

stiger 10.000 kr., når ejendommen er fredet og samtidig stillet til rådighed af arbejdsgiveren for direktøren eller for selskaber: hovedaktionæren.

Ved udformningen af reglerne blev det forudsat, at der altid er fradrag for forbedringsudgifter på en fredet ejendom. Dette er imidlertid ikke tilfældet.

Efter ligningslovens § 15 K er der fradrag for de faktiske driftsudgifter. Desuden har Ligningsrådet vedtaget retningslinier, hvorefter udgifter til istandsættelse kan fradrages (forfald pr. år reglen). Der er tale om en valgfri ordning. For hver bygningsdel fastsættes der et holdbarhedstidsrum, hvor ud fra der beregnes en istandsættelsesudgift pr. år. Beløbet reguleres årligt med byggeindekset. Indenfor denne beløbsgrænse kan de faktisk afholdte istandsættelsesudgifter fradrages ved indkomstopgørelsen. Istandsættelsesudgifter kan både være vedligeholdelse og forbedringer. Istandsættelsesudgifter, der dækkes af skattefrie tilskud kan ikke fradrages ved indkomstopgørelsen. Et uudnyttet fradrag kan overføres til senere indkomstår, uden tidsbegrænsning.

Der er således situationer, hvor der ikke er fradrag for forbedringsudgifter eller kun en del af disse. Vælger en ejer ikke forfald pr. år reglen, er der overhovedet ikke fradrag for forbedringsudgifter. Vælger ejeren i stedet forfald pr. år reglen, er der fradrag, men der vil kunne være en restsaldo, når ejendommen afstås, og denne er der ikke fradrag for.

På grund af ændringerne af ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 2, i 2000 udløser det manglende fradrag ved indkomstopgørelsen ikke et tillæg til ejendommens anskaffelsessum. Det har aldrig været meningen.

Det foreslås derfor, at reglerne ændres således, at der alligevel gives et tillæg til anskaffelsessummen for forbedringsudgifter på bygninger, der er fredet efter bygningsfredningsloven.

Til nr. 6

Efter de gældende regler er der manglende konsekvens i henvisningerne til vurderingsloven i ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A, stk. 1. Med den foreslåede ændring rettes dette.

Til nr. 7-9

De foreslåede ændringer er en følge af den foreslåede ophævelse af frigørelsesafgiftsloven.

For at undgå en dobbeltbeskatning indeholder ejendomsavancebeskatningsloven bestemmelse om, at fortjeneste ved salg af ejendomme, der er pålignet frigørelsesafgift, nedsættes med et beløb, der svarer til det dobbelte af den pålignede frigørelsesafgift.

Der gives dog ikke nedslag, hvis frigørelsesafgiften er tilbagebetalt eller bortfaldet, eller ejendommen er vurderet efter den dagældende bestemmelse i vurderingslovens § 4 B eller frigørelsesafgiften er opstået inden den 1. januar 1993 og salget er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3.

Med ophævelsen af frigørelsesafgiftsloven er der ikke længere behov for disse bestemmelser.

Til nr. 10

Der er tale om konsekvensændringer som følge af lovforslagets § 5, nr. 8, og som følge af ophævelsen af frigørelsesafgiftsloven.

Til nr. 11

Efter gældende regler kan den skattepligtige i en fortjeneste, der i et givet år er skattepligtig efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 1, 3 og 4, fradrage indkomstårets tab ved afståelse af fast ejendom, jf. dog stk. 6. Det vil sige, at der for et indkomstår sker en nettoopgørelse af fortjeneste og tab af indkomstårets afståelser.

Såfremt indkomstårets tab overstiger indkomstårets fortjenester, således at der - opgjort netto - er tale om et tab, kan det overskydende tab fremføres til fradrag i fortjeneste efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 1, 3 og 4, i de følgende indkomstår. Tabet kan kun fremføres til fradrag i et senere indkomstår, i det omfang det ikke kan rummes i nettofortjeneste ved afståelse af fast ejendom i et tidligere indkomstår.

Den foreslåede regel i det foreslåede stk. 7, 1. punktum, går ud på, at hvis en skattepligtig i et indkomstår konstaterer en skattepligtig fortjeneste ved delsalg af en fast ejendom omfattet af den foreslåede definition på delsalg i den foreslåede § 3 A, og i det første eller i det andet indkomstår efter denne afståelse opnår et fradragsberettiget tab ved et yderligere delsalg af den oprindeligt samme faste ejendom, hvorpå den skattepligtige fortjeneste er konstateret, kan dette tab tilbageføres til modregning i den skattepligtige fortjeneste opnået ved det tidligere delsalg i de to forudgående indkomstår i stedet for at fremføre tabet til modregning i en senere fortjeneste. I det omfang, tabet overstiger fortjenester fra tidligere delsalg i de to forudgående indkomstår, kan det overskydende tab fremføres til modregning i senere fortjenester efter de almindelige regler i § 6, stk. 5.

Det er en betingelse, at der er tale om et tab, der er fradragsberettiget efter ejendomsavancebeskatningsloven. Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 6, kan tab som er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, ikke fradrages, mens tab ved afståelse af ejendomme, som er omfattet af ejendomsa-