

ger, der tjener som bolig for ejeren eller dennes husstand medregnes i den skattepligtige indkomst. Det betyder at der maksimalt i den nye bolig uden beskatning kan genanbringes det beløb, der svarer til den fortjeneste, der kan henføres til boligdelen af den ejendom, der sælges. Derimod er der ingen begrænsning på den andel, der kan anbringes i erhvervsdelen af ejendommen.

Såfremt den erhvervsmæssige del af den erhvervede ejendom er mindre end den erhvervsmæssige del af den afståede ejendom skal derfor en til forskellen svarende del af fortjenesten medregnes til den skattepligtige indkomst.

Den erhvervsmæssige del opgøres på grundlag af afståelsessummen og anskaffelsessummen. Ved fordeling af afståelsessum og anskaffelsessum på stuehus og restejendom skal bruges de fordelinger, som der skal foretages efter forslaget til afskrivningslov, § 45. Der henvises til lovforslagets bemærkninger til denne bestemmelse.

Formålet med forslaget er at undgå, at fortjeneste ved salg af blandede ejendomme kan genanbringes i blandede ejendomme med et større boligelement end den ejendom, der er solgt.

Forslaget er bl.a. møttet på følgende situation. En landbrugsejendom sælges for 5 mill. kr. Heraf udgør stuehus en værdi på 200.000 kr. Derefter købes en ny landbrugsejendom for 5 mill. kr. Heraf udgør et moderniseret stuehus en værdi på 600.000 kr. Denne handel er omfattet af genanbringelsesreglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A. Efterfølgende sælges jord og driftsbygninger fra, og fortjenesten beskattes. Dernæst sælges stuehuset og fortjenesten ved salg heraf vil herefter normalt være skattefrit efter parcelhusreglen. Derved flyttes en del af en skattepligtig fortjeneste over til at blive en skattefri fortjeneste.

Til nr. 18

Det foreslås, at det ved anvendelse af reglerne om geninvestering, dvs. udskydelse af beskatningen til en senere afståelse ved at modregne fortjenesten i anskaffelsessummen for den nyerhvervede ejendom m.v., er den skattepligtige fortjeneste uden bundfradrag, som anskaffelsessummen skal nedsættes med.

Derudover er der tale om en konsekvensrettelse som følge af lovforslagets § 2, nr. 23.

Til nr. 19

Der er tale om konsekvensændringer som følge af forslagets § 2, nr. 9.

Til nr. 20

Ejendomsavancebeskatningslovens § 6 B foreslås ophævet. Med den foreslåede ændrede affattelse af ejendomsavancebeskatningslovens § 10 udvides anvendelsesområdet, således at der ikke findes grundlag for opretholdelse af ejendomsavancebeskatningslovens § 6 B.

Til nr. 21

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6 C kan en skattepligtig ved at ombygge, tilbygge eller nybygge på en ejendom i forbindelse med afståelse af en fast ejendom udskyde beskatningen til en senere ejendomsafståelse.

Som bestemmelsen i ejendomsavancebeskatningsloven er formuleret, er der ikke nogle grænser for, hvilke dele af ejendommen, som skatteyderen kan vælge at ombygge. Dette har givet sig udtryk i, at bestemmelsen har kunnet anvendes i en række situationer, som det næppe oprindeligt har været hensigten med bestemmelsen, f.eks. at provenuet ved salg af et jordtilliggende til en landbrugsejendom bliver anvendt til udbygning af stuehuset.

Når ejendommen efterfølgende sælges, vil fortjenesten ved salg af stuehuset normalt være skattefri. Den nuværende formulering af bestemmelsen giver således mulighed for, at en skattepligtig fortjeneste konverteres til en skattefri fortjeneste.

For at en ejendom er skattefri efter parcelhusreglen eller berettiget til stuehusfradrag i fortjenesten efter ejendomsavancebeskatningsloven, er det i øvrigt alene en betingelse, at ejendommen har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af perioden.

Det foreslås derfor, at bestemmelsen begrænses således, at den ikke længere kan anvendes ved ombygning og tilbygning af boliger, der anvendes eller har været anvendt til beboelse af ejeren eller dennes husstand. Dette gælder, uanset om ejendommen i sin helhed opfylder betingelserne i ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A om, at den anvendes erhvervsmæssigt for mere end halvdelen vedkommende.

Til nr. 23

Ved afståelsen af en-og tofamiliehuse, der tidligere har udgjort en del af en blandet benyttet ejendom, er fortjenesten skattefri efter parcelhusreglen, hvis ejeren m.v. også beboede ejendommen, da den var en del af den blandet benyttede ejendom. For at undgå et uheldigt samspil med genanbringelsesreglerne foreslås det, at denne bestemmelse ophæves.