

## *Bemærkninger til lovforslaget*

Lovforslaget er et led i den aftale om en skattereform, som er indgået den 19. juni 1985 mellem regeringspartierne (Det konservative Folkeparti, Venstre, Centrum-Demokraterne og Kristeligt Folkeparti), Socialdemokratiet og Det radikale Venstre.

Under visse nærmere angivne betingelser medfører forslaget *en udvidet beskatning af fortjenesten ved afståelse af ejerlejligheder*. Denne udvidede beskatning omfatter dog kun skattepligtige, som afhænder ejerlejligheder, hvor *lejeforholdene i flere ejerlejligheder* (mindst 6) er *ophørt inden for et kortere åremål* (5 år).

Efter de gældende regler beskattes fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, der ikke er erhvervet som led i den skattepligtiges næring, efter reglerne i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (ejendomsavancebeskatningsloven). Reglerne gælder også ved afståelse af ejerlejligheder. Fortjenesten opgøres i princippet som forskellen mellem afståelsessummen omregnet til kontantværdi og den pristalsregulerede anskaffelsessum, ligeledes omregnet til kontantværdi. Fortjenesten beskattes som særlig indkomst med 50 pct. Fortjenesten beskattes fuldt ud ved afståelse inden for 3 års ejertid. I de følgende år nedsættes den skattepligtige fortjeneste med 20 pct. pr. påbegyndt år, således at beskatningen helt bortfalder efter 7 års ejertid.

Lovforslaget medfører en udvidelse af beskatningen af den fortjeneste, som ejeren af en ejerlejlighed, der er udlejet på nuværende tidspunkt, indvinder ved første afståelse af lejligheden, efter at det nuværende lejeforhold er ophørt.

Forslaget omfatter beskatning af fortjeneste ved afståelse af ejerlejligheder, der på nuværende tidspunkt er helt eller delvis udlejet til beboelse. Ejerlejligheder, der udelukkende er udlejet til andet formål, f.eks. erhverv, er derimod ikke omfattet af forslaget.

Efter lovforslaget skal fortjenesten ved afståelse af de nævnte ejerlejligheder under visse nærmere angivne betingelser *medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige almindelige indkomst*.

Fortjenesten foreslås beskattet *uanset ejertidens længde*.

Efter forslaget skal fortjenesten opgøres på samme måde som fortjeneste ved afståelse af ejerlejligheder, der ikke er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens regler. Dvs. at fortjenesten opgøres på samme måde som fortjeneste ved afståelse af en ejerlejlighed som led i den skattepligtiges næring. Et eventuelt tab ved afståelse af en ejerlejlighed kan ikke fratrækkes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

*Skattepligten indtræder* efter lovforslaget på det tidspunkt, hvor det nuværende lejeforhold ophører.

Skatten *beregnes imidlertid først og forfalder først til betaling*, når lejligheden *afstås*.

Spørgsmålet om skattepligt følger den enkelte persons dispositioner. Det er uden betydning for skattepligtsspørgsmålet, om den skattepligtiges ejerlejligheder er beliggende i en eller flere ejendomme.

Forslagets bestemmelser finder anvendelse på alle skattepligtige (bortset fra dødsboer), herunder selskaber, anpartsselskaber m.fl.

Den udvidede beskatning rammer *kun* skattepligtige, der afhænder en ejerlejlighed, efter at lejeforholdet er ophørt, *når* der i en periode på indtil 5 år forud for lejeforholdets ophør er sket ophør af lejeforhold i 5 andre af den skattepligtiges ejerlejligheder. 5 års-perioden begynder 5 år forud for tidspunktet for lejeforholdets ophør i den lejlighed, der afstås. 5-års perioden begynder dog ikke før den 12. februar 1986.

Fortjeneste ved afståelsen af de første 5 lejligheder, hvor lejeforholdene er ophørt inden for den 5-årige periode, skal beskattes efter de almindelige regler i ejendomsavancebeskatningsloven.

De foreslåede regler skal alene gælde for fortjeneste ved afståelse af visse ejerlejligheder i den ældre boligmasse, dvs. ejerlejligheder i bygninger, hvis opførelse er påbegyndt senest den 1. juli 1966.

Det skønnes, at lovforslaget kun i mindre omfang vil give anledning til administrativt merarbejde. Merudgifterne ved lovforslaget er indeholdt i