

grundet. Planlægningen omfatter eller vil komme til at omfatte de virkelig ekspanderende bysamfund, hvor planlægning er særlig velbegrundet.

5. Til fordel for at lade landbrugsejendomme i yder- og landbrugszoner vurdere efter princippet i § 16, når oplysninger om salgspriser tyder på, at udstykningschancerne er bestemmende for handelsværdien, taler efter udvalgets opfattelse følgende betragtninger:

1°) Efter at ejendomsskylden er blevet fikseret, kan man kun ved en vurdering efter denne regel opnå en beskatning af jorden, som står i forhold til de værdier, som de pågældende ejendomme faktisk repræsenterer.

2°) Vurdering i henhold til § 14 vil kunne føre til yderligere prisstigninger i byernes omegn, idet bevidstheden om, at landbrugsejendomme, indtil zonebåndet ophæves, skal beskattes som landbrug, tillader eventuelle spekulanter at give en særlig høj pris for sådanne ejendomme.

3°) Vurdering i henhold til § 14 fører til en urimelig ulighed mellem områder med yder- og landbrugszoner og andre områder uden zoneinddeling, idet landbrugsejendommene i disse sidste områder, såfremt prisniveauet indikerer aktuelle eller forventede udstykningsmuligheder, vurderes efter § 16.

4°) Det er uheldigt for hele vurderingsarbejdet, hvis grundprincip er, at vurderingerne skal ske på grundlag af værdien i handel ogandel, at bestemte ejendomme skal vurderes i åbenbar modstrid med deres markedsværdi. Denne modsætning mellem den reelle værdi og vurdering efter § 14 bliver helt grotesk, når landbrugsejendomme i yderzone — som det er sket i den senere tid — sælges byggegrundsvist, uanset at parcelkøberne af yderzonebåndet hindres i at bygge i mange år frem i tiden.

5°) I realiteten er der antagelig — selv i dag — ingen eller i al fald kun meget ringe modstrid mellem planlægningens formål og en vurdering efter § 16. De landbrugsejendomme i yderzoner, der sælges til høje priser, er formentlig sådanne, som alligevel må antages at blive overført til inderzone senest ved førstkommande hele eller delvise revision af planen.

6°) Sådant modstrid ville i alt fald slet ikke opstå, såfremt inder- og mellemzonearealerne til enhver tid havde en sådan størrelse og afgrænsning, at den økonomiske interesse i at købe yderzoneejendomme til priser betydeligt over landbrugsværdien var ringe. Ved således at skabe mulighed for et stort udbud af jord i inder- og mellemzonerne ville man tillige opnå den fordel, at købere, som måtte ønske det, relativt billigt kan anskaffe endnu ikke byggemodne grunde til senere bebyggelse.

7°) Man kunne også gøre gældende, at både samfundet og den enkelte ville være bedre tjent med, at den nuværende byudviklingsplanlægning var mere smidig. Tilbud og efterspørgsel forstærket ved grundskyldens virkning på udbuddet af jord ville fremkalde bedre resultater. Lægger man dette synspunkt til grund, er der naturligvis kun ringe hensyn at tage til planlægningsmyndighederne.

8°) Endvidere kunne man lade vurderingerne i yderzoner og landbrugszoner følge lovens hovedregel om ansættelse af grundværdien efter markedsprisen, men tilgodese planlægningsmyndighedernes formål igennem skattelempelesforanstaltninger, f. eks. ved at indføre en regel om fritagelse for grundskyld ad modum den hidtidige regel i § 69, stk. 2, om fritagelse for at svare grundstigningsskyld af ejendomme, der ikke for tiden kan effektuere den for den højere grundværdi forudsatte brugsform.

6. Som konklusion af sine overvejelser skal udvalget herefter bemærke:

Vil man opnå de formål, som byudviklingsplaner og landbrugszoner forfølger, kan det efter udvalgets opfattelse næppe undgås, at landbrugsejendomme i yder- og landbrugszoner i et vist omfang vil blive handlet til priser, der på grund af forventningen om senere tilladelse til bebyggelse, ligger over jordens værdi til landbrugsdrift. Hvis sådanne ejendomme vurderes og beskattes i overensstemmelse med hovedreglen om ansættelse af grundværdi, nemlig på grundlag af værdien i handel ogandel, kan det ikke undgås, at ejendommens ejer bringes i den situation, at ét sæt retsregler tilskynder ham til at sælge til bebyggelse, mens et andet sæt hindrer ham deri. Denne konflikt gør imidlertid et valg nød-