewirke prisstigninger dels på grund af yderligere knaphed på råstoffer, dels som følge af forøgede udgifter til transport, idet der i stedet må skaffes materialer fra fjernere liggende råstofsteder i landzonerne.

Det samfundsmæssigt set uheldige i en sådan politik er indlysende og i øvrigt i modstrid med den politik, der på dette område føres i mange lande, hvor man, så vidt det overhovedet er muligt, søger at udnytte råstoffer i jorden, inden de pågældende arealer overgår til anden anvendelse.

Denne politik må forekomme særligt uhensigtsmæssig her i landet på baggrund af de særdeles sparsomme forekomster af råstoffer i jorden.

De virksomheder, der er baseret på udnyttelse af råstoffer i jorden, er normalt nødsaget til at sikre sig det fremtidige råstofforbrug ved erhvervelse af landbrugs-ejendomme i de hidtidige landzoner.

Til sådan erhvervelse kræves landbrugsministeriets tilladelse, der indeholder den betingelse, at ejendomme skal udnyttes landbrugsmæssigt, indtil råstofudnyttelsen bliver påbegyndt, ligesom anden udnyttelse af arealerne end råstofudnyttelsen ikke er mulig i henhold til de givne dispensationer.

Da disse arealer således udelukkende kan udnyttes industrielt som råstofkilder, vil en overgang fra landzone til byzone udelukke

en samfundsskabt værdistigning, således som den er beskrevet i bemærkningerne til lovforslaget, hvorfor de omhandlede ejendomme ikke kan falde ind under forudsætningerne for indførelse af frigørelsesafgiften som følge af samfundsskabte værdier og mulighed for udnyttelse til bebyggelse.

Den naturlige konsekvens af det foran anførte må derfor være, at de her nævnte arealer i zonemæssig forstand forbliver landzonearealer, selv om det område, de ligger i, i øvrigt overgår til en byzone.

Der henvises i denne forbindelse til Rådets skrivelse af 3. marts d. å. til det forslagsbehandlende folketingsudvalg vedrørende bl. a. lovforslag nr. 65 om lov om by- og landzoner, hvor man til § 1 anfører, at der bør gives udtryk for, at loven har til formål at medvirke til, at arealer, hvori der findes råstoffer, friholdes for bebyggelse for derved at sikre råstofforbrugende industrier mulighed for udnyttelse af råstoffer i jorden i bestående eller påtænkte produktionsanlæg.

Såfremt det foranstående ønske ikke kan tages til følge med de deraf følgende afgiftsmæssige virkninger, foreslås følgende tilføjelse til lovforslagets § 1, stk. 2:

„Frigørelsesafgift svares heller ikke af ejendomme erhvervet af råstofforbrugende virksomheder, når erhvervelsen af de pågældende ejendomme er eller bliver godkendt af landbrugsministeriet i henhold til bestemmelserne i lov nr. 114 af 4. april 1967 eller i henhold til tidligere gældende bestemmelser med henblik på udnyttelse af råstoffer i jorden.

Det samme gælder landbrugsejendomme, hvor en bruger har eller får landbrugsministeriets tilladelse til at udnytte råstoffer i jorden“.

Det nævnte forslag tager primært sigte på arealer, der efter endt afgravning er uanvendelige til andre formål, og man skal derfor, for så vidt angår arealer, der efter endt afgravning kan tænkes anvendt til andre formål, stille forslag om at få udvidet den i bemærkningerne til lovforslag nr. 204, 232 og 233 omtalte bondegårdsregel (vurderingslovforslagets § 14, stk. 6) til også at omfatte arealer af den her omhandlede art, indtil afgravning er tilendebragt og arealerne klar til anden anvendelse — jfr. lovforslagets

afsnit II, § 11 og således, at frigørelsesafgift først skal svares, når arealerne er klar til anden anvendelse.

I forbindelse hermed stilles følgende forslag til § 3 (nr. 204):

„Ved eventuelle forbedringer til anden udnyttelse efter endt afgravning — herunder opfyldning, planering og lignende — skal disse investeringer fradrages frigørelsesværdien“.

I øvrigt bemærkes, at lovforslagets afsnit II, § 11-14, omhandler ejendomme, som ved lovens ikrafttræden omfattes af § 14, stk. 7, i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Det er ikke Rådet bekendt, at forslag til vurderingslovens § 14, stk. 7, er fremsat, og det er derfor vanskeligt at overse betydningen af dette afsnit.

Hvad angår arealer, som efter *lovens ikrafttræden* erhverves af et industrifirma med henblik på udnyttelse af råstoffer, skal påpeges, at det er af afgørende betydning, at der skabes rimelige muligheder for, at råstofferne også i disse arealer fortsat kan udnyttes på en økonomisk forsvarlig måde.

Der henvises i denne forbindelse til den foran anførte henvisning til Rådets bemærkninger til § 1 i lovforslag nr. 65 om lov om by- og landzoner, ligesom man yderligere i denne forbindelse skal fremhæve, at den

foreslåede tilføjelse til lovens § 1, stk. 2, angår såvel de ejendomme, som er erhvervet, og som *fremtidigt erhverves* med råstofudnyttelsen for øje.

Til slut vil Industrirådet understrege, at den enkleste og mest hensigtsmæssige løsning af de afgiftsmæssige problemer for de her omhandlede arealer vil være, at de i zonemæssig forstand får mulighed for at forblive i landzonerne, indtil de eventuelt er klargjort til anden anvendelse.

Til § 1, stk. 3, foreslås i øvrigt følgende ændring — under henvisning til gældende bestemmelser om tidspunktet for beregning af kapitalbindingsskat for fast ejendom —:

„Afgiftspligten påhviler den, der på dette tidspunkt har erhvervet ejendommen“.

II. Forslag til lov om ændring af lov om særlig indkomstskat m. v.

„Salgsafgift“ i § 2 C bør formentlig ændres til „afståelsesafgift“.

III. Forslag til lov om ændring af ligningsloven.

§ 4 B bør udvides, således at den også vedrørende formuebeskatning omfatter arealer, der er erhvervet til råstofudvinding.

P. R. V.

Wigo Theilgaard.

/ F. Hjorth Hansen.

Til det af folketinget nedsatte udvalg til behandling af lovforslagene: nr. 204 til lov om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom, nr. 232 til lov om ændring af lov om særlig indkomstskat m. v., nr. 233 til lov om ændring af ligningsloven.