

Ved at vælge dette kriterium for afgiftspligtens indtræden opnås det, at afgiften forfalder til betaling på det tidspunkt, hvor fortjenesten kan realiseres. Der opstår således ingen likviditetsmæssige problemer for ejeren.

Som grundlag for afgiftens beregning anvendes den værdistigning, der opstår som følge af opsigelsen.

Den almindelige prisstigning fra købstidspunktet til salgstidspunktet indgår derimod ikke i afgiftsgrundlaget. Denne prisstigning beskattes efter lovgivningens almindelige regler om beskatning af fortjeneste indvundet ved salg af fast ejendom. Medmindre ejendommen er erhvervet som led i den skattepligtiges næringsvej, beskattes fortjenesten enten slet ikke eller – hvis ejeren har ejet ejendommen i mindre end 7 år – som særlig indkomst.

Da den prisstigning, der indtræder i forbindelse med frigørelsen fra lejemålet, er en ekstraordinær prisstigning, der ligger ud over den almindelige prisstigning på fast ejendom, er det ikke fundet rimeligt at indrømme fradragsret for omkostninger, der er afholdt i forbindelse med ejendommens køb, opdeling og salg, ved beregningen af frigørelsesafgiften. Det bemærkes i den forbindelse, at der heller ikke indrømmes fradragsret for sådanne udgifter ved beregning af frigørelsesafgift af landbrugsejendomme. Derimod vil den betalte frigørelsesafgift kunne fradrages ved beregningen af en eventuel fortjeneste, der i forbindelse med ejerlejlighedens afståelse skal beskattes som almindelig indkomst eller særlig indkomst.

Dette svarer til de tilsvarende regler ved afståelse af en landbrugsejendom, der har været pålagt frigørelsesafgift.

Da den prisstigning, som afgiften beregnes af, indtræder på et bestemt tidspunkt, er det – som ved frigørelsesafgiften for landbrugsejendomme – fundet nødvendigt at beregne afgiften på grundlag af forskellen mellem ejendomsværdien ved henholdsvis den første vurdering efter afgiftspligtens indtræden og den sidste vurdering forud for dette tidspunkt. For at sikre, at afgiften kan blive beregnet og opkrævet rimeligt hurtigt efter afgiftspligtens indtræden, foreslås det, at ejerlejligheder straks optages til omvurdering, når et lejemål, der er indgået inden moderejendommens opdeling i ejerlejligheder, opsiges.

Den gennemsnitlige kontantværdi ved 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 udgjorde godt 100.000 kr. På nuværende tidspunkt udgør den gennemsnitlige kontantværdi formentlig ca. 120.000 kr.

Den gennemsnitlige værdi som ejerboliger kan anslås til omkring 260.000 kr.

Det samlede provenu af den foreslåede afgift kan herefter ved en afgiftssats på 50 pct. beregnes til ca. 3,5 mia kr. ved det nuværende prisniveau. Provenuet vil blive fordelt over den næste halve snes år.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Erhvervsejendomme og tofamiliehuse kan stadig opdeles i ejerlejligheder. Endvidere adskiller lejelovgivningens regler om opsigelse og lejefastsættelse for disse ejendomsstyper sig væsentligt fra de regler, der gælder for beboelsesejendomme ved 3 lejligheder og derover.

Det findes derfor naturligt, at disse ejendomme ikke inddrages under frigørelsesafgiften.

Det bemærkes herved, at de store fortjenester, der er indvundet ved ejerlejlighedsudstyknings, næsten udelukkende er opstået i forbindelse med opdeling af egentlige udlejningsejendomme til beboelse.

Ejerlejligheder, der både anvendes til beboelse og erhverv, er omfattet af loven.

Til § 2

Da lejere af ejerlejligheder har en særlig beskyttelse mod opsigelse, vil det normalt være lejeren, der opsiges lejemålet.

Der indtræder dog også afgiftspligt, hvis det er udlejeren, der opsiges eller hæver lejemålet (f.eks. på grund af misligholdelse).

Til § 3

Afgiftspligten påhviler den, der ejer ejerlejligheden ved afgiftspligtens indtræden. Det er uden betydning om ejerlejligheden har skiftet ejer siden opdelingstidspunktet.

Bestemmelsen svarer i øvrigt til den tilsvarende bestemmelse i loven om frigørelsesafgift for landbrugsejendomme (lovens § 1, stk. 4).

Til § 4

Frigørelsesafgiften beregnes af frigørelsesværdien, der udgør det beløb hvormed ejendomsværdien ved den første vurdering efter afgiftspligtens ind-

Provenumæssige virkninger

Der er ca. 50.000 udstykkede ejerlejligheder, der endnu ikke er solgt som ejerboliger.