

Bemærkninger

Almindelige bemærkninger

Regeringen har hidtil været af den opfattelse, at man først, når resultatet af 17. almindelige vurdering forelå, kunne tage stilling til en eventuel ændring af forholdet mellem ejendomsværdien og grundværdien.

På grundlag af de salgsstatistiske opgørelser, som lægges til grund ved 17. almindelige vurdering, har statsskattedirektoratet umiddelbart forud for vurderingen kunnet oplyse, at det efter statsskattedirektoratets skøn må forventes, at grundværdierne for parcelhuse m. v. vil stige kraftigere end ejendomsværdierne, således at et større antal afståelser vil falde uden for fritagelsesreglen.

Regeringen finder på denne baggrund, at man allerede på indeværende tidspunkt kan tage stilling til en ændring af reglen, da det efter regeringens opfattelse ikke er rimeligt, at et større antal parcelhusejere skal beskattes på grund af den sidste tids udvikling i forholdet mellem grundenes værdi og værdien af den samlede ejendom.

Det har vist sig, at grundværdireglen i praksis virker vilkårligt, og at den samtidig for en stor del må anses for overflødig.

Vilkårligheden fremstår klarest ved vurderinger i eftertragtede beboelsesområder med relativt høje kvadratmeterpriser og med bebyggelser af ældre dato, som – måske af økonomiske årsager – ikke er blevet tidssvarende vedligeholdt.

I disse områder vil der antagelig ske de største forskydninger i forholdet mellem grundværdien og værdien af den samlede ejendom. Dette vil indebære muligheden for, at ejendommen vil blive omfattet af grundværdireglen og dermed ved et senere salg automatisk vil blive inddraget i beskattningen af en eventuel fortjeneste, uanset om ejeren eksempelvis har besiddet ejendommen gennem en længere årrække, hvilken omstændighed er et moment, man i andre relationer lægger vægt på ved vurderingen af, hvorvidt der foreligger skattepligt eller ej.

Overflødheden giver sig eksempelvis udslag i situationer, hvor ejendomme »uforskyldt« er blevet omfattet af grundværdireglen på grund af de foran omtalte forskydninger i forholdet mellem ejendomsværdi og grundværdi. Her kan ejere med skattemæssig

indsigt alligevel undgå at blive inddraget under en eventuel beskatning ved afståelse ved eksempelvis at iværksætte passende om- og/eller tilbygninger på ejendommen og herefter eventuelt få foretaget en omvurdering af den samlede ejendom, forinden salg finder sted.

Den indsigtsfulde ejer kan således – forudsat tilstedeværelsen af rimelige finansieringsmuligheder – selv bestemme, hvorvidt hans efterfølgende afståelse af ejendommen skal udløse en beskatning eller ej. Den mindre indsigtsfulde ejer vil derimod i samme situation blive omfattet af grundværdireglen. Dette gælder også den ejer, som ikke har økonomisk mulighed for at foretage byggearbejder på ejendommen. Dette er en følge af den gældende regel om, at det er den seneste vurdering for afståelsen, der lægges til grund ved konstateringen af, om fritagelsesbetingelserne er til stede.

Der findes ikke statistiske oplysninger om størrelsen af den særlige indkomstskat, der betales af fortjeneste ved salg af parcel- og sommerhuse, der ikke opfylder grundværdibetingelsen. Det er derfor ikke muligt præcist at oplyse størrelsen af det provenutab, lovforslaget vil medføre. Det samlede provenu af særlig indkomstskat ved personers salg af ikke-landbrugsejendomme anslås til ca. 175 mill. kr. årlig. Den del af dette provenu, der vil bortfalde, når grundværdibetingelsen helt ophæves, må antages at være af en meget beskedent størrelse.

Da grundværdireglen som foran bemærket kan virke vilkårligt og i det væsentlige må anses for overflødig, og da provenutabet som nævnt må antages at være af en meget beskedent størrelse, har regeringen fundet det rimeligt at foreslå, at grundværdibetingelsen helt ophæves.

En fuldstændig ophævelse af betingelsen vil endvidere indebære en vis administrativ lettelse.

Ændringen står i forbindelse med 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981. Af administrative grunde foreslås det dog, at ændringen får virkning for afståelser i hele indkomståret 1981.

Bemærkninger til ændringsforslagenes enkelte numre

Til nr. 1

Ændringerne er redaktionelle.