

De ensartede regler vil også komme til at gælde i de tilfælde, hvor der efter gældende regler betales afståelsesafgift. Som følge af de særlige regler, der gælder om beregningen af frigørelsesafgift og afståelsesafgift, er det ikke altid hele værdistigningen fra anskaffelsestidspunktet til afståelsestidspunktet, der bliver inddraget i beskatningen. Det er derfor fundet rimeligt at udforme reglerne således, at beskatningen også i disse tilfælde kommer til at omfatte hele værdistigningen. Herved opnås samtidig, at der kommer til at gælde de samme lempelser i beskatningen for afståelser, hvor der efter gældende regler skal betales afståelsesafgift, som for afståelser, hvor der efter gældende regler betales særlig indkomstskat. For at undgå, at der skal betales frigørelsesafgift og særlig indkomstskat af det samme beløb, er det dog foreslået, at frigørelsesafgiften kan fradrages i den særlige indkomstskat, der skal betales ved afståelsen af ejendommen. Dette sker ved, at fortjenesten nedsættes med et beløb, der svarer til det dobbelte af den pålignede frigørelsesafgift.

De nye beskatningsregler foreslås udformet således, at beskatningen er hårdest ved afståelse inden for kort tid efter anskaffelsen. Efter forslaget beskattes fortjenesten således fuldt ud ved afståelser inden for 3 års ejertid. Efter 3 års ejertid nedsættes fortjenesten med 20 pct. for hvert yderligere år. Efter 8 år kan ejendommen afstås uden beskatning. 8-års perioden regnes fra anskaffelsestidspunktet for ejendommen. Eksempler på lovforslagets virkninger findes som bilag bagest i lovforslaget.

Tab skal ikke kunne trækkes fra. Dette svarer til reglerne i dag i de tilfælde, hvor der skal betales særlig indkomstskat. I spekulationstilfælde kan tab efter gældende regler trækkes fra. Det er en konsekvens af de foreslåede regler, at tab i disse tilfælde ikke længere kan trækkes fra.

Det er tanken, at fortjenesten hos personer beskattes efter reglerne om særlig indkomstskat. Skatten udgør 50 pct. Selskaber og dødsboer betaler ikke særlig indkomstskat. Deres særlige indkomst medregnes i deres almindelige indkomst og beskattes med 40 pct. Det er dog fundet rimeligt, at selskaber og dødsboer – ligesom det er tilfældet i dag – beskattes med samme procentsats af fortjenester ved afståelser af fast ejendom som personer. Det foreslås derfor, at fortjenester for selskaber og dødsboer forhøjes med 25 pct., hvorved den effektive beskatning bliver 50 pct.

Efter de gældende regler opgøres den regulerede anskaffelsessum med udgangspunkt i ejendommens nominelle anskaffelsessum. Som afståelses-

sum regner man ligeledes med den nominelle afståelsessum, men der gives et kursnedslag på de prioriteter, der udstedes i forbindelse med afståelsen. Der gælder således et delvist kontantprincip ved opgørelsen af fortjenesten. Efter lovforslaget skal kontantværdiprincippet gælde for både anskaffelsessummen og hele afståelsessummen. Princippet svarer til det princip, der er foreslået i det tidligere fremsatte forslag om, at afskrivninger på bygninger for fremtiden skal ske på grundlag af kontantværdierne.

Ved opgørelsen af fortjenesten efter de nugældende regler forhøjes den regulerede anskaffelsessum med et fast procenttillæg på 30 pct. samt et varierende procenttillæg på 8 pct., 9 pct. og 10 pct. for hvert år skatteyderen har ejet ejendommen. Disse tillæg ydes uafhængigt af den almindelige prisudvikling og inflation i samfundet. På den baggrund har man fundet det rimeligt, at der indføres en egentlig pristalsregulering af anskaffelsessummen. Ved reguleringen foreslås reguleringspristallet, der har januar 1980 = 100, anvendt, idet den procentvise udvikling i reguleringspristallet beregnes ved sammenligning af pristallene for januar i anskaffelses- og afståelsesåret. Pristalsreguleringen tænkes beregnet pr. kalenderår i hele ejerperioden. Herved opnås, at skatteyderen får kompensation for hele prisudviklingen i hans ejertid.

Efter de nugældende regler lægges foretagne forbedringer, der overstiger 1.000 kr. pr. kalenderår, til anskaffelsessummen. Efter forslaget skal der gives et fast tillæg på 10.000 kr. pr. kalenderår. Tillægget gives, uanset om der rent faktisk er foretaget forbedrings- eller vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Tillægget gives i anskaffelsesåret, men ikke i afståelsesåret. Såfremt alene en del af ejendommen afstås, beregnes tillægget forholds- mæssigt. Det foreslås, at tillægget pristalsreguleres efter tilsvarende regler som selve anskaffelsessummen.

Hvis ejeren har afholdt vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der overstiger 10.000 kr. pr. kalenderår, foreslås det, at det overskydende beløb ligeledes kan medregnes til anskaffelsessummen. Vedligeholdelsesudgifter medregnes dog kun, hvis skatteyderen ikke har haft ret til at trække dem fra på selvangivelsen. Udgifter under 10.000 kr. årlig medregnes altså ikke, idet der er taget hensyn til dem gennem det faste tillæg.

Ved delsalg foreslås tillægget beregnet på grundlag af de vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der kan henføres til den afståede del. En tilsvarende fordeling gælder også efter de nugældende regler. En skattepligtig, der ejer ejendom-