

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget er et led i regeringens forslag om en gennemgribende omlægning af skattesystemet. Der henvises til bemærkningerne til det samtidig hermed fremsatte forslag til lov om ændring af personskatteloven og andre skattelove (Skatteomlægning).

Lovforslaget går først og fremmest ud på at ændre de bestående regler om nedtrapning af fortjenesten ved afståelse af andre ejendomme end næringsejendomme og ejerboliger, således at nedtrapningen sker fra det 4. ejerår til det 9. ejerår med 5 pct. om året. Det maksimale nedslag udgør således 30 pct. Gevinst ved afståelse i det 9. ejerår eller senere vil derfor altid blive beskattet med 70 pct. af gevinsten. Samtidig indføres der adgang til at fradrage tab ved afståelse af fast ejendom i anden fortjeneste ved afståelse af fast ejendom. Det fradragsberettigede tab aftrappes efter samme regler som skattepligtig fortjeneste.

Formålet er at opnå en større symmetri i de skattemæssige regler mellem skattepligtige indtægter, fradragsberettigede udgifter og kapitalgevinster.

De gældende regler.

Fortjeneste ved salg af fast ejendom beskattes efter de gældende regler som særlig indkomst. For personer udgør skatten 50 pct. Selskaber og dødsboer betaler ikke særlig indkomstskat og medtager derfor fortjenesten ved opgørelsen af den almindelige indkomst.

Den skattepligtige fortjeneste opgøres som forskellen mellem den kontantomregnede afståelsessum og den kontantomregnede og regulerede anskaffelsessum. Anskaffelsessummen reguleres fra anskaffelsesåret til afståelsesåret efter udviklingen i reguleringstallet i personskattelovens § 20. Anskaffelsessummen forhøjes endvidere med et fast tillæg på 10.000 kr. pr. kalenderår fra og med anskaffelsesåret. Her ud over tillægges afholdte vedligeholdelses- eller forbedringsudgifter, der overstiger 10.000 kr. pr. kalenderår, til anskaffelsessummen. De nævnte tillæg reguleres efter samme principper som anskaffelsessummen.

Fortjenesten opgøres for hver ejendom for sig, og der er ikke fradrag for eventuelle tab.

Afståelse efter mindre end 3 års ejertid beskattes fuldt ud. Ved mere end 3 års ejertid nedsættes fortjenesten med 20 pct. for hvert års ejertid ud over 3 år. Ved afståelse i det 8. år efter anskaffelsen eller senere er fortjenesten helt skattefri. Ud over denne skattefrihed er fortjeneste ved afståelse af en- og tofamilieshuse, sommerhuse og ejerlejligheder m.v. skattefri, hvis boligen har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller i hele ejertiden.

Der kan ikke succederes i afdødes skattemæssige stilling, og udlægsmodtageren skal selvstændigt opfylde betingelsen om mere end 7 års ejertid for at opnå skattefrihed ved salg.

De foreslåede regler.

De foreslåede ændringer vil omfatte allerede erhvervet fast ejendom dog som nævnt med undtagelse af ejendomme, der er omfattet af næringsbeskatning og ejerboliger, der fortsat ikke beskattes, når ejendommen har tjent som bolig for ejeren. For en- og tofamilieshuse er det yderligere en betingelse, at ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m², eller at der ifølge offentlig myndighedsbestemmelse ikke kan udstykes grund til selvstændig bebyggelse fra ejendommen, eller at udstykning vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Lovforslaget indeholder foruden ændringen af nedtrappingsordningen af fortjenesten forslag om, at fortjenesten skal medtages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. For personer skal fortjenesten medtages som kapitalindkomst.

Det foreslås samtidigt, at de gældende regler om regulering efter reguleringstallet i personskattelovens § 20 ophæves. Efter de gældende regler reguleres anskaffelsessummen med den procent, beregnet med en decimal, hvormed reguleringstallet i personskattelovens § 20 er ændret fra anskaffelsesåret til afståelsesåret. Pristalsreguleringen blev indført samtidig med ejendomsavancebeskatningsloven i 1982, hvor inflationen var høj, så der hurtigt opstod en stor