

Lovforslag nr. L 295. Fremsat den 19. maj 1993 af skatteministeren (Stavad)

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.)

§ 1

I lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (Ejendomsavancebeskatningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 866 af 22. oktober 1992, som senest ændret ved lov nr. 214 af 28. april 1993, foretages følgende ændringer:

1. § 1, stk. 1, affattes således:

»Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom medregnes til den skattepligtige indkomst efter reglerne i denne lov.«

2. I § 1, stk. 2, udgår: »også«.

3. I § 4, stk. 1, ændres »stk. 3« til: »stk. 4« og efter »stk. 2« indsættes: »eller stk. 3«.

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 for en ejendom, der er erhvervet efter den 1. januar 1982, 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.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

5. § 5 affattes således:

»§ 5. Anskaffelsessummen forhøjes med et tillæg på 10.000 kr. for anskaffelsesåret og hvert af de efterfølgende kalenderår, hvori den skattepligtige har ejet ejendommen. For ejendomme, som er omfattet af § 4, stk. 3, ydes tillægget fra og med 1993. Tillægget gives dog ikke for det kalenderår, hvori ejendommen afstås, medmindre afståelsen sker i samme kalenderår som anskaffelsen. Såfremt den skattepligtige kun afstår en del af en fast ejendom, nedsættes tillægget efter forholdet mellem anskaffelsessummen for hele ejendommen og anskaffelsessummen for den del af ejendommen, der afstås. Såfremt den skattepligtige ejede ejendommen i sameje med andre, udgør tillægget kun så stor en del af 10.000 kr. årlig, som svarer til den skattepligtiges andel af ejendommen.

Stk. 2. Anskaffelsessummen forhøjes endvidere med afholdte udgifter til vedligeholdelse eller forbedring, i det omfang disse har oversteget 10.000 kr. pr. kalenderår. For ejendomme, som er omfattet af § 4, stk. 3, medtages

alene udgifter, der er afholdt den 1. januar 1993 eller senere. Såfremt ejendommen er begæret vurderet efter vurderingslovens § 4 B, medtages alene udgifter, der er afholdt efter den 19. maj 1993. Vedligeholdelsesudgifter, der har kunnet fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, medregnes ikke. Ved afgørelsen af, om vedligeholdelsesudgifter har kunnet fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, ses der bort fra standardfradraget efter ligningslovens § 15 J. Udgifter til ombygning eller forbedring af afskrivningsberettigede bygninger og installationer i afskrivningsberettigede bygninger, der er fradraget i den skattepligtige indkomst efter afskrivningslovens § 21, stk. 2, samt udgifter, der er fratrukket efter ligningslovens § 8 C, medregnes ikke. Såfremt den skattepligtige kun afstår en del af en fast ejendom, medregnes kun udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der vedrører den afståede del af ejendommen. Udgifterne medregnes i disse tilfælde i det omfang, de i det enkelte kalenderår overstiger tillægget efter stk. 1, 4. pkt. Reglerne i 4., 5. og 6. pkt. gælder tilsvarende. Såfremt den skattepligtige ejede ejendommen i sameje med andre, medregnes kun udgifter til vedligeholdelse og forbedring, som den skattepligtige har afholdt. Udgifterne medregnes i disse tilfælde i det omfang, de i det enkelte kalenderår overstiger tillægget efter stk. 1, 5. pkt. Reglerne i 4., 5. og 6. pkt. gælder tilsvarende.«.

6. I § 6, stk. 1, ændres »den særlige indkomst« til: »den skattepligtige indkomst«.

7. § 6, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Er ejendommen erhvervet på et tidspunkt, der ligger 3 år eller mere forud for afståelsen, nedsættes den opgjorte fortjeneste eller tab med 5 pct. for hvert år, den skattepligtige har ejet ejendommen ud over 3 år. Ved afståelse i det niende år efter ejendommens erhvervelse eller senere nedsættes den opgjorte fortjeneste eller tab med 30 pct.«.

8. I § 6, stk. 3, indsættes efter »frigørelsesafgiftslovens § 8 A, stk. 1, 2 eller 4«: »eller ejendommen er omfattet af § 4, stk. 3, 1. og 2. pkt., og frigørelsesafgiftspligten er opstået inden den 1. januar 1993, eller inden den 19. maj 1993, såfremt der er begæret vurdering efter vurderingslovens § 4 B.«.

9. I § 6 indsættes som *stk. 4-6*:

»Stk. 4. I fortjeneste, der i et givet indkomstår er skattepligtig efter stk. 1-3, kan den skattepligtige fradrage indkomstårets tab ved afståelse af fast ejendom, jf. dog stk. 5. Overstiger årets tab årets fortjenester, kan det overskydende tab fradrages i fortjeneste efter stk. 1-3, i de fem efterfølgende indkomstår. Indenfor denne periode kan tabet kun overføres til fradrag i et senere indkomstår, såfremt det ikke kan rummes i nettofortjeneste ved afståelse af fast ejendom i et tidligere indkomstår.

Stk. 5. Tab ved afståelse af ejendomme, som er omfattet af § 8, eller den del af det opgjorte tab, som forholdsmæssigt svarer til den del af ejendomsværdien, som vurderingsrådet har henført til stuehuset med tilhørende grund og have eller til ejerboligen, jf. § 9, stk. 3, kan ikke fradrages. Er tabet opgjort på grundlag af anskaffessummen efter § 4, stk. 3, 4. pkt., kan tabet ikke overstige det tab, der kan opgøres ved anvendelse af ejendomsværdien efter § 4, stk. 3, 1. og 2. pkt.

Stk. 6. Overstiger en ægtefælles tab dennes fortjenester ved afståelse af fast ejendom, kan det overskydende beløb i indkomståret overføres til fradrag i den anden ægtefælles fortjenester ved afståelse af fast ejendom, såfremt ægtefællerne er samlevende ved indkomstårets udgang, jf. kildeskattelovens § 4. Tabet kan ligeledes overføres til fradrag i den anden ægtefælles fortjenester ved afståelse af fast ejendom i de 5 efterfølgende indkomstår, hvis tabet ikke kan indeholdes i den skattepligtiges nettofortjeneste ved afståelse af fast ejendom i det pågældende indkomstår, og hvis ægtefællerne er samlevende ved indkomstårets udgang.«.

10. Efter § 6 indsættes:

»§ 6 A. Såfremt den skattepligtige erhverver en ejendom, der er omfattet af lovens regler, med undtagelse af ejendomme, der er omfattet af §§ 8 og 9, stk. 4, kan den skattepligtige i stedet for at medregne fortjeneste ved afståelse af fast ejendom til den skattepligtige indkomst vælge at nedsætte anskaffessummen for den erhvervede ejendom med fortjenesten efter følgende regler:

a) Den skattepligtige skal erhverve fast ejendom i det samme indkomstår, som afståelsen sker eller i det nærmest følgende indkomstår.

- b) Nedsættelse skal ske med hele fortjenesten opgjort efter stk. 3, dog højst med et beløb svarende til den kontante anskaffelsessum for den erhvervede ejendom.
- c) Den skattepligtige skal senest begære reglen anvendt ved indsendelsen af selvangivelsen for det indkomstår, hvori erhvervelsen finder sted.

Stk. 2. Reglen finder anvendelse ved afståelse og erhvervelse af ejendomme, der anvendes helt eller delvist i ejerens erhvervsvirksomhed. Det gælder dog ikke virksomhed ved udlejning af fast ejendom.

Stk. 3. Den skattepligtige fortjeneste, hvorved anskaffelsessummen efter stk. 1 kan nedsættes, opgøres som den skattepligtige fortjeneste uden fradrag efter § 6, stk. 2. Er både den afståede og den erhvervede ejendom omfattet af vurderingslovens § 33, stk. 1, stk. 5 eller stk. 7, 1. pkt., nedsættes anskaffelsessummen for den erhvervede ejendom med hele fortjenesten på den afståede ejendom opgjort efter 1. pkt. uden fradrag efter § 9, stk. 1-3. Overstiger fortjenesten opgjort efter 1. og 2. pkt., den kontante anskaffelsessum for den erhvervede ejendom, jf. stk. 1, litra b, beskattes den overskydende fortjeneste efter lovens almindelige regler.«.

11. I § 7, stk. 1, 4. pkt., ændres »§ 5, stk. 3« til: »§ 5, stk. 2«.

12. I § 7, stk. 1, indsættes efter *sidste pkt.*:

»For ejendomme, hvor der er foretaget jordombygning før den 19. maj 1993, opgøres anskaffelsessummen for det tilbyttede areal efter reglerne i § 4, stk. 3. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 4, stk. 3, 4. pkt., opgøres anskaffelsessummen for det tilbyttede areal, som om det var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som det i sin tid afgivne areal. Hertil kan tillægges udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der inden jordombygningen er afholdt vedrørende det i sin tid afgivne areal og tilsvarende udgifter, der er afholdt på det tilbyttede areal inden den 1. januar 1993. Udgifter, som nævnt i § 5, stk. 2, 4., 5. og 6. pkt., medregnes ikke.«.

13. I § 7, stk. 2, 4. pkt., ændres »§ 5, stk. 3« til: »§ 5, stk. 2«.

14. I § 7, stk. 2, indsættes efter *sidste pkt.*:

»For ejendomme, der er mageskiftet før den 19. maj 1993, opgøres anskaffelsessummen for den mageskiftede ejendom efter reglerne i § 4, stk. 3. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 4, stk. 3, 4. pkt., opgøres anskaffelsessummen for den mageskiftede ejendom, som om den var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som den i sin tid afståede ejendom ved mageskiftet. Hertil kan tillægges udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der er afholdt vedrørende den ved mageskiftet afståede ejendom og tilsvarende udgifter, der er afholdt på den ved mageskiftet erhvervede ejendom inden den 1. januar 1993. Udgifter, som nævnt i § 5, stk. 2, 4., 5. og 6. pkt., medregnes ikke.«.

15. I § 7, stk. 3, indsættes efter *sidste pkt.*:

»For ejendomme, der har fået afløst jordrenteligt før den 19. maj 1993, opgøres anskaffelsessummen efter reglerne i § 4, stk. 3. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 4, stk. 3, 4. pkt., benyttes afløsningssummen for jordrenten med et tillæg for bygningsværdien samt udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der er afholdt inden den 1. januar 1993. Udgifter, som nævnt i § 5, stk. 2, 4., 5. og 6. pkt., medregnes ikke.«.

16. I § 9, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »vurderingslovens § 33, stk. 1«: » og skovbrugsejendomme, jf. vurderingslovens § 33, stk. 7, 1. pkt.,«.

17. I § 9, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter »vurderingslovens § 33, stk. 5«: », eller stk. 7, 1. pkt.«.

18. I § 10, stk. 4, litra b og d, ændres »§ 5, stk. 3« til: »§ 5, stk. 2«.

19. § 14 affattes således:

»§ 14. Fortjeneste eller tab som omtalt i § 8 eller § 9, stk. 4, ved et dødsbos salg eller udlæg skal ikke medregnes ved opgørelsen af fortjenesten efter denne lov, hvis et salg før dødsfaldet ville være skattefrit efter disse bestemmelser. I fortjeneste ved et dødsbos salg af ejendomme, der er omfattet af § 9, stk. 1, gives der et fradrag efter § 9, stk. 1-3, hvis der ved afståelse før dødsfaldet var blevet givet et sådant fradrag.

Stk. 2. Fortjeneste ved et dødsbos udlæg af en ejendom beskattes i samme omfang som

salg, når ejendommen ikke er omfattet af stk. 1, og heller ikke blev anvendt helt eller delvist i afdødes eller ægtefællens erhvervsvirksomhed. Udlejning af fast ejendom er ikke erhvervsvirksomhed i 1. pkt.'s forstand.

Stk. 3. Ved opgørelsen af skattepligtig fortjeneste ved afståelse af fast ejendom for den, der som ægtefælle, arving eller legatar har fået udlagt en fast ejendom som omfattet af stk. 1 og 2, fra et dødsbo, anses ejendommen for erhvervet ved udlægget til de værdier, den er opført med i den endelige boopgørelse, en opgørelse efter kildeskattelovens § 20, stk. 2, eller en opgørelse efter kildeskattelovens § 20 C, stk. 4.«.

20. Efter § 14 indsættes:

»§ 14 A. Overskydende tab ved afståelse af fast ejendom, jf. § 6, stk. 4 og 6, kan overtages af et dødsbo, der skiftes i umiddelbar forbindelse med dødsfaldet, og som indtræder i afdødes skattemæssige stilling efter kildeskattelovens § 30. Tabet kan fremføres indenfor samme tidsrum, som det ville have kunnet hos afdøde, og på samme betingelser.

Stk. 2. Hvis en ægtefælle er indtrådt i afdødes skattemæssige stilling efter kildeskattelovens § 29, kan ægtefællen overtage retten til at fremføre et overskydende tab opstået ved afståelse af fast ejendom, jf. § 6, stk. 4 og 6. Tabet kan fremføres inden for samme tidsrum og på samme betingelser, som det ville have kunnet hos afdøde.«.

21. § 15, stk. 2, ophæves.

§ 2

I lov om indkomstskat og formueskat for personer m.v. (personskatteloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 869 af 22. oktober 1992, som senest ændret ved lov nr. 1032 af 19. december 1992, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 1, nr. 15, ændres »§ 53 A, stk. 3.« til: »§ 53 A, stk. 3,«.

2. I § 4, stk. 1, indsættes som nr. 16:
»16) fortjeneste opgjort efter ejendomsavancebeskatningslovens regler.«.

§ 3

I lov om særlig indkomstskat m.v., jf. lovbe-

kendtgørelse nr. 860 af 22. oktober 1992, foretages følgende ændring:

§ 2, stk. 1, nr. 13, ophæves.

§ 4

I lov om opkrævning af indkomst- og formueskat for personer m.v. (Kildeskat), jf. lovbekendtgørelse nr. 778 af 17. september 1992, som senest ændret ved lov nr. 1073 af 23. december 1992, foretages følgende ændringer:

1. § 33, stk. 3, 2. pkt., affattes således:

»Ved fast ejendom, der udlægges fra skattepligtige boer, enten skattefrit efter ejendomsavancebeskatningslovens § 14, stk. 1, eller med beskatning efter ejendomsavancebeskatningslovens § 14, stk. 2, skal arvinger, ægtefælle og legatarer benytte de værdier, der er angivet i § 14 i ejendomsavancebeskatningsloven.«.

2. § 33 C, stk. 1, 3. pkt., ophæves og i stedet indsættes:

»Stk. 2-10 gælder ikke for beskatning af fast ejendom efter ejendomsavancebeskatningsloven medmindre, der er tale om fast ejendom, der helt eller delvist anvendes i overdragerens erhvervsvirksomhed. Udlejning af fast ejendom er ikke erhvervsvirksomhed i 3. pkt.'s forstand.«.

§ 5

I lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. (Selskabsskatteloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 873 af 23. oktober 1992, som senest ændret ved lov nr. 1021 af 19. december 1992, foretages følgende ændringer:

1. § 35 D, affattes således:

»§ 35 D. Ved opgørelse af sparekassens fortjeneste efter lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom opgøres anskaffelsessummen efter reglerne i denne lovs § 4, stk. 3, såfremt ejendommen er erhvervet før den 1. januar 1976. Sparekassen kan dog vælge at lægge ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for overgangsskatteåret eller den kontantomregnede anskaffelsessum til grund, såfremt disse dokumenteres at være højere end den i 1. pkt. nævnte værdi.«.

2. § 35 G affattes således:

»§ 35 G. Ved opgørelse af investeringsforeningens fortjeneste efter lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom opgøres anskaffelsessummen efter reglerne i denne lovs § 4, stk. 3, såfremt ejendommen er erhvervet før den 1. januar 1980. Investeringsforeningen kan dog vælge at lægge ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for overgangsskatteåret eller den kontantomregnede anskaffelsessum til grund, såfremt disse dokumenteres at være højere end den i 1. pkt. nævnte værdi.«.

3. I § 35 K, stk. 1, indsættes efter 3. pkt.:

»Hvis ejendommen er erhvervet før den 19. maj 1993 opgøres anskaffelsessummen efter reglerne i § 4, stk. 3, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, med mindre den i 2. pkt. nævnte ejendomsværdi ligger senere end den 19. maj 1993.«.

§ 6

I lov om beskatning af fonde og visse foreninger (Fondsbeskatningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 772 af 16. september 1992, foretages følgende ændringer:

1. I § 20, stk. 1, indsættes efter sidste pkt.:

»Hvis ejendommen er erhvervet før den 19. maj 1993 opgøres anskaffelsessummen efter reglerne i § 4, stk. 3, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, medmindre den i 1. pkt. nævnte ejendomsværdi ligger senere end den 19. maj 1993. Fonden eller foreningen kan dog vælge at lægge ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for overgangsskatteåret eller anskaffelsessummen til grund, såfremt disse dokumenteres at være højere end anskaffelsessummen opgjort efter reglerne i denne lovs § 4, stk. 3.«.

2. I § 20, stk. 2, ændres »§ 13, 3. pkt., i lov om særlig indkomstskat m.v.« til: »§ 2, stk. 1, litra a og b, i lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v.«.

3. I § 20, stk. 2, indsættes efter sidste pkt.:

»Er ejendommen erhvervet før den 19. maj 1993 opgøres anskaffelsessummen dog efter § 4, stk. 3, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.«.

§ 7

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 550 af 9. juli 1991, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 4 A indsættes:

»§ 4 B. Såfremt ejeren inden den 31. december 1993 efter § 4, stk. 3, i ejendomsavancebeskatningsloven begærer det, foretages særskilt ansættelse af ejendomsværdien for en ejendom efter prisforholdene pr. 19. maj 1993. Ved ansættelsen efter 1. pkt. er det ejendommens tilstand den 19. maj 1993, der lægges til grund ved ansættelsen, jf. dog § 12. Reglerne i § 4, stk. 1-2 og 4, finder tilsvarende anvendelse, og vurderingen sker uden afgift for ejeren. Ansættelse af ejendomsværdi efter 1. pkt. har alene betydning for eventuel opgørelse af skattepligtig avance i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven.«.

2. I § 42, stk. 2, ændres »§§ 4 og 4 A« til: »§§ 4, 4 A og 4 B«.

§ 8

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. Loven har virkning for ejendomme, der afstås den 19. maj 1993 eller senere, eller udlægges fra dødsboer, hvor dødsfaldet er sket efter den 19. maj 1993, eller ved skifte af uskiftet bo, når skiftebegæring er indgivet efter denne dato.

Stk. 3. § 1, nr. 16 og 17 har virkning for ejendomme, der ved årsomvurderingen pr. 1. januar 1990 er vurderet efter vurderingslovens § 33, stk. 7, 1. pkt., når ejendommen afstås den 1. januar 1990 eller senere.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget er et led i regeringens forslag om en gennemgribende omlægning af skattesystemet. Der henvises til bemærkningerne til det samtidig hermed fremsatte forslag til lov om ændring af personskatte-loven og andre skattelove (Skatteomlægning).

Lovforslaget går først og fremmest ud på at ændre de bestående regler om nedtrapning af fortjenesten ved afståelse af andre ejendomme end næringsejendomme og ejerboliger, således at nedtrapningen sker fra det 4. ejerår til det 9. ejerår med 5 pct. om året. Det maksimale nedslag udgør således 30 pct. Gevinst ved afståelse i det 9. ejerår eller senere vil derfor altid blive beskattet med 70 pct. af gevinsten. Samtidig indføres der adgang til at fradrage tab ved afståelse af fast ejendom i anden fortjeneste ved afståelse af fast ejendom. Det fradragsberettigede tab aftrappes efter samme regler som skattepligtig fortjeneste.

Formålet er at opnå en større symmetri i de skattemæssige regler mellem skattepligtige indtægter, fradragsberettigede udgifter og kapitalgevinster.

De gældende regler.

Fortjeneste ved salg af fast ejendom beskattes efter de gældende regler som særlig indkomst. For personer udgør skatten 50 pct. Selskaber og dødsboer betaler ikke særlig indkomstskat og medtager derfor fortjenesten ved opgørelsen af den almindelige indkomst.

Den skattepligtige fortjeneste opgøres som forskellen mellem den kontantomregnede afståelsessum og den kontantomregnede og regulerede anskaffelsessum. Anskaffelsessummen reguleres fra anskaffelsesåret til afståelsesåret efter udviklingen i reguleringstallet i personskattelovens § 20. Anskaffelsessummen forhøjes endvidere med et fast tillæg på 10.000 kr. pr. kalenderår fra og med anskaffelsesåret. Her ud over tillægges afholdte vedligeholdelses- eller forbedringsudgifter, der overstiger 10.000 kr. pr. kalenderår, til anskaffelsessummen. De nævnte tillæg reguleres efter samme principper som anskaffelsessummen.

Fortjenesten opgøres for hver ejendom for sig, og der er ikke fradrag for eventuelle tab.

Afståelse efter mindre end 3 års ejertid beskattes fuldt ud. Ved mere end 3 års ejertid nedsættes fortjenesten med 20 pct. for hvert års ejertid ud over 3 år. Ved afståelse i det 8. år efter anskaffelsen eller senere er fortjenesten helt skattefri. Ud over denne skattefrihed er fortjeneste ved afståelse af en- og tofamilieshuse, sommerhuse og ejerlejligheder m.v. skattefri, hvis boligen har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller i hele ejertiden.

Der kan ikke succederes i afdødes skattemæssige stilling, og udlægsmotageren skal selvstændigt opfylde betingelsen om mere end 7 års ejertid for at opnå skattefrihed ved salg.

De foreslåede regler.

De foreslåede ændringer vil omfatte allerede erhvervet fast ejendom dog som nævnt med undtagelse af ejendomme, der er omfattet af næringsbeskatning og ejerboliger, der fortsat ikke beskattes, når ejendommen har tjent som bolig for ejeren. For en- og tofamilieshuse er det yderligere en betingelse, at ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m², eller at der ifølge offentlig myndighedsbestemmelse ikke kan udstykes grund til selvstændig bebyggelse fra ejendommen, eller at udstykning vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Lovforslaget indeholder foruden ændringen af nedtrappingsordningen af fortjenesten forslag om, at fortjenesten skal medtages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. For personer skal fortjenesten medtages som kapitalindkomst.

Det foreslås samtidigt, at de gældende regler om regulering efter reguleringstallet i personskattelovens § 20 ophæves. Efter de gældende regler reguleres anskaffelsessummen med den procent, beregnet med en decimal, hvormed reguleringstallet i personskattelovens § 20 er ændret fra anskaffelsesåret til afståelsesåret. Pristalsreguleringen blev indført samtidig med ejendomsavancebeskatningsloven i 1982, hvor inflationen var høj, så der hurtigt opstod en stor

forskel mellem anskaffelsespris og salgspris. Da prisstigningstakten nu er bragt ned på et meget lavere niveau, er der ikke længere det samme behov for indeksering af anskaffelssummen. Endvidere indebærer den foreslåede aftrapningsordning, hvorefter fortjeneste efter en årrække alene skal medregnes med 70 pct. til den skattepligtige indkomst, en kompensation for fremtidige prisstigninger. Bestemmelsen foreslås derfor ophævet. Indeksering i afskrivningsloven, som også blev indført i 1982, blev af samme årsag ophævet med virkning fra og med indkomståret 1991.

Der genindføres samtidig adgang til at succedere i afdødes skattemæssige stilling og ved ejendomsoverdragelse i levende live i familieforhold. Bestemmelserne om succession ved virksomhedsoverdragelse i levende live i familieforhold findes i kildeskattelovens § 33 C.

Da lovforslaget er en skærpelse af de gældende regler, er der foreslået overgangsregler, der tager hensyn til, at fortjenester før lovens indførelse ikke beskattes, og at tab, der vedrører tiden før lovens indførelse, ikke kan fradrages ved indkomstopgørelsen. Det er derfor foreslået at gennemføre en indgangsværdi ved lovens fremsættelsesdato den 19. maj 1993.

Indgangsværdien vil som udgangspunktet være handelsværdien, der er udtrykt i den ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 1993. Der tages højde for den værdistigning, der har fundet sted fra 1. januar 1993 - 19. maj 1993 ved at tillade, at der kan tillægges et procenttillæg på 10 pct. til den ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 1993. Såfremt en ejer ikke finder, at denne ejendomsværdi er i overensstemmelse med den kontante værdi i handel ogandel pr. 19. maj 1993, kan den pågældende begære ejendommen omvurderet efter reglerne i lov om vurdering af fast ejendom m.v. inden udgangen af 1993, jf. den med nærværende lovforslag indsatte bestemmelse i vurderingslovens § 4 B. Såfremt en sådan vurdering begæres, skal den pågældende anvende ejendomsværdien efter denne vurdering som anskaffelssum. Der vil endvidere være mulighed for at benytte den oprindelige anskaffelssum med tillæg af vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der er afholdt inden 1. januar 1993, hvis ejendommen er anskaffet efter den 1. januar 1982, og såfremt anskaffelssummen med tillæg er højere end ejendomsværdien.

Forslaget indeholder endvidere en tabsfradragsordning, der giver mulighed for at modregne tab i indkomstårets og de følgende 5 års gevinster på fast ejendom. Tab ved afståelse efter 3 års ejertid nedtrappes efter de samme principper som anvendes ved fortjeneste. Hvor tabet for ejendomme erhvervet

før 19. maj 1993 er opgjort på grundlag af den faktiske anskaffelssum, kan tabet dog ikke fradrages med et større beløb, end hvis tabet var opgjort ved anvendelse af ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10 pct. eller ejendomsværdien efter en vurdering efter vurderingslovens § 4 B, såfremt en sådan er begæret. Der indføres endvidere adgang til at overføre et uudnyttet tab til en samlevende ægtefælle.

Ændringerne foreslås som nævnt at få virkning for allerede erhvervede ejendomme, således at reglerne finder anvendelse på alle ejendomme, der afstås den 19. maj 1993 eller senere.

Administrative konsekvenser

Der henvises til de administrative bemærkninger i det samtidig hermed fremsatte forslag til lov om ændring af personskatteoven og andre skattelove (Skatteomlægning).

Provenumæssige konsekvenser

De foreslåede skærper af ejendomsavancebeskatningen anslås med baggrund i de seneste års prisfald på ejendomsmarkedet at medføre et begrænset merprovenu de første år, måske af størrelsesordenen 100 mill. kr.

På lidt længere sigt med et højere ejendomsprisniveau som følge af lavere renteniveau og en gunstigere konjunktursituation vil merprovenuet blive betydeligt større.

Den samlede provenuvirkning af hele skatteomlægningen, herunder virkningen for stat og kommune, er vist i lovforslaget om ændring af personskatteoven.

Spaltehenvisninger

Ejendomsavancebeskatningsloven er senest ændret ved lov nr. 214 af 28. april 1993, jf. Folketingstidende 1992-93, sp. 1965, 4516, 8095, 8264; tillæg A, 3611; tillæg B, 1029.

Personskatteoven er senest ændret ved lov nr. 1032 af 19. december 1992, jf. Folketingstidende 1992-93, sp. 77, 734, 3952, 4340; tillæg A, 175; tillæg B, 495, 605; tillæg C, 553.

Kildeskatteoven er senest ændret ved lov nr. 1073 af 23. december 1992, jf. Folketingstidende 1992-93, sp. 3359, 3528, 4026, 4350; tillæg A, 5827; tillæg B, 525, 695; tillæg C, 557.

Selskabsskatteoven er senest ændret ved lov nr. 1021 af 19. december 1992, jf. Folketingstidende

1992-93, sp. 826, 1638, 3758, 3772; tillæg A, 2105; tillæg B, 279; tillæg C, 225.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1.

Det foreslås, at fortjeneste ved afståelse af fast ejendom skal beskattes som skattepligtig almindelig indkomst. For personer vil fortjenesten blive beskattet som kapitalindkomst. Der henvises til bemærkningerne til § 2.

Til nr. 2 og 3.

Der er tale om konsekvensændringer.

Til nr. 4.

De ændrede beskatningsregler for afståelse af fast ejendom omfatter ikke skattefri fortjeneste, som er optjent før lovens ikrafttrædelse. Alle, der har erhvervet en ejendom før den 19 maj 1993, skal opgøre en særlig indgangsværdi.

Indgangsværdien udgør en af følgende værdier:

1. Den ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 (handelsværdien) med et tillæg på 10 pct., eller

2. ejendomsværdien i henhold til en vurdering efter vurderingslovens § 4 B, jf. bemærkningerne til § 7, der er begæret inden 31. december 1993, såfremt ejeren ikke finder, at ejendomsværdien er udtryk for handelsværdien pr. den 19. maj 1993, eller

3. den oprindelige kontantomregnede anskaffelsessum med tillæg af vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der er afholdt inden den 1. januar 1993 for ejendomme, der er erhvervet efter den 1. januar 1982.

Såfremt den pågældende har begæret vurdering efter vurderingslovens § 4 B, skal den pågældende anvende ejendomsværdien efter denne vurdering som anskaffelsessum, med mindre den oprindelige anskaffelsessum med tillæg af vedligeholdelses- og forbedringsudgifter er højere. I såfald kan den oprindelige anskaffelsessum anvendes.

Til nr. 5.

Den hidtidige regulering af anskaffelsessummen m.v. efter reguleringstallet i personskattelovens § 20 foreslås ophævet.

Efter lovforslaget indrømmes der tillæg til indgangsværdien og til anskaffelsessummen for ejen-

domme erhvervet den 19. maj eller senere efter følgende regler:

Ejendomsværdien, som indgangsværdi:

Hvis den ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10 pct. eller værdien i henhold til begæret omvurdering 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 1. januar 1993 eller senere.

Såfremt der er begæret omvurdering efter vurderingslovens § 4 B, kan alene udgifter, som er omfattet af § 5, stk. 2, afholdt efter den 19. maj 1993, medregnes til indgangsværdien.

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.

Ejendomme erhvervet efter den 19. maj 1993:

Det faste tillæg på 10.000 kr. om året gives for anskaffelsesåret og hvert af de følgende kalenderår, hvori den skattepligtige har ejet ejendommen.

Vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der er omfattet af § 5, stk. 2, kan tillige tillægges anskaffelsessummen.

Det foreslås endvidere, at tilslutningsudgifter, der i forvejen er fratrukket i den skattepligtige indkomst ifølge ligningslovens § 8 C, ikke kan tillægges anskaffelsessummen.

Til nr. 6.

Der er tale om en konsekvensændring i sammenhæng med den omtalte ændring under nr. 1.

Til nr. 7.

Det foreslås, at der sker en omlægning af aftrappingsreglerne vedrørende opgørelse af fortjenesten, og at der indføres en tilsvarende aftrappingsordning for opgørelse af tab ved afståelse af fast ejendom. Indenfor 3 års ejertid skal fortjenesten beskattes fuldt ud, og tabet kan fradrages fuldt ud. Fra det 4. til det 9. ejerår nedsættes fortjenesten eller tabet med 5 pct. om året. Herefter beskattes 70 pct. af fortjenesten fra og med det 9. ejerår, og tabet kan fradrages med 70 pct.

Til nr. 8.

Når indgangsværdien ved opgørelsen af fortjenesten opgøres på grundlag af ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 eller ejendomsværdien ifølge en vurdering efter vurderingslovens § 4 B, kan der ikke ske fradrag af en frigørelsesafgift, der er opstået inden 1. januar 1993 henholdsvis 19. maj 1993.

Til nr. 9.

Det foreslås, at der indføres fradragsadgang for tab på fast ejendom. Tabsfradraget er kildeartbegrænset til fortjeneste på fast ejendom. Tab på fast ejendom vil alene kunne modregnes i indkomstårets og de følgende 5 års gevinster på fast ejendom. Har ejendommen ikke været ejet i 3 år, kan tabet fradrages fuldt ud i anden ejendomsgevinst. Tab efter 3 års ejertid nedtrappes efter de samme regler som fortjeneste og kan fradrages med det nedtrappede beløb i anden gevinst på fast ejendom.

Tab, der vedrører afståelse af en- og tofamilieshuse, sommerhuse og ejerlejligheder m.v., der kan sælges skattefrit, hvis boligen har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller i hele ejertiden, kan ikke fradrages. Tab, der vedrører landbrugsstuehuse m.v., der er skattefrie efter reglerne i § 9, kan heller ikke fradrages.

Da det ikke er hensigten, at de ændrede beskatningsregler vedrørende fast ejendom skal give mulighed for, at der kan fradrages tab, der vedrører perioden før lovens ikrafttræden, indeholder lovforslaget en særlig beskatningsregel vedrørende tabsfradrag. Såfremt den skattepligtige har valgt den oprindelige anskaffelsessum som grundlag for opgørelse af den skattepligtige indkomst, og der herved opgøres et tab, kan tabet ikke fradrages med et større beløb end det tab, der kan opgøres ved i stedet at anvende ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10 pct., eller ejendomsværdien pr. 19. maj 1993, såfremt der er foretaget en vurdering efter vurderingslovens § 4 B.

Overstiger en ægtefælles tab dennes fortjenester ved afståelse af fast ejendom, kan det overskydende beløb i indkomståret overføres til fradrag i den anden ægtefælles fortjenester ved afståelse af fast ejendom, såfremt ægtefællerne er samlevende ved indkomstårets udgang, jf. kildeskattelovens § 4. Tabet kan ligeledes overføres til fradrag i den anden ægtefælles fortjenester ved afståelse af fast ejendom i de 5 efterfølgende indkomstår, hvis tabet ikke kan indeholdes i den skattepligtiges nettofortjenester ved afståelse af fast ejendom i det pågældende indkomstår. Det er en betingelse, at ægtefællerne er samlevende for det indkomstår, hvor tabet overføres til fradrag.

Til nr. 10.

Skattepligtige, der ved salg af en fast ejendom, hvor der konstateres en fortjeneste efter lovens regler, kan ved genanskaffelse af en ny ejendom vælge at modregne fortjenesten i anskaffelsessummen for den nye ejendom. Den skattepligtige kan således vælge at videreføre den skattepligtige fortjeneste og udskyde skattebetalingen til en senere ejendomsafståelse. Ved en senere afståelse vil den skattepligtige også kunne vælge at udskyde beskatningen, såfremt betingelserne herfor er opfyldt. Er betingelserne i øvrigt opfyldt, kan arvinger m.v. succedere i en sådan ejendom.

En af betingelserne for at modregne en fortjeneste i anskaffelsessummen for en ny ejendom er, at der sker genanskaffelse i det samme indkomstår eller i det nærmest følgende indkomstår.

Det er endvidere en betingelse, at der er en fortjeneste ved afståelsen af fast ejendom. Hele fortjenesten skal modregnes, såfremt den skattepligtige ønsker at anvende disse regler. Er fortjenesten større end anskaffelsessummen for den nye ejendom, kan der dog ikke fradrages et større beløb, end et beløb svarende til den kontante anskaffelsessum for den erhvervede ejendom.

Såfremt der afstås flere ejendomme, hvor der er såvel fortjeneste som tab, kan den skattepligtige vælge mellem at overføre hele fortjenesten ved salg af en ejendom til modregning i anskaffelsessummen for en ny ejendom, i det omfang fortjenesten kan rummes i anskaffelsessummen, eller at modregne fortjenesten i eventuelle tab ved afståelse af fast ejendom. En eller flere fortjenester kan fordeles og modregnes i anskaffelsessummen for en eller flere ejendomme, såfremt betingelserne i øvrigt er opfyldt.

Adgangen til at modregne fortjeneste i anskaffelsessummen kan kun ske, når ejendommen, der henholdsvis afstås og anskaffes, anvendes helt eller delvis i ejerens erhvervsvirksomhed. Erhvervsvirksomhed omfatter ikke udlejning af fast ejendom. Reglen finder derfor ikke anvendelse i de tilfælde, hvor ejendommen udelukkende er en udlejningsejendom. Vælger den skattepligtige at modregne fortjenesten ved genanskaffelsen af en ny ejendom, skal det senest angives i selvangivelsen for det indkomstår, hvori genanskaffelsen finder sted. Såfremt fortjeneste er beskattet for det foregående indkomstår, genoptages ansættelsen. Tilbagebetaling af eventuel overskydende skat sker efter de gældende regler.

Fortjenesten, der kan modregnes i anskaffelsessummen for en ny ejendom, opgøres som forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen, som den er angivet i § 6, stk. 1, og reduceret med en

F. t. l. vedr. fast ejendom m.m.

evt. pålignet frigørelsesafgift. Fortjenesten nedsættes ikke med den procentvise nedtrapning i forhold til ejertiden, som sker fra det 4. ejerår. Er både den afståede og den erhvervede ejendom omfattet af vurderingslovens § 33, stk. 1, stk. 5 eller stk. 7 vedrørende landbrugsejendomme m.v., indrømmes der ikke fradrag efter § 9, stk. 1-3 for den del af fortjenesten, der forholdsmæssigt falder på den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren.

Overstiger den således opgjorte fortjeneste den kontante anskaffelsessum for den erhvervede ejendom, beskattes den overskydende fortjeneste efter lovens almindelige regler, dvs. med nedtrapning af fortjenesten efter reglerne i § 6 og med fradrag for ejerboligandel efter reglerne i § 9, stk. 1-3.

Reglerne kan beskrives ved følgende eksempel:

Den skattepligtige afstår en ejendom den 1. juli 1994. Fortjenesten før ejertidsfradrag udgør 500.000 kr.

Den 1. december 1994 købes en ejendom for 2 mio. kr. Den skattepligtige kan vælge at lade sig beskatte af fortjenesten på 500.000 kr. eller nedsætte anskaffelsessummen på den erhvervede ejendom med 500.000 kr. Den fremtidige anskaffelsessum, der senere skal lægges til grund ved afståelsen af den erhvervede ejendom er 1.500.000 kr., tillagt 10.000 kr. pr. år fra 1994 og hvert af de følgende kalenderår indtil ejendommen afstås, og tillagt afholdte vedligeholdelses- og forbedringsudgifter efter reglerne i lovens § 5. Ved en senere afståelse sker nedtrapningen af fortjenesten og tab på grundlag af anskaffelsestidspunktet for ejendommen, der er anskaffet den 1. december 1994.

Hvis der ikke erhverves fast ejendom senest i året efter afståelsesåret, eller hvis fortjenesten ikke kan rummes fuldt ud i anskaffelsessummen for den erhvervede ejendom, beskattes fortjenesten eller den del af fortjenesten, der ikke kan rummes i anskaffelsessummen i det indkomstår, hvori fortjenesten blev konstateret. Fortjenesten opgøres da efter lovens almindelige regler herunder reglerne om nedtrapning af fortjenesten i § 6, og reglerne om ejerboligfradrag efter § 9, stk. 1-3.

Til nr. 11 og 13.

Der er tale om konsekvensændringer.

Til nr. 12, 14 og 15.

De foreslåede ændringer til ejendomme, hvor der er foretaget jordombytning, mageskifte eller afløst jordrenteligt før den 19. maj 1993, er konsekvensændringer som følge af de foreslåede overgangsregler, der er omtalt til nr. 4.

Til nr. 16 og 17.

Ved lov nr. 827 af 19. december 1989 blev vurderingslovens § 33 ændret, således at der for skovbrugsejendomme fastsættes en fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener som bolig for ejeren og på den øvrige ejendom ved vurderinger fra og med årsvurderingen pr. 1. januar 1990. Det foreslås, at de pågældende ejendomme bliver omfattet af ejerboliger, der er fritaget for beskatning, svarende til de gældende regler for landbrugsejendomme m.v.

Til nr. 18.

Der er tale om konsekvensændring.

Til nr. 19.

Der gives adgang til at succedere i afdødes skattemæssige stilling.

Der kan dog ikke succederes i ejendomme, hvis den ikke er anvendt helt eller delvist i afdødes eller dennes ægtefælles erhvervsvirksomhed. Erhvervsvirksomhed omfatter ikke i denne forbindelse udlejning af fast ejendom.

Dødsboet beskattes ikke ved salg eller udlæg af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder samt andre fortjenester og tab, der er omfattet af § 8, hvis ejendommen før dødsfaldet kunne være solgt skattefrit efter § 8 eller § 9, stk. 4. I fortjeneste ved et dødsbos salg af ejendomme, der er omfattet af § 9, stk. 1, gives der et fradrag efter § 9, stk. 1-3, hvis der ved afståelse før dødsfaldet var blevet givet et sådant fradrag.

Ved udlæg af en ejendom, der er fritaget for beskatning, eller der udlægges uden succession, skal ægtefælle, arving eller legatar ved en senere afståelse, anse ejendommen for erhvervet ved udlægget til de værdier, den er opført med i den endelige boopgørelse, en opgørelse efter kildeskattelovens § 20, stk. 2, eller en opgørelse efter kildeskattelovens § 20 C, stk. 4.

Til nr. 20.

Afdødes uudnyttede tab ved afståelse af fast ejendom, som efter skattelovgivningens almindelige regler kan fremføres til fradrag i senere års gevinster ved afståelse af fast ejendom af tilsvarende karakter, kan overtages af dødsboet.

Hvis en ægtefælle levede sammen med afdøde inden dødsfaldet og er indtrådt i afdødes skattemæssige stilling efter kildeskattelovens § 29, overtager ægtefællen også et evt. uudnyttet tab hos afdøde, som kan fremføres hos ægtefællen indenfor samme tidsrum, som det ville have kunnet hos afdøde og på de samme betingelser.

Til nr. 21.

Bestemmelsen foreslås ophævet som konsekvens af, at der ved lovens anvendelse benyttes handelsværdien pr. 19. maj 1993 eller anskaffelsessummen for ejendomme, der er anskaffet efter 1. januar 1982.

Til § 2

Til nr. 1 og 2.

Det foreslås, at fortjeneste ved afståelse af fast ejendom for personer er kapitalindkomst.

Til § 3

Der er tale om konsekvensændring som følge af, at fortjenesten foreslås beskattet som almindelig indkomst i stedet for særlig indkomst.

Til § 4

Til nr. 1.

Der er tale om en konsekvensændring som følge af, at der gives mulighed for succession i afdødes skattemæssige stilling, dog ikke fast ejendom, der kan sælges skattefrit af boet, eller hvor boet skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningslovens § 14, stk. 2.

Til nr. 2.

Det foreslås, at der gives mulighed for at succedere ved ejendomsoverdragelse i levende live i familieforhold.

Til § 5

Til nr. 1.

Efter den gældende bestemmelse er der fastsat regler for opgørelse af anskaffelsessummen for fast ejendom, der er erhvervet før sparekasser blev skattepligtige.

Anskaffelsessummen skal lægges til grund ved opgørelse af fortjeneste, når ejendommen afstås.

Det foreslås, at anskaffelsessummen for fast ejendom, der er erhvervet, før sparekasser blev skattepligtige, skal opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3. Hvis det dokumenteres at ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for overgangsskatteåret eller den kontantomregnede anskaffelsessum er højere end ejendomsværdien pr. 19. maj 1993, kan dette dog lægges til grund.

Til nr. 2.

Efter den gældende bestemmelse er der fastsat regler for opgørelse af anskaffelsessummen for fast ejendom, der er erhvervet, for investeringsforeninger blev skattepligtige.

Anskaffelsessummen skal lægges til grund ved opgørelse af fortjeneste, når ejendommen afstås.

Det foreslås, at anskaffelsessummen for fast ejendom, der er erhvervet før investeringsforeninger blev skattepligtige, skal opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3. Hvis det dokumenteres at ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for overgangsskatteåret eller den kontantomregnede anskaffelsessum er højere end ejendomsværdien pr. 19. maj 1993, kan dette dog lægges til grund.

Til nr. 3.

Gensidige forsikringsforeninger skal efter skattepligtens indtræden ved opgørelsen af fortjeneste efter lov om beskatning ved afståelse af fast ejendom anvende ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for overgangsskatteåret i stedet for anskaffelsessummen, når ejendommen er erhvervet forud for det indkomstår, der ligger til grund for skatteansættelsen for overgangsåret.

Er ejendommen erhvervet før den 19. maj 1993, skal den gensidige forsikringsforening opgøre anskaffelsessummen efter reglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3, medmindre den seneste vurdering forud for overgangsskatteåret ligger senere end den 19. maj 1993.

Til § 6

Til nr. 1 og 2.

Fonde skal efter skattepligtens indtræden ved opgørelsen af fortjeneste efter lov om beskatning ved afståelse af fast ejendom anvende ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for overgangsskatteåret i stedet for anskaffelsessummen, når ejendommen er erhvervet inden det indkomstår, der ligger til grund for skatteansættelsen for overgangsskatteåret. Fonden kan vælge at lægge anskaffelsessummen til grund, hvis den er højere.

Er ejendommen erhvervet før den 19. maj 1993 skal fonden opgøre anskaffelsessummen efter reglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3, medmindre den seneste vurdering forud for overgangsskatteåret ligger senere end den 19. maj 1993.

Til nr. 3.

Det foreslås, at fortjeneste, der er indtrådt efter denne bestemmelse, alene beskattes i det omfang

fortjenesten er optjent efter den 19. maj 1993. Ved opgørelse af fortjeneste efter § 20, stk. 2 skal anskaffelsessummen derfor opgøres efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3, når ejendommen er erhvervet før den 19. maj 1993.

Til § 7

Til nr. 1 og 2.

Det foreslås, at give ejere af ejendomme omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3, ret til at begære, at der foretages en særskilt vurdering. Den særskilte vurdering skal ske på grundlag af prisforholdene og ejendommens tilstand pr. 19. maj 1993. Begæringen skal indgives inden den 31. december 1993. Klagefristen er efter forslaget 4 uger. Tilsvarende gælder for vurderinger efter vurderingslovens §§ 4 og 4 A.

Vurdering efter den foreslåede § 4 B har efter forslaget alene betydning for opgørelse af skattepligtig avance efter ejendomsavancebeskatningsloven.

I det omfang vurderingsrådene i forbindelse med en § 4 B-vurdering bliver opmærksom på, at en ejendom på grund af andre forhold end den generelle prisstigning i perioden 1. januar 1993 – 19. maj 1993 er væsentligt for lavt vurderet, må det forventes, at dette forhold vil afspejle sig i en højere ansættelse ved de efterfølgende vurderinger.

Til § 8

Det foreslås, at loven skal have virkning for ejendomme, der afstås den 19. maj 1993 eller senere, eller udlægges fra dødsboer, hvor dødsfaldet er sket efter den 19. maj 1993, eller ved skifte af uskiftet bo, når skiftebegæring er indgivet efter denne dato.

Det foreslås dog, at ændringen vedrørende § 1, nr. 16 og 17, som følge af ændringerne i vurderingsloven for skovbrugsejendomme skal have virkning fra tidspunktet af ændringen af vurderingsloven. Bestemmelsen skal således gælde for skovbrugsejendomme, hvor der ved årsopvurderingen pr. 1. januar 1990 er sket en fordeling af ejendomsværdien på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom, når salget sker den 1. januar 1990 eller senere.

Bilag

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

§ 1

I lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (Ejendomsavancebeskatningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 866 af 22. oktober 1992, som senest ændret ved lov nr. 214 af 28. april 1993, foretages følgende ændringer:

1. § 1, stk. 1, affattes således:

»Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom medregnes til den skattepligtige indkomst efter reglerne i denne lov.«.

§ 1. Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom medregnes ved opgørelsen af skattepligtig særlig indkomst efter reglerne i denne lov.

2. I § 1, stk. 2, udgår: »også«.

§ 1.---

Stk. 2. Er der ved afståelsen af den pågældende ejendom indvundet en fortjeneste, der er omfattet af § 2, nr. 2, i lov om særlig indkomstskat m.v., skal også denne fortjeneste medregnes i den særlige indkomst.

3. I § 4, stk. 1, ændres »stk. 3« til: »stk. 4« og efter »stk. 2« indsættes: »eller stk. 3«.

§ 4. Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom opgøres som forskellen mellem på den ene side afståelsessummen omregnet efter stk. 3 og på den anden side anskaffelsessummen opgjort efter stk. 2 og reguleret efter § 5.

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 for en ejendom, der er erhvervet efter den 1. januar 1982, 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.«.

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

5. § 5 affattes således:

»§ 5. Anskaffelsessummen forhøjes med et tillæg på 10.000 kr. for anskaffelsesåret og hvert af de efterfølgende kalenderår, hvori den skattepligtige har ejet ejendommen. For ejendomme, som er omfattet af § 4, stk. 3, ydes tillægget fra og med 1993. Tillægget gives dog ikke for det kalenderår, hvori ejendommen afstås, medmindre afståelsen sker i samme kalenderår som anskaffelsen. Såfremt den skattepligtige kun afstår en del af en fast ejendom, nedsættes tillægget efter forholdet mellem anskaffelsessummen for hele ejendommen og anskaffelsessummen for den del af ejendommen, der afstås. Såfremt den skattepligtige ejede ejendommen i sameje med andre, udgør tillægget kun så stor en del af 10.000 kr. årlig,

som svarer til den skattepligtiges andel af ejendommen.

Stk. 2. Anskaffelsessummen forhøjes endvidere med afholdte udgifter til vedligeholdelse eller forbedring, i det omfang disse har overstegt 10.000 kr. pr. kalenderår. For ejendomme, som er omfattet af § 4, stk. 3, medtages alene udgifter, der er afholdt den 1. januar 1993 eller senere. Såfremt ejendommen er begæret vurderet efter vurderingslovens § 4 B, medtages alene udgifter, der er afholdt efter den 19. maj 1993. Vedligeholdelsesudgifter, der har kunnet fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, medregnes ikke. Ved afgørelsen af, om vedligeholdelsesudgifter har kunnet fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, ses der bort fra standardfradraget efter ligningslovens § 15 J. Udgifter til ombygning eller forbedring af afskrivningsberettigede bygninger og installationer i afskrivningsberettigede bygninger, der er fradraget i den skattepligtige indkomst efter afskrivningslovens § 21, stk. 2, samt udgifter, der er fratrukket efter ligningslovens § 8 C, medregnes ikke. Såfremt den skattepligtige kun afstår en del af en fast ejendom, medregnes kun udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der vedrører den afståede del af ejendommen. Udgifterne medregnes i disse tilfælde i det omfang, de i det enkelte kalenderår overstiger tillægget efter stk. 1, 4. pkt. Reglerne i 4., 5. og 6. pkt. gælder tilsvarende. Såfremt den skattepligtige ejede ejendommen i sameje med andre, medregnes kun udgifter til vedligeholdelse og forbedring, som den skattepligtige har afholdt. Udgifterne medregnes i disse tilfælde i det omfang, de i det enkelte kalenderår overstiger tillægget efter stk. 1, 5. pkt. Reglerne i 4., 5. og 6. pkt. gælder tilsvarende.«.

§ 5. Anskaffelsessummen reguleres med den procent, beregnet med en decimal, hvorved reguleringstallet i personskattelovens § 20 er ændret fra anskaffelsesåret til afståelsesåret. For årene 1985 til 1989 anvendes et særligt reguleringstal, som i 1985 er 90,6, i 1986 94,0, i 1987 97,1, i 1988 101,6 og i 1989 106,7.

Stk. 2. Den regulerede anskaffelsessum forhøjes med et tillæg på 10.000 kr. for anskaffelsesåret og hvert af de efterfølgende kalenderår, hvori den skattepligtige har ejet ejendommen. Tillægget gives dog ikke for det kalenderår, hvori ejendommen afstås, medmin-

dre afståelsen sker i samme kalenderår som anskaffelsen. Såfremt den skattepligtige kun afstår en del af en fast ejendom, nedsættes tillægget efter forholdet mellem anskaffelsessummen for hele ejendommen og anskaffelsessummen for den del af ejendommen, der afstås. Såfremt den skattepligtige ejede ejendommen i sameje med andre, udgør tillægget kun så stor en del af 10.000 kr. årlig, som svarer til den skattepligtiges andel af ejendommen. Det beløb, den regulerede anskaffelsessum herefter kan forhøjes med, reguleres efter stk. 1 fra det kalenderår, tillægget vedrører, til det kalenderår, hvori ejendommen afstås.

Stk. 3. Den regulerede anskaffelsessum forhøjes endvidere med afholdte udgifter til vedligeholdelse eller forbedring, i det omfang disse har overstegt 10.000 kr. pr. kalenderår. Vedligeholdelsesudgifter, der har kunnet fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, medregnes ikke. Ved afgørelsen af, om vedligeholdelsesudgifter har kunnet fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, ses der bort fra standardfradraget efter ligningslovens § 15 J. Udgifter til ombygning eller forbedring af afskrivningsberettigede bygninger og installationer i afskrivningsberettigede bygninger, der er fradraget i den skattepligtige indkomst efter afskrivningslovens § 21, stk. 2, medregnes ikke. Såfremt den skattepligtige kun afstår en del af en fast ejendom, medregnes kun udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der vedrører den afståede del af ejendommen. Udgifterne medregnes i disse tilfælde i det omfang, de i det enkelte kalenderår overstiger tillægget efter stk. 2, 3. pkt. Reglerne i 2., 3. og 4. pkt. gælder tilsvarende. Såfremt den skattepligtige ejede ejendommen i sameje med andre, medregnes kun udgifter til vedligeholdelse og forbedring, som den skattepligtige har afholdt. Udgifterne medregnes i disse tilfælde i det omfang, de i det enkelte kalenderår overstiger tillægget efter stk. 2, 4. pkt. Reglerne i 2., 3. og 4. pkt. gælder tilsvarende. Den del af vedligeholdelses- og forbedringsudgifterne, som den regulerede anskaffelsessum herefter kan forhøjes med, reguleres efter stk. 1 fra kalenderåret for vedligeholdelsesarbejdets eller forbedringens fuldførelse til det kalenderår, hvori ejendommen afstås.

6. I § 6, *stk. 1*, ændres »den særlige indkomst« til: »den skattepligtige indkomst«.

§ 6. Den opgjorte fortjeneste ved afståelse af fast ejendom medregnes fuldt ud ved opgørelsen af den særlige indkomst, når ejendommen er erhvervet på et tidspunkt, der ligger mindre end tre år forud for afståelsen.

— — —

7. § 6, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Er ejendommen erhvervet på et tidspunkt, der ligger 3 år eller mere forud for afståelsen, nedsættes den opgjorte fortjeneste eller tab med 5 pct. for hvert år, den skattepligtige har ejet ejendommen ud over 3 år. Ved afståelse i det niende år efter ejendommens erhvervelse eller senere nedsættes den opgjorte fortjeneste eller tab med 30 pct.«

§ 6.— —

Stk. 2. Er ejendommen erhvervet på et tidspunkt, der ligger 3 år eller mere forud for afståelsen, nedsættes den opgjorte fortjeneste med 20 pct. for hvert år, den skattepligtige har ejet ejendommen ud over 3 år. Fortjeneste ved afståelse i det ottende år efter ejendommens erhvervelse eller senere beskattes ikke.

— — —

8. I § 6, stk. 3, indsættes efter »frigørelsesafgiftslovens § 8 A, stk. 1, 2 eller 4«: »eller ejendommen er omfattet af § 4, stk. 3, 1. og 2. pkt., og frigørelsesafgiftspligten er opstået inden den 1. januar 1993, eller inden den 19. maj 1993, såfremt der er begæret vurdering efter vurderingslovens § 4 B.«

§ 6.— —

Stk. 3. Hvis der i den periode, hvor den skattepligtige har ejet ejendommen, er pålagt ejendommen frigørelsesafgift, nedsættes den opgjorte fortjeneste efter stk. 1-2 med et beløb, der svarer til det dobbelte af den pålignede frigørelsesafgift. Dette gælder dog ikke, hvis frigørelsesafgiften er tilbagebetalt eller bortfaldet efter frigørelsesafgiftslovens § 8 A, stk. 1, 2 eller 4.

9. I § 6 indsættes som stk. 4-6:

»Stk. 4. I fortjeneste, der i et givet indkomstår er skattepligtig efter stk. 1-3, kan den skattepligtige fradrage indkomstårets tab ved afståelse af fast ejendom, jf. dog stk. 5. Overstiger årets tab årets fortjenester, kan det oversky-

dende tab fradrages i fortjeneste efter stk. 1-3, i de fem efterfølgende indkomstår. Indenfor denne periode kan tabet kun overføres til fradrag i et senere indkomstår, såfremt det ikke kan rummes i nettofortjeneste ved afståelse af fast ejendom i et tidligere indkomstår.

Stk. 5. Tab ved afståelse af ejendomme, som er omfattet af § 8, eller den del af det opgjorte tab, som forholdsmæssigt svarer til den del af ejendomsværdien, som vurderingsrådet har henført til stuehuset med tilhørende grund og have eller til ejerboligen, jf. § 9, stk. 3, kan ikke fradrages. Er tabet opgjort på grundlag af anskaffessummen efter § 4, stk. 3, 4. pkt., kan tabet ikke overstige det tab, der kan opgøres ved anvendelse af ejendomsværdien efter § 4, stk. 3, 1. og 2. pkt.

Stk. 6. Overstiger en ægtefælles tab dennes fortjenester ved afståelse af fast ejendom, kan det overskydende beløb i indkomståret overføres til fradrag i den anden ægtefælles fortjenester ved afståelse af fast ejendom, såfremt ægtefællerne er samlevende ved indkomstårets udgang, jf. kildeskattelovens § 4. Tabet kan ligeledes overføres til fradrag i den anden ægtefælles fortjenester ved afståelse af fast ejendom i de 5 efterfølgende indkomstår, hvis tabet ikke kan indeholdes i den skattepligtiges nettofortjeneste ved afståelse af fast ejendom i det pågældende indkomstår, og hvis ægtefællerne er samlevende ved indkomstårets udgang.«

10. Efter § 6 indsættes:

»§ 6 A. Såfremt den skattepligtige erhverver en ejendom, der er omfattet af lovens regler, med undtagelse af ejendomme, der er omfattet af §§ 8 og 9, stk. 4, kan den skattepligtige i stedet for at medregne fortjeneste ved afståelse af fast ejendom til den skattepligtige indkomst vælge at nedsætte anskaffessummen for den erhvervede ejendom med fortjenesten efter følgende regler:

- a) Den skattepligtige skal erhverve fast ejendom i det samme indkomstår, som afståelsen sker eller i det nærmest følgende indkomstår.
- b) Nedsættelse skal ske med hele fortjenesten opgjort efter stk. 3, dog højst med et beløb svarende til den kontante anskaffessum for den erhvervede ejendom.
- c) Den skattepligtige skal senest begære reglen anvendt ved indsendelsen af selvangi-

velsen for det indkomstår, hvori erhvervelsen finder sted.

Stk. 2. Reglen finder anvendelse ved afståelse og erhvervelse af ejendomme, der anvendes helt eller delvist i ejerens erhvervsvirksomhed. Det gælder dog ikke virksomhed ved udlejning af fast ejendom.

Stk. 3. Den skattepligtige fortjeneste, hvorved anskaffelsessummen efter stk. 1 kan nedsættes, opgøres som den skattepligtige fortjeneste uden fradrag efter § 6, stk. 2. Er både den afståede og den erhvervede ejendom omfattet af vurderingslovens § 33, stk. 1, stk. 5 eller stk. 7, 1. pkt., nedsættes anskaffelsessummen for den erhvervede ejendom med hele fortjenesten på den afståede ejendom opgjort efter 1. pkt. uden fradrag efter § 9, stk. 1-3. Overstiger fortjenesten opgjort efter 1. og 2. pkt., den konstante anskaffelsessum for den erhvervede ejendom, jf. stk. 1, litra b, beskattes den overskydende fortjeneste efter lovens almindelige regler.«

11. I § 7, stk. 1, 4. pkt., ændres »§ 5, stk. 3« til: »§ 5, stk. 2«.

12. I § 7, stk. 1, indsættes efter *sidste pkt.*:

»For ejendomme, hvor der er foretaget jordombytning før den 19. maj 1993, opgøres anskaffelsessummen for det tilbyttede areal efter reglerne i § 4, stk. 3. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 4, stk. 3, 4. pkt., opgøres anskaffelsessummen for det tilbyttede areal, som om det var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som det i sin tid afgivne areal. Hertil kan tillægges udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der inden jordombygningen er afholdt vedrørende det i sin tid afgivne areal og tilsvarende udgifter, der er afholdt på det tilbyttede areal inden den 1. januar 1993. Udgifter, som nævnt i § 5, stk. 2, 4., 5. og 6. pkt., medregnes ikke.«

§ 7. Ved jordombytning som led i en jordfordelingssag efter lov om jordfordeling mellem landejendomme samt ved jordombytning, som led i en ekspropriation efter lov nr. 186 af 4. juni 1964, efter lov om offentlige veje eller efter lov om planlægning kan den skattepligtige forlange, at der ved opgørelsen af fortjenesten ses bort fra den afståelse af ubebygget areal, der efter værdiforholdene på tids-

punktet for jordombygningen modsvares af modtaget ubebygget areal. Skatteministeren fastsætter regler om opgørelsen af fortjenesten. Ved senere afståelse af et tilbyttet areal, der efter værdiforholdene på tidspunktet for jordbyttet blev modsvaret af afgivet areal, opgøres anskaffelsessummen for det tilbyttede areal, som om det var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som det i sin tid afgivne areal. Udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der inden jordombygningen er afholdt vedrørende det i sin tid afgivne areal, tages herved i betragtning i det i § 5, stk. 3, angivne omfang.

13. I § 7, stk. 2, 4. pkt., ændres »§ 5, stk. 3« til: »§ 5, stk. 2«.

14. I § 7, stk. 2, indsættes efter *sidste pkt.*:

»For ejendomme, der er mageskiftet før den 19. maj 1993, opgøres anskaffelsessummen for den mageskiftede ejendom efter reglerne i § 4, stk. 3. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 4, stk. 3, 4. pkt., opgøres anskaffelsessummen for den mageskiftede ejendom, som om den var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som den i sin tid afståede ejendom ved mageskiftet. Hertil kan tillægges udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der er afholdt vedrørende den ved mageskiftet afståede ejendom og tilsvarende udgifter, der er afholdt på den ved mageskiftet erhvervede ejendom inden den 1. januar 1993. Udgifter, som nævnt i § 5, stk. 2, 4., 5. og 6. pkt., medregnes ikke.«

§ 7. — —

Stk. 2. Uden for de i stk. 1 anførte tilfælde kan skatteministeren eller den, ministeren bemyndiger hertil, efter ansøgning fra den skattepligtige tillade, at fortjeneste, der indvindes ved mageskifte af ubebyggede arealer, fritages for beskatning. Fritagelse skal dog kunne meddeles, selv om der fra en af siderne ud over arealet ydes et vederlag af højst 10.000 kr. Såfremt fritagelse meddeles, skal anskaffelsessummen for den ejendom, der erhverves ved mageskiftet, ved senere afståelse opgøres, som om ejendommen var erhvervet til samme tidspunkt og for samme beløb som den ejendom, der afstås ved mageskiftet. Udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der inden mageskiftet er afholdt vedrørende den ved mage-

skiftet afståede ejendom, tages herved i betragtning i det i § 5, stk. 3, angivne omfang.

— — —

15. I § 7, stk. 3, indsættes efter sidste pkt.:

»For ejendomme, der har fået afløst jordrentepligt før den 19. maj 1993, opgøres anskaffelsessummen efter reglerne i § 4, stk. 3. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 4, stk. 3, 4. pkt., benyttes afløsningssummen for jordrenten med et tillæg for bygningsværdien samt udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der er afholdt inden den 1. januar 1993. Udgifter, som nævnt i § 5, stk. 2, 4., 5. og 6. pkt., medregnes ikke.«

§ 7.— — —

Stk. 3. For ejendomme, der har fået afløst jordrentepligt, opgøres anskaffelsessummen som afløsningssummen for jordrenten med et tillæg for bygningsværdien. Skatteministerens fastsætter regler om beregning af dette tillæg. Anskaffelsessummen omregnes efter § 4, stk. 1, og reguleres efter § 5.

16. I § 9, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »vurderingslovens § 33, stk. 1«: » og skovbrugsejendomme, jf. vurderingslovens § 33, stk. 7, 1. pkt.,«

§ 9. Ved salg af ejendomme, der på afståelsestidspunktet helt eller delvis benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1, gives der et fradrag i den opgjorte fortjeneste efter stk. 2 og 3, såfremt afståelsen omfatter stuehuset. Samme fradrag gives ved afståelse af ejendomme, der indeholder én eller to selvstændige lejligheder, når ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, jf. vurderingslovens § 33, stk. 5.

— — —

17. I § 9, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter »vurderingslovens § 33, stk. 5«: », eller stk. 7, 1. pkt.«

§ 9.— — —

Stk. 3. Fradraget efter stk. 1 udgør den del af den opgjorte fortjeneste, som forholdsmæssigt svarer til den del af ejendomsværdien, som vurderingsrådet har henført til stuehuset med tilhørende grund og have, jf. vur-

deringslovens § 33, stk. 4, eller til ejerboligen, jf. vurderingslovens § 33, stk. 5. Skatteministerens fastsætter regler om fordelingen af ejendomsværdien i tilfælde, hvor denne ikke er foretaget i forbindelse med vurderingen. Ejerboligandelen kan dog højst udgøre et grundbeløb på 486.400 kr. Grundbeløbet reguleres efter personskattelovens § 20. Som beregningsgrundlag anvendes den senest forud for afståelsen ansatte ejendomsværdi, reguleret efter vurderingslovens § 2 A.

— — —

18. I § 10, stk. 4, litra b og d, ændres »§ 5, stk. 3« til: »§ 5, stk. 2«.

§ 10.— — —

Stk. 4. Ved senere afståelse af den genopførte ejendom kan den skattepligtige ved opgørelsen af den regulerede anskaffelsessum efter § 5 kun medregne:

- a) — — —
 - b) vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der var afholdt, før skaden skete, i det omfang de kan medregnes efter § 5, stk. 3,
 - c) — — —
 - d) udgifter til vedligeholdelse og forbedring af den genopførte ejendom, i det omfang de kan medregnes efter § 5, stk. 3.
- — —

19. § 14 affattes således:

»§ 14. Fortjeneste eller tab som omtalt i § 8 eller § 9, stk. 4, ved et dødsbos salg eller udlæg skal ikke medregnes ved opgørelsen af fortjenesten efter denne lov, hvis et salg før dødsfaldet ville være skattefrit efter disse bestemmelser. I fortjeneste ved et dødsbos salg af ejendomme, der er omfattet af § 9, stk. 1, gives der et fradrag efter § 9, stk. 1-3, hvis der ved afståelse før dødsfaldet var blevet givet et sådant fradrag.

Stk. 2. Fortjeneste ved et dødsbos udlæg af en ejendom beskattes i samme omfang som salg, når ejendommen ikke er omfattet af stk. 1, og heller ikke blev anvendt helt eller delvist i afdødes eller ægtefællens erhvervsvirksomhed. Udlejning af fast ejendom er ikke erhvervsvirksomhed i 1. pkt.'s forstand.

Stk. 3. Ved opgørelsen af skattepligtig fortjeneste ved afståelse af fast ejendom for den, der som ægtefælle, arving eller legatar har fået udlagt en fast ejendom som omfattet af stk. 1 og

2, fra et dødsbo, anses ejendommen for erhvervet ved udlægget til de værdier, den er opført med i den endelige boopgørelse, en opgørelse efter kildeskattelovens § 20, stk. 2, eller en opgørelse efter kildeskattelovens § 20 C, stk. 4.«

§ 14. Fortjeneste ved udlæg af fast ejendom i et dødsbo til ægtefælle, arvinger og legatarer medregnes ikke ved opgørelsen af boets skattepligtige indkomst. Dette gælder, selv om den udlagte ejendoms værdi overstiger modtagerens andel i boet.

Stk. 2. Ved opgørelsen af skattepligtig fortjeneste ved afståelse af fast ejendom for den, der som ægtefælle, arving eller legatar har fået udlagt en fast ejendom fra et dødsbo, anses ejendommen for erhvervet ved udlægget til de værdier, den er opført med i den endelige boopgørelse, en opgørelse efter kildeskattelovens § 20, stk. 2, eller en opgørelse efter kildeskattelovens § 20 C, stk. 4.

20. Efter § 14 indsættes:

»§ 14 A. Overskydende tab ved afståelse af fast ejendom, jf. § 6, stk. 4 og 6, kan overtages af et dødsbo, der skiftes i umiddelbar forbindelse med dødsfaldet, og som indtræder i afdødes skattemæssige stilling efter kildeskattelovens § 30. Tabet kan fremføres indenfor samme tidsrum, som det ville have kunnet hos afdøde, og på samme betingelser.

Stk. 2. Hvis en ægtefælle er indtrådt i afdødes skattemæssige stilling efter kildeskattelovens § 29, kan ægtefællen overtage retten til at fremføre et overskydende tab opstået ved afståelse af fast ejendom, jf. § 6, stk. 4 og 6. Tabet kan fremføres inden for samme tidsrum og på samme betingelser, som det ville have kunnet hos afdøde.«

21. § 15, stk. 2, ophæves.

§ 15. — —

Stk. 2. Ved afståelse af bygninger samt særlige installationer i bygninger, der har været afskrivningsberettigede efter de hidtil gældende regler, finder loven anvendelse, såfremt loven fører til en lavere beskatning end de hidtil gældende regler.

§ 2

I lov om indkomstskat og formueskat for personer m.v. (personskatteloven), jf.

lovbekendtgørelse nr. 869 af 22. oktober 1992, som senest ændret ved lov nr. 1032 af 19. december 1992, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 1, nr. 15, ændres »§ 53 A, stk. 3.« til: »§ 53 A, stk. 3.«.

§ 4. Kapitalindkomst omfatter det samlede nettobeløb af

— — —

15) afkast efter pensionsbeskatningslovens § 53 A, stk. 3.

2. I § 4, stk. 1, indsættes som nr. 16:

»16) fortjeneste opgjort efter ejendomsavancebeskatningslovens regler.«.

§ 3

I lov om særlig indkomstskat m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 860 af 22. oktober 1992, foretages følgende ændring:

§ 2, stk. 1, nr. 13, ophæves.

§ 2. Ved opgørelsen af særlig indkomst medregnes:

— — —

13) Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, der efter lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom skal beskattes som særlig indkomst.

§ 4

I lov om opkrævning af indkomst- og formueskat for personer m.v. (Kildeskat), jf. lovbekendtgørelse nr. 778 af 17. september 1992, som senest ændret ved lov nr. 1073 af 23. december 1992, foretages følgende ændringer:

1. § 33, stk. 3, 2. pkt., affattes således:

»Ved fast ejendom, der udlægges fra skattepligtige boer, enten skattefrit efter ejendomsavancebeskatningslovens § 14, stk. 1, eller med beskatning efter ejendomsavancebeskatningslovens § 14, stk. 2, skal arvinger, ægtefælle og legatarer benytte de værdier, der er angivet i § 14 i ejendomsavancebeskatningsloven.«.

§ 33. — —

Stk. 3. Ved udlæg af aktier, der ikke er omfattet af §§ 2 a, 2 b, 2 c, 3 eller 4, stk. 2 og 3, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af aktier m.v., skal arvinger, ægtefælle og legatarer benytte de værdier, der er angivet i § 10, stk. 2 og 4, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af aktier m.v. Ved udlæg af fast ejendom skal arvinger, ægtefælle og legatarer benytte de værdier, der er angivet i § 14 i lov om beskatning ved afståelse af fast ejendom.

— — —

2. § 33 C, stk. 1, 3. pkt., ophæves og i stedet indsættes:

»Stk. 2-10 gælder ikke for beskatning af fast ejendom efter ejendomsavancebeskatningsloven medmindre, der er tale om fast ejendom, der helt eller delvist anvendes i overdragerens erhvervsvirksomhed. Udlejning af fast ejendom er ikke erhvervsvirksomhed i 3. pkt.s forstand.«.

§ 33 C. Ved overdragelse i levende live af en virksomhed eller en andel heraf til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn eller søskendes børnebørn kan parterne i overdragelsen anvende reglerne i stk. 2-10. Adoptivforhold eller stedbarnsforhold sidestilles med naturligt slægtsskabsforhold. Stk. 2-10 gælder ikke for fast ejendom, som er omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven. Stk. 2-10 gælder heller ikke for fortjeneste, der skal beskattes efter reglerne i kursgevinstbeskatningsloven, medmindre det sker efter reglerne i samme lovs § 3, stk. 1, § 4 eller § 6, stk. 1. For aktier, anparter og andelsbeviser og lignende gælder aktieavancebeskatningslovens § 11, uanset om de indgår i virksomheden.

— — —

§ 5

I lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. (Selskabsskatteloven), jf. lovebekendtgørelse nr. 873 af 23. oktober 1992, som senest ændret ved lov nr. 1021 af 19. december 1992, foretages følgende ændringer:

1. § 35 D affattes således:

»§ 35 D. Ved opgørelse af sparekassens fortjeneste efter lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom opgøres anskaf-

felsessummen efter reglerne i denne lovs § 4, stk. 3, såfremt ejendommen er erhvervet før den 1. januar 1976. Sparekassen kan dog vælge at lægge ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for overgangsskatteåret eller den kontantomregnede anskaffelsessum til grund, såfremt disse dokumenteres at være højere end den i 1. pkt. nævnte værdi.«.

§ 35 D. Ved opgørelse af fortjeneste efter lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom træder ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for overgangsskatteåret i stedet for anskaffelsessummen, såfremt ejendommen er erhvervet før den 1. januar 1976. Sparekassen kan dog vælge at lægge anskaffelsessummen til grund, såfremt denne dokumenteres at være højere end den i 1. pkt. nævnte værdi.

Stk. 2. Har sparekassen forud for overgangsskatteåret været skattepligtig af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, jf. § 13, 3. punktum, i lov om særlig indkomstskat m.v., skal sparekassen ved afståelse af ejendommen endvidere beskattes af den forud for overgangsskatteåret efter disse regler indtrådte fortjeneste. Ved opgørelse af denne fortjeneste lægges det efter stk. 1 som anskaffelsesudgift anvendte beløb til grund som afståelsessum.

Stk. 3. De beløb, der efter stk. 1 og 2 anvendes som anskaffelsessum eller afståelsessum, omregnes til kontantværdi efter regler, der fastsættes af skatteministeren.

2. § 35 G affattes således:

»§ 35 G. Ved opgørelse af investeringsforeningens fortjeneste efter lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom opgøres anskaffelsessummen efter reglerne i denne lovs § 4, stk. 3, såfremt ejendommen er erhvervet før den 1. januar 1980. Investeringsforeningen kan dog vælge at lægge ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for overgangsskatteåret eller den kontantomregnede anskaffelsessum til grund, såfremt disse dokumenteres at være højere end den i 1. pkt. nævnte værdi.«.

§ 35 G. Ved opgørelse af investeringsforeningens fortjeneste efter lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom træder ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for overgangsskatteåret i stedet

for anskaffelsessummen, såfremt ejendommen er erhvervet før den 1. januar 1980. Investeringsforeningen kan dog vælge at lægge anskaffelsessummen til grund, såfremt denne dokumenteres at være højere end den i 1. pkt. nævnte værdi.

Stk. 2. Har investeringsforeningen forud for overgangsskatteåret været skattepligtig af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, jf. § 13, 3. pkt., i lov om særlig indkomstskat m.v., skal investeringsforeningen ved afståelse af ejendommen endvidere beskattes af den forud for overgangsskatteåret efter disse regler indtrådte fortjeneste. Ved opgørelse af denne fortjeneste lægges det efter stk. 1 som anskaffelsesudgift anvendte beløb til grund som afståelsessum.

Stk. 3. De beløb, der efter stk. 1 og 2 anvendes som anskaffelsessum eller afståelsessum, omregnes til kontantværdi efter regler, der fastsættes af skatteministeren.

3. I § 35 K, stk. 1, indsættes efter 3. pkt.:

»Hvis ejendommen er erhvervet før den 19. maj 1993 opgøres anskaffelsessummen efter reglerne i § 4, stk. 3, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, med mindre den i 2. pkt. nævnte ejendomsværdi ligger senere end den 19. maj 1993.«.

§ 35 K. Ved opgørelse af tab eller fortjeneste efter ejendomsavancebeskatningsloven, aktieavancebeskatningsloven eller kursgevinstloven for gensidige forsikringsforeninger, der er overgået til beskatning efter § 1, stk. 1, nr. 5, gælder 2.-8. punktum samt stk. 2-4, når aktivet eller gælden er erhvervet henholdsvis påtaget forud for det indkomstår, der ligger til grund for skatteansættelsen for overgangsskatteåret. For fast ejendom træder ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for overgangsskatteåret i stedet for anskaffelsessummen. Foreningen kan dog vælge at lægge anskaffelsessummen til grund. For aktier træder kursværdien ved begyndelsen af det indkomstår, der ligger til grund for skatteansættelsen for overgangsskatteåret, i stedet for anskaffelsessummen. Foreningen kan dog vælge at lægge anskaffelsessummen til grund. For fordringer og gæld træder kursværdien ved begyndelsen af det indkomstår, der ligger til grund for skatteansættelsen for overgangsskatteåret, i stedet for anskaffelsessummen henholdsvis værdien ved gældens

påtagelse. Foreningen kan dog vælge at lægge sidstnævnte værdier til grund. Valget skal træffes samlet for samtlige fordringer og forpligtelser under ét.

— — —

§ 6

I lov om beskatning af fonde og visse foreninger (Fondsbeskatningsloven), jf. lovbeholdtgørelse nr. 772 af 16. september 1992, foretages følgende ændringer:

1. I § 20, stk. 1, indsættes efter *sidste pkt.*:

»Hvis ejendommen er erhvervet før den 19. maj 1993 opgøres anskaffelsessummen efter reglerne i § 4, stk. 3, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, med mindre den i 1. pkt. nævnte ejendomsværdi ligger senere end den 19. maj 1993. Fonden eller foreningen kan dog vælge at lægge ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for overgangsskatteåret eller anskaffelsessummen til grund, såfremt disse dokumenteres at være højere end anskaffelsessummen opgjort efter reglerne i denne lovs § 4, stk. 3.«.

§ 20. Ved opgørelsen af fondes og foreningers fortjeneste efter lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom træder ejendomsværdien ved den seneste forud for overgangsskatteåret foreliggende vurdering i stedet for anskaffelsessummen, såfremt ejendommen er erhvervet inden det indkomstår, der ligger til grund for skatteansættelsen for overgangsskatteåret. Fonden eller foreningen kan dog vælge at lægge anskaffelsessummen til grund, hvis det dokumenteres, at denne er højere end den i 1. pkt. nævnte værdi.

— — —

2. I § 20, stk. 2, ændres »§ 13, 3. pkt., i lov om særlig indkomstskat m.v.« til: »§ 2, stk. 1, litra a og b, i lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v.«.

3. I § 20, stk. 2, indsættes efter *sidste pkt.*:

»Er ejendommen erhvervet før den 19. maj 1993 opgøres anskaffelsessummen dog efter § 4, stk. 3, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.«.

Stk. 2. Har fonden eller foreningen forud for overgangsskatteåret været skattepligtig af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, jf. § 13, 3. pkt., i lov om særlig indkomstskat m.v., skal fonden eller foreningen desuden beskattes af den fortjeneste, der efter disse regler er indtrådt forud for overgangsskatteåret. Ved opgørelse af denne fortjeneste lægges det efter stk. 1 som anskaffelsesudgift anvendte beløb til grund som afståelsessum.

— — —

§ 7

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 550 af 9. juli 1991, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 4 A indsættes:

»§ 4 B. Såfremt ejeren inden den 31. december 1993 efter § 4, stk. 3, i ejendomsavancebeskatningsloven begærer det, foretages særskilt

ansættelse af ejendomsværdien for en ejendom efter prisforholdene pr. 19. maj 1993. Ved ansættelsen efter 1. pkt. er det ejendommens tilstand den 19. maj 1993, der lægges til grund ved ansættelsen, jf. dog § 12. Reglerne i § 4, stk. 1-2 og 4, finder tilsvarende anvendelse, og vurderingen sker uden afgift for ejeren. Ansættelse af ejendomsværdi efter 1. pkt. har alene betydning for eventuel opgørelse af skattepligtig avance i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven.«.

2. I § 42, *stk. 2*, ændres »§§ 4 og 4 A« til: »§§ 4, 4 A og 4 B«.

§ 42.— — —

Stk. 2. Ved de almindelige vurderinger og årsomvurderingerne skal klage være indgivet senest 15. oktober i vurderingsåret. Ved de i medfør af §§ 4 og 4 A foretagne vurderinger er klagefristen 4 uger fra datoen for meddelelsen om resultatet af vurderingen.