

men i sameje med andre, kan efter lovforslaget kun medregne de udgifter, som er blevet afholdt af denne.

Tillægget for vedligeholdelses- og forbedringsudgifter foreslås pristalsreguleret efter samme principper som det faste tillæg.

De foreslåede regler om pristalsregulering af anskaffelsessummen og det faste tillæg på 10.000 kr. samt vedligeholdelses- og forbedringstillægget forventes ikke at give anledning til administrative vanskeligheder.

Efter den nugældende regel i lov om særlig indkomstskat § 2 A kan en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder i reglen afstås uden beskatning efter lov om særlig indkomstskat, såfremt ejeren har beboet ejendommen i mindst 2 år af ejertiden. Denne regel foreslås overført til lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.

De nugældende regler om fritagelse for beskatning ved jordombytning og mageskifte foreslås i det væsentlige opretholdt uændret i lovforslaget. Endvidere foreslås reglerne om fritagelse for beskatning af fortjenester ved modtagelsen af erstatnings- eller forsikringssummer, overført uændret, hvadenten udbetalingen skyldes en indtruffen skade eller ekspropriation.

Efter de nugældende regler i kildeskatteloven om beskatning ved dødsfald er der adgang til at kræve, at fortjeneste ved udlæg af en fast ejendom beskattes i boet. I modsat fald indtræder ejendomsarvingen i afdødes skattemæssige stilling.

Ifølge forslaget undlades beskatning i boet i forbindelse med udlæg, uanset om ejeren har ejet ejendommen under 8 år. Der succederes ikke i afdødes skattemæssige stilling, og udlægsmottageren skal selvstændigt opfylde betingelsen om 8 års ejertid for at opnå skattefrihed ved salg.

Den foreslåede omregning til kontantværdi og pristalsregulering må antages at ville medføre et vist merarbejde for ligningsmyndighederne. På den anden side ligger der en forenkling i, at beskatningen ophører efter 8 års ejertid, idet man herved undgår at skulle udarbejde avanceopgørelser ved ejendomssalg, der sker efter dette tidspunkt. Endvidere må forslaget anses at indebære en administrativ lettelse ved, at det indfører en ensartet beskatning for alle ejendomsafståelser bortset fra næringstilfælde. Alt i alt må det antages, at de foreslåede regler er mindre administrativt belastende end de gældende.

Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, der beskattes som særlig indkomst, indgår ikke i socialindkomsten. Lovforslaget skønnes derfor ikke

at have nævneværdige virkninger for opgørelsen af socialindkomsten.

De provenumæssige virkninger af lovforslaget vil først og fremmest være præget af, at de gældende regler om særlig indkomstskat af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom foreslås afskaffet. Usikkerheden herom er meget stor som følge af det seneste par års fald i ejendomspriserne. Et skøn tyder på, at disse regler uden lovændring vil indbringe ca. 100–200 mill. kr. både i 1982 og i 1983. Desuden vil forslaget om at afskaffe beskatningen af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, der er anskaffet i spekulationshensigt, medføre provenutab. Der findes ingen opgørelse over, hvor meget denne beskatning indbringer, men det må antages, at det drejer sig om forholdsvis beskedne beløb.

Til gengæld vil den foreslåede beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom inden for en 8-års periode indbringe et provenu, der imidlertid må formodes at blive af begrænset størrelse. Det skyldes navnlig, at den gennemsnitlige besiddelsestid for fast ejendom er ca. 15 år, og at forholdsvis få ejendomme afstås, før ejeren har haft den i 8 år. Et skøn over provenuet udarbejdet på basis af en række mere eller mindre usikre forudsætninger tyder på, at den foreslåede beskatning vil indbringe ca. 10 mill. kr. i 1982 og ca. 30 mill. kr. i 1983.

Imidlertid skal de foreslåede regler træde i kraft pr. 1. juli 1982. Provenutabet for 1982 kan herefter anslås til 50–100 mill. kr., fordelt med ca. $\frac{2}{3}$ for staten og $\frac{1}{3}$ for kommunerne. For 1983 må provenutabet anslås til mellem 100–200 mill. kr. med samme fordeling mellem stat og kommune.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

De foreslåede regler finder anvendelse på fortjeneste, der opnås ved afståelse af fast ejendom.

Forslaget skal gælde alle salg af fast ejendom, idet avance ved salg af næringsejendomme dog som hidtil skal beskattes som almindelig indkomst. Reglerne betyder således en ændring i forhold til tidligere for så vidt angår beskatningen af fortjeneste ved salg af ejendomme, der er erhvervet i spekulationssøjemed. Fortjeneste ved afståelse af disse ejendomme skal fremover medtages ved opgørelsen af den skattepligtige særlige indkomst. Forslaget betyder derfor en lempelse i beskatningen af fortjenesten.

Ændringen af beskatningen betyder samtidig, at tab ved afståelse af spekulationsejendomme ikke længere kan fratrækkes i indkomstopgørelsen. Det-