

ejendomsskyldens fiksering, mens grundværdien, da ejendommene var beliggende i yderzone og derfor kun måtte benyttes til landbrug, fortsat måtte ansættes efter den for landbrugsejendomme gældende særlige vurderingsregel i lovens § 14, stk. 1-3 („bondegårdsreglen“). Man var således afskåret fra at foretage en tilsvarende opvurdering af grundværdien.

Som følge heraf blev det ved lov nr. 221 af 31. maj 1963 — dog kun for tiden indtil 13. alm. vurdering pr. 1. september 1964 — ved tilføjelse af et nyt stk. 5 i statsejendomsskatte-lovens § 14, bestemt, at indenfor områder, der er omfattet af en godkendt byudviklingsplan, skulle landbrugsejendomme, der kom til omvurdering pr. 1. september 1963 efter § 2, stk. 2, nr. 12 — der dog samtidig ændredes til kun at angå tilfælde, hvor der var handlet til en pris, der oversteg den hidtidige vurdering med mere end 75 pct. — ikke have grundværdien ansat efter reglerne i § 14, stk. 1-3, men efter lovens hovedregel i § 16 for andre ejendomme, d. v. s. på grundlag af grundens værdi i handel og Wandel. Det samme skulle i tiden indtil 13. alm. vurdering i de nævnte områder gælde for landbrugsejendomme, der kom til omvurdering efter ejerens begæring samt for arealer, der vurderedes efter at være frasolgt sådanne ejendomme.

For at den nye regel i § 14, stk. 5, skulle få de påtænkte beskatningsmæssige følger — udover forøgelsen af den sognekommunale grundskyld — var det yderligere nødvendigt for skatteåret 1964-65 at foretage nogen begrænsning af den kreds af landbrugsejendomme, der for dette skatteår skulle omfattes af lempelserne af de øvrige grundskatter for landbrugsejendommene, jfr. herom nedenfor under punkt 7.

Ved lov nr. 133 af 1. maj 1964 om udskyldelse af 13. alm. vurdering m. v. blev den nævnte regel i § 14, stk. 5, forlænget til det nye tidspunkt for den almindelige vurdering. Reglen gælder imidlertid som nævnt kun for vurderinger, der foretages i tiden indtil 13. alm. vurdering. Det er således nødvendigt at tage stilling til, hvilke regler for grundværdiansættelsen, der fra og med 13. alm. vurdering bør gælde for landbrugsejendomme og dermed sidestillede ejendomme i de af de godkendte byudviklingsplaner omfattede områder.

2. Om reglerne for grundværdiansættelserne for landbrugsejendomme skal nærmere bemærkes:

Hovedreglen om ansættelse af en ejendoms grundværdi findes i statsejendomsskatte-lovens § 13, jfr. § 6. Herefter sker vurderingen efter værdien i handel og Wandel af grunden (med grundforbedringer) i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse og under hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter — dog bortset fra grundstigningsskylden — og til privatretlige servitutter, der er pålagt et grundareal til fordel for et andet. Vurderingsreglerne er i øvrigt — når man alene ser på landbrugsejendomme og ejendomme, der må stilles i klasse med disse — forskelligt udformet i §§ 14 og 16. For at opnå at jord, for hvilken forholdene er ensartede, ansættes til samme beløb pr. arealenhed uden hensyn til, om jorden hører til en større eller mindre ejendom, ansættes grundværdien i henhold til § 14, stk. 1 og 2, efter hvad jord af beskaffenhed og beliggenhed som det pågældende jordstykke må antages efter egnens priser at ville koste pr. arealenhed ved salg i ubebygget stand, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kultur. Efter § 16 ansættes ejendommens grundværdi derimod 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 må tages såvel til ejendommens form og størrelse som til udstyknings- og omlægningsmuligheder. Medens en vurdering efter § 16 således skal tage hensyn til alle momenter, der kan påvirke markedsprisen af netop det vurderede grundstykke, er udgangspunktet for vurderingen i henhold til § 14, stk. 1 og 2, ikke den enkelte konkrete ejendom, men prisen for tilsvarende landbrugsjord knyttet til en bestemt brugsstørrelse. Vurdering efter § 14, stk. 1 og 2, tenderer ligeledes i praksis i retning af kun at tage hensyn til momenter, der har direkte tilknytning til landbrugsdrift; foruden til jordens ydeevne tages der hensyn til beliggenheden i forhold til markedet for landbrugsprodukter, herlighedsværdier, eventuelle muligheder for salg til lystgård m. v.,