

Lovforslag nr. L 125. Fremsat den 15. december 1983 af Rahbæk Møller (SF), Marianne Bentsen-Pedersen (SF), Kirsten Fog Hjort (SF), Kalnæs (SF), Bjørn Poulsen (SF) og Ebba Strange (SF)

Forslag

til

Lov om frigørelsesafgift af ejerlejligheder

(Inddragelse af udstykningsgevinster)

§ 1. Denne lov finder anvendelse på ejerlejligheder, der benyttes til beboelse.

Stk. 2. Loven finder dog ikke anvendelse på ejerlejligheder, der er beliggende i moderejendomme med mindre end tre beboelseslejligheder.

§ 2. Afgiftspligten indtræder, når et lejemål, der er indgået inden ejendommens opdeling i ejerlejligheder, opsiges.

§ 3. Afgiftspligten påhviler den, der ved afgiftspligtens indtræden har tinglyst adkomst på ejendommen. Er ejendommen på dette tidspunkt afstået til en anden, påhviler afgiftspligten dog denne, medmindre handelen senere hæves.

§ 4. Frigørelsesafgiften beregnes af den afgiftspligtige ejendoms frigørelsesværdi.

Stk. 2. Frigørelsesværdien udgør det beløb, hvormed ejendomsværdien ved den første vurdering i henhold til lov om vurdering af landets faste ejendomme efter afgiftspligtens indtræden overstiger ejendomsværdien, reguleret i henhold til vurderingslovens § 2 A, ved den sidste vurdering før dette tidspunkt.

Stk. 3. Hvis anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi er højere end ejendomsværdien ved den sidste vurdering inden afgiftspligtens indtræden, kan anskaffelsessummen anvendes i stedet for denne ejendomsværdi.

Stk. 4. Er der mellem de to vurderinger, henholdsvis mellem anskaffelsestidspunktet og den første vurdering efter afgiftspligtens

indtræden, foretaget forbedringer af den afgiftspligtige ejendom, nedsættes frigørelsesværdien med det beløb, der kan dokumenteres at være anvendt hertil.

§ 5. Frigørelsesafgiften udgør 50 pct. af frigørelsesværdien.

Stk. 2. Afgiftsbeløb under 500 kr. opkræves ikke.

§ 6. Afgiften forfalder månedsdagen efter, at den afgiftspligtige har modtaget meddelelse om afgiftens beregning. Betaling senest månedsdagen efter forfaldsdagen anses for rettidig.

§ 7. De for den almindelige indkomstskat til staten gældende regler finder anvendelse på frigørelsesafgiften, for så vidt de er forenelige med bestemmelserne i denne lov.

Stk. 2. Ministeren for skatter og afgifter fastsætter de nærmere regler om afgiftens påligning, beregning og opkrævning.

Stk. 3. Afgiften kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af personlige skatter.

§ 8. Frigørelsesafgiften tilfalder primærkommunen, hvori ejendommen er beliggende, og statskassen med halvdelen til hver.

§ 9. Loven træder i kraft 1. januar 1984.

Stk. 2. Lov nr. 575 af 25. november 1977 om afgift ved førstegangsoverdragelse af vis-

se ejerlejligheder, som ændret ved lov nr. 243 af 4. juni 1982, ophæves 1. januar 1985.

Stk. 3. I 1984 svares ikke afgift af første-

gangsoverdragelser, der finder sted efter, at der er indtrådt afgiftspligt efter denne lov.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Siden ejerlejlighedsbegrebet blev introduceret i Danmark i 1966, er der oprettet mere end 135.000 ejerlejligheder til beboelse. Størstedelen af disse er opstået ved opdeling af ældre udlejningsejendomme. Opdelingerne har i de fleste tilfælde givet anledning til endog særdeles store fortjenester.

Adgangen til at opdele ældre udlejningsejendomme blev ophævet i november 1979. Men da ejerlejlighederne først kan sælges som ejerboliger efterhånden som de oprindelige lejere fraflytter ejendommen, findes der stadig omkring 50.000 ejerlejligheder, der er opdelt i perioden 1966-79, men som endnu ikke er solgt som ejerboliger.

Størstedelen af de 50.000 usolgte ejerlejligheder, der fortsat er udlejede, vil blive solgt i løbet af den næste halve snes år. Formålet med lovforslaget er at inddrage i det mindste en del af de ofte meget store fortjenester, der vil blive realiseret i forbindelse hermed.

Socialistisk folkeparti fremsatte i folketingsåret 1982-83 forslag om, at fortjeneste indvundet ved førstegangsoverdragelse af ejerlejligheder skulle medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, se Folketingstidende 1982-83, forhandlingerne sp. 4339 og 6454, samt tillæg A sp. 1997 og tillæg B sp. 2973.

Lovforslaget blev ikke vedtaget. Men i en beretning over forslaget tilsluttede et flertal i folketingets skatte- og afgiftsudvalg sig, at der burde arbejdes videre på at tilvejebringe et beslutningsgrundlag med henblik på en eventuel lovgivning. Flertallet pegede på, at der bør indføres en afgift svarende til den frigørelsesafgift, der pålægges værdistigningen ved landbrugsejendommens overgang fra land- til byzone.

Forslagsstillerne har derfor udarbejdet dette forslag til lov om frigørelsesafgift af ejerlejligheder.

Tidligere lovgivning

Tidligere blev fortjeneste ved salg af udstykkede ejerlejligheder beskattet som almindelig indkomst,

hvis ejendommen var erhvervet som led i den skattepligtiges næring eller i spekulationshensigt. I andre tilfælde blev fortjenesten beskattet som særlig indkomst.

Efter gennemførelsen af de nye avancebeskatningsregler i 1982 er beskatningen i spekulations-tilfælde overført til beskatning som særlig indkomst. Samtidig skete der en meget betydelig lempelse af beskatningen i de tilfælde, hvor fortjenesten beskattes som særlig indkomst. Efter 3 års ejertid sker der en nedsættelse af den opgjorte fortjeneste. Og efter 7 års ejertid er fortjenesten helt skattefri.

Det medfører, at fortjeneste indvundet ved salg af udstykkede ejerlejligheder i de fleste tilfælde er helt skattefri.

Forslagsstillerne finder derfor, at det er af afgørende betydning, at der gennemføres en lovændring, således at der sker en beskatning af de meget store fortjenester, der i de kommende år vil blive realiseret ved salg af de 50.000 ejerlejligheder, der endnu ikke er solgt som ejerboliger.

Den foreslåede ordning

Den foreslåede ordning er stort set opbygget på samme måde som den allerede bestående ordning om frigørelsesafgift for landbrugsejendomme, der inddrages i byzone.

Lejere i ejerlejlighedsejendomme er beskyttet mod opsigelse efter de almindelige regler i lejeloven. Derudover har lejere i ejerlejlighedsejendomme en særlig beskyttelse, idet ejeren ikke kan opsiges lejerens med den begrundelse, at han selv ønsker at benytte lejligheden, såfremt lejemålet er indgået før ejendommens opdeling i ejerlejligheder (lejelovens § 84, litra d). Denne bestemmelse sikrer, at ejerlejligheden først kan sælges som ejerbolig, når lejeren opsiges lejemålet.

Der sker derfor en meget betydelig værdistigning i det øjeblik lejemålet opsiges. Det er ganske almindeligt, at ejerlejlighedens værdi stiger til det dobbelte i det øjeblik lejemålet opsiges.

Det foreslås derfor, at afgiftspligten indtræder, når lejemålet opsiges.

Ved at vælge dette kriterium for afgiftspligtens indtræden opnås det, at afgiften forfalder til betaling på det tidspunkt, hvor fortjenesten kan realiseres. Der opstår således ingen likviditetsmæssige problemer for ejeren.

Som grundlag for afgiftens beregning anvendes den værdistigning, der opstår som følge af opsigelsen.

Den almindelige prisstigning fra købstidspunktet til salgstidspunktet indgår derimod ikke i afgiftsgrundlaget. Denne prisstigning beskattes efter lovgivningens almindelige regler om beskatning af fortjeneste indvundet ved salg af fast ejendom. Medmindre ejendommen er erhvervet som led i den skattepligtiges næringsvej, beskattes fortjenesten enten slet ikke eller – hvis ejeren har ejet ejendommen i mindre end 7 år – som særlig indkomst.

Da den prisstigning, der indtræder i forbindelse med frigørelsen fra lejemålet, er en ekstraordinær prisstigning, der ligger ud over den almindelige prisstigning på fast ejendom, er det ikke fundet rimeligt at indrømme fradragsret for omkostninger, der er afholdt i forbindelse med ejendommens køb, opdeling og salg, ved beregningen af frigørelsesafgiften. Det bemærkes i den forbindelse, at der heller ikke indrømmes fradragsret for sådanne udgifter ved beregning af frigørelsesafgift af landbrugsejendomme. Derimod vil den betalte frigørelsesafgift kunne fradrages ved beregningen af en eventuel fortjeneste, der i forbindelse med ejerlejlighedens afståelse skal beskattes som almindelig indkomst eller særlig indkomst.

Dette svarer til de tilsvarende regler ved afståelse af en landbrugsejendom, der har været pålagt frigørelsesafgift.

Da den prisstigning, som afgiften beregnes af, indtræder på et bestemt tidspunkt, er det – som ved frigørelsesafgiften for landbrugsejendomme – fundet nødvendigt at beregne afgiften på grundlag af forskellen mellem ejendomsværdien ved henholdsvis den første vurdering efter afgiftspligtens indtræden og den sidste vurdering forud for dette tidspunkt. For at sikre, at afgiften kan blive beregnet og opkrævet rimeligt hurtigt efter afgiftspligtens indtræden, foreslås det, at ejerlejligheder straks optages til omvurdering, når et lejemål, der er indgået inden moderejendommens opdeling i ejerlejligheder, opsiges.

Den gennemsnitlige kontantværdi ved 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 udgjorde godt 100.000 kr. På nuværende tidspunkt udgør den gennemsnitlige kontantværdi formentlig ca. 120.000 kr.

Den gennemsnitlige værdi som ejerboliger kan anslås til omkring 260.000 kr.

Det samlede provenu af den foreslåede afgift kan herefter ved en afgiftssats på 50 pct. beregnes til ca. 3,5 mia kr. ved det nuværende prisniveau. Provenuet vil blive fordelt over den næste halve snes år.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Erhvervsejendomme og tofamiliehuse kan stadig opdeles i ejerlejligheder. Endvidere adskiller lejelovgivningens regler om opsigelse og lejefastsættelse for disse ejendomsstyper sig væsentligt fra de regler, der gælder for beboelsesejendomme ved 3 lejligheder og derover.

Det findes derfor naturligt, at disse ejendomme ikke inddrages under frigørelsesafgiften.

Det bemærkes herved, at de store fortjenester, der er indvundet ved ejerlejlighedsudstyknings, næsten udelukkende er opstået i forbindelse med opdeling af egentlige udlejningsejendomme til beboelse.

Ejerlejligheder, der både anvendes til beboelse og erhverv, er omfattet af loven.

Til § 2

Da lejere af ejerlejligheder har en særlig beskyttelse mod opsigelse, vil det normalt være lejeren, der opsiges lejemålet.

Der indtræder dog også afgiftspligt, hvis det er udlejeren, der opsiges eller hæver lejemålet (f.eks. på grund af misligholdelse).

Til § 3

Afgiftspligten påhviler den, der ejer ejerlejligheden ved afgiftspligtens indtræden. Det er uden betydning om ejerlejligheden har skiftet ejer siden opdelingsstidspunktet.

Bestemmelsen svarer i øvrigt til den tilsvarende bestemmelse i loven om frigørelsesafgift for landbrugsejendomme (lovens § 1, stk. 4).

Til § 4

Frigørelsesafgiften beregnes af frigørelsesværdien, der udgør det beløb hvormed ejendomsværdien ved den første vurdering efter afgiftspligtens ind-

Provenumæssige virkninger

Der er ca. 50.000 udstykkede ejerlejligheder, der endnu ikke er solgt som ejerboliger.

træden overstiger ejendomsværdien ved den sidste vurdering før dette tidspunkt.

Den sidste vurdering inden afgiftspligtens indtræden kan være en almindelig vurdering, en årsomvurdering eller eventuelt en vurdering i henhold til vurderingslovens § 4 (vurdering efter ejerens begæring).

Det er den kontante ejendomsværdi, der skal anvendes ved beregningen af frigørelsesværdien.

Hvis der har været foretaget årsregulering siden den sidste vurdering, anvendes den årsregulerede ejendomsværdi.

Forslagsstillerne agter som opfølgning af dette lovforslag at fremsætte forslag til lov om ændring af vurderingsloven, således at ejerlejligheden straks efter afgiftspligtens indtræden optages til omvurdering.

Ved vurderingen forud for afgiftspligtens indtræden vil ejerlejligheden være vurderet som udlejet ejerlejlighed. Ved vurderingen efter afgiftspligtens indtræden vil ejerlejligheden derimod blive vurderet som ejerbolig. Forskellen mellem de to ejendomsværdier vil således svare til den værdistigning, der sker som følge af frigørelsen fra lejemålet.

Det er fundet rimeligt at give ejeren adgang til at anvende anskaffelsessummen i stedet for ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for afgiftspligtens indtræden. Det vil være en fordel for ejeren, hvis anskaffelsessummen er højere end ejendomsværdien.

Hvis der mellem de to vurderinger eller mellem anskaffelsestidspunktet og den første vurdering efter afgiftspligtens indtræden er foretaget forbedringer af ejerlejligheden, nedsættes frigørelsesværdien med det beløb, der er anvendt hertil. Det bemærkes, at udgifter til forbedringer, der er foretaget efter lejemålets opsigelse, ikke kan medregnes, idet den første vurdering efter afgiftspligtens indtræden skal foretages efter ejendommens tilstand på tidspunktet for lejemålets opsigelse.

Til § 5

Frigørelsesafgift af landbrugsejendomme beregnes med 40 pct. af de første 200.000 kr. og 60 pct. af resten.

Da ejere af udstykkede ejerlejligheder normalt

vil sælge de udstykkede ejerlejligheder over en årrække, er det ikke fundet hensigtsmæssigt at udforme frigørelsesafgiften for ejerlejligheder som en progressiv afgift.

Det foreslås derfor, at hele det afgiftspligtige beløb belægges med en afgift på 50 pct.

Af administrative grunde foreslås det, at opkrævning af afgiftsbeløb under 500 kr. undlades. Mindstebeløbet beregnes for hver ejerlejlighed for sig. Hvis der er flere ejere, undlades opkrævning kun, hvis det samlede afgiftsbeløb er mindre end 500 kr.

Til § 6 og 7

Bestemmelsen i § 6 om afgiftens forfaldstidspunkt svarer til den tilsvarende bestemmelse i loven om frigørelsesafgift for landbrugsejendomme (lovens § 5).

Da ejerlejligheden skal optages til omvurdering, inden afgiften kan beregnes, vil der gå nogen tid, inden ejeren får meddelelse om afgiftsbeløbet. Ejeren har således en rimelig tid til at sælge ejerlejligheden og derved skaffe midler til betaling af afgiften.

Til § 8

Provenuet af afgiften foreslås fordelt mellem kommunen og staten med halvdelen til hver.

Der er herved taget et rimeligt hensyn til, at de kommuner, hvor der har været mange ejerlejlighedsudstykninger, har haft betydelige provenutab på grund af udlejningsejendommenes omdannelse til ejerboliger med deraf følgende skattefradrag.

Til § 9

Loven om afgift ved førstegangsoverdragelse af visse ejerlejligheder foreslås ophævet.

Da afgiftspligten efter forslaget indtræder på et tidligere tidspunkt end efter den gældende lov, er det nødvendigt, at de to love i et stykke tid begge er gældende. Ellers vil der opstå et hul i beskattningen. Det foreslås derfor, at de to love gælder sideløbende i en periode på ét år, dog således, at der ikke betales afgift af førstegangsoverdragelser, der finder sted efter, at der er indtrådt afgiftspligt efter de nye bestemmelser.