

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 meget store fortjenester.

Adgangen til at opdele ældre udlejningsejendomme blev ophævet i 1979. Men da ejerlejlighederne først kan sælges som ejerboliger, efterhånden som de oprindelige lejere fraflytter lejlighederne, findes der stadigvæk mere end 40.000 ejerlejligheder, der er opdelt i perioden 1966-79, som endnu ikke er solgt som ejerlejligheder.

Størstedelen af de mere end 40.000 usolgte ejerlejligheder vil blive solgt som ejerboliger i løbet af den næste halve snes år.

Efter de sidste par års meget store stigninger i ejerlejlighedspriserne kan den gennemsnitlige fortjeneste pr. ejerlejlighed forsigtigt anslås til mindst 200.000 kr. pr. ejerlejlighed.

Det drejer sig således om samlede fortjenester på mere end 8 mia. kr., hvoraf størstedelen vil blive realiseret i løbet af de kommende 10 år.

Størstedelen af disse fortjenester er efter gældende lovgivning skattefri.

Det skønnes, at omkring ¼ af salgene vil blive beskattet, fordi der er tale om egentlig næringsvirksomhed. Resten vil være spekulationssalg, der efter gældende lovgivning som hovedregel vil være skattefri. Der kan ganske vist blive tale om beskatning efter ejendomsavancebeskatningsloven eller efter lov om beskatning af fortjeneste ved førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder m.v. Men på grund af meget vidtgående fritagelsesbestemmelser vil langt de fleste salg blive fritaget for beskatning.

Det kan således skønnes, at fortjenester på i alt mindst 5 mia. kr. vil blive fritaget for beskatning.

Det er formålet med dette lovforslag at sikre, at også disse fortjenester bliver beskattet.

Tidligere forslag

Socialistisk Folkeparti fremsatte allerede i folketingsåret 1982-83 forslag om, at fortjeneste indvundet ved førstegangsoverdragelse 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 beslutningsforslag med henblik på eventuel lovgivning.

Socialistisk Folkeparti fremsatte derfor i folketingsåret 1983-84 i såvel 1. som 2. samling et nyt forslag om inddragelse af de nævnte fortjenester (forslag til lov om frigørelsesafgift af ejerlejligheder). Se Folketingstidende 1983-84, 1. samling, forhandlingerne sp. 3703 og tillæg A sp. 2217, samt Folketingstidende 1983-84, 2. samling, forhandlingerne sp. 313 og 1303 og tillæg A sp. 1129.

Gældende lovgivning

I forbindelse med forliget mellem regeringspartierne, Det Radikale Venstre og Socialdemokratiet om en skattereform blev der gennemført en lov om beskatning af fortjeneste ved førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder m.v.

Skattereformpartierne har således anerkendt, at der er tale om fortjenester, der principielt bør beskattes.

Loven indeholder imidlertid så omfattende fritagelsesbestemmelser, at den er fuldstændig værdiløs.

De første 5 salg i en 5-årig periode er således fritaget for beskatning. Derefter kan der i løbet af de næste 5 år på ny skattefrit sælges 5 ejerlejligheder osv.

Skattepligten indtræder, når lejligheden frigøres for det bestående lejemål.

Yed hjælp af simpel skatteplanlægning vil skattepligtige, der ejer et større antal ejerlejligheder, kunne unddrage sig beskatningen. En passende del af ejerlejlighederne skal blot sælges til familie og