

ejendom, og der er tale om næring, skal fortjenesten beskattes. Regler herom findes i statsskattelovens §§ 4-6 og en righoldig praksis i forlængelse heraf. Værdien af eget arbejde vil indgå i den fortjeneste, som realiseres. Der kan også være situationer, hvor avancen, som opnås ved salg af en fast ejendom, herunder værdien af eget arbejde, skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven. I så fald vil der kun være mulighed for ved avanceopgørelsen at fratække dokumenterede udgifter til vedligeholdelse og forbedringer, men ikke vedkommendes egen skattefri arbejdsindsats på ejendommen. De almindelige regler for beskatning af avancen finder således uændret anvendelse.

Det er det almindelige anvendelsesområde for næringsbegrebet, der finder anvendelse. Ved næring med salg af fast ejendom i skattemæssig forstand forstås, at en ejendom erhverves eller bygges med henblik på senere at sælge ejendommen med fortjeneste. Som udgangspunkt skal der være tale om en systematisk virksomhed med køb og salg af ejendom, for at der kan ske næringsbeskatning.

For nogle faggrubers vedkommende kan der efter praksis allerede i kraft af deres erhverv antages at være en næringsformodning, således at ejendomme, der er anskaffet efter tidspunktet for påbegyndelse af næringen som udgangspunkt anses for omfattet af næringsbeskatningen. For bygningshåndværkere og andre personer med tilknytning til fast ejendom i forbindelse med hushandler er der en betydelig stærkere formodning om næring end for andre personer.

I almindelighed må der være foretaget mere end én ejendomshandel, før der kan ske næringsbeskatning. Antallet af omsatte ejendomme, hyppigheden af salgene og størrelsen af de opnåede fortjenester tillægges vægt ved afgørelsen af, om der skal ske næringsbeskatning.

Der kan ikke fastsættes absolutte, talmæssige grænser for, hvor mange ejendomshandler der skal til, for at der kan anses at foreligge næring, hvor ofte, der skal handles, og hvor store fortjenesterne skal være.

Skattemyndighederne har bevisbyrden for, at der er formodning for næring, og skatteyderen vil i det konkrete tilfælde have mulighed for at afkræfte formodningen.

En formodning kan afkræftes ved, at skatteyderen konkret godtgør, at andre formål med erhvervelsen af ejendommen end at opnå fortjeneste ved videresalg har udgjort så betydelige motiver i forbindelse med erhvervelsen, at det økonomiske motiv, at opnå fortjeneste, ikke har været væsentligt. Bl.a. spiller beboelstiden en væsentlig rolle. Hvis omstændighederne peger i retning af en almindeligt boliginvestering, kan

det være tilstrækkeligt, at ejendommen har været beboet i eksempelvis 5 år.

Til § 2

Til nr. 1

Ændringen er en konsekvens af nr. 2, jf. nedenfor, hvor det foreslås, at en håndværksmester, som har en afgiftspligtig virksomhed, ikke længere skal betale moms af eget arbejde i forbindelse med opførelse af bygninger m.v. til eget privat brug. Imidlertid skal værdien af eget arbejde ved byggeri fortsat være afgiftspligtigt, hvis byggeriet foretages med henblik på senere salg eller udlejning. Dette gælder, selv om bygningen efter opførelsen m.v. først anvendes til privat brug for håndværksmesteren, når opførelsen m.v. af bygningen efter skattelovgivningen må anses for at ske som led i dennes næringsvej. Det samme er tilfældet, hvis opførelsen m.v. af bygningen sker med henblik på udlejning i et omfang, der vurderes at gå ud over almindelig privat udlejning. For eksempel vil en håndværker efter forslaget kunne bygge et sommerhus til privat brug, uden at værdien af eget arbejde skal momspålægges, selv om huset efterfølgende udlejes visse dele af året. Således anses eksempelvis delvis udleje af værelser i en helårsbolig, eller periodevis udleje af sommerhus, ikke som erhvervmæssig udlejning, når ejeren selv benytter helårsboligen eller sommerhuset. Ved vurderingen af, om der er tale om erhvervmæssig udlejning, anvendes de samme regler som på skatteområdet.

Den gældende affattelse af momslovens § 6, stk. 1, fastsætter egentlig denne afgiftspligt, men i praksis har bestemmelsen ikke hidtil været anvendt til at lægge moms på eget arbejde ved opførelse m.v. af bygninger med henblik på senere salg eller udlejning i tilfælde, hvor bygningen efter opførelsen m.v. er blevet anvendt til privat brug af håndværksmesteren. I stedet har § 7, stk. 1, været anvendt. For at gøre det helt klart, at der også efter den foreslåede ændring af § 7, stk. 1, jf. nr. 2, skal pålægges moms af eget arbejde i tilfælde, hvor opførelse m.v. af bygninger sker med henblik på salg eller udlejning, selvom bygningen efter opførelsen m.v. først anvendes til håndværksmesterens eget private brug, foreslås dette derfor præciseret i § 6, stk. 1.

Til nr. 2

§ 7, stk. 1, er hovedbestemmelsen for moms af eget arbejde. Det foreslås, at opførelse m.v. af bygninger til en håndværksmesters private brug ikke længere skal være afgiftspligtigt efter § 7, stk. 1. Ændringen medfører således, at § 7 alene kommer til at vedrøre udtag-