

F. t. l. vedr. fast ejendom m.m.

evt. pålignet frīgørelsesafgift. Fortjenesten nedsættes ikke med den procentvise nedtrapning i forhold til ejertiden, som sker fra det 4. ejerår. Er både den afståede og den erhvervede ejendom omfattet af vurderingslovens § 33, stk. 1, stk. 5 eller stk. 7 vedrørende landbrugsejendomme m.v., indrømmes der ikke fradrag efter § 9, stk. 1-3 for den del af fortjenesten, der forholdsmæssigt falder på den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren.

Overstiger den således opgjorte fortjeneste den kontante anskaffelsessum for den erhvervede ejendom, beskattes den overskydende fortjeneste efter lovens almindelige regler, dvs. med nedtrapning af fortjenesten efter reglerne i § 6 og med fradrag for ejerboligandel efter reglerne i § 9, stk. 1-3.

Reglerne kan beskrives ved følgende eksempel:

Den skattepligtige afstår en ejendom den 1. juli 1994. Fortjenesten før ejertidsfradrag udgør 500.000 kr.

Den 1. december 1994 købes en ejendom for 2 mio. kr. Den skattepligtige kan vælge at lade sig beskatte af fortjenesten på 500.000 kr. eller nedsætte anskaffelsessummen på den erhvervede ejendom med 500.000 kr. Den fremtidige anskaffelsessum, der senere skal lægges til grund ved afståelsen af den erhvervede ejendom er 1.500.000 kr., tillagt 10.000 kr. pr. år fra 1994 og hvert af de følgende kalenderår indtil ejendommen afstås, og tillagt afholdte vedligeholdelses- og forbedringsudgifter efter reglerne i lovens § 5. Ved en senere afståelse sker nedtrapningen af fortjenesten og tab på grundlag af anskaffelsestidspunktet for ejendommen, der er anskaffet den 1. december 1994.

Hvis der ikke erhverves fast ejendom senest i året efter afståelsesåret, eller hvis fortjenesten ikke kan rummes fuldt ud i anskaffelsessummen for den erhvervede ejendom, beskattes fortjenesten eller den del af fortjenesten, der ikke kan rummes i anskaffelsessummen i det indkomstår, hvori fortjenesten blev konstateret. Fortjenesten opgøres da efter lovens almindelige regler herunder reglerne om nedtrapning af fortjenesten i § 6, og reglerne om ejerboligfradrag efter § 9, stk. 1-3.

Til nr. 11 og 13.

Der er tale om konsekvensændringer.

Til nr. 12, 14 og 15.

De foreslåede ændringer til ejendomme, hvor der er foretaget jordombytning, mageskifte eller afløst jordrentepligt før den 19. maj 1993, er konsekvensændringer som følge af de foreslåede overgangsregler, der er omtalt til nr. 4.

Til nr. 16 og 17.

Ved lov nr. 827 af 19. december 1989 blev vurderingslovens § 33 ændret, således at der for skovbrugsejendomme fastsættes en fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener som bolig for ejeren og på den øvrige ejendom ved vurderinger fra og med årsvurderingen pr. 1. januar 1990. Det foreslås, at de pågældende ejendomme bliver omfattet af ejerboliger, der er fritaget for beskatning, svarende til de gældende regler for landbrugsejendomme m.v.

Til nr. 18.

Der er tale om konsekvensændring.

Til nr. 19.

Der gives adgang til at succedere i afdødes skattemæssige stilling.

Der kan dog ikke succederes i ejendomme, hvis den ikke er anvendt helt eller delvist i afdødes eller dennes ægtefælles erhvervsvirksomhed. Erhvervsvirksomhed omfatter ikke i denne forbindelse udlejning af fast ejendom.

Dødsboet beskattes ikke ved salg eller udlæg af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder samt andre fortjenester og tab, der er omfattet af § 8, hvis ejendommen før dødsfaldet kunne være solgt skattefrit efter § 8 eller § 9, stk. 4. I fortjeneste ved et dødsbos salg af ejendomme, der er omfattet af § 9, stk. 1, gives der et fradrag efter § 9, stk. 1-3, hvis der ved afståelse før dødsfaldet var blevet givet et sådant fradrag.

Ved udlæg af en ejendom, der er fritaget for beskatning, eller der udlægges uden succession, skal ægtefælle, arving eller legatar ved en senere afståelse, anse ejendommen for erhvervet ved udlægget til de værdier, den er opført med i den endelige boopgørelse, en opgørelse efter kildeskattelovens § 20, stk. 2, eller en opgørelse efter kildeskattelovens § 20 C, stk. 4.

Til nr. 20.

Afdødes uudnyttede tab ved afståelse af fast ejendom, som efter skattelovgivningens almindelige regler kan fremføres til fradrag i senere års gevinster ved afståelse af fast ejendom af tilsvarende karakter, kan overtages af dødsboet.

Hvis en ægtefælle levede sammen med afdøde inden dødsfaldet og er indtrådt i afdødes skattemæssige stilling efter kildeskattelovens § 29, overtager ægtefællen også et evt. uudnyttet tab hos afdøde, som kan fremføres hos ægtefællen indenfor samme tidsrum, som det ville have kunnet hos afdøde og på de samme betingelser.