

## Betænkning

over

### forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme.

(Afgivet af udvalget den 28. maj 1969).

Udvalget har behandlet lovforslaget i en række møder og har herunder haft samråd med finansministeren, som endvidere skriftligt har besvaret spørgsmål fra udvalget.

Der er i udvalget modtaget en mundtlig og en skriftlig henvendelse fra De samvirkende danske Husmandsforeninger og De samvirkende danske Landboforeninger.

Finansministeren har stillet nedenstående ændringsforslag nr. 1 og 2, som er tiltrådt af udvalget, og hvorom henvises til de ledende bemærkninger.

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

#### Ændringsforslag.

Af *finansministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 1.

1) Nr. 1 udgår og erstattes af:

„1. § 14, stk. 5, ophæves, og i stedet indsættes:

„Stk. 5. Inden for områder, der er omfattet af en godkendt byudviklingsplans yderzone eller en godkendt byplans landbrugszone, eller efter ikrafttrædelsen af lov om by- og landzoner en landzone bortset fra sommerhusområde ansættes grundværdien af de i

§ 33, stk. 1, nævnte ejendomme efter reglerne i stk. 1-4, således at der ved vurderingen ses bort fra den højere værdi, der er en følge af forventninger om ejendommenes overgang til anden zonestatus. Indtil ikrafttrædelsen af lov om by- og landzoner skal dog grundværdien for ejendomme, der omfattes af § 33, stk. 1, og som er beliggende uden for områder, der er omfattet af en godkendt byudviklingsplans zoner eller en godkendt byplans landbrugszoner, ligeledes ansættes efter reglerne i stk. 1-4, således at der ved vurderingen bortses fra den højere værdi, der er en følge af forventninger om ejendommenes overgang til anden anvendelse.

Stk. 6. I de tilfælde, hvor grundværdien ansættes efter reglerne i stk. 5, skal vurderingsrådet tillige angive et særligt differencebeløb, der udgør forskellen mellem det beløb, hvortil grundværdien ville være blevet ansat efter § 16, og den i medfør af stk. 5 ansatte grundværdi.

Stk. 7. Inden for områder, der er omfattet af en godkendt byudviklingsplans inder- eller mellemzone eller, efter ikrafttrædelsen af lov om by- og landzoner, en byzone i det omfang, denne er sammenfaldende med tidligere inder- eller mellemzoner, skal vurderingsrådet ved 14. alm. vurdering for de i § 33, stk. 1, nævnte ejendomme angive et differencebeløb svarende til det beløb, hvorved den i henhold til § 16 ansatte grundværdi overstiger den værdi, hvortil grundværdien ville være blevet ansat, såfremt ansættelsen var sket efter § 14, stk. 1-4. For de

ejendomme, for hvilke et sådant beløb er ansat ved 14. alm. vurdering, eller for de fra sådanne ejendomme udstykkede parceller skal der også ved senere vurderinger forud for 17. alm. vurdering angives et differencebeløb, såfremt ejendommene fortsat er omfattet af § 33, stk. 1, og såfremt den nuværende eller en tidligere ejer, inden ejendommen første gang optages til vurdering efter 14. alm. vurdering, har afgivet den erklæring, der er omtalt i § 6 B i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme, eller sådan erklæring er afgivet af ejeren af den ejendom, hvorfra parcellen senere er udstykket.““

2) I nr. 3 indføjes i den foreslåede § 38, stk. 1, 3. pkt., efter ordet „stuehuset“ ordene: „med tilhørende grund og have“.

#### Bemærkninger.

##### Til nr. 1.

Forslaget til indførelse af en „bondegårdsregel“ for landbrugsejendomme m. v. i yderzone (landzone bortset fra sommerhusområde) er begrundet med, at det ikke findes rimeligt, at det offentlige på én gang beskatter den højere grundværdi af sådanne ejendomme, som skyldes forventninger om ejendommens overgang til anden zonestatus med mulighed for en økonomisk bedre udnyttelse, og samtidig ved zonebåndet hindrer ejeren i at udnytte denne højere værdi. I lighed hermed findes det ikke rimeligt, at ejeren skal svare formuëskat af den højere værdi af ejendommen, som skyldes forventninger om ændring i ejendommens zonestatus. Ved opgørelsen af ejerens skattepligtige formue medregnes værdien af faste ejendomme med den senest ansatte ejendomsværdi. Ejendomsværdien ansættes efter værdien i handel og vandel og på grundlag af oplysninger om handelspriser for omliggende ejendomme. Det vil imidlertid volde meget store vurderingstekniske vanskeligheder at ansætte ejendomsværdien på andet grundlag end handelsværdien.

Disse vanskeligheder gør sig ikke i samme grad gældende ved ansættelsen af grundværdien, som i nogen grad er en abstrakt vurdering, hvor man ser bort fra visse fak-

tiske forhold, såsom ejendommens størrelse og kulturtilstand. Det er derfor muligt at ansætte grundværdien efter en bondegårdsregel, ligesom det er muligt i forbindelse med denne vurdering at anslå, hvad grundværdien ville have udgjort, hvis den blev ansat til værdien i handel og vandel. Forskellen mellem disse beløb svarer til forventningsværdien og betegnes differencebeløbet. Ved nærværende ændringsforslag foreslås et sådant beløb beregnet og opført i vurderingsfortegnelsen for de ejendomme i yderzone (landzone bortset fra sommerhusområde), hvis grundværdi skal ansættes efter „bondegårdsreglen“. Samtidig er der i § 4 B i det netop fremsatte forslag til ændring af ligningsloven optaget en bestemmelse om, at differencebeløbet fratrækkes i ejendomsværdien ved opgørelsen af den skattepligtige formue.

I det oprindelige forslag om indførelse af bondegårdsreglen i yderzone foresloges bondegårdsreglen gennemført ved ophævelse af den hidtidige § 14, stk. 5, der fastslår, at grundværdien i yderzoner ansættes efter handelsværdien.

I forbindelse med indførelsen af differencebeløbet er det af lovgivningstekniske hensyn fundet hensigtsmæssigt i stedet at formulere bondegårdsreglen ved en ny § 14, stk. 5. Under hensyn til, at by- og landzonelovens ikrafttræden er nær forestående, har man samtidig fundet det rigtigst, at landbrugsejendomme m. v. uden for de bestående zonegrænser vurderes, som om by- og landzoneloven var trådt i kraft og ejendommene inddraget i landzone, således at der også for disse ejendomme allerede ved 14. alm. vurdering bortses fra eventuelle udstykningsværdier o. lign. Bestemmelsens 2. punktum tager sigte herpå. Nogle af disse ejendomme vil ved by- og landzonelovens ikrafttræden ikke blive henført til landzone, men til byzone eller sommerhusområde, og dette vil så blive taget i betragtning ved den nærmest følgende vurdering.

Forslaget til § 14, stk. 7, står i forbindelse med forslaget til lov om frigørelsesafgift m. v. af fast ejendom.

I de områder, der ligger i inder- eller mellemzone eller, efter ikrafttrædelsen af lov om by- og landzone, i byzone i det omfang, denne er sammenfaldende med tidligere inder- eller mellemzoner, vil en del

ejendomme, der for tiden anvendes til landbrug m. v., først kunne anvendes til bymæssige formål efter en årrækkes forløb afhængigt af, hvor hurtigt byggemodning m. v. skrider frem. Sådanne ejendomme må derfor indtil videre fortsat drives som landbrug, gartneri el. lign., og det findes rimeligt, at de i en overgangsperiode, der er foreslået begrænset til tiden indtil 17. alm. vurdering, får en mulighed for kun at svare grundskatter af den grundværdi, der ville blive ansat, hvis ejendommen var vurderet efter en bondegårdsregel, mod at reglerne om frigørelsesafgift m. v. finder anvendelse. Det foreslås derfor, at der ved 14. alm. vurdering for de landbrugsejendomme m. v., der ligger i de nævnte zoner, beregnes et differencebeløb, svarende til forskellen mellem grundværdien, der som altid i disse områder er ansat efter handelsværdien, og det beløb, hvortil grundværdien ville være blevet ansat, hvis bondegårdsreglen havde fundet anvendelse. Når resultatet af 14. alm.

vurdering foreligger, vil ejeren få mulighed for at begære, at grundskatterne fremtidig, dog højst i ovennævnte periode, skal beregnes af grundværdien med fradrag af differencebeløbet, men såfremt han vælger dette, falder ejendommen ind under reglerne om frigørelsesafgift og afståelsesafgift i afsnit II i forslag til lov om frigørelsesafgift. Såfremt ejeren vælger at svare grundskatter af grundværdien med fradrag af differencebeløbet i henhold til § 14, stk. 7, vil differencebeløbet også blive fratrukket ved opgørelsen af hans skattepligtige formue i den nævnte periode, jfr. forslaget til ændring af ligningslovens § 4 B.

Til nr. 2.

Forslaget tilsigter alene at tydeliggøre, at den stuehusværdi, som ejeren får lejlighed til at udtale sig om, ligesom i forslaget til § 33, stk. 4, omfatter stuehuset med tilhørende grund og have.

Niels Ravn.

Juul-Madsen,  
formand.

Poul Schlüter.

H. C. Toft.

Hauch.

A. Chr. Andersen.

Enggaard,  
næstformand.

Nordqvist.

Svend Haugaard.

Jens Peter Jensen (Agerskov).

Ove Hansen.

Kaj Andresen.

Hans Lund.

Grünbaum.

Egon Jensen.

Peter Nielsen.

Gert Petersen.