

Introduktion

1. Historik

Ejendomsavance har historisk været omfattet af statsskattelovens regler.

Udgangspunktet efter statsskatteloven har været, at ejendomsavance efter reglerne i lovens §§ 4 og 5 a har været anset for en skattefri formuegevinst, medmindre der forelå næring eller spekulation. På samme måde har tab ikke kunnet fradrages uden for disse tilfælde. Ved salg inden for 2 år anvendtes i relation til spekulationsreglen en formodning for, at en erhvervelse var sket i videresalgshensigt.

Ved lov nr. 280 af 7. juli 1960 blev der indført regler om opgørelse af tjeneste ved afståelse af fast ejendom som særlig indkomst. Disse regler var dog ikke gældende for ejendomme anskaffet før 1949. Ved lov nr. 221 af 4. juni 1965 revideredes dette regelsæt med virkning fra 1. januar 1966, således at også ejendomme anskaffet før 1949 blev omfattet, og der indførtes regler om indgangsværdier, jf. hertil *E. Thielsen*, »Særlig indkomstskat ved salg af fast ejendom«, *UfR 1965 B side 288*.

Ved lov nr. 221 af 4. juni 1965 blev der endvidere med virkning fra 1. januar 1964 indsat regler om fritagelse for beskatning ved salg af visse ejerboliger (en- og tofamiliehuse og sommerhuse benyttet af ejeren til beboelse hhv. sommerhus). Denne skattefritagelse blev udvidet gennem halvfjerdserne til at omfatte afståelse af anparter, aktier, andelsbeviser med brugsret til en beboelseslejlighed. Senere blev også ejerboligdelen til visse blandet benyttede ejendomme fritaget for beskatning.

Se om denne udvikling *John Engsig*, »Skattefrihed ved salg af ejerboliger m.v.«, *SR-Skat 2002.22*.

Se generelt for en grundig gennemgang af retsstillingen i halvfjerdserne *Moritz Hansen*, »Beskatning af fast ejendom«, Gad, 1976, 2. udgave med fyldige henvisninger til praksis.

For en overordnet historisk gennemgang, se *John Engsig*, »Ejendomsavancebeskatning«, *SR-Skat 3/2003*, side 59 (særnummeret i anledning af statsskattelovens 100 års jubilæum).

Introduktion

Ved lov nr. 247 af 9. juni 1982 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (ejendomsavanceskatteloven) indførtes for første gang med virkning fra 1. juli 1982 en særskilt lov om afståelse af fast ejendom. Loven omfattede alle afståelser bortset fra afståelse af næringsejendomme. Afståelse af ejendomme anskaffet i spekulationsøjemed kom dermed også ind under lovens almindelige regler.

Loven kan ses i sammenhæng med de nogenlunde samtidig indførte tilsvarende kapitalgevinstlove om aktieavancebeskatning, lov nr. 295 af 10. juni 1981, og kursgevinstbeskatning, lov nr. 532 af 13. december 1985.

Efter 1982-loven var ejendomsavance for personer særlig indkomst, medmindre der var tale om næringsejendomme, der nu som dengang beskattes efter statskatteloven, eller ejendomme, der tjente til bolig for ejeren eller dennes husstand, der nu som dengang som hovedregel kan afstås skattefrit. Parcelhusreglen, der medfører skattefrihed ved salg af almindelige ejerboliger m.v., forudsatte dog efter 1982-loven beboelse i 2 år.

Ejendomsavance var ellers skattepligtig ved afståelse inden for tre år. Herefter aftrappedes beskatningen som noget nyt med 20 pct. for hvert påbegyndt års ejertid ud over de tre år, således at afståelse efter mere end 7 års ejertid var skattefri.

Loven indeholdt følgende væsentlige ændringer i forhold til de tidligere regler i lov om særlig indkomstskat m.v., jf. cirkulære nr. 216 af 17. december 1982:

- 1) Anskaffelses- og afståelsessummen skulle nu omregnes til kontantværdi.
- 2) Anskaffelsessummen kunne pristalsreguleres.
- 3) Der blev indført et fast årligt tillæg på 10.000 kr. til anskaffelsessummen. Det faste tillæg gives, uanset om ejeren har foretaget vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder på ejendommen. Havde ejeren afholdt vedligeholdelses- eller forbedringsudgifter, der oversteg 10.000 kr. i et kalenderår, kunne der i stedet opnås et tillæg svarende til de afholdte og dokumenterede udgifter. Ved opgørelsen af udgifterne kunne ikke medregnes udgifter, for hvilke den skattepligtige kunne opnå fradrag på selvangivelsen. Det var dog uden betydning, om den skattepligtige havde gjort brug af standardfradraget i henhold til ligningslovens § 15 J. Tillæggene pristalsreguleredes.
- 4) Fortjenesten beskattedes som særlig indkomst med 50 pct. også hos selskaber og dødsboer.
- 5) Fortjenesten beskattedes fuldt ud ved afståelse inden for 3 års ejertid. I de følgende år nedsattes fortjenesten med 20 pct. pr. påbegyndt kalenderår, således at afståelse kunne ske uden beskatning efter 7 års ejertid.
- 6) I fortjenesten ved afståelse af landbrugsejendomme eller »blandede ejendomme« blev under visse betingelser givet et fradrag i den opgjorte fortjeneste, der svarede til den del af fortjenesten, der vedrørte ejerboligen. Størrelsen af dette fradrag opgjordes på grundlag af en forholdsmæssig fordeling af ejendomsværdien for den samlede ejendom mellem henholdsvis ejerboligen og resten af ejendommen. Der blev fastsat et maksimumbeløb for ejerboligværdien, der pristalsreguleredes. En ejendom ansås for »blandet«,