Forslag

til

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

Fremsat den 27. november 1968 af *finansministeren.*

§ 1.

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jfr. lovbekendtgørelse nr. 314 af 3. juli 1967, foretages følgende ændringer:

1. *§ 14, stk. 5,* ophæves.

2. I *§ 33* indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

„*Stk. 4.* I forbindelse med vurderingen af ejendomme, der er omfattet af stk. 1, foretager vurderingsrådet en fordeling af ejendomsværdien og grundværdien på henholdsvis stuehuset med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom."

3. *§ 38, stk. 1, 3. pkt.,* ophæves og i stedet indsættes:

„Ejeren skal i skemaet have lejlighed til at udtale sig om, til hvilke beløb, han selv mener, ejendomsværdien og grundværdien bør ansættes efter reglerne i denne lov, herunder, for så vidt angår de af § 33, stk. 4, omfattede ejendomme, om hvor stor en del af ejendomsværdien og grundværdien der falder på stuehuset. Endvidere skal han i skemaet have lejlighed til at fremsætte begæring om sådanne fradrag i værdiansættelsen eller ved skatteberegningen, som han efter gældende regler har krav på, samt til at give de herfor fornødne oplysninger."

4. *§ 40, stk. 1, 6. pkt.,* affattes således:

„Ved de almindelige vurderinger skal vurderingsfortegnelsen ved kommunalbestyrelsens foranstaltning fremlægges til almindeligt eftersyn i kommunen 14 dage på et eller flere steder, der er bekvemme for beboerne."

5. *§ 40, stk. 1, sidste pkt.,* affattes således:

„Fremlæggelsen bekendtgøres af kommunalbestyrelsen ved annoncering i den lokale dagspresse."

6. *§ 40, stk. 3,* affattes således:

„Ved de almindelige vurderinger og årsomvurderingerne skal der gives meddelelse til ejeren om ejendomsværdien, grundværdien og eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer for hans ejendom, samt om de afgørelser og fordelinger vedrørende denne, der fremgår af vurderingsfortegnelsen. Ved de almindelige vurderinger skal meddelelsen endvidere indeholde oplysninger om, at vurderingsfortegnelsen vil blive fremlagt til almindeligt eftersyn i 14 dage inden for et nærmere angivet tidsrum, og at meddelelse om tid og sted for fremlæggelsen vil blive givet ved annoncering i den lokale dagspresse. For så vidt angår vurderinger efter § 4, gives der den, der har begæret vurderingen, tilsvarende meddelelse som ved en årsomvurdering. Er ejendommen begæret vurderet i anledning af salg, gives meddelelsen til begge parter i salget."

§ 2.

Loven træder i kraft den 1. august 1969.

Finansmin. Skd. j. nr. IV 18-42-1968.

Bemærkninger til lovforslaget.

Forslaget omhandler forskellige ændringer i de gældende vurderingsregler med henblik på den forestående 14. alm. vurdering pr. 1. august 1969.

Af de foreslåede ændringer vedrører forslagets § 1, nr. 1, ansættelsen af grundværdien for landbrugsejendomme m. v., der er beliggende i de af de godkendte byudviklingsplaner omfattede yderzoner og i de af godkendte byplaner omfattede landbrugszoner.

Ifølge den gældende bestemmelse i § 14, stk. 5, kommer ved disse ejendomme vurderingslovens § 14, stk. 1-3, (den såkaldte „bondegårdsregel") ikke til anvendelse ved ansættelsen af grundværdien for jord, hvis handelsværdi overstiger jordens værdi ved benyttelse til landbrug og lignende, men grundværdien for sådan jord ansættes efter reglerne i § 16, d. v. s. til det beløb, som efter de gældende handelspriser antages at kunne opnås for den pågældende ejendom i ubebygget stand ved salg til en efter samtlige forhold økonomisk god anvendelse, i hvilken henseende hensyn bl. a. tages til udstyknings- og omlægningsmuligheder. Ved forslaget om ophævelse af § 14, stk. 5, tilsigtes, at grundværdien fremtidig skal ansættes efter § 14, stk. 1-3, d. v. s. at grundværdien skal ansættes til det beløb pr. arealenhed, som jorden efter sin beskaffenhed og beliggenhed ville koste efter egnens priser, hvis den hørte til en middelstor bondegård i middelgod kultur, uden at der ved vurderingen tages hensyn til den højere værdi, der er en følge af forventninger om ejendommens overgang til inderzonestatus med deraf følgende mulighed for udstykning.

Det er et almindeligt princip ved ansættelsen af grundværdien, at der, jfr. § 13, stk. 2, skal tages hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter. Dette gælder også de rådighedsindskrænkninger, der er en følge af beliggenhed i yderzone eller landbrugszone. Det har imidlertid i en årrække været omtvistet, hvilken betydning man burde tillægge denne zonestatus ved grundværdiansættelsen. Spørgsmålet opstod første gang i slutningen af 1950erne, hvor det ved de større byer, navnlig i Københavns omegn, var blevet almindeligt, at handelspriserne for landbrugsejendomme i yderzone var påvirket af købernes forventning om ved byudviklingsplanens udløb eller ved dispensation forinden at få ejendommen helt eller delvis overført til inderzone. Spørgsmålet om yderzonebåndets betydning for vurderingen blev da forelagt skattedepartementet, som i 1960 fastslog, at kun ejendomsværdien skulle ansættes efter handelsværdien, medens grundværdien for ejendomme i yderzone, der kun måtte benyttes til landbrug, fortsat skulle ansættes efter § 14, stk. 1-3.

Der var imidlertid stadig diskussion om spørgsmålet, og efter opfordring fra den daværende finansminister blev problemet nøje gennemgået i Udvalget vedrørende forenkling af ejendomsbeskatningen. I udvalgets redegørelse, der er trykt som bilag til det den 20. januar 1965 fremsatte forslag til lov om ændring i lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme (Folketingstidende 1964-65, tillæg A, sp. 891-928), har udvalget påpeget de momenter af planlægningsmæssig natur, der taler for at lade vurderingen foregå efter bondegårdsreglen, og de skattepolitiske og vurderingsmæssige hensyn, der taler for at lade vurderingen ske på grundlag af handelsværdien. Udvalget tog ikke stilling til, hvilke hensyn der skulle have prioritet, men henskød afgørelsen til regering og folketing, og ved lov nr. 224 af 4. juni 1965 gennemførtes den nugældende § 14, stk. 5.

Denne bestemmelse har medført, at der i områder omkring de større byer er sket en kraftig opvurdering af grundværdierne, og det har for mange ejere af sådanne landbrugsejendomme været vanskeligt at betale de heraf følgende høje grundskatter med den under zonebåndet tilladte benyttelse. For at afbøde disse vanskeligheder og tilgodese de planlægningsmæssige hensyn gennemførtes ved lov nr. 421 af 19. december 1966 en ny § 6 A i lov om beskatningen til kommunerne af faste ejendomme. Ifølge denne bestemmelse ydes der efter begæring af ejere af ejendomme, der på tidspunktet for den vurdering, som lægges til grund ved skatteberegningen, benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, henstand med betaling af grundskyld, herunder grundskyld til amtskommunen, såfremt ejendommen er beliggende inden for de områder, der er omfattet af en godkendt byudviklingsplans yderzone eller mellemzone, eller en godkendt byplans landbrugszone. Henstanden ydes kun for så vidt angår grundskylden af den del af grundværdien, der overstiger den jordbrugsmæssige værdi, og henstandsbeløbene skal sikres ved skadesløsbrev, der tinglyses på ejendommen og forfalder til betaling, når zonebåndet ophæves. Henstandsordningen har imidlertid ikke løst de pågældende grundejeres problemer, idet kun mellem en tredjedel og halvdelen af de ejere, hvis ejendomme er omfattet af ordningen, hidtil har benyttet sig af adgangen til at søge henstand, antagelig fordi ejerne er betænkelige ved at

opsamle en stor gæld til det tidspunkt, ejendommen overflyttes til inderzone.

Regeringen finder det ikke rimeligt, at det offentlige efter den gældende ordning på én gang ved hjælp af de høje grundskatter søger at tvinge ejeren til en økonomisk bedre udnyttelse af jorden, og samtidig via zonebåndet forhindrer ham i at realisere denne udnyttelse. Hertil kommer, at det må anses for uheldigt, at der gennem vurderings- og beskatningsreglerne skabes vanskeligheder for den planlægning gennem zonedragning, som finder sted. Samfundet har stor interesse i, at den bymæssige udvikling sker i overensstemmelse med zoneplanerne, men de høje vurderinger bevirker, at grundejere, hvis landbrugsdrift på grund af grundskatterne er blevet urentabel, lægger et stærkt pres på planlægningsmyndighederne for at få ejendommene overflyttet til inderzone. Henstandsordningen har ikke i tilstrækkelig grad afhjulpet de for ejerne uheldige virkninger af opvurderingen af landbrugsjorden i yderzonerne, og regeringen finder det derfor nødvendigt, at vurderingsreglerne ændres, så grundskylden fremtidig skal beregnes af en grundværdi, der ansættes efter bondegårdsreglen.

Det foreslås endvidere, at der i forbindelse med 14. alm. vurdering og fremtidige vurderinger foretages en fordeling af den samlede ejendomsværdi og grundværdi af landbrugsejendomme, således at det anføres, hvor stor en del der kan henføres henholdsvis til stuehuset med tilhørende grund og have og til den øvrige ejendom. Forslaget, der er udarbejdet på grundlag af en enstemmig indstilling fra ligningsrådet, vil have betydning dels ved fastsættelsen af lejeværdien for stuehuse, dels ved beregningen af skattemæssig afskrivning. Lejeværdien af landbrugsejendommes stuehuse er hidtil ansat skønsmæssigt, idet bestemmelsen i ligningslovens § 14 a om, at lejeværdien fastsættes til en nærmere angivet procent af ejendomsværdien ved den vurdering, der har virkning for det pågældende skatteår, udelukkende gælder for ejendomme, der kun indeholder én selvstændig lejlighed, der tjener til bolig for ejeren. Hvis en væsentlig del af ejendommen tjener til ejerens erhvervsvirksomhed, således som tilfældet er ved landbrugsejendomme, ansættes lejeværdien skønsmæssigt, og der har ved landbrugsejendomme været tale om et meget frit skøn, idet der kun sjældent har kunnet hentes vejledning ved sammenligning med, hvad tilsvarende ejendomme udlejes for. Det må derfor anses for ønskeligt, at der skabes klarere retningslinier, så lejeværdien ligesom af parcelhuse kan beregnes som en procentdel af vurderingssummen.

Skattemæssige afskrivninger tillades kun på landbrugets driftsbygninger, men ikke på grund og stuehus. Det volder ofte vanskeligheder at fastsætte afskrivningsgrundlaget, idet købesummen for en landejendom normalt ikke er opdelt på de enkelte bygninger. Man har hidtil anvendt den fremgangsmåde, at anskaffelsessummen først er fordelt på jord og bygninger efter forholdet mellem grundværdi og forskelsværdi, og at den på bygningerne faldende anskaffelsessum derefter er fordelt på driftsbygninger og stuehus efter forholdet mellem disse bygningers brandforsikringssum. Imidlertid er man nu på forsikringsområdet gået over til nye forsikringsformer (nyværdiforsikring), og brandforsikringssummerne kan derfor ikke længere benyttes som grundlag for fordelingen.

Det må endelig antages, at en særskilt bedømmelse af værdien af en landbrugsejendoms stuehus incl. den hertil hørende grund vil medføre en omhyggeligere opgørelse over værdien af de enkelte bygninger og dermed en rigtigere ansættelse af ejendomsværdien. I de områder, hvor handelspriserne er påvirket af bolig-, lystgårds- eller beliggenhedsmotiv, vil en særskilt bedømmelse af det til beboelse benyttede areal sandsynligvis også føre til en rigtigere ansættelse af grundværdien.

I forbindelse med den foreslåede ændring vedrørende landbrugsejendommes stuehuse findes det rimeligt, at ejeren på vurderingsskemaet får lejlighed til at udtale sig om, hvor stor en del af ejendoms- og grundværdien, han mener, der falder på stuehuset, og at meddelelsen til ham om vurderingsresultatet også kommer til at omfatte denne fordeling.

Endelig foreslås nogle mindre ændringer af § 40 som følge af anvendelsen af EDB-teknik.

§ 1, nr. 1, vil medføre en nedgang i de afgiftspligtige grundværdier i en række kommuner, hvilken nedgang på grundlag af forholdene efter 13. alm. vurdering kan anslås til ca. en halv milliard kr. Med de nuværende grundskyldspromiller kan grundskyldstabet for amtskommunerne skønsmæssigt anslås til ca. 7 mill. kr. og for primærkommunerne til omtrent 9 mill. kr. Provenutabet er beskedent i de fleste kommuner, men mere føleligt i kommuner med mange landbrugsejendomme i yderzone. Det øjeblikkelige likviditetstab for kommunerne vil dog blive noget mindre på grund af den foran omtalte henstandsordning.

De øvrige forslag kan ikke antages at få nogen provenumæssig betydning.

Til de enkelte bestemmelser i lovforslaget bemærkes:

F. t. l. vedr. vurdering af landets faste ejendomme.

Til nr. 1.

Bestemmelsen får betydning for de ejendomme, som på tidspunktet for den vurdering, der danner grundlag for skatteberegningen, er beliggende i yderzone eller landbrugszone, og som benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage. Som følge af den foreslåede ophævelse af § 14, stk. 5, skal grundværdien af disse ejendomme fremtidig ansættes efter § 14, stk. 1-3, d. v. s. efter den såkaldte bondegårdsregel, hvorom nærmere henvises til foranstående almindelige bemærkninger. Ved en vurdering efter § 14, stk. 1-3, tager man i praksis kun hensyn til momenter, der har tilknytning til landbrugsdrift, såsom beliggenhed i forhold til markedet for landbrugsprodukter, herlighedsværdier og lignende, men ikke til udstykningschancer.

For landbrugsejendomme m. v., for hvilke der som følge af ejendommens særligt smukke, særligt centrale eller af andre grunde særligt efterspurgte beliggenhed er konstateret et højere salgsprisniveau, end anvendelsen som landbrugsejendom betinger, vil grundværdien for ejendommens bebyggede grund med tilhørende have som hidtil i medfør af § 14, stk. 1-3, kunne ansættes under hensyn til denne beliggenhedsværdi.

Til nr. 2.

Som stuehus til en landbrugsejendom betragtes ejendommens bygninger eller dele af bygninger, der anvendes til beboelse for ejendommens ejer eller bruger, medens bygninger, der er bestemt til eller anvendes som aftægtsbolig, funktionær- eller arbejderbolig o. lign. eller anvendes til udleje, ikke er omfattet af stuehusbegrebet.

Selv om en mindre del af stuehuset anvendes til andet end beboelse, foretages den foreskrevne fordeling af ejendomsværdien og grundværdien på hele stuehuset med tilhørende grund, og det påhviler de indkomstlignende myndigheder på dette grundlag at skønne over, hvor stor en del heraf der skal henføres til beboelsen.

Som foran bemærket har fordelingen af ejendomsværdien og grundværdien betydning dels for fastsættelsen af lejeværdien og dels for beregningen af afskrivningsgrundlaget.

De af vurderingsrådet foretagne fordelinger kan påklages til skyldrådet og landsskatteretten efter de almindelige regler, ligesom de kan gøres til genstand for revision på sædvanlig måde, jfr. i det hele reglerne i vurderingslovens afsnit G.

Til nr. 3.

Den ændrede formulering af § 38 er en følge af forslaget under nr. 2. Ved forslaget indføjes en bestemmelse, der sikrer, at ejeren af en landbrugsejendom får mulighed for på vurderingsskemaet at udtale sig om, hvor stor en del af ejendoms- og grundværdien, der efter hans mening falder på stuehuset.

Til nr. 4.

Ved den foreslåede bestemmelse bringes reglen om vurderingsfortegnelsens fremlæggelse i overensstemmelse med forslaget under nr. 6. Samtidig tilsigter bestemmelsen at fastslå, at fremlæggelsen skal ske på to eller flere steder i geografisk udstrakte kommuner, som f. eks. visse af de nye storkommuner, hvor det vil være ubekvemt for en del af beboerne, hvis fremlæggelse kun sker et enkelt sted.

Til nr. 5.

Forslaget tilsigter at bringe bestemmelsen om bekendtgørelsen af vurderingsfortegnelsens fremlæggelse i overensstemmelse med forslaget under nr. 6.

Til nr. 6.

Ifølge den gældende § 40, stk. 3, skal der ved de almindelige vurderinger gives meddelelse til ejerne indeholdende oplysninger om ejendomsværdien, grundværdien og eventuelle fradrag i grundværdien for forbedringer for hans ejendom, samt om tid og sted for vurderingsfortegnelsens fremlæggelse.

Meddelelserne om vurderingsresultatet udskrives nu maskinelt på EDB-centralerne, men det er teknisk og administrativt vanskeligt at få oplysningerne om fremlæggelsen af vurderingsfortegnelsen påført maskinelt, hvorfor vurderingsformanden hidtil har måttet stemple meddelelserne med oplysning herom. Efter forslaget skal meddelelserne kun indeholde oplysning om, at vurderingsfortegnelsen vil blive fremlagt til almindeligt eftersyn i 14 dage inden for et nærmere angivet tidsrum. Til gengæld vil meddelelserne fremtidig indeholde alle de oplysninger om ansættelser, afgørelser og fordelinger vedrørende den pågældendes ejendom, som fremgår af vurderingsfortegnelsen. Reglerne om de oplysninger om ejendommen, som meddelelsen skal indeholde, bliver herefter fælles for almindelige vurderinger, årsomvurderinger og vurderinger i henhold til § 4, og ejerne får således i alle tilfælde tilsendt de oplysninger om deres ejendomme, som har interesse for dem.

Loven om vurdering af landets faste ejendomme er senest ændret ved lov nr. 418 af 19. december 1966 og lov nr. 110 af 31. marts 1967.

Behandlingen af disse love findes således omtalt i Folketingstidende 1966-67, 2. samling:

Lovforslag	Tillæg A. sp.	57
Fremsættelse	-	36
1. behandling	-	112
Udvalgsbetænkning	Tillæg B. -	13
2. behandling	-	599
hvorunder forslaget blev opdelt i forslag a og b.		
3. behandling, forslag a	Tillæg B. sp.	768
Tilføjelse til betænkning	-	183
Fortsættelse af 2. behandling forslag b	-	3016
3. behandling forslag b	-	3119
Lovforslag a og b som vedtaget	Tillæg C. -	29 og 391

Lov af 4. juni 1965 om ændring i lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme findes omtalt i Folketingstidende 1964-65 således:

Lovforslag (nr. 65)	Tillæg A. sp.	867
Fremsættelse	-	1883
1. behandling	-	2246
Udvalgsbetænkning	Tillæg B. -	941
2. behandling	-	5939
Tillægsbetænkning	Tillæg B. -	1049
3. behandling	-	6323
Forslaget som vedtaget	Tillæg C. -	715