

[Ministeren for skatter og afgifter]

Lovforslagene går ud på at ændre beskatningen af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.

De gældende regler om kapitalvindingskat ved afståelse af fast ejendom har været kritiseret, blandt andet fordi de har virket hæmmende på generationsskifterne inden for landbruget og erhvervslivet i øvrigt.

Endvidere har sondringen i dag mellem salg, hvor der skal betales almindelig indkomstskat, fordi ejendommen er købt i spekulationsøjemed, og salg, hvor der skal betales kapitalvindingskat, været svær at fastlægge. Den har ført til stor usikkerhed for borgerne og en lang række retssager.

På denne baggrund har regeringen fundet det hensigtsmæssigt at foreslå en ændring af beskatningen af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.

Forslaget må endvidere ses som et led i regeringens bestræbelser på at lette generationsskifterne i erhvervslivet.

Reglerne i lovforslaget skal gælde for alle ejendomsafståelser, bortset fra afståelse af fast ejendom, der er erhvervet i den skattepligtiges næringsvej. Reglerne vil således også komme til at gælde i tilfælde, hvor der nu skal betales almindelig indkomstskat, fordi ejendommen er erhvervet i spekulationsøjemed.

De ensartede regler vil endvidere komme til at gælde i de tilfælde, hvor der efter gældende regler betales afståelsesafgift. Der kommer således 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 den frigørelsesafgift, der er pålignet, kan fradrages i den særlige indkomstskat, der skal betales ved afståelsen af ejendommen.

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. Tab skal ikke kunne trækkes fra.

Det foreslås, at fortjenesten hos personer beskattes efter reglerne om særlig indkomstskat. Skatten udgør 50 pct. Det er videre foreslået, at der ikke fremover skal gives personer et bundfradrag på 6.000 kr. i den opgjorte fortjeneste ved afståelse af fast ejendom. Selskaber og dødsboer betaler ikke særlig indkomstskat. Deres særlige indkomstskat medregnes i deres almindelige indkomst og beskattes med 40 pct. Det foreslås derfor, at fortjenester for selskaber og dødsboer forhøjes med 25 pct., hvorved den effektive beskatning bliver 50 pct.

Efter lovforslaget skal anskaffelsessummen og afståelsessummen omregnes til kontantværdi. Anskaffelsessummen skal pristalsreguleres fra anskaffelsesåret til afståelsesåret, således at skatteyderen får kompensation for hele prisudviklingen i dennes ejertid.

Efter forslaget skal der gives et fast tillæg til anskaffelsessummen på 10.000 kr. pr. kalenderår.

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.

Det faste tillæg på 10.000 kr. og tillægget for vedligeholdelses- og forbedringsudgifter foreslås pristalsreguleret efter samme principper som anskaffelsessummen.

Efter de nugældende regler kan en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder i reglen afstås uden beskatning, såfremt ejeren har beboet ejendommen i mindst 2 år af ejertiden. Disse regler foreslås opretholdt.

Endvidere foreslås reglerne om fritagelse for beskatning af fortjeneste ved modtagelsen af erstatnings- eller forsikringssummer overført uændret.

Forslaget til lov om ændring af forskellige skattelove m.v. indeholder i det væsentlige en række tekniske ændringer, der er konsekvenser af den foreslåede ændring af avancebeskatningen ved afståelse af fast ejendom.

Der foreslås dog væsentlige ændringer i frigørelsesafgiftsloven. Afståelsesafgiften er blandt andet foreslået ophævet, således at beskatningen ved første afståelse af en fast ejendom, der er omfattet af frigørelsesafgiftsloven, for fremtiden skal ske efter de foreslå-