

Tabel 1. Eksempel på ophør af lejeforhold, 5 års periode og beskatningsregel.

Lejlighed nr.	Dato for ophør af lejeforhold	5 års perioden	Antal ophørte lejeforhold i 5 års perioden	Beskatning af fortjeneste i henhold til:
1.	31. januar 1990	12. februar 1986 - 31. januar 1990	1	EBL
2.	30. marts 1990	12. februar 1986 - 30. marts 1990	2	EBL
3.	31. januar 1991	12. februar 1986 - 30. marts 1991	3	EBL
4.	1. maj 1992	2. maj 1987 - 1. maj 1992	4	EBL
5.	20. november 1993	21. november 1988 - 20. november 1993	5	EBL
6.	31. december 1993	1. januar 1989 - 31. december 1993	6	ELBL
7.	31. oktober 1994	1. november 1989 - 31. oktober 1994	7	ELBL
8.	31. december 1996	1. januar 1992 - 31. december 1996	5	EBL
9.	31. marts 1997	1. april 1992 - 31. marts 1997	6	ELBL

Efter forslaget ophæves ejerlejlighedsavancebeskatningsloven. Ophævelsen af ejerlejlighedsavancebeskatningsloven betyder, at fortjenesten fremover beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Der er fem væsentlige forskelle på beskatningen efter ejerlejlighedsavancebeskatningsloven og ejendomsavancebeskatningsloven.

Før det første gives der efter ejendomsavancebeskatningsloven ejertidsnedslag. Efter ejerlejlighedsavancebeskatningsloven gives der derimod intet nedslag. Ejertidsnedslaget betyder, at den opgjorte avance fra og med 4. ejerår nedtrappes med 5 pct. om året. Dog maks. 30 pct. Ejertidsnedslaget er dog under afvikling og falder helt bort i 2008.

Desuden er der ingen indgangsværdi i en opgørelse efter ejerlejlighedsavancebeskatningsloven. Når fortjenesten opgøres, anvendes den historiske anskaffelsværdi, ligesom efter næringsreglerne (nettoprincippet). Er ejendommen anskaffet i 1967, anvendes således anskaffelsessummen fra 1967. Efter ejendomsavancebeskatningsloven anvendes som indgangsværdi anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi. For ejendomme erhvervet før den 19. maj 1993 er der dog indsat særlige regler om indgangsværdien, der medfører at fortjeneste opstået før dette tidspunkt er skattefri.

Der gives heller ikke årlige tillæg til forhøjelse af anskaffelsessummen efter lov om beskatning af fortjeneste ved førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder. Efter ejendomsavancebeskatningsloven ydes bl.a. et tillæg på 10.000 kr. for anskaffelsesåret og hvert af de efterfølgende kalenderår og et tillæg for vedligeholdelses- og forbedringsudgifter for mere end 10.000 kr. i et kalenderår.

Desuden beskattes fortjeneste efter ejerlejlighedsavancebeskatningsloven som personlig indkomst. I modsætning hertil beskattes fortjeneste efter ejendomsavancebeskatningsloven som kapitalindkomst.

Endelig kan tab ikke fradrages efter ejerlejlighedsavancebeskatningsloven. Efter ejendomsavancebeskatningsloven kan tab derimod fratrækkes i anden fortjeneste, der er skattepligtig efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Ophævelse af lov om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom

Frigørelsesafgiften har til formål at beskatte den værdistigning, der fremkommer, når en ejendom overgår fra landzone til byzone eller sommerhusområde. Beskatningen skal i princippet ske samtidig med zoneovergangen.

Frigørelsesafgiftsloven blev indført i 1969. Loven var et element i en samlet reform af jord- og planlæg-