

Beslutningsforslag nr. B 39. Fremsat den 10. november 1987 af Stavad (S), Helen Beim (S), Erling Christensen (S), Pia Gjellerup (S), J.K. Hansen (S), Jytte Hilden (S) og Lykketoft (S)

Forslag til folketingsbeslutning

om beskatning af avancer ved passiv kapitalanbringelse i fast ejendom

Folketinget opfordrer regeringen til senest den 15. januar 1988 at fremsætte lovforslag om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom. Fortjenester ved afståelse af al fast ejendom skal beskattes efter reglerne for kapitalafkast for personer og som almindelig indkomst for selskaber, undtagen:

1. Fast ejendom, som i ejertiden har tjent som bolig for ejeren og dennes husstand. Det betyder, at ejendomme m.v., der er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, er undtaget.
2. Fast ejendom, der er ejet som et naturligt aktiv som led i en virksomheds drift.

Loven skal ikke gælde for fortjenester eller tab ved afståelse af fast ejendom, der er erhvervet som led i den skattepligtiges næringsvej, eller ved afståelse af ejerlejligheder, der er skattepligtige efter loven om beskatning af visse ejerlejligheder m.v.

Tab ved afståelse af fast ejendom skal behandles skattemæssigt som i aktieavanceskatteovens § 2, stk. 1, dvs. at tabet alene kan modregnes i en tilsvarende indkomst med 5 års fremførelsesret.

Fast ejendom, der ejes og udlejes, skal ikke betragtes som en virksomhed, der giver grundlag for skattefritagelse ved salg.

Bemærkninger til forslaget

Generelle bemærkninger

Kun et fåtal af ejendomsavancer beskattes efter gældende regler. Det betyder, at meget store fortjenester på fast ejendom indkasseres skattefrit og omsættes i forbrug.

De nugældende regler er:

1. Omfattet af skattepligt for fortjenester på fast ejendom er de, der driver handel med fast ejendom som led i deres næringsvej.
2. Fortjenester ved afhændelse af fast ejendom efter en ejerperiode på under 7 år beskattes efter ejendomsavanceskatteloven. Undtaget er dog ejendomme, der har tjent som bolig for ejeren og dennes husstand, hvor fortjenesten som hovedregel alene beskattes, såfremt ejertiden er under 2 år.
3. Herudover kan salg af et større antal ejerlejligheder i visse tilfælde beskattes efter ejerlejlighedsavanceskatteloven.
4. Endelig kan der blive tale om en beskatning af genvundne afskrivninger for erhvervsbygninger.

Det betyder, at fortjenester på fast ejendom hvor ejertiden overstiger 7 år, som hovedregel er skattefri.

Forslagets hovedindhold

Socialdemokratiet er af den opfattelse, at det er uholdbart, at store fortjenester, der er opnået gennem passiv kapitalanbringelse i fast ejendom, ikke beskattes.

Beslutningsforslaget pålægger derfor regeringen at fremsætte lovforslag, som indfører beskatning af ejendomsavancer i de situationer, hvor der er tale om passive kapitalanbringelser.

Derimod indebærer forslaget ingen ændringer i beskatningen af ejerboligen. Her er formålet ikke kapitalanbringelse, men at skaffe sig selv og sin husstand et sted at bo i en boligform, som tiltaler familien.

Ligeledes sker der ingen ændringer i beskatningen af fast ejendom, der ejes som et naturligt led i ejerens erhvervsvirksomhed. Forslaget vil altså

ikke ændre på beskatningen ved salg af f.eks. et landbrug, ejeren selv har drevet, den forretningsdrivendes ejendom, industriejendommen, som er benyttet af ejerens virksomhed osv. Den faste ejendom er i disse situationer ikke anskaffet som en kapitalanbringelse, men som et nødvendigt aktiv, som led i en erhvervsvirksomhed. Derfor omfattes fortjenesten ved afståelse af disse ejendomme ikke af forslaget, også fordi det kunne medføre problemer ved ejendomssalg, f.eks. i forbindelse med ekspansion.

Beslutningsforslaget er altså målrettet imod beskatning af fortjenester ved afståelse af fast ejendom, der kan betragtes som ejet, primært som en passiv kapitalanbringelse.

Udlejningsvirksomhed med fast ejendom betragtes i forslaget ikke som en virksomhed, der giver grundlag for skattefritagelse. Er fast ejendom anskaffet som led i en passiv kapitalanbringelse, vil denne ejendom som regel være udlejet, mens ejeren afventer værdistigninger, der kan realiseres ved salg. Derfor ville forslaget være uden reelt indhold, såfremt udlejningsvirksomhed gav grundlag for skattefritagelse.

Det indebærer også, at en hovedaktionær, som ejer bygninger, der er udlejet til hans hovedaktionærsselskab, vil være omfattet af forslaget, da aktieselskabet er en selvstændig juridisk person.

Konsekvensen heraf er, at bygninger og virksomhed kan forventes at få samme ejere i fremtiden. Herved imødegås en af de omsiggribende skattespekulationsmuligheder med handel med fast ejendom mellem hovedaktionær og hovedaktionærsselskab. En positiv følgevirkning af forslaget.

Afgrænsning af ejendomme, der ikke er omfattet

Der findes allerede i ejendomsavanceskattelovens § 8 en klar afgrænsning af fast ejendom, der tjener som bolig for ejeren og dennes husstand. Det foreslås at fastholde denne afgrænsning i forhold til den nye lovgivning.

Derimod findes der ikke en tilsvarende klar afgrænsning for fast ejendom, der ejes som et na-

turligt aktiv som led i en virksomheds drift. I praksis vil det dog næppe volde store problemer at foretage en sådan afgrænsning, da udlejning af fast ejendom ikke kan medregnes til virksomhedens drift i denne sammenhæng.

Hovedopgaven bliver derfor at udstikke klare retningslinjer i de situationer, hvor en del af ejendommen bruges af virksomheden og en anden del af ejendommen er udlejet. Her må den klareste afgrænsning kunne foretages ved, at kun en forholdsmæssig del af fortjenesten beskattes, nemlig den procentdel, der svarer til den andel af bygningen, der har været udlejet. Har virksomheden eksempelvis selv benyttet 50 pct. af arealet og de resterende 50 pct. har været udlejet, så skal kun halvdelen af fortjenesten beskattes. I den forbindelse bør der ses bort fra værdiløse udhuse og lignende.

Også over tid kan en fast ejendom være benyttet til flere formål. Har en bygning kun i en del af ejertiden været benyttet som led i ejerens erhvervs-mæssige virksomhed, bør kun en forholdsmæssig andel af fortjenesten fritages for beskatning.

Socialdemokratiet ser gerne i forbindelse med udvalgsarbejdet, at netop disse spørgsmål gøres til genstand for en meget nøje vurdering, hvor vi er åbne for de enkleste og mest hensigtsmæssige løsninger.

Avanceopgørelse og tab

Fortjenester ved afståelser opgøres som hovedregel efter skattelovgivningens regler om opgørelse af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, der ikke er omfattet af ejendomsavanceskatteloven.

Afstået ejendom med tab, kan tabet alene modregnes i tilsvarende fortjenester. Her benyttes den samme model, som er anvendt i aktieavanceskattelovens § 2, stk. 2. Det indebærer også, at tabet kan fremføres i op til 5 år til modregning i eventuelle tilsvarende fortjenester.

For at undgå, at personer eller selskaber, der har ejet en ejendom i en længere årrække skal dokumentere forbedringsudgifterne for en urimelig lang periode, foreslås det, at man som alternativ til anskaffelsesprisen kan benytte 17. alm. vurdering pr. 1. januar 1981. Herved har vi nedbragt den periode, hvor der kan være behov for at dokumentere forbedringsudgifter m.v., til en rimelig periode.

I valg af opgørelsesmetode m.v. har Socialdemokratiet taget udgangspunkt i de regler, som blev gennemført ved lov nr. 193 af 9. april 1986 om beskatning af fortjenester ved førstegangsafståelse

af visse ejerlejligheder m.v. (ejerlejlighedsavance-skatteloven).

På to områder lægger beslutningsforslaget dog op til en lempeligere metode, end der her blev gennemført:

1. Det foreslås som en valgmulighed at anvende 17. alm. vurdering som afskaffelsespris, såfremt den er mere fordelagtig for sælgeren end den faktiske anskaffelsespris. Denne mulighed blev ikke givet i ejerlejlighedsavanceskatteloven.
2. Der gives fradrag for tab i tilsvarende indkomst med fremførelsesret i op til 5 år. I ejerlejlighedsavanceskatteloven er der ingen fradrag for tab overhovedet.

Undvigelsesmuligheder

Ved at anbringe den faste ejendom i et ejendomsaktieselskab eller et ejendomsanpartsselskab er der visse muligheder for at undvige den foreslåede beskatning. For at dæmme op for det er det nødvendigt at ændre aktieavanceskatteloven, så aktier og anparter i selskaber, hvis altovervejende aktivmasse består af fast ejendom, som udlejes, bør underlægges en beskatning på 50 pct. af fortjenesten ved salg af aktierne og anparterne. Herudover henvises til det lovforslag om ændring af aktieavanceskatteloven, som Socialdemokratiet tidligere har fremsat, og som løser de resterende problemer.

Endelig betyder forslaget, at salg af allerede ejet fast ejendom, der sælges til et aktie- eller anpartsselskab, vil udløse skat af fortjenesten, hvilket normalt vil forhindre selskabskonstruktionen som undvigelse.

Realrenteskattepligtige

Realrenteskattepligtige institutioner, der ejer fast ejendom, undtages for beskatningen.

Beskatningsniveau

Den opgjorte avance for personer beskattes som kapitalafkast, da den er at betragte som en avance på passiv kapitalanbringelse. Det betyder, at avancen beskattes med ca. 51-57 pct. For selskaber indgår avancen i den almindelige indkomstopgørelse.

Ikrafttrædelse

Loven bør have virkning fra lovens fremsættelsesdato.

Provenuskøn

Det er vanskeligt at skønne eksakt over provenugevinsten som følge af forslaget. Der er dog ingen tvivl om, at der er tale om et provenu på adskillige hundrede millioner kr. Det skønnes, at

forslaget vil medføre et provenu på ca. 700 mio. kr. i 1988. Dette beløb skønnes at stige til ca. 1,2 mia. kr. i 1989, hvor selskabers ejendomsavancer vil forøge selskabsskatterne. Som følge af den lange henstand med selskabsskatten vil den ikke påvirke finansloven i 1988.