

Lovforslag nr. L 59. Fremsat den 28. oktober 1986 af Thoft (SF), Lenger (SF), Jes Lunde (SF), Ruth Olsen (SF) og Ebba Strange (SF)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder m.v.

(Skærpelse af beskatningen)

§ 1

I lov nr. 193 af 9. april 1986 om beskatning af fortjeneste ved førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder m.v. foretages følgende ændringer:

1. § 1, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Loven gælder ikke for fortjeneste ved afståelse af en ejerlejlighed, som ejeren eller dennes husstand har beboet i mindst 2 år af det tidsrum, hvori den pågældende har ejet ejerlejligheden.«

2. § 1, stk. 6, 2. pkt., ophæves.

3. § 3 ophæves.

4. § 4 ophæves.

5. § 5 affattes således:

»§ 5. En længstlevende ægtefælle, der er omfattet af kildeskattelovens § 29, stk. 1-3, indtræder i afdødes skattemæssige stilling med hensyn til opgørelsen af den skattepligtige indkomst efter denne lov.

6. § 6 ophæves.

7. § 9 ophæves.

§ 2

Loven har virkning for afståelse af ejerlejligheder, hvor lejeforholdene er ophørt den 28. oktober 1986 eller senere.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Siden ejerlejlighedsbegrebet blev introduceret i Danmark i 1966, er der oprettet mere end 135.000 ejerlejligheder til beboelse. Størstedelen af disse er opstået ved opdeling af ældre udlejningsejendomme.

Opdelingerne har i de fleste tilfælde givet anledning til endog meget store fortjenester.

Adgangen til at opdele ældre udlejningsejendomme blev ophævet i 1979. Men da ejerlejlighederne først kan sælges som ejerboliger, efterhånden som de oprindelige lejere fraflytter lejlighederne, findes der stadigvæk mere end 40.000 ejerlejligheder, der er opdelt i perioden 1966-79, som endnu ikke er solgt som ejerlejligheder.

Størstedelen af de mere end 40.000 usolgte ejerlejligheder vil blive solgt som ejerboliger i løbet af den næste halve snes år.

Efter de sidste par års meget store stigninger i ejerlejlighedspriserne kan den gennemsnitlige fortjeneste pr. ejerlejlighed forsigtigt anslås til mindst 200.000 kr. pr. ejerlejlighed.

Det drejer sig således om samlede fortjenester på mere end 8 mia. kr., hvoraf størstedelen vil blive realiseret i løbet af de kommende 10 år.

Størstedelen af disse fortjenester er efter gældende lovgivning skattefri.

Det skønnes, at omkring $\frac{1}{4}$ af salgene vil blive beskattet, fordi der er tale om egentlig næringsvirksomhed. Resten vil være spekulationssalg, der efter gældende lovgivning som hovedregel vil være skattefri. Der kan ganske vist blive tale om beskatning efter ejendomsavancebeskatningsloven eller efter lov om beskatning af fortjeneste ved førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder m.v. Men på grund af meget vidtgående fritagelsesbestemmelser vil langt de fleste salg blive fritaget for beskatning.

Det kan således skønnes, at fortjenester på i alt mindst 5 mia. kr. vil blive fritaget for beskatning.

Det er formålet med dette lovforslag at sikre, at også disse fortjenester bliver beskattet.

Tidligere forslag

Socialistisk Folkeparti fremsatte allerede i folketingsåret 1982-83 forslag om, at fortjeneste indvundet ved førstegangsoverdragelse skulle medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Se Folketingstidende 1982-83, forhandlingerne sp. 4339 og 6454 samt tillæg A sp. 1997 og tillæg B sp. 2973.

Lovforslaget blev ikke vedtaget. Men i en beretning over forslaget tilsluttede et flertal i Folketingets skatte- og afgiftsudvalg sig, at der burde arbejdes videre på at tilvejebringe et beslutningsforslag med henblik på eventuel lovgivning.

Socialistisk Folkeparti fremsatte derfor i folketingsåret 1983-84 i såvel 1. som 2. samling et nyt forslag om inddragelse af de nævnte fortjenester (forslag til lov om frigørelsesafgift af ejerlejligheder). Se Folketingstidende 1983-84, 1. samling, forhandlingerne sp. 3703 og tillæg A sp. 2217, samt Folketingstidende 1983-84, 2. samling, forhandlingerne sp. 313 og 1303 og tillæg A sp. 1129.

Gældende lovgivning

I forbindelse med forliget mellem regeringspartierne, Det Radikale Venstre og Socialdemokratiet om en skattereform blev der gennemført en lov om beskatning af fortjeneste ved førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder m.v.

Skattereformpartierne har således anerkendt, at der er tale om fortjenester, der principielt bør beskattes.

Loven indeholder imidlertid så omfattende fritagelsesbestemmelser, at den er fuldstændig værdiløs.

De første 5 salg i en 5-årig periode er således fritaget for beskatning. Derefter kan der i løbet af de næste 5 år på ny skattefrit sælges 5 ejerlejligheder osv.

Skattepligten indtræder, når lejligheden frigøres for det bestående lejemål.

Yed hjælp af simpel skatteplanlægning vil skattepligtige, der ejer et større antal ejerlejligheder, kunne unddrage sig beskatningen. En passende del af ejerlejlighederne skal blot sælges til familie og

venner. Køberne vil oftest efter nogle år kunne sælge ejerlejlighederne skattefrit eller i værste fald blive beskattet efter den meget lempelige ejendomsavancebeskatningslov.

Det fremgik da også af bemærkningerne til lovforslaget, at det årlige provenu kun forventes at blive nogle få mill. kr. Dette beløb står i skarp kontrast til de milliardfortjenester, der opnås af spekulanterne.

Lovforslagets indhold

Det fremsatte lovforslag går ud på at ophæve lovens fritagelsesbestemmelser.

Bestemmelsen om, at der over en 5-årig periode kan sælges 5 ejerlejligheder skattefrit, foreslås således ophævet.

Derved opnås det, at samtlige salg af ejerlejligheder, der efter lovens gennemførelse kan omdannes til ejerboliger, beskattes.

Dette opnås ved at lade den nugældende bestemmelse i lovens § 1, stk. 4, udgå.

De øvrige foreslåede ændringer drejer sig stort set alle om konsekvensændringer.

Det skønnes, at en gennemførelse af lovforslaget vil give et årligt merprovenu på mindst 200 mill. kr.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til nr. 1

Dette er lovforslagets hovedbestemmelse. Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger.

Der foreslås indsat en ny fritagelsesbestemmelse, der sikrer, at ejere, der i mindst 2 år har anvendt ejerlejligheden til egen beboelse, ikke indrages under loven. Det vil typisk dreje sig om skattepligtige, der kun ejer en enkelt ejerlejlighed, som på grund af midlertidig fraflytning er udlejet i en kortere periode.

Til nr. 2-5

Der er tale om konsekvensændringer.

Til nr. 6

Efter lovens § 6 er fortjeneste ved et dødsbos afståelse eller udlæg af en ejerlejlighed fritaget for beskatning efter loven.

Det samme gælder senere afståelse af en ejerlejlighed, der er udlagt fra et dødsbo til en ægtefælle, arving eller legatar. Disse fritagelsesbestemmelser foreslås ophævet.

Til nr. 7

Der er tale om en konsekvensændring.