

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Siden ejerlejlighedsbegrebet blev introduceret i Danmark i 1966, er der oprettet mere end 135.000 ejerlejligheder til beboelse. Størstedelen af disse er opstået ved opdeling af ældre udlejningsejendomme. Opdelingerne af ældre udlejningsejendomme har i de fleste tilfælde givet anledning til endog særdeles store fortjenester til ejeren.

Ved en ændring af ejerlejlighedsloven i november 1979 (lov nr. 461 af 19. november 1979) blev adgangen til at opdele udlejningsejendomme, der er opført før 1966, ophævet. Der kan herefter kun oprettes nye ejerlejligheder ved opdeling af nyere ejendomme samt ved nyopførelse.

Da ejerlejlighederne først kan sælges som ejerboliger efterhånden som de oprindelige lejere fraflytter ejendommen, findes der imidlertid fortsat mere end 50.000 ejerlejligheder, der er opdelt i perioden 1966-79, og som endnu ikke er solgt som ejerboliger.

Størstedelen af de 50.000 usolgte ejerlejligheder, der fortsat er udlejede, vil blive solgt i løbet af den næste halve snes år. Formålet med lovforslaget er at sikre en beskatning af de ofte meget store fortjenester, der vil blive realiseret i forbindelse hermed.

Tidligere lovgivning

Efter den lovgivning, der gjaldt før gennemførelsen af de nye regler for avancebeskatning af fast ejendom, ville de nævnte fortjenester være blevet beskattet som almindelig indkomst eller som særlig indkomst.

Hvis ejendommen var erhvervet som led i den skattepligtiges næringsvej, ville fortjenesten være blevet beskattet som almindelig indkomst.

Det samme var tilfældet, hvis ejendommen var erhvervet i spekulationshensigt. Efter den da gældende retspraksis blev der som hovedregel statueret spekulationshensigt, hvis den opdelte ejendom var erhvervet efter ejerlejlighedslovens gennemførelse i 1966.

Hvis ejendommen hverken var erhvervet som led i næring eller spekulation, blev fortjenesten beskattet som særlig indkomst.

De nye avancebeskatningsregler

Ved gennemførelsen af de nye avancebeskatningsregler – lov nr. 247 af 9. juni 1982 – er der sket en betydelig lempelse af beskatningen af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.

Fortjeneste ved afståelse af en ejendom, der er erhvervet i spekulationshensigt, beskattes således ikke mere som almindelig indkomst. Endvidere aftrappes beskatningen af fortjeneste, der henføres til den særlige indkomst, efter 3 års ejertid, for helt at bortfalde efter 7 års ejertid.

Disse ændringer medfører, at fortjeneste ved førstegangssalg af ejerlejligheder efter den nu gældende lovgivning som hovedregel ikke beskattes. Kun hvis den opdelte ejendom er erhvervet inden for de sidste 7 år, eller hvis ejendommen er erhvervet som led i den skattepligtiges næring, vil fortjenesten blive beskattet.

Lovforslaget

Som nævnt ovenfor beskattes de fortjenester, der opstår i forbindelse med en ejendoms opdeling i ejerlejligheder, særdeles lempeligt.

Der er ganske vist rettet lidt op på dette forhold ved anmeldelsesafgiften efter stempellovens § 45 A og ved den særlige afgift ved førstegangsoverdragelse af visse ejerlejligheder, der for nylig blev sat op til 5 pct.

Men i betragtning af de meget store fortjenester, der er tale om, finder forslagsstillerne, at den gældende retstilstand er klart utilfredsstillende.

De fortjenester, der opstår ved en udlejningsejendoms opdeling i ejerlejligheder, kan sammenlignes med de ekstraordinære fortjenester, der opstår, når en landbrugsejendom overføres fra landzone til byzone. For landbrugsejendommenes vedkommende sikrer frigørelsesafgiften en vis beskatning af fortjenesten ved zoneoverførelsen. Tilsvarende bør det sikres, at de fortjenester, der opstår ved en