

Lovforslag nr. L 104. Fremsat den 19. januar 1983 af Rahbæk Møller (SF), Marianne Bentsen-Pedersen (SF), Kirsten Fog Hjort (SF), Kalnæs (SF), Ebba Strange (SF), Hove Sørensen (SF) og Pelle Voigt (SF)

Forslag

til

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

(Førstegangsoverdragelse af ejerlejligheder)

§ 1

I lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten (ligningsloven), jfr. lovbekendtgørelse nr. 504 af 16. september 1982, foretages følgende ændring:

Efter § 4 B indsættes:

»§ 4 C. Fortjeneste indvundet ved førstegangsoverdragelse af ejerlejligheder medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Stk. 2. Ved førstegangsoverdragelse af ejerlejligheder forstås den første overdragelse af en ejerlejlighed, der finder sted, efter at opdeling af ejendommen i ejerlejligheder er sket.

Stk. 3. Fortjenesten opgøres som forskellen mellem på den ene side afståelsessummen omregnet efter stk. 4 og på den anden side en forholdsmæssig andel af anskaffelsessummen for moderejendommen omregnet efter stk. 4.

Stk. 4. Anskaffelsessummen og afståelsessum-

men omregnes til kontantværdi efter regler, der fastsættes af ministeren for skatter og afgifter.

Stk. 5. Udgifter, der er afholdt i forbindelse med ejendommens anskaffelse og opdeling, kan fradrages i den opgjorte fortjeneste. Det samme gælder afholdte forbedringsudgifter samt udgifter afholdt i forbindelse med ejerlejlighedens salg.«

§ 2

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

I § 1 indsættes efter stk. 3 som stk. 4:

»*Stk. 4.* Loven gælder ikke for fortjeneste indvundet ved førstegangsoverdragelse af ejerlejligheder, jfr. ligningslovens § 4 C.«

§ 3

Loven finder anvendelse på fortjenester, der erhverves den 1. januar 1983 eller senere.

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 af ældre udlejningsejendomme har i de fleste tilfælde givet anledning til endog særdeles store fortjenester til ejeren.

Ved en ændring af ejerlejlighedsloven i november 1979 (lov nr. 461 af 19. november 1979) blev adgangen til at opdele udlejningsejendomme, der er opført før 1966, ophævet. Der kan herefter kun oprettes nye ejerlejligheder ved opdeling af nyere ejendomme samt ved nyopførelse.

Da ejerlejlighederne først kan sælges som ejerboliger efterhånden som de oprindelige lejere fraflytter ejendommen, findes der imidlertid fortsat mere end 50.000 ejerlejligheder, der er opdelt i perioden 1966-79, og 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 sikre en beskatning af de ofte meget store fortjenester, der vil blive realiseret i forbindelse hermed.

Tidligere lovgivning

Efter den lovgivning, der gjaldt før gennemførelsen af de nye regler for avancebeskatning af fast ejendom, ville de nævnte fortjenester være blevet beskattet som almindelig indkomst eller som særlig indkomst.

Hvis ejendommen var erhvervet som led i den skattepligtiges næringsvej, ville fortjenesten være blevet beskattet som almindelig indkomst.

Det samme var tilfældet, hvis ejendommen var erhvervet i spekulationshensigt. Efter den da gældende retspraksis blev der som hovedregel statueret spekulationshensigt, hvis den opdelte ejendom var erhvervet efter ejerlejlighedslovens gennemførelse i 1966.

Hvis ejendommen hverken var erhvervet som led i næring eller spekulation, blev fortjenesten beskattet som særlig indkomst.

De nye avancebeskatningsregler

Ved gennemførelsen af de nye avancebeskatningsregler – lov nr. 247 af 9. juni 1982 – er der sket en betydelig lempelse af beskatningen af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.

Fortjeneste ved afståelse af en ejendom, der er erhvervet i spekulationshensigt, beskattes således ikke mere som almindelig indkomst. Endvidere aftrappes beskatningen af fortjeneste, der henføres til den særlige indkomst, efter 3 års ejertid, for helt at bortfalde efter 7 års ejertid.

Disse ændringer medfører, at fortjeneste ved førstegangssalg af ejerlejligheder efter den nu gældende lovgivning som hovedregel ikke beskattes. Kun hvis den opdelte ejendom er erhvervet inden for de sidste 7 år, eller hvis ejendommen er erhvervet som led i den skattepligtiges næring, vil fortjenesten blive beskattet.

Lovforslaget

Som nævnt ovenfor beskattes de fortjenester, der opstår i forbindelse med en ejendoms opdeling i ejerlejligheder, særdeles lempeligt.

Der er ganske vist rettet lidt op på dette forhold ved anmeldelsesafgiften efter stempellovens § 45 A og ved den særlige afgift ved førstegangsoverdragelse af visse ejerlejligheder, der for nylig blev sat op til 5 pct.

Men i betragtning af de meget store fortjenester, der er tale om, finder forslagsstillerne, at den gældende retstilstand er klart utilfredsstillende.

De fortjenester, der opstår ved en udlejningsejendoms opdeling i ejerlejligheder, kan sammenlignes med de ekstraordinære fortjenester, der opstår, når en landbrugsejendom overføres fra landzone til byzone. For landbrugsejendommenes vedkommende sikrer frigørelsesafgiften en vis beskatning af fortjenesten ved zoneoverførelsen. Tilsvarende bør det sikres, at de fortjenester, der opstår ved en

ejendoms opdeling i ejerlejligheder, beskattes uden hensyn til ejertidens længde.

Det foreslås derfor, at fortjeneste ved førstegangsoverdragelse af ejerlejligheder henføres til beskatning som almindelig indkomst.

Provenumæssige virkninger

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

Den gennemsnitlige kontantværdi af disse ejerlejligheder kan ved salg som ejerboliger anslås til ca. 250.000 kr.

Den samlede værdi af de usolgte ejerlejligheder – som ejerboliger – udgør således ca. 13 mia kr.

Den samlede købspris udgør næppe mere end 4 mia kr.

Heraf følger, at det samlede beskatningsgrundlag udgør ca. 9 mia kr. Selv om der fragår omkostninger i forbindelse med køb, opdeling og salg samt udgifter til forbedringer, kan det skønnes, at den foreslåede beskatning i løbet af de næste 10 år vil give et samlet provenu på ikke under 4 mia kr.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Bestemmelsen om, at fortjeneste ved førstegangsoverdragelse af ejerlejligheder henføres til den almindelige indkomst, indsættes som en ny paragraf i ligningsloven.

Den i stk. 2 anførte definition af førstegangsoverdragelse svarer til definitionen i loven om afgift ved førstegangsoverdragelse af visse ejerlejligheder.

ligheder.

Da den opdelte ejendom normalt vil være erhvervet på én gang, medens de udstykkede ejerlejligheder sædvanligvis afhændes én ad gangen over en længere årrække, er det nødvendigt at foretage en fordeling af anskaffelsessummen. Fordelingstal eller arealstørrelse vil i de fleste tilfælde kunne anvendes som fordelingsnøgle.

Det fastslås i stk. 4, at anskaffelsessum og afståelsessum skal omregnes til kontantværdi efter regler, der fastsættes af ministeren for skatter og afgifter. Det er tanken, at der skal anvendes samme regler som ved beskatning efter loven om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, jfr. ministeriet for skatter og afgifters bekendtgørelse nr. 511 af 22. september 1982.

Det er udtrykkelig anført, at udgifter, der er afholdt i forbindelse med ejendommens anskaffelse og opdeling samt ved ejerlejlighedernes salg, kan fradrages i den opgjorte fortjeneste. Herunder vil anmeldelsesafgiften efter stempelovens § 45 A og en eventuel afgift efter lov om afgift ved førstegangsoverdragelse af visse ejerlejligheder kunne fradrages.

Til § 2

Der er tale om en konsekvensrettelse.

Til § 3

Fortjenesten anses for at være erhvervet, når der er indgået en endelig og bindende aftale om overdragelse af ejerlejligheden.