

Bemærkninger til forslaget

Generelle bemærkninger

Kun et fåtal af ejendomsavancer beskattes efter gældende regler. Det betyder, at meget store fortjenester på fast ejendom indkasseres skattefrit og omsættes i forbrug.

De nugældende regler er:

1. Omfattet af skattepligt for fortjenester på fast ejendom er de, der driver handel med fast ejendom som led i deres næringsvej.
2. Fortjenester ved afhændelse af fast ejendom efter en ejerperiode på under 7 år beskattes efter ejendomsavanceskatteloven. Undtaget er dog ejendomme, der har tjent som bolig for ejeren og dennes husstand, hvor fortjenesten som hovedregel alene beskattes, såfremt ejertiden er under 2 år.
3. Herudover kan salg af et større antal ejerlejligheder i visse tilfælde beskattes efter ejerlejlighedsavanceskatteloven.
4. Endelig kan der blive tale om en beskatning af genvundne afskrivninger for erhvervsbygninger.

Det betyder, at fortjenester på fast ejendom hvor ejertiden overstiger 7 år, som hovedregel er skattefrie.

Forslagets hovedindhold

Socialdemokratiet er af den opfattelse, at det er uholdbart, at store fortjenester, der er opnået gennem passiv kapitalanbringelse i fast ejendom, ikke beskattes.

Beslutningsforslaget pålægger derfor regeringen at fremsætte lovforslag, som indfører beskatning af ejendomsavancer i de situationer, hvor der er tale om passive kapitalanbringelser.

Derimod indebærer forslaget ingen ændringer i beskatningen af ejerboligen. Her er formålet ikke kapitalanbringelse, men at skaffe sig selv og sin husstand et sted at bo i en boligform, som tiltaler familien.

Ligeledes sker der ingen ændringer i beskatningen af fast ejendom, der ejes som et naturligt led i ejerens erhvervsvirksomhed. Forslaget vil altså

ikke ændre på beskatningen ved salg af f.eks. et landbrug, ejeren selv har drevet, den forretningsdrivendes ejendom, industriejendommen, som er benyttet af ejerens virksomhed osv. Den faste ejendom er i disse situationer ikke anskaffet som en kapitalanbringelse, men som et nødvendigt aktiv, som led i en erhvervsvirksomhed. Derfor omfattes fortjenesten ved afståelse af disse ejendomme ikke af forslaget, også fordi det kunne medføre problemer ved ejendomssalg, f.eks. i forbindelse med ekspansion.

Beslutningsforslaget er altså målrettet imod beskatning af fortjenester ved afståelse af fast ejendom, der kan betragtes som ejt, primært som en passiv kapitalanbringelse.

Udlejningsvirksomhed med fast ejendom betragtes i forslaget ikke som en virksomhed, der giver grundlag for skattefritagelse. Er fast ejendom anskaffet som led i en passiv kapitalanbringelse, vil denne ejendom som regel være udlejet, mens ejeren afventer værdistigninger, der kan realiseres ved salg. Derfor ville forslaget være uden reelt indhold, såfremt udlejningsvirksomhed gav grundlag for skattefritagelse.

Det indebærer også, at en hovedaktionær, som ejer bygninger, der er udlejet til hans hovedaktionærsselskab, vil være omfattet af forslaget, da aktieselskabet er en selvstændig juridisk person.

Konsekvensen heraf er, at bygninger og virksomhed kan forventes at få samme ejere i fremtiden. Herved imødegås en af de omsiggribende skattespekulationsmuligheder med handel med fast ejendom mellem hovedaktionær og hovedaktionærsselskab. En positiv følgevirkning af forslaget.

Afgrænsning af ejendomme, der ikke er omfattet

Der findes allerede i ejendomsavanceskattelovens § 8 en klar afgrænsning af fast ejendom, der tjener som bolig for ejeren og dennes husstand. Det foreslås at fastholde denne afgrænsning i forhold til den nye lovgivning.

Derimod findes der ikke en tilsvarende klar afgrænsning for fast ejendom, der ejes som et na-