

Spørgsmål 25:

Hvorledes fastsættes basisbeløbet, hvis kun en del af en ländejendom sælges, f. eks. 22 ha byzonejord af en ejendom, hvoraf resten: 100 ha samt bygningerne ligger i landzone? Indgår i så tilfælde i basisbeløbet nogen overført del af bygningsværdien?

Svar:

Ved besvarelsen er det forudsat, at spørgsmålet kun vedrører fastsættelsen af den regulerede anskaffelsessum, der danner udgangspunktet for beregningen af den skattepligtige særlige indkomst som følge af salget af de 22 ha af den omtalte ejendom, der er blevet inddraget i byzone.

Ifølge afsnit II, pkt. 8, 2. stk., 3. og 4. punktum, i skattedepartementets cirkulære af 16. februar 1972 om særlig indkomstskat ved afståelse af fast ejendom skal det, hvor kun en del af en ejendom sælges, tages i betragtning, om de oprindelige bygninger var beliggende på det frasolgte areal eller på restejendommen. I nogle tilfælde vil værdien af denne blive formindsket på grund af frasalget, og i så fald må der overføres en til værdiforringelsen svarende del af anskaffelsessummen til den anskaffelsessum, der skal regnes med for det frasolgte areal.

Eksemplarer af det nævnte cirkulære er tidligere fremsendt til skatteudvalget i forbindelse med besvarelsen af spørgsmål 30.

Spørgsmål 26:

Giver besvarelsen af spørgsmål 5 ikke anledning til overvejelser om, hvorvidt 70 pct.'s ordningen bør fortsætte?

Svar:

Efter de nugældende bestemmelser tilfalder 2/3 af den særlige indkomstskat staten. Den resterende tredjedel tilfalder den kommune, hvortil den skattepligtige svarer kommuneskat. Der tilsigtes ikke med lovforslagene nogen ændring af den nævnte fordeling mellem stat og kommune, og de foreliggende lovforslag kan ikke i sig selv give anledning til, at spørgsmålet om en ændring af denne provenufordeling på indeværende tidspunkt tages op til overvejelse. Såfremt det senere viser sig, at kommunerne bliver forfordelt, kan spørgsmålet om en ændret fordeling tages op til fornyet overvejelse.

Spørgsmål 27:

Påvirker den særlige indkomstskat ikke grundpriserne i opadgående retning, og bliver denne virkning ikke særlig urimelig, når den fremkaldes af særlig indkomstskat ved salg af jord til det offentlige?

Svar:

Spørgsmålet om, i hvilket omfang særlig indkomstskat af fortjeneste på fast ejendom påvirker priserne på fast ejendom, herunder grundpriserne, er vanskeligt at besvare. Det hænger bl. a. sammen med, at ejendomspriserne samtidig påvirkes kraftigt af en række andre forhold, bl. a. købers og sælgers forventninger om de kommende års prisudvikling og offentlige reguleringer med hensyn til den fremtidige udnyttelse af ejendommen.

I almindelighed kan man ikke regne med, at den særlige indkomstskat fuldt ud vil blive overvæltet på ejendomspriserne. Køberne vil jo ikke få bedre muligheder for at forrente en højere købesum, fordi sælger skal beskattes af en del af sin fortjeneste på ejendomshandelen. I øvrigt vil størrelsen af den særlige indkomstskat, der skal betales ved salg af en ejendom, jo afhænge af, hvornår den enkelte sælger har købt ejendommen, og hvad han har givet for den, således at der for ejendomme af nogenlunde samme art og størrelse kan blive tale om betydelige udsving i den særlige indkomstskat.

En fuldstændig overvæltning af særlig indkomstskat på ejendomspriserne ville således medføre, at ensartede ejendomme blev solgt til forskellige priser, alt efter hvor meget den særlige indkomstskat beløber sig til for de enkelte sælgere.

Derimod vil det nok være realistisk at regne med, at indførelsen af den særlige indkomstskat af fortjeneste på fast ejendom bevirker, at nogle ejere foretrækker at vente med at sælge deres ejendom, mens skatten næppe kan antages at forøge efterspørgslen efter fast ejendom. En sådan begrænsning af udbuddet af fast ejendom vil medføre en tendens til højere ejendomspriser, hvorved en del af skatten kan forventes overvæltet på ejendomspriserne.

På denne baggrund forekommer det rimeligt, at det offentlige køber fast ejendom til samme priser som andre købere, og at sælgerne betaler samme skat af deres fortjene-