

Det må for disse ejendomme nok anbefales at betragte ejendommen – på trods af, at det formueretligt kun er eet aktiv – som 2 aktiver i relation til VS-ordningen. Dermed vil de nævnte problemer kun opstå, når en hidtidig privat anvendt del overgår til erhvervmæssig anvendelse (eller omvendt). Sidstnævnte situationer vil f.eks. opstå, hvor stuehuset fraflyttes og udlejes.

I den udstrækning, der sker forskydninger imellem privat og erhvervmæssig anvendelse, bør der også kunne overføres gæld eller betales for overførslen uden om indskud/hævesystemet. Ellers vil der tilsyneladende kunne opstå situationer, hvor der hæves store beløb, som kan bevirke en større efterbeskatning.

En ophævelse af prioriteringsreglen vil fjerne nogle af de problemer, der er ved forskydningen i anvendelsen af blandede aktiver.

Kan aktiver, der hverken anvendes erhvervmæssigt eller privat, omfattes af en VS-ordning? Dette kan f.eks. gælde ubebyggede grunde.

I § 3, stk. 4 er ikke fastsat regler om overgang fra fuldt privat til blandet anvendelse.

§ 3, stk. 8. Gælder denne fastfrysning af værdien også ved skifte imellem en fast ejendoms anvendelse til privat og erhverv, f.eks. hvor en tidligere erhvervmæssig del af fast ejendom efter en periode med privat anvendelse igen anvendes erhvervmæssigt, eller gælder de almindelige regler om skifte i erhvervmæssig anvendelse dvs. handelsværdien.

### 13. Kapitalafkastgrundlaget

Fast ejendom skal ved opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget indgå med sin kontante anskaffelsessum. Det fremgår ikke, hvorledes der skal forholdes, når der sælges en del af en fast ejendom, herunder når noget af ejendommen beskadiges og der modtages erstatning herfor.

Disse salgssummer og erstatninger må formentlig indgå i VS, men skal værdien af den faste ejendoms kontante anskaffelsessum reduceres og i givet fald efter hvilke regler. Umiddelbart må man vel gå ud fra, at den del af den kontante anskaffelsessum, herunder forbedringer m.v., som vedrører den fra-

solgte m.v. skal udgå af kapitalafkastgrundlaget.

Det vil dog ofte være forholdsmæssigt vanskelige fordelinger, der skal foretages i disse tilfælde, i øvrigt tilfælde, som ikke er så sjældne.

Ved opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget fastlæses værdien af den faste ejendom, hvorimod gældsomregningen følger kursudviklingen. Dette vil kunne give følgende eksempel.

En fast ejendom købes til 1 mill. kr., heraf gæld 800.000 kr. og kontant 200.000 kr. Kapitalafkastgrundlaget er 200.000 kr. På købstidspunktet er renten 10 pct. dvs. et kapitalafkast på 20.000 kr. Senere ændres renteniveauet til f.eks. 15 pct. Dette bevirker, at gældens kursværdi ændres til f.eks. 500.000 kr.

Kontantværdien af den faste ejendom ændres typisk samtidig til ca. 700.000 kr., men dette får ingen betydning for afkastgrundlaget.

Efter rentestigningen bliver kapitalafkastgrundlaget 1 mill. kr. ÷ 500.000 kr. dvs. 500.000 kr. og kapitalafkastet bliver 15 pct. heraf, dvs. 45.000 kr.

Kapitalafkastdelen af indkomsten vil således i høj grad blive påvirket af ændringer i renteniveauet. Dette skyldes bl.a., at gæld omregnes til kontant efter det til enhver tid gældende kursniveau, medens anskaffelsessummen for fast ejendom fastlæses.

VS-ordningen vil formentlig blive enklere at administrere i disse tilfælde, hvis den faste ejendom altid kan medregnes til den seneste kontante ejendomsværdi, dog at skatteyderen eventuelt valgfrit kan anvende den kontante anskaffelsessum, hvis denne er større.

Ved opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget kan fast ejendom anskaffet før 1. januar 1987 i stedet for den kontante anskaffelsessum anvende 18. vurdering. Har skatteyderen valgfrihed imellem disse muligheder f.eks. også således, at han vælger det laveste grundlag for dermed eventuelt at begrænse konsekvensen af overgangsreglen for stort positivt kapitalafkast?

Vil et sådant valg for opgørelse af den faste ejendom i kapitalafkastgrundlaget kunne ændres for senere år?

I bemærkningerne til § 8 er anført, at en oppustning af kapitalafkastgrundlaget omkring status kan tilsidesættes ved ligningen.

Sker denne tilsidesætning alene ved opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget, dvs. at det-