

Til nr. 3

Det foreslås, at ejere af fredede bygninger, der har valgt at anvende Ligningsrådets anvisning om forfald pr. år, ikke kan opnå et dobbeltfradrag for forbedringsudgifter.

Ligningsrådet har i en bindende forhåndsbesked (SKM2005.238.LR) fastslået, at afholdte udgifter på fredede ejendomme, der er fradraget i overensstemmelse med forfald pr. år reglen, ikke kan tillægges anskaffelsessummen ved opgørelsen af fortjenesten ved afståelse af den fredede faste ejendom. Dermed kan der ikke opnås dobbeltfradrag for udgifter, der fradrages i det indkomstår, hvor forbedringen foretages (straksfradrages).

De gældende regler betyder imidlertid, at der en begrænset mulighed for dobbeltfradrag, når fradragene fremføres til senere indkomstår. Dobbeltfradrag kan således opnås, hvor der i et år er afholdt en så stor forbedringsudgift, at den ikke kan rummes i saldoen under forfald pr. år – reglen for det pågældende år. Den overskydende del af forbedringsudgiften fremføres til fradrag i efterfølgende år. Da denne del af forbedringsudgiften dermed ikke er straksfradraget vil denne del af forbedringsudgiften både kunne fradrages ved indkomstopgørelsen og tillægges anskaffelsessummen efter ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 2, 1. pkt.

Med den forslåede ændring sikres, at ejere af fredede ejendomme ikke længere kan opnå dobbelt fradrag.

Til nr. 4

Det foreslås, at grundbeløbet i ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 2, der reguleres efter personskattelovens § 20, opjusteres til 2010-niveau. Det nye grundbeløb har ifølge forslaget virkning fra indkomståret 2010.

Forslaget skal ses i sammenhæng med det samtidigt fremsatte forslag til lov om ændring af personskatteloven og forskellige andre love (Forårspakke 2.0 – Vækst, klima, lavere skat), der indebærer, at reguleringstallet i personskattelovens § 20 »nulstilles«. Samtidig foreslås det som led i indfasningen af skattereformen, at beløbsgrænserne i skatte- og afgiftssystemet ikke reguleres i 2010.

Til nr. 5 og 7

Det foreslås, at der ikke længere kan genanbringes gevinst ved salg af fast ejendom i nogen form for fast ejendom, der udlejes (herunder bortforpagtes).

Beskatning af gevinst ved salg af en erhvervs ejendom kan efter de gældende regler udskydes ved at genanbringe gevinsten i en ny erhvervs ejendom. Ved genanbringelse nedsættes anskaffelsessummen på den

nyerhvervede ejendom med avancen på den afståede ejendom. Der kan dog ikke genanbringes gevinst i fast ejendom, der udlejes, bortset fra fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug.

Det er også muligt at genanbringe i en udlejnings ejendom, der er beliggende på en landbrugsejendom, og som ikke indgår i en landbrugsmæssig virksomhed, blot den samlede ejendom ikke ændrer karakter. Der vil f.eks. kunne genanbringes i en lade, der ombygges til kontorer eller ferielejligheder og efterfølgende udlejes.

Der ses ikke at være nogen begrundelse for sondringen mellem forskellige former for udlejning af fast ejendom i relation til ejendomsavancebeskatningen. Udlejning af fast ejendom bør behandles efter de samme regler.

Efter forslaget kan der ikke genanbringes i en ejendom, der er udlejet. Hvis en del af en ejendom er udlejet kan der derfor kun genanbringes fortjeneste i den del af ejendommen, der ikke er udlejet. Den afgørende sondring er derfor hvilken del af ejendommen, der er udlejet og hvilken del af ejendommen, der ikke er udlejet.

Det afgørende for genanbringelse af fortjeneste i en ny ejendom er, at ejendommen skal anvendes erhvervsmæssigt. Det bør imidlertid ikke være afgørende, om den erhvervsmæssige virksomhed drives i personligt regi eller i selskabsform. Det foreslås derfor, at der kan genanbringes i en fast ejendom, der udlejes til et selskab, hvori ejeren af den faste ejendom og dennes ægtefælle direkte eller indirekte har bestemmende indflydelse. Ved bestemmende indflydelse forstås ejerskab eller rådighed over stemmerettigheder, således at der direkte eller indirekte ejes mere end 50 pct. af aktiekapitalen eller rådes over mere end 50 pct. af stemmerne. Det er også en betingelse, at selskabet skal anvende ejendommen erhvervsmæssigt ligesom de andre ejendomme, som fortjeneste kan genanbringes i. Reglen omfatter alle former for erhvervsmæssig virksomhed, og er således ikke kun begrænset til landbrugsvirksomhed.

Ophører den bestemmende indflydelse i selskabet, vil den genanbragte fortjeneste blive beskattet i det indkomstår, hvor den bestemmende indflydelse ophører.

De generelle successionsregler i kildeskatteloven og i aktieavancebeskatningsloven finder anvendelse i den nævnte situation.

For en landmand, der køber 5 landbrugsejendomme, hvor landbrugsjorden anvendes i landbrugsvirksomheden og 4 af stuehusene udlejes, betyder ændrin-