

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 har i de fleste tilfælde givet anledning til endog særdeles store fortjenester.

Adgangen til at opdele ældre udlejningsejendomme blev ophævet i november 1979. Men da ejerlejlighederne først kan sælges som ejerboliger efterhånden som de oprindelige lejere fraflytter ejendommen, findes der stadig omkring 50.000 ejerlejligheder, der er opdelt i perioden 1966-79, men 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 inddrage i det mindste en del af de ofte meget store fortjenester, der vil blive realiseret i forbindelse hermed.

Socialistisk folkeparti fremsatte i folketingsåret 1982-83 forslag om, at fortjeneste indvundet ved førstegangsoverdragelse af ejerlejligheder skulle medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, se Folketingstidende 1982-83, forhandlingerne sp. 4339 og 6454, samt tillæg A sp. 1997 og tillæg B sp. 2973.

Lovforslaget blev ikke vedtaget. Men i en beretning over forslaget tilsluttede et flertal i folketingets skatte- og afgiftsudvalg sig, at der burde arbejdes videre på at tilvejebringe et beslutningsgrundlag med henblik på en eventuel lovgivning. Flertallet pegede på, at der bør indføres en afgift svarende til den frigørelsesafgift, der pålægges værdistigningen ved landbrugsejendommens overgang fra land- til byzone.

Forslagsstillerne har derfor udarbejdet dette forslag til lov om frigørelsesafgift af ejerlejligheder.

Tidligere lovgivning

Tidligere blev fortjeneste ved salg af udstykkede ejerlejligheder beskattet som almindelig indkomst,

hvis ejendommen var erhvervet som led i den skattepligtiges næring eller i spekulationshensigt. I andre tilfælde blev fortjenesten beskattet som særlig indkomst.

Efter gennemførelsen af de nye avancebeskatningsregler i 1982 er beskatningen i spekulations-tilfælde overført til beskatning som særlig indkomst. Samtidig skete der en meget betydelig lempelse af beskatningen i de tilfælde, hvor fortjenesten beskattes som særlig indkomst. Efter 3 års ejertid sker der en nedsættelse af den opgjorte fortjeneste. Og efter 7 års ejertid er fortjenesten helt skattefri.

Det medfører, at fortjeneste indvundet ved salg af udstykkede ejerlejligheder i de fleste tilfælde er helt skattefri.

Forslagsstillerne finder derfor, at det er af afgørende betydning, at der gennemføres en lovændring, således at der sker en beskatning af de meget store fortjenester, der i de kommende år vil blive realiseret ved salg af de 50.000 ejerlejligheder, der endnu ikke er solgt som ejerboliger.

Den foreslåede ordning

Den foreslåede ordning er stort set opbygget på samme måde som den allerede bestående ordning om frigørelsesafgift for landbrugsejendomme, der inddrages i byzone.

Lejere i ejerlejlighedsejendomme er beskyttet mod opsigelse efter de almindelige regler i lejeloven. Derudover har lejere i ejerlejlighedsejendomme en særlig beskyttelse, idet ejeren ikke kan opsiges lejerens med den begrundelse, at han selv ønsker at benytte lejligheden, såfremt lejemålet er indgået før ejendommens opdeling i ejerlejligheder (lejelovens § 84, litra d). Denne bestemmelse sikrer, at ejerlejligheden først kan sælges som ejerbolig, når lejerens opsigelse lejemålet.

Der sker derfor en meget betydelig værdistigning i det øjeblik lejemålet opsiges. Det er ganske almindeligt, at ejerlejlighedens værdi stiger til det dobbelte i det øjeblik lejemålet opsiges.

Det foreslås derfor, at afgiftspligten indtræder, når lejemålet opsiges.