

— som ved anden landbrugsjord — efter værdien, hvor arealet tænkes at høre til en middelstor bondegård.

Tilbage bliver imidlertid hovedspørgsmålet, om man bør vende tilbage til den retstilstand, som fandtes før lovændringen af 1963, og vurdere alle landbrugsejendomme i yder- og landbrugszoner i henhold til bondegårdsreglen, eller om man for alle disse ejendommers vedkommende vil lade valget mellem de to vurderingsprincipper for landbrugsejendomme afhænge alene af den økonomiske anvendelse, som salgspriserne indikerer, og kun tage hensyn til zonebåndet i det omfang, dette påvirker handelspriserne.

Dette spørgsmål kan ikke besvares udelukkende ud fra skattepolitiske betragtninger. Det er nødvendigt tillige at tage de formål, som ligger bag lovgivningen om byudviklingsplaner og byplaner med landbrugszone, med i betragtning.

4. Efter udvalgets opfattelse kan der til fordel for at vende tilbage til den før lovændringen af 1963 gældende retstilstand anføres følgende betragtninger:

1°) Byudviklingsloven og byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 10, er udsprunget af en erkendelse af, at et ekspanderende bysamfunds vækst ikke kan overlades til markedsmekanismen alene. Det er nødvendigt, at byen udbygges etapevis og planmæssigt i takt med offentlige investeringer i veje, kloaker, skoler o. s. v. En sådan ledet udvikling er samfundsmæssigt den billigste og giver både for samfundet og byens beboere også ud fra andre målestokke end de rent økonomiske de bedste resultater. Planlægning i form af zonedragning er derfor af så væsentlig samfundsmæssig interesse, at man må lægge vægt på, at andre regler ikke modarbejder planlægningens gnidningsløse funktion. En vurdering af landbrugsarealer i yder- og landbrugszoner efter andre principper end bondegårdsreglen kan komme til at modarbejde planlægningen. Den kan vanskeliggøre landbrugsdrift på arealer, som det er planernes hensigt at bevare fri for bebyggelse planlægningsperioden ud, og den kan føre til et uheldigt pres på planlægningsmyndighederne fra grundejere, hvis landbrugsdrift på grund af skatterne bliver urentabel. Disse ulemper kan blive særlig fremtrædende, hvis også ejendomme, der ikke har

været solgt, vurderes efter principperne i § 16.

2°) For den enkelte grundejer må det forekomme urimeligt og uforståeligt, at det offentlige på én gang via skatterne tilskynder ham til en økonomisk mere fordelagtig udnyttelse af jorden og via zonebåndet hindrer ham i at realisere denne udnyttelse.

3°) Grundstigningsskyldens ophævelse mindsker naturligvis de anførte ulemper, simpelthen fordi de skattemæssige virkninger af en vurdering efter § 16 for fremtiden bliver mindre voldsomme. I denne konstatering ligger imidlertid intet argument for at vurdere landbrugsejendomme i yderzonen efter den faktiske handelsværdi, snarere tværtimod. For det første vil også grundstigningen alene kunne få de under 1°) og 2°) nævnte uheldige følger. For det andet svækker grundstigningsskyldens ophævelse overhovedet den vægt, der må tillægges de skattepolitiske hensyn. Med grundstigningsskyldens ophævelse mindskes ikke blot grundbeskatningens provenumæssige rolle, men dens betydning for udbuddet af jord og for grundpriserne bliver således svækket, at det er mindre betænkeligt end tidligere at give planlægningslovgivningen prioritet.

4°) En skattemæssig inddragning af de ofte betydelige fortjenester, der opstår for grundejerne ved en ejendoms overgang til inderzone, kan opnås ved kapitalvindingskat, frigørelsesafgift eller lignende skatteformer, som ikke modarbejder planlægningen.

5°) Inddragningen via ejendomsskatter af venteværdierne i yder- og landbrugszoner modarbejdes i alt fald i nogen grad derved, at ejerne, der ofte vil have et andet erhverv, kan fradrage ejendommens underskud ved opgørelsen af deres skattepligtige indkomst.

6°) En forhøjelse af grundbeskatningen på yder- og landbrugszoneejendomme i takt med prisudviklingen, bestemt af byggechancen, vil have meget ringe betydning for priserne på byggegrunde. Disse bestemmes først og fremmest af udbuddet af byggegrunde i inder- og mellemzoneområder, hvor udstykning kan finde sted.

7°) En særbehandling af yder- og landbrugszonearealer i forhold til andre områder, hvori der sker bydannelse og dermed vurdering i henhold til § 16, er saglig velbe-