

turligt aktiv som led i en virksomheds drift. I praksis vil det dog næppe volde store problemer at foretage en sådan afgrænsning, da udlejning af fast ejendom ikke kan medregnes til virksomhedens drift i denne sammenhæng.

Hovedopgaven bliver derfor at udstikke klare retningslinjer i de situationer, hvor en del af ejendommen bruges af virksomheden og en anden del af ejendommen er udlejet. Her må den klareste afgrænsning kunne foretages ved, at kun en forholdsmæssig del af fortjenesten beskattes, nemlig den procentdel, der svarer til den andel af bygningen, der har været udlejet. Har virksomheden eksempelvis selv benyttet 50 pct. af arealet og de resterende 50 pct. har været udlejet, så skal kun halvdelen af fortjenesten beskattes. I den forbindelse bør der ses bort fra værdiløse udhuse og lignende.

Også over tid kan en fast ejendom være benyttet til flere formål. Har en bygning kun i en del af ejertiden været benyttet som led i ejerens erhvervs-mæssige virksomhed, bør kun en forholdsmæssig andel af fortjenesten fritages for beskatning.

Socialdemokratiet ser gerne i forbindelse med udvalgsarbejdet, at netop disse spørgsmål gøres til genstand for en meget nøje vurdering, hvor vi er åbne for de enkleste og mest hensigtsmæssige løsninger.

Avanceopgørelse og tab

Fortjenester ved afståelser opgøres som hovedregel efter skattelovgivningens regler om opgørelse af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, der ikke er omfattet af ejendomsavanceskatteloven.

Afstået ejendom med tab, kan tabet alene modregnes i tilsvarende fortjenester. Her benyttes den samme model, som er anvendt i aktieavanceskattelovens § 2, stk. 2. Det indebærer også, at tabet kan fremføres i op til 5 år til modregning i eventuelle tilsvarende fortjenester.

For at undgå, at personer eller selskaber, der har ejet en ejendom i en længere årrække skal dokumentere forbedringsudgifterne for en urimelig lang periode, foreslås det, at man som alternativ til anskaffelsesprisen kan benytte 17. alm. vurdering pr. 1. januar 1981. Herved har vi nedbragt den periode, hvor der kan være behov for at dokumentere forbedringsudgifter m.v., til en rimelig periode.

I valg af opgørelsesmetode m.v. har Socialdemokratiet taget udgangspunkt i de regler, som blev gennemført ved lov nr. 193 af 9. april 1986 om beskatning af fortjenester ved førstegangsafståelse

af visse ejerlejligheder m.v. (ejerlejlighedsavance-skatteloven).

På to områder lægger beslutningsforslaget dog op til en lempeligere metode, end der her blev gennemført:

1. Det foreslås som en valgmulighed at anvende 17. alm. vurdering som afskaffelsespris, såfremt den er mere fordelagtig for sælgeren end den faktiske anskaffelsespris. Denne mulighed blev ikke givet i ejerlejlighedsavanceskatteloven.
2. Der gives fradrag for tab i tilsvarende indkomst med fremførelsesret i op til 5 år. I ejerlejlighedsavanceskatteloven er der ingen fradrag for tab overhovedet.

Undvigelsesmuligheder

Ved at anbringe den faste ejendom i et ejendomsaktieselskab eller et ejendomsanpartsselskab er der visse muligheder for at undvige den foreslåede beskatning. For at dæmme op for det er det nødvendigt at ændre aktieavanceskatteloven, så aktier og anparter i selskaber, hvis altovervejende aktivmasse består af fast ejendom, som udlejes, bør underlægges en beskatning på 50 pct. af fortjenesten ved salg af aktierne og anparterne. Herudover henvises til det lovforslag om ændring af aktieavanceskatteloven, som Socialdemokratiet tidligere har fremsat, og som løser de resterende problemer.

Endelig betyder forslaget, at salg af allerede ejet fast ejendom, der sælges til et aktie- eller anpartsselskab, vil udløse skat af fortjenesten, hvilket normalt vil forhindre selskabskonstruktionen som undvigelse.

Realrenteskattepligtige

Realrenteskattepligtige institutioner, der ejer fast ejendom, undtages for beskatningen.

Beskatningsniveau

Den opgjorte avance for personer beskattes som kapitalafkast, da den er at betragte som en avance på passiv kapitalanbringelse. Det betyder, at avancen beskattes med ca. 51-57 pct. For selskaber indgår avancen i den almindelige indkomstopgørelse.

Ikrafttrædelse

Loven bør have virkning fra lovens fremsættelsesdato.