

det beløb til administrative merudgifter, som er opgjort i bemærkningerne til personskatteoven.

Der findes ikke tilgængelige oplysninger, der muliggør beregning af provenuet ved en udvidet beskatning af fortjenesten ved afståelse af ejerlejligheder. Bl.a. har man ikke oplysning om fordeling af antal ejerlejligheder pr. ejer, som vil blive omfattet af en fremtidig beskatning. Det antages dog, at provenuet på årsbasis ikke vil overstige nogle få mill. kr.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser*

##### *Til § 1*

I denne bestemmelse foreslås, at fortjeneste ved afståelse af visse ejerlejligheder medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige almindelige indkomst.

Beskatning efter lovforslagets regler finder sted ved afståelse af en ejerlejlighed, der var udstykket til ejerlejlighed inden den 12. februar 1986, og som er beliggende i en bygning, hvis opførelse er påbegyndt senest den 1. juli 1966. Det er en forudsætning for beskatning af fortjenesten ved afståelsen, at lejligheden var udlejet den 11. februar 1986 helt eller delvis til beboelse. Beskatning af fortjenesten efter lovforslagets regler finder kun sted ved første afståelse af lejligheden, efter at det lejeforhold, der bestod den 11. februar 1986, er ophørt.

Skattepligten indtræder på det tidspunkt, hvor lejeforholdet ophører. Beskatningen finder først sted, når den pågældende lejlighed afstås. Fortjenesten ved afståelsen medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for det år, hvor afståelsen finder sted.

Den skattepligtige kan dog afstå højst 5 lejligheder, hvor lejeforholdene første gang er ophørt inden for en periode af 5 på hinanden følgende år, uden at der finder beskatning sted efter de foreslåede regler. Om der skal ske beskatning ved afståelse af en lejlighed, hvis lejeforhold ophører, afhænger af, i hvor mange andre af den skattepligtiges lejligheder lejeforholdene første gang er ophørt i de foregående 5 år forud for ophøret af lejeforholdet i den aktuelle lejlighed. 5-års perioden opgøres således som en »rullende« periode. 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. Beskatning af fortjenesten ved afståelse finder sted ved første afståelse af lejlighed nr. 6 og efterfølgende lejligheder, hvis lejeforhold første gang er ophørt inden for en 5-års periode.

Hvis en skattepligtig ejer eller har ejet ejerlejligheder i sameje med andre, f.eks. i form af et interessentskab, medregnes antallet af ophørte lejeforhold i de pågældende ejerlejligheder ved opgørelsen af antal ophørte lejeforhold efter § 1, stk. 4, for den skattepligtige.

Et lejeforhold, der ophører, anses for ophørt på det tidspunkt, hvor lejerens eller udlejerens har givet meddelelse om opsigelse eller ophævelse af lejemålet efter de bestemmelser, der gælder i henhold til lejelovgivningen. Hvis lejeforholdet ophører som følge af lejerens død, anses lejeforholdet dog for ophørt ved dødsfaldet. Efter lejelovens §§ 75-78, jfr. lovbekendtgørelse nr. 375 af 11. juli 1984, har en lejers ægtefælle/samlever eller et husstandsmedlem under visse betingelser ret til at fortsætte et lejeforhold, hvorfor lejeforholdet i disse situationer ikke anses for ophørt i forbindelse med lovforslagets regler.

Tidsbegrænsede lejeforhold, (der er indgået før lovens ikrafttræden), anses efter lovforslaget for ophørt ved udløbet af den aftalte lejeperiode.

Ejerlejligheder, der er erhvervet som led i den skattepligtiges næring, er ikke omfattet af lovforslagets bestemmelser om beskatning, men beskattes efter de hidtil gældende regler. Ejerlejligheder, der er erhvervet som led i den skattepligtiges næring, medregnes heller ikke ved opgørelsen af antal ejerlejligheder, hvis lejeforhold er ophørt (5-årsreglen).

##### *Til § 2*

Efter forslaget skal fortjenesten opgøres på samme måde som fortjeneste ved afståelser, der ikke er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens regler. Det betyder, at fortjenesten opgøres på samme måde som fortjeneste ved afståelse af ejerlejligheder som led i den skattepligtiges næring. Fortjenesten opgøres som forskellen mellem den nominelle afståelsessum med fradrag af salgskostninger og den nominelle anskaffelsessum med tillæg af anskaffelsesudgifter og eventuelle forbedringer m.m. Der foretages hverken kontantomregning eller pristalsregulering af afståelsessummen og anskaffelsessummen m.v. Dog skal sælgerpantebreve, som den skattepligtige modtager til hel eller delvis berigtigelse af afståelsessummen, omregnes til kontantværdi ved opgørelse af den skattepligtige fortjeneste.

Er der afskrevet på ejerlejligheden, formindskes anskaffelsessummen med de faktisk foretagne afskrivninger. Fortjenesten opgøres således på samme måde som for næringsejendomme, hvorpå der er foretaget skattemæssige afskrivninger, dvs. som