

Lovforslag nr. L 12. Fremsat den 6. februar 1984 af ministeren for skatter og afgifter

Forslag

til

Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom

(Ændring af reglerne for opgørelse af den skattepligtige fortjeneste)

§ 1

I lov nr. 247 af 9. juni 1982 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom foretages følgende ændring:

§ 4 affattes således:

»§ 4. Anskaffelses- og afståelsessummer vedrørende fast ejendom omregnes til kontantværdi, der beregnes ved, at den kontante del af overdragelsessummen lægges sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter. Omregningen til kontantværdi sker efter kurserne på henholdsvis anskaffelses- og afståelsestidspunktet. Ministeren for skatter og afgifter fastsætter nærmere regler om omregningen.

Stk. 2. Fortjenesten ved afståelse af fast ejendom opgøres som forskellen mellem på den ene side afståelsessummen omregnet efter stk. 1 og på den anden side anskaffelses-

summen omregnet efter stk. 1 og reguleret efter § 5.

Stk. 3. Hvis kurserne på de gældsposter, der er medregnet ved beregningen af anskaffelsessummens kontantværdi, er steget i tiden indtil afståelsen, nedsættes fortjenesten efter stk. 2 med et fradrag svarende til forskellen mellem de nævnte gældsposters kursværdi på henholdsvis afståelses- og anskaffelsestidspunktet. Der gives endvidere fradrag for kursstigninger på optagne lån, der modsvarer forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter på ejendommen, når lånet er optaget i tiden efter anskaffelsen. Ministeren for skatter og afgifter fastsætter nærmere regler om beregningen af fradraget«.

§ 2

Loven har virkning for afståelser, der har fundet sted den 1. juli 1982 eller senere.

Bemærkninger til lovforslaget

Lovforslaget går ud på at ændre reglerne om opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.

Den kraftige stigning i obligationskurserne, der har fundet sted i første halvår af 1983 har bevirket, at der ved ejendomsafståelser efter de gældende regler kan fremkomme en fortjeneste til beskatning, selv om ejendommen sælges til samme nominelle pris, som den er købt for. Dette skyldes, at kursstigningerne påvirker opgørelsen af fortjenesten. Fortjenesten opgøres som forskellen mellem ejendommens afståelsessum, kontantomregnet efter kursforholdene på afståelsestidspunktet og ejendommens anskaffelsessum omregnet til kontantværdi efter kursforholdene på anskaffelsestidspunktet reguleret med visse tillæg. Efter lovforslaget skal den del af den skattepligtige fortjeneste, der udelukkende kan henføres til kursstigninger, holdes uden for beskatningsgrundlaget.

Efter forslaget skal sådanne kursstigninger fratrækkes ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste.

Lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom er gennemført ved lov nr. 247 af 9. juni 1982. Behandlingen af denne lov findes således omtalt i Folketingstidende 1981-82: Spalte 9503; 9824, 11580, 12018. Tillæg A, spalte 3937, Tillæg B, spalte 1533 og Tillæg C, spalte 507.

De gældende regler om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom omfatter enhver afståelse af fast ejendom, bortset fra afståelse af fast ejendom, som er erhvervet i den skattepligtiges næringsvej.

Fortjenesten opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den pristalsregulerede anskaffelsessum. Både afståelsessummen og anskaffelsessummen omregnes til kontantværdi.

Den pristalsregulerede kontante anskaffelsessum forhøjes med et tillæg på 10.000 kr. årlig. Udgifter til ikke fradragsberettiget vedligeholdelse samt forbedringer lægges også til anskaffelsessummen, i det omfang de overstiger 10.000 kr. årlig. Den således opgjorte fortjeneste medregnes fuldt ud ved opgørelsen af den særlige indkomst, hvis ejendom-

men afstås inden for de 3 første års besiddelsestid. I de næstfølgende år nedtrappes fortjenesten med 20 pct. årligt, således at salg efter i alt 7 års besiddelsestid kan ske skattefrit.

Fortjeneste ved salg af parcelhuse m.v., som ejeren eller hans husstand selv har beboet i 2 år eller mere, er dog ikke skattepligtig.

Den skattepligtige fortjeneste ved salg af fast ejendom beskattes som særlig indkomst med 50 pct.

Efter § 4, stk. 1, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom skal anskaffelses- og afståelsessummen for fast ejendom omregnes til kontantværdien på anskaffelses- og afståelsestidspunktet efter regler, fastsat af ministeren for skatter og afgifter.

I ministeriet for skatter og afgifters bekendtgørelse nr. 511 af 22. september 1982 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, er fastsat de nærmere regler for omregning til kontantværdier. Reglerne medfører bl.a., at de enkelte gældsposter, der overtages som led i købesummens berigtigelse, kursansættes under hensyntagen til kursniveauet på anskaffelses- og afståelsestidspunktet og de for lånene gældende vilkår.

I perioder med store kursstigninger kan disse regler om omregning til kontantværdier medføre, at der fremkommer fortjeneste til beskatning, selv om den nominelle ejendomspris ikke er steget, og uanset at sælgeren ikke har fået nogen kontant fortjeneste at betale skatten med.

Den eneste fortjeneste, som sælgeren kan have haft, er, at den pågældende er kommet af med en gæld, som havde en større kursværdi ved afståelsen end ved påtagelsen måske ½ år tidligere, uden at dette har medført nedslag i den nominelle ejendomspris. Efter lovforslaget afskaffes denne virkning.

Det foreslås, at der ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste indrømmes et fradrag svarende til den del af den skattepligtige fortjeneste, der fremkommer udelukkende som følge af, at kurserne er steget i ejerperioden. Ved opgørelsen af fradraget tages der hensyn til kursstigninger på lån,

der er optaget til finansiering af forbedrings- eller vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

Det skal dog tilføjes, at beskatningsproblemet kun eksisterer i en periode på 7 år, respektive 2 år, efter en ejendoms erhvervelse, jfr. foran, og således at problemet vil blive stadig mindre i de sidste år af 7 års perioden på grund af aftrapningsreglerne.

Er der i ejertiden sket et kursfald, vil dette efter de gældende regler betyde, at salgssummens kontantværdi sænkes, hvorved fortjenesten nedbringes. Der er derfor ikke anledning til at foreslå en speciel ændring af de gældende regler for opgørelse af den skattepligtige fortjeneste i perioder med fallende kurser.

Det skønnes, at lovforslaget kun i mindre omfang vil give anledning til administrativt merarbejde.

Det må formodes, at forslaget kun vil medføre et provenutab af begrænset størrelse.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Forslaget til § 4, stk. 1, indeholder en tydeliggørelse af gældende regler.

Efter forslaget til § 4, stk. 3, indføres der en regel om, at der ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste kan foretages et fradrag, der bevirker, at den kursstigning, som har fundet sted i ejerperioden, holdes uden for beskatningen. Af praktiske grunde opgøres fradraget som forskellen mellem kontantværdien af anskaffelsessummen opgjort på henholdsvis salgs- og anskaffelsestidspunktet. Fradraget skal også indrømmes i forbindelse med kursstigninger på lån, der er optaget til finansiering af forbedrings- eller vedligeholdelsesudgifter på fast ejendom i ejerperioden, idet et fradrag alene opgjort som forskellen mellem anskaffelsessummens kontantværdi på salgstidspunktet og på anskaffelsestidspunktet ikke vil fritage kursstigninger på lån, der efterfølgende er optaget til finansiering af forbedrings- eller vedligeholdelsesudgifter, for beskatning.

Forslaget omfatter således kun fradrag for kursstigninger på lån, der indgår i ejendommens anskaffelsessum og fradrag for kursstigninger på lån, der er optaget til finansiering af forbedrings- eller vedligeholdelsesudgifter i ejerperioden.

Efter forslaget skal ministeren for skatter og afgifter fastsætte de nærmere regler om opgørelsen af fradraget.

Reglerne om kontantomregning af anskaffelses- og afståelsessummer er fastsat af ministeren for

skatter og afgifter i bekendtgørelse nr. 511 af 22. september 1982 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom. Disse regler skal fortsat være gældende.

Som allerede nævnt skal fradraget opgøres som forskellen mellem anskaffelsessummens kontantværdi på salgstidspunktet og på anskaffelsestidspunktet.

Frdraget skal endvidere indrømmes i forbindelse med kursstigninger på lån, der er optaget til finansiering af forbedrings- eller vedligeholdelsesudgifter. Imidlertid vil der ofte i forbindelse med prioriteringen af forbedrings- eller vedligeholdelsesudgifter på en ejendom finde en reel omprioritering sted. I så fald vil der kunne blive givet et for stort fradrag, såfremt man tillader kursstigningen på hele det nyoptagne lån fratrukket. Det vil nemlig medføre, at der gives fradrag for kursstigning i perioden fra omprioriteringen og frem til salgstidspunktet både for det indløste lån og for den del af det nyoptagne lån, der træder i stedet for dette. For at undgå et sådant dobbelt fradrag, er det tanken, at denne del af fradraget begrænses, således at det højst modsvarer kursstigningerne på den del af lånet, der medgår til finansiering af forbedrings- eller vedligeholdelsesudgifter.

Hvis der inden kursstigningen omprioriteres med et fast forrentet lån af samme størrelsesorden som det indfrie, vil fradraget for »kursstigningen« på den indfrie prioritet stort set modsvarer af kursstigningen på den nye prioritet, som der ikke gives fradrag for.

I en række tilfælde vil lån, der er overtaget eller optaget i forbindelse med anskaffelsen af ejendommen, blive indfriet i løbet af ejertiden. Kursen på salgstidspunktet af sådanne lån vil kunne opgøres enten på grundlag af oplysninger om kursen på et tilsvarende lån eller på grundlag af en skønsmæssig vurdering. For så vidt angår sælgerpantebreve vil det af statsskattedirektoratet kvartalsvis udsendte tabelmateriale kunne anvendes ved udøvelsen af skønnet.

Til § 2

Den omtalte ændring af reglerne om opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste skal have virkning for afståelser, der har fundet sted den 1. juli 1982 eller senere.

Ændringen vedrører således alle afståelser, der er omfattet af lov nr. 247 af 9. juni 1982 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.

Bilag 1

I nedenstående eksempler er den skattepligtige fortjeneste ved et ejendomssalg opgjort dels efter de gældende regler og dels efter forslagens regler.

Det er forudsat, at der er tale om en stigning i obligationskurserne fra 60 til 80 fra købstidspunktet af ejendommen til salgstidspunktet.

Det er endvidere forudsat, at salget af ejendommen sker kort efter købet, således at der helt kan ses bort fra afdrag på lån.

Der er set bort fra de regler, der gælder om pristalsregulering m.v. af anskaffelsessummen.

I eksempel A er der regnet med ét obligationslån ved overtagelsen af ejendommen og dermed kun med én obligationskurs. Det er forudsat, at den kontante udbetaling ved køb og salg af ejendommen er af samme

størrelse. Endelig er det forudsat, at ejendommen sælges til samme prioriterede (nominelle) værdi, som den er købt til.

I eksempel B er der ligeledes kun regnet med ét obligationslån ved overtagelsen af ejendommen og dermed kun med én obligationskurs. Det er også her forudsat, at den kontante udbetaling ved køb og salg af ejendommen er af samme størrelse. Men i forbindelse med salget er der udstedt et sælgerpantebrev, således at den nominelle salgspris er større end den nominelle købspris. For overskuelighedens skyld er det dog forudsat, at kursen på sælgerpantebrevet svarer til kursen på det indestående obligationslån. Sælgerpantebrevet er indsat for at vise virkningerne af reglerne, når den nominelle handelsværdi stiger.

Eksempler på opgørelse af den skattepligtige fortjeneste ved et ejendomssalg efter gældende regler og efter forslagens regler

A.**1. Køb.**

	nominelt	kontantværdi
Kontant udbetaling	90.000 kr.	90.000 kr.
Obligationslån, kurs 60	540.000 kr.	324.000 kr.
Anskaffelsessum, i alt	630.000 kr.	414.000 kr.

2. Salg.

Kontant udbetaling	90.000 kr.	90.000 kr.
Obligationslån, kurs 80	540.000 kr.	432.000 kr.
Salgssum, i alt	630.000 kr.	522.000 kr.

3. Fortjeneste.**a. Ifølge gældende regler.**

Kontantværdi af salgssum ifølge 2)	522.000 kr.
Kontantværdi af anskaffelsessum ifølge 1)	414.000 kr.
Fortjeneste	108.000 kr.

I den således opgjorte fortjeneste gives der ikke fradrag for kursstigning på prioritetslån.

b. Ifølge forslagens regler.

Fortjeneste som under a)	108.000 kr.
Fradrag for kursstigning fra 60 til 80 på oprindeligt obligationslån, nominal værdi 540.000 kr.	108.000 kr.
Skattepligtig fortjeneste	0 kr.

B.*1. Køb.*

	nominelt	kontantværdi
Kontant udbetaling	90.000 kr.	90.000 kr.
Obligationslån, kurs 60	540.000 kr.	324.000 kr.
Anskaffelsessum, i alt	630.000 kr.	414.000 kr.

2. Salg.

Kontant udbetaling	90.000 kr.	90.000 kr.
Obligationslån, kurs 80	540.000 kr.	432.000 kr.
Sælgerpantebrev, kurs 80	100.000 kr.	80.000 kr.
Salgssum, i alt	730.000 kr.	602.000 kr.

*3. Fortjeneste.**a. Ifølge gældende regler.*

Kontantværdi af salgssum ifølge 2)	602.000 kr.
Kontantværdi af anskaffelsessum ifølge 1)	414.000 kr.
Fortjeneste	188.000 kr.

I den således opgjorte fortjeneste gives der ikke fradrag for kursstigning på prioritetslån.

b. Ifølge forslagets regler.

Fortjeneste som under a)	188.000 kr.
Fradrag for kursstigning fra 60 til 80 på oprindeligt obligationslån, nominel værdi 540.000 kr.	108.000 kr.
Skattepligtig fortjeneste	80.000 kr.

Bilag 2

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

§ 1

I lov nr. 247 af 9. juni 1982 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom foretages følgende ændring:

§ 4 affattes således:

»§ 4. Anskaffelses- og afståelsessummer vedrørende fast ejendom omregnes til kontantværdi, der beregnes ved, at den kontante del af overdragelsessummen lægges sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter. Omregningen til kontantværdi sker efter kurserne på henholdsvis anskaffelses- og afståelsestidspunktet. Ministeren for skatter og afgifter fastsætter nærmere regler om omregningen.

Stk. 2. Fortjenesten ved afståelse af fast ejendom opgøres som forskellen mellem på den ene side afståelsessummen omregnet efter stk. 1 og på den anden side anskaffelsessummen omregnet efter stk. 1 og reguleret efter § 5.

Stk. 3. Hvis kurserne på de gældsposter, der er medregnet ved beregningen af anskaffelsessummens kontantværdi, er steget i tiden indtil afståelsen, nedsættes fortjenesten efter stk. 2 med et fradrag svarende til forskellen mellem de nævnte gældsposters kursværdi på henholdsvis afståelses- og anskaffelsestidspunktet. Der gives endvidere fradrag for kursstigninger på optagne lån, der modsvarer forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter på ejendommen, når lånet er optaget i tiden efter anskaffelsen. Ministeren for skatter og afgifter fastsætter nærmere regler om beregningen af fradraget«.

§ 4. Anskaffelses- og afståelsessummer for fast ejendom omregnes til kontantværdi efter regler, der fastsættes af ministeren for skatter og afgifter.

Stk. 2. Fortjenesten ved afståelse af fast ejendom opgøres som forskellen mellem på den ene side afståelsessummen omregnet efter stk. 1 og på den anden side anskaffelsessummen omregnet efter stk. 1 og reguleret efter § 5.