

Forslag

til

Lov om tinglysning af kapitalværdistigninger på jord og faste ejendomme som en offentlig prioritet.

Fremsat den 6. oktober 1977 af *Kaj Hansen* (DKP), *Jørgen Jensen* (DKP) og *Knud Jespersen* (DKP).

§ 1. Alle reelle kapitalgevinster på jord og faste ejendomme skal tinglyses som en offentlig prioritet.

Stk. 2. Basisbeløbet for beregningen af kapitalgevinster er den offentlige vurdering ved den 16. alm. vurdering i 1977.

Stk. 3. For ejendomme, der først er erhvervet efter den 16. alm. vurdering, er basisbeløbet købesummen.

Stk. 4. Ejeren kan vælge mellem den 16. alm. vurdering eller købesummen ved handel efter denne vurdering.

Stk. 5. Kapitalgevinsterne beregnes ved hver alm. offentlig vurdering, omvurdering eller salg.

§ 2. Ved reel kapitalgevinst forstås den del af stigningen i den nominelle kapitalgevinst, som overstiger, hvad der svarer til den almindelige prisstigning i samfundet, opgjort som forskellen mellem nationalproduktets markedsværdi i løbende og faste priser.

Stk. 2. Ved nominelle kapitalgevinster forstås den samlede handelsværditilvækst i løbet af beregningsperioden minus den del heraf, der hidrører fra reel værdiforøgelse, opgjort som bruttoværdien af ny-, til- og ombygninger med fradrag af de skattemæssige afskrivninger på den samlede bygningsmasse.

§ 3. Den i henhold til § 1, stk. 1, tinglyste gæld skal forblive som et indestående ved ejerskifte.

§ 4. Gælden skal efter ejerskifte forrentes med en rentefod, der svarer til den til enhver tid gældende diskonto i Danmarks Nationalbank.

§ 5. Den til den tinglyste reelle kapitalgevinst svarende forpligtelse kan ikke nedbringes ved afdrag eller fuldstændig indbetaling. Overgår ejendommen til ny ejer, eller overdrages den ved udlejning helt eller delvis til ny besidder, forrentes forpligtelsen fra ejendoms- eller besiddelsesoverdragelsen med en procent som nævnt i § 4.

Renter af den tinglyste reelle kapitalgevinst tilfalder med en halvdel staten og resten den kommune, hvor jorden eller ejendommen er beliggende.

§ 6. Finansministeren fastsætter de nærmere tekniske regler for panterettens tinglysning.

§ 7. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

§ 8. Loven træder i kraft 2 dage efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget.

I. Almindelige bemærkninger.

Det bemærkes, at forslaget er en genfremsættelse. Forslaget var senest fremsat i folketingsåret 1976-77 (2. samling), se Folketingstidende 1976-77 (2. samling), forhandlingerne sp. 283, 1759 og 6242 samt tillæg A sp. 973.

Virkingen af forslaget er, at man ikke længere kan belåne kapitalgevinster, som er opstået uden arbejdsindsats, idet disse nu bliver fastlåst som en offentlig prioritet og dermed hindrer belåning på det private pengemarked.

Forslaget sigter mod en virkeliggørelse af det forslag om formuepolitik, som Det økonomiske Råds formandskab nævnte i diskussionsoplægget af 5. februar 1974, afsnit 19, side 26. Dette forslag sigtede mod offentlige indgreb for at modvirke de meget vidtrækkende formueforskydninger under inflation.

Kapitalgevinster på private faste ejendomme for perioden 1950-76 fremgår af opstillingen i den skriftlige fremsættelsestale. Fra 1973 til 1977 var de rene kapitalgevinster inklusive inflation på 300 mia. kr.

De stærkt accelererende værdistigninger er løbende blevet belånt og frigjort ved handel. De realiserede penge er kastet ud i forbruget og har været den væsentligste faktor til skabelsen af underskudet på betalingsbalancen. Samtidig har rentefradragsreglen yderligere begunstiget belåningen af værdistigningerne, og hele denne udvikling har forstærket inflationen.

Grundstigningsskylden lagde en dæmper på pristigningerne, men den er ophævet. Kapitalvindingskatten fra 1965 har ikke virket tilstrækkeligt mod grundspekulationen. De arbejdsfrie værdistigninger må stoppes, og den milde løsning, som her foreslås, vil virke effektivt. En mere vidtgående løsning er nationalisering af jorden, men under de nuværende politiske forhold er der næppe muligheder for at gennemføre den. Derfor har vi valgt dette skatteforslag.

Der vil ved ændringsforslag til 2. eller 3. behandling blive fastsat regler for opgørelsen af kapitalgevinster, indbetaling af ydelser og klage.

II. Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser.

Til § 1.

Tinglysningen er nødvendig for at undgå belåning af værdistigningerne.

Basisåret (basisbeløbets beregningsgrundlag) er her valgt for det år, hvori der foreligger den seneste offentlige vurdering. De to valgmuligheder er givet for at undgå ubehagelige virkninger ved prisfald, som f. eks. fandt sted for landbrugsejendomme i 1968 efter de Gaulles nej til fællesmarkedets udvidelse.

Beregningsperioden er normalt fire år, men af hensyn til de voldsomme stigninger og den uensartede stigning på landbrugsejendomme, parcelhuse, udlejningsejendomme o. lign. såvel som den uensartede stigning på jord i de forskellige landadele må hyppigere omvurderinger tilstræbes.

Til § 2.

Reel og nominal kapitalgevinst er defineret. Retfærdigvis burde ejeren kun have dækning for den almindelige prisstigning for ejerens egenkapital på købstidspunktet plus indeksregulering for pengeforringelsen, men et sådant princip vil gøre forslaget meget kompliceret, og derfor har vi valgt denne enkle definition, som Det økonomiske Råd anvendte i 1966 i publikationen: „Bidrag til belysning af formueudviklingen i Danmark i de senere år.“

Til § 3.

Bestemmelsen muliggør lempelige ejerskifter.

Til § 5.

Kommunerne er tiltænkt halvdelen af provenuet, så deres interesser i en rigtig vurdering skærpes. Når det foreslås, at den til den reelle kapitalgevinst svarende forpligtelse forrentes også i tilfælde af udlejning, er formålet at hindre, at renteforpligtelsen omgås ved, at ejendommen udlejes i stedet for at blive overdraget til ny ejer.

Til § 6.

Det må være naturligt at overlade udformningen af de tekniske regler for tinglysningen til administrationen. Men tinglysningen bør formentlig rettest ske ved, at der i forbindelse med edb-opgørelsen af den pågældende almindelige ejendomsvurdering, foretages en edb-udregning af den reelle kapitalgevinst, maskinelt overført til beskedne blanketter, der kan indklæbes i tingbogen.