

המדיניות הקרקעית של הרשות המקומית

בקונגרס הבינלאומי של שמאים ומודרים, אשר התקיים ב-1974 בווינגטון, השמיע מר אלכסנדר כהן מישראל הרצאה מקיפה על המדיניות הקרקעית של הרשויות המקומיות בעולם ובארץ. להלן מובאת הרצאה זו תוך קיצורים מסויימים.

א. הרקע והעקרונות הבסיסיים

עלית המחירים המתמדת כמשק מביאה לעתים קרובות לכך שבעלי הקרקע נוטים להחזיק בקרקע מתוך ציפיה לעליית המחיר בעתיד, דבר זה, מעכב את הפיתוח העירוני המתוכנן. אך אפילו פעל השוק כסדרו, אין בכך כדי להבטיח תכנון פיסי סביר, כיוון שחלוקת הרקע היא לפי קריטריון של עלות-תועלת (Cost — benefit) של עסק פרטי בלבד. משום כך יש צורך במדיניות קרקע מקיפה, הכוללת קביעת יעודי הקרקע, ההתערבות בחלוקתה ושימושה והסדרת היחס של כל חלקת קרקע לבניה אל סביבתה ע"י תכנון פיסי. הרשויות המקומיות נוקטות כמה אמצעים למימוש התערבות זו, ואלה הם בעיקרם:

תכנון פיסי, אשר באמצעותו מיועדת כל קרקע לשימוש אפשרי.

פיתוח הקרקע, היוצר ע"י השקעות כספיות את התנאים לשימוש בקרקע ומאפשר שימושים נוספים בעתיד.

ריפרוצציה של נכסים היוצרת ע"י שינויים בגבולות בין החלקות וחליפין ביניהן שטחי קרקע בגודל ובצורה התואמים את השימוש המתוכנן.

פעולות שיקום וחידוש נעשות כאשר יש קרקע בשימוש פגום. לאחר הריסת מבנים מיושנים וכו', משמשת הקרקע מחדש את צרכי הפיתוח העירוני.

ספקולציה ורכישה למטרת החזקה

אמצעים אלה דרושים כדי להתערב בשימוש הנכון של הקרקע העירונית ולהבטיח את ניצולה הנאות.

ספקולציה ורכישה לשם החזקה הן תופעה שכיחה ביותר בעולם. ספקולציה פירושה — רכישת קרקע ומכירתה לאחר מכן במטרה לעשות רווח ממש, דהיינו רווח גדול יותר משעור הירידה בערך הכסף.

תוצאותיה של הספקולציה תהיינה משמעותיות יותר אם היצע הקרקע מועט, ואם היא כרוכה ברכישה לשם החזקה; דהיינו לשם החזקה של קרקע מבוקשת כאשר אין לחץ כספי על הבעלים שהשקיעו מעט מאוד בקרקע. תופעה זו מתחזקת במיוחד עקב תנאים אינפלציוניים כאשר הון השקעה מחפש מפלט בקרקע.

אמנם לא בכל מקום קיימת ספקולציה. פרופסור אומרת והמהנדס הוף מהולנד ציינו כי בהולנד לא קיימת ספקולציה, וכך הוא הדבר גם בנורבגיה. מר פסקל מצרפת מסר כי שם קיימת ספקולציה אך ורק לגבי בנייני-מגורים במרכזי הערים. למעשה אף החלטות תכנון יכולות להעלות מחירים, אם הן יוצרות איכות גבוהה יותר של הסביבה הבנויה. בארצות

אלו קיימת "זכות קדימה לרכישה" (Pre-emption), ואפילו בלעדיה המדינה, או העיר קונים קרקע חקלאית בקצות העיר בתאריך מוקדם לפני כל פיתוח. יצויין כי בישראל אפילו מסי שבת והשבחה כבדים לא הצליחו לעכב ספקולציה, כי לעתים קרובות עוברת הקרקע מיד ליד לפני אישור תכנית הבינוי.

כמובן, שבארצות מזרח אירופה בעיית הספקולציה ושמירת קרקע אינה קיימת. צירים מהונגריה, יוגוסלביה וצ'כיה הדגישו שרכוש פרטי אכן קיים לרוב בארצותיהם, אבל במקרה ובעל קרקע מסויים איננו נענה לדרישות או להוראות של המדינה, או של העיר ביחס לבנייה ושימושים אחרים, בעלותו מופקעת ומועברת למשקיע, אגודה שיתופית או העיריה עצמה כדי לבצע את התכנית.

הבעלות והשימוש בקרקע

נוכח התופעות של ספקולציה ורכישה לשם החזקה, יש חשיבות רבה לאמצעים הבאים המסייעים לוויסות הבעלות והביקוש לקרקע:

העברת קרקע לבעלות העיריה (municipalization), דהיינו — כל אותם אמצעים של קניה, זכות קניה מוקדמת, או הפקעה, אשר על-ידיהן הרשות המקומית משיגה את הקרקע הדרושה לצרכי פיתוח;

הפקעה עבור אישים פרטיים;

אמצעי מיסוי, המפעילים לחץ על הבעלים על מנת שישתמשו בקרקע או ימכרו אותה למשתמשים אחרים;

אמצעי פיקוח על המחירים המכוונים להחזיקם ברמה נמוכה ככל האפשר וכן להקל או להכביד על הגישה לקרקע בהתאם לצרכים;

אמצעים המווסתים את הביקוש לקרקע.

לאמצעים אלה נודעת השפעה רבה — במישרין או בעקיפין — על שימושי הקרקע.

קיימת זיקה הדוקה בין התכנון הפיסי והבעלות העירונית על קרקע בצרפת, בשבדיה, הולנד ודנמרק; וזאת במידה רבה תודות לזכות לקניה ראשונה (pre-emption).

השוואת ערכי תכנון

התכנון הפיסי יכול להגדיל את ערך הקרקע או להקטין ע"י הוראות רגולטיביות. והחקיקה בעניין זה שונה בארצות שונות. בדנמרק ובגרמניה המערבית משלמים לבעלים פיצויים עבור הורדת ערך הקרקע, וחוק כזה קיים גם באנגליה ובישראל. אך קיימות הוראות רבות המגבילות זכות זו לפיצויים, כגון הגבלות באחוזי בניה וכיו"ב.

"מס הסדר ערך קרקעות" במערב גרמניה הוא מס מיוחד הגובה את כל הערך הנוסף שנוצר ע"י תכנון. בישראל גובה המס (הקרוי מס השבחה) 50% בלבד מן הערך הנוסף, אך משתמשים בו גם (בצורה בלתי נכונה) לגבי תשלומים על הגדלת אחוזי בניה וכדומה; וזאת כהקלה בלבד, מחוץ למסגרת של תקנות בנין ערים.

בישראל ובארצות אחרות נהוג גם לגבי תכניות ריפרצלציה לגבות תשלום מבעלי קרקע הזוכים ע"י החלוקה החדשה, כדי לפצות את אלה המפסידים כתוצאה מחלוקה זו. בשבדיה משלמים אלה הרוכשים את הזכות לשימוש בקרקע המתוכננת עבור ערכה המוגדל לרשות המקומית שקנתה קודם את הקרקע.

פיתוח הקרקע ומימונו

התכנון הפיזי יוצר את התנאים החוקיים לשימוש בקרקע, בעוד שתהליך הפיתוח יוצר את התנאים החמריים לשימוש זה. הפיתוח מבוצע ע"י הרשות המקומית, ע"י חברות פיתוח ציבוריות או ציבוריות למחצה או ע"י בעלים פרטיים בפיקוח ציבורי.

קיימות שיטות שונות של מימון ושל חלוקת הוצאות הפיתוח בין הגורמים השונים. מימון הפיתוח אם הוא מוטל על רשות מקומית (כמו ברוב ארצות אירופה) מתאפשר ע"י מענקים מטעם הממשלה המרכזית או המחוזית. החלק העיקרי של ההוצאות מוטל על הנהנים או המפתחים (באנגליה ובארה"ב, לדוגמה, על המפתח). השתתפות הבעלים בהוצאות נגבית בדרך כלל על-סמך חוקי עזר עירוניים. בצרפת ובדנמרק ניתנים מענקים ממשלתיים רק לאזורים מובחרים; למשל, למרכזי הערים. בישראל, להיפך, המענקים הם לערים חדשות או ערים המיועדות לעולים חדשים; הגביה כוללת תשלומים חד-פעמיים כגון תשלום עבור דרכים, גיזון, ביוב, שטחי ירק וכו'; מסים כלליים, או שנתיים, כגון מסים עבור ביוב, אספקת גז, מים וחשמל.

לפעמים מצרפים את הוצאות הפיתוח למס ההשבחה. למשל בשבדיה הסכמי הפיתוח לגבי פרויקטים גדולים מסדירים את התשלום של שניהם בצמידות. בצרפת קיים "מס הסדר ערך קרקעות" הגובה את הוצאות הפיתוח יחד עם מס ההשבחה.

יש חשיבות רבה לתאריכים הקובעים לגבי תשלום המסים בישראל. כאן מעריכים את מס ההשבחה בהתאם למחיר ביום הפרסום ב"רשומות" על אישור התכנית, ויש לשלמו תוך שנתיים ב-4 תשלומים. ולעומת זאת, מתשלומים חד-פעמיים עבור פיתוח אפשר לגבות 75% מן ההוצאות המשוערות אפילו לפני ביצוע העבודות, ועל חשבונות שלא שולמו אחרי גמר העבודות יוטל קנס של 20% לשנה. בצרפת דורשים תשלום מידי של המס הנ"ל, וכמו כן בגרמניה עבור ההשתתפות בהוצאות פיתוח. בוינה מציעים לדחות את התשלום עבור עבודות פיתוח למשך 3 שנים כדי לתת לבעלים זמן להפיק תועלת מן הקרקע. בארה"ב קיים המנהג, שלפיו בעלי הקרקע והמפתחים מממנים את כל הוצאות הפיתוח, או את חלקן הגדול. אך במקום לשלם מס השבחה מיעדים הם את הקרקע הדרושה לשטחים פתוחים ולבנייני ציבור ללא תשלום. ומאידך מממנות הרשויות המקומיות את תכניות הפיתוח הגדולות שלהן ע"י מכירת שטחי חוב לציבור; דבר שאינו מקובל בארצות אירופה.

שיקום וריפרצליציה

ברוב הארצות קיימים כיום חוקי שיקום המקנים לרשות המקומית סמכויות מרחיקות לכת לגבי זכות קניה מוקדמת, הפקעה, איסור בניה ושימוש הריסה של מבנים ישנים ובניה מחדש וכו'. פחות מקובלים הם החוקים לגבי ריפרצליציה (חלוקה מחדש) של נכסים עירוניים, וישראל יכולה לתת דוגמה טובה לחקיקה בתחום זה.

ב. רכישות קרקע ע"י העיריות

שיטות ההפקעה

העברת קרקע לרשות המקומית לצורך תכנון אופטימלי בשטחים עירוניים פותרת לכאורה את כל הבעיות ביחס לקרקע. במידה מסויימת זהו המצב בארצות המשק הסוציאליסטי. אך בעולם המערבי רכישה עולה כסף, אשר לרשות המקומית קשה להשיגו. באנגליה הציעה

בזמנו ועדת אוטוט (Uthwat) כי כל זכויות הפיתוח בעתיד יופקעו תמורת תשלום, וחוק התכנון משנת 1945 הקים קרן של 300 מיליון לירות שטרלינג לתכלית זו. אך נסיון זה נוגח כבר בשנת 1951, וכיום חייב משלם המסים הבריטי לשלם עבור כל מטר מרובע של קרקע מופקעת. מצב דומה קיים בארה"ב שגם בה יש לשלם עבור כל הפקעה, אך כאמור מפתחי הקרקע נאלצים ליעד שטחים ללא תשלום לצרכי ציבור כתנאי לקבלת רשיון לתכנון ולבניה. בארצות אחרות חלק מהקרקע ניתן להפקעה ללא פיצויים (למשל באוסטריה 25% מהקרקע, ובישראל אפילו 40%), ורק מעבר לגבולות אלה חלה חובת תשלום עבור הפקעה. התשלום הוא בהתאם למחיר המקורי של קרקע כשהיא בלתי מחולקת ובלתי מתוכננת. בישראל יש לשלם בעבור כל הקרקע המופקעת, אם גובים מס השבחה עבור אותו פרויקט. באנגליה התשלום עבור ההפקעה נקבע לפי ערך הקרקע בפיתוחה החדש.

זכות ההפקעה מוכרת בכל העולם, אך הנוהג לגביה שונה בכל ארץ. באנגליה, בשבדיה או בבלגיה, מותר למשל להפקיע לכל תכלית. בשבדיה ניתן להפקיע אפילו עבור צרכים בלתי דחופים של הרשות המקומית. תקנות הבניה של וינה מרשות הפקעה גם לבניית מגורים ולתעשייה. באופן דומה, גורם החוק הישראלי מטרות רחבות ביותר של הפקעה (ובלי תשלום, עד ל-40% מן השטח המקורי). ההפקעה כרוכה בדרך כלל בהליכים בני שני שלבים: (א) קביעת הזכות להפקיע; (ב) הרכישה יחד עם הפיצויים הכרוכים בה, צווי בית משפט וכו'. לפעמים קיימים חוקים של זכות הפקעה חלקית, כגון בשבדיה לגבי חכירות, או באנגליה לגבי זכויות פיתוח (זכות זו בוטלה בינתיים). לעתים קשורה ההפקעה עם תכנון ערים, שיקום או פיתוח עירוני. בישראל גופים ציבוריים כגון הרכבת, מחלקת עבודות ציבוריות, או חברת החשמל יכולים להפקיע 25% מקרקע בלתי מחולקת ללא תשלום, אך הרשות המקומית רשאית להפקיע בהתאם לתכנון והבניה עד 40%.

בישראל ובארצות אחרות מתעוררות בעיות קשות עקב ההליכים המסובכים והמתמשכים של ההפקעה. בהתחשב באינפלציה ובעליה המתמדת של מחירים הוצע חוק חדש לכנסת הקובע את הפיצוי עבור הפקעה לפי המחיר בתאריך פסק-הדין (במקום בתאריך פרסום ההפקעה). בארצות אחדות אפשרית העברת הזכויות בקרקע אפילו לפני גמר ההליכים (בשבדיה, גרמניה המערבית ובבלגיה).

גובה הפיצויים

באשר לגובה הפיצויים במקרה הפקעה, הרי ברוב הארצות האנגלוסקסיות נהוג לקבעו בהתאם ל"מחיר השוק", שהוא המחיר שקונה מרצון מוכן לשלם למוכר מרצון, להוציא השפעות סובייקטיביות כמו חיפזון למכור, או לקנות, עיקול וכו'. בתי-המשפט קובעים מחיר זה לפי תאריך ההפקעה ועל-סמך עדות מומחים משני הצדדים. ברוב ארצות אירופה (כגון בגרמניה) נהוגה "הערכה עצמית", בה משתמשים גם למיסוי ובדרך זו קיימת אפשרות של ביקורת. לפעמים קובעים את המחיר בתאריך מסויים לפני ההפקעה (בצרפת, לדוגמה, שנה אחת) או מבלי לקחת בחשבון את עליית המחיר שנגרמה ע"י תכנון חדש לפני ההפקעה, כמו בשבדיה ובבלגיה.

כדי לקבוע את מחיר השוק דרוש לרשויות ולבעלים מידע מתאים. לכן מחשיבות מאוד ארצות רבות את הדוקומנטציה של ההתפתחויות בשוק המקרקעין. בדנמרק ובארצות דוברות אנגלית יכול הציבור לעיין במפות של ערכי קרקע. גרמניה מפרסמת סטטיסטיקה של מחירי קרקע, ובצרפת קיים מידע דומה. בישראל מכינים פקידי אגף השומה הממשלתית מפות

ערכים, אך הן מוגבלות וסודיות. אחד האמצעים צריך להיות יצירת בנקים של נתונים על מחירי קרקע ועסקות על בסיס לאומי ובינלאומי.

קנייה בשוק החופשי

מובן שהרשויות המקומיות יכולות לרכוש את הקרקע הדרושה להן לביצוע התכנון בדומה לכל קונה אחר; אך הן מוגבלות ע"י קשיים תקציביים. לרשויות הגבוהות יותר גודעת השפעה ישירה על גובה ההוצאות של הרשות המקומית והן משתמשות במכשיר זה כדי להשפיע על הפיתוח העירוני לפי רצונן. בצרפת שמורות הרזרבות הקרקעיות למדינה עצמה, ואילו הרשויות המקומיות מקבלות עבור קניות לזמן קצר בלבד בהתאם לתכניות מאושרות. שונה לחלוטין המצב בשבדיה: כאן עוזרת המדינה ליצירת רזרבות קרקע ע"י העריות לזמן ארוך, באופן שהרשויות המקומיות רוכשות את הקרקעות לפחות 10 שנים לפני השימוש המתוכנן ומקבלות לשם כך מן המדינה "הלואות לרכישת קרקע". אמנם הקניות צריכות להיות מותאמות למדיניות הפיתוח העירוני כדי שהקרנות הציבוריות לא יושקעו ללא צורך בקרקע, ומצד שני כדי שהפיתוח לא יפגר עקב חוסר ברזרבה הקרקעית אשר בידי הרשות המקומית. בהולנד הרשות המקומית היא הקונה היחיד של אדמה חקלאית בפריפריה של השטח העירוני, וע"י כך מונעת ספקולציה ומבטיחה הכנת רזרבות לפיתוח בעתיד.

"זכות קדימה לרכישה"

"זכות קדימה לרכישה" מבטיחה לרשות המקומית (או לגופים ציבוריים אחרים) עמדה מועדפת בשוק הקרקעות. תודות לה יכולים הם לרכוש כל חלקת קרקע המוצעת בשוק, מבלי להגדיל ע"י כך את הביקוש לקרקע בשוק. אמנם, עצם האפשרות של זכות קדימה לעיריה הוא גורם להעלאת המחיר, ולכן מגבילים בארצות אחדות את מחיר הקרקע הנרכשת על יסוד זכות זו. במקום מחיר השוק בא מחיר "השקעה" (הנקבע בדרך דומה לפרוצדורה של הפקעה). בדניה דחה הפרלמנט ב-1963 הצעת חוק לזכות קדימה ללא הגבלת מחיר, אך ב-1969 הועבר החוק בצורה אחת יחד עם חוק האזורים העירוניים והחקלאיים והוראות חדשות ביחס להערכה ומיסוי. וכעת חייב בעל הנכס, קודם כל, להציע את הנכס לעיריה; ואם העיריה איננה מעוניינת, לא יוכל למכור את הנכס לזולת בתנאים נוחים מן התנאים שהציע לעיריה למשך תקופה מסוימת. הוראות אלו מתייחסות לשטחי פיתוח עירוני בלבד. באופן דומה קיימות זכויות קדימה בצרפת, גרמניה המערבית ואוסטריה, וגם שם רק ביחס לשטחים עירוניים.

החזרת קרקע וזכויות בקרקע לבעלות פרטית

בארצות רבות מהוות ההכנסות ממכירה של קרקע לאחר פיתוחה בחזרה לבעלים פרטיים את המקור העיקרי למימון רכישות קרקע ע"י העיריה. לעתים יש טעמים פוליטיים אידיאולוגיים למדיניות זאת כגון בגרמניה המערבית וארה"ב. ארצות אחרות כגון דניה, צרפת והולנד, כורכות את המכירה של קרקע לבעלים פרטיים בתנאים מסויימים כמו הדרישה לבנות תוך זמן מסויים, או הגבלה בשימוש והשקעה. בישראל אדמות ממשלתיות או עירוניות מוכרות למשתמשים לתקופה ארוכה (49 שנה), ושליש מעליית הערך נגבה מן החוכר, אם הוא מוכר את זכות החכירה שלו לצד שלישי. בשבדיה אין מחזירים עקרונית קרקע עירונית לבעלות פרטית, אבל נותנים זכות שימוש או בניה תמורת תשלום דמי חכירה. המכירות בחזרה לבעלים פרטיים מקילות על מימון הקניות או הפקעות של קרקע ע"י

העיריות. במקום שמנהג זה איננו קיים, צריכה המדינה לשאת בנטל של מתן מענקים או הלוואות נוחות לצרכי מימון.

ג. המיסוי על מקרקעין

מטרות המיסוי

המיסוי נועד למטרות שונות של המדיניות הקרקעית. קיימים מסים המכוונים נגד ספקולציה והחזקה, ויש מסים שמטרתם להבטיח תכנון פיסוי יעיל. תכופות משתמשים במסים כאמצעי מדיני סוציאלי; למשל, מטילים מסים כבדים יותר על קרקע בלתי בנויה, ומאידיך — בתים להשכרה בדמי שכירות נמוכים משוחררים ממסים לגמרי או באופן חלקי. לעתים קרובות אין המסים משיגים את מטרתם כיוון שנטל המס מועבר מן המוכר אל הקונה, והתוצאה הסופית היא העלאה במחיר הבנין הגמור. אפילו קנסות כגון הגדלת המס באם הם ישולמו ע"י הקונה, אינם משיגים את המטרה.

מאחר שהעריכה התכופה של שומות לצורך מיסוי כרוכה בהוצאות מרובות, מבצעים אותה ברוב הארצות אחת ל-5 עד 10 שנים, וכתוצאה מכך מפגרת השומה בהרבה אחר מחירי השוק השוטפים. לכן עשויה "ההערכה העצמית" לתת תוצאות טובות יותר, בפרט אם היא משולבת בתיקונים כגון אקסטרפולציה באמצעות מדד מחירי הקרקע וכיו"ב.

מסים על תוספת ערך המקרקעין

במערכת המיסוי על מקרקעין תופסים מקום נכבד אותם מסים שבאים להעביר לציבור חלק לפחות מתוספת הערך כתוצאה מעליית ערך המקרקעין. אלה הם מסים שתפקידם למנוע ספקולציה ורכישה לשם החזקה ע"י מסי השבחה, מסי ריווח והכנסה, איזון ערכי תכנון והשתתפות בהוצאות פיתוח. לא ניתן להעביר את מלוא תוספת הערך, כיוון שהבעלים הנוכחי נהנה רק מאותה עליית מחיר שקרתה אחרי שהוא רכש את הקרקע; עליית הערך הנוטרת היתה כלולה במחיר הקניה ששולם לבעלים הקודמים, אשר כבר איננו אחראי לתשלום מסים.

מס העברת קרקע הנקבע בהתאם לתקופת הזמן בין הרכישה והמכירה (הנקרא בארצות שונות "מס שבח מקרקעין") מיועד לבלום ספקולציה לזמן קצר, ובד"כ גובים אותו במקרה של מכירה חוזרת אחרי תקופה של 2—10 שנים. אחת התוצאות השליליות של מס זה היא ההחזקה (hoarding) ולכן חקקה שבדיה תיקון לחוק ע"י גביית מס בגובה 75% מהשיעור המכסימאלי כבר לאחר החזקה במשך שנתיים.

בישראל מס שבח מקרקעין נגבה בהתאם למשך החזקת הקרקע מזה ועליית מחירה מזה. שיעור המס פוחת ברציפות אחרי השנתיים הראשונות, עד שהוא מגיע לאפס אחרי 37 שנים. מאחר והספקולציה קיבלה ממדים מוגברים בזמן האחרון, מוצע עכשיו להאריך את התקופה הראשונה ל-3 שנים בעוד שההורדה לאחר מכן תופחת ל-1/4% מדי חודש.

מס ההשבחה (או אוזון ערכי תכנון) הוא מס תכנון נקי המוטל על עליית מחיר ללא השקעה ע"י הבעלים. הוא מגיע בישראל ל-50% מן ההפרש בין הערך לפני התכנון ואחרי, ובארצות אחרות ל-75% ואף ל-100%. היטל הפיתוח בשעור 100%, שנקבע בחוק התכנון האנגלי מ-1947 נכשל, ולאחר מכן השאירו למפתחים ריווח סביר של 25%. מובן כי במקום שהרשות המקומית היא המפתח הבלעדי אחרי שקנתה או הפקיעה את הקרקע, אין לדבר על מס השבחה.

מיסוי בצורת מס הכנסה

במספר ארצות גובים מסי קרקע בצורת מס הכנסה מקרקע אשר יועדה בפעם ראשונה לבניה או באזורי שיקום, כדי לדרבן את הבניה. קיימת סכנה שגם מס זה מועבר, או שעקב הטלת המס קבוצות פיננסיות גדולות יקנו את הקרקע בסיטונות. בדגיה מס כזה נגבה בשעתו באזורים עירוניים מרכזיים על קרקע פנויה המיועדת לבניה, אלא שהמס בוטל מהטעמים הנ"ל. לפעמים מטילים מס במספר אזורים על שימושים מסויימים וזאת כדי לגרום פיזור פונקציונלי ופיסי של האוכלוסיה והפעילויות הכלכליות. בצרפת משתמשים במס כזה לשם קידום הדיצנטרליזציה של אזור פריז. בישראל, מוענקים פטורים ממס בקנה מידה גדול באזורי פיתוח וערים חדשות כדי לדרבן התיישבות ובנייה בשטחים שמחוץ לאזורי העיור הצפופים. פטורים אלה אינם מתייחסים למסי קרקע בלבד, אלא להיטלים עבור רשיונות בניה ואגרות שנתיות.

מסים פיסקליים

יש שמטרת המסים היא רק למלא את אוצר המדינה ואינם משמשים מכשיר למדיניות קרקעית. למרות זאת, גם הם משפיעים לעתים. מס הרכוש השנתי, מס העברה ומסים דומים מבוססים כיום בד"כ על תקנים, אבל ע"י שינויים, פטורים והקלות או הכבדות שונות ניתן להשפיע באמצעותם על המדיניות הקרקעית, במיוחד בכל הנוגע לדיצנטרליזציה.

ד. עיצוב מחירי הקרקע

בארצות המערביות אין נהוג בדרך כלל פיקוח על מחירי הקרקע, והמחיר נקבע בשוק. עם זאת, זכויות הקדימה השונות משפיעות באורח בלתי ישיר על גובה המחירים. בשבדיה קיימת האפשרות של הפקעה בטבעת מסביב לאזורי הפיתוח כדי למנוע ספקולציה ולעצור עליית המחירים. בצרפת קיימת זכות הקדימה על הגבלת מחיר באזורים מועדפים (ZUP) וכ"כ באזורים של פיתוח בעתיד (ZAD). בארצות אלו ובאחרות מושפעים מחירי הקרקע גם ממתן הלוואות בתנאים נוחים עבור בניית מגורים. לעתים קרובות מתערבות ממשלות ע"י מתן סובסידיות לבנייה ציבורית או קואופרטיבית. ועוד, בארצות רבות קיימת מאז מלחמת העולם השנייה הגנת הדייר, במיוחד בבניינים ישנים, וע"י כך מובטח שכר דירה נמוך ועם זאת הולכת ומופשרת הקפאת שכר הדירה.

בסיכום הדברים ניתן לאמר כי לנסיון הבינלאומי שנצטבר בתחום המדיניות הקרקעית והשיטות של מיסוי על מקרקעין וכן הפקעת קרקע ופיתוחה נודעת חשיבות מרובה הן עבור המתכננים והשמאים בישראל והן לגבי בעלי הקרקע. יש להקדיש מאמצים לא רק לוויסות מחירי הקרקע, מניעת ספקולציה ובלימת האינפלציה, אלא יש גם לפעול לשיפור השיטות של התכנון על מנת ליצור מערכת איתנה יותר של יחסים בתחום הקרקעי. יש גם לפעול לפיתוח מתמיד של רעיונות בתחום זה, וכן יש לדאוג לקבלת מידע על הנעשה בארצות חוץ בתחום המדיניות הקרקעית ויחסי הקרקע.