

## Forslag

til

### Lov om ændring af lov om særlig indkomstskat m. v.

Fremsat den 24. januar 1978 af *Ole Olsen* (SF), *Ole Henriksen* (SF) og *Gert Petersen* (SF).

I lov om særlig indkomstskat m. v., jfr. lovbekendtgørelse nr. 454 af 19. juli 1977, som ændret ved § 2 i lov nr. 604 af 14. december 1977, foretages følgende ændringer:

#### § 1.

1. I § 2, nr. 13, tilføjes efter 3. pkt. som nyt punktum:

„Ved afståelse 1. januar 1978 eller senere opgøres fortjenesten dog efter reglerne i § 7 C. Den del af fortjenesten, der opgøres efter § 7 C, stk. 2, litra a, eller stk. 3, litra a, forhøjes med 50 pct. for de i afsnit II nævnte personer. For de i afsnit III nævnte selskaber og foreninger m. v. udgør forhøjelsen 100 pct., og for de dér nævnte dødsboer udgør forhøjelsen 90 pct.“

2. § 2 A ophæves.

3. I § 7 A, stk. 1, indsættes efter „stk. 6 og 7“: „, når afståelse er sket før 1. januar 1978“.

4. I § 7 A, stk. 2, 4. pkt., indsættes efter „for hvert af de efterfølgende kalenderår“: „til og med 1977“.

5. I § 7 A, stk. 4, litra b, indsættes efter „for hvert efterfølgende kalenderår“: „til og med 1977“.

6. Efter § 7 B indsættes som ny paragraf:  
„§ 7 C. Ved afståelse af fast ejendom, erhvervet 1. april 1977 eller senere og afstået 1. januar 1978 eller senere, opgøres den i § 2, nr. 13, omhandlede fortjeneste som

forskellen mellem på den ene side afståelsesvederlaget og på den anden side anskaffelsessummen med tillæg af de i ejerperioden foretagne forbedringer.

Stk. 2. Er den 1. januar 1978 eller senere afståede faste ejendom erhvervet før 1. april 1977, opgøres den i § 2, nr. 13, omhandlede fortjeneste som summen af

a) forskellen mellem ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering og den regulerede anskaffelsessum, jvf. reglerne i § 7 A, stk. 2-5 og 11, og med fradrag efter § 7 A, stk. 6 og 7, og

b) forskellen mellem på den ene side afståelsesvederlaget og på den anden side ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering med tillæg af værdien af forbedringer, der ikke er taget i betragtning ved 16. almindelige vurdering.

Såfremt den del af fortjenesten, der er opgjort efter litra a, henholdsvis litra b, er negativ, tages den ikke i betragtning ved beregning af den samlede fortjeneste.

Stk. 3. Ved afståelse 1. januar 1978 eller senere af en ejerlejlighed, som ikke tidligere har været afstået som ejerlejlighed, og som er udstykket fra en udlejningsejendom eller et tofamilieshus, opgøres den i § 2, nr. 13, omhandlede fortjeneste som summen af

a) forskellen mellem på den ene side ejendomsværdien ved seneste almindelige vurdering forud for udstykning af den pågældende ejerlejlighed, beregnet ud fra ejerlejlighedens fordelingstal, og på den anden side den regulerede anskaf-

felsessum, jvf. reglerne i § 7 A, stk. 2-5 og 11, med fradrag efter § 7 A, stk. 6 og 7, og beregnet ud fra ejerlejlighedens fordelingstal og

- b) forskellen mellem på den ene side afståelsesvederlaget og på den anden side ejendomsværdien ved seneste almindelige vurdering forud for udstykning af den pågældende ejerlejlighed, beregnet ud fra ejerlejlighedens fordelingstal, og med tillæg af værdien af de forbedringer, der ikke er taget i betragtning ved pågældende almindelige vurdering.

Såfremt den del af fortjenesten, der er opgjort efter litra a, henholdsvis litra b, er negativ, tages den ikke i betragtning ved beregning af den samlede fortjeneste.

Såfremt den faktiske anskaffelsessum overstiger værdien ved den seneste almindelige vurdering forud for udstykningen, opgøres fortjenesten efter reglen i stk. 1.

*Stk. 4.* Fortjeneste opgjort efter reglerne i stk. 1-3 reduceres med den hidtidige ejers dokumenterede omkostninger i forbindelse med afståelsen.

*Stk. 5.* Kurstab, som sælger skal bære i forbindelse med afståelsen, kan fratrækkes i den opgjorte fortjeneste. Kursgevinster skal tillægges den opgjorte fortjeneste. Ved opgørelse af fortjeneste efter stk. 2 eller stk. 3 fordeles kurstab, respektive kursgevinst, forholdsmæssigt på fortjeneste opgjort efter litra a og litra b.“

**7. § 18 A** ophæves.

**8. § 19, stk. 4.** ophæves.

## § 2.

Loven har virkning for afståelse af fast ejendom 1. januar 1978 eller senere.

## Bemærkninger til lovforslaget.

### 1. Almindelige bemærkninger.

Der hersker efterhånden bred politisk enighed om, at der bør ske en eller anden form for inddragelse af de store kapitalgevinster på jord og fast ejendom. En del af disse gevinster beskattes ganske vist i øjeblikket som almindelig indkomst. Det drejer sig om gevinster, der realiseres som led i ejerens erhverv eller som egentlige spekulationsgevinster. Men en stor del af kapitalgevinsterne er i øjeblikket omfattet af reglerne om beskatning af særlig indkomst (kapitalvindingsskat).

Disse regler har efterhånden fået en sådan udformning, at selv meget store gevinster ikke udløser nogen indkomst til beskatning. I helt ekstraordinære situationer opstår der ganske vist en skattepligtig fortjeneste. Men den står ikke i noget rimeligt forhold til den samlede fortjeneste, forstået som forskellen mellem anskaffelsessum og afståelsessum. Dette skyldes, at anskaffelsessummen, forinden fortjenesten beregnes, forhøjes med en række tillæg, afhængigt af ejerperiodens længde, og at fortjenesten yderligere reduceres med et fast fradrag.

Dertil kommer, at der længe har eksisteret fritagelsesbestemmelser ved salg af ejerboliger, jvf. lov om særlig indkomstskat § 2 A, hvorefter en eventuel fortjeneste ikke beskattes, hvis ejeren har

beboet ejendommen i mere end to år i ejerperioden, hvis grundarealet er under 1400 m<sup>2</sup>, og hvis grundværdien er mindre end halvdelen af ejendomsværdien.

Det er SFs principielle opfattelse, at man bør beskatte disse gevinster mindst lige så kraftigt som arbejdsindkomster.

I debatten om disse problemer har det været nævnt, at ophævelse af fritagelsesbestemmelserne for ejerboliger ville betyde beskæring af gevinsterne. Dette er for så vidt rigtigt, og SF's forslag indebærer da også, at disse bestemmelser ophæves. Men som allerede nævnt er det kun store, ekstraordinære værdistigninger, der efter de gældende regler udløser særlig indkomstskat. Derfor anser SF ikke ophævelse af fritagelsesbestemmelserne for at være tilstrækkeligt.

Et andet forslag går på indefrysning af værdistigningerne som en offentlig prioritet. Denne offentlige prioritet skulle så forrentes med en ejendomsskyld (værdistigningsafgift) over for det offentlige. SF har i princippet sympati for denne tanke. Men den harmonerer ikke særlig godt med det ønske, der deles af mange, om at få afviklet lejværdi og rentefradrag for ejerboliger på længere sigt. Dertil kommer, at ejendomsskyld vil betyde stigende boligudgifter for folk, der ejer

deres bolig, men som ikke konstaterer nogen egentlig indkomst derved, d.v.s. ikke realiserer værdistigningen på ejendommen ved salg.

Derfor har SF ment, at man fortsat må bygge på princippet om kapitalvindingsskat. Det indebærer, at værdistigningen beskattes, når den faktisk realiseres, og ikke før.

Men SF foreslår samtidig en skærpelse af reglerne for beregning af den skattepligtige fortjeneste efter følgende principper:

1. Fortjeneste ved enhver afståelse af fast ejendom beskattes med kapitalvindingsskat, medmindre ejendommen er erhvervet som led i ejerens erhverv eller i spekulationshensigt.

2. Ved ejendomme erhvervet før 1. april 1977 skelnes der mellem den fortjeneste (a), der ligger inden for ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering, og den fortjeneste (b), der ligger ud over 16. almindelige vurdering.

For så vidt angår fortjeneste (a) beregnes den som forskellen mellem ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering og anskaffelsessummen. Anskaffelsessummen reguleres efter de hidtidige regler. Det betyder, at den værdistigning, som allerede er sket, praktisk taget beskattes efter de hidtidige regler. Fortjeneste (a) reduceres med den del af det samlede kurstab (respektive kursgevinst), som ejeren konstaterer ved afståelsen, og som forholds- mæssigt kan beregnes således, at den svarer til den del af værdistigningen, der ligger inden for 16. almindelige vurdering.

For så vidt angår fortjeneste (b) beregnes den som forskellen mellem afståelsesvederlaget (salgssummen) og ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering. Fortjeneste (b) reduceres med værdien af de forbedringer, der er sket efter tidspunktet for 16. almindelige vurdering. (Dette svarer til, at fortjeneste (a) efter de hidtidige regler er reduceret med forbedringer forud for 16. almindelige vurdering). Fortjeneste (b) reduceres også med den resterende del af det samlede kurstab. Denne resterende del af kurstabet svarer til værdistigning ud over 16. almindelige vurdering.

Den samlede fortjeneste er herefter summen af fortjeneste (a) og fortjeneste (b). Den skal så blot reduceres med ejerens dokumenterede omkostninger i forbindelse med afståelsen (mæglersalær, advokatsalær m. v.).

3. For ejendomme erhvervet efter 1. april 1977 beregnes fortjenesten som forskellen mellem afståelsesvederlaget (salgssummen) og anskaffelsessummen. Fortjenesten skal reduceres med værdien af de forbedringer, med ejerens kurstab i forbindelse

med afståelsen og med hans omkostninger til mægler, advokat m. v. i forbindelse med afståelsen.

4. Ved førstegangsafståelse af en ejerlejlighed beregnes fortjenesten principielt som alle andre afståelser af fast ejendom. Men hvis den pågældende ejendom er anskaffet før 1. april 1977, beregnes fortjeneste (a) og fortjeneste (b) (jvf. punkt 2 i det foregående) med udgangspunkt i den seneste almindelige vurdering forud for eventuel udstykning af den pågældende ejerlejlighed. Det betyder i praksis, at hele den værdistigning, som er sket efter udstykningen, beskattes efter de skærpede regler.

5. Kapitalvindingsskatten beregnes som hidtil som 50 pct. af den skattepligtige fortjeneste med et skattefrit bundfradrag på 6.000 kr.

6. De skærpede regler for beregning af den skattepligtige fortjeneste anvendes ved alle afståelser, der sker fra og med 1. januar 1978.

Disse principper for ændring af reglerne om kapitalvindingsskat kan illustreres med et eksempel:

Et parcelhus er købt i 1969 for 200.000 kr. Ved 16. almindelige vurdering vurderes det til 410.000 kr. Det sælges 1. januar 1978 for 550.000 kr. Ved dette salg må den hidtidige ejer afholde salgsomkostninger på 10.000 kr. Desuden må han bære et kurstab på sælgerpantebrev på 74.000 kr.

Efter de hidtidige regler for beregning af den skattepligtige fortjeneste udløser dette salg ingen særlig indkomstskat. Det fremgår af følgende opstilling:

	Kr.	Kr.
Salgspris .....	550.000	
÷ omkostninger .....	10.000	
÷ kurstab .....	74.000	466.000
Købspris .....	200.000	
+ fast tillæg 30 pct. ....	60.000	
+ variabelt tillæg 81 pct. ....	162.000	422.000
Fortjeneste .....		44.000
÷ beregningsfradrag ...		40.000
Reduceret fortjeneste ....		4.000
+ fast forhøjelse 50 pct. ....		2.000
Skattepligtig fortjeneste ..		6.000
÷ skattefrit bundfradrag		6.000
Særlig indkomst til beskatning .....		0

Ved anvendelse af reglerne i SFs forslag sker beregning af fortjenesten således:

Fortjeneste efter litra a:

	Kr.	Kr.
16. almindelige vurdering . . . . .	410.000	
÷ andel af kurstab' . . . . .	44.400	365.600
Købspris . . . . .	200.000	
+ fast tillæg 30 pct. . . . .	60.000	
+ variabelt tillæg 81 pct. . . . .	162.000	422.000
Fortjeneste (a) . . . . .		(0)
Fortjeneste efter litra b:		
Salgspris . . . . .	550.000	
÷ andel af kurstab' . . . . .	29.600	520.400
16. almindelige vurdering . . . . .		410.000
Fortjeneste (b) . . . . .		110.400
Samlet fortjeneste (a+b) . . . . .		110.400
÷ omkostninger . . . . .		10.000
Skattepligtig fortjeneste . . . . .		100.400

Note<sup>1</sup>: Det samlede kurstab på 74.000 kr. skal fordeles forholdsmæssigt på fortjeneste efter litra a og litra b. Kurstabets fordeles altså i forholdet 210.000 : 140.000, fordi værdistigningen inden for 16. almindelige vurdering udgør 210.000 kr. og værdistigningen herudover udgør 140.000 kr.

Som det ses af eksemplet, bliver den samlede skattepligtige fortjeneste efter SFs forslag 100.400 kr. Med et skattefrit bundfradrag på 6.000 kr. og en beskatningsprocent på 50 bliver kapitalvindingskatten 47.200 kr.

Som det ses af det foregående, er hovedsigtet med forslaget at fjerne de forskellige procenttillæg og fradrag, der begrænser den skattepligtige fortjeneste i de hidtidige regler. Men ud fra en rimelighedsbetragtning mener SF ikke, at man kan fjerne disse regler fuldstændigt. Derfor indebærer forslaget kun, at procenttillæg og fradrag bortfalder for så vidt angår værdistigninger, der ligger ud over ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering.

Skæringstidspunktet for denne vurdering er 1. april 1977. Derfor indebærer forslaget et fuldstændigt bortfald af procenttillæg og fradrag, hvis den pågældende ejendom er erhvervet efter 1. april 1977. I disse tilfælde opgøres fortjenesten altså som forskellen mellem afståelsesvederlag og anskaffelsessum. Den reduceres alene med omkostninger ved afståelsen, kurstab og værdi af forbedringer. Det samme gælder ejendomme, der er erhvervet før 1. april 1977, men hvor anskaffelsessummen overstiger værdien ved 16. almindelige vurdering.

Beskatningsprocenten er 50. Det betyder i prak-

sis inddragelse af en væsentlig del af den værdistigning, der ligger ud over den almindelige inflation i samfundet, idet prisstigningerne på fast ejendom som hovedregel har været mere end dobbelt så store som prisstigningerne i almindelighed.

Specielt om *parcelhusene* kan man sige, at skærpselsen af kapitalvindingsskatten hindrer ejere af parcelhuse i at finansiere nyt huskøb ved at flytte skattefrie fortjenester fra ét parcelhus til det næste. Beskatningen vil med andre ord indebære en større grad af ligestilling mellem folk, der står foran at skulle købe deres første hus (sommerhus eller parcelhus), og andre, der tidligere har solgt hus eller sommerhus skattefrit.

Dette vil betyde, at prisstigningerne bliver mindre end hidtil. Markedet for jord og fast ejendom vil blive påvirket af, at de, der allerede har ejet fast ejendom, får et dårligere økonomisk grundlag at gå ind i en ny handel på.

Skærpelse af kapitalvindingsskatten vil på kort sigt indebære vanskeligheder for folk, der af beskæftigelsesmæssige årsager er tvunget til at flytte og købe nyt hus. De mere langsigtede virkninger på prisniveauet er ikke til megen trøst for folk i den situation. SF anser det imidlertid for praktisk taget umuligt at udforme bestemmelser, der kun fritager de egentlige tvangsflytninger for beskatning. Det vil være umuligt at skelne mellem dem, der af en eller anden grund er tvunget til at flytte til et nyt parcelhus, og dem, der blot finansierer et stigende boligforbrug ved flytning fra ét hus til et andet.

SF lægger stor vægt på at skabe en større grad af ligestilling mellem lejere, der ønsker at købe parcelhus, og ejere, der ønsker at købe *nyt* parcelhus. Denne større grad af ligestilling spiller især en rolle med de nuværende priser på ejerboliger og med den store arbejdsløshed. Arbejdsløsheden indebærer, at det kan være umuligt for folk i lejlighed at skaffe sig de indtægter, der vil være nødvendige for at købe eget hus. Lejere er med andre ord underlagt en langt stærkere stavnsbinding end den, som skærpelse af kapitalvindingsskatten kan indebære for de nuværende parcelhusejere.

Generelt skal det i øvrigt nævnes, at virkningen af SFs forslag er forskellig for ejendomme med forskellig længde af ejerperioden. Hvis ejerperioden er lang, hvilket typisk vil være tilfældet ved salg af landbrugsejendomme og ved en del salg af parcelhuse, bliver skatten i den første tid lavere efter SFs forslag end efter de hidtidige regler. Det skyldes bortfaldet af bestemmelsen – forsåvidt angår værdistigning ud over 16. alminde-

lige vurdering – om forhøjelse af fortjenesten med 50 pct. (for selskaber m.v. 100 pct. og for dødsboer 90 pct.). På lidt længere sigt vil dette dog ændre sig således, at skærpelsen slår igennem på alle arter af ejendomme, uanset ejerperiodens længde.

## II. Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser.

Til nr. 1.

Forslaget slår fast, at ændringerne omfatter alle handeler, der sker i 1978 og senere kalenderår. Det må anses at være mest praktisk i relation til personbeskatningen, at der gælder de samme regler i hele indkomståret.

Til nr. 2.

Forslaget ophæver de hidtidige fritagelsesbestemmelser for ejerboliger, også for så vidt angår den del af værdistigningen, der ligger forud for 16. almindelige vurdering. Fritagelsesbestemmelserne har hidtil medført, at langt de fleste afståelser af ejerboliger (en- og tofamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse) overhovedet ikke er blevet beskattet, uanset størrelsen af værdistigningen. Dette har virket klart urimeligt, både i forhold til lejerne, men også i forhold til landmændene, idet landbrugsejendomme ikke har været fritaget.

Til nr. 5.

Der henvises til nr. 1.

Til nr. 4 og 5.

Forslaget indebærer, at procenttillæg, hvormed anskaffelsessummen reguleres efter de hidtidige regler, kun anvendes for ejerperioden frem til og med 1977. Procenttillæggene skal bortfalde for værdistigninger ud over den 16. almindelige vurdering i 1977.

Til nr. 6.

Stk. 1 indeholder den generelle bestemmelse for alle handeler 1. januar 1978 og senere. Fortjenesten opgøres herefter som forskellen mellem afståelsesværdier og anskaffelsessum, men med fradrag af værdier af forbedringer i ejerperioden.

For en række skatteydere kan der blive vanskeligheder med at dokumentere disse forbedringer, fordi man på baggrund af de hidtidige fritagelsesbestemmelser ikke har anset det for nødvendigt at gemme dokumentation herfor. Derfor nævner stk. 1 ikke noget udtrykkeligt krav om, at forbedringerne skal kunne dokumenteres. Ligningsmyndighederne må opretholde den hidtidige praksis på dette område og acceptere de værdier, som den enkelte skatteyder kan sandsynliggøre.

1 stk. 2 behandles de afståelser, hvor ejendommen er erhvervet før 1. april 1977, og hvor en del af værdistigningen efter forslaget skal beskattes efter de hidtidige regler. Det vil i den første tid efter lovens ikrafttræden være langt de fleste afståelser.

Det bestemmes, at den værdistigning der ligger inden for ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering behandles skattemæssigt efter de hidtidige regler, jfr. dog ophævelsen af fritagelsesbestemmelserne for ejerboliger. Den værdistigning, der ligger ud over ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering, behandles skattemæssigt således, at fortjenesten ikke reduceres gennem procenttillæg og beregningsfradrag.

Stk. 3 omfatter førstegangsafståelser af ejerlejligheder, der er udstykket fra tofamiliehuse og udlejningsejendomme. Der bliver tale om en slags frigørelsesafgift, idet hele den værdistigning, der kan henregnes til tiden efter udstykningen, beskattes efter de skærpede regler. Ejendomsværdien ved vurderinger forud for udstykningen er ikke angivet for den enkelte lejlighed. Derfor må man tillægge den enkelte lejlighed en andel af den samlede ejendomsværdi, der svarer til ejerlejlighedens fordelingstal. Dette svarer i øvrigt til hidtidig praksis.

Stk. 4 sikrer fradrag i den skattepligtige fortjeneste for de dokumenterede omkostninger, som ejeren må afholde i forbindelse med afståelsen. Der vil typisk være tale om udgifter til ejendoms-mæglere og advokat.

Stk. 5 knæsetter princippet om, at fortjenesten skal beregnes under hensyntagen til de kurstab eller kursgevinster, som ejeren konstaterer ved afståelsen. Dermed sikrer man sig, at fortjenesten opgøres, som om afståelse var sket kontant.

Dette svarer for så vidt til hidtidig praksis. Men det er nødvendigt at medtage bestemmelser om kursværdien, da kurstab (respektive kursgevinster) skal fordeles forholdsmæssigt, hvis en del af fortjenesten skal beregnes efter de hidtidige regler. Fordelingen af kurstab (kursgevinsten) skal ske ud fra, hvor stor en del af den samlede værdistigning der ligger indenfor værdien ved 16. almindelige vurdering, og hvor stor en del der ligger ud over 16. almindelige vurdering. Ved ejerlejligheder anvendes eventuelt en tidligere vurdering end den 16. almindelige vurdering, afhængigt af tidspunktet for udstykning. Den samlede værdistigning defineres i denne forbindelse som forskellen mellem afståelsessum og anskaffelsessum.

Til nr. 7 og 8.

Forslagene er konsekvenser af ophævelse af fritagelsesbestemmelserne i § 2 A. De ophæver be-

stemmelsen i den hidtidige lov om, at dødsboer ved afståelse af fast ejendom indtræder i den afdødes skattemæssige stilling med hensyn til spørgsmålet om fritagelse.

Forslagene er af rent redaktionel karakter.

Til § 2.

§ 2 indeholder den generelle ikrafttrædelsesbestemmelse.