

der er optaget til finansiering af forbedrings- eller vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

Det skal dog tilføjes, at beskatningsproblemet kun eksisterer i en periode på 7 år, respektive 2 år, efter en ejendoms erhvervelse, jfr. foran, og således at problemet vil blive stadig mindre i de sidste år af 7 års perioden på grund af aftrappingsreglerne.

Er der i ejertiden sket et kursfald, vil dette efter de gældende regler betyde, at salgssummens kontantværdi sænkes, hvorved fortjenesten nedbringes. Der er derfor ikke anledning til at foreslå en speciel ændring af de gældende regler for opgørelse af den skattepligtige fortjeneste i perioder med faldende kurser.

Det skønnes, at lovforslaget kun i mindre omfang vil give anledning til administrativt merarbejde.

Det må formodes, at forslaget kun vil medføre et provenutab af begrænset størrelse.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Forslagets § 4, stk. 1, indeholder en tydeliggørelse af gældende regler.

Efter forslaget til § 4, stk. 3, indføres der en regel om, at der ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste kan foretages et fradrag, der bevirker, at den kursstigning, som har fundet sted i ejerperioden, holdes uden for beskatningen. Af praktiske grunde opgøres fradraget som forskellen mellem kontantværdien af anskaffelsessummen opgjort på henholdsvis salgs- og anskaffelsestidspunktet. Fradraget skal også indrømmes i forbindelse med kursstigninger på lån, der er optaget til finansiering af forbedrings- eller vedligeholdelsesudgifter på fast ejendom i ejerperioden, idet et fradrag alene opgjort som forskellen mellem anskaffelsessummens kontantværdi på salgstidspunktet og på anskaffelsestidspunktet ikke vil fritage kursstigninger på lån, der efterfølgende er optaget til finansiering af forbedrings- eller vedligeholdelsesudgifter, for beskatning.

Forslaget omfatter således kun fradrag for kursstigninger på lån, der indgår i ejendommens anskaffelsessum og fradrag for kursstigninger på lån, der er optaget til finansiering af forbedrings- eller vedligeholdelsesudgifter i ejerperioden.

Efter forslaget skal ministeren for skatter og afgifter fastsætte de nærmere regler om opgørelsen af fradraget.

Reglerne om kontantomregning af anskaffelse- og afståelsessummer er fastsat af ministeren for

skatter og afgifter i bekendtgørelse nr. 511 af 22. september 1982 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom. Disse regler skal fortsat være gældende.

Som allerede nævnt skal fradraget opgøres som forskellen mellem anskaffelsessummens kontantværdi på salgstidspunktet og på anskaffelsestidspunktet.

Fradraget skal endvidere indrømmes i forbindelse med kursstigninger på lån, der er optaget til finansiering af forbedrings- eller vedligeholdelsesudgifter. Imidlertid vil der ofte i forbindelse med prioriteringen af forbedrings- eller vedligeholdelsesudgifter på en ejendom finde en reel omprioritering sted. I så fald vil der kunne blive givet et for stort fradrag, såfremt man tillader kursstigningen på hele det nyoptagne lån fratrukket. Det vil nemlig medføre, at der gives fradrag for kursstigning i perioden fra omprioriteringen og frem til salgstidspunktet både for det indløste lån og for den del af det nyoptagne lån, der træder i stedet for dette. For at undgå et sådant dobbelt fradrag, er det tanken, at denne del af fradraget begrænses, således at det højst modsvarer kursstigningerne på den del af lånet, der medgår til finansiering af forbedrings- eller vedligeholdelsesudgifter.

Hvis der inden kursstigningen omprioriteres med et fast forrentet lån af samme størrelsesorden som det indfrie, vil fradraget for »kursstigningen« på den indfrie prioritet stort set modsvarer af kursstigningen på den nye prioritet, som der ikke gives fradrag for.

I en række tilfælde vil lån, der er overtaget eller optaget i forbindelse med anskaffelsen af ejendommen, blive indfriet i løbet af ejertiden. Kursen på salgstidspunktet af sådanne lån vil kunne opgøres enten på grundlag af oplysninger om kursen på et tilsvarende lån eller på grundlag af en skønsmæssig vurdering. For så vidt angår sælgerpantebreve vil det af statsskattedirektoratet kvartalsvis udsendte tabelmateriale kunne anvendes ved udøvelsen af skønnet.

Til § 2

Den omtalte ændring af reglerne om opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste skal have virkning for afståelser, der har fundet sted den 1. juli 1982 eller senere.

Ændringen vedrører således alle afståelser, der er omfattet af lov nr. 247 af 9. juni 1982 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.