

ved salg af parcelhuse med et grundareal på over 1.400 m<sup>2</sup> skal betales kapitalvindings-skat.

Til nr. 5

Ændringsforslaget går ud på at fjerne fritagelsen for parcelhuse m.v.

Til nr. 6

Ændringsforslaget går ud på i videre omfang, end det er tilfældet efter de gældende regler, at ligestille landbrugets stuehuse og beboelsesdelen på blandede ejendomme med parcelhuse.

En tilsvarende ligestilling er tilvejebragt ved gennemførelsen af de nye lejeværdiregler. Efter disse skal der fremover ligesom for parcelhuse alene kunne foretages et standardfradrag på højst 2.000 kr. De faktiske vedligeholdelsesudgifter kan således ikke længere trækkes fra.

Efter gældende regler beskattes fortjeneste ved afståelse af en landbrugsejendom fuldt ud. Der tages ikke hensyn til, at en del af fortjenesten vedrører stuehuset.

En blandet ejendom kan derimod sælges skattefrit, hvis den opfylder betingelserne i parcelhusreglen og beboelsesdelen udgør 50 pct. eller mere. I alle andre tilfælde bliver fortjenesten ligesom for landbrugsejendomme beskattet fuldt ud, og der tages ikke hensyn til, at en del af fortjenesten vedrører beboelsen. Ved afgørelsen af, hvor stor en del beboelsesdelen udgør af den samlede ejendom, tages der udgangspunkt i vurderingsmyndighedernes fordeling af ejendomsværdien på beboelsesdelen og resten af ejendommen.

Så snart ejendommens jordtilliggende eller den erhvervmæssigt benyttede del er blevet solgt fra, kan parcelhusreglen imidlertid anvendes på den tilbageværende beboelse for begge ejendomstyper. Boligen skal dog selvstændigt opfylde betingelserne i parcelhusreglen. Det er således en betingelse for skattefrit salg, at ejendommens areal ikke overstiger 1.400 m<sup>2</sup>, eller at en udstykning af ejendommen ikke er mulig eller vil virke væsentligt værdiforringende.

Endvidere er der i parcelhusreglen et krav om, at ejeren skal have beboet det tilbageværende stuehus i mindst 2 år efter salget af

ejendommens tidligere jordtilliggende. 2 års fristen regnes her fra det tidspunkt, hvor jorden blev solgt fra. Samme betingelse om 2 års bopæl skal være opfyldt, for så vidt angår beboelsesdelen på blandede ejendomme. I disse tilfælde regnes 2 års fristen fra det tidspunkt, hvor beboelsesdelen udgør 50 pct. eller mere af den tilbageværende ejendom.

Forslaget skal gælde ved afståelse af ejendomme, der er omfattet af vurderingslovens § 33, stk. 1 eller 5, dvs. ejendomme, der på afståelsestidspunktet enten helt eller delvis benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, eller som indeholder én eller 2 selvstændige lejligheder, når ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervmæssigt. Forslaget går herefter ud på at give disse ejendomme et fradrag i den opgjorte fortjeneste svarende til den del heraf, der vedrører beboelsen.

Herved tilnærmes beskatningen af boligen på disse ejendomme parcelhusreglen. Reglen skal alene omfatte de nævnte ejendomme og skal kun gælde, såfremt ejeren eller dennes husstand har beboet ejendommen i mindst 2 år. Ministeren for skatter og afgifter skal dog kunne dispensere fra 2 års fristen efter samme retningslinjer, som i dag gælder efter parcelhusreglen.

Der stilles efter forslaget ikke krav til arealstørrelsen, hvilket i forhold til parcelhuse m.v. indebærer en vis forskel. Således som vurderingsloven og forretningsgangen ved vurderingen er udformet i dag, er det imidlertid ikke muligt at henføre et bestemt areal til beboelsen. Man kender derfor heller ikke værdien af det grundareal, der kan henføres til beboelsen.

Efter forslaget gives der et fradrag i den opgjorte fortjeneste, der svarer til den del af fortjenesten, der vedrører ejerboligen. Størrelsen af dette fradrag opgøres på grundlag af en forholdsmæssig fordeling af ejendomsværdien for den samlede ejendom mellem henholdsvis ejerboligen og resten af ejendommen.

Udgangspunktet for denne fordeling tages i den senest forud for afståelsen ansatte ejendomsværdi med årsreguleringer.

Den forholdsmæssige fordeling sker på grundlag af den fordeling, vurderingsrådet foretager af ejendomsværdien for hele ejendommen. Ejerboligen kan dog ved fordelin-