

en offentlig prioritet. Af denne prioritet betaler andelsboligforeningen en rente på 2 pct. Renten sættes til 8 pct., såfremt andelsboligforeningen sælger ejendommen. Der sker derimod ingen ændring af forrentningen, når et medlem af foreningen overdrager sit andelsbevis (og dermed brugsretten til lejligheden). Begrundelsen for, at en eventuel fortjeneste ved overdragelse af andelsbeviser ikke skal inddrages, er, at prisfastsættelsen for andelsbeviser er reguleret i boliglovgivningen.

#### *Udlejningsejendomme*

Værdistigningen på udlejningsejendomme (til beboelse) behandles på samme måde som ved ejerboliger. Når ejendommen sælges, må køberen fremover dog forrente den offentlige prioritet med 8 pct. årligt. Den offentlige prioritet kan ikke overføres til en ny ejendom. Værdistigningen inddrages altså endeligt, når ejendommen sælges, uanset om ejeren køber en ny ejendom eller ej. Bestemmelsen om, at forrentningen ikke må pålægges lejen, skal sikre, at beløbet ikke væltes over på lejerne.

#### *Erhvervsejendomme*

For erhvervsejendomme gælder der ikke de samme sociale hensyn som ved ejerboliger. Endvidere er det væsentligt, at inddragelsen udformes på en måde, så ejerne tilskyndes til at anvende ejendommene effektivt. Endelig må inddragelsen ikke hindre en hensigtsmæssig strukturudvikling. Der er derfor ingen grund til at vente med at inddrage værdistigningen, til ejendommen sælges.

Inddragelsen sker derfor i form af en *løbende inddragelse* af værdistigningen. Der oprettes en offentlig prioritet, som årligt opskrives med et beløb svarende til den konstaterede værdistigning siden sidste vurdering. Der betales en årlig afgift af den offentlige prioritet på 8 pct. af beløbet. Denne afgift vil være et fast beløb, der påhviler ejendommen i al fremtid, og som betales af den, som til enhver tid ejer ejendommen.

Ved salg indgår 50 pct. af det beløb, hvormed salgssummen overstiger seneste vurdering, som en offentlig prioritet.

Efter de gældende regler skal der betales særlig indkomstskat af fortjenesten ved salg af erhvervsejendomme. Denne skat ophæves for fremtidige fortjenester. Men ved første salg efter indførelsen af den ny ordning beskattes den del af værdistigningen, som er sket før den nye ordning, efter de hidtidige regler.

Fortjeneste ved salg af ejendomme erhvervet i spekulationshensigt eller som led i næring beskat-

tes efter gældende regler som almindelig indkomst. Denne ordning bevares, men spekulationsmulighederne er væsentlig reducerede på grund af indfrysningen af værdistigningerne.

Den skitserede ordning er tænkt anvendt på almindelige erhvervsejendomme såsom fabrikker, butikker, landbrug og lignende. For visse ejendomme, hvor værdistigningen er særlig stor (især jord som inddrages til byformål), slår ordningen ikke til. Her må andre og mere effektive midler til. Det vil være mest hensigtsmæssigt, hvis kommunerne fik ret til at ekspropriere landbrugsjord, som skal anvendes til byformål, til den landbrugsmæssige værdi.

#### *Anvendelse af midlerne*

Provenuet af afgiften på værdistigningerne på boliger skal anvendes til en boligfond, som skal sikre en bedre finansiering ved opførelse af nye boliger. Tilsvarende skal provenuet af værdistigningsafgiften på landbrugsejendomme indgå i en landbrugsfond. Afgiften på andre erhvervsejendomme skal derimod ikke øremærkes, men indgår i det almindelige statsbudget og kan f. eks. anvendes til en forhøjelse af personfradraget.

#### *Eksempel (parcelhus)*

A ejer et parcelhus, som ved ordningens indførelse er vurderet til 300.000 kr. (kontant).

Nogle år senere er vurderingen steget til 400.000 kr. Den offentlige prioritet udgør således 100.000 kr. (400.000 kr. - 300.000 kr.). Heraf betaler A en årlig rente på 2.000 kr. (2 pct.).

A sælger huset til B for 450.000 kr. Da huset sælges 50.000 kr. over vurderingen, indefrys 50 pct. af denne ekstrafortjeneste. Af den offentlige prioritet på 125.000 kr. skal B (og alle senere ejere af huset) betale en årlig rente på 8 pct. (= 10.000 kr.). Det vil sige, at af fortjenesten på 150.000 kr. (450.000 kr. - 300.000 kr.) inddrages 125.000 kr.

Hvis A køber et nyt hus, vil han årligt få refunderet et beløb på 7.500 kr. (6 pct. af 125.000 kr.). A stilles altså, som om værdistigningen på 125.000 kr. ikke var blevet inddraget.

#### *Eksempel (husmandsbrug)*

D ejer et husmandsbrug, som ved ordningens indførelse er vurderet til 400.000 kr. (kontant), heraf ejerboligens andel 200.000 kr.

Nogle år senere er vurderingen steget til 600.000 kr., heraf ejerboligens andel 300.000 kr.