

Skatteudvalget (2. samling)
(Alm. del - bilag 507)
aktieavance; ejendomsavance
(Offentligt)

S



Skatteudvalget
Folketinget
Christiansborg
1240 København K

SKATTEUDVALGET
(2. samling)
Alm. del - bilag 507 (offentligt)

OMTRYKT (27/9-02)
(Yderligere bilag vedlagt)


Anmodning om foretræde for Folketingets skatteudvalg

På vegne af sammenslutningen af boliginteressentskaber og andelsforeninger skal jeg anmode om foretræde for Folketingets skatteudvalg.

På foretrædet vil Jan Ingebrigtsen, Læssøesgade 57, st. tv., 8000 Århus C og jeg selv Svend Roald Thorhauge, Hedemannsgade 16, 2, 8000 Århus C møde op.

Et skriftlig resumé af vores ærinde er vedlagt i 60 kopier.

Århus den 18. september 2002


Svend Thorhauge
Formand for Sabisaf

Urimelig beskatning rammer århusianere i flæng

Efter reglerne i ejendomsavancebeskatningslovens undtagelsesparagraf er der ikke beskatning ved salg af fast privat ejendom, det gælder også selv om der er tale om en privat ejerkræds:

§ 8. Stk. 3. Reglerne i stk. 1 gælder også ved afståelse af en anpart af en fast ejendom med mere end 2 beboelseslejligheder, såfremt anparten er forbundet med brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, og lejligheden har tjent til bolig for ejeren af anparten eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet anparten, og hvor betingelserne for at kunne afstå anparten skattefrit efter nærværende stykke har været opfyldt.

Således lyder lovteksten og for lægmand må det tolkes således, at man ikke skal betale skat af en eventuel fortjeneste ved salg af en lejlighed som man selv har boet i. En tolkning som den tidligere skatteminister gav opbakning til fra Folketingets tælerstol den 20. september 2001: »Skattefrihedsbestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8 skal sikre, at man ikke beskattes ved salg af den ejendom, man har boet«.

Ikke desto mindre ændrede skatteforvaltningen i Århus praksis i sommeren 2001, hvorefter forvaltningen beskattede salg af lejligheder i boliginteressentskaber. På grund af ligningsbekendtgørelsens forældelsesfrist er de første sager helt tilbage fra 1998. Det betyder, at borgere, der for fire år siden solgte deres private bolig, pludselig må imødesee regninger på adskillige tusinde kroner. I Sabisaf finder vi det betænkeligt, at enkelte skatteborgere således bebyrdes af 'lovgivning' med tilbagevirkende kraft. Sagerne er anket, men her mere end et år efter, at der er gjort indsigelse, er ankesagerne endnu ikke berammet. Det skyldes blandt andet, at forvaltningen tilbage i september 2001 har bedt skatteministeriet udtale sig i sagen. Det er endnu ikke sket. Derfor har rådmanden for magistratens 5. afdeling i brev af 21. juni også rykket skatteministeriet for en afklaring, da sagen er til væsentlig ulempe for alle implicerede parter.

Baggrund

Situationen er opstået fordi Ligningsrådet i udtalelse af 22. maj 2001 afgjorde, at der ville være beskatning ved likvidering af en andelsforening (salg af en hel udlejningsejendom). Ligningsrådet

udtalte sig *ikke* om beskatning ved salg af de enkelte lejligheder, men lagde i deres afgørelse om beskatning ved salg af hele ejendommen et bilag fra skatteforvaltningen i Århus til grund. Det er dette skatteforvaltningens eget papir, som skatteforvaltningen nu hjemler deres praksisændring i: forvaltningen hjemler kort sagt sig selv.

Om foreningerne

Andelsforeninger og boliginteressentskaber med mere end tre lejligheder er primært et uheldigt Århusfænomen. De opstod hovedsageligt i slutningen af firserne som led i en række ejendoms-mæglere og ejere af udlejningsejendommers spekulation i et betrængt boligmarked. Det har siden 1994 været ulovligt at oprette sådanne boligfællesskaber, da Folketinget stoppede spekulationen og samtidig normaliserede retstilstanden for de andelshavere og boliginteressenter, som var blevet fanget i spillet.

Normaliseringen betød at medlemmerne i denne type foreninger til dels blev reguleret efter andelsboligloven (blandt andet prisfastsættelsen), til dels blev reguleret som ejerlejligheder (blandt andet betaler de som alle andre private ejendoms-ejere ejendomsværdibeskatning). Efter lovændringerne i 1994 udtalte alle eksperter, herunder statsautoriseret revisor Jens Thoft, der dengang sad i Folketingets skatteudvalg, at nu var boligfællesskaberne ude af gråzonen. Nu var de reguleret som alle andre private boligejere. I den anledning udarbejdede Sabisaf en standardvedtægt for andelsforeningerne og en standardkontrakt for boliginteressentskaberne, som skulle tilsikre at foreningerne hørte under den ændrede lovgivning.

Sabisaf vil gerne på vegne af sine medlemmer opfordre skatteudvalget til gennem en fortolkningspræcisering eller tilsvarende, at ligestille disse borgere med de øvrige private ejendomssejere, så vi igen kan få en gennemskuelig praksis på området, og så en så væsentlig del af retssikkerheden som forudsigeligheden genetableres.

På Sabisafs vegne



Svend Thorhauge (formand)

FORSLAG TIL LOV OM SÆRLIG INDKOMSTSKAT M.V. (GOODWILL, AKTIER OG ANDELSBOLIGER M.V.), IF. FOLKETINGSTIENENDE 1975-76
4087 TILLOEG A, SP. 4087 F. t. l. vedr. særlig indkomstskat m. v. 4088

4089

arealer er under 1.400 kvadratmeter. Det svarer til hvad der er bestemt i parcelhusreglen.

§ 2 A, stk. 4, angår tilfælde, hvor brugeren til en lejlighed i en ejendom med mere end 2 lejligheder ikke er knyttet til en andel eller lignende i et bolig-selskab, men til en anpart i selve ejendommen. Det vil sige, at anpartshaveren har skødt på en vis del af den samlede ejendom. Efter de gældende regler beskattes fortjeneste ved afståelse af sådanne anpartar efter lovens regler om afståelse af fast ejendom. Lovforslaget indfører fritagelse for denne beskattning under samme betingelser som parcelhusreglen.

Til § 1, nr. 2.

Som nævnt i de almindelige bemærkninger foreslås beskattningen af fortjeneste på goodwill lempet ved indførelsen af et særligt fradrag. Fradragets størrelse er afhængigt af den periode, hvori sælgeren har ejet virksomheden. Hvis ejeren kun overdrager en del af virksomheden, f. eks. en filial, forudsættes fradraget beregnet i forhold til den tid, i hvilken han har ejet filialen.

Af administrative grunde er det fundet hensigtsmæssigt at regne ejerperiodens begyndelsestidspunkt fra udgangen af det indkomstår, hvori ejeren har påbegyndt driften af virksomhed, d.v.s. det år, hvori overskud eller underskud af virksomheden første gang skal indgå i opgørelsen af hans skattepligtige indkomst. Dette tidspunkt vil kunne konstateres ved gennemsyn af ældre selvangivelser, medens det efter mange års forløb kan være vanskeligt at konstatere det nøjagtige tidspunkt, da han blev ejer af virksomheden.

Formålet med fradragetsreglen er navnlig at hjælpe mangeårige indehavere af mindre virksomheder. Fradragetsreglen kan derfor først benyttes, efter at den pågældende har ejet virksomheden i 5 år. Efter 5 års forløb udgør fradraget 10 pct., og det stiger for de følgende år med 5 pct. pr. år, således at det maksimale fradrag 35 pct. indtræder efter mindst 10 års ejertid.

Da fradragets størrelse er afhængigt af besiddelsestiden for den enkelte virksomhed, beregnes fradraget særskilt for hver afståelse af goodwill, som den skattepligtige foretager i et indkomstår. Fradraget kan dog ikke overstige den samlede fortjeneste af denne art, og det samlede fradrag kan højst udgøre 75.000 kr.

Fradraget foretages også ved et dødsbos overdragelse af goodwill, og det er fundet rimeligt at medregne af døds besiddelsestid i ejerperioden.

Som nævnt i de almindelige bemærkninger holdes aktieselskaber derimod udenfor ordningen.

Forslaget til stk. 5 skal forhindre, at lempelsesreglen udnyttes ved overdragelser mellem to parter, som står i et økonomisk afhængighedsforhold til hinanden.

Til § 1, nr. 3.

Forslaget betyder, at den særlige indkomst, der hidrører fra fortjeneste ved afståelse af aktier, andelsbeviser og lignende værdipapirer, nedsættes med et fradrag på 5 pct.

Dette fradrag beregnes, efter at de i indkomstårets løb opnåede fortjenester ved afhændelse af aktier er reduceret med eventuelt tab på aktier, og fradraget kan højst udgøre 4.000 kr.

Fradragetsreglen finder ikke anvendelse, hvis tabene overstiger fortjenesten.

Fradraget er begrænset til de tilfælde, hvor loven om særlig indkomstskat finder anvendelse på fortjenesten ved salg af aktier og lignende værdipapirer. Fradragetsreglen finder derfor ikke anvendelse, hvis fortjenesten skal medregnes til den almindelige indkomst, fordi de pågældende værdipapirer er erhvervet som led i den skattepligtiges næringsvej eller på et tidspunkt, der ligger mindre end 2 år forud for afståelsen.

Til § 1, nr. 4.

Efter § 9, stk. 4, i lov om særlig indkomstskat, kan underskud i den almindelige indkomst fradrages i skattepligtig særlig indkomst for samme indkomstår. Efter de gældende regler kan negativ almindelig indkomst derimod ikke fradrages i særlig indkomst for et senere år.

Det kan forekomme mindre rimeligt, at der f. eks. i en situation, hvor forretningsafståelse medfører særlig indkomst hidrørende fra goodwill, ikke er adgang til at reducere den særlige indkomst med det underskud, forretningsindehaveren har haft af forretningen i de sidste år for afståelsen.

Forslaget tilsigter derfor at tillade modregning af negativ almindelig indkomst hidrørende fra indtil 2 tidligere indkomstår i den særlige indkomst, men modregningsadgangen er fortsat fakultativ, således at den skattepligtige også kan vælge at fremføre negativ almindelig indkomst til modregning i det næste indkomstårs almindelige indkomst.

Til § 2.

Da de under § 1, nr. 2, 3 og 4, foreslåede regler, som væsentligt er af beregningsmæssig art, af administrative grunde bør gælde for et fuldt indkomstår, foreslås bestemmelserne sat i kraft med virkning for indkomståret 1976. Det findes rimeligt, at også reglen i § 1, nr. 1, om fritagelse for beskattning ved overdragelse af andelsboliger m. v. får virkning for alle overdragelser, som er sket i indkomståret 1976.

§ 2 A. Fortjente familieshuse (medregnes ved komst, hvis ejeren beboet huset eller af det tidsrum, Med hensyn til denne fritagelse ved den sidste mindre end halvdelen af den samme om betingelse for:

- 1) at ejendommen mindre end
- 2) at der ifølge stemmelse i udstykkelse gælder, eller
- 3) at udstykningsligningens værdier den består

Stk. 2. Når gælder foreligger, k afgifter eller d indrømme hel eller hvor betingelser fyldt.

Stk. 3. Regler for sommerhuse ejeren eller har privat formål i hvori ejeren ha:

Boliginteressentskab - afståelse af ejerandel

Indhold



Boliginteressentskab - afståelse af ejerandel

SKM-nummer	SKM2002.419.LSR
Myndighed	Landsskatteretten
Dato	03 jun 2002
Sagsnummer	2-4-1847-0764
Dokumenttype	Kendelse
Overordnede emner	Skat
Emneord	Bolig, afståelse, andel, interessentskab, tillæg, sameje
Resume	Avance ved salg af en ejerandel i et boliginteressentskab var ikke omfattet af fritagelsesreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 3.
Reference	Ejendomsavancebeskatningsloven § 8, stk. 3

A klager for indkomståret 1999 over, at skatteankenævnet har anset avance ved afståelse af en ejerandel af boliginteressentskabet B, 186.302 kr., for skattepligtig indkomst.

Det fremgår af sagen, at klageren i oktober 1993 ifølge en dags-dato-kvittering købte en andelslejlighed i ejendommen B. Lejligheden blev afstået i 1999. Lejligheden, der er beliggende på 2. sal, er på 56 m², og ligger i en ejendom med 4 lejligheder, herunder et butikslokale. Ejendommen drives af 4 personer, som hæfter solidarisk for gælden i ejendommen. De 4 ejere råder over hver sin lejlighed.

Af interessentskabskontrakten fremgår det:

- at interessentskabets andel er opdelt i fire andele på henholdsvis 26, 29, 29 og 33 %
- at der til de enkelte interessentskabsandele er knyttet en eksklusiv brugsret således:

I/S-andel I	Stueetagen
I/S andel II	1. sal
I/S-andel III	2. sal
I/S-andel VI	3. sal

- at interessenterne har fælles brugsret til øvrige lokaliteter samt ejendommens jordtilliggende.
- at ændringer i interessenternes brugsrettigheder kræver enstemmighed.
- at der ved salg af en interessentskabsandel medfølger den til andelen knyttede brugsret.
- at interessenterne hæfter personligt og solidarisk for interessentskabets gæld.
- at der indbyrdes er aftalt proratorisk hæftelse.
- at interessenterne er forpligtede til at give interessentskabet primær håndpant i interessentskabsbeviset til sikkerhed for interessentskabets til enhver tid værende tilgodehavende hos den pågældende.
- at interessenterne har forkøbsret til interessentskabsandele, som udbydes til salg.
- at interessenterne enstemmigt skal godkende en eventuel køber.
- at interessenterne i tilfælde af interessentskabets likvidation fordeler overskuddet i mellem sig i det forhold, interessentskabets andele er fordelt.
- at interessentskabskontrakten er tinglyst servitutstiftende på ejendommen.

Det fremgår af klagerens interessentskabsbevis, at der til beviset er knyttet et grundindskud på 38.000 kr., som er indbetalt til interessentskabet i forbindelse med stiftelsen. Der er endvidere knyttet en brugsret til lejligheden på 2. sal til interessentskabsbeviset.

Skatteankenævnet har anset klageren for skattepligtig af en avance ved salget af sin andel på 186.302 kr. beregnet således:

Salgssum:

Andel af gæld pr. 31.12.1998 29/117 af 2.068.693 kr.	512.753 kr.	
Udbetaling -netto	<u>197.500 kr.</u>	710.253 kr.
Anskaffelsessum:		
Andel af købssum 29/117 af 2.053.870 kr.	509.079 kr.	
Regulering af anskaffelsessum efter ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 1:		
1993	10.000 kr.	
1994	10.000 kr.	
1995	10.000 kr.	
1996	10.000 kr.	
1997	10.000 kr.	
1998	<u>10.000 kr.</u>	
I alt for hele ejendommen	<u>60.000 kr.</u>	
Heraf 29/117	<u>14.872 kr.</u>	<u>523.951 kr.</u>
Beregnet avance til beskatning efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6		186.302 kr.

Hertil har skatteankenævnet bl.a. anført, at fortjeneste ved afståelse af fast ejendom opgøres som forskellen mellem afståelsessummen omregnet efter § 4, stk. 4, og på den anden side anskaffelsessummen opgjort efter § 4, stk. 2, og reguleret efter § 5. Såfremt den skattepligtige ejer ejendommen i sameje med andre, nedsættes det faste tillæg på 10.000 kr. til en så stor del af 10.000 kr., som svarer til den pågældendes andel af ejendommen, jf. § 5, stk. 1.

Endvidere har skatteankenævnet bl.a. anført, at da det er den juridiske person - interessentskabet - der har skøde på ejendommen, da der ikke kan tinglyses særskilt pant i klagerens interessentskabsandel, og da klageren ikke har fri overdragelsesret til andelen, opfylder boligsamejet ikke de krav, der stilles for, at lejlighederne kan anses for andelslejligheder og dermed være omfattet af skattefritagelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 3.

Klagerens repræsentant har nedlagt påstand om, at salget af lejligheden er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 3, samt at der skal gives fuldt 10.000 kr.-fradrag. Hertil har repræsentanten bl.a. anført, at den tidligere skatteminister på et spørgsmål har oplyst, at han ikke mener, at beboere i boliginteressentskaber skal betale skat af gevinsten ved salg af deres lejligheder. Endvidere skal lejligheden i givet fald betragtes som en selvstændig boligenhed, hvorfor der skal gives fuldt 10.000 kr.-fradrag.

Landsskatteretten skal udtale:

Ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 3, lyder således:

"Reglerne i stk. 1 gælder også ved afståelse af en anpart af en fast ejendom med mere end 2 beboelseslejligheder, såfremt anparten er forbundet med brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, og lejligheden har tjent til bolig for ejeren af anparten eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet anparten, og hvor betingelserne for at kunne afstå anparten skattefrit efter nærværende stykke har været opfyldt."

Af forarbejderne til dagældende Lov om særlig indkomstskat § 2 A, jf. FT 1975/76 A, sp. 4087

fremgår det, at det er en betingelse, at anpartshaveren har skøde på en vis del af den samlede ejendom. Idet denne bestemmelse er videreført med ejendomsavancebeskatningslovens § 8, og idet det bemærkes, at ejendomsavancebeskatningslovens § 8 er en undtagelsesbestemmelse, finder retten ikke grundlag for at anse klagerens afståelse for omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 3.

Herefter, og idet der alene findes grundlag for at indrømme et forholdsmæssigt 10.000 kr.-tillæg, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 1, stadfæstes den påklagede afgørelse.

