

F.t.l. vedr. afståelse af fast ejendom

domme. Reglen i ligningslovens § 4 A om fradrag af frigørelsesafgift ved opgørelsen af den almindelige indkomst vil herefter kun have betydning ved afståelse af næringsjendomme.

For alle andre ejendomme foreslås det derimod, at fortjenesten skal beskattes som særlig indkomst. Det er derfor samtidig i stk. 4 foreslået, at sælgeren i den fortjeneste, der er opgjort efter stk. 1-3, skal kunne fradråge et beløb, der svarer til to gange den frigørelsesafgift, der er pålagt i sælgerens ejertid. Ved en skatteprocent på 50, som foreslået, svarer dette til, at afgiften direkte var blevet fratrukket i skatten. Hvis det beløb, der kan trækkes fra, er større end fortjenesten, kan det overskydende beløb ikke fradrages.

Hvis en landbrugsejendoms jord er solgt fra, efter at der er pålignet frigørelsesafgift, skal der betales afståelsesafgift. Hvis stuehuset senere sælges, skal der også betales afståelsesafgift, medmindre stuehuset opfylder betingelserne i parcelhusreglen i lov om særlig indkomstskat § 2 A. I sådanne tilfælde skal der også efter lovforslaget betales særlig indkomstskat af fortjenesten, hvis betingelserne for skattefritagelse efter § 8 ikke er opfyldt. Der gives fradrag for frigørelsesafgiften efter samme retningslinier som nævnt ovenfor.

Efter forslaget § 5, stk. 3, er det hovedreglen, at anskaffelsessummen for en fast ejendom forhøjes med udgifter, der er afholdt til vedligeholdelse eller forbedring af ejendommen, i det omfang de overstiger 10.000 kr. pr. kalenderår. Ved afgørelsen af, om fortjenesten ved afståelsen af ejendommen skal beskattes efter § 6, stk. 1 og 2, eller om den er skattefri, tages der kun hensyn til, hvornår ejendommen er erhvervet. Det er således uden betydning, hvornår det enkelte vedligeholdelsesarbejde eller den enkelte forbedring er foretaget.

Til § 7

Lovforslaget gælder i princippet også, når der konstateres en fortjeneste ved mageskifte. Efter § 7, stk. 1, skal fortjenesten dog ikke beskattes, hvis mageskiftet sker i forbindelse med en jordombytning efter lovgivningen herom. Reglen svarer til den gældende bestemmelse i lov om særlig indkomstskat § 7 A, stk. 8. Ved en senere afståelse af det tilbyttede areal tages der ved opgørelsen af fortjenesten udgangspunkt i den oprindelige anskaffelsessum for det afgivne areal. Herudover kan der tages hensyn til udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der er afholdt vedrørende det afgivne areal, i det omfang de kan medregnes efter § 5, stk. 3.

I andre tilfælde af mageskifte af ubebyggede arealer foreslås det i § 7, stk. 2, at ministeren for skatter og afgifter kan tillade, at fortjenesten ikke beskattes. Det er en betingelse, at der ikke fra en af siderne ydes et vederlag, der er højere end 10.000 kr. Bestemmelsen svarer til lov om særlig indkomstskat § 7 A, stk. 9. Beløbsgrænsen foreslås dog forhøjet fra 5.000 kr. til 10.000 kr. Der tages hensyn til udgifter til vedligeholdelse og forbedring vedrørende det oprindeligt ejede areal, i det omfang de kan medregnes efter § 5, stk. 3.

§ 7, stk. 3, indeholder regler om beskatning af fortjenesten i forbindelse med afståelse af ejendomme, der har fået afløst jordrentepligt. Bestemmelsen svarer til lov om særlig indkomstskat § 7 A, stk. 10.

En skattepligtig, der har afløst en jordrenteobligation på en ejendom, skal ved en senere afståelse bruge afløsningssummen for jordrenten med et tillæg for bygningsværdien som anskaffelsessum. Afløsningssummen fastsættes normalt efter § 20 i bekendtgørelse nr. 547 af 15. oktober 1973 om statshusmandsbrug m.m. og jordrente. Afløsningssummen opgøres som hovedregel som den ansatte grundværdi med fradrag for forbedringer. Hvis afløsningsbegæringen indgives i et år, hvor der ikke er foretaget en almindelig vurdering, reguleres den senest ansatte grundværdi efter prisudviklingen siden den seneste almindelige vurdering. Afløsningssummen kan enten berigtiges kontant eller ved optagelse af særlige lån, der forrentes med op til 10 pct. I de tilfælde, hvor man har taget 15. eller 16. almindelige vurdering som udgangspunkt ved fastsættelsen af afløsningssummen, har afløsningssummens størrelse ikke været påvirket af, om afløsningssummen blev berigtiget kontant eller ved lån. I de tilfælde, hvor man har taget udgangspunkt i den 17. almindelige vurdering, har man brugt kontantejendomsværdien som afløsningssum, når denne bliver berigtiget kontant, og den ejendomsværdi, der er ansat af vurderingsmyndighederne efter princippet om sædvanlig prioritering, når afløsningssummen bliver berigtiget ved lån.

Tillægget for bygningsværdien beregnes med udgangspunkt i ejendommens forskelsværdi, dvs. forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien. Forskelsværdien reguleres ligesom grundværdien for prisudviklingen mellem to almindelige vurderinger.

Efter lovforslaget skal afløsningssummen omregnes til kontantværdi efter forslaget § 4, stk. 1. Det betyder, at anskaffelsessummen for jorden bliver lavere i de tilfælde, hvor afløsningssummen er berigtiget ved lån, end i de tilfælde, hvor den er