

planens gyldighedsperiode — normalt 15 år — ikke kan udstykkes til bymæssig bebyggelse (byudviklingsudvalget har dog visse dispensationsmuligheder) og en mellemzone, der omfatter de arealer, der senest ved periodens udløb skal overføres til inderzone.

Landbrugszoner i henhold til byplanloven, lovbekendtgørelse nr. 160 af 9. maj 1962 § 2, stk. 2, nr. 10, pålægges ved en godkendt byplan og har samme virkninger som en byudviklingsplans yderzone. De forekommer i et ret beskedent antal og omfatter ret små arealer.

De første byudviklingsplaner er lagt i Københavnsegnen omkring 1950. De voldte oprindeligt ingen vurderingsmæssige vanskeligheder. Fra slutningen af 50'erne blev det imidlertid ret almindeligt, at landbrugsejendomme i yderzonerne solgtes til priser, der åbenbart var påvirket af køberens forventning om ved byudviklingsplanens revision eller ved dispensation inden periodens udløb at få ejendommen helt eller delvis overført til inderzone og solgt til bebyggelse. Herved opstod spørgsmålet om, hvorvidt ejendomme, der var solgt til sådanne priser eller kunne tænkes at blive det, burde vurderes efter § 16, d. v. s. i overensstemmelse med handelsprisen, uanset at den brug, der havde bestemt prisen, for tiden var hindret af et offentligretligt bånd eller, hvorvidt ejendommene burde vurderes efter § 14, d. v. s. på grundlag af jordens værdi som landbrugsjord, uanset at værdien i handel ogandel ikke var bestemt af dyrkningsresultat, men af udsigterne til fremtidig bebyggelse.

I juni 1960 afgjorde skattedepartementet — som ovenfor anført — spørgsmålet derhen, at ansættelsen af grundværdien for landbrugsejendomme i yderzoner skulle ske efter § 14 indtil udløbet af planens gyldighedsperiode, eller indtil der var givet dispensation for yderzonebåndene. Grundværdien for ejendomme i inder- og mellemzoner har derimod bestandig været ansat i henhold til § 16.

Denne retstilstand blev for yderzoneejendommens vedkommende modificeret ved den ved loven af 31. maj 1963 indførte nye regel i § 14, stk. 5. Landbrugsejendomme, som siden denne regels ikrafttræden er kommet til omvurdering efter ejerens anmodning, eller fordi salgsprisen lå mere end

75 pct. over sidste vurderingssum, skal vurderes efter § 16, altså med udgangspunkt i den pris, som udsigten til overgang til inderzone betinger. Også arealer, der siden reglens ikrafttræden er frasolgt landbrugsejendomme i yderzonerne, skal vurderes efter § 16 uanset salgsprisens størrelse. Den nye regel har imidlertid en ret begrænset rækkevidde både i tid og anvendelsesområde. For det første gælder den kun indtil 13. alm. vurdering. Afløses reglen ikke, må skattedepartementets ovennævnte fortolkning formentlig leve op igen, med mindre skattedepartementet, landsskatte retten, domstolene eller lovgivningsmagten selv tilkendegiver, at der ved vurderingen af landbrugsarealer i yderzone kun skal tages hensyn til yderzonebåndet i det omfang, dette påvirker salgsprisen. For det andet gælder reglen ikke for alle ejendomme i yderzoner, men kun for dem, som kommer til omvurdering af de nævnte grunde. Fuldstændig ens beliggende ejendomme med samme chance for senere overførelse til inderzone og med samme landbrugsdrift kan således være vurderet efter forskellige principper og som følge deraf med meget forskellige resultater. For det tredje gælder loven ikke landbrugszoner i henhold til byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 10. Landbrugsejendomme i sådanne områder skal formentlig fortsat vurderes efter bondegårdsreglen.

3. Udvalget er enig om, at de to nævnte begrænsninger i § 14, stk. 5's anvendelsesområde ikke kan opretholdes. Landbrugsejendomme i byudviklingsområdernes yderzoner og i byplanernes landbrugszoner må behandles ens. Og under en almindelig vurdering er det udelukket at lade valget af vurderingsprincip, der kan have meget følelige følger for skattebyrdens størrelse, afhænge af, om en ejendom nylig har været i handelen eller ikke.

Udvalget er ligeledes enig om, at en formentlig utilsigtet urimelig følge af formuleringen af reglen i § 14, stk. 5, i alt fald må afværges. Bestemmelsens særlige regel om arealer frasolgt landbrugsejendomme i yderzonerne kan føre til, at frasolgte arealer, selvom deres økonomisk gode anvendelse er landbrug, og selvom de faktisk tillægges en anden landbrugsejendom, skal vurderes efter arealets konkrete salgsværdi og ikke