

Til lovforslag nr. L 295. Betænkning afgivet af Skatteudvalget den 18. juni 1993

## Betænkning

over

### Forslag til lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (ejendomsavancebeskatningsloven) og forskellige andre skattelove

(Ændret beskatning af erhvervsejendomme m.v.)

Udvalget har behandlet lovforslaget i en række møder og har herunder stillet spørgsmål til skatteministeren, som denne har besvaret dels skriftligt, dels i samråd.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige henvendelser fra:

Advokaterne Hviid & Gregersen,  
Assurandør-Societetet,  
Dansk Erhvervsgartnerforening,  
Dansk Erhvervsjordbrug,  
Dansk Industri,  
Dansk Skovforening,  
Dansk Slægtsgårdsforening,  
De Danske Landboforeninger/Dansk Familielandbrug,  
Det Danske Advokatsamfund, Advokatrådet,  
Detailhandelens Fællesråd,  
Erhvervenes Skattesekretariat,  
Finansrådet,  
Foreningen af Statsautoriserede Revisorer,  
Greve-Thomsen, Klaus, advokat, Åbenrå,  
Hoffmann, Rainer, Horsens,  
Håndværksrådet,  
Krab, Hans Jørgen, Kolding,  
Krabbe, Leif, Kalundborg,  
Landboforeningen For Vestslesvig,  
Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme,

Mors, Thy og Han Herreds Familielandbrug,  
Søndersø Kommune og  
Vestsjællands Landboretudvalg.

Nogle af udvalgets spørgsmål til skatteministeren og dennes svar herpå tillige med nogle af ministerens kommentarer til skriftlige henvendelser er optrykt som bilag til betænkningen.

Der er af skatteministeren stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller et *flertal* (Socialdemokratiets, Centrum-Demokraternes, Det Radikale Venstres og Kristeligt Folkepartis medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Flertallet anfører, at i regeringsgrundlaget »En ny start« blev det fastslået, at beskæftigelsen skal øges, og at der skulle gennemføres en skatteomlægning, der skal nedbringe skatten af arbejdsindkomst.

Samtidig afstak regeringen en række retningslinier for skatteomlægningen:

– Det samlede økonomiske grundlag for de enkelte familier i egen bolig måtte ikke forringes.

- Den samlede omlægning skulle sikre balance – socialt og mellem de forskellige boligformer.
- Der skulle skabes sammenhæng i skattesystemet, så forskellige indkomster blev beskattet ensartet, således at omgåelsesmuligheder blev imødegået, således at der skabtes større enkelhed og således, at der sikredes en bedre fordeling af skattebyrden, samtidig med at retssikkerheden prioriteredes højt.
- Vægten i beskatningen skulle forskydes fra indkomstbeskatning til miljøskatter.

Flertallet konstaterer, at disse krav er opfyldt med de fremsatte lovforslag til omlægning af skattesystemet. Samtidig styrkes erhvervenes konkurrenceevne.

Med de fremsatte lovforslag tilvejebringes et skattesystem, som sikrer markant lavere skatteprocenter på alle indkomstniveauer.

Grundlaget for sænkningen af skatteprocenterne er bl.a. tilvejebragt gennem en ensartet beskatning af forskellige typer af indkomster.

Samtidig betyder den lavere, men ensartede beskatning, at bæredygtige og fornuftige investeringer, der skaber vækst og beskæftigelse, begunstiges på bekostning af ufrugtbare og rent skattemæssigt begrundede transaktioner, der alene bygger på og bæres af det tidligere skattesystems mangler og manglende sammenhæng.

Med skatteomlægningen er grundlaget skabt for et skattesystem, der skaber og understøtter forudsætningerne for ny vækst og dynamik i samfundet, hvor vi hidtil har levet med en samfundsudvikling, der i væsentlig grad var afstemt efter uhensigtsmæssige og skadelige skattemæssige overvejelser og kalkulationer.

Skatteomlægningen er både økonomisk og socialt nøje afbalanceret.

Provenuet til de markant lavere trækprocenter på alle indkomstniveauer er tilvejebragt ved hjælp af indførelse af nye grønne afgifter, ved hjælp af øremærkede arbejdsmarkedsbidrag og gennem en eliminering af misforhold og misvækster, der har muliggjort, at grupper af skattepligtige har haft mulighed for en lav skattebelastning i skærende kontrast til deres forbrugsmuligheder.

Indførelse af grønne afgifter er fulgt op af skattelettelse for lavindkomster kombineret med en forhøjelse af børnefamilieydelsen, så-

ledes at de grupper, der belastes forholdsmæssigt hårdest af de grønne afgifter, kompenseres.

De helt nødvendige sænkninger af skatteprocenterne er fulgt op af en normal beskatning af hidtil skattefri eller lavt beskattede indkomster.

Med de øremærkede arbejdsmarkedsbidrag er der skabt synlighed i finansieringen af præcist angivne udgiftsformål på arbejdsmarkedet.

Regeringens helt nødvendige krav om sikring af boligejernes økonomiske vilkår er indfriet. Rentefradragets værdi følger sænkningen af skatteprocenterne, og sideløbende hermed nedsættes lejeværdien. Hertil kommer mulighederne for gennem konvertering af realkreditlån at tilpasse sig det ændrede renteniveau.

Personskattelettelse er gennemført, uden at erhvervslivets omkostninger herved er øget.

På denne baggrund skal flertallet konkludere, at der ved gennemførelse af skatteomlægningen er sikret

- væsentlige reduktioner af skatteprocenterne af arbejdsindkomst,
- øget miljøansvarlighed i beskatningen,
- et skattesystem, der er tilpasset verden omkring os, både hvad struktur og beskatningsprocenter angår,
- et beskatningssystem, som tilvejebringer grundlaget for en ny vækst og dynamik i samfundet,
- en beskatning, som sikrer boligejernes økonomiske situation
- og et skattesystem, som skaber sikkerhed for skatternes udvikling i de kommende år.

Flertallet opfordrer Folketingets øvrige partier, erhvervslivet, arbejdsmarkedets parter, kommuner og amter samt alle øvrige gode kræfter i det danske samfund til at deltage i det store, vanskelige og spændende projekt, det er, at få skabt øget beskæftigelse, ny fremgang og dermed en »Ny kurs mod bedre tider« for alle danskere.

Et *mindretal* (Venstres og Det Konservative Folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Mindretallet betragter regeringens samlede økonomiske udspil som en helhed. Da Det Konservative Folkeparti og Venstre er modstandere af regeringens samlede plan, vil de to

partier stemme imod alle regeringens lovforslag, uanset at partierne ville kunne støtte enkelte af lovforslagene, hvis de ikke indgik i den fremlagte helhed. Nogle af lovforslagene har partierne ved tidligere lejligheder selv fremlagt, men i helt andre sammenhænge.

Regeringens samlede økonomiske plan består af tre elementer: Nye offentlige udgifter, ændringer i dagpengesystemet og omlægning af skattesystemet. Samlet lægger disse tre elementer op til en ny kurs i den økonomiske politik, som har en forkert ideologisk drejning og er økonomisk uansvarlig.

For det første har regeringen foreslået nye offentlige udgifter på 11-12 mia. kr. i 1994. Regeringen har dermed brudt de sidste 10 års stramme udgiftspolitik og har sat kursen mod nye udvidelser af den offentlige sektor.

For det andet indebærer den foreslåede skatteomlægning, at det private erhvervslivs kapitalgrundlag i de kommende år vil blive udhulet af avanceskatter på aktier, ejendomme og goodwill samtidig med, at erhvervslivets konkurrenceevne bliver forringet. Boligudgiften for boligejere vil stige, således at de private ejerboliger stilles ringere i forhold til de offentligt støttede udlejningsboliger. Den foreslåede bruttoskat vil forringe vilkårene for ny privat pensionsopsparing.

For det tredje har regeringen fremlagt en arbejdsmarkedspolitik, som slet ikke løser strukturproblemerne på arbejdsmarkedet, men tværtimod cementerer de bestående stivheder og lægger grunden til forøgede udgifter til arbejdsmarkedspolitikken i de kommende år.

Samlet udgør regeringens økonomiske udspil en ideologisk drejning, hvor den offentlige sektor vil vokse kraftigt, medens der bliver lagt større byrder på den private sektor.

Mindretallet finder det aldeles utroværdigt og uansvarligt, når regeringen lover skattelettelser samtidig med, at de offentlige udgifter og underskuddet på de offentlige budgetter vokser.

Den nye kurs mod større offentlige udgifter vil tværtimod udløse store skatteregninger i fremtiden.

Der er enkelte forslag om skattelettelser m.v. i den samlede pakke, som mindretallet ud fra en isoleret betragtning ville kunne støtte.

En ansvarlig økonomisk politik kræver

imidtertid, at lettelser og finansiering hører sammen.

Mindretallet er derfor nødt til at se lovforslagene om lettelser og skærpselser under ét. Da regeringen ikke har taget initiativ til reelle forhandlinger om den samlede økonomiske plan, har mindretallet ikke fået mulighed for at opnå grundlæggende ændringer i regeringens udspil. I konsekvens heraf vil mindretallet stemme imod alle regeringens lovforslag.

Sammenfattende kan det om skatteforslagene konkluderes, at skattereformen bl.a. rammer den private ejendomsret, erhvervslivet, ejerboligerne og pensionsopsparingen. Dertil kommer, at skattetrykket hurtigt vil stige som følge af de voksende offentlige udgifter.

Mindretallet opfatter lovforslagene som et ideologisk angreb på den private ejendomsret. Balancen i ejerforholdene i dansk erhvervsliv vil blive forrykket fra individuel privateje til dominans fra store fonde. Hertil bidrager især lovforslagene om beskatning af aktie- og ejendomsavancer samt beskatning af goodwill. Regeringens ændringsforslag ændrer ikke afgørende på dette forhold.

Den private ejendomsret er selve livsnerven i det privatkapitalistiske system, som har vist sig at være alle andre systemer overlegent med hensyn til at sikre størst velfærd og velstand for hele samfundet og dets borgere.

Lovforslagene om beskatning af aktieavancer, ejendomsavancer og goodwill vil formindske enkeltpersoners lyst til at løbe en risiko og investere i erhvervsvirksomheder. I stedet vil man foretrække passive investeringer med betydelig mindre risiko. Det privatkapitalistiske system bygger i allerhøjeste grad på, at man, hvis man løber en risiko, til gengæld har mulighed for at opnå en økonomisk gevinst. Fjerner man de økonomiske incitamenter, herunder muligheden for formuedannelse, slår man dynamikken i samfundet i stykker med tab af velstand og velfærd til følge.

Mindretallet vender sig endvidere imod den progressive beskatning af kapitalindkomst. Gennemføres regeringens lovforslag, vil der ikke længere være symmetri mellem beskatning af renteindtægter og renteudgifter, hvilket forekommer uheldigt og ulogisk.

Mindretallet er enig med Ligestillingsrådet, når dette i et svar til Skatteudvalget (L 283, spørgsmål 26) kritiserer reglen om, at begge

ægtefællers kapitalindkomst beregnes på toppen af beregningsgrundlaget hos den ægtefælle, der har den højeste personlige indkomst.

Der er uenighed mellem regeringen og erhvervslivets organisationer om størrelsen af erhvervsbelastningen i lovforslagene, men der er ingen tvivl om, at virksomhederne bliver stærkt belastet til skade for konkurrenceevnen. Det vil trække i den forkerte retning med hensyn til beskæftigelse og arbejdsløshed. Mindretallet peger i den forbindelse især på lovforslagene om afskaffelse af udlandslempelse, varlagernedskrivning og adgangen til at henlægge til investeringsfonds samt nedsættelse af nedskrivningsprocenten efter husdyrbesætningsloven. Desuden vil nogle af de grønne afgifter belaste erhvervenes omkostninger, hvilket også i allerhøjeste grad gælder den skærpede beskatning af personalegoder samt de stærkt forringede muligheder for fradrag for befodringsudgifter.

I stedet for at stoppe for adgangen til at henlægge til investeringsfonds bør ordningen udbygges til en egentlig konjunkturudligningsfond som foreslået af mindretallet i et konkret lovforslag, der for øjeblikket er til behandling i Folketinget.

Herved løses det problem, som mange erhvervsdrivende har med svingende indtægter. Er der ikke gode muligheder for at udjævne de svingende indtægter over årene, kommer de erhvervsdrivende til at betale en højere skat, end hvis indtægten var jævnt fordelt, hvilket naturligvis opleves som en stor uretfærdighed.

Et særligt problem er erhvervenes bidrag til de tre arbejdsmarkedsfonde specielt efter 1997.

Den kraftige erhvervsbelastning kan kun undgå at skade virksomhedernes konkurrenceevne, hvis der gennemføres en sænkning af lønniveauet, men det har ikke været muligt at formå regeringen til at erkende dette faktum.

Mindretallet vender sig stærkt imod den nye skat, som regeringen kalder øremærkede arbejdsmarkedsbidrag. I realiteten er det den gamle socialdemokratiske ide om en bruttoskat, der optræder under denne betegnelse. Bruttoskatten rammer pensionsopsparingen, selv om en sådan opsparing i allerhøjeste grad er samfundsgavnlig. Lønmodtagerne vil opleve, at der vil blive opkrævet bruttoskat også af beløb, som arbejdsgiveren indbetaler til aftalte

pensionsordninger, og som lønmodtageren derfor ikke selv får udbetalt. Dette forhold medfører i øvrigt en klar forskelsbehandling mellem lønmodtagere med private pensionsordninger i forhold til lønmodtagere med ret til tjenestemandspension. Regeringens forsøg på at rette op på dette misforhold ved at foreslå en nedsættelse af tjenestemandspensionen virker krampagtigt og vil give anledning til betragteligt harme i tjenestemandskredse.

De, der sparer op til kapitalpension, bliver særlig hårdt ramt. Fradragsværdien begrænses, og det indbetalte beløb bruttobeskattes, samtidig med at skatten på udbetalingerne bevares uændret på 40 pct. Et helt specielt problem vil opstå for de personer, som har en ordning, hvor arbejdsgiveren indbetaler til kapitalpensionen. Disse personer vil efter regeringens forslag ikke netto kunne indbetale et beløb helt op til det fastlagte loft over den årlige indbetaling til kapitalpension (i 1993 30.000 kr.), idet forsikringsselskabet skal indbetale bruttoskatten, uden at lønmodtageren får mulighed for at »fylde op« til loftet. Dette problem eksisterer ikke for personer, der selv indbetaler til kapitalpensionen.

Mindretallet finder det endvidere stærkt betænkeligt, at der med bruttoskatten introduceres en ny skatteskrue, som kan anvendes til yderligere forhøjelser af skatten på et senere tidspunkt.

Trods talrige løfter fra regeringen om det modsatte belaster skattereformen boligejerne. Nedsættelsen af lejeværdien kan slet ikke kompensere for den reducerede skattemæssige værdi af rentefradraget. Forskellen er i et svar til Skatteudvalget af skatteministeren selv opgjort til en belastning af boligejerne på 2,6 mia. kr, når reformen er fuldt gennemført.

Ejere af sommerhuse og pensionister i ejerboliger får en særlig følelig belastning, idet disse ikke får del i den i øvrigt særdeles beskedne nedsættelse af lejeværdien.

Ejerboliger kan derudover i fremtiden forventes yderligere skatteforhøjelser, hvis rentefaldet slår igennem og bevirker højere ejendomsvurderinger. Det fører til højere ejendomsskatter og en højere lejeværdi.

Unge med særlig stor gæld i forbindelse med uddannelseslån rammes hårdt af rentefradragsrettens forringelse. Regeringens henvisning til en bistandsordning for unge med store

lån og lille eller ingen indtægt vil ikke komme den store del af ungdommen med det omtalte problem til gode.

Forringelsen af befordringsfradraget kombineret med forhøjelsen af benzinafgiften rammer bilisterne og skader mobiliteten på arbejdsmarkedet. Handelsrejsende og andre, der er afhængige af firmabil, rammes særlig hårdt. Forringelserne er så markante, at også bilbranchen vil blive hårdt ramt.

De ganske mange mennesker, der i forbindelse med en skilsmisse er pålagt børne- eller underholdsbidrag, rammes hårdt af begrænsningen af fradragsværdien af de nævnte bidrag.

Da familier med kun én indkomst ikke har mulighed for at overføre det uudnyttede bundfradrag i den foreslåede topskat mellem ægtefællerne, vil disse familier skulle betale mere i skat end familier med to indkomster. Dette problem, som også findes i dag, vil blive forværret af regeringens forslag. Regeringens ændringsforslag vil yderligere forstærke problemet.

Mindretallet er enig med regeringen i behovet for markante lettelser i beskatningen af arbejdsindkomster, som er særdeles høj i Danmark sammenlignet med andre lande. Men mindretallet er uenig med regeringen i valg af metode til at nå dette mål. Som beskrevet i ovenstående flytter regeringens forslag en lang række skattepolitiske hegnspæle i socialdemokratisk og centralistisk retning og altså væk fra, hvad mindretallet finder ret og rimeligt. Derfor afviser mindretallet regeringens skattereform og indstiller alle 23 lovforslag i reformen til forkastelse.

Et *andet mindretal* (Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de under nr. 4 og 10 stillede ændringsforslag. Mindretallet vil stemme hverken for eller imod de under nr. 1-3, 7-9 og 11-14 stillede ændringsforslag og vil stemme imod de under nr. 5 og 6 stillede ændringsforslag.

Mindretallet bemærker, at umiddelbart før betænkning blev forlangt afgivet af regeringspartierne, var ministeren i en times langt samråd, hvorunder det blev konstateret, at der fortsat er mange uafklarede spørgsmål, smutuller og omgælsesmuligheder. Det kræver

derfor intet særligt klarsyn at fastslå, at denne lov vil kunne holde Folketinget, advokater, revisorer og ejendomsmæglere beskæftiget i årene, der kommer.

Til ministerens ændringsforslag bemærker mindretallet følgende:

Ad ændringsforslag nr. 1: Stemmer hverken for eller imod ændringsforslaget, da der er tale om en konsekvensændring.

Ad ændringsforslag nr. 2 og 3: Stemmer hverken for eller imod ændringsforslaget, da der er tale om en præcisering af indgangsværdien.

Ad ændringsforslag nr. 4: Stemmer for. Mælkekvoter kan ikke længere sælges skattefrit.

Ad ændringsforslag nr. 5 og 6: Stemmer imod. Der skabes en besynderlig indeksering af anskaffelsessummen for landbrug og fiskeri. Lovforslaget er helt usagligt, idet de pågældende friholdes i dobbelt forstand for inflationen, idet kun aktivet (ejendommen), men ikke passivet (lånet) pristalsreguleres. SF bemærker i øvrigt, at småspareres renteindtægter ikke ved samme lejlighed indekseres. For denne gruppe vil der fortsat være fuld skattepligt af hele inflationsgevinsten, mens landbruget friholdes dobbelt.

Ad ændringsforslagene nr. 7, 8, 9, 11, 12, 13 og 14: Stemmer hverken for eller imod ændringsforslagene. Der er tale om tekniske ændringer også af hensyn til EF.

Ad ændringsforslag nr. 10: Stemmer for. Der lukkes et hul for investeringer i udlandet.

Et  *tredje mindretal* (Frømskridtspartiets medlem af udvalget) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget og de stillede ændringsforslag ved 2. behandling.

## Ændringsforslag

### Til § 1

Af *skatteministeren*, tiltrådt af et *flertal* (S, CD, RV og KRF):

1) Nr. 3 affattes således:

»3. § 4, stk. 1, affattes således:

»Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom opgøres som forskellen mellem på den ene side afståelsessummen omregnet efter stk. 4 og

Bet. o. lovf. vedr. ejendomsavancebeskatningsloven m.m.

på den anden side anskaffelsessummen opgjort efter stk. 2 eller stk. 3 og reguleret efter § 5 eller § 5 A.««

**2) Nr. 4** affattes således:

»4. I § 4 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:  
 »Stk. 3. Er den afståede ejendom erhvervet før den 19. maj 1993, opgøres den skattepligtiges anskaffelsessum som den ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar 1993, med et tillæg på 10 pct. Den skattepligtige kan inden den 31. december 1993 begære en vurdering efter vurderingslovens § 4 B. Såfremt en sådan vurdering begæres, skal den pågældende anvende ejendomsværdien efter denne vurdering som anskaffelsessum. Uanset 1. og 2. pkt. kan den skattepligtige, hvis den faktiske anskaffelsessum omregnet til kontantværdi efter stk. 2 og tillagt vedligeholdelses- og forbedringsudgifter afholdt inden den 1. januar 1993 er højere end værdien efter 1. og 2. pkt., i stedet vælge at benytte denne anskaffelsessum. Udgifter som nævnt i § 5, stk. 2, 4., 5. og 6. pkt., medregnes ikke. Anskaffelsessummen for ejendomme, der er beliggende i udlandet, er værdien i handel og vandel den 19. maj 1993. Den i 4. og 5. pkt. nævnte faktiske anskaffelsessum kan dog anvendes, hvis denne er højere end værdien i handel og vandel den 19. maj 1993.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.«

**3) I den under nr. 5 foreslåede affattelse af § 5, stk. 2, affattes 3. pkt. således:**

»Såfremt ejendommen er begæret vurderet efter vurderingslovens § 4 B eller er omfattet af § 4, stk. 3, 6. pkt., medtages alene udgifter, der er afholdt efter den 19. maj 1993.«

Af *skatteministeren*, tiltrådt af et *flertal* (S, SF, CD, RV og KRF):

**4) I den under nr. 5 foreslåede affattelse af § 5 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:**

»Stk. 3. Anskaffelsessummen nedsættes i afståelsesåret med det vederlag, der modtages ved afståelsen af en mælkekvote. Såfremt den skattepligtige er blevet beskattet af kvotens værdi ved tildelingen, nedsættes anskaffelsessummen med det beløb, som vederlaget overstiger den beskattede værdi. Er ejendommen omfattet af § 5 A, nedsættes den regulerede an-

skaffelsessum efter § 5 A, stk. 1, i afståelsesåret.«

Af *skatteministeren*, tiltrådt af et *flertal* (S, CD, RV og KRF):

**5) Efter nr. 5 indsættes som nyt nummer:**

»01. Efter § 5 indsættes:

»§ 5 A. Er ejendommen omfattet af vurderingslovens § 33, stk. 4 eller stk. 7, på afståelsestidspunktet, kan den skattepligtige regulere anskaffelsessummen efter § 4, stk. 2, med den procent beregnet med en decimal, hvormed reguleringstallet i personskattelovens § 20 er ændret fra anskaffelsesåret til afståelsesåret. For ejendomme, der er omfattet af § 4, stk. 3, reguleres anskaffelsessummen fra og med kalenderåret 1993.

Stk. 2. Det beløb, som anskaffelsessummen forhøjes med efter § 5, stk. 1, reguleres efter stk. 1 fra det kalenderår, tillægget vedrører, til det kalenderår, hvori ejendommen afstås.

Stk. 3. Det beløb, som anskaffelsessummen forhøjes med efter § 5, stk. 2, reguleres efter stk. 1 fra kalenderåret for vedligeholdelsesarbejdets eller forbedringens fuldførelse til det kalenderår, hvori ejendommen afstås.««

**6) I den under nr. 7 foreslåede affattelse af § 6, stk. 2, indsættes efter 2. pkt. som nyt punktum:**

»Reglerne i 1. og 2. pkt. finder ikke anvendelse, såfremt anskaffelsessummen er opgjort efter § 5 A.«

**7) I den under nr. 10 foreslåede § 6 A affattes stk. 1, litra a, således:**

»a) Den skattepligtige skal enten have erhvervet fast ejendom i samme indkomstår, hvori den skattepligtige afstår fast ejendom, eller have erhvervet fast ejendom senest i det indkomstår, der følger efter afståelsesåret, eller have erhvervet fast ejendom i det seneste indkomstår forud for afståelsesåret.«

**8) I den under nr. 10 foreslåede § 6 A affattes stk. 1, litra c, således:**

»c) Den skattepligtige skal senest for det indkomstår, hvori erhvervelsen finder sted, begære reglen anvendt ved indsendelsen

af rettidig selvangivelse eller, såfremt erhvervelsen af fast ejendom finder sted i det seneste indkomstår forud for afståelsesåret, begære reglen anvendt senest ved indsendelsen af rettidig selvangivelse for afståelsesåret.«

**9)** I den under *nr. 10* foreslåede § 6 A affattes *stk. 2* således:

»*Stk. 2.* Reglen finder anvendelse ved afståelse og erhvervelse af ejendomme, der anvendes helt eller delvis i ejerens eller den samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, jf. dog *stk. 4, 2. pkt.* Det gælder dog ikke virksomhed ved udlejning af fast ejendom. Bortforpagtning af fast ejendom som nævnt i vurderingslovens § 33, *stk. 4 og 7*, anses ikke i denne forbindelse for virksomhed ved udlejning af fast ejendom.«

Af *skatteministeren*, tiltrådt af et *flertal* (S, SF, CD, RV og KRF):

**10)** I den under *nr. 10* foreslåede § 6 A indsættes efter *stk. 3* som nye stykker:

»*Stk. 4.* *Stk. 1-3* finder tilsvarende anvendelse, hvis den ene ægtefælle afstår fast ejendom og den anden ægtefælle erhverver fast ejendom, når såvel den afståede som den erhvervede ejendom anvendes helt eller delvis i den ene eller den anden ægtefælles erhvervsvirksomhed. Det er en betingelse, at ægtefællerne er samlevende ved udgangen af både det indkomstår, hvori afståelsen finder sted, og det indkomstår, hvori erhvervelsen finder sted.

*Stk. 5.* *Stk. 1-4* finder ikke anvendelse ved erhvervelse eller afståelse af fast ejendom, der er beliggende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland.

*Stk. 6.* Såfremt § 5 A er anvendt ved opgørelsen af fortjenesten på den afståede ejendom, skal § 5 A også anvendes på den erhvervede ejendom.«

Af *skatteministeren*, tiltrådt af et *flertal* (S, CD, RV og KRF):

**11)** I *nr. 10* indsættes efter den foreslåede § 6 A som nye paragraffer:

»§ 6 B. Indvindes en fortjeneste for ejendomme omfattet af § 6 A ved modtagelse af en forsikrings- eller erstatningssum i anledning af

en indtruffen skade, kan den skattepligtige i stedet for at medregne fortjenesten til den skattepligtige indkomst vælge at nedsætte anskaffelsessummen på den genopførte ejendom med fortjenesten efter reglerne i § 6 A. Genopførelsen skal finde sted i det samme indkomstår, som skaden indtræffer, eller i det nærmest følgende indkomstår.

§ 6 C. Såfremt den skattepligtige ombygger, tilbygger eller nybygger på en ejendom, der er omfattet af § 6 A, kan den skattepligtige i stedet for at medregne fortjeneste ved afståelse af fast ejendom til den skattepligtige indkomst vælge at nedsætte anskaffelsessummen for ombygningen, tilbygningen eller nybygningen med fortjenesten efter reglerne i § 6 A.«

**12)** I den under *nr. 19* foreslåede affattelse af § 14 indsættes i *stk. 2* efter 2. pkt. som nyt punktum:

»Bortforpagtning af fast ejendom som nævnt i vurderingslovens § 33, *stk. 4 og 7*, anses ikke i denne forbindelse for virksomhed ved udlejning af fast ejendom.«

Til § 4

**13)** I den under *nr. 2* foreslåede ændring af § 33 C, *stk. 1*, indsættes efter det foreslåede 4. pkt. som nyt punktum:

»Bortforpagtning af fast ejendom som nævnt i vurderingslovens § 33, *stk. 4 og 7*, anses ikke i denne forbindelse for virksomhed ved udlejning af fast ejendom.«

Til § 8

**14)** Efter *stk. 3* indsættes som nye stykker:

»*Stk. 4.* Skatteministeren fastsætter ikrafttrædelsestidspunktet for § 5 A og § 6, *stk. 2, 3. pkt.*, som indsat ved denne lov.

*Stk. 5.* Ejendomsavancebeskatningslovens § 5, *stk. 3*, og § 6 A, *stk. 5*, som affattet ved denne lov, har virkning fra den 18. juni 1993.«

## Bemærkninger

Til nr. 1-14

Provenumæssige og administrative konsekvenser

Opgjort i forhold til lovforslagets regelsæt skønnes de foreslåede ændringer at medføre et provenutab i størrelsesordenen 25 mio. kr. i 1994 og 100 mio. kr. i 1998.

Ændringsforslagene skønnes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser.

Ad nr. 1

Der er tale om en konsekvensændring.

Ad nr. 2 og 3

Det foreslås, at den faktiske anskaffelsessum tillagt vedligeholdelses- og forbedringsudgifter afholdt inden den 1. januar 1993 som indgangsværdi kan anvendes for alle ejendomme, der er erhvervet før den 19. maj 1993.

Af bemærkningerne til lovforslaget, der er fremsat den 19. maj 1993, fremgår det, at indgangsværdien for de ejendomme, der allerede er erhvervet på dette tidspunkt, som udgangspunkt vil være handelsværdien.

Det foreslås præciseret, at indgangsværdien for ejendomme beliggende i udlandet udgør en af følgende værdier:

1. Handelsværdien den 19. maj 1993 eller
2. Den oprindelige kontantomregnede anskaffelsessum med tillæg af vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der er afholdt inden den 1. januar 1993.

Efter ændringsforslagene opgøres indgangsværdien for udenlandske ejendomme således efter følgende regler:

Ad 1. Handelsværdien den 19. maj 1993, som indgangsværdi

Hvis handelsværdien den 19. maj 1993 anvendes som indgangsværdi, kan det faste årlige tillæg på 10.000 kr. medregnes fra og med 1993. Tilsvarende kan vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, som er omfattet af § 5, stk. 2, medregnes, når de er afholdt den 19. maj 1993 eller senere.

Fastsættelsen af handelsværdien for udenlandske ejendomme sker i forbindelse med den ligningsmæssige behandling efter danske regler. Som udgangspunkt benyttes ejendommens omsætningsværdi i vedkommende land. I mangel af oplysninger om handelsværdien ansætter ligningsmyndighederne handelsværdien efter et skøn.

Ad 2. Den oprindelige anskaffelsessum som indgangsværdi

Det faste tillæg på 10.000 kr. om året ydes fra og med 1993. Ved senere afståelse kan vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der er omfattet af § 5, stk. 2, medregnes såfremt de er afholdt den 1. januar 1993 eller senere.

Ad nr. 4

Producenter, der sælger deres mælkekvoter, skal i henhold til EF-ordningen fuldstændigt og definitivt ophøre med mælkeproduktion på bedriften, og producenten skal endvidere fraskrive sig ethvert krav på senere at få mælkekvoten tilbage.

Vederlag, der erlægges efter forordningen i forbindelse med overdragelse af en mælkekvote, er skattefri for sælgeren.

Hvis mælkekvoten derimod overdrages ved salg af ejendommen, indgår værdien heraf i afståelsessummen og dermed i fortjenesten, som er omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven.

For at sidestille den situation, hvor mælkekvoten afhændes uden afståelse af den pågældende ejendom, med ejendomsafståelsen, foreslås det, at ejendommens anskaffelsessum ned sættes med afståelsesvederlaget for mælkekvoten på afståelsestidspunktet. Er modtageren blevet beskattet ved tildelingen af en vederlagsfri mælkekvote, kan den beskattede værdi fradrages i afståelsesvederlaget for mælkekvoten, som skal fragå i anskaffelsessummen.

Ad nr. 5 og 6

Det foreslås, at ejendomme, der helt eller delvis benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage samt skovbrugsejendomme, som er omfattet af vurderingslovens § 33, stk. 4 og stk. 7, skal kunne vælge at indekser anskaffelsessummen.

Reformen af EF's landbrugspolitik og den forventede liberalisering af verdenshandelen med landbrugsvarer vil stille store krav til omstillingen i landbruget. Indkomstudviklingen i landbruget vil efter alt at dømme være præget heraf.

Set over en længere periode er der et betydeligt sammenfald mellem prisudviklingen på landbrugsejendomme og udviklingen for enfamilieboliger. Erfaringen viser, at landbruget ofte i perioder med vigende indkomster kom-



penserer herfor ved stigende gældsætning. I de seneste 10 år er landbrugets gældsprocent vokset med knap 10 procentpoint.

På baggrund af den forventede indkomstudvikling i landbruget finder regeringen, at der bør være mulighed for at friholde landbrug, skovbrug og gartneri for ejendomsavancebeskatning for den del af prisudviklingen, som svarer til den almindelige prisudvikling i samfundet.

Regeringen foreslår derfor, at der gives adgang for disse erhverv til at vælge mellem lovforslagets nedtrappingsordning af fortjenesten eller at indeksere anskaffelsessummen efter de hidtil gældende regler.

Indekseringen sker på baggrund af reguleringsstallet i personskattelovens § 20, der i 1993 udgør 120,0 og i 1994 skønnes til 123,6.

Anskaffelsessummen skal uanset, hvilken ordning der vælges, opgøres ved, at anskaffelsessummen omregnes til kontantværdi og der tillægges 10.000 kr. pr. kalenderår samt afholdte vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, i det omfang disse har oversteget 10.000 kr.

For ejendomme, der er erhvervet før den 19. maj 1993, sker indekseringen på grundlag af de særlige indgangsværdier, der er fastsat i lovforslaget fra og med indkomståret 1993. Det gælder også for de ejendomme, der anvender den oprindelige anskaffelsessum med tillæg af de afholdte vedligeholdelses- og forbedringsudgifter inden den 1. januar 1993 som indgangsværdi.

Det vurderes, at den foreslåede særordning for landbruget er gunstigere end de regler om ejendomsavancebeskatning, der foreslås for andre erhverv. Særordningen er derfor notifikationspligtig i henhold til EF's statsstøtteregler.

På denne baggrund foreslås det, at skatteministeren bemyndiges til at fastsætte tidspunktet for bestemmelsens ikrafttrædelse.

#### Ad nr. 7 og 8

Efter den foreslåede affattelse af § 6 A, stk. 1, litra a, kan den skattepligtige overføre en fortjeneste ved afståelse af en fast ejendom ved erhvervelse af en ny ejendom, når erhvervelsen finder sted i indkomståret før afståelsesåret, i afståelsesåret eller i indkomståret efter afståelsesåret.

Det tydeliggøres, at den skattepligtige senest skal begære reglen anvendt ved indsendelsen af rettidig selvangivelse i det indkomstår, hvori erhvervelsen af en ny ejendom finder sted. Såfremt erhvervelsen af en ny ejendom har fundet sted før afståelsen af en anden ejendom, skal reglen senest ved indgivelsen af rettidig selvangivelse for afståelsesåret begæres anvendt.

#### Ad nr. 9

Det foreslås, at bestemmelsen finder anvendelse, såfremt ejendommen anvendes i ejerens eller ægtefællens erhvervsvirksomhed, når ægtefællerne er samlevende i såvel det indkomstår, hvor afståelsen finder sted, som det indkomstår, hvor erhvervelsen finder sted.

Det foreslås, at bortforpagtning af ejendomme, der helt eller delvis benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage samt skovbrugsejendomme, som er omfattet af vurderingslovens § 33, stk. 4 og 7, ikke anses for udlejning.

#### Ad nr. 10

Det foreslås, at reglerne i § 6 A tilsvarende finder anvendelse mellem ægtefæller i den situation, hvor den ene ægtefælle afstår en ejendom og den anden ægtefælle erhverver en ny ejendom. Det kræves, at den afståede og den erhvervede ejendom anvendes helt eller delvis i den ene eller den anden ægtefælles erhvervsvirksomhed.

Det er en betingelse, at ægtefællerne er samlevende ved udgangen af både det indkomstår, hvori afståelsen finder sted, og i det indkomstår, hvori erhvervelsen finder sted.

Der foreslås endvidere, at § 6 A ikke skal finde anvendelse ved genanskaffelse af fast ejendom, der er beliggende i udlandet herunder Færøerne og Grønland.

Såfremt den skattepligtige har valgt at indeksere sin anskaffelsessum på den afståede ejendom, kan den pågældende ikke anvende lovforslagets nedtrappingsordning på fortjenesten på den erhvervede ejendom.

#### Ad nr. 11

Muligheden for at anvende genanbringelsesreglen i § 6 A foreslås endvidere udvidet til at omfatte genopførelse af en ejendom ved

skadeserstatninger og ved opførelse af om-, ny- og tilbygninger.

Genopførelsen skal finde sted i det samme indkomstår, som skaden indtræffer, eller i det nærmest følgende indkomstår.

Om-, ny- og tilbygninger skal finde sted enten i det indkomstår, hvor afståelsen finder sted, i indkomståret før afståelsesåret, eller i indkomståret efter afståelsesåret.

Ad nr. 12 og 13

Der henvises til bemærkningerne til nr. 9, 2. afsnit.

Ad nr. 14

Under henvisning til bemærkningerne til nr. 5 foreslås det, at skatteministeren bemyndiges til at sætte de foreslåede bestemmelser i § 5 A og i § 6, stk. 2, 3. pkt., i kraft.

Det foreslås, at ændringerne til ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 3, og § 6 A, stk. 5, skal have virkning fra den 18. juni 1993.

*Hjortnæs (S) Klaus Hækkerup (S) Anne-Marie Meldgaard (S) Peder Sass (S)*

*Henning Nielsen (S) Bjarne Laustsen (S) Jes Lunde (SF) Jens Thoft (SF)*

*Bente Juncker (CD) Aagaard (KF) fmd. Kirkegaard (KF) Peter Brixtofte (V) nfmd.*

*Svend Heiselberg (V) Svend Aage Jensby (V) Ole Donner (FP) Elisabeth Arnold (RV)*

*Glønborg (KRF)*

**Bilag****Nogle af udvalgets spørgsmål til skatteministeren og dennes svar herpå og nogle skriftlige henvendelser til udvalget samt skatteministerens kommentarer til nogle henvendelser***Spørgsmål 3:*

»Der ønskes oplysninger om udviklingen i henholdsvis salgspriser og opførelsesudgifter for erhvervsejendomme, til kontor-, håndværks- og udlejningsejendomme samt landbrugsejendomme over de sidste 20 år. Oplysningerne bedes givet i grafisk fremstilling.«

*Svar:*

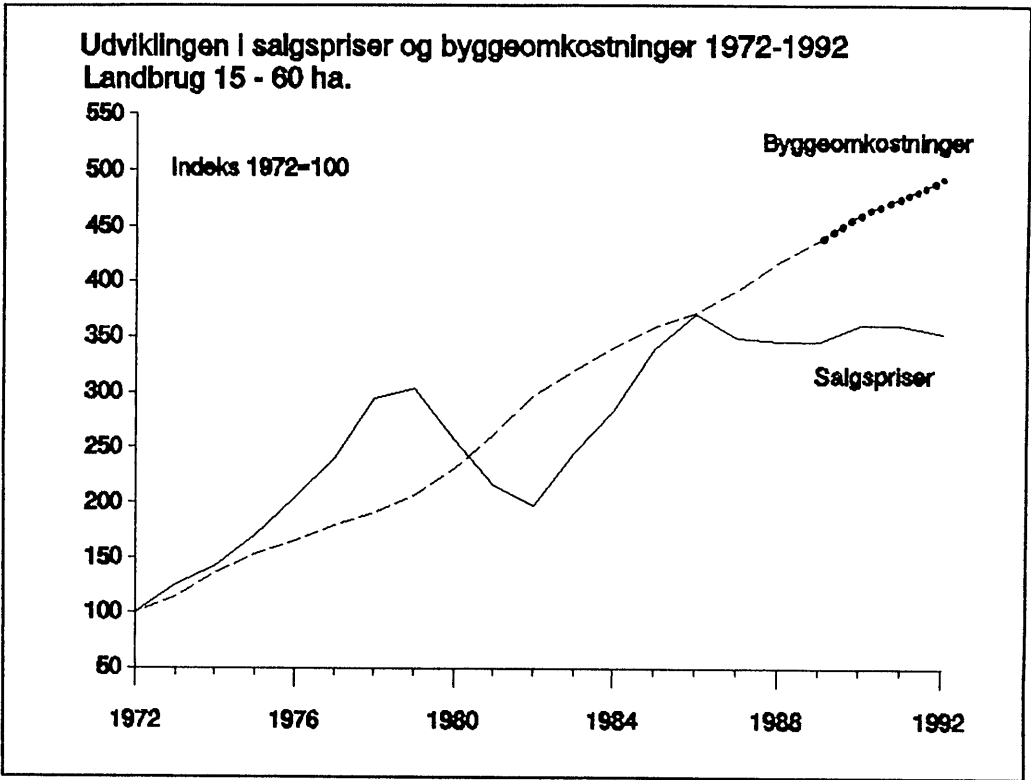
I vedlagte figur 1 til 4 er indeks for prisudviklingen fra 1972 til 1992 for de relevante typer af ejendomme sammenholdt med udviklingen i byggeomkostningsindekset for enfamiliehuse. Fra og med 1990 er dog anvendt reguleringsstallet for boligbyggeri, idet byggeom-

kostningsindekset ikke længere opgøres. Udviklingen i byggeomkostningerne for 1990, 1991 og 1992 er opgjort ved fremskrivning af byggeomkostningsindekset for 1989 med ovennævnte reguleringsstal. Der foreligger ikke særskilte opgørelser af byggeomkostningerne for erhvervsejendomme.

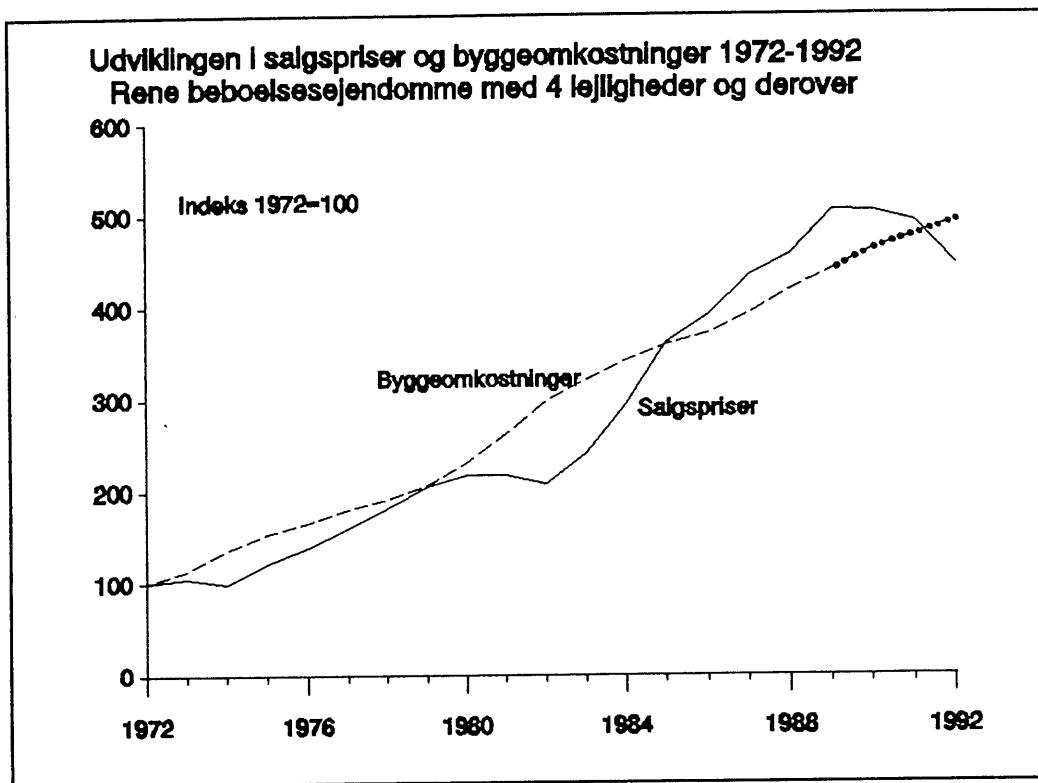
Der foreligger ikke en opgørelse over salgsprisudviklingen for rene forretningsejendomme 20 år tilbage. Prisudviklingen for disse ejendomme svarer erfaringsmæssigt til udviklingen for blandede beboelses- og forretnings-ejendomme – jv. figur 3.

For 1992 er der tale om foreløbige salgsopgørelser baseret på 1. halvår.

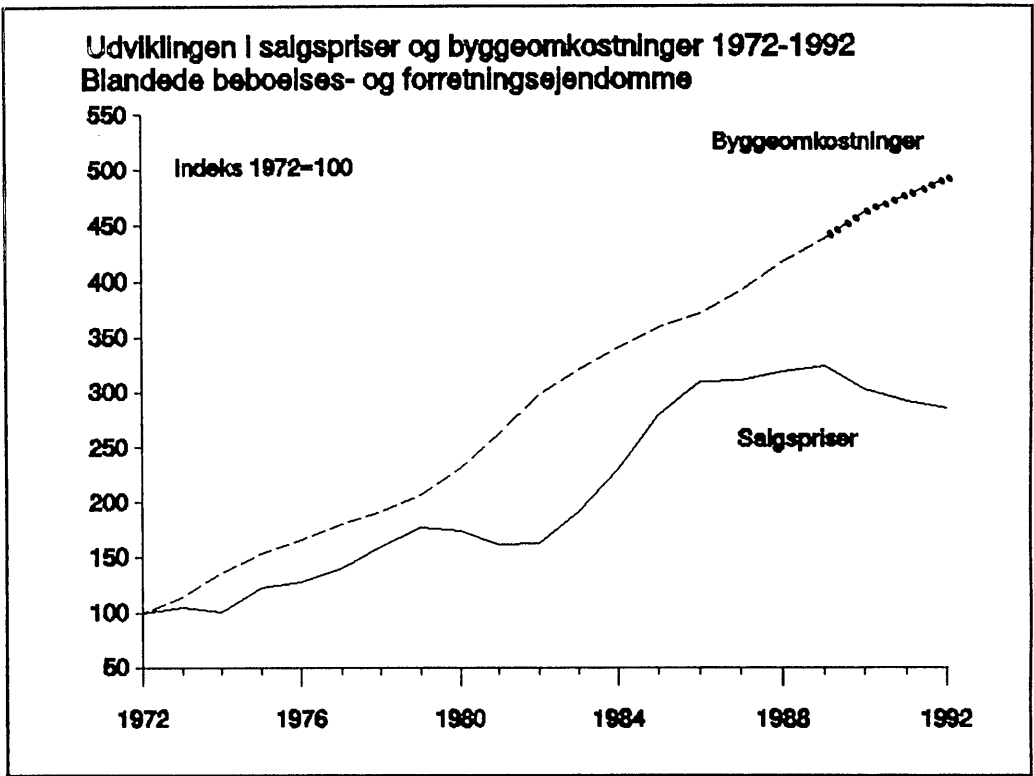
Figur 1:



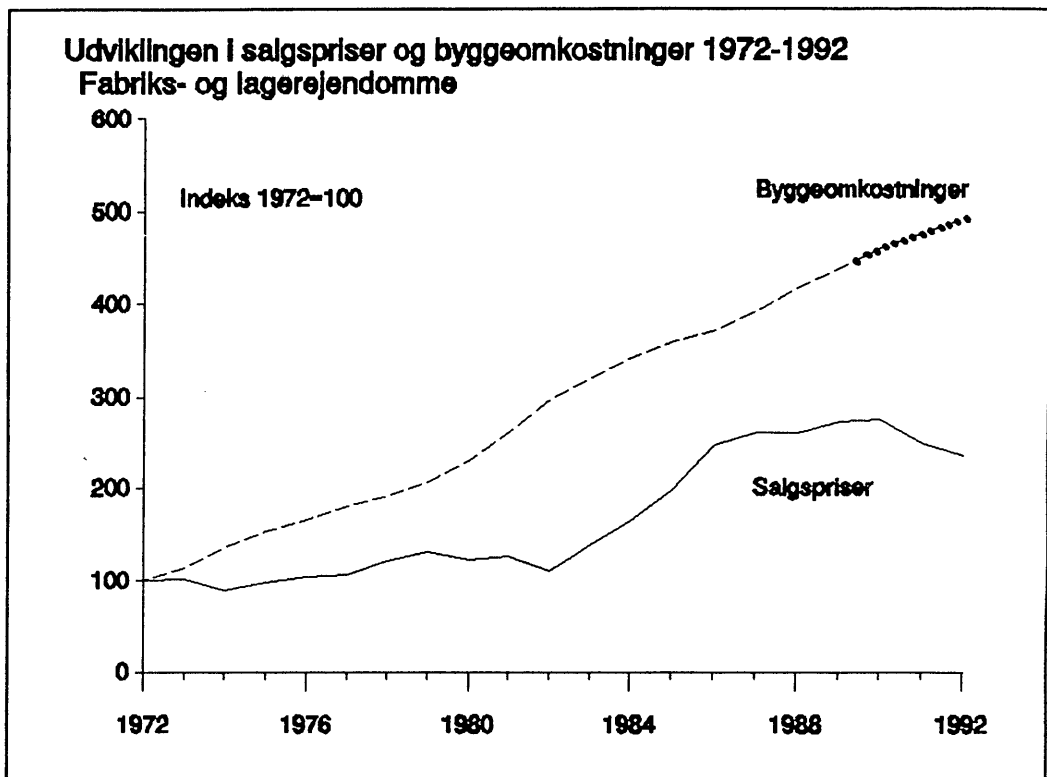
Figur 2:



Figur 3:



Figur 4:



**Spørgsmål 4:**

»Hvad er begrundelsen for de faste satser på henholdsvis kr. 10.000 og 10 pct. i forslaget? Hvorfor er satserne ikke afhængige af ejendommens størrelse eller pris?«

**Svar:**

Det fastsatte tillæg på 10.000 kr. er en uændret videreførelse af de gældende regler af ejendomsavancebeskatningsloven. Tillægget blev fastsat til dette beløb ved ejendomsavancebeskatningslovens indførelse i 1982. Tillægget har til formål at dække mindre vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der er afholdt i ejertiden, uden at det er nødvendigt at dokumentere disse. Det er derfor i loven fastslået, at vedligeholdelses- og forbedringsudgifter kan tillægges anskaffelsessummen, når de overstiger 10.000 kr.

Under hensyntagen til formålet med tillægget og administrative hensyn i øvrigt finder jeg ikke, at der er behov for at ændre på tillæggets størrelse eller i øvrigt gøre det afhængigt af ejendommens størrelse.

De 10 pct. er et tillæg, der alene er fastsat i forbindelse med indgangsværdierne ved ændringen af reglerne for beskatning ved afståelse af fast ejendom. Tillægget skal tjene det formål at tage højde for den værdistigning, der foreligger i perioden 1. januar 1993 og indtil lovens fremsættelse den 19. maj 1993. 10 pct.s-tillægget har endvidere det formål at tage højde for situationer, hvor den ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 er lavere end handelsværdien, således at det ikke bliver nødvendigt at foretage omvurderinger af samtlige ejendomme. Hvor det må formodes, at den ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 forhøjet med 10 pct. ikke giver udtryk for handelsværdien, er der i lovforslaget givet mulighed for, at der kan anmodes om omvurdering af ejendommen uden omkostninger for ejeren.

10 pct.s-tillægget beregnes af den ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 og indgangsværdien vil derfor være påvirket af ejendommens »størrelse og pris«. Jeg ser derfor ikke grund til at gøre satsen afhængig af ejendommens størrelse og pris.

**Spørgsmål 5:**

»Indebærer forslaget, at kreditforeningerne får fradrag for tab på de overbelånte erhvervs-

og hotelejendomme, de har måtte overtage på tvangsauktion? Hvis svaret er bekræftende, hvilket provenutab får staten herved? Får skattefradraget indflydelse på den regning, den forrige ejer skylder kreditforeningen?«

**Svar:**

Tab på en af kreditforeningen overbelånt ejendom er et fradragsberettiget tab på udlån som led i deres almindelige virksomhed på samme måde som andre af kreditforeningens tab på udlån. Lovforslaget indeholder ikke ændringer af disse regler. Den senere afståelsessum af den på tvangsauktion tilbagetagne ejendom indgår i opgørelsen af det endelige tab på udlånet.

Det sidste spørgsmål kan besvares benægtende.

**Spørgsmål 6:**

»Hvorfor skal den almennyttige sektor holdes uden for beskatning? Der ønskes en redegørelse for eksempelvis pengetanken i Boligselskabernes Landsforening.«

**Svar:**

Den almennyttige sektor, boligselskaberne, er undtaget fra skattepligten efter selskabsskatteovens § 3, stk. 1, nr. 6, på grund af deres almennyttige formål. Det er dog en betingelse for skattefrihed, at boligselskabet er godkendt af boligministeren til at udøve almennyttig boligvirksomhed, og at indtægterne bortset fra normal forrentning af en eventuel indskudskapital ifølge vedtægtsmæssig bestemmelse udelukkende kan anvendes til fremme af almennyttigt boligbyggeri eller lignende af boligministeren godkendt formål.

Anden del af spørgsmålet har været forelagt boligministeriet, som oplyser følgende:

Boligselskabernes Landsforening er en privat forening, der som sådan er underlagt almindelige beskatningsregler. I øvrigt har boligministeriet ikke noget kendskab til Boligselskabernes Landsforenings økonomiske forhold, herunder til foreningens eventuelle formue. Det kan dog oplyses, at foreningen er medejer af en kontorejendom i København og af en kursusejendom ved Vejle.

**Spørgsmål 7:**

»Hvordan vil det forholde sig med ejendom-



me ejet af eksempelvis LD og ATP samt andre pensionskasser eller andelsbevægelser?»

*Svar:*

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP), Lønmodtagernes Dyrtidsfond (LD) og pensionskasser, der er undergivet tilsyn efter loven om tilsyn med firmapensionskasser eller efter lov om forsikringsvirksomhed er undtaget fra skattepligten efter selskabsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 8, nr. 9 og nr. 13. De pågældende er fuldstændig fritaget for beskatning herunder også af fortjeneste ved salg af fast ejendom.

Andelsselskaber, der er omfattet af den særlige kooperationsbeskatning, beskattes af en indkomst, der opgøres på grundlag af andelselskabets formue.

Kooperationsbeskatning gælder for selskaber, der er omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 3 a og 4, dvs. indkøbsforeninger og produktions- og salgsforeninger.

Andelsselskaber, der er omfattet af kooperationsbeskatningen, beskattes ikke af gevinster ved afståelse af fast ejendom.

Hvis andelsselskaberne ikke er omfattet af den særlige kooperationsbeskatning, vil de være omfattet af de almindelige regler for opgørelsen af indkomsten.

Såfremt andelsselskabet er omfattet af skattepligten efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6, indtræder skattepligten dog først, når foreningen har erhvervsmæssig indkomst, og skattepligten omfatter kun sådan indkomst. Andelsselskaber, der er omfattet af denne bestemmelse, er alene skattepligtige af kapitalgevinster af ejendomme, der har tilknytning til den skattepligtige virksomhed.

Der gælder ikke særlige regler for andelsbevægelsen i andre tilfælde.

Det skal bemærkes, at regeringen har til hensigt at fremsætte et forslag om en ændret skattemæssig behandling af andelsselskaber i næste folketingssamling, jf. bemærkningerne til forslag til lov om ændring af personskatloven og andre skattelove (Skatteomlægning), L 283.

De danske Landboforeninger  
Den 9. juni 1993

Landbrugsraadet

Dansk Familielandbrug

*Vedr. regeringens forslag til en skattereform m.v.*

Selv om der er flere positive elementer i skattereformforslaget, indebærer omlægningen af skattesystemet en så alvorlig og uforholdsmæssig stor belastning for de personligt erhvervsdrivende, at landbrugsorganisationerne må tage afstand fra en række af elementerne i forslaget. Nogle af disse elementer må vi opfatte som et brud på forudsætningene for aftalen om en landbrugspakke, som vi indgik med regeringen den 6. april i år.

Vi har naturligvis bemærket os regeringens udtalelser om, at forslagen skal ses som en helhed, og vi er også opmærksom på de positive elementer for erhvervslivet, som indgår i denne helhed. Men den samlede virkning for især den del af erhvervslivet, der repræsenteres af de personligt erhvervsdrivende, er så negativ, at der må være basis for at ændre på nogle af forslagene, og i den forbindelse skal peges på følgende tre lovforslag

- L 295 om skærpet ejendomsavancebeskatning
- L 287 om investeringsfonde, varelagre og besætninger
- L 326 om arbejdsmarkedsforhold.

*Ejendomsavancebeskatning*

Vore alvorligste indvendinger går på forslaget om at skærpe ejendomsavancebeskatningen, som vi må opfatte som et særlig hårdt indgreb over for landbruget. Forslaget vil på bare lidt længere sigt være et så kraftigt anslag mod generationsskiftet i landbruget, at selvejet vil komme i alvorlig fare.

Hvis man endelig vil skærpe beskatningen på dette område, burde det være tilstrækkeligt at forlænge den 7-års-periode, som i de gældende regler er grænsen for skattefrihed, således at det normale generationsskifte – som i øvrigt beskattes alt for hårdt på andre områder – går fri af ejendomsavancebeskatning. De fo-

reslåede succisionsregler er utilstrækkelige i den forbindelse.

Særlig urimeligt virker det, at der med forslaget bliver tale om indkomstbeskatning af inflationsstigningen på jord og anden fast ejendom. Derfor må der som det mindste være mulighed for at pristalsregulere anskaffelsessummen ved avanceberegningen. Der må på dette område ske en ligestilling med indeksobligationer, hvor indekstillaeggene ikke er skattepligtige. Det kan ikke være rigtigt, at personer, der anbringer deres opsparing i erhvervs ejendomme, skal have denne udhulet gennem beskatning af pengeforringelsen, mens passiv anbringelse i indeksobligationer ikke udløser beskatning.

Hvis vi ikke får pristalsreguleringen med i loven, må man fraråde landmænd at anvende indekslån i den omfattende refinansiering, der er et væsentligt led i landbrugspakken. Med de landbrugskonjunkturer, der kan forudses, vil landmænd med indeksbelåning få vanskeligheder med at kunne betale avanceskatten, og med en inflation af større omfang vil det blive helt umuligt. Så også af den grund må som et minimum inflationsstigningen friholdes for beskatning.

Bemærkningerne til lovforslaget om, at der med et årligt fradrag på kr. 10.000 og kun beskatning af 70 pct. af avancen vil være kompenseret for den almindelige prisudvikling, viser, at regeringen åbenbart har haft til hensigt at friholde den almindelige prisstigning fra beskatning, men reglen vil ikke dække de faktiske forhold. Kompensationsordningen vil kun dække for en meget beskedent inflation for ejendomme i en størrelsesorden under kr. 500.000, og så små ervervs ejendomme forekommer stort set ikke.

I øvrigt forringes værdien af 10.000-kroners fradraget til dels af, at der ved forbedringer

m.v. kun sker godskrivning i avanceopgørelsen med den del, der overstiger kr. 10.000.

Af andre principielle bemærkninger til lovforslaget skal anføres

- at det ikke forekommer rimeligt, at modregning af tab i fortjeneste kun kan ske i positiv ejendomsavance. Det bør også kunne ske i den almindelige indkomst,
- at beskatning som kapitalindkomst medfører en beskatning på indtil 59 pct. (i 1993 endda op til 68 pct.). Derfor bør avancen kunne fordeles til beskatning over flere år,
- at der ikke ses at være nogen særlig grund til at skelne mellem anskaffelser før og efter 1982 med hensyn til at anvende faktisk købesum som anskaffelsessum. Med den foreslåede udformning vil man komme ud for, at landmænd, der har købt under det høje prisniveau omkring 1980 og foretaget betydelige investeringer op igennem 1980'erne, har en betydelig større faktisk anskaffelsessum, end den seneste vurdering giver udtryk for.

Ud over disse principielle indvendinger mod lovforslaget har vi i vedlagte bilag anført en række kommentarer og opklarende spørgsmål.

#### L 295 om ejendomsavance

Det er positivt, at der i § 6 A indføres en *genanbringelsesregel*, men den foreslåede formulering herom giver anledning til følgende bemærkninger og spørgsmål:

- Genanbringelsesreglen bør også kunne anvendes ved ejendomme købt i året inden salget. Dette kan være aktuelt, hvis man først køber en ejendom, og det senere viser sig, at salget af den hidtidige ejendom forsinkes.
- Genanbringelsesreglen bør også kunne anvendes, hvis det er ægtefællen, der står som køber af den nye ejendom.
- Ejendomsavancebeskatningsloven indeholder allerede genanbringelsesregler ved jordombytning, mageskifte og skadeserstatninger. Disse regler bevares. Det bør afklares, om den nye genanbringelsesregel kan vælges anvendt i stedet for de hidtidige genanbringelsesregler. De hidtidige genanbringelsesregler vil dog stadig være aktuelle i forbindelse med salg af udlejningsejendomme m.v. (dvs. ejendomme, som ikke opfylder parcelhusreglen, eller ejendomme som ikke

helt eller delvist anvendes i ejerens erhvervsvirksomhed).

- Det bør afklares, om genanbringelsesreglen kan anvendes ved opførelse af bygninger m.v. på en eksisterende erhvervsvirksomhed.
  - Anvendelse af genanbringelsesreglen forudsætter, at såvel den solgte som den købte ejendom helt eller delvis indgår i ejers erhvervsvirksomhed. Reglen bør udvides til også at gælde ejendomme, som indgår i ægtefællens erhvervsvirksomhed.
  - Anvendelse af genanbringelsesreglen forudsætter, at ejendommen helt eller delvist indgår i ejerens erhvervsvirksomhed. Udlejning anses ikke for erhvervsvirksomhed. Det bør afklares, om man kan anvende genanbringelsesreglen også i tilfælde, hvor den solgte ejendom tidligere er blevet anvendt i ejerens (eller ægtefællens) erhvervsvirksomhed, selv om den på salgstidspunktet kun anvendes til udlejning. Hvis disse tilfælde ikke er omfattet af § 6 A, bør reglen ændres således, at den tidligere anvendelse af ejendommen i ejers erhvervsvirksomhed berettiger til at anvende genanbringelsesreglen.
  - Tidsfristen for genanskaffelse og/eller muligheden for at begære genanbringelsesreglen anvendt bør forøges i hvert fald i de tilfælde, hvor der sker ligningsmæssige ændringer i forhold til det selvangivne. Tidsfristen bør forlænges til det år, hvori der foretages en endelig ligningsmæssig korrektion og det følgende år. Hvis ansættelsen påklages, bør tidsfristen tilsvarende forlænges, indtil der foreligger en endelig afgørelse. Specielt ved salg af dele af en ejendom – f.eks. ved salg af en del af jordtilliggenheden – kan fordelingen af anskaffelsessum m.v. være meget usikker.
  - De ligningsmæssige korrektioner vil i disse tilfælde ofte blive foretaget så sent, at tidsfristen for genanskaffelse er udløbet. Hvis korrektionen medfører en væsentlig ejendomsavancekat, bør skatteyder gives mulighed for at anskaffe sig en ny ejendom og anvende genanbringelsesreglen.
- Vedr. de foreslåede *successionsregler* bemærkes:
- Successionsordningen ved familieoverdragelse forudsætter, at overdrageren helt eller delvis anvendte ejendommen i sin erhvervs-

virksomhed. Reglen bør også kunne anvendes, hvis overdragerens ægtefælle anvendte ejendommen i vedkommendes erhvervsvirksomhed.

- Det bør afklares, om successionsreglerne kan anvendes, hvis overdrageren (eller ægtefællen) tidligere har anvendt ejendommen i sin erhvervsvirksomhed, sely om ejendommen på salgstidspunktet anvendes til udlejning, f.eks. bortforpagtning. Om nødvendigt bør reglen ændres, således at successionsordningen kan anvendes i disse tilfælde. Tilsvarende problem er til stede ved udlæg fra dødsboer.
- Successionsreglerne kan i dag ikke anvendes ved overdragelse i svogerforhold. Reglen kan således ikke anvendes ved overdragelse til hidtidige ejers svigerbørn (LSR. 660-8847-275 af 23/2-93). Reglen kan heller ikke anvendes ved overdragelse til søskende til ejerens ægtefælle. Reglerne bør generelt ændres, således at også svogerforhold omfattes af successionsreglerne.

Til andre elementer i lovforslaget skal knyttes følgende kommentarer og spørgsmål:

- Afståelsessummen omregnes efter gældende regler til kontant. Hvis prioriteterne ved afståelsen hidrører fra køb af ejendommen, anvendes kursforholdene ved købet, og hvis prioriteten er optaget i ejertiden, anvendes kursforholdene ved optagelse af lånet. Det er uklart, hvordan disse regler skal anvendes i de tilfælde, hvor anskaffelsessummen opgøres på basis af vurderingen pr. 1/1-93 eller på basis af en § 4 B-vurdering.
- Er en vurdering efter § 4 B bindende for medejerne?
- Muligheden for at anvende ejendommens faktiske anskaffelsessum gælder kun ejendomme anskaffet efter 1/1-82. Hvilke opgørelsesmuligheder er herefter til stede, hvis ejendommen delvist er anskaffet før og delvist efter 1/1-82, f.eks. ved at halvdelen af ejendommen er købt før og den anden halvdel købt efter 1/1-82? Denne problemstilling er også til stede, hvis ejendommen er opstået ved sammenlægning af 2 ejendomme, hvoraf den ene er købt før og den anden efter 1/1-82.
- 10.000 kroners-reglen gælder tilsyneladende kun fra og med 1993. Denne regel burde også kunne anvendes i de tilfælde, hvor man

vælger at anvende den faktiske anskaffelsessum.

- Forbedringsudgifter m.v. samt anvendelse af 10.000 kroners-reglen gælder pr. kalenderår. Når der anvendes forskudt indkomstår, bør forbedringsudgifter m.v. i stedet kunne opgøres på indkomstårsbasis. Dette vil være en administrativ forenkling.
- Tidsfristen for begæring af en vurdering efter § 4 B bør kunne forlænges til f.eks. mindst 1 år, efter at loven er vedtaget, og de nye ejendomsavanceregler er beskrevet i f.eks. cirkulære eller lignende. Først på dette tidspunkt kan ejeren have nogen mulighed for at overskue konsekvenserne af lovændringen og dermed, hvilken betydning ændringen har for vedkommende.
- Det bør overvejes, at der med bindende virkning for myndigheder og skatteyder kan foretages en opgørelse af anskaffelsessummen, inden ejendommen sælges. Kan reglerne om bindende forhåndsbesked anvendes i disse situationer? Specielt vil en sådan bindende opgørelse kunne være aktuel, for så vidt angår opgørelse af den faktiske anskaffelsessum.
- § 4 B-vurderingen skal foretages efter prisforholdene den 19/5-1993. På dette tidspunkt var prisdannelsen meget usikker, idet konsekvensen af ja til EF-unionen m.v. og af rentefaldet næppe havde givet sig udtryk i prisforholdene. Derfor bør en § 4 B-vurdering generelt tage udgangspunkt i det prisniveau, der konstateres hen over sommeren 1993.
- Ved fastsættelse af ejendomsværdien tages der ifølge praksis hensyn til, om der er mælkekvote på ejendommen eller ej. Det er også fastlagt, at vederlaget fra isoleret salg af mælkekvote til Mælkeudvalget ikke beskattes.

Derimod er der formentlig ingen afklaring af, om salg af mælkekvote sammen med salg af ejendommen skattemæssigt skal anses for et selvstændigt salg af mælkekvote (skattefri) eller salg af fast ejendom (omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven). Hidtil har dette ikke haft den store betydning, men skærpselsen af ejendomsavancebeskatningsreglen vil bevirke, at denne problemstilling bliver aktuel.

Det bør derfor afklares, om mælkekvoten solgt sammen med ejendommen indgår i ejendomsavancebeskatningsopgørelsen.

Hvis dette er tilfældet, er der behov for at få vurderet en lang række kvægejendomme efter § 4 B og i denne forbindelse sikre sig, at mælkevoteværdien er medreglet fuldt ud. Hvis dette ikke er tilfældet, vil der i de konkrete handler være problemer med, hvor stor en del af salgsprisen der kan henføres til værdien af mælkekvoten.

*Spørgsmål 22:*

»Vil salget af et byggeforeningshus med tre lejligheder, hvor ejeren har beboet den ene lejlighed, være omfattet af lovforslagets regler om avancebeskatning?«

*Svar:*

Ja. Fritagelsesreglen gælder ikke for en ejendom, der indeholder mere end 2 selvstændige lejligheder. Der foreligger en selvstændig lejlighed, når der hører eget køkken til beboelsen.

Fink, Greve-Thomsen & Underbjerg  
Advokatfirma

Den 11. juni 1993

Jeg har i mit daglige virke som advokat en meget nær kontakt med nødlidende landbrugsejendomme og har gennem flere år medvirket ved adskillige realisationer – såvel frivillige som tvangsmæssige – af landbrugsejendomme, hvor dét at forlade erhvervet har været landmandens eneste mulighed. Ofte er en frivillig realisation landmandens eneste mulighed for at opnå en kreditordning, og kreditordningen er naturligvis betinget af, at ejendommen afhændes bedst muligt.

Under de hidtidige gældende regler har mange landmænd kunnet forlade erhvervet gældsfrie efter en akkordordning eller i forbindelse med en moratorieordning, og såfremt dette ikke har kunnet lade sig gøre, har eneste udvej været en gældssanering efter konkurslovens regler.

Med det nu fremsatte lovforslag nr. L 295 om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom bliver mulighederne for en gældsordning i forbindelse med realisation i meget stort antal tilfælde umuliggjort, idet salget af ejendommen vil medføre en ganske betydelig skattebyrde, der medfører, at landmanden alene er henvist til at søge offentlig gældssanering. Her vil statskassens provenu i øvrigt kunne begrænse sig til den beskudne dividende, der typisk fremkommer i sådanne gældssaneringsager.

Gældsprocenten i dansk landbrug og dansk erhvervsliv i øvrigt er ofte så høj, at egentlig avancebeskatning på fast ejendom af denne karakter må betragtes som en fiktion.

Som advokat kan man derudover komme i dét dilemma, at man som følge af konkursbeskatningsreglerne kan se sig nødsaget til at lade værdier i et konkursbo afhænde billigst muligt – gerne ved tvangsrealisation – for at undgå, at en avancebeskatning efter det nu fremsatte lovforslag kommer til at optræde som massekrav i konkursboet, og derved berøve øvrige simple kreditorer en sædvanlig dividende af de midler, der er opsparret i konkursboet, hvilket vel næppe heller kan anses for en hensigtsmæssig og rimelig løsning.

Kort er problemet, at mange erhvervsvirksomheder, herunder specielt landbrug, kan stå i den meget vanskelige situation, at fortsat drift er umuliggjort, og at salg til markedsværdi vil medføre en uforholdsmæssig stor skattebyrde for den enkelte næringsdrivende, således at den pågældende er stillet over for valget mellem »pest eller kolera«, enten nærmest at bortkaste værdierne ved tvangsrealisation eller at sælge bedst muligt og påføre sig betydelig skattebyrde sammen med den i øvrigt udækkede gæld, der følger af, at man er nødsaget til at realisere.

Der bilægges nærværende skrivelse kopi af beregning foretaget den 8. juni 1993 af Landbogården i Aabenraa vedrørende et konkret tilfælde samt oversigt over eksempler, udarbejdet af Regnskabskredsen H.N.R. i Toftlund den 8. juni 1993.

Jeg håber, at ovenanførte giver anledning til overvejelser i Folketinget vedrørende det hensigtsmæssige i regeringens forslag om ejendomsavancebeskatning.

Landbogården  
Regnskabskontoret

Den 8. juni 1993

*Aktuelt eksempel, avanceberegning*

Ejendom, der er købt i 1982 er på 27 ha, god bonitet beliggende nord for Aabenraa.

Ved købet i 1982 var der produktion på 80 årssøer med salg af smågrise.

I 1987/88 er der foretaget ombygning af ejendommen til 160 årssøer, hvorfra der sælges smågrise. I forbindelse med ombygningen er der saneret besætning til SPF.

Der har efter ombygningen årligt været solgt mellem 3400 og 3600 stk. smågrise.

Der har i årene forud for sanering været opnået gode resultater. Efter sanering og byggeri er der på grund af store renteudgifter opnået ikke tilfredsstillende resultater, dog er de tekniske mål på 23 til 24 grise pr. årssø opnået.

*I anskaffelsessum udregnet efter købspris:*

Købspris i 1982 for den faste ejendom .....	1.057.400 kr.
Omkostninger i forbindelse med køb .....	16.352 kr.
I alt købspris for fast ejendom .....	1.073.752 kr.
Ejendomsværdi i 1982 .....	760.000
Stuehusværdi i 1982 .....	220.000
Købspris for erhvervsmæssige andel af ejendom .....	762.929 kr.
Forbedringsudgifter i 1987 .....	791.530 kr.
Reguleret anskaffelsessum (købspris) .....	1.554.459 kr.

*Anskaffelsessum udregnet efter ejendomsværdi:*

Vurdering 1/1-93 .....	1.850.000 kr.
Stuehus vurdering .....	490.000 kr.
Tillæg af 10 pct. ....	136.000 kr.
Reguleret anskaffelsessum (ejd. værdi) .....	1.496.000 kr.

Der er i forbindelse med en eventuel økonomisk ordning foretaget en vurdering. Denne vurdering er realistisk i forhold til salg i løbet af 6 til 9 måneder.

Vurderet salgspris for hele ejendommen er .....	3.500.000 kr.
Heraf går omkostninger ved salg .....	110.000 kr.
Reguleret kontant salgspris efter omkostninger .....	3.390.000 kr.
Besætningsværdi udgør .....	520.330 kr.
Driftsmidler udgør .....	75.000 kr.
Staldinventar udgør (skøn) .....	350.000 kr.
Salgspris for den faste ejendom .....	945.330 kr.
Salgspris for den faste ejendom .....	2.444.670 kr.

Salgspris for den erhvervmæssige andel .....	1.797.163 kr.
– reguleret anskaffelsessum .....	1.554.459 kr.
<b>Fradrag pr. år .....</b>	<b>10.000 kr.</b>
<b>Avancefortjeneste ved salg .....</b>	<b>232.704 kr.</b>
Reduceret avance (70 pct., max. fradrag 30 pct.)	162.892 kr.
Beregnet som kapitalindkomst for 1993 vil skatten udgøre .....	82.733 kr.

Ejendommen er i dag behæftet med 4.500.000 kr. eller 1.000.000 kr. mere end den kan indbringe. Dertil kommer så avancebeskatning på de 83.000 kr.

En omvurdering vil sandsynligt ikke ændre på vurderingen eller i så fald nok i nedadgående retning.

Gælden, der opstår i forbindelse med at få

en ejendom rigtig godt i gang, vil der ikke være mulighed for nogen fradrag for. Uanset at det er denne, der er medvirkende til den forholdsvis store pris. En beregnet avance bliver i så fald beskatning med tilbagevirkende kraft.

Ved salg på tvangsauktion, der sandsynligvis indbringer 3.200.000 kr. i nettoprovenu, vil der endog udløses skat.

Salgssum på TVA .....	3.200.000 kr.
Besætning .....	520.330 kr.
Driftsmidler .....	75.000 kr.
Staldinventar .....	350.000 kr.
<b>Reg. salgssum .....</b>	<b>2.254.670 kr.</b>

Salg erhvervmæssig andel .....	1.657.487 kr.
Regul. anskaffelse .....	1.554.459 kr.
Fradrag pr. år .....	10.000 kr.
<b>Avance , fortjeneste ved salg på TVA .....</b>	<b>93.028 kr.</b>
<b>Skat .....</b>	<b>33.074 kr.</b>

Der er i dette regnskab ikke underskud til fremførsel. Salg af inventar vil give et nul i avance på disse aktiver. På besætningen vil der

i forbindelse med salg blive ekstra skat på 36.000 kr.



Regnskabskredsen H. N. R.  
Ejendomsafdelingen

Den 8. juni 1993

Til belysning af konsekvenserne af lovforslaget til ejendomsavancebeskatning har jeg fundet følgende eksempler.

Eksempel 1-7 er afsluttede handler. Eks-

emplerne viser forskellen mellem ejendomsvurderingen for den faste ejendom. Herefter skal der korrigeres for 10 pct.-reglen samt stuehusandelen.

Eks.	Areal ha	Mælkekvote ton	Ejendomsvurdering	Kontant afståelsessum fast ejendom	Forskel
1. ....	48,3	460	2.700.000	3.133.000	433.000
2. ....	118,4	660	5.100.000	5.949.400	849.400
3. ....	76,4	416	3.700.000	4.019.000	319.000
4. ....	35,0	286	1.400.000	1.411.100	11.100
5. ....	73,4	602	2.800.000	5.700.000	2.900.000
6. ....	98,0	448	2.800.000	5.000.000	2.200.000
7. planteavl .....	41,1	—	2.250.000	2.965.000	715.000
Eksempel 8 og 9 er ejendomme, som er blevet vurderet.					
8. ....	88,7	440	3.200.000	5.025.000	1.825.000
9. ....	97,0	472	3.150.000	4.800.000	1.650.000

Eksemplerne viser, at 2 ud af de 9 eksempler vil være skattefrie, medens der vil være skat i de 7 eksempler. Skatten vil variere fra ca. kr. 100.000 til ca. kr. 1,3 mio.

Som det fremgår af eksemplerne, vil det nok være de større produktionsejendomme, der vil

blive ramt af avancebeskatningen, og de, der bliver ramt mest, er der hvor ejendommene er godt vedligeholdte.

Ejendomsvurderingen tager ikke højde for ejendommens stand, idet ejendommene ikke bliver besigtiget.

Skatteministeriet

Den 16. juni 1993

Dansk Slægtsgårdsforening ved formand Carl Martin Christiansen har ved brev modtaget i Folketingets Udvalgsafdeling den 9. juni 1993 (L 295 – bilag 30) rejst kritik af forslagens konsekvenser for generationsskifte i landbruget.

Hertil kan jeg oplyse, at efter forslaget bevarer de gældende regler for generationsskifte ved død. Der er således ikke tale om, at den udvidede avancebeskatning indebærer en fordyrelse af generationsskifte vedrørende fast ejendom. Tværtimod indebærer forslaget, at der skal betales en mindre arveafgift af den udlagte ejendom. Det hænger sammen med, at efter forslaget skal den arveafgiftspligtige værdi nedsættes med en passivpost, jf. kildeskattelovens § 33 A, stk. 2. Passivposten beregnes som 30 pct. af den skattepligtige fortjeneste, som ville være fremkommet, hvis boet havde solgt ejendommen. Nedslaget i værdien modsvares af, at arvingen overtager den latente skattebyrde på ejendommen, det vil sige skattepligten af den avance, der er optjent på ejendommen før arveudlægget.

Endvidere indføres der efter forslaget adgang til succession i levende live i familieforshold, når der er tale om fast ejendom, der helt eller delvis anvendes i overdragerens erhvervsvirksomhed.

Forslaget har således ikke en negativ effekt på generationsskifter i landbruget; der er snarere tale om en lempelse.

Skatteministeriet

Den 17. juni 1993

De Danske Landboforeninger, Landbrugsraadet og Dansk Familielandbrug har i et brev af 9. juni 1993 (L 295 – bilag 29) rettet henvendelse til Skatteudvalget om ovennævnte lovforslag.

De Danske Landboforeninger, Landbrugsraadet og Dansk Familielandbrug udtrykker sin bekymring i forbindelse med ejendomsavancebeskatningsforslaget, idet man opfatter dette lovforslag som et særligt hårdt angreb over for landbruget og dets fremtid.

Jeg vil gerne have lov til indledningsvis at sige til de pågældende organisationer, at forslaget naturligvis ikke er et angreb på landbrugerhvervet. Regeringen lægger tværtimod stor vægt på, at konkurrenceevnen i landbrugerhvervet styrkes, som det også fremgår af regeringsgrundlaget »En ny start«. Jeg vil i det følgende på en række konkrete områder vende tilbage med en nærmere beskrivelse af de forslag, som regeringen har besluttet at gennemføre for at sikre landbruget et sikkert fremtidsgrundlag under den fremtidige ejendomsavancebeskatning. Jeg vil dog gerne have lov til at indskyde, at jeg ikke mener, at lovforslaget forhindrer det fremtidige generationsskifte i landbruget, der er snarere tale om en lempelse.

Forslaget indeholder for det første en rimelig lempelig nedtrapningsregel, der indebærer, at der sker en nedtrapning af fortjenesten med 30 pct., når ejertiden er 10 år eller mere. Der kan herudover tillægges 10.000 kr. til anskaffelsessummen for anskaffelsesåret og de efterfølgende kalenderår. Med en ejertid på over 10 år kan der således allerede fragå 100.000 kr. ved opgørelsen af fortjenesten.

Forslaget indeholder endvidere adgang til at fradrage tab i anden ejendomsgevinst.

Den beskatning, der lægges op til i forslaget, indtræder således først, når der forekommer en betydelig fortjeneste efter nedtrapningen af fortjenesten på grundlag af ejertiden.

Hertil kan jeg oplyse, at efter forslaget bevarer de gældende regler for generationsskifte ved død. Der er således ikke tale om, at den udvidede avancebeskatning indebærer en for-

dyrelse af generationsskifte vedrørende fast ejendom. Tværtimod indebærer forslaget, at der skal betales en mindre arveafgift af den udlagte ejendom. Det hænger sammen med, at efter forslaget skal den arveafgiftspligtige værdi nedsættes med en passivpost, jf. kildeskattelovens § 33 A, stk. 2. Passivposten beregnes som 30 pct. af den skattepligtige fortjeneste, som ville være fremkommet, hvis boet havde solgt ejendommen. Nedslaget i værdien modsvares af, at arvingen overtager den latente skattebyrde på ejendommen, det vil sige skattepligten af den avance, der er optjent på ejendommen før arveudlægget.

Endvidere indføres der efter forslaget adgang til succession i levende live i familieforhold, når der er tale om fast ejendom, der helt eller delvis anvendes i overdragerens eller dennes ægtefælles erhvervsvirksomhed.

Det fremføres endvidere, at landmænd, der har anvendt indekslån som refinansiering, der er et væsentligt led i landbrugspakken, vil blive uforholdsmæssigt belastet af forslaget, når en sådan ejendom sælges og der skal betales skat af avancen.

Der har i debatten i forbindelse med dette lovforslag været argumenteret for at bibeholde den gældende pristalsregulering. Sådan som jeg ser det, er det især landbrug, gartneri og skovbrug, der vil blive særlig uheldigt ramt af ændringerne i ejendomsavancebeskatningsloven, fordi finansieringen af disse ejendomme inden for de senere år har været tilrettelagt også fra politisk side ud fra nogle helt andre forudsætninger, end de, der er gældende på det øvrige ejendomsmarked.

Regeringen har derimod ikke fundet det hensigtsmæssigt at løse det pågældende spørgsmål om sammenhængen mellem den måde, hvorpå ejendommene finansieres og de skattemæssige regler ved at fastsætte særregler for de ejendomme, der er finansieret med indekslån, eller i øvrigt at tillade fradrag for kurstab på de særlige inkonverterbare kontantlån, som det har været foreslået fra forskellige sider.

Det er derimod regeringens opfattelse, at den bedste løsning er at give landbrugs-, gartneri- og skovsbrugsejendomme adgang til at vælge mellem lovforslagets nedtrapningsordning af fortjenesten eller at indeksere anskaffelsessummen efter de hidtil gældende regler. Anskaffelsessummen skal, uanset hvilken ordning der vælges, opgøres ved, at anskaffelsessummen omregnes til kontant, og der tillægges 10.000 kr. pr. kalenderår samt afholdte vedligeholdelses- og forbedringsudgifter i det omfang, disse har oversteget 10.000 kr.

For ejendomme, der er erhvervet før den 19. maj 1993, sker indekseringen på grundlag af de særlige indgangsværdier, der er fastsat i lovforslaget fra og med indkomståret 1993. Det gælder også for de ejendomme, der anvender den oprindelige anskaffelsessum med tillæg af de afholdte vedligeholdelses- og forbedringsudgifter inden den 1. januar 1993 som indgangsværdi.

Når tab alene kan modregnes i anden fortjeneste ved salg af fast ejendom, skal det ses i sammenhæng med regeringens målsætning om at stoppe muligheden for skattetænkning og således undgå, at der kan spekuleres i skattemæssigt at udnytte tabsfradragreglen.

Beskatningen af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom er foreslået omfattet af de almindelige regler om kapitalindkomst, fordi der lægges afgørende vægt på, at alle former for indkomst så vidt muligt beskattes ensartet, og at der ikke er forskelle i beskatningsprocenterne, der i sig selv bevirker en række uhenigtsmæssigheder og muligheder for forvriddninger af skattesystemet. Det har samtidig været nødvendigt at lade ændringerne få virkning fra lovforslagets fremsættelse og dermed allerede for 1993 for at undgå spekulation i reglerne frem til 1. januar 1994, hvor omlægningerne mere generelt har virkning fra.

Ved forslagets udarbejdelse blev det vurderet, at der ikke var behov for at tillade den faktiske anskaffelsessum anvendt for ejendomme, der er erhvervet før den 1. januar 1982, fordi anskaffelsestidspunktet ligger så langt tilbage, at anskaffelsessummen tillagt vedligeholdelses- og forbedringsudgifter næppe vil overstige ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 tillagt 10 pct. Samtidig blev der givet mulighed for en omvurdering pr. 19. maj 1993, hvis det vurde-

res at ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 er for lav.

Jeg har forstået, at organisationerne og i øvrigt også andre erhvervsgrupper gerne vil have adgang til at kunne anvende den faktiske anskaffelsessum for ejendomme, der er erhvervet før den 1. januar 1982. Det har regeringen naturligvis ingen indvendinger imod, da overgangsreglerne netop er foreslået for at tage hensyn til, at fortjenester før lovens indførelse ikke beskattes, når det viser sig, at der er et sådan behov. Regeringen har derfor besluttet at fremsætte et ændringsforslag, der gør det muligt, at anvende den faktiske anskaffelsessum for alle ejendomme erhvervet før den 19. maj 1993.

Der er desuden stillet en række opklarende og konkrete spørgsmål til lovforslaget om ejendomsavancebeskatningsloven, hvortil jeg skal knytte følgende bemærkninger:

### 1. Genanbringelsesreglen

Genanbringelsesreglen finder efter lovforslaget ikke anvendelse i et tilfælde, hvor der først foretages køb af en ejendom og derefter salg af en anden ejendom. Regeringen har overvejet spørgsmålet nærmere og finder, at det er en udmærket idé at udvide reglen til også at omfatte denne situation.

Som forslaget blev fremsat den 19. maj 1993 finder genanbringelsesreglen heller ikke anvendelse, hvis det er ægtefællen, der står som køber af den nye ejendom.

Tilsvarende finder genanbringelsesreglen ikke anvendelse ved skadeserstatninger, når der foretages genopførelse, ved opførelse af bygninger m.v. på en eksisterende ejendom, ved bortforpagtede landbrugsejendomme, og det er en betingelse, at en ejendom anvendes i *ejeren*s erhvervsvirksomhed.

Regeringen agter at fremsætte ændringsforslag, der ændrer anvendelsesmulighederne for genanbringelsesreglen, således at der bliver adgang til at anvende bestemmelsen ved såvel genopførelse ved indtruffen skade, opgørelse af til- og nybygninger som ved bortforpagtede landbrugsejendomme. Der vil endvidere blive stillet ændringsforslag om, at bestemmelsen finder anvendelse, såfremt ejendommen anvendes i ejerens eller ægtefællens erhvervsvirksomhed.

Genanbringelsesreglen kan, for så vidt betingelserne i øvrigt er opfyldt, finde anvendelse ved jordombytning og mageskifte i stedet for de særlige regler, der gælder for disse situationer.

Den foreslåede tidsfrist for adgangen til at benytte genanbringelsesreglen skal ses i sammenhæng med, at det forudsættes, at salget sker i umiddelbar forbindelse med en geninvestering i anden fast ejendom. Som nævnt vil regeringen dog inddrage tilfælde, hvor der først foretages køb af en ejendom og derefter salg af en anden ejendom det følgende år efter genanskaffelsen.

### 2. Successionsordningen

Regeringens udspil tager i forslaget udgangspunkt i at give den samme personkreds, som i andre henseender kan succedere ved familieoverdragelser, mulighed for også at kunne succedere ved familieoverdragelse, når det gælder fast ejendom. Denne ensartede afgrænsning findes mest hensigtsmæssig.

Regeringen har dog som tidligere anført besluttet, at bestemmelsen skal kunne finde anvendelse ved bortforpagtede landbrugsejendomme.

### 3. Indgangsværdier m.m.

Der stilles spørgsmål om, hvilke opgørelsesmuligheder der er til stede, hvis en ejendom delvis er anskaffet før og delvis efter 1/1 1992 f.eks. ved, at halvdelen af ejendommen er købt før og den anden halvdel købt efter 1/1 1982.

Samme problemstilling foreligger, når en ejendom er opstået ved sammenlægning af 2 ejendomme, hvoraf den ene er købt før og den anden efter 1/1 1982.

Som tidligere omtalt vil regeringen fremsætte et ændringsforslag, der tillader alle ejendomme, der er erhvervet før den 19. maj 1993, at anvende den faktiske anskaffelsessum, såfremt denne værdi er højere end den ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 eller en vurdering efter vurderingslovens § 4 B. Problemstillingen er derfor ikke længere aktuel.

Adgangen til at anvende forslagets 3 mulige indgangsværdier påvirker ikke reglerne for omregning af afståelsessummen til kontantværdi.

10.000 kr.s-tillægget er en videreførelse fra den nugældende ejendomsavancebeskatnings-

lov. Tillægget blev indført af praktiske årsager. Vedligeholdelses- og forbedringsudgifter op til dette beløb tillægges således anskaffelsessummen uden dokumentation. Såfremt udgifterne overstiger dette beløb, kan de tillægges anskaffelsessummen, men de må da dokumenteres. Bestemmelsen i den nuværende ejendomsavancebeskatningslov (§ 5, stk. 3) indeholder derfor regler om, at afholdte udgifter til vedligeholdelse og forbedring kan tillægges anskaffelsessummen, i det omfang disse har oversteget 10.000 kr. pr. kalenderår. Reglerne ændres således ikke ved nærværende lovforslag.

Såfremt den faktiske anskaffelsessum anvendes som indgangsværdi efter forslaget, kan vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der er afholdt inden den 1. januar 1993, tillægges den oprindelige anskaffelsessum. Herudover kan vedligeholdelses- og forbedringsudgifter afholdt efter den 1. januar 1993 naturligvis tillægges efter de sædvanlige regler. Der er således ikke behov for at anvende 10.000 kr.s-tillægget før 1. januar 1993, da indgangsværdierne alene har til formål at sikre ejerne, at de ikke bliver beskattet af en fortjeneste, der er optjent før den 19. maj 1993.

Ejeren har mulighed for i henhold til lov om bindende forhåndsbesked at indhente bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet om de skattemæssige virkninger af påtænkte dispositioner. Denne mulighed for at få afklaret konkrete spørgsmål om opgørelsen af anskaffelsessummen foreligger inden for de rammer og betingelser, der i øvrigt gælder for at kunne få en bindende forhåndsbesked.

Reglerne om bindende forhåndsbesked giver efter min opfattelse den skattepligtige tilstrækkeligt grundlag til at kunne overskue konsekvenserne af dette lovforslag.

### 4. § 4 B-vurdering

Efter forslaget bindes den ejer, der har begæret en vurdering efter vurderingslovens § 4 B. Såfremt den oprindelige anskaffelsessum med tillæg af vedligeholdelses- og forbedringsudgifter er højere, kan den pågældende dog anvende denne værdi som anskaffelsessum. En § 4 B-vurdering vil normalt ikke binde andre ejere, medmindre den pågældende repræsenterer de øvrige ejere, og som sådan an-

ses for at have begæret vurderingen på de øvrige ejeres vegne.

Tidsfristen for at begære en § 4 B-vurdering er efter forslaget sat til den 31. december 1993. På dette tidspunkt påbegynder en ny årsreguleringsperiode. Det må således antages, at det er muligt inden for denne periode at vurdere om den ansatte ejendomsværdi, der er ansat pr. 1. januar 1993, er for lav. I så fald bør den pågældende anmode om at få foretaget en vurdering i henhold til vurderingslovens § 4 B.

Efter forslaget skal § 4 B-vurderingen ske efter tilstanden og efter værdiforholdene pr. 19. maj 1993. Hensigten hermed er at sikre, at der ikke som følge af lovforslaget sker en beskatning af avancer, der er optjent før den 19. maj 1993.

### 5. Mælkekvoter

Der rejses spørgsmål om, hvorvidt salg af en mælkekvote sammen med salg af ejendommen skattemæssigt skal anses for et selvstændigt salg af mælkekvote eller salg af fast ejendom.

Som forespørgerne anfører, vil der ifølge vurderingsmæssig praksis blive taget hensyn til, om en landbrugsejendom har mælkekvote eller ej. En mælkekvote vil således få betydning for størrelsen af den vurdering, der foretages.

Jeg kan bekræfte, at der ikke i praksis er taget stilling til spørgsmålet, men efter min opfattelse må afståelsessummen, der indbefatter en til ejendommen hørende mælkekvote, behandles efter ejendomsavancebeskatningsloven. Der er hverken tale om salg af en retting, der er omfattet af lov om særlig indkomst, eller salg af løsøre. En mælkekvote er en udnyttelsesmulighed til at procedure mælk, der ikke kan udskilles fra den faste ejendom i den situation.

Regeringen har således imødekommet landbrugets ønsker på følgende områder:

- A. Adgang til at indeksere anskaffelsessummen.
- B. Alle ejendomme anskaffet før 19. maj 1993 kan anvende den oprindelige anskaffelsessum som indgangsværdi.
- C. Genanbringelsesreglen finder også anvendelse ved skadeserstatninger og ved til- og nybygninger.

D. Genanbringelsesreglen finder tillige anvendelse mellem ægtefæller, og i de tilfælde hvor ejendommen anvendes helt eller delvis i ægtefællens erhvervsvirksomhed.

E. Der gives adgang til at benytte genanbringelsesreglen for bortforpagtede landbrugs-ejendomme.

F. Genanbringelsesreglen skal samtidig kunne anvendes, når erhvervelse af en ejendom finder sted i indkomståret før afståelsesåret.

### Spørgsmål 52:

»Kan ministeren oplyse, om en beboer i en udlejningsejendom med 3 lejligheder, der er organiseret som et interessentskab, vil blive omfattet af lovforslaget ved salg af lejligheden. Vil i givet fald et tab være fradragsberettiget?»

Kan ministeren oplyse, om en andelshaver i et andelsboligkollektiv, som skattemæssigt betragtes som et sameje, også vil blive omfattet af lovforslaget i tilfælde af et salg.

Vil i givet fald et tab være fradragsberettiget?»

### Svar:

Parcelhusreglen, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 8, finder ikke anvendelse, når en ejendom indeholder mere end 2 selvstændige lejligheder. Spørgsmålet kan derfor besvares bekræftende.

De hidtil gældende regler for anpartslejligheder er ikke ændret ved forslaget. Fritagelsesbestemmelsen efter lovens § 8 omfatter således også overdragelser af anpart af fast ejendom, hvor ejendommen indeholder mere end to beboelseslejligheder. Ved anpartslejligheder forstås ejendomme, hvor flere personer ejer en ideel anpart af ejendommen, og hvor der til anparten endvidere er knyttet en brugsret til en lejlighed i ejendommen.

Fritagelsen er dog betinget af, at de almindelige betingelser efter § 8 er opfyldt.

Fritagelsen gælder endvidere kun for den del af anparten, som svarer til den lejlighed, som sælgeren eller dennes husstand har beboet.

Der vil ikke være fradrag for tab, i det omfang fortjenesten ville være skattefri.

Skatteministeriet

Den 18. juni 1993

Advokatrådet har ved brev af 8. juni 1993 rettet henvendelse til Folketingets Skateudvalg (L 295 – bilag 27). I henvendelsen kritiseres flere forhold i nævnte lovforslag.

For det første anfører Advokatrådet, at en kompensation for prisudviklingen bør beregnes på grundlag af anskaffelsessummen.

Et sådant tillæg, som i praksis vil svare til den indeksering, som foreslås ophævet, kan regeringen ikke tiltræde. Jeg henviser til mit svar på spørgsmål 4 (L 295 – bilag 18), hvor jeg uddybende har behandlet dette forhold.

Dernæst kritiserer Advokatrådet den foreslåede § 6, nr. 3, i ejendomsavancebeskatningsloven (forslagets § 1, nr. 8), hvorefter der ved avanceopgørelsen ikke kan ske fradrag for frigørelsesafgift, der er opstået inden den 1. januar 1993 eller inden den 19. maj 1993, såfremt der er begæret omvurdering efter vurderingslovens § 4 B. Efter Advokatrådets opfattelse vil der opstå en utilsigtet skærpelse i den situation, hvor en ejendom efter gældende regler er skattepligtig og ejendommens vurdering ikke svarer til handelsværdien.

Hertil skal jeg bemærke, at såfremt den skattepligtige begærer ejendommen omvurderet, tages der ved vurderingen hensyn til, at ejendommen ikke er frigørelsesafgiftspligtig og dermed mere værd, ligesom vurderingen foretages netop med henblik på at fastsætte værdien i fri handel. Forslaget indebærer derfor ikke en utilsigtet merbeskatning.

For det tredje kritiserer Advokatrådet genanskaffelsesreglen. Advokatrådet mener, at der bør indføres en særregel for de tilfælde, hvor fortjeneste ved senere salg af den købte ejendom på grund af kortere ejertid nedtrappes med en lavere procent, end der ville have været gældende for den solgte ejendom, såfremt ejeren havde ladet fortjenesten beskattes ved salget.

Hertil kan jeg oplyse, at regeringen har ikke overvejelser om at indføre en særregel som anført af Advokatrådet. Begrundelsen herfor skal

ses i lyset af, at genanskaffelsesreglen er et frivilligt tilbud til den skattepligtige om skatteudskydelse. Den skattepligtige kan vælge at lade sig beskatte af den nedtrappede fortjeneste i afståelsesåret, og dermed sikre sig den fulde nedtrapning. Beskatning kan eventuelt vælges, hvis der er risiko for, at den købte ejendom bliver solgt efter kort tid uden genanskaffelse af endnu en ejendom.

Advokatrådet kritiserer desuden forslaget § 1, nr. 19, om dødsboer og muligheden for succession i afdødes skattemæssige stilling. Det anføres, at begrænsningerne i skattemæssig succession er en væsentlig skærpelse af gældende regler.

Til dette kan jeg oplyse, at efter forslaget gives der adgang til at succedere i afdødes skattemæssige stilling. Der kan dog kun succederes i ejendomme, der er anvendt helt eller delvis i afdødes eller dennes ægtefælles erhvervsvirksomhed. Erhvervsvirksomhed omfatter ikke udlejning af fast ejendom, hvilket svarer til reglen om adgangen til skatteudskydelse ved genanbringelse.

Advokatrådet anfører, at dette er en begrænsning af kildeskattelovens almindelige regler om alle andre former for næringsaktiver.

Hertil kan jeg oplyse, at det er korrekt, at successionsreglen ikke omfatter udlejnings-ejendomme. Baggrunden for successionsreglen er blandt andet at lette erhvervslivets generationsskifter uden at hæmme produktion og formindske beskæftigelsen. Udlejningsejendomme, der ikke anvendes helt eller delvis i ejerens erhvervsvirksomhed, er ikke på samme måde omfattet af disse hensyn.

Udlejningsejendomme, som indgik i afdødes næringsvirksomhed, det vil sige var en del af den næringsdrivendes omsætningsformue, omfattes af de almindelige regler om succession. Forslaget indebærer således ikke en begrænsning i successionsadgangen for nærings-ejendomme som anført i Advokatrådet.

Efter gældende regler er fortjeneste ved afståelse af fast ejendom skattefri, når ejertidskravet er opfyldt. Derfor har behovet for beskatning af fortjeneste i dødsboer været begrænset. Med forslaget udvides beskatningen, så der sker beskatning uanset ejertid, dog på et reduceret grundlag afhængig af ejertiden (30 pct. nedslag i fortjenesten ved 10 års ejertid). Der følger derfor af den udvidede beskatning, at dødsboer ikke i samme omfang som hidtil skal kunne afstå fast ejendom skattefrit.

På denne baggrund mener jeg ikke, at der er grundlag for Advokatrådets kritik af dødsbo-beskatningen.

#### *Spørgsmål 49:*

»I et svar til Bernhard Baunsgaard under 1. behandlingen af L 189 af 5. maj 1982 udtalte daværende skatteminister Mogens Lykketoft, spalte 6823:

»Hr. Bernhard Baunsgaard var inde på spørgsmålet om lige behandling på land og i by. Vi har også vurderet i Skatteministeriet, da vi udarbejdede dette lovforslag, om man skulle lave en særlig stuehusregel eller ejerboligdelregel for de blandede ejendomme. Når vi ikke har gjort det i lovforslaget er der nogle praktiske grunde til det, men også nogle efter min mening saglige grunde.

For det første er der det at sige til det, at det er svært at finde eksempler på landbrugsejendomme, hvor det i praksis får nogen betydning, når man har 8 års reglen. Besiddelsestiden er som regel væsentlig længere. For det andet kan man ikke uden videre overføre 1.400 m<sup>2</sup>-reglen til disse blandede ejendomme og landbrugsstuehuse, simpelt hen fordi man ikke har et areal, man kan hægte det op på«.

Har regeringen løst nævnte problemer – og i givet fald hvordan?»

#### *Svar:*

Spørgsmålet blev løst allerede ved vedtagelsen af den gældende ejendomsavancebeskatningslov i 1982, og lovforslaget ændrer ikke på disse regler.

Som det fremgår af betænkning afgivet af skatte- og afgiftsudvalget den 19. maj 1982, fremsatte den daværende skatteminister et ændringsforslag. Dette ændringsforslag findes i den nuværende ejendomsavancebeskatningslovs § 9.

Ejendomsavancebeskatningslovens § 9 går ud på, at der i den skattemæssige fortjeneste ved afståelse af landbrugsejendomme gives et fradrag i fortjenesten. Fradraget i den opgjorte fortjeneste svarer til den del af fortjenesten, der vedrører ejerboligen. Størrelsen af fradraget opgøres på grundlag af en forholdsmæssig fordeling af ejendomsværdien for den samlede ejendom mellem henholdsvis ejerboligen og resten af ejendommen.

#### *Spørgsmål 50:*

»I 1982 lå det regeringen stærkt på sinde at fritage al værdistigning på fast ejendom for kapitalvindingsskat, der lå inden for den almindelige prisudvikling.

Hvorfor har regeringen ikke i dette lovforslag friholdt værdistigninger inden for den almindelige prisudvikling for beskatning, uanset hvorledes inflationen vil udvikle sig?»

#### *Svar:*

Jeg kan henvise til mit svar på spørgsmål 45, bilag 35.

#### *Spørgsmål 51:*

»Det er almindeligt kendt, at landbrugs- og skovarealer uden bygninger er vurderet væsentligt lavere end handelsprisen.

Hvorledes forestiller regeringen sig frivillige aftaler om afståelse af jord til offentlig skovrejsning og naturgenopretningsprojekter vil kunne lade sig gøre fremover, når sælgerne skal betale ejendomsavanceskat allerede nu af forskellen mellem vurderingspris og handelspris?

(Det er ikke i alle situationer muligt at skaffe jord til jorddeling og mageskifte).

Vil ejendomshandler mellem det offentlige og private i forbindelse med offentlig skovrejsning og naturgenopretningsprojekter kunne omfattes af lovforslaget, dersom de ikke endeligt er forhandlet på plads den 19. maj 1993?»

#### *Svar:*

Jeg kan oplyse, at principperne for værdiansættelsen af henholdsvis landbrugsejendomme og skovejendomme findes i vurderingslovens § 14 og § 15.

Jorden til landbrugsejendomme ansættes pr. arealenhed efter, hvad jord af tilsvarende beskaffenhed og beliggenhed som det pågælden-



de jordstykke efter egnens priser må antages at ville koste i ubebygget stand, hvis jorden hører til en middelstor bondegård i middelgod kultur-tilstand.

Ved skovbrugsejendomme skal skovens grundværdi ansættes til den værdi, som den antages at have, når skoven anvendes til almindelig god skovdrift.

Hvis ejere af landbrugs- eller skovejendomme finder, at den ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 er for lav, bør de anmode om en vurdering efter vurderingslovens § 4 B.

Det er ikke regeringens opfattelse, at ejendomsavancebeskatningsreglerne vi få nogen væsentlig betydning for overdragelser af jord til offentlig skovrejsning og naturgenopretningsprojekter.

Det sidste spørgsmål kan besvares bekræftende.

*Spørgsmål 53:*

»Ministeren bedes indhente en udtalelse fra Justitsministeriets Lovafdeling vedrørende følgende spørgsmål:

Vil der i henhold til grundlovens § 73 være tale om ekspropriation, dersom skattegrundlaget for en ejendomsavance går ud over de 10.000 kr., som årligt kan tillægges anskaffelsessummen?»

*Svar:*

Der henvises til det indhentede svar fra Justitsministeriet af 18. juni 1993.

*Spørgsmål 54:*

»Er der tale om skat med tilbagevirkende kraft, hvis der som beskrevet i skatteministerens svar på spørgsmål 20 og 21, jf. bilag 43, og 45 kan opstå situationer, hvor anskaffelsessummen efter omvurderingen i henhold til vurderingslovens § 4 B ikke er sammenfaldende med salgsprisen?»

*Svar:*

Der henvises til Justitsministeriets svar af 18. juni 1993, som jeg kan henholde mig til.

**JUSTITSMINISTERIET**

Den 18. juni 1993

## Skatteministeriet

I skrivelse af 17. juni 1993, j.nr. 13.93-541-97 har Skatteministeriet anmodet Justitsministeriet om bidrag til besvarelse af spørgsmål 53 samt eventuelle bemærkninger til spørgsmål 54 vedrørende lovforslag nr. 295 om forslag til lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (ejendomsavancebeskatningsloven) og forskellige andre skattelove (Ændret beskatning af erhvervsjendomme m.v.) fra Folketingets Skatteudvalg. Spørgsmålene har følgende ordlyd:

»53. Ministeren bedes indhente en udtalelse fra Justitsministeriets Lovafdeling vedrørende følgende spørgsmål:

Vil der i henhold til grundlovens § 73 være tale om ekspropriation, dersom skattegrundlaget for en ejendomsavance går ud over de 10.000 kr., som årligt kan tillægges anskaffelsessummen?»

»54. Er der tale om skat med tilbagevirkende kraft, hvis der som beskrevet i skatteministerens svar på spørgsmål 20 og 21, jf. bilag 43 og 45, kan opstå situationer, hvor anskaffelsessummen efter omvurdering i henhold til vurderingslovens § 4 B ikke er sammenfaldende med salgsprisen?»

I den anledning skal Justitsministeriet udtale følgende:

*Ad spørgsmål nr. 53.*

1. Det fremgår af den foreslåede ændring af § 5, at anskaffelsessummen, fastsat på en af de i forslaget § 4, stk. 3, nævnte måder, forhøjes med et tillæg på 10.000 kr. for anskaffelsesåret og hvert af de efterfølgende kalenderår, hvori den skattepligtige har ejet ejendommen.

Det fremgår samtidig af § 5, stk. 2, at anskaffelsessummen endvidere forhøjes med afholdte udgifter til vedligeholdelse eller forbedring,

i det omfang disse har oversteg 10.000 kr. pr. kalenderår.

Den fortjeneste, der i givet fald skal beskattes, er det beløb, hvormed den opnåede salgspris overstiger den således regulerede anskaffelsessum.

Der bliver således først tale om en fortjeneste, der skal beskattes efter reglerne om ejendomsavancebeskatning, hvis værditilvæksten ved afståelsen af ejendommen udgør mere end 10.000 kr. pr. år (plus de beløb, der i medfør af § 5, stk. 2, måtte være lagt til anskaffelsessummen). Udgør værdistigningen 10.000 kr. eller mindre pr. år, bliver der således ingen fortjeneste at beskatte ved afståelse af ejendommen.

På denne baggrund har Justitsministeriet forstået spørgsmål nr. 53 fra Folketingets Skatteudvalg således, at man ønsker Justitsministeriets udtalelse om, hvorvidt beskatning af ejendomsavancer som sådan, dvs. i de tilfælde, hvor der efter de angivne regler fremkommer en fortjeneste, udgør et ekspropriativt indgreb efter grundlovens § 73.

2. Justitsministeriet har i et notat af 11. juni 1993 til Skatteministeriet redegjort for grundlovens § 73 i forhold til forslag om ændring af aktieavancebeskatningsreglerne (L 289) og forslag om genindførelse af beskatning af goodwill (L 296). Justitsministeriet har i det anførte notat side 7 ff. redegjort for de forhold, der efter den statsretlige litteratur må lægges vægt på ved vurderingen af, om et indgreb må anses for ekspropriativt. Der henvises til notatet, der vedlægges.

3. Ved vurderingen af, om det foreliggende lovforslag indebærer et ekspropriativt indgreb, må det for det første fremhæves, at der er tale om et beskatningsforslag, der indgår som led i

en større reform af væsentlige dele af skatte-lovgivningen.

Forslaget er endvidere fastsat som en general ordning og er i øvrigt en ændring af allerede gældende lov om ejendomsavancebeskatning.

Det må endvidere bemærkes, at der kun er tale om beskatning af fremtidige fortjenester (fra lovforslagets fremsættelse), idet der i lovforslagets § 4, stk. 3, anføres en indgangsværdi ved lovforslagets fremsættelse. Indgangsværdien (anskaffelsessummen) vil således som udgangspunkt fastsættes til ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med et tillæg på 10 pct., som ifølge forarbejderne skal dække den værdistigning, der antages at have fundet sted i tiden mellem 1. januar 1993 til lovforslagets fremsættelse den 19. maj 1993.

Justitsministeriet finder ikke, at lovforslaget kan antages at indebære et ekspropriativt indgreb.

#### *Ad spørgsmål nr. 54.*

For så vidt angår spørgsmålet om hvorvidt det fremsatte lovforslag indebærer, at der pålægges en skat med tilbagevirkende kraft, skal Justitsministeriet indledningsvis henvise til det ovenfor nævnte notat af 11. juni 1993, side 2 ff., hvor der er redegjort generelt for spørgsmålet om lovens tilbagevirkende kraft.

Det punkt i relation til lovforslagets § 4, stk. 3, hvor der kan tales om lovgivning med tilbagevirkende kraft, er, at lovforslaget ifølge § 8 får virkning for ejendomme, der afstås den 19. maj 1993 eller senere. Da loven – efter lovforslaget – først skal træde i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende, skal loven således

på dette punkt anvendes af myndighederne efter lovens ikrafttræden på kendsgerninger, der har fundet sted før lovens formelle ikrafttræden.

Den kendsgerning (disposition), der er afgørende for anvendelsen af reglerne, er afståelsen af ejendommen, idet det først er i forbindelse hermed, at en værdistigning endeligt kan fastlægges. Det skal endvidere fremhæves, at det kun er den værdistigning, der finder sted *efter* den 19. maj 1993, der skal beskattes, idet anskaffelsessummen sættes til værdien på ejendommen den 19. maj 1993, fastsat på en af de i § 4, stk. 3, nævnte måder. Værdistigninger, der er påløbet indtil 19. maj 1993, beskattes således ikke efter de nye regler.

Såfremt vurderingssummen pr. 19. maj 1993 efter vurderingslovens § 4 B undtagelsesvis – f.eks. fordi der ikke er tale om salg til en i forhold til sælgeren uafhængig tredjemand – måtte blive fastsat til et lavere beløb end den faktiske salgspris, der er opnået ved salg f.eks. d. 10 juni 1993, således at der fremkommer en fortjeneste, der skal beskattes efter de nye regler, er der ikke tale om (yderligere) »tilbagevirkende kraft« i juridisk forstand, idet den kendsgerning, der i givet fald udløser beskatning, som anført er afståelsen, der ligger efter den 19. maj 1993.

Det skal her fremhæves, at det således ikke i relation til spørgsmålet om tilbagevirkende kraft gør nogen forskel, om fastsættelsen af anskaffelsessummen sker ved at tage ejendomsværdien den 1. januar 1993 med et tillæg på 10 pct., eller der efter begæring af den skattepligtige foretages en vurdering efter vurderingslovens § 4 B.