

Til nr. 8.

Når indgangsværdien ved opgørelsen af fortjenesten opgøres på grundlag af ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 eller ejendomsværdien ifølge en vurdering efter vurderingslovens § 4 B, kan der ikke ske fradrag af en frigørelsesafgift, der er opstået inden 1. januar 1993 henholdsvis 19. maj 1993.

Til nr. 9.

Det foreslås, at der indføres fradragsadgang for tab på fast ejendom. Tabsfradraget er kildeartbegrænset til fortjeneste på fast ejendom. Tab på fast ejendom vil alene kunne modregnes i indkomstårets og de følgende 5 års gevinster på fast ejendom. Har ejendommen ikke været ejet i 3 år, kan tabet fradrages fuldt ud i anden ejendomsgevinst. Tab efter 3 års ejertid nedtrappes efter de samme regler som fortjeneste og kan fradrages med det nedtrappede beløb i anden gevinst på fast ejendom.

Tab, der vedrører afståelse af en- og tofamilieshuse, sommerhuse og ejerlejligheder m.v., der kan sælges skattefrit, hvis boligen har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller i hele ejertiden, kan ikke fradrages. Tab, der vedrører landbrugsstuehuse m.v., der er skattefrie efter reglerne i § 9, kan heller ikke fradrages.

Da det ikke er hensigten, at de ændrede beskatningsregler vedrørende fast ejendom skal give mulighed for, at der kan fradrages tab, der vedrører perioden før lovens ikrafttræden, indeholder lovforslaget en særlig beskatningsregel vedrørende tabsfradrag. Såfremt den skattepligtige har valgt den oprindelige anskaffelsessum som grundlag for opgørelse af den skattepligtige indkomst, og der herved opgøres et tab, kan tabet ikke fradrages med et større beløb end det tab, der kan opgøres ved i stedet at anvende ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10 pct., eller ejendomsværdien pr. 19. maj 1993, såfremt der er foretaget en vurdering efter vurderingslovens § 4 B.

Overstiger en ægtefælles tab dennes fortjenester ved afståelse af fast ejendom, kan det overskydende beløb i indkomståret overføres til fradrag i den anden ægtefælles fortjenester ved afståelse af fast ejendom, såfremt ægtefællerne er samlevende ved indkomstårets udgang, jf. kildeskattelovens § 4. Tabet kan ligeledes overføres til fradrag i den anden ægtefælles fortjenester ved afståelse af fast ejendom i de 5 efterfølgende indkomstår, hvis tabet ikke kan indeholdes i den skattepligtiges nettofortjenester ved afståelse af fast ejendom i det pågældende indkomstår. Det er en betingelse, at ægtefællerne er samlevende for det indkomstår, hvor tabet overføres til fradrag.

Til nr. 10.

Skattepligtige, der ved salg af en fast ejendom, hvor der konstateres en fortjeneste efter lovens regler, kan ved genanskaffelse af en ny ejendom vælge at modregne fortjenesten i anskaffelsessummen for den nye ejendom. Den skattepligtige kan således vælge at videreføre den skattepligtige fortjeneste og udskyde skattebetalingen til en senere ejendomsafståelse. Ved en senere afståelse vil den skattepligtige også kunne vælge at udskyde beskatningen, såfremt betingelserne herfor er opfyldt. Er betingelserne i øvrigt opfyldt, kan arvinger m.v. succedere i en sådan ejendom.

En af betingelserne for at modregne en fortjeneste i anskaffelsessummen for en ny ejendom er, at der sker genanskaffelse i det samme indkomstår eller i det nærmest følgende indkomstår.

Det er endvidere en betingelse, at der er en fortjeneste ved afståelsen af fast ejendom. Hele fortjenesten skal modregnes, såfremt den skattepligtige ønsker at anvende disse regler. Er fortjenesten større end anskaffelsessummen for den nye ejendom, kan der dog ikke fradrages et større beløb, end et beløb svarende til den kontante anskaffelsessum for den erhvervede ejendom.

Såfremt der afstås flere ejendomme, hvor der er såvel fortjeneste som tab, kan den skattepligtige vælge mellem at overføre hele fortjenesten ved salg af en ejendom til modregning i anskaffelsessummen for en ny ejendom, i det omfang fortjenesten kan rummes i anskaffelsessummen, eller at modregne fortjenesten i eventuelle tab ved afståelse af fast ejendom. En eller flere fortjenester kan fordeles og modregnes i anskaffelsessummen for en eller flere ejendomme, såfremt betingelserne i øvrigt er opfyldt.

Adgangen til at modregne fortjeneste i anskaffelsessummen kan kun ske, når ejendommen, der henholdsvis afstås og anskaffes, anvendes helt eller delvis i ejerens erhvervsvirksomhed. Erhvervsvirksomhed omfatter ikke udlejning af fast ejendom. Reglen finder derfor ikke anvendelse i de tilfælde, hvor ejendommen udelukkende er en udlejningsejendom. Vælger den skattepligtige at modregne fortjenesten ved genanskaffelsen af en ny ejendom, skal det senest angives i selvangivelsen for det indkomstår, hvori genanskaffelsen finder sted. Såfremt fortjeneste er beskattet for det foregående indkomstår, genoptages ansættelsen. Tilbagebetaling af eventuel overskydende skat sker efter de gældende regler.

Fortjenesten, der kan modregnes i anskaffelsessummen for en ny ejendom, opgøres som forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen, som den er angivet i § 6, stk. 1, og reduceret med en