

ejendomsavancebeskatningslovens § 14 B skal tillægges told- og skatteregionerne med klageadgang til Told- og Skattestyrelsen. Erklæringen skal i givet fald afgives af den told- og skatteregion, som ejendommen hører under. En afgivelse af disse erklæringer forudsætter som oftest, at der er foretaget en besigtigelse af den pågældende ejendom, hvorfor det findes mere hensigtsmæssigt, at opgaven placeres hos en myndighed, som er nærmere ejendommen.

Til nr. 23

Det foreslås, at reglen om fradrag for ejerboligandelen ved afståelse af landbrugsejendomme m.v. og blandet benyttede ejendomme erstattes af en regel om, at den del af fortjenesten, der vedrører stuehuset med tilhørende grund og have eller ejerboligen, er skattefri.

Efter de gældende regler gives der ved afståelse af landbrugsejendomme m.v. og blandet benyttede ejendomme, der har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller i hele ejerperioden, et fradrag i den opgjorte fortjeneste for ejendommen. Fradraget udgør den del af fortjenesten, der forholdsmæssigt svarer til den del af ejendomsværdien, der er henført til stuehuset/ejeboligen.

Fradragsreglen betyder bl. a., at de forhøjelser af anskaffelsessummen, der kan foretages efter ejendomsavancebeskatningslovens § 5, f.eks. 10.000 kr.'s tillægget, ikke fuldt ud henføres til den del af avanceopgørelsen, som vedrører den skattepligtige del. Hertil kommer, at reglen kan give problemer, f.eks. i de situationer, hvor der først er sket frasalg af en mindre del af jorden og kort efter sker et salg af restejendommen, idet der her ikke altid vil foreligge en ajourført ejendomsværdi til brug for beregningen af fradraget for boligdelen. Da der herudover er indført en regel om, at parterne ved en handel skal foretage en fordeling af den kontantomregnede afståelsessum på de aktiver, der er omfattet af overdragelsen, herunder stuehuset/ejeboligen, er der tilvejebragt et grundlag for at overgå fra en fradragsregel til en egentlig friholdelse af den del af fortjenesten, der vedrører stuehuset henholdsvis ejerboligen.

Fortjenesten vedrørende stuehuset/ejeboligen er efter forslaget skattefri under de samme betingelser, som gælder for parcelhuse. Det vil sige, at skattefriheden forudsætter, at den tilhørende grund og have til stuehuset henholdsvis ejerboligen enten skal være mindre end 1.400 m², ikke kan udstykkes til selvstændig bebyggelse eller ikke kan udstykkes uden en væsentlig værdiforringelse af restarealet eller bestående bebyggelse. Er disse betingelser ikke opfyldt, er også den del af fortjenesten, der vedrører stuehuset/ejermo-

ligen skattepligtig. Da situationen i forhold til landbrugsejendomme m.v. typisk er den, at der gælder et udstykningsforbud, vil hovedreglen i forhold til disse ejendomme dog være, at boligdelen med tilhørende grund og have vil blive skattefri uanset størrelsen af grunden og den tilhørende have.

Som hidtil er det et krav, at stuehuset/ejeboligen skal have tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand, og det foreslås i denne forbindelse præciseret, at ejeren eller dennes husstand skal have anvendt ejendommen som bolig, mens ejendommen har været vurderet som landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, som skovbrugsejendom eller en blandet benyttet ejendom, for at bopælskravet kan anses for opfyldt.

Den skattefri del af fortjenesten skal fastlægges på grundlag af forskellen mellem den kontantomregnede afståelsessum for stuehuset eller ejerboligen og den kontantomregnede anskaffelsessum eller en eventuel indgangsværdi for denne del af ejendommen, jf. det foreslåede § 9, stk. 2. Ved det foreslåede § 9, stk. 3, er det præciseret, at opgørelsen af den skattepligtige del af fortjenesten skal ske på grundlag af den kontantomregnede afståelsessum for den resterende del af ejendommen, dvs. ejendommen minus stuehus henholdsvis ejerbolig, og den del af den kontantomregnede anskaffelsessum eller indgangsværdi, der vedrører den resterende del af ejendommen. Det vil sige, at den anskaffelsessum, der reguleres efter § 5 eller § 5 A, er anskaffelsessummen for den resterende del af ejendommen. At reguleringen alene angår opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste på den resterende del af ejendommen, betyder f.eks., at det kun er vedligeholdelses- og forbedringsudgifter vedrørende denne del af ejendommen, der kan tillægges anskaffelsessummen. Fradrag efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6 foretages ligeledes kun i den skattepligtige regulerede fortjeneste på den resterende del af ejendommen.

Eksempel

Der er tale om en landbrugsejendom, der er erhvervet 1. maj 1994 for en kontant anskaffelsessum på 2,5 mill. kr., hvoraf den kontante anskaffelsessum for stuehuset med tilhørende grund og have udgør 600.000 kr. Der er i 1995 afholdt en vedligeholdelsesudgift på 50.000 kr. vedrørende driftsbygningerne og i 1996 er der afholdt en forbedringsudgift på 80.000 kr. vedrørende stuehuset. Ejendommen afstås den 1. oktober 1999 for en kontant afståelsessum på 4 mill. kr., hvoraf den kontante afståelsessum for stuehuset med tilhørende grund og have udgør 800.000 kr. Alle