

## F.t.l. vedr. visse pensionskapitaler m.v.

går i ejendomsværdien og dermed i tillægget eller fradraget for det efterfølgende afgiftsår.

Ombygnings- eller forbedringsudgifter afholdt i anskaffelsesåret tillægges dog anskaffelssummen. Dette er en konsekvens af, at der for anskaffelsesåret først medregnes værdiændringer i afgiftsgrundlaget fra og med det andet afgiftsår efter anskaffelsesåret.

Tilbygninger behandles som ombygnings- og forbedringsudgifter, medmindre tilbygningen er så væsentlig, at den må sidestilles med opførelse af en ny bygning. Det må bero på en konkret bedømmelse, om en tilbygning skal behandles som en ombygning eller forbedring, eller om reglerne for nybyggeri skal anvendes.

Ved opførelse af nye bygninger foreslås det, at byggeudgifterne tillægges anskaffelssummen, og at der først medregnes stigning eller fald vedrørende nybyggeriet i det andet afgiftsår efter byggeriets afslutning.

Herved opnås, at værdiændringer efter afslutning af byggeriet også opgøres med udgangspunkt i den faktiske anskaffelssum ligesom for ny erhvervede ejendomme.

Reglen medfører desuden, at værdiændringer, der er en følge af de afholdte byggeudgifter, ikke indgår i afgiftsgrundlaget. Der er derfor ikke som for ombygnings- eller forbedringsudgifter adgang til at foretage fradrag i afgiftsgrundlaget.

Når stigning eller fald i værdien af nyopførte bygninger først kan medregnes i det andet afgiftsår efter det år, hvor byggeriet afsluttes, er det en følge af, at ændringen skal beregnes af forskellen mellem to ejendomsvurderinger, henholdsvis årsreguleringer, som begge er foretaget efter byggeriets afslutninger.

For nybyggeri på en grund, der ikke er omfattet af afgiftspligten, fordi den er anskaffet før den 6. december 1985, medregnes stigning eller fald efter de foranstående regler. Dog reguleres anskaffelssummen (byggeudgifterne) i disse tilfælde på grundlag af ændringer i forskelsværdien (ejendomsværdi ÷ grundværdi).

De fortjenester og tab ved afhændelse af fast ejendom, der foreslås inddraget i afgiftsgrundlaget, opgøres ifølge § 4 c som salgssummen omregnet til kontantværdi med fradrag af den regulerede anskaffelssum den 31. december i det foregående afgiftsår. Forbedringsudgifter, der er afholdt i salgsåret, lægges til den regulerede anskaffelssum.

Såfremt afhændelsen omfatter en ejendom, hvor grunden ikke er afgiftspligtig, nedsættes salgssum-

men under hensyn til grundens andel af den samlede salgssum.

For at modvirke at afgiftsmæssige overvejelser kan hindre rimelige omlægninger af ejendomsinvesteringerne, foreslås det, at fortjenester og tab inddrages i afgiftsgrundlaget over en årrække efter en saldometode, hvor 20 pct. medregnes pr. år. Beløbene overføres til en særskilt saldo, som administreres uafhængigt af den særlige saldo for overførsel af kursgevinster og tab i medfør af § 4, stk. 4, i den gældende lov.

Til nr. 4

Der er tale om en konvsekvensændring.

Til nr. 5

Efter forslaget indsættes et nyt nr. 7 i § 28, hvorefter ministeren for skatter og afgifter kan fastsætte de nærmere regler for opgørelsen af de årlige tillæg eller fradrag, der skal indgå i afgiftsgrundlaget for afkastet af fast ejendom.

Efter det foreslåede nye nr. 8 kan ministeren for skatter og afgifter fastsætte de nærmere regler om omregningen til kontantværdi af ansættelses- og afhændelssummen.

Det er tanken at udforme regler, der svarer til reglerne på afskrivningsområdet om kontantværdiansættelse af afskrivningsgrundlaget for bygninger.

## Til § 2

Efter forslaget skal loven ikke have virkning for fast ejendom, hvor den afgiftspligtige skriftligt har forpligtet sig til erhvervelsen før den 6. december 1985, og for ombygnings- og forbedringsudgifter vedrørende disse ejendomme. Loven skal heller ikke have virkning for opførelse af nye bygninger, hvor endelig skriftlig aftale om byggeriet er indgået før den nævnte dato.

Afgiftspligten afhænger således af, om der på tidspunktet for lovforslagets fremsættelse er indgået en skriftlig aftale om nybyggeri, eller den afgiftspligtige har afgivet bindende tilbud om køb af fast ejendom. Ubebyggede grunde, som er erhvervet før den 6. december 1985, er således fritaget for afgiftspligten. Ifølge lovforslaget er afkastet af nyopførte bygninger afgiftspligtigt, når aftalen om byggeriet er indgået den 6. december 1985 eller senere, selv om grunden er erhvervet før denne dato.

Til § 3