

Bemærkninger til lovforslaget

Lovforslaget går ud på at ændre reglerne om opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.

Den kraftige stigning i obligationskurserne, der har fundet sted i første halvår af 1983 har bevirket, at der ved ejendomsafståelser efter de gældende regler kan fremkomme en fortjeneste til beskatning, selv om ejendommen sælges til samme nominelle pris, som den er købt for. Dette skyldes, at kursstigningerne påvirker opgørelsen af fortjenesten. Fortjenesten opgøres som forskellen mellem ejendommens afståelsessum, kontantomregnet efter kursforholdene på afståelsestidspunktet og ejendommens anskaffelsessum omregnet til kontantværdi efter kursforholdene på anskaffelsestidspunktet reguleret med visse tillæg. Efter lovforslaget skal den del af den skattepligtige fortjeneste, der udelukkende kan henføres til kursstigninger, holdes uden for beskatningsgrundlaget.

Efter forslaget skal sådanne kursstigninger fratrækkes ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste.

Lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom er gennemført ved lov nr. 247 af 9. juni 1982. Behandlingen af denne lov findes således omtalt i Folketingstidende 1981-82: Spalte 9503, 9824, 11580, 12018. Tillæg A, spalte 3937, Tillæg B, spalte 1533 og Tillæg C, spalte 507.

De gældende regler om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom omfatter enhver afståelse af fast ejendom, bortset fra afståelse af fast ejendom, som er erhvervet i den skattepligtiges næringsvej.

Fortjenesten opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den pristalsregulerede anskaffelsessum. Både afståelsessummen og anskaffelsessummen omregnes til kontantværdi.

Den pristalsregulerede kontante anskaffelsessum forhøjes med et tillæg på 10.000 kr. årlig. Udgifter til ikke fradragsberettiget vedligeholdelse samt forbedringer lægges også til anskaffelsessummen, i det omfang de overstiger 10.000 kr. årlig. Den således opgjorte fortjeneste medregnes fuldt ud ved opgørelsen af den særlige indkomst, hvis ejendom-

men afstås inden for de 3 første års besiddelsestid. I de næstfølgende år nedtrappes fortjenesten med 20 pct. årligt, således at salg efter i alt 7 års besiddelsestid kan ske skattefrit.

Fortjeneste ved salg af parcelhuse m.v., som ejeren eller hans husstand selv har beboet i 2 år eller mere, er dog ikke skattepligtig.

Den skattepligtige fortjeneste ved salg af fast ejendom beskattes som særlig indkomst med 50 pct.

Efter § 4, stk. 1, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom skal anskaffelses- og afståelsessummen for fast ejendom omregnes til kontantværdien på anskaffelses- og afståelsestidspunktet efter regler, fastsat af ministeren for skatter og afgifter.

I ministeriet for skatter og afgifters bekendtgørelse nr. 511 af 22. september 1982 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, er fastsat de nærmere regler for omregning til kontantværdier. Reglerne medfører bl.a., at de enkelte gældsposter, der overtages som led i købesummens berigtigelse, kursansættes under hensyntagen til kursniveauet på anskaffelses- og afståelsestidspunktet og de for lånene gældende vilkår.

I perioder med store kursstigninger kan disse regler om omregning til kontantværdier medføre, at der fremkommer fortjeneste til beskatning, selv om den nominelle ejendomspris ikke er steget, og uanset at sælgeren ikke har fået nogen kontant fortjeneste at betale skatten med.

Den eneste fortjeneste, som sælgeren kan have haft, er, at den pågældende er kommet af med en gæld, som havde en større kursværdi ved afståelsen end ved påtagelsen måske ½ år tidligere, uden at dette har medført nedslag i den nominelle ejendomspris. Efter lovforslaget afskaffes denne virkning.

Det foreslås, at der ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste indrømmes et fradrag svarende til den del af den skattepligtige fortjeneste, der fremkommer udelukkende som følge af, at kurserne er steget i ejerperioden. Ved opgørelsen af fradraget tages der hensyn til kursstigninger på lån,