

– frigørelsesafgiftsloven.

Som led i Skatteministeriets handlingsplan for regelforenkling er det undersøgt, om beskatningen af ejendomsavance kan forenkles inden for skattestoppets rammer.

I den forbindelse er det undersøgt nærmere, om lov om førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder og frigørelsesafgiftsloven kan ophæves, således at reglerne for beskatningen af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom kan forenkles.

De foretagne undersøgelser er kommet til det resultat, at det vil være hensigtsmæssigt at ophæve de to love, således at den fortjeneste, der i dag er omfattet af de to love, fremover vil blive beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, afskrivningsloven eller statsskatteloven.

*Ophævelse af ejerlejlighedsavancebeskatningsloven*

Formålet med ejerlejlighedsavancebeskatningsloven var en udvidelse af beskatningen af fortjeneste ved salg af visse lejligheder. Udvidelsen bestod i, at fortjenesten ved salg af disse lejligheder fremover skulle medregnes ved opgørelsen af kapitalindkomsten, og et evt. tab ved salg af lejligheden ikke skulle kunne fradrages.

Ejerlejlighedsavancebeskatningsloven er oprindeligt en værnsregel for at forhindre spekulation i udstykning.

Ved loven sikredes, at avance ved salg af mange lejligheder lige efter hinanden ikke kunne blive skattefrie. Efter de dagældende regler i ejendomsavancebeskatningsloven var der skattefrihed efter 7 års ejertid af ejendommen.

Efterfølgende er reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven blevet ændret, så avance ikke længere er skattefrie efter 7 år.

Loven omfatter alene ejerlejligheder, der er udstykket og udlejet før den 11. februar 1986, der er beliggende i ejendomme, der er opført før 1. juli 1966. Antallet af ejerlejligheder, der kan blive omfattet af denne lov, er over en årrække faldet meget kraftigt, og i dag skønner Erhvervs- og Boligstyrelsen, at under 25.000 lejligheder har mulighed for at blive omfattet af loven.

Ejerlejlighedsavancebeskatningsloven omfatter således alene nogle salg af ejerlejligheder. Det har samtidig i praksis vist sig, at det er forholdsvis nemt at

komme udenom denne beskatning. Når det sammenholdes med, at ejendomsavancebeskatning er strammet op efter indførelsen af ejerlejlighedsavancebeskatningsloven, finder regeringen ikke, at der er behov for at bevare ejerlejlighedsavancebeskatningsloven. Det foreslås derfor, at loven ophæves, således at de pågældende lejligheder overgår til at blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Efter ejerlejlighedsavancebeskatningsloven reguleres visse førstegangsafståelser af ejerlejligheder. Loven omfatter kun ejerlejligheder, der var udstykket som ejerlejligheder inden 12/2 1986, og som ligger i bygninger, hvis opførelse var påbegyndt senest 1/7 1966. Desuden skal lejligheden den 11/2 1986 have været udlejet til beboelse.

Skattepligten indtræder kun, når lejeforholdene i fem andre lignende lejemål er ophørt inden for en femårsperiode. Det vil sige ved salget af den sjette ejerlejlighed.

Fortjenesten opgøres efter nettoprincippet i statsskatteloven: Afståelsessummen minus anskaffelsessummen = fortjenesten/tab. Fortjenesten indgår i den personlige indkomst.

Tab er ikke fradragsberettiget, dvs. at beskatningen efter loven er strammere end en næringsbeskatning.

Nyopførte ejerlejlighedsejendomme næringsbeskattes på almindelig vis efter statsskatteloven eller beskattes efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven.

De ejerlejligheder, der ikke beskattes efter ejerlejlighedsavancebeskatningsloven eller som næringsejendomme, er i stedet omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven. Det gælder også de første fem ejerlejligheder.

Nedenfor er der et eksempel på, hvornår reglerne i ejerlejlighedsavancebeskatningsloven og hvornår reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven skal anvendes ved afståelse af en ejerlejlighed.

*Eksempel:*

Antag at en person ejer 9 lejligheder, der alle var udlejet den 11. februar 1986, og opfylder betingelserne i ejerlejlighedsavancebeskatningsloven vedrørende tidspunktet for opførelsen af bygningen og udstykningen af ejerlejlighederne. I tabel 1 er der givet en oversigt over, hvilke regler fortjenesten ved afståelse af lejlighederne skal beskattes efter.