

Anskaffelsessum pr. m² etageareal.

	Kr. pr. m ²			Indeks (1939 = 100)			Procentvis fordeling		
	1939	1953	1957	1939	1953	1957	1939	1953	1957
Grundudgift.....	22	35	46	100	159	209	12	7	8
Håndværkerudgift.....	138	385	400	100	279	290	74	79	72
Omkostninger.....	25	70	108	100	280	432	14	14	20
(heraf:									
kurstab.....	(9)	(20)	(42)	(100)	(222)	(467)	(5)	(4)	(8)
øvrige omkostninger).....	(16)	(50)	(66)	(100)	(313)	(413)	(9)	(10)	(12)
Anskaffelsessum i alt...	185	490	554	100	265	299	100	100	100

Det fremgår heraf, at omkostningerne — herunder især kurstabet — fra 1939 til 1957 er steget stærkere end håndværkerudgiften, som derfor i 1957 udgjorde en mindre andel af den samlede anskaffelsessum end i 1939.

Det bemærkes, at stigningen i håndværkerudgifterne bl. a. er påvirket af kravene om civilforsvarsforanstaltninger.

Spørgsmål 4:

Der ønskes en redegørelse for ejendomsbeskatningens udvikling og dens påvirkning af ejendomspriserne igennem de sidste 30 år.

Svar:

Vedføjede tabel 6 indeholder en oversigt over, hvorledes udskrivningen af ejendoms-skatte til staten og kommunen samt de gennemsnitlige købesummer for forskellige typer af ejendomme omsat i almindelig fri handel har udviklet sig i perioden 1930-1959.

I vedføjede tabel 7 er de i tabel 6 omhandlede skattebeløb og ejendomspriser omregnet til indekstal med 1930 = 100.

Det er ikke muligt på grundlag af det foreliggende materiale at drage slutninger om, i hvilket omfang stigningen i ejendoms-skatte har påvirket udviklingen i ejendomspriserne. Disse er afhængige af mange andre forhold end ejendomsbeskatningen.

Spørgsmål 5:

Der ønskes en redegørelse for det nuværende kriterium for spekulationshensigt ved afgørelse af, hvorvidt fortjenesten ved afhændelse af ejendomme skal underkastes indkomstbeskatning eller ej.

Svar:

Efter statsskatteovens § 5 a skal indtægter, som hidrører fra salg af fast ejendom, henregnes til den skattepligtige indkomst, for så vidt disse salg henhører til vedkommendes næringsvej eller er foretaget i

spekulationsøjemed. Spekulationshensigt anses at have foreligget, når salget sker inden to år efter erhvervelsen, medmindre det modsatte godtgøres at være tilfældet. Spekulationshensigt må have foreligget ved erhvervelsen af den pågældende ejendom, for at en eventuel avance ved salg kan indkomstbeskattes. Den såkaldte „to års regel“ er for så vidt alene en regel om, hvem der har bevisbyrden med hensyn til spørgsmålet om spekulationshensigt, skatteyderen eller det offentlige. Men ved afgørelsen af, om der har foreligget spekulationshensigt, er det naturligvis ofte af stor betydning, hvor lang tid der er gået mellem købet og salget af ejendommen. Ved salg af beboelses-ejendomme, landbrugsejendomme og fabriks-ejendomme vil man således i almindelighed ikke statuere indkomstskattepligt, når salget sker efter to års fristens udløb. Hvor der er tale om ubebyggede grunde, lægger man derimod ikke synderlig vægt på besiddelsestidens længde. Det samme gælder ejendomme med særlige udstykningsmuligheder f. eks. i nærheden af byområder. I disse tilfælde vil man normalt kræve en eventuel avance beskattet, selv om salget finder sted en årrække efter erhvervelsen.

Det kan også være vejledende ved afgørelsen af spørgsmålet om, hvorvidt en ejendom kan betragtes som erhvervet i anlægsøjemed eller i spekulationsøjemed, om ejendommens drift har givet et rimeligt udbytte af den investerede kapital eller man har kunnet påregne, at den ville gøre det. Hvor dette er tilfældet, vil det være vanskeligt at påvise spekulationshensigt. Spekulationsøjemed vil dog ofte blive statureret, hvor det påståede formål med en ejendomserhvervelse ikke er realiseret, og hvor påstanden ej heller støttes i omstændighederne omkring videresalget.