

afskrivningerne kan bruges til at nedbringe skatten af overskuddet fra levering af serviceydelserne.

Udgifter til vedligeholdelse af bygningerne kan fradrages, når udgifterne er afholdt. Tilsvarende kan udgifter til ombygninger og forbedringer af afskrivningsberettigede bygninger fradrages straks. Det er en betingelse, at årets samlede udgifter til vedligeholdelse, ombygninger og forbedringer ikke overstiger 5 pct. af afskrivningsgrundlaget for året før. Hvis udgifterne udgør mere end 5 pct., kan de første 5 pct. fradrages straks, mens restbeløbet skal aktiveres og afskrives på normal vis.

Ved salg af fast ejendom opgøres genvundne afskrivninger. Genvundne afskrivninger opstår, hvis ejendommen skattemæssigt er nedskrevet til et lavere beløb end salgssummen. En eventuel gevinst eller tab indgår i opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Det er foreslået, at ved afhændelse af friplejeboliger skal køberen overtage de uforbrugte henlæggelser til hovedstandsættelse, vedligeholdelse m.v., der er knyttet til bebyggelsen. Henlæggelserne er foretaget af huslejeindtægter m.v., der er indgået ved opgørelsen af friplejeboligleverandørens skattepligtige indkomst. Det betyder, at ved salg af friplejeboligbebyggelsen skal sælgeren aflevere et beskattet beløb til køberen. Sælgeren vil ikke kunne fradrage beløbet i sin skattepligtige indkomst i salgsåret, og køberen vil ikke skulle medregne beløbet til sin skattepligtige indkomst.

Den skattemæssigt relevante fortjeneste ved salg af fast ejendom opgøres som forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen. I forslaget til lov om friplejeboliger er det reguleret, hvilken pris en friplejeboligbebyggelse og et serviceareal skal afhændes til. Sælgers afståelsessum er denne pris fratrukket de uforbrugte henlæggelser, som overgår til køberen i forbindelse med salget. Hermed reduceres fortjenesten og dermed avanceskatten, hvilket modsvarer beskatningen af de uforbrugte henlæggelser, der overgår til køberen. Denne skattemæssige behandling af uforbrugte henlæggelser svarer til praksis om den skattemæssige behandling af beløb, der indestår på en udlejningsejendoms vedligeholdelseskonti, og som ved salg af ejendommen bliver godskrevet køberen.

Sælgers afståelsessum er købers anskaffelsessum og afskrivningsgrundlag. Når køberen senere afholder udgifter af de henlagte midler, kan han fradrage udgifterne i den skattepligtige indkomst, hvis der er tale om driftsomkostninger. Benyttes henlagte midler til ombygning eller forbedring, kan udgifterne hertil fradrages straks, hvis de samlede udgifter til vedligehold-

se, ombygning og forbedring højst udgør 5 pct. af afskrivningsgrundlaget for året før.

2.20.2. Forslag til ændring af skattereglerne

Efter de foreslåede regler om friplejeboliger skal beboerne fortsat betale kapitaludgifter, efter at realkreditlånet på bygningerne er tilbagebetalt. Det overskud, som fremkommer ved, at huslejebetalingen overstiger udgifterne til lån og drift af bygningerne, skal leverandøren indbetale til Landsbyggefonden.

Efter de gældende skatteregler er der ikke fradrag for betalinger til Landsbyggefonden. Det betyder, at leverandøren skal betale skat af et overskud, som han ikke får lov til at beholde. Det foreslås derfor at give fradrag for beløb, som en friplejeboligleverandør betaler til Landsbyggefonden efter bestemmelserne herom i lov om friplejeboliger. Herved neutraliseres beskatningen af det overskud, som leverandøren ikke får lov til at beholde.

Forslaget til lov om friplejeboliger indeholder også regler om betalinger til og fra Landsbyggefonden i forbindelse med salg af ejendommen og i forbindelse med, at ejendommen tages i brug til anden anvendelse. Reglerne går ud på, at et overskud eller et tab opgjort efter reglerne i lov om friplejeboliger skal afregnes til Landsbyggefonden.

Ved salg og ibrugtagelse til anden anvendelse opgøres værdien af ejendommen til værdien ifølge den seneste offentlige ejendomsvurdering. Fra denne værdi trækkes restgælden i ejendommen og leverandørens opskrevne indskud i ejendommen. Hvis opgørelsen viser et overskud skal beløbet indbetales til Landsbyggefonden. Tanken er, at leverandøren ikke må få mere ud af transaktionen, end hvis ejendommen var overdraget til en ny leverandør. Hvis opgørelsen viser et tab, dækker Landsbyggefonden tabet.

Den skattemæssige opgørelse af fortjenesten ved salg af fast ejendom følger et helt andet system. Den skattemæssigt relevante fortjeneste opgøres som forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen. Herved beskattes genvundne afskrivninger og en eventuel gevinst eller tab ved salget af ejendommen. Ved ændret brug af ejendommen sker der ingen skatteopgørelse.

Ved et salg af ejendommen til den seneste offentlige vurdering vil denne pris (fratrasket eventuelle uforbrugte henlæggelser) være afståelsessummen. Ved opgørelsen af fortjenesten og dermed avanceskatten vil der således ikke blive taget hensyn til, at en del af fortjenesten skal indbetales til Landsbyggefonden. Offentlig støtte og tilskud, der er blevet beskattet,