

Ejendomsavancebeskatning

- **beskatning ved afståelse af fast ejendom**

1 Titelblad

Titel	Ejendomsavancebeskatning – beskatning ved afståelse af fast ejendom
Uddannelse	Cand.merc.aud.
Uddannelsessted	Aalborg Universitet
Forfatter	Claus Poulsen
Vejleder	Henrik Vestergaard Andersen
Afleveringsdato	2. juni 2014

2 Forord

Afhandlingen er mit afsluttende speciale ved cand.merc.aud. studiet på Aalborg Universitet. Udarbejdelsen er sket i foråret 2014.

Jf. studieordningen, har cand.merc.aud.-studiet til formål "at kvalificere den studerende teoretisk til at udøve revision af private og offentlige virksomheder og institutioner." Uddannelsen er det afsluttende led i den teoretiske del af uddannelsen til statsautoriseret revisor

Uddannelsen skal afsluttes med kandidatspecialet, der består af en større selvstændig afhandling af relevans for en statsautoriseret revisors virke. Specialet skal dokumentere den studerendes færdigheder i at anvende videnskabelige teorier og metoder under arbejdet med et afgrænset fagligt emne.

God læselyst

Hjørring den 2. juni 2014

Claus Poulsen

3 Indholdsfortegnelse

1	Titelblad.....	1
2	Forord	2
3	Indholdsfortegnelse	3
4	Indledning.....	6
4.1	Problemformulering	7
4.2	Problemafgrænsning	7
4.3	Metode	8
4.3.1	Afhandlingens opbygning	8
4.3.2	Informationsindsamling	9
5	Udvikling i reglerne for ejendomsavancebeskatning	10
5.1	1903 - 1960	10
5.2	1960 - 1982	10
5.3	De nuværende regler, 1982 -	11
5.4	Ejendomsavancebeskatningslovens opbygning	12
5.5	Opsummering.....	12
6	Ejendomme omfattet af Ejendomsavancebeskatningsloven	13
6.1	Definition af fast ejendom iht. Ejendomsavancebeskatningsloven.....	13
6.2	Næring.....	14
6.2.1	Næringsformodning	14
6.2.2	Beskatning af fortjenester/tab ved næringsbeskatning	15
6.3	Parcelhusreglen	15
6.4	Opsummering.....	17
7	Metode for opgørelse af ejendomsavance	18
7.1	Tidspunktet for afståelse af fast ejendom	18
7.1.1	Betingede aftaler	19
7.2	Den regulerede afståelsessum	19
7.2.1	Afståelsessum opgjort på kontantbasis	19
7.2.2	Afståelsessummens fordeling	20
7.2.3	Overdragelse indenfor gaveafgiftskredsen	22
7.2.4	Salgsomkostninger	23
7.2.5	Eventuelt fradrag for ejerboligværdi.....	24
7.3	Den regulerede anskaffelsessum	25
7.3.1	Ejendomme erhvervet før 19. maj 1993	25
7.3.2	Ejendomme erhvervet efter 19. maj 1993.....	27

7.3.3	Købsomkostninger	27
7.3.4	Tillæg for forbedringer, 10.000 kr./år	28
7.3.5	Tillæg for forbedringer, over 10.000 kr./år	28
7.3.6	Fradrag for foretagne afskrivninger, der ikke genbeskattes, EBL § 5, stk. 4	29
7.3.7	Eventuelt fradrag for ejerbolig værdi	30
7.4	Eventuelt bundfradrag	31
7.5	Beskatning af ejendomsavance	31
7.5.1	Fradrag for tab	31
7.5.2	Overførsel af tab mellem ægtefæller, herunder overførsel af tab fra tidligere afståelser	32
7.6	Genanbringelse af ejendomsavance	32
7.6.1	Genanbringelse af avance ved køb af ny ejendom	33
7.6.2	Genanbringelse af avance ved at ombygge, tilbygge eller nybygge på en eksisterende ejendom	34
7.7	Opsummering	35
8	Cases ved salg af fast ejendom	38
8.1	Indledning	38
8.2	Case 1, salg af forældrekøbs-lejlighed	39
8.2.1	Overdragelse til barn med efterfølgende frasalg til 3. mand	39
8.2.2	Overvejelser inden egentlig forældrekøb	40
8.3	Case 2, selskabs salg af afskrivningsberettiget ejendom	42
8.3.1	Alternativ beregning, lavere afståelsessum	45
8.3.2	Genanbringelse af beregnet ejendomsavance	47
8.4	Case 3, selskabs salg af afskrivningsberettiget investeringsejendom	48
8.4.1	Alternativ afståelse, salg af selskab	50
8.5	Case 4, selskabs salg af ikke-afskrivningsberettiget investeringsejendom	52
8.6	Case 5, fysisk persons salg af blandet benyttet ejendom	54
8.6.1	Modregning af tidligere tab opgjort efter EBL	57
8.6.2	Afrunding	57
8.7	Opsummering	58
9	Alternative afståelsesmuligheder af fast ejendom	59
9.1	Case 6, skattefri tilførsel af aktiver	59
9.2	Case 7, skattefri grenspaltning af selskab	61
9.3	Case 8, overdragelse af fast ejendom ved succession i familieforhold	63
9.3.1	Succession og genanbringelse	63
9.4	Opsummering	64
10	Konklusion	65

11	Executive Summary	67
12	Litteraturliste	72
13	Lovforkortelser mv.....	73
14	Bilag	74
14.1	Bilag 1, Indhold i Ejendomsavancebeskatningsloven.....	74
14.2	Bilag 2, Ejendomsvurderinger "fri" henholdsvis "ikke-fri"	76
14.3	Bilag 3, Nutidsværdi af fremtidig selskabsskat	77
14.4	Bilag 4, Nutidsværdi af tidligere skattemæssige afskrivninger.....	78

4 Indledning

Jeg har valgt emnet ejendomsavancebeskatning til min kandidatafhandling, da området kan berøre mange erhvervsdrivende – både selskaber og personligt erhvervsdrivende – en eller flere gange.

I forbindelse med virksomhedsudvidelser, rationaliseringer, omlæggelse af virksomhedsaktiviteter, ophør mv. kan salg af en eller flere af virksomhedens ejendomme være nødvendigt. Et grundigt kendskab til reglerne omkring ejendomsavanceopgørelsen er derfor nødvendigt for en revisors løbende rådgivning til virksomhederne.

I praksis består ejendomsavanceopgørelsen af en beregningsmodel, hvori der indgår flere delkomponenter, der hver især har indflydelse på den endelige opgørelse. I tilfælde, hvor delkomponenterne kan opgøres efter forskellige metoder, vil det i sagens natur være afgørende for revisor at kunne vælge den optimale løsning for kunden, da fortjenester ved afståelse af ejendomme som udgangspunkt medfører skattebetaling.

Nedenstående tabel giver en klar indikation af, at priserne på ejendomsmarkedet, med undtagelse af årene under finanskrisen, har haft en stigende tendens. Værdistigninger, der for erhvervsdrivende ofte vil være forbundet med skattepligtige avancer.

Prisindex for ejendomssalg (2006=100) efter ejendomskategori og tid											
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Enfamiliehuse	62,5	64,4	70,1	82,3	100,0	104,9	101,1	88,1	90,5	88,2	85,3
Ejendomme med 2 eller 3 lejligheder					100,0	105,4	103,7	90,2	91,3	92,9	90,0
Ejendomme med 4 lejligheder eller over					100,0	104,7	109,7	99,2	93,4	91,3	96,0
Blandet beboelse-forretning	53,2	53,6	63,1	75,6	100,0	116,5	106,9	100,4	95,8	92,2	91,7
Rene forretnings ejendomme	78,1	73,3	71,2	80,1	100,0	114,6	115,8	101,5	120,5	99,7	104,4
Fabriks- og lagerejendomme	82,2	85,2	81,0	88,4	100,0	115,1	121,2	102,5	99,5	92,0	90,7
Landbrug i alt	60,7	64,3	68,4	78,5	100,0	114,0	133,1	110,3	97,1	91,5	86,6
Sommerhuse	53,1	58,0	69,1	84,9	100,0	104,4	100,3	88,3	88,5	83,9	80,1
Ejerlejligheder, i alt	56,7	61,1	66,1	81,2	100,0	95,3	86,7	74,5	79,3	79,1	79,2
Ejendomme med 2 lejligheder	61,9	67,2	71,7	84,1	100,0	104,6	102,5	88,9	90,8		
Ejendomme med 3 lejligheder	71,2	77,2	82,5	101,7	100,0	109,1	110,7	103,7	100,0		
Ejendomme med 4-8 lejligheder	47,9	52,4	64,8	78,3	100,0	114,5	111,4	97,1	99,1		
Ejendomme m 9 el. flere lejl.	46,5	53,3	70,2	88,1	100,0	100,0	108,6	100,3	90,6		
Grunde under 2000 m2	78,3	79,7	86,3	90,3	100,0	104,9	104,8	96,7	92,2		

Oplysninger udtrykket den 24. maj 2014 fra www.statistikbanken.dk/EJEN6:
Prisindeks for ejendomssalg (2006=100) efter ejendomskategori (år), med egen tilvirkning.

4.1 Problemformulering

Med udgangspunkt i foranstående indledning, er nedenstående problemformulering valgt:

Beskrive reglerne for opgørelse af avance ved afståelse af fast ejendom i Danmark efter reglerne i Ejendomsavancebeskatningsloven.

Problemformuleringen giver anledning til at undersøge en række underliggende spørgsmål:

- Hvilke ejendomme er omfattet af reglerne i Ejendomsavancebeskatningsloven?
- Hvordan opgøres avancen ved afståelse af fast ejendom i praksis?
- Hvilke muligheder findes der for at udskyde beskatningen ved afståelse af fast ejendom?
- Findes der alternative muligheder for afståelse af fast ejendom?

4.2 Problemafgrænsning

Afhandlingen beskriver den gældende skattelovgivning for opgørelse af ejendomsavance i henhold til bestemmelserne i Ejendomsavancebeskatningsloven (EBL), den regnskabsmæssige behandling i forbindelse med afståelsen vil således ikke blive behandlet. Der vil blive taget udgangspunkt i lovgivningen for ejendomme, der har været anvendt til hel eller delvis erhvervsmæssig benyttelse samt til afskrivnings- og ikke afskrivningsberettigede formål i henhold til Afskrivningsloven (AL).

Det primære sigte i opgaven vil være afståelse af fast ejendom iht. reglerne i EBL. Sekundært vil der blive set på alternative muligheder for afståelse, da disse også bør indgå som et naturligt led i en revisors rådgivning til kunderne. Da afhandlingen tager udgangspunkt i selve ejendomsavanceopgørelsen, vil der ikke blive foretaget en beskrivelse af teorien bag de alternative muligheder for afståelse.

Ejendomme omfattet af reglerne for næringsbeskatning vil ikke blive beskrevet. Dog vil forskellen mellem ejendomme omfattet af henholdsvis næringsbeskatning og ejendomsavancebeskatning blive beskrevet i det omfang disse understøtter beskrivelsen for anvendelse af bestemmelserne i EBL.

I forhold til land- og skovbrugsejendomme vil reglerne herfor ikke blive beskrevet, idet disse er omfattet af yderligere lovgivning, der antageligt vil kunne dække en særskilt specialeafhandling.

4.3 Metode

Dette afsnit har til formål at gøre læserne opmærksomme på, hvilke overvejelser, der er gjort i forbindelse med besvarelsen af forannævnte problemformulering.

4.3.1 Afhandlingens opbygning

Indledningsvist vil udviklingen i reglerne for beskatning ved afståelse af fast ejendom blive beskrevet, da det er relevant at kende grundlaget herfor.

Efterfølgende vil det blive defineret, hvilke ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne i EBL. Herunder beskrivelse af de forhold, der specielt skal iagttages. Ligeledes vil der blive gennemgået, hvilke ejendomme, der er omfattet af Parcelhusreglen, hvilket er de ejendomme, der kan sælges skattefrit for fysiske personer.

Herefter beskrives den egentlige avanceopgørelse, hvor opgørelsens delelementer bliver gennemgået. Afsnittet er opdelt i to dele, hvor metoderne for henholdsvis opgørelse af afståelsessummen og anskaffelsessummen vil blive gennemgået, herunder de forskellige delelementer, der indgår i henholdsvis afståelsessummen og anskaffelsessummen. I afsnittet er ligeledes beskrevet, hvornår avanceopgørelsen skal foretages samt hvilke muligheder, der er for genanbringelse af den beregnede avance.

Dernæst opstilles en række cases, der gennemgår ejendomsavanceopgørelsen i praksis, herunder de vurderinger, der skal foretages ud fra de opstillede forudsætninger. Hvor det findes relevant, vil der blive reflekteret over alternative muligheder.

De opstillede cases tager udgangspunkt i en fiktiv erhvervsdrivende, der ejer flere ejendomme, både ved personligt ejerskab, men også ved ejerskab via selskaber.

For ejerskab i personligt regi er der lavet en case ved salg af forældrelejlighed, herunder opstillet alternativ mulighed for overdragelse til barn med efterfølgende salg til 3. mand, ligesom der er diskuteret de overvejelser, der bør være, inden anskaffelsen af lejligheden. Der er ligeledes opstillet en case ved salg af blandet benyttet ejendom samt givet eksempel på modregning af tidligere opgjort tab ved afståelsen.

Ved ejerskab i selskabsregi er der opstillet en case ved afståelse af en produktionsejendom, herunder anvendelse af reglerne for genanbringelse af ejendomsavance. Ligeledes er der opstillet eksempler ved afståelse af en afskrivningsberettiget og en ikke-afskrivningsberettiget udlejningsejendom, herunder sammenholdelse af de skattemæssige forskelle ved afståelsen.

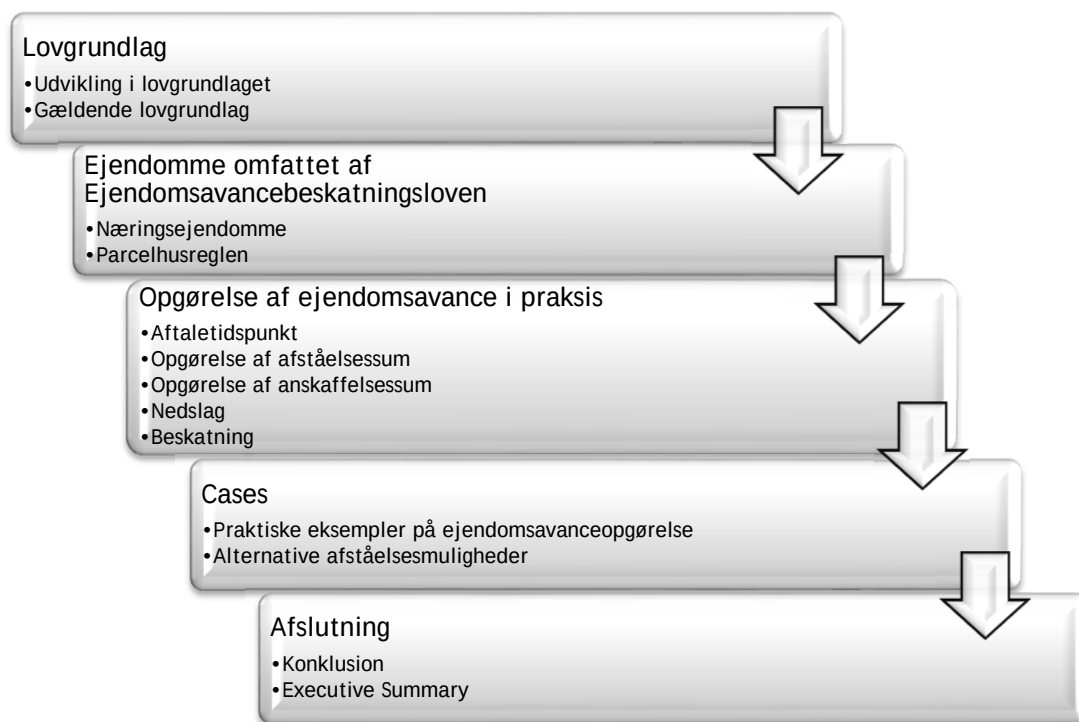
Afslutningsvist reflekteres over alternativer til afståelse af fast ejendom, herunder gennemgang af umiddelbare fordele og ulemper. Gennemgangen vil ikke indeholde dybdegående beskrivelser af de nævnte alternativer.

Som alternative afståelsesmuligheder, beskrives forskellige skattefrie omstrukturingsmuligheder. Ved skattefri tilførsel af aktiver er muligheden for stiftelse af datterselskab med indskud af ejendom som delvis berigtigelse af selskabskapitalen beskrevet. Herudover er muligheden for skattefri grenspaltning beskrevet, hvor det eksisterende selskab "deles" i to søsterselskaber. Desuden er beskrevet muligheden for overdragelse af fast ejendom ved succession i familieforhold. I praksis vil det betyde en udskydelse af beskatningen af den

avance, der ville være opnået ved salg af ejendom samt eventuel genbeskatning af genvundne afskrivninger.

Gennem hele afhandlingen vil der blive henset til praksis, herunder domme, styresignaler o.lign. for at give en god forståelse af reglerne. For at understøtte forståelsen af reglerne, vil der desuden blive opstillet egne eksempler.

Afhandlingens opbygning kan ses af nedenstående opstilling:



4.3.2 Informationsindsamling

Afhandlingen har ifølge problemformuleringen som primær opgave at beskrive reglerne for opgørelse af ejendomsavance. Den centrale bestemmelse i afhandlingen er derfor Ejendomsavancebeskatningsloven (EBL). Andre bestemmelser vil blive inddraget i det omfang, de er væsentlige for ejendomsavanceopgørelsen og den efterfølgende beskatning.

Til brug for fortolkningen af EBL vil Den Juridiske Vejledning (JURV) blive anvendt i stor udstrækning. SKAT's Juridiske vejledninger giver udtryk for Skatteministeriets opfattelse af gældende praksis og er bindende for told- og skatteforvaltningens medarbejdere, med mindre vejledningens indhold klart ikke er i overensstemmelse med højere rangerende retskilder; det vil sige EU-forordninger, lovgivning, bekendtgørelser, cirkulærer, domspraksis, Landsskatterettens og Skatterådets praksis.¹

Herudover vil der blive anvendt relevant faglitteratur og faglige tidsskrifter.

Da kilderne primært er gældende lovgivning og vejledninger, vurderes det, at de har den nødvendige pålidelighed. I faglitteraturen og de faglige tidsskrifter har forfatteren mulighed for en vis subjektivitet, men dette vurderes ikke at have betydning for indholdets pålidelighed.

¹ Lærebog om indkomstskat, 15. udgave, side 114

5 Udvikling i reglerne for ejendomsavancebeskatning

5.1 1903 - 1960

Fra Statsskattelovens tilblivelse i 1903 og indtil 1960, var fortjeneste ved afståelse af ejendomme udelukkende skattepligtig for ejendomme erhvervet som led i næring eller spekulation. I 1922 blev der tilføjet en bevisbyrderegel om, at der antageligt forelå spekulationshensigt, når salget skete inden to år efter erhvervelsen. Beskatningen efter foranstående regler var i den nævnte periode begrænset til de tilfælde, hvor den skattepligtige drev handel eller lignende erhvervsmæssig omsætning med fast ejendom samt i spekulationstilfælde. Spekulation var i en vejledning til loven beskrevet som "at den skattepligtige ved den paagældende Tings Erhvervelse har haft til hensigt under en forventet Prisstigning at forskaffe sig en Gevinst ved Tingens Salg"². Vejledningen fremhæver desuden, at spørgsmålet om spekulationshensigt i hvert enkelt tilfælde måtte afgøres efter de konkrete omstændigheder.

Det var således et fælles træk for næring og spekulation, at der ved ejendommens erhvervelse skulle være det hovedformål, at den konkrete ejendom skulle videresælges med fortjeneste. Ejendommen skulle således være en del af den skattepligtiges omsætningsformue, for at gevinst eller tab skulle medtages i indkomstopgørelsen. Var der omvendt tale om en anlægsinvestering, ville der efter Statsskatteloven af 1903 som hovedregel være fuld skattefrihed, uanset hvilken ejendomstype der var tale om. Udnyttelse af den enkelte ejendom til typiske anlægsformål, som eksempelvis ejerbolig, anvendelse til produktion mv. i eksisterende erhvervsvirksomhed eller kapitalanbringelse i udlejningsejendomme, kunne, sammenholdt med den skattepligtiges øvrige aktiviteter på ejendomsområdet, føre til, at fortjeneste eller tab ved den specifikke ejendom ikke skulle medtages i indkomstopgørelsen. Dette med udgangspunkt i en konkret vurdering.³

Det er interessant at bemærke, at allerede for over 100 år siden, var man opmærksom på, at reglerne skulle fortolkes med udgangspunkt i en individuel vurdering af konkrete forhold. Noget der i høj grad stadig er gældende på både dette og andre områder indenfor skattelovgivningen.

5.2 1960 - 1982

Skattefriheden for anlægsejendomme ophørte i juli 1960, hvor en ny lov, Lov om særlig indkomstskat, indførte særlig indkomstbeskatning på fortjenester ved salg af fast ejendom. Beskatningen var proportional og omfattede ejendomme afstået 10. juli 1960 og senere. Indtil 1. januar 1966 omfattede loven ejendomme anskaffet efter 1. januar 1949. Herefter var alle afståelser omfattet af loven.

Der opstod efterhånden en lempeligere praksis for visse typer af ejerboliger, som parcelhuse, ejerlejligheder og sommerhuse. Den altovervejende hovedregel for sådanne ejendomme var, at de ikke kunne anses som anskaffet med spekulationshensigt, såfremt ejeren havde beboet ejendommen. Almindelig indkomstbeskatning kunne derfor undgås for næringsdrivende, hvis den pågældende ejendom kunne anses for anskaffet til varigt boligformål. I en kommentar til en højesteretsdom fra 1967 fremgik det, at afståelse af en ejerbolig efter en halv snes års forløb i almindelighed ikke ville udløse næringsbeskatning. Efterfølgende er

² SR SKAT 3/2003, side 60

³ SR SKAT 3/2003, side 59 – 60

næringsbeskatning undertiden undgået ved ejertid på 5-6 år, jf. en række højesteretsafgørelser fra 1980'erne.

Set over perioden 1960 – 1982 som helhed, blev de omfattede ejendomsavancer hårdere beskattet end øvrige arter af særlig indkomst. I begyndelsen blev den særlige indkomst beskattet med 30% af den opgjorte fortjeneste med et tillæg på 100% for personer. Selskabers opgjorte ejendomsavancer blev forhøjet med et tillæg på 66,67% og herefter beskattet sammen med selskabets øvrige skattepligtige indkomst.⁴

Fra 1. januar 1964 blev der for første gang indsat særregler om fritagelse for beskatning ved salg af visse ejerboliger efter minimum 2 års beboelse. Betingelserne for at opnå skattefrihed blev justeret adskillige gange i perioden indtil 1982.⁵

5.3 De nuværende regler, 1982 -

Ved indførelsen af den første egentlige ejendomsavancebeskatningslov i 1982, blev de hidtidige regler om beskatning af fortjenester ved afståelse af fast ejendom overført hertil fra LSI. Loven, der overordnet var en forenkling og lempelse af den hidtidige ejendomsavancebeskatning, fik virkning for afståelser fra 1. juli 1982 og fremover.

I forhold til tidligere kom der med den nye lov en række nye begreber til brug for avanceopgørelsen, hvor de væsentlige er:

- Kontantomregning af anskaffelses- og afståelsessummer
- Pristalsregulering af anskaffelsessummer
- Afskaffelse af spekulationsbegrebet
- Årligt tillæg på 10.000 kr. til anskaffelsessummen
- Nedsættelse af fortjeneste på ejerboligdelen på ejendomme med blandet benyttelse
- Nedsættelse af den effektive beskatning til 50%

Der var dog en del genbrug af de tidligere regler fra LSI. Reglerne i SL skulle stadig anvendes i næringstilfælde. Tab ved afståelser udløste ingen tabsfradrag. Skattefriheden ved afståelse af parcelhuse fortsatte.

Der er frem til 2006 løbende sket ændring af loven et betydeligt antal gange. Specielt skærpelsen af beskatningen pr. 19. maj 1993, som har givet nye muligheder i forhold til opgørelsen af ejendommens anskaffelsessum. Skærpelsen havde ikke til hensigt at gøre allerede skattefrie avancer skattepligtige, hvorfor der blev givet alternativer til opgørelse af anskaffelsessummen. I 1997 skete der desuden yderligere tilpasning af reglerne for opgørelse af ejendommens anskaffelsessum.

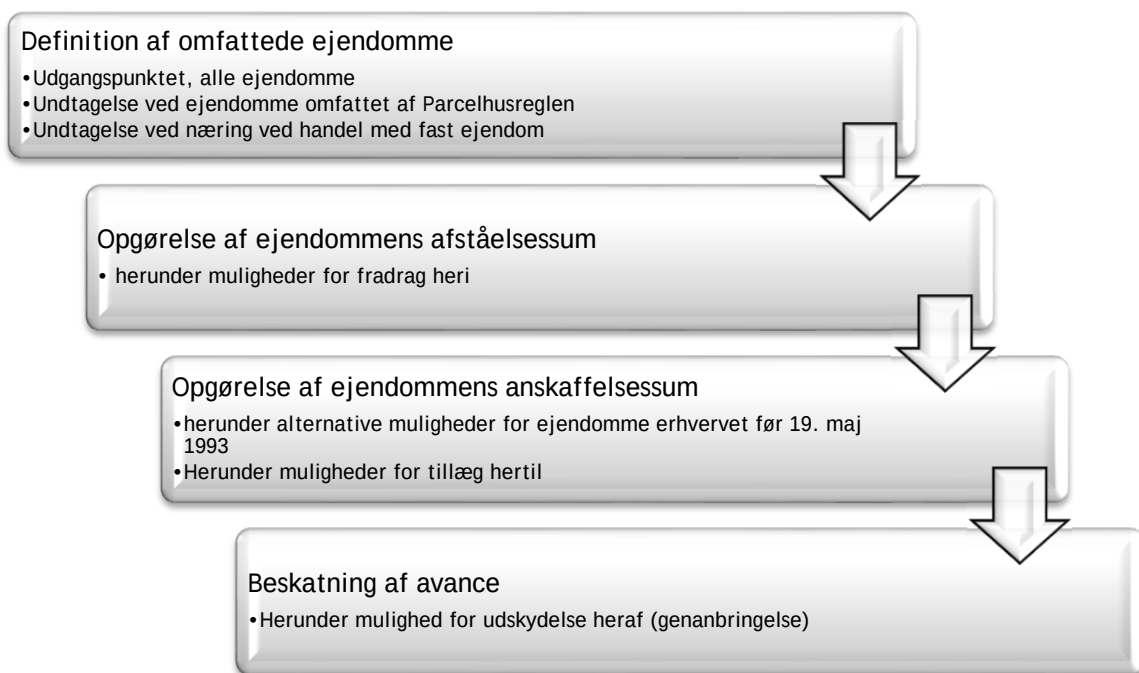
Beskatningen af fortjenester opgjort efter EBL sker for fysiske personer som kapitalindkomst eller virksomhedsindkomst, hvis personen anvender virksomhedsskatteordningen. For aktie- og anpartsselskaber medtages fortjenester i selskabernes skattepligtige indkomst. Tab opgjort efter EBL kan ikke fradrages i indkomsten, men kan i stedet fremføres til modregning i fremtidige tilsvarende gevinster opgjort efter EBL.

⁴ SR SKAT 3/2003, side 60 – 61

⁵ SR SKAT 3/2003, side 61 – 62

5.4 Ejendomsavancebeskatningslovens opbygning

Nedenstående oversigt er opstillet for at give et overblik over lovens indhold. Oversigten er dog ikke udtryk for den kronologiske opbygning af loven.



I øvrigt henvises til bilag 1, hvor der er givet en kort og overordnet beskrivelse af indholdet i de enkelte paragraffer i loven.

5.5 Opsummering

I 1982 blev den første egentlige ejendomsavancebeskatningslov indført. Indtil da var beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom sket med udgangspunkt i LSI for perioden 1960 -1982 og før da med udgangspunkt SL i perioden fra 1903 – 1960.

Loven er ændret et betydeligt antal gange, hvor specielt skærpelsen i 1993 i høj grad danner rammerne om den nuværende lov.

Loven tager sigte på beskatning af realiserede avancer, dog med mulighed for fortsat skattefrihed for de avancer, der var optjent indtil 19. maj 1993.

6 Ejendomme omfattet af Ejendomsavancebeskatningsloven

Inden den egentlige avanceopgørelse skal foretages, skal det fastslås, om ejendommen er omfattet af reglerne i EBL. Definitionen er opstillet i EBL § 1:

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

Stk. 2. Loven gælder ikke for fortjeneste eller tab ved afståelse af fast ejendom, der er erhvervet som led i den skattepligtiges næringsvej⁶.

EBL er således en slags opsamlingslov for de ejendomme, der ikke er omfattet af den skattepligtiges næringsvej.

6.1 Definition af fast ejendom iht. Ejendomsavancebeskatningsloven

Fast ejendom og ejendomsret til fast ejendom er som begreber ikke beskrevet i EBL eller i forarbejderne til loven jf. JURV 2014-1, C.H.2.1.2.

Udgangspunktet bliver taget i det tingsretlige ejendomsbegreb suppleret med begrebets anvendelse i Udstykningsloven (UL) og Ejerlejlighedsloven (EL). I forhold til løsøre sker afgrænsningen af fast ejendom på baggrund af begrebernes anvendelse i AL og Vurderingsloven (VL).

I TL er udgangspunktet ejendommens matrikelnummer, hvilket også svare til begrebet i UL, hvor begrebet fast ejendom er defineret som:

- Jorder, der i matriklen er opført under ét matrikelnummer
- Flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes samlet, dvs. at de ikke kan adskilles uden tilladelse fra matrikelmyndighederne (også kaldet samnoteret)

Jf. TL omfatter den faste ejendom de bygninger, der er opført på ejendommen, og som tilhører ejeren. Hvis ejeren har bekostet installationer af ledninger, varmeanlæg eller lignende, der er blevet indlagt i bygningen, indgår de som en del af den faste ejendom. Forudsætningen er, at bestanddelene er bestemt til at blive varigt på stedet. Hvis en bygning tilhører en anden end ejeren af grunden, behandles bygningen alligevel som en selvstændig fast ejendom.

Ejerlejligheder er ikke omtalt i TL som selvstændige faste ejendomme. I EL er det dog slået udtrykkeligt fast, at ejerlejligheder også er selvstændige faste ejendomme.

Med udgangspunkt i foranstående skal begrebet fast ejendom i EBL afgrænses som:

- Jordarealer, både med og uden bygninger
- Bygninger, der tilhører en anden end grundens ejer (altså på fremmed grund), og som opfylder de nævnte krav om matrikelregistrering.
- Ejerlejligheder

⁶ Næring, se afsnit 6.2.

Ejendommens jordforekomster er ligeledes en del af den faste ejendom, fx:

- Ler, grus og kalk
- Afgrøder på roden
- Skove og træer på roden, herunder frugtplantager og tilhørende uhøstet frugt

Ejendommens nagelfaste installationer, der er indlagt til brug i bygningen, indgår, fx:

- Ledninger
- Varmeanlæg
- Husholdningsmaskiner

Ved vurdering af, om et aktiv skal behandles som et driftsmiddel eller en bygningsbestanddel er det Skatteministeriets opfattelse, jf. JURV 2014-1, C.H.2.1.2, at afgrænsningen i EBL skal ske på samme måde som i AL. Således vil der også være en sammenhæng til ejendomsavanceopgørelsen, hvori der kan ske regulering for ikke genvundne bygningsafskrivninger (se afsnit 7.3.6).

6.2 Næring

Som eksempel på typiske anlægsinvesteringer kan en fast ejendom anskaffes med henblik på anvendelse til erhvervs- eller boligformål eller som investering med henblik på opnåelse af fremtidige afkast. Alternativt kan ejendomme anskaffes med videresalg for øje, altså som led i den skattepligtiges næringsvej.

Næringsbegrebet vedrørende fast ejendom er desuden fastlagt gennem et betydeligt antal domsafgørelser, heraf mange fra Højesteret. At begrebet kan være meget svært at definere præcist, kan ses af, at mange af dommene er afsagt med dissens, altså med uenighed mellem dommerne.⁷

Som eksempel på næringsbeskatning fremgår det af TfS 1999.199 VLD, at uanset en ejertid på 25 år, så var ejendommene opfattet af næringsformodningen, da ejeren og ejerens selskab drev virksomhed ved handel med fast ejendom. Samme konklusion fremkommer af TfS 2005.681 VLD, hvor en ejertid på 17 år ikke er tiltrækkeligt til at afkræfte næringsformodningen, når den skattepligtige på anskaffelsestidspunktet i øvrigt drev virksomhed med opkøb og bebyggelse af parcelhusgrunde med henblik på videresalg.

6.2.1 Næringsformodning

Ved vurdering af, om en ejendom er anskaffet som en del af den skattepligtiges næringsvej, sker det i praksis efter en helhedsvurdering, hvor nedenstående faktorer vejer tungt:

- Den pågældendes arbejdsområde
- Selskabers vedtægtsmæssige formål
- Ejendomstypen
- Ejendommens konkrete anvendelse
- Aktivitetsniveauet, herunder antallet af omsatte ejendomme
- Den tidsmæssige udstrækning
- Størrelse og kontinuiteten af fortjenesterne

⁷ Lærebog om indkomstskat, 15. udgave, side 498.

Det er først og fremmest ejendomsmæglere og ejendomshandlere, der betragtes som næringsdrivende i relation til handel med fast ejendom. Uanset om den pågældende kun formidler salg af fast ejendom, vil også enkelte handler for egen regning udløse næringsbeskatning, da det anses for at være et naturligt led i sådanne erhvervsdrivendes virksomhed også at handle for egen regning. De fleste bygningshåndværksmestre, der bygger til videresalg på egne grunde, vil ligeledes ofte være at betragte som næringsdrivende.

Hvis man bliver anset som næringsdrivende ved handel med fast ejendom, er der en formodning for, at alle salg af fast ejendom er omfattet af næringsvirksomheden. I tabssituationer stilles der ofte større krav til skatteyderen for, at den konkrete ejendom indgår i næringsvirksomheden⁸.

6.2.2 Beskatning af fortjenester/tab ved næringsbeskatning

Ved næringsbeskatning medtages fortjenester/tab i den skattepligtiges indkomst, altså med fuldt fradrag for eventuelle tab. I modsætning til tab opgjort efter EBL, hvor disse skal fremføres, får man ved næringsbeskatning fradrag herfor i afståelsesåret og derved skatte- og likviditetsbesparelse med det samme. Netop tabsfradragsretten er årsag til, at skattepligtige gerne ønsker næringsbeskatning, når ejendomme afstås med tab.

Modsat kan der ved afståelse af ejendomme med fortjeneste være ønske om beskatning efter reglerne i EBL, da loven indeholder mulighed for valg mellem forskellige anskaffelsessummer for ejendomme anskaffet før 19. maj 1993. Dvs. i nogle tilfælde en mulighed for at opgøre en mindre skattepligtig fortjeneste end ved næringsbeskatning.

Da der kan være forskel på beskatningen, er det således nærliggende at forestille sig, at netop muligheden for at opnå skattebesparelser indirekte indgår i de argumenter, der vælges imellem, når den skattepligtige har muligheden for at argumentere for valget mellem næringsbeskatning eller beskatning efter reglerne i EBL.

6.3 Parcelhusreglen

Jf. EBL § 8 kan en- og tofamilieshuse samt ejerlejligheder som hovedregel afstås uden beskatning, altså skattefrit, såfremt huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del eller hele perioden, den pågældende har ejet ejendommen. Reglen kaldes i daglig tale for Parcelhusreglen. For en- og tofamilieshuse gælder fritagelsen dog kun såfremt:

- Ejendommens grundareal er mindre end 1.400 m² eller
- Der ifølge myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse eller
- Udstykning ifølge erklæring fra told- og skatteforvaltningen vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Beskrivelsen "at ejendommen har tjent som bolig" gør, at det udelukkende er fysiske personer, der kan anvende Parcelhusreglen.

⁸ Lærebog om indkomstskat, 15. udgave, side 498-499.

Sommerhuse er ligeledes omfattet af ovennævnte regler jf. EBL § 8 stk. 2. Lovgivningen giver ingen mulighed for at dispensere fra betingelserne for skattefrihed ift. bopæls- eller arealkravet.⁹

Muligheden for skattefri afståelse er naturligvis noget, som også "almindelige" danskere kan forholde sig til i hverdagen. Det betyder jo netop, at der ikke skal opgøres en avance, såfremt en familie vælger at flytte til en anden bolig, som følge af pladsmangler, jobskifte mv. Den potentielle skattefrihed er dog også et forhold, der kan give anledning til mange overvejelser i tilfælde, hvor en tilsyneladende skattepligtig avance kan gøres skattefri. At begrebet, "at ejendommen har tjent som bolig" ikke præcist er defineret, giver til tider rådgivere en del udfordringer, da det ikke er ualmindeligt at blive forespurgt om, hvornår en ejendom kan sælges skattefrit. Specielt i tilfælde, hvor ejerne kan fornemme en mulighed for at realisere en skattefri avance. Spørgsmålet bør altid besvares, at ejendommen kan sælges skattefrit når den *reelt* har tjent som bolig. I den forbindelse er det, som altid, nødvendigt at se på de *reelle* frem for det *formelle*.

Som eksempel kan gives et typisk forældre køb af en ejerlejlighed i en universitetsby, hvor lejligheden udlejes til forældrenes barn gennem en årrække. Indtil finanskrisen satte en stopper for prisstigninger på ejerlejligheder, kunne der ofte realiseres store fortjenester efter få års ejerskab.¹⁰ Der er utallige domsafgørelser på området, hvor salg er forsøgt gjort skattefrit. Eksempelvis ved, at den ene af forældrene har flyttet sin folkeregisteradresse til den pågældende lejlighed i en periode, for efter salget at flytte tilbage til sin tidligere folkeregisteradresse. Der er ikke i lovgivningen fastsat en tidsgrænse for, hvor længe ejeren eller dennes husstand skal have beboet ejendommen.¹¹

I SKM2010.633.ØLR ansås en ejerlejlighed ikke at have tjent til bolig i en periode på ca 1,5 måned. Ejeren fraflyttede sin oprindelige bopæl, hvor ægtefællen fortsat boede, for derefter at flytte tilbage til den oprindelige bolig. Forinden havde den skattepligtige i dette tilfælde forhørt sig hos SKAT omkring den skattemæssige behandling af ejendommen, hvilket kunne signalere, at vedkommende ved den midlertidige flytning ønskede at kunne anvende Parcelhusreglen efterfølgende.

I SKM2012.348.BR blev en avance anset for skattepligtig, idet en ejerlejlighed ikke ansås for at have tjent som bolig efter en beboelsesperiode på 3,5 måned. Skatteyderen fraflyttede sin hustru og børn efter en samlivsophævelse, og tog ophold i ejerlejligheden, hvorefter han flyttede tilbage til sin hustru og børn. Ud fra en samlet vurdering, herunder et lavt el- og varmekonsum, fandt retten ikke, at det kunne dokumenteres, at skatteyderens ophold havde haft karakter af en reel permanent beboelse.

I SKM2008.815.ØLR blev en avance anset for skattepligtig, idet en ejerlejlighed ikke ansås for at have tjent som bolig i en periode på 8 uger, hvor en familie havde beboet ejendommen, imens deres oprindelige bolig var udlejet henover sommeren. Uanset, at familien ikke havde haft råderet over den oprindelige bolig i perioden, ansås opholdet i ejerlejligheden udelukkende at have karakter af et midlertidigt ophold.

Efter den store fyrværkeriulykke i Seest i 2004, blev der tilføjet særregler, således der er mulighed for skattefrit salg af visse typer af beskadigede ejendomme. Eksempelvis en grund, hvor der tidligere har været parcelhus, der indtil brand/skade kunne være afstået efter

⁹ Ejendomsavancebeskatningsloven med kommentarer, side 368

¹⁰ Se tabel i afsnit 4 med udviklingen i ejendomspriserne.

¹¹ Ejendomsavancebeskatningsloven med kommentarer, side 489

Parcelhusreglen. Inden særreglerne blev indført kunne en sådan byggegrund ikke sælges skattefrit, da det jo er en af de grundlæggende bestemmelser omkring anvendelse af Parcelhusreglen, at ejendommen har tjent som *bolig* for ejeren eller dennes husstand.

6.4 Opsummering

Definitionen af fast ejendom sker med udgangspunkt i UL og EL. Herudover sker der afgrænsning af løsøre og fast ejendom i forhold til begrebernes anvendelse i AL og VL.

De ejendomme, der ikke er omfattet af den skattepligtiges næringsvej, skal beskattes efter reglerne i EBL. Loven er således en slags opsamlingslov, der sikrer, at alle avancer ved salg af fast ejendom beskattes.

Det er derfor vigtigt at have kendskab til både ejendommen og de faktorer, der indgår i bestemmelse af ejendommstypen, da vurderingen omkring næring/ikke næring altid skal ske med udgangspunkt i den konkrete ejendom og de konkrete forhold. I situationer, hvor en ejendom afstås med tab, vil der ofte blive stillet større krav til skatteyderen, når denne skal begrunde, at en ejendom er omfattet af næringsvirksomheden, da fradragsretten for tab i næring kan modregnes i den øvrige indkomst.

Begrebet Parcelhusreglen dækker over de ejendomme, der kan/skal afstås uden opgørelse af avance. Betingelsen herfor er "at ejendommen har tjent som bolig", direkte afledt heraf kommer så, at den udelukkende er gældende for fysiske personer. Ejerlejligheder og sommerhuse er ligeledes omfattet af reglen.

At avancer omfattet af Parcelhusreglen er skattefrie, har gjort, at der gennem tiden er gjort mange forgæves forsøg på at godtgøre "at ejendommen har tjent som bolig".

Uanset beskrivelsen af reglerne i EBL primært bliver beskrevet i de efterfølgende afsnit, er der for at illustrere forskellen mellem nærings- og ejendomsavancebeskatning opstillet nedenstående oversigt:

Næringsbeskatning

- Tabsfradrag, modregning direkte i øvrig indkomst.

Ejendomsavancebeskatning

- Alternative anskaffelsessummer, der kan medføre lavere avance.
- Løbende tillæg til anskaffelsessummen.
- Tab er kildeartsbegrænsede.
- Mulighed for genanbringelse af avance dvs. udskydelse af skattebetaling.
- For personer beskattes avancen som kapitalindkomst, undtaget ved anvendelse af Virksomhedsskatteordningen.

7 Metode for opgørelse af ejendomsavance

I praksis kan ejendomsavanceberegningen ske ved anvendelse af nedenstående model¹². Når først de enkelte komponenter i beregningen er kendt, er selve beregningen forholdsvis ukompliceret. Beregningen kan dog blive mere eller mindre kompliceret afhængigt af forudsætningerne, der ligger til grund for beregningens delkomponenter. I det efterfølgende vil delkomponenterne i avanceopgørelsen blive beskrevet.

Afståelsessum opgjort på kontantbasis.....	XX.XXX.XXX	
Salgsomkostninger	-XXX.XXX	
Eventuelt fradrag for ejerboligværdi.....	-X.XXX.XXX	
Reguleret afståelsessum.....	XX.XXX.XXX	XX.XXX.XXX
Anskaffelsessum opgjort på kontantbasis.....	XX.XXX.XXX	
Købsomkostninger	XXX.XXX	
Tillæg, EBL § 5, stk. 1, 10.000 kr./år	XXX.XXX	
Tillæg, EBL § 5, stk. 2, forbedringer over 10.000 kr./år	X.XXX.XXX	
Eventuelt fradrag for ikke genvundne afskrivninger	-X.XXX.XXX	
Eventuelt fradrag for ejerboligværdi.....	-X.XXX.XXX	
Reguleret anskaffelsessum	XX.XXX.XXX	-XX.XXX.XXX
Beregnet avance		XX.XXX.XXX
Eventuelt bundfradrag		-XXX.XXX
EJENDOMSAVANCE TIL BESKATNING		XX.XXX.XXX

7.1 Tidspunktet for afståelse af fast ejendom¹³

En ejendom anses for afstået, når der foreligger en aftale mellem parterne om, at ejendommen overtages straks eller senere af køberen på nærmere fastsatte vilkår.

Aftalen anses for indgået på det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig og bindende aftale om ejendommens overdragelse mellem køber og sælger. Ofte vil der ved indgåelse af aftalen blive oprettet en købsaftale, som bliver underskrevet af parterne, hvorefter datoen for den i reglen vil være afgørende. Det er således uden betydning, hvornår overtagelsen af ejendommen er aftalt.

¹² RevisorManual 2014-1, side 34

¹³ JURV 2014-1, C.H.2.1.7

Når den bindende købsaftale foreligger og omfatter alle væsentlige punkter i forbindelse med overdragelsen, er datoen herfor fortsat bindende, selvom der efterfølgende sker mindre ændringer af købsaftalen.

Tidspunktet for indgåelse af en endelig og bindende aftale mellem køber og sælger skal vurderes ud fra de konkrete omstændigheder.

I forhold til overdragelse af ejendomme er der, jf. retspraksis på området, ikke mulighed for at føre bevis for mundtlige aftaler om overdragelse af fast ejendom.

7.1.1 Betingede aftaler

Som beskrevet i foranstående afsnit, er udgangspunktet, at afståelse i skattemæssigt henseende er sket på det tidspunkt, hvor køber og sælger indgår en bindende aftale.

I tilfælde, hvor der er knyttet særlige betingelser til overdragelsen, kan disse have betydning for, hvornår aftalen i skattemæssig forstand er indgået. Betingelserne kan opdeles i to: hvornår de *normalt ikke udskyder* aftaletidspunktet (resolutive), og hvornår de *normalt udskyder* aftaletidspunktet (suspensive).

De resolutive betingelser har karakter af formelle forhold, altså når der i realiteten ikke er tvivl om, at betingelsen vil blive overholdt fx tinglysning af skøde eller købers betaling af overdragelsessummen. Resolutive betingelser udskyder ikke aftaletidspunktet.

Suspensive betingelser er udformet, så der er reel usikkerhed om, hvornår aftalen bliver gennemført, og at disse betingelser ikke beror på parterne selv eller er af formel karakter. Jf. Tfs 1987.563.LSR blev en aftale anset for suspensiv, idet overdragelsen var betinget af, at der blev givet tilladelse til at grave grus på ejendommen. Suspensive betingelser udskyder således aftaletidspunktet.

7.2 Den regulerede afståelsessum

7.2.1 Afståelsessum opgjort på kontantbasis

Afståelsessummen (og anskaffelsessummen) ved overdragelse af fast ejendom i fri handel¹⁴, er som udgangspunkt defineret som det beløb, der står i købsaftalen eller skødet. Indgår der udover den faste ejendom i afståelsessummen også betaling for varelager, inventar mv. der ikke er omfattet af EBL, skal betalingen for disse fratrækkes, når afståelsessummen skal fastsættes.

Kontantomregning af afståelsessummen sker i praksis ved, at kursværdien af de gældsposter, der overdrages på afståelsestidspunktet, lægges sammen med den kontante del af afståelsessummen. Ved kontantomregning efter EBL skal de beregnede beløb fordeles forholdsmæssigt på de overtagne aktiver.

Kursfastsættelsen af private ejerpantebreve, der udstedes til brug for finansiering af overdragelsessummen, kan være meget kompleks. Indtil 1. kvartal 2010 udsendte SKAT tabeller til brug for kursfastsættelsen. Efterfølgende skal kursfastsættelsen ske ved en konkret vurdering af det pågældende private ejerpantebrev. Kursen skal derfor være fastsat

¹⁴ "Fri handel" forstås som handel mellem to ikke interesseforbundne parter.

af et pengeinstitut eller realkreditinstitut, alternativt være beregnet af skatteyderen selv. Hvis skatteyderen selv foretager beregning skal nedenstående faktorer indgå¹⁵:

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| - Løbetid | (objektivt) |
| - Rentesats | (objektivt) |
| - Afdragsprofil | (objektivt) |
| - Nutidsværdi | (objektivt) |
| - Prioritetsstillingen | (objektivt) |
| - Ejendommens prisfølsomhed | (subjektivt) |
| - Skyldnerens formodede betalingsevne | (subjektivt) |
| - Eventuel sikkerhedsstillelse | (subjektivt) |
| - Eventuel andre eksterne vurderinger | (subjektivt) |

Som det ses, indgår der en del både objektive fakta og subjektive skøn i beregningen, hvilket gør opgørelsen kompleks. Pga. kompleksiteten vil kursfastsættelsen derfor oftest i praksis ske med hjælp fra enten pengeinstitut eller realkreditinstitut.

Realkreditrådet udarbejder løbende oversigter over omregningsregler ved kontantvurdering¹⁶, herunder kurstabeller for forskellige låntyper. Kurstabellerne kan, sammen med dem som SKAT tidligere udsendte, være med til at give et indtryk af, om kursberegningen virker sandsynlig.

Såfremt ejerpantebrevet bliver solgt videre til en uafhængig tredjemand umiddelbart i forbindelse med handlen, skal salgskursen indgå i kontantomregningen, og derved påvirke såvel sælgers afståelsessum som købers anskaffelsessum.

Beregningen skal ske på overdragelsestidspunktet, altså på tidspunktet for indgåelse af den bindende aftale, og ikke på overtagelsestidspunktet for ejendommen.

7.2.2 Afståelsessummens fordeling

Sælger og køber skal ved afståelse af fast ejendom foretage en fordeling af den kontantomregnede afståelsessum fordelt på grund, bygninger (bygning for bygning) og evt. ejerbolig. Fordelingen skal foretages efter eventuel kontantomregning af gæld, der berigtiger en del af overdragelsessummen. Fordelingen skal være skriftlig og er derfor ofte indført i købsaftalen eller skødet. Alternativt kan der foreligge en særskilt aftale med fordelingen.

Den aftalte fordeling er gældende for både sælgers afståelsessum og købers anskaffelsessum.

Udgangspunktet er, at ved handel mellem uafhængige parter, så er der aftalefrihed, da de anses for at have modstående interesser. Hvis eksempelvis køber ønsker et højt afskrivningsgrundlag på de overdragne bygninger, mens sælger ønsker at minimere de genvundne afskrivninger på de pågældende bygninger, er det forventeligt, at SKAT vil godkende den aftalte fordeling, da de aftalte overdragelsessummer antages at svare til bygningerne handelsværdi.

Dog vil SKAT have adgang til at tilsidesætte sådanne fordelinger i tilfælde, hvor fordelingen er åbenbart forkert. Muligheden for at tilsidesætte aftalte fordelinger kan ske i forskellige situationer. JURV 2014-1, afsnit C.H.2.1.9.2 opdeler muligheden således:

¹⁵ JURV 2014-1, C.H.2.1.9.3

¹⁶ www.realkreditraadet.dk/Statistikker/Omregningskurstabeller.aspx

- Ikke interesseforbundne parter *med* konkret modstående skattemæssige interesser
- Ikke interesseforbundne parter *uden* konkret modstående skattemæssige interesser
- Interesseforbundne parter

I førnævnte eksempel var det således "Ikke interesseforbundne parter *med* konkret modstående skattemæssige interesser". Ved "Ikke interesseforbundne parter *uden* konkret modstående skattemæssige interesser", skyldes det ofte købers forhold, eksempelvis når:

- Køber ikke skal anvende bygningerne til afskrivningsberettiget formål, og derved ikke har interesse i afskrivningsgrundlaget.
- Køber i forvejen har mange afskrivninger, og ikke kan udnytte afskrivningerne på de nye bygninger.
- Køber har skattemæssige underskud, og derfor ikke kan udnytte afskrivningerne på de nye bygninger.
- Køber ikke personligt skal anvende ejerboligen til bolig for sig selv og dermed ikke har modstridende interesser i forhold til sælger ved opgørelse af den del af overdragelsessummen, der henføres til boligen.

Når der er tale om interesseforbundne parter, har SKAT mulighed for at efterprøve flere elementer ved overdragelse af fast ejendom. SKAT kan, udover at efterprøve fordelingen af overdragelsessummen, også efterprøve den samlede overdragelsessum samt kontantomregningen heraf.

7.2.2.1 Eksempel på fordeling og kontantomregning af afståelsessum

Nedenfor er givet et eksempel på kontantomregning af afståelsessummen på en ejendom, der indeholder tre bygninger; bolig, værksted og garage/udstilling.

Som tidligere beskrevet foregår kontantomregning af afståelsessummen ved, at kursværdien af de gældsposter, der overdrages på afståelsestidspunktet, lægges sammen med den kontante del af afståelsessummen. Ved kontantomregning efter EBL skal de beregnede beløb fordeles forholdsmæssigt på de overtagne aktiver.

Den kontante del af afståelsessummen sættes til kurs 100,00. Obligationslånet fastsættes til den maksimale kurs på 100,00, da børskursen antages at være over 100. Det private ejerpantebrev er kursfastsat til 60,00, idet det i eksemplet forudsættes, at netop denne kurs er beregnet og fastsat for det pågældende ejerpantebrev.

	Berigtigelse af afståelsessum	Kurs	Kontant- omregnet afståelsessum
Kontant	1.200.000	100,00	1.200.000
Obligationslån, 4% Nykredit 2041	1.400.000	100,00	1.400.000
Privat ejerpantebrev	300.000	60,00	180.000
	2.900.000		2.780.000

Dvs. den kontantomregnede afståelsessum er her 2.780.000 kr., som forholdsmæssigt fordeles i forhold til den aftalte kontante fordeling af afståelsessummen på de overtagne aktiver:

	<i>Fordeling af afståelsessum</i>	<i>Fordeling af kontant- omregnet afståelsessum</i>
Bolig	1.000.000	958.621
Værksted.....	800.000	766.897
Garage/udstilling	400.000	383.448
Grund	700.000	671.034
	2.900.000	2.780.000

I relation til det nedslag der opnås i afståelsessummen på 120 tkr. ved kontantomregning af det private ejerpantebrev, så skal man være opmærksom på korrekt skattemæssig behandling af kursgevinst herpå, såfremt det efterfølgende indfris til en kurs, der ligger over kurs 60.

7.2.3 Overdragelse indenfor gaveafgiftskredsen

Uanset hvem sælger overdrager til, så skal avanceberegning foregå efter samme regler. Ved overdragelser indenfor gaveafgiftskredsen, skal der specielt være fokus på anvendelse af den korrekte overdragelsessum. Jf. EBL § 3 skal der ved overdragelse ved arveforskud eller gave som afståelsessum (for sælger) henholdsvis anskaffelsessum (for køber) anvendes den værdi, der er lagt til grund for beregningen af gaveafgift eller indkomstskat.

Personer omfattet af gaveafgiftskredsen er i Boafgiftslovens (BAL) § 22, stk. 1 beskrevet som:

- afkom, stedbørn og deres afkom,
- afdødt barns eller stedbarns længstlevende ægtefælle,
- forældre,
- personer, der har haft fælles bopæl med gavegiver i de sidste 2 år før modtagelsen af gaven, og personer, der tidligere har haft fælles bopæl med gavegiver i en sammenhængende periode på mindst 2 år, når den fælles bopæl alene er ophørt på grund af institutionsanbringelse, herunder i en ældrebolig,
- plejebørn, der har haft bopæl hos gavegiver i en sammenhængende periode på mindst 5 år, når opholdet er begyndt, inden plejebarnet fyldte 15 år, og højst en af plejebarnets forældre har haft bopæl hos gavegiver sammen med plejebarnet, og
- stedforældre og bedsteforældre.

Som det fremgår af ovenstående, så har personerne omfattet af gaveafgiftskredsen familiemæssige relationer. De nære relationer gør, at der ved overdragelser mellem personerne, ikke umiddelbart er en formodning om, at de har modsatrettede interesser. Fx kan forældre have intentioner om, at der ved overdragelse af værdier til børn, skal betales mindst muligt i skat og afgifter. Overdragelser i familien kan ske ved hjælp af bestemmelserne i Værdiansættelsescirkulæret, der tillader overdragelser til en værdi på $\pm 15\%$ af den senest offentliggjorte kontante ejendomsvurdering.

Såfremt en ejendom er overdraget ved gave eller arveforskud, skal der jf. EBL § 3, som overdragelsessum anvendes den værdi, der er lagt til grund for beregningen af gaveafgift eller indkomstskat. Har overdragelsen ikke været afgiftspligtig, anvendes den pågældende ejendoms værdi i handel og vandel på overdragelsestidspunktet som udgangspunkt. Bestemmelsen er i øvrigt svarende til lignende bestemmelser i Aktieavancebeskatningsloven (ABL) og Kursgevinstloven (KGL).¹⁷

7.2.4 Salgsomkostninger¹⁸

De typiske salgsomkostninger, der afholdes i forbindelse med afståelsen, og som kan modregnes avanceopgørelsen, er omkostninger til ejendomsmægler og advokat, herunder stempelafgift til skøde.

Herudover er der mulighed for regulering af øvrige omkostninger i avanceopgørelsen jf. efterfølgende afsnit.

7.2.4.1 Yderligere vederlag¹⁹

Sælger og køber kan i forbindelse med overdragelsen aftale, at køber ved videresalg til tredjemand i visse tilfælde skal yde den oprindelige sælger yderligere vederlag for ejendommen. Sælger skal herefter foretage genberegning af sin oprindelige ejendomsavanceberegning under hensyntagen til den nu forhøjede afståelsessum. Såfremt den nye ejendomsavanceberegning fremkommer med en beregnet avance, skal avancen medtages i sælgers skattepligtige indkomst i det indkomstår, hvor der erhverves ret til det yderligere vederlag.

Eksempel:

Sælger og køber har aftalt, at køber ved videresalg indenfor 5 år skal betale sælger et yderligere vederlag på 10% af fortjenesten ved videresalget, dog maksimalt 100.000 kr. Den oprindelige køber er i den heldige situation, at han i 2014 får solgt ejendommen til en god pris og betaler derfor, som aftalt, yderligere 100.000 kr. til den oprindelige sælger.

Den oprindelige sælger skal efter reglerne i EBL § 13 foretage en ny beregning og selvangive avancen i 2014, se nedenstående:

	2011	2014
Oprindelig beregnet avance efter reglerne i EBL.....	-10.000	-10.000
Yderligere vederlag	0	100.000
Til beskatning i året.....	0	90.000

Den oprindelige køber har tilsvarende mulighed for at medtage det yderligere vederlag som salgsomkostning i avanceopgørelsen, således den samlede avance reduceres for den afholdte omkostning.

¹⁷ Ejendomsavancebeskatningsloven med kommentarer, side 139.

¹⁸ EBL § 4 samt JURV 2014-1, C.H.2.1.8.3

¹⁹ EBL § 13

Såfremt en køber har svært ved at opnå tilstrækkelig finansiering ved køb af en fast ejendom, kan en aftale om yderligere vederlag indarbejdes i overdragelsesaftalen som en del af finansieringen. Køberen vil således kunne udskyde en del af betalingen til sælger, indtil der er sket ny overdragelse til 3. mand.

7.2.4.2 Erstatning til lejer for frigørelse af lejemål

Ved salg af en udlejningsejendom kan en af købers betingelser i overdragelsesaftalen være, at ejendommen skal være disponibel efter overdragelsen. Sælger kan derfor være nødsaget til at betale en lejer af ejendommen en kompensation for fraflytning.

En sådan kompensation kan henføres direkte til salget, hvorfor den skal fratrækkes direkte i avanceopgørelsen. TfS 1985.293 LSR har præciseret denne praksis og understøtter dermed LRSM 1979.44 LSR, hvor der blev nægtet fradrag for tilsvarende kompensation som driftsomkostning, men henviste til, at omkostningen kunne henføres direkte til salget af ejendommen.

7.2.4.3 Finansieringsomkostninger

Omkostninger afholdt til opnåelse af en ejendoms finansiering har som udgangspunkt ingen betydning for avanceopgørelsen efter reglerne i EBL. Finansieringsomkostninger og fradrag herfor følger de almindelige regler i KGL § 13.

Dog kan der i avanceopgørelsen opnås fradrag for omkostninger afholdt til optagelse af egentlig ejerskiftelån, altså lån, der er optaget som en del af afståelsen af ejendommen. Det er bl.a. fastslået i TfS 2000.499 LSR, hvor fradraget blev godkendt med den begrundelse, at låneomkostningerne var en direkte følge af salgsaftalen, og omkostningerne var afholdt i umiddelbart tilknytning til afståelsen.

7.2.5 Eventuelt fradrag for ejerboligværdi²⁰

Bestemmelsen er indsat for at sikre, at ejeren fritages for beskatning efter EBL for visse typer af ejendomme. Det gælder for den del af fortjenesten, der falder på beboelsesdelen (fx stuehuse i landbrug). Bestemmelsen trækker dermed en direkte parallel til Parcelhusreglen. Ejendommens erhvervsdel behandles efter de almindelige regler i loven.

Den del af afståelsessummen, der kan undlades i EBL opgørelsen, skal være i overensstemmelse med den fordeling sælger og køber har aftalt jf. afsnit 7.2.2.

De ejendomme der er omfattet af bestemmelserne, skal på afståelsestidspunktet være benyttet som:

- landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage efter VUL § 33, stk. 1, eller
- skovbrugsejendomme efter VUL § 33, stk. 7, 1. og 2. pkt., eller
- blandet benyttet ejendomme efter VUL § 33, stk. 5.

²⁰ EBL § 9 samt JURV 2014-1, C.H.2.1.10

7.3 Den regulerede anskaffelsessum

Der kan være mange overvejelser, der skal gøres ved opgørelsen af anskaffelsessummen. Såfremt ejendommen er erhvervet før 19. maj 1993 giver regelsættet i EBL mulighed for at vælge mellem flere forskellige metoder til opgørelse af ejendommens anskaffelsessum. Og som en naturlig del af opgørelsen skal det derfor fastslås, hvilken opgørelsesmetode, der giver det bedste udgangspunkt for den, der afstår ejendommen.

For ejendomme erhvervet efter 19. maj 1993 har man ved afståelse altså ikke de samme muligheder ved opgørelse af anskaffelsessummen.

7.3.1 Ejendomme erhvervet før 19. maj 1993

Jf. ovennævnte har sælgeren ved afståelse af ejendomme erhvervet før 19. maj 1993 mulighed for at vælge mellem flere metoder til opgørelse af anskaffelsessummen (ofte i praksis kaldet for indgangsværdien), jf. EBL § 4, stk. 3. Mulighederne for ejendomme beliggende i Danmark er:

- Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg på 10%.
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg på 10% med tillæg af halvdelen af forskellen mellem dette beløb og ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1996.
- Den kontante anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter afholdt inden 1. januar 1993 samt med tillæg af pristalsreguleringer.
- En vurdering pr. 19. maj 1993 efter VUL § 4 B foretaget inden udgangen af 1993.

De første to mulige indgangsværdier er ofte ret ukomplicerede at beregne, da oplysningerne ofte kan findes via forskellige offentlige hjemmesider, bl.a. ois.dk.

De fire mulige indgangsværdier gennemgås i det efterfølgende.

7.3.1.1 Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg på 10%

Første mulige indgangsværdi er den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar 1993 med tillæg på 10%.

Eksempel:

Offentlig ejendomsvurdering 1. januar 1993.....	2.000.000
Tillæg, 10%	200.000
	2.200.000

7.3.1.2 Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg på 10% med tillæg af halvdelen af forskellen mellem dette beløb og ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1996.

Anden mulige indgangsværdi er den offentlige ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg på 10% med tillæg af halvdelen af forskellen mellem dette beløb og ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1996.

Eksempel:

Offentlig ejendomsvurdering 1. januar 1993 + 10%	2.200.000	2.200.000
Offentlig ejendomsvurdering 1. januar 1996	2.600.000	
Forskel	400.000	
50% af forskellen	200.000	200.000
		2.400.000

7.3.1.3 Den kontante anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter afholdt inden 1. januar 1993 samt med tillæg af pristalsreguleringer.

Tredje mulighed for opgørelse af indgangsværdien sker ved regulering af den oprindelige kontantomregnede anskaffelsessum. Reguleringen sker efter de oplyste procentsatser i EBL § 4A. Det skal bemærkes, at det udelukkende er den oprindelige anskaffelsessum, der må pristalsreguleres, hvilket også fremgår tydeligt af SKM 2009.229 HR, hvor Højesteret fastslog, at begrebet anskaffelsessum i EBL § 4 og 4A kun omfattede det vederlag, der blev betalt ved erhvervelsen af en fast ejendom.

Pristalsreguleringen kan foretages fra og med anskaffelsesåret, dog tidligst fra 1975 til og med 1993.

Eksempel:

	Kontant- omregnet anskaffelses- sum	Tillæg i %	Tillæg i kr.	Pristals- reguleret anskaffelses- sum
1981 Grund	150.000	79,9%	119.850	269.850
1981 Bygning 1	300.000	79,9%	239.700	539.700
1981 Bygning 2	500.000	79,9%	399.500	899.500
1984 Opførelse bygning 3	300.000			300.000
1986 Forbedringer bygning 2...	400.000			400.000
	1.650.000		759.050	2.409.050

Eksemplet illustrerer tydeligt, at metoden kan give ikke uvæsentlige tillæg til den oprindelige anskaffelsessum.

7.3.1.4 En vurdering pr. 19. maj 1993 efter vurderingslovens § 4 B foretaget inden udgangen af 1993.

Fjerde mulighed for valg af indgangsværdi er anvendelse af en vurdering pr. 19. maj 1993, der skal være foretaget efter den dagældende VUL § 4B. Muligheden for denne vurdering er

begrundet med, at avancer opstået mellem 1. januar og 19. maj 1993 ikke skulle avancebeskattes²¹.

En sådan vurdering kunne foretages, hvor der var ønske om en konkret og individuel vurdering af den pågældende ejendom, fremfor anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar 1993, der typisk er baseret på mere generelle prisniveauer. Den offentlige ejendomsvurdering tager således ikke hensyn til specielle bygninger, eksklusivt materialevalg, liebhaverejendomme mv., der ud fra en sælgers synspunkt har en værdi, der ligger over niveauet for de offentlige ejendomsvurderinger.

En vurdering efter den daværende VUL § 4B indeholder alle udgifter afholdt til anskaffelse og forbedring af ejendommen til og med 19. maj 1993, hvorfor denne ikke skal kontantomregnes, da vurdering netop er lig ejendommens kontantværdi pr. 19. maj 1993.

7.3.2 Ejendomme erhvervet efter 19. maj 1993

For de ejendomme, der er erhvervet efter 19. maj 1993, har sælgeren ikke på samme måde mulighed for at vælge mellem forskellige indgangsværdier, som det er tilfældet for ejendomme erhvervet før 19. maj 1993.

Opgørelse af den kontantomregnede anskaffelsessum skal ske efter de samme principper som beskrevet under opgørelse af den kontantomregnede afståelsessum i afhandlingens afsnit 7.2.1, hvortil der henvises for yderligere beskrivelser. Ved anvendelse af samme principper for både køber og sælger sikres kontinuiteten, og derved undgås "huller" mellem sælgers afståelsessum og købers anskaffelsessum.

7.3.3 Købsomkostninger²²

I forbindelse med erhvervelsen af en ejendom, kan de omkostninger, køber afholder i denne forbindelse, normalt tillægges anskaffelsessummen. Dog kan købsomkostninger kun tillægges anskaffelsessummen i de tilfælde, hvor det er den kontantomregnede anskaffelsessum, der anvendes som indgangsværdi i avanceopgørelsen. Ved anvendelse af andre indgangsværdier anses de jo netop for at udgøre værdien inklusiv købsomkostninger pr. 19. maj 1993.

De typiske omkostninger, køber ville kunne tillægge anskaffelsessummen, er tinglysningsafgift til skøde samt advokatomkostninger til udfærdigelse af skøde.

Det er en betingelse for fradrag i avanceopgørelsen, at omkostningerne kan identificeres og henføres direkte til købet. JURV 2014-1 henviser til SKM2003.287.VLR, hvor der i avanceopgørelsen blev nægtet fradrag for 250 tkr. betalt for assistance med at finde de pågældende lejligheder samt deltagelse i købsforhandlinger. Det var dog ikke tilstrækkeligt konkretiseret, hvad assistancen præcist bestod i, ligesom det ikke var godtgjort, hvorledes beløbet fremkom. Det skal dog nævnes, at de 250 tkr. var betalt til et selskab ejet af skatteyderens far.

²¹ Ejendomsavancebeskatning, side 342, afsnit 2.2.7.3.2.3

²² JURV 2014-1, afsnit C.H.2.1.8.4

7.3.4 Tillæg for forbedringer, 10.000 kr./år²³

Anskaffelsessummen forhøjes som hovedregel med 10.000 kr. i anskaffelsesåret og de kommende år, hvor den skattepligtige ejer ejendommen. I afståelsesåret gives tillægget ikke, med undtagelse af de tilfælde, hvor ejendommen afstås i anskaffelsesåret.

Ved delafståelser nedsættes de efterfølgende års tillæg forholdsmæssigt i forhold til ejerandelen.

Tillægget gives uanset, om der er afholdt forbedrings- eller skattemæssigt aktiverede vedligeholdelsesomkostninger på ejendommen.

For ejendomme erhvervet tidligere end 19. maj 1993 ydes tillægget fra og med 1993. Tillægget gives uanset, hvilken indgangsværdi, der er anvendt ved opgørelsen af ejendommens anskaffelsessum.

Eksempel:

En ejendom erhvervet i 1989 afstås i 2013. I avanceopgørelsen kan sælgeren tillægge anskaffelsessummen 20 årlige (1993 – 2012) tillæg af 10.000 kr., altså et samlet tillæg på 200.000 kr.

7.3.5 Tillæg for forbedringer, over 10.000 kr./år²⁴

Anskaffelsessummen forhøjes tillige med omkostninger afholdt til forbedringer og vedligeholdelse, herunder værdien af eget arbejde i de tilfælde, hvor eget arbejde har været medregnet til ejerens skattepligtige indkomst. For at opnå sammenhæng til § 5 stk. 1, og derved sikre, at der ikke kan opnås "dobbelt" tillæg til anskaffelsessummen i de år, hvor der er afholdt forbedringsomkostninger, er det kun den del af omkostningerne, der overstiger 10.000 kr. årligt der kan tillægges.

Det skal bemærkes, at omkostninger, som den skattepligtige tidligere har kunnet fratrække i den skattepligtige indkomst, ikke kan tillægges anskaffelsessummen. Det er i helt tråd med ovenstående, hvorved der ikke kan opnås dobbelt fradrag, altså ved både løbende fradrag for omkostninger i den skattepligtige indkomst og ved tillæg til anskaffelsessummen, og derved nedslag i den opgjorte ejendomsavance.

Det påhviler ejendommens ejer at kunne dokumentere tillæggene for forbedringer. Dokumentationskravet skal tages meget bogstaveligt, idet SKAT kan nægte fradrag i avanceopgørelsen for omkostninger, der ikke kan dokumenteres. Bogføringsloven kræver opbevaring af bilagsmaterialer i 5 år, hvilket ikke er tilstrækkeligt i forhold til EBL. Dette er tilkendegivet i SKM 2009.626 BR, hvor sælger blev nægtet fradrag for udokumenterede forbedringer. SKAT anerkendte i den pågældende sag ikke forbedringer på ejendommen, der udelukkende fremgik af de reviderede årsrapporter for det pågældende selskab. Samme praksis fremgår endvidere af SKM 2005.491 VLR, hvor sælger blev nægtet fradrag for forbedringer ud fra syn og skøn. Skønsmandens vurdering af materialeomkostningerne blev tilsidesat, da Landsretten fandt det sandsynligt, at sælgers mand, via sit erhverv som tømrer, kunne indkøbe materialer væsentligt billigere end de sædvanlige udsalgspriser, der lå til grund for skønsmandens vurdering.

²³ EBL § 5, stk. 1

²⁴ EBL § 5, stk. 2

Eksempel:

Forudsætninger fra eksemplet i afsnit 7.3.4 anvendes. I 2004 er ejendommen blevet gennemgribende renoveret for i alt 800.000 kr. Af de samlede omkostninger har ejeren fratrasket 180.000 kr. som vedligeholdelsesomkostninger i sin skattepligtige indkomst. De resterende 620.000 kr. er i skattemæssig henseende betragtet som forbedringer og tillagt anskaffelsessummen.

I avanceopgørelsen kan sælger tillægge anskaffelsessummen 610.000 kr., da forbedringerne på 620.000 kr. skal reduceres med det 10.000 kr. tillæg, der gives efter reglerne i EBL § 5, stk. 1.

Vedligeholdelsesomkostningerne på 180.000 kr. skal ikke påvirke avanceopgørelsen, da sælgeren tidligere har fratrasket omkostningerne i den skattepligtige indkomst.

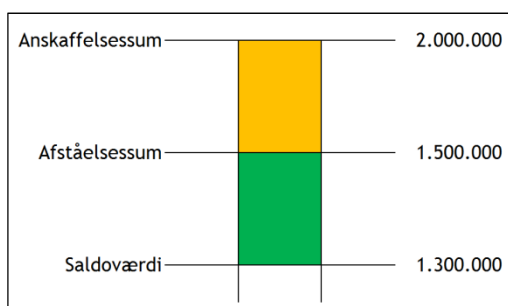
7.3.6 Fradrag for foretagne afskrivninger, der ikke genbeskattes, EBL § 5, stk. 4

Ejendommens anskaffelsessum skal nedsættes med foretagne afskrivninger på eksisterende bygninger, i det omfang afskrivningerne ikke genbeskattes ved salget efter reglerne i AL. Nedsættelsen sker, da der ellers ville kunne opnås "dobbelt" fradrag for et beløb svarende til de ikke genvundne afskrivninger.

Eksempel:

I nedenstående opstilling ses det, at ejendommen fra køb til salg har kostet ejeren 500.000 kr., opgjort som forskellen mellem anskaffelses- og afståelsessummen. De 500.000 kr. er dermed det beløb, ejeren samlet set "bør" have fradrag for enten via EBL-opgørelse eller via afskrivninger.

Såfremt avanceopgørelsen ikke skulle reguleres for ej genvundne afskrivninger, ville EBL-opgørelsen udvise et tab på 500.000 kr., et kildeartsbegrænset tab, der kunne fremføres til modregning i fremtidige avancer opgjort efter EBL.



Ejeren har også foretaget skattemæssige afskrivninger på i alt 700.000 kr., hvoraf de 200.000 kr. vil blive genbeskattet ved salget, idet den nedskrevne værdi (saldoværdien) ligger under afståelsessummen, alt i alt et nettofradrag på 500.000 kr. for skattemæssige afskrivninger.

Såfremt avanceopgørelsen ikke skulle reguleres for ikke genvundne afskrivninger, ville det opgjorte tab sammen med nettoafskrivningerne på ejendommen give sælgeren af ejendommen et samlet fradrag på 1.000.000 kr., altså det dobbelte af sælgerens egentlige tab på ejendommen. For netop at undgå dobbelte fradrag, skal anskaffelsessummen derfor nedsættes med ikke genvundne afskrivninger. Nedenstående talopstilling illustrerer forskellen.

	<i>"FORKERT"</i> Samlet indkomst- påvirkning u/korrektion for ej genvundne afskrivninger	<i>"KORREKT"</i> Samlet indkomst- påvirkning m/korrektion for ej genvundne afskrivninger
Afståelsessum	1.500.000	1.500.000
Anskaffelsessum	-2.000.000	-2.000.000
Regulering anskaffelsessum for ikke genvundne afskr.....	0	500.000
EBL-avanceopgørelse.....	-500.000	0
Skattemæssige afskrivninger	-700.000	-700.000
Genvundne afskrivninger	200.000	200.000
Samlede afskrivninger	-500.000	-500.000
Samlet indkomstpåvirkning	-1.000.000	-500.000

7.3.6.1 Specielt for ejendomme erhvervet før 19. maj 1993²⁵

Anvendes en af de særlige indgangsværdier til opgørelse af anskaffelsessummen anvendes for ejendomme erhvervet før 19. maj 1993, skal nedsættelsen af anskaffelsessummen med ikke genvundne afskrivninger ske efter en særlig opgørelse, altså en undtagelse til reglen i EBL § 5, stk. 4.

Reglen er indsat for at opretholde skattefriheden for ejendomsavancer, der med skattereformen i 1993 blev gjort skattepligtige.

Udgangspunktet er, at den andel af de ikke genvundne afskrivninger, der skal nedsætte anskaffelsessummen, skal være lig andelen af afskrivninger foretaget efter 1. januar 1993 i forhold til de samlede afskrivninger.

I praksis sker beregningen således:

$$\frac{\text{afskrivninger efter 1/1 1993}}{\text{samlede afskrivninger}} \times (\text{samlede afskrivninger} - \text{genvundne afskrivninger})$$

7.3.7 Eventuelt fradrag for ejerbolig værdi

På samme måde, som beskrevet under afsnit 7.2.5, hvor afståelsessummen skal reduceres med ejerboligværdien, skal anskaffelsessummen ligeledes reduceres med den andel, der falder på ejerboligværdien.

²⁵ EBL § 5, stk. 8

7.4 Eventuelt bundfradrag²⁶

For ejendomme, der på afståelsestidspunktet benyttes til landbrug, gartneri mv., eller blandet benyttede ejendomme jf. VUL § 33, stk. 1 eller 5, eller stk. 7, 1. og 2 pkt., medregnes fortjenester kun i det omfang, de overstiger 273.500 kr. (2014-niveau), forudsat at nedenstående betingelser også er opfyldt:

- at ejendommen på afståelsestidspunktet har været ejet i mindst 5 år.
- at ejendommen har tjent som bolig for ejeren i en del eller hele den periode, hvor ejendommen har været omfattet af ovennævnte bestemmelser i VUL.
- at afståelsen omfatter stuehuset eller ejerboligen inkl. tilhørende grund og have.

Der gives kun ét bundfradrag pr. ejendom. Hvis ejendommen ejes af flere i sameje, kan den enkelte ejer kun anvende den del af bundfradraget, der svarer til den pågældendes ejerandel. Stadigvæk under forudsætning af, at ovennævnte betingelser er opfyldt.

7.5 Beskatning af ejendomsavance

Avancer opgjort efter EBL skal medregnes til den skattepligtige indkomst. For fysiske personer medregnes avancen som kapitalindkomst, eller virksomhedsindkomst for personer, der anvender virksomhedsskatteordningen.

Selskaber medregner avancen i den almindelige skattepligtige indkomst.

Beskatningen sker med nedenstående marginalsatser:

	<i>Marginalskat i 2014</i>
Fysisk person, ekskl. kirkeskat	42,0%
Fysisk person, der anvender virksomhedsskatteordningen, ekskl. kirkeskat	55,6%
Aktie-, anparts- og iværksætterselskaber	24,5%

7.5.1 Fradrag for tab²⁷

Tab opgjort efter EBL kan modregnes i tilsvarende gevinster i samme indkomstår. Hvis årets tab, opgjort efter EBL, overstiger de tilsvarende gevinster i året, kan nettotabet overføres til modregning i gevinster, opgjort efter EBL, i de efterfølgende indkomstår. Med andre ord; tab opgjort efter EBL er kildeartsbegrænsede.

Som beskrevet i afsnit 6.3 om Parcelhusreglen, er avancer ved de omfattede ejendomme skattefrie. Tilsvarende kan tab på sådanne ejendomme ikke fratrækkes i avancer ved salg af ejendomme omfattet af EBL.

²⁶ EBL § 6, stk. 2

²⁷ EBL § 6, stk. 3

7.5.1.1 Tabsbegrænsning

Reglerne om tabsfradrag blev indført pr. 19. maj 1993. Der er derfor indsat regler for begrænsninger i fradragsretten for tab på ejendomme erhvervet før denne dato, således tidligere ej fradragsberettigede tab ikke kan fremføres til modregning i senere gevinster efter EBL.

Derfor er der en begrænsning, såfremt den faktiske kontantomregnede anskaffelsessum anvendes, og resultatet af avanceopgørelsen er et tab, gives der kun fradrag for et tab, der svarer til det, der kunne opgøres ved anvendelse af nedenstående indgangsværdier:

- Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg på 10%.
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg på 10% med tillæg af halvdelen af forskellen mellem dette beløb og ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1996.
- En vurdering pr. 19. maj 1993 efter vurderingslovens § 4 B foretaget inden udgangen af 1993.

7.5.2 Overførsel af tab mellem ægtefæller, herunder overførsel af tab fra tidligere afståelser²⁸

Tab efter EBL kan overføres mellem ægtefæller, såfremt de er samlevende ved udgangen af indkomståret, jf. definitionen i KSL § 4.

Overførsel af tab mellem ægtefæller gælder både for tab opgjort i indkomståret og tab opgjort i tidligere indkomstår.

Muligheden for overførsler giver dermed en vis fleksibilitet ift. det formelle omkring ejerskab af ejendomme, der ikke er omfattet af Parcelhusreglen.

7.6 Genanbringelse af ejendomsavance²⁹

Såfremt visse regler overholdes kan beskatningen af fortjeneste ved afståelse af en erhvervsejendom udskydes. Reglerne om genanbringelse er en undtagelse til hovedreglen om, at fortjenester ved afståelse af fast ejendom medregnes i den skattepligtiges indkomst, såfremt ejendommen ikke er erhvervet som led i næring.

Genanbringelsen kan ske ved:

- at genanskaffe en ny ejendom, eller
- at ombygge, tilbygge eller nybygge på en eksisterende ejendom.

Det er tillige en betingelse, at der konstateres en fortjeneste ved afståelsen. Genvundne afskrivninger beskattes fortsat efter reglerne i AL og er således ikke omfattet af reglerne om genanbringelse, hvilket er særdeles vigtigt at huske.

I relation til genanbringelse refereres der i de efterfølgende afsnit til "*Erhvervsmæssig virksomhed*". En erhvervsmæssig virksomhed er indrettet på systematisk indtægtserhvervelse, hvorved det afgørende formål er den fortjeneste, der kan opnås. De faktorer, der bliver lagt vægt på i praksis er bl.a. om:

²⁸ EBL § 6, stk. 5 samt JURV2014-1, C.H.2.1.10.2.2

²⁹ EBL § 6 A og EBL § 6 C samt JURV2014-1, C.H.2.1.11

- der er udsigt til, at virksomheden før eller siden vil give overskud (er rentabel)
- virksomhedens underskud er forbigående
- virksomheden har den fornødne intensitet og seriøsitet
- ejeren har særlige faglige forudsætninger for at drive virksomheden
- driftsformen er sædvanlig for virksomheder af sin art
- virksomheden lever op til den erhvervsmæssige standard, der gælder for branchen

Den avance, der kan genanbringes, opgøres som udgangspunkt efter de sædvanlige regler i EBL. For avancer på blandet benyttede ejendomme, er det avancen uden bundfradrag, der skal genanbringes.

Muligheden for genanbringelse af ejendomsavance kan i nogle tilfælde være af afgørende betydning for virksomhederne, da ikke alle har tilstrækkeligt med kreditfaciliteter til både afregning af skat samt erhvervelse af en ny ejendom.

7.6.1 Genanbringelse af avance ved køb af ny ejendom³⁰

Det er en betingelse for genanbringelse af avancen, at ejendommen er omfattet af reglerne i EBL.

Fysiske personer kan kun genanbringe den del af fortjenesten, der vedrører den del af den afståede ejendom, som blev anvendt *erhvervsmæssigt* i ejerens eller den samlevende ægtefælles *erhvervsvirksomhed*.

Juridiske personer kan kun genanbringe fortjenesten på den del af den erhvervede ejendom, der anvendes erhvervsmæssigt i den juridiske persons egen virksomhed.

For at anvende reglerne om genanbringelse, er der en række tidsmæssige frister, der skal iagttages:

Fristen for erhvervelse af ejendom

Ejeren skal erhverve fast ejendom enten:

- i indkomståret forud for afståelsen af den faste ejendom,
- i samme indkomstår,
- eller senest i indkomståret, der følger afståelsesåret

Overholdes tidsfristerne for genanbringelse ikke, så skal fortjenesten på den afståede ejendom beskattes i det indkomstår, hvor fortjenesten blev konstateret.

Fristen for anmodning om genanbringelse

Ejeren skal:

- senest ved rettidig indsendelse af selvangivelsen for det indkomstår, hvor erhvervelsen finder sted, anmode om at anvende reglerne, eller
- senest ved rettidig indsendelse af selvangivelsen for det indkomstår, hvor afståelsen finder sted, anmode om anvendelse af reglerne

³⁰ EBL § 6 A samt JURV2014-1, C.H.2.1.11.2

I tilfælde, hvor erhvervelsen af en ny ejendom først sker i indkomståret efter afståelsen, og fortjenesten allerede er beskattet i afståelsesåret, kan der ske genoptagelse af skatteansættelsen for afståelsesåret. Tilbagebetalingen af skat sker efter de gældende regler, naturligvis under hensyntagen til, om der er en overskydende skat.

I SKM2008.1056.BR blev det fastslået, at når selvangivelsen ikke indsendes rettidigt, så kan reglerne om genanbringelse ikke anvendes.

Genoptagelse mv.

Foretages der en ændring af skatteansættelsen vedrørende afståelse af en fast ejendom, kan ejeren som udgangspunkt anmode om, at reglerne for genanbringelse anvendes på den del af ændringen, der stammer fra afståelse af den faste ejendom. Fristen herfor er 3 måneder efter, at afgørelsen om skatteansættelsesændringen er modtaget.

Såfremt den ændrede fortjeneste fra afståelse af fast ejendom ønskes genanbragt, er det en betingelse, at selvangivelsen for det indkomstår, der ønskes ændret, er indsendt rettidigt.

Hvis der ikke allerede er anmodet om genanbringelse af fortjeneste, kan der ikke ved en ændring af skatteansættelse anmodes om genanbringelse, såfremt der allerede er selvangivet en fortjeneste ved afståelse af fast ejendom. Dvs. hvis man oprindeligt har fravalgt reglerne om genanbringelse, så kan reglerne herom ikke efterfølgende tilvælges.

I tilfælde, hvor der på den oprindelige selvangivelse var anmodet om genanbringelse af fortjeneste, vil en yderligere fortjeneste opgjort ifm. ændring af skatteansættelsen kunne genanbringes i det omfang, den kan rummes i anskaffelsessummen for erhvervede ejendom.

Hvis der oprindeligt var opgjort et tab ved afståelsen af den faste ejendom, men der ved ændring af skatteansættelsen efterfølgende opgøres en fortjeneste, vil ejeren kunne anmode om lov til at anvende reglerne om genanbringelse.

7.6.2 Genanbringelse af avance ved at ombygge, tilbygge eller nybygge på en eksisterende ejendom³¹

Fortjeneste kan genanbringes i ombygning mv. af ejendomme, der anvendes *erhvervsmæssigt* i ejerens (fysiske og juridiske personer) eller den samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed.

Som definition af begreberne ombygning, tilbygning og nybygning i relation til EBL § 6 C, anses det for at være de omkostninger, der ikke kan anses for fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter efter definitionen i SL § 6, stk. 1, litra e.

For at anvende reglerne om genanbringelse, når der er tale om ombygning mv., er der, i lighed med reglerne for erhvervelse af ejendom en række tidsmæssige frister, der skal iagttages:

³¹ EBL § 6 C samt JURV2014-1, C.H.2.1.11.3

Fristen for ombygning mv. af ejendom

Ejeren skal ombygge mv. enten:

- i indkomståret forud for afståelsen af den faste ejendom,
- i samme indkomstår,
- eller senest i indkomståret, der følge afståelsesåret

I SKM2013.795.SR bekræfter SKAT, at i et konkret tilfælde, hvor en erstatningssum fra en skade i 2010 først blev foreløbigt ansat i 2012 og efterfølgende endeligt fastsat i 2013, så var det tilstrækkeligt for at kunne anvende reglerne om genanbringelse, at der var indgået endelig og bindende entreprisekontrakt i 2014. Genopførelsen skulle påbegyndes indenfor rimelig tid i 2014, efter aftalen blev indgået. SKAT bekræftede ligeledes, at reglerne også kunne anvendes, selvom genopførelsen ikke var færdiggjort i 2014, såfremt der forelå en bindende entreprisekontrakt på det resterende byggeri.

Fristen for anmodning om genanbringelse

Ejeren skal:

- senest ved rettidig indsendelse af selvangivelsen for det indkomstår, hvor ombygningen finder sted, anmode om at anvende reglerne, eller
- i tilfælde hvor ombygning mv. ligger i indkomståret *forinden* afståelsesåret, anmode om tilladelse til anvendelse af reglerne, senest ved rettidig indsendelse af selvangivelsen i afståelsesåret.

I tilfælde, hvor ombygningen mv. først sker i indkomståret efter afståelsen, og fortjenesten allerede er beskattet i afståelsesåret, så kan der ske genoptagelse af skatteansættelsen for afståelsesåret. Tilbagebetalingen af skat sker efter de gældende regler, naturligvis under hensyntagen til, om der er en overskydende skat.

Genoptagelse mv.

Reglerne herfor er de samme, som gælder for genanbringelse ved køb af en ny ejendom, hvorfor der henvises til beskrivelsen i afsnit 7.6.1.

7.7 Opsummering

Opgørelse af ejendomsavancen sker ved beregning af forskellen mellem henholdsvis en reguleret afståelsessum og en reguleret anskaffelsessum på aftaletidspunktet.

Aftaletidspunktet

En ejendom anses for afstået på det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig og bindende aftale om ejendommens overdragelse mellem køber og sælger, i praksis ofte i form af en købsaftale. Det er således uden betydning, hvornår overtagelsen af ejendommen er aftalt.

Hvis der er knyttet særlige betingelser til overdragelsen, kan disse have betydning for, hvornår aftalen i skattemæssig forstand er indgået. Betingelserne kan opdeles i to; hvor de *normalt ikke udskyder* aftaletidspunktet (resolutive), og hvor de *normalt udskyder* aftaletidspunktet (suspensive). De resolutive betingelser har karakter af formelle forhold, altså når der i realiteten ikke er tvivl om, at betingelsen vil blive overholdt. Suspensive

betingelser er udformet, så der er reel usikkerhed om, hvornår aftalen bliver gennemført. Suspensive betingelser udskyder således aftaletidspunktet.

Den regulerede afståelsessum

Den regulerede afståelsessum opgøres som den kontantomregnede afståelsessum, med fradrag af salgsomkostninger og eventuelt et fradrag for ejerboligværdi. Kontantomregningen sker ved, at kursværdien af eventuelle gældsposter, der overdrages på afståelsestidspunktet, lægges sammen med den kontante del af afståelsessummen.

Efterfølgende skal det kontantomregnede beløb fordeles forholdsmæssigt på de overtagne aktiver. Fordelingen, der foretages af sælger og køber, er efterfølgende gældende for dem begge. Hvis sælger og køber er uafhængige, er der som udgangspunkt aftalefrihed mellem dem. SKAT har dog mulighed for at tilsidesætte fordelingen, i tilfælde, hvor fordelingen er åbenbart forkert.

For at være sikker på, at der ikke sker formueforskydning ved overdragelse indenfor familier, altså hvor køber og sælger ikke anses for at være uafhængige parter, så tillader SKAT overdragelse til en værdi, der ligger indenfor et interval på $\pm 15\%$ af den offentlige ejendomsvurdering.

Sælger kan i afståelsessummen fratrække de omkostninger, der er afholdt i forbindelse med afståelsen, typisk honorar til ejendomsmægler og advokat samt stempelafgift på skødet. Der er dog også mulighed for at fratrække andre omkostninger, fx erstatninger til lejere for frigørelse af lejemål samt omkostninger til oprettelse af egentligt ejerskiftelån. Finansieringsomkostninger kan som hovedregler ikke medtages i avanceopgørelsen.

I tilfælde hvor ejeren har beboet en del af ejendommen, fx stuehuset på en landbrugsejendom, er der mulighed for at fratrække afståelsessummen for den del af ejendommen i avanceopgørelsen, således denne del kan afstås skattefrit. Derved dannes der en direkte parallel til Parcelhusreglen for den pågældende type af ejendomme.

Den regulerede anskaffelsessum

Ved opgørelsen af anskaffelsessummen - også kaldet indgangsværdien - er der for de ejendomme, der er erhvervet før 19. maj 1993 fire muligheder for opgørelse heraf. Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg på 10%, ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg på 10% med tillæg af halvdelen af forskellen mellem dette beløb og ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1996, den kontante anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter afholdt inden 1. januar 1993 samt med tillæg af pristalsreguleringer eller en vurdering pr. 19. maj 1993 efter VUL § 4 B foretaget inden udgangen af 1993.

For ejendomme der er erhvervet efter 19. maj 1993, skal opgørelsen af anskaffelsessummen ske på samme måde som ved opgørelse af afståelsessummen. Ved anvendelsen af de samme principper for både køber og sælger sikres kontinuiteten, og derved undgås "huller" mellem sælgers afståelsessum og købers anskaffelsessum.

Anskaffelsessummen kan tillægges købsomkostninger afholdt i forbindelse med anskaffelsen, dog er det en betingelse, at der ikke er anvendt en af de alternative indgangsværdier i avanceopgørelsen. Købsomkostninger vil typisk være tinglysningsafgift på skøde, advokat- og eventuelle andre rådgiveromkostninger. Det er en betingelse, at omkostningerne kan henføres direkte til købet.

Anskaffelsessummen tillægges efterfølgende et tillæg på 10.000 kr. årligt. For ejendomme erhvervet før 1993, ydes tillægget dog først fra 1993 og fremover. Der opnås udelukkende tillæg i afståelsesåret, såfremt det falder sammen med anskaffelsesåret. Tillægget ydes uanset, om der er afholdt forbedringsomkostninger på ejendommen.

Anskaffelsessummen forhøjes tillige med den del af de afholdte forbedringsomkostninger, der overstiger 10.000 kr. Tillæg for forbedringer skal altid kunne dokumenteres, uanset Bogføringslovens krav om opbevaring af bilagsmaterialer i 5 år.

Ved afståelsen skal der i relation til AL ske opgørelse af eventuelle genvundne afskrivninger. Eventuelle afskrivninger, der ikke genbeskattes skal nedsætte anskaffelsessummen, idet der ellers vil opnås et dobbelt fradrag herfor. I forhold til ejendomme erhvervet før 19. maj 1993, skal der beregnes en forholdsmæssig opgørelse af de ikke-genvundne afskrivninger, der skal reguleres i avanceopgørelsen.

Tilsvarende ved opgørelsen af afståelsessummen, skal anskaffelsessummen nedsættes med den andel af afståelsessummen, der kan henføres til en eventuel ejerbolig for blandet benyttede ejendomme. En opgjort avance for blandet benyttede ejendomme skal tillige nedsættes med et bundfradrag på 273.500 kr. (2014-niveau), hvis ejendommen på afståelsestidspunktet anvendes til blandet benyttede formål, og ejendommen i øvrigt har været ejet i 5 år, og i ejerperioden har tjent som bolig for sælgeren.

Beskatning af avancen

Opgjorte avancer efter EBL er skattepligtige og medregnes i den skattepligtige indkomst. Avancen beskattes som kapitalindkomst for personer, dog virksomhedsindkomst for ejendomme, der har været omfattet af virksomhedsskatteordningen. For selskaber medregnes avancen i den almindelige skattepligtige indkomst.

Eventuelle tab opgjort efter EBL er kildeartsbegrænsede og kan således udelukkende anvendes til modregning i efterfølgende gevinster opgjort efter EBL. For personer kan tab opgjort efter EBL modregnes i ægtefællers tilsvarende gevinster opgjort efter EBL.

Genanbringelse af avancen

Såfremt ejendommen har været anvendt erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlevende ægtefælles erhvervsmæssige virksomhed og ikke er erhvervet som led i næring, kan beskatningen af avancen udskydes ved at genanbringe avancen i en ny ejendom, der fremover skal anvendes erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlevende ægtefælles virksomhed. Genanbringelsen kan tillige ske ved at ombygge, tilbygge eller nybygge på en eksisterende ejendom. Fristen for genanbringelse er begrænset til indkomståret, der ligger forud for afståelsesåret, indkomståret eller indkomståret, der følger efter afståelsesåret.

I forbindelse med genanbringelse, er det vigtigt at huske, at det udelukkende er avancen opgjort efter EBL, der kan genanbringes. Eventuelle genvundne skattemæssige afskrivninger vil fortsat blive beskattet i afståelsesåret.

8 Cases ved salg af fast ejendom

8.1 Indledning

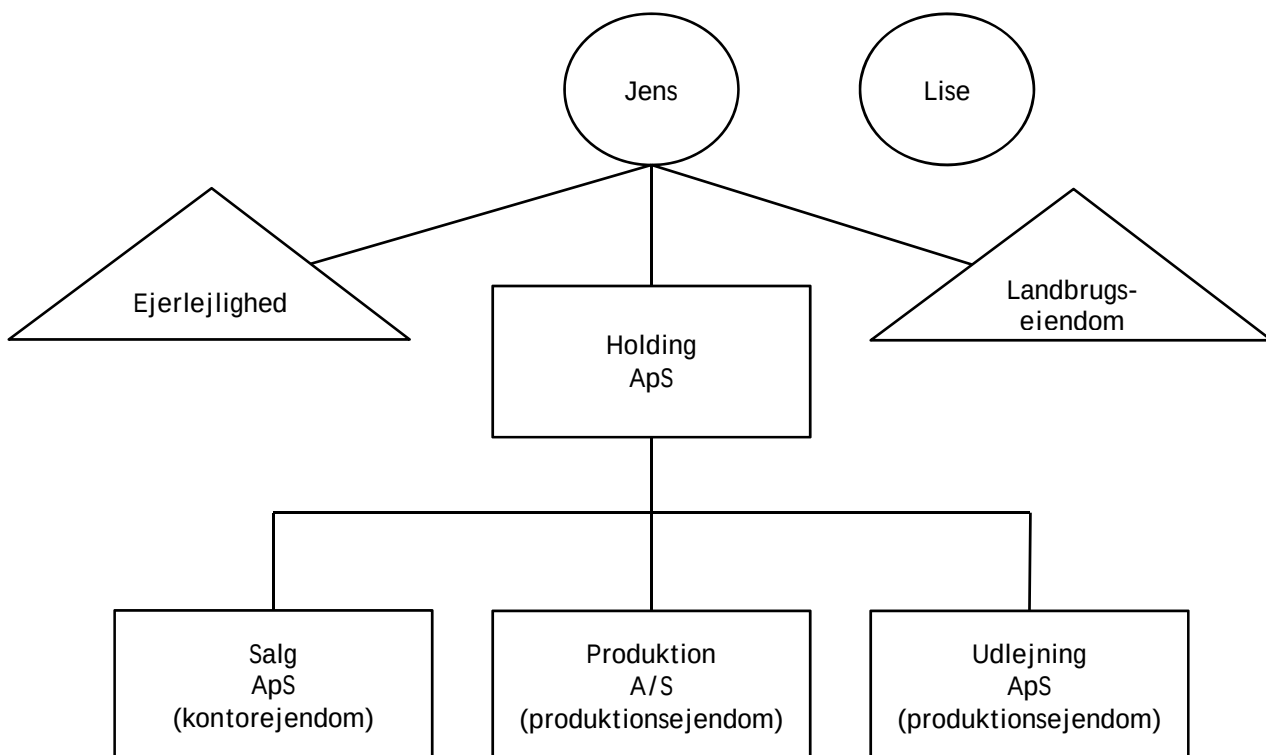
Der er forskellige forhold, der skal tages hensyn til ved en ejendomsavanceberegning. I det efterfølgende er der opstillet forskellige senarier med udgangspunkt i en fiktiv case, hvor salg af en driftig hovedaktionærs forskellige ejendomme vil blive gennemgået, herunder diskussion af forudsætninger samt gennemgang af avanceberegningerne i praksis.

Omdrejningspunktet vil være Jens, der for ca. 30 år siden opstartede et plaststøberi, der er underleverandør til en lang række andre produktionsvirksomheder. Privat er Jens gift med Lise, sammen har de et fælles barn, Per, på 27 år. Parret bor på et landssted lidt uden for den by, hvor Jens' virksomhed er placeret. Til ejendommen er der et jordtilliggende, som Jens lejer ud til naboen sammen med ejendommens lade.

Per bor i Århus i en ejerlejlighed, som Jens købte, da Per startede på universitetet.

Lise solgte for et par år siden sin butik inde i byen, hvor hun gennem mange år havde en blomster- og brugskunstforretning. Salget skete, da finanskrisen var på sit højeste, og det var derfor ikke det bedste tidspunkt at afstå en butiksejendom.

Virksomheden, der gennem årene har gennemgået en stor udvikling, er nu organiseret således:



8.2 Case 1, salg af forældrelejlighed

Da Per i september 2009 startede på universitetet, købte Jens en toværelses ejerlejlighed beliggende centralt i Århus, hvor Per kunne bo i studietiden. Lejligheden købte Jens efter konkursboet af en tidligere ejendomsmand, der ikke kunne holde krisen fra døren. Selvom lejlighedens placering, størrelse og standard ligger betydeligt over den gængse standard for studielejligheder i byen, mente Jens, at foruden det praktiske med at hjælpe Per, så ville lejligheden være en god investering over den forventede ejerperiode på de 5 år, hvor Per skulle bruge lejligheden.

Jens købte ejendommen for 2,7 mio. kr. i juli 2009. I forbindelse med købet blev der afholdt omkostninger til advokat, skøde mv. for i alt 32 tkr. Året efter blev der indsat nye skabe i lejligheden for 8 tkr., og i 2011 skiftede Jens lejlighedens trægulve for i alt 38 tkr.

Jens har en idé om, at lejlighedens reelle værdi nu er lig med den gældende offentlige ejendomsvurdering på 3,6 mio. kr. Med udgangspunkt heri og forventede salgsomkostninger på 80 tkr. har han fået sin revisor til at opstille nedenstående avanceberegning for lejligheden.

Afståelsessum opgjort på kontantbasis.....	3.600.000	
Salgsomkostninger	-80.000	
Reguleret afståelsessum.....	3.520.000	3.520.000
Anskaffelsessum opgjort på kontantbasis.....	2.700.000	
Købsomkostninger	32.000	
Tillæg, EBL § 5, stk. 1, 10.000 kr./år (2009 – 2013)	50.000	
Tillæg, EBL § 5, stk. 2, forbedringer over 10.000 kr./år	28.000	
Reguleret anskaffelsessum	2.810.000	2.810.000
EJENDOMSAVANCE TIL BESKATNING		710.000

Jens anvender virksomhedsskatteordningen, hvorfor resultatet forventeligt vil blive beskattet med en marginalskat omkring 56%, dvs. en endelig skat af fortjenesten på ca. 398 tkr. Da Jens har et større opsparet overskud i Virksomhedsskatteordningen fra udlejning af landsbrugsjorden og laden, kan det ikke umiddelbart komme på tale at udtræde af ordningen, da hele det opsparede overskud antageligt så vil blive beskattet med topskat.

8.2.1 Overdragelse til barn med efterfølgende frasalg til 3. mand

Som så mange andre er Jens bekendt med Parcelhusreglen, og har derfor spurgt revisoren om muligheden for at sælge lejligheden billigt til Per, hvorefter Per så forhåbentlig kan få en skattefri fortjeneste ved efterfølgende afståelse af lejligheden.

Revisoren har nævnt for Jens, at når lejligheden i den offentlige ejendomsvurdering er vurderet som "fri", kan den overdrages til Per til den offentlige vurdering $\pm 15\%$ (jf. afsnit 7.2.3). I bilag 2 er indsat eksempler på vurdering af to sammenlignelige ejerlejligheder, der er vurderet som henholdsvis fri og ikke-fri. Vurderingen på den "frie" lejligheden er i eksemplet dobbelt så høj som den "ikke-fri".

Med udgangspunkt i ønsket om at sælge ejendommen billigst muligt til Per, har revisoren opstillet en ny avanceberegning ved salg af ejendommen.

Afståelsessum opgjort på kontantbasis (3.600 tkr. x 85%)	3.060.000	
Salgsomkostninger (nu uden mægler)	-20.000	
Reguleret afståelsessum.....	3.040.000	3.040.000
Anskaffelsessum opgjort på kontantbasis.....	2.700.000	
Købsomkostninger	32.000	
Tillæg, EBL § 5, stk. 1, 10.000 kr./år (2009 – 2013)	50.000	
Tillæg, EBL § 5, stk. 2, forbedringer over 10.000 kr./år	28.000	
Reguleret anskaffelsessum	2.810.000	2.810.000
EJENDOMSAVANCE TIL BESKATNING		230.000

Skatten vil således kunne nedbringes til ca. 129 tkr., altså en besparelse på ca. 270 tkr. Ud fra en samlet likviditetsbetragtning for Jens og Per, skal også tages hensyn til ekstra handelsomkostninger på 20 tkr. ved familieoverdragelsen, hvorefter den samlede likviditetsbesparelse vil blive reduceret til ca. 250 tkr.

Forudsætningen for, at Per efterfølgende kan anvende Parcelhusreglen, er, at lejligheden har tjent som bolig for ham indtil videresalget.

8.2.2 Overvejelser inden egentlig forældre køb

Forældre køb sker typisk i forbindelse med studiestart, hvor forældrene køber en ejerlejlighed til deres barn. I universitetsbyerne er studiestart ofte forbundet med kaotiske tilstande for de unge, da alle studielejligheder, kollegier mv. hurtigt er fuldt udlejet.

Som håndsækning er det derfor naturligt for nogle forældre at hjælpe barnet med en lejlighed. Indtil finanskrisen kunne forældrene herudover også ofte se det som en investering for dem selv.

Men selvom forældrene ved udlejning til barnet får mulighed for et løbende skattemæssigt fradrag for udgifter til ejerforening, ejendomsskat mv., er det ikke altid, at det indgår i

overvejelserne, at en eventuel avance ved efterfølgende salg er skattepligtig. Hvis man kunne se i krystalkuglen inden købet, kunne der foretages en præcis beregning af de samlede skattemæssige konsekvenser.

Med udgangspunkt i case 1, vil der i det efterfølgende bliver lavet en samlet konsekvensberegning på forskellen mellem Jens' eller Pers køb af lejligheden.

Ved købet optog Jens et fastforrentet (4% p.a. inkl. bidrag) og afdragsfrit kreditforeningslån på 1,6 mio. kr. (ca. 60% af købesummen). Den resterende købesum og handelsomkostninger kunne han finansiere med egne frie midler.

I eksemplet ses der på "familie-koncern" niveau, således forskellen vil bestå i den samlede skattebetaling med fradrag af boligsikring. Det forudsættes således, at der i begge eksempler afholdes de samme udgifter til ejerforening, ejendomsskat og vedligeholdelse mv.

Jens' køb af lejligheden:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Huslejeindtægt	51	102	102	102	102	51
Renteudgifter	-32	-64	-64	-64	-64	-32
Ejerforening og ejendomsskat	-9	-18	-18	-18	-18	-9
Vedligehold	-5	-4	-3	-8	-6	0
<i>Skattepligtigt resultat</i>	<i>5</i>	<i>16</i>	<i>17</i>	<i>12</i>	<i>14</i>	<i>10</i>
Beregnet skat af resultat (56%-63%)	-3	-10	-11	-8	-8	-6
Modtaget boligsikring	6	12	12	12	12	6
Boligsikring - skat (+ = indtægt)	3	2	1	4	4	0

Ved Jens' køb af lejligheden kan der jf. ovenstående opgøres en netto-skatteindtægt på 14 tkr. samlet set over årene.

Pers køb af lejligheden:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Renteudgifter	32	64	64	64	64	32
<i>Skattebesparelse renter (33%)</i>	<i>10</i>	<i>21</i>	<i>21</i>	<i>21</i>	<i>21</i>	<i>10</i>
Ejendomsværdiskat (af 1,8 mio.kr.)	-9	-18	-18	-18	-18	-9
Beregnet samlet skat (+ = indtægt)	1	3	3	3	3	1

Ved Pers køb af lejligheden kan der jf. ovenstående opgøres en netto-skatteindtægt på 14 tkr. over de 5 års ejertid. Altså helt samme niveau, som hvis Jens havde købt lejligheden.

Ud fra de givne forudsætninger er der i eksemplet således ikke nogen forskel på skatten set ift. "driften" af lejligheden. Den store forskel kommer således først ved den endelige afståelse af ejendommen.

Eksemplet er opstillet for at vise, at der udover fokus på eventuelle skattemæssige besparelser ved den løbende drift (hvis nogen!), også bør være et stort fokus på den forventede udvikling i ejendomspriserne, da de skattemæssige konsekvenser ved salget ofte kan være væsentligt større, end de er i den løbende drift.

8.3 Case 2, selskabs salg af afskrivningsberettiget ejendom

Jens' nuværende produktionslokaler er efterhånden ved at være for lille, da aktivitetsniveauet har været stigende de seneste år. Jens har derfor gennem længere tid haft overvejelser om flytning af virksomheden til andre lokaler i nærheden. Ejendommen, der blev købt i 1988, er udvidet af flere omgange. Forleden talte Jens med ejeren af nabovirksomheden, som han i øvrigt kender rigtig godt, da de begge kom til industrikvarteret i slutningen af 80'erne. Naboen er i lidt de samme problemer som Jens, men han kan ikke umiddelbart flytte produktionen til nye lokaler, da hans meget komplekse produktionsapparat er opbygget i de nuværende lokaler, og derfor vil være alt for omkostningskrævende at flytte. Samtalen har givet Jens endnu mere mod på at finde nye lokaler til sin egen virksomhed, da han allerede nu ved, at der i hvert fald er en meget potentiel køber til den nuværende ejendom.

Da alle handelspriser på ejendomme er tilgængelige på internettet, er Jens naturligvis bekendt med priserne på de handlede erhvervsejendomme i området de senere år. Med udgangspunkt i kendte m²-priser på lignende ejendomme, har Jens' anslået en pris på ca. 9,2 mio. kr. Men Jens er købmand. Han vil derfor tilbyde naboen ejendommen til 9,8 mio. kr., da han kender hans meget konkrete behov. Jens vil bruge følgende argument for den høje pris; at naboen vil være sikker på at erhverve ejendommen uden at andre får lov til at byde på den samt at placeringen i forhold til hans egen virksomhed er helt unik modsat andre ejendomme. Foruden den højere pris, forventer Jens at kunne spare på handelsomkostningerne, hvis han selv kan finde en køber.

Jens sætter hans revisor til at lave en avanceberegning ved salg af ejendommen, da Jens gerne vil kende provenuet fra salget, idet han jo skal finde nye lokaler til sin egen virksomhed.

I selskabets bilag til selvangivelsen for 2013 er de skattemæssige opgørelser for ejendommen således pr. 31. december 2013:

	<i>Anskaffelses- sum</i>	<i>Årets afskrivninger</i>	<i>Samlede afskrivninger</i>	<i>Saldoværdi</i>
1988 Grund	153.879	0	0	153.879
1988 Produktionsbygning 1...	2.308.190	92.328	1.900.000	408.190
1988 Lagerhal	512.931	20.517	423.000	89.931
1991 Produktionsbygning 2...	1.600.000	64.000	1.200.000	400.000
1995 Produktionsbygning 3...	1.700.000	68.000	1.100.000	600.000
	6.275.000	244.845	4.623.000	1.652.000

I anskaffelsessummerne fra 1988 er der sket en forholds­mæssig fordeling af handelsomkostninger på 75.000 kr.

Første step i beregningen er at finde ejendommens indgangsværdi pr. 1. januar 1993:

Ejendoms­værdien pr. 1. januar 1993 med tillæg på 10%

Den offentlige ejendoms­værdi pr. 1. januar 1993 var opgjort til 5.100.000 kr., med tillæg af 10% bliver det en indgangsværdi på 5.610.000 kr.

Ejendoms­værdien pr. 1. januar 1993 med tillæg på 10% med tillæg af halvdelen af forskellen mellem dette beløb og ejendoms­vurderingen pr. 1. januar 1996.

Den offentlige ejendoms­værdi pr. 1. januar 1996 var opgjort til 5.850.000 kr. I forhold til den før beregnede værdi på 5.610.000 kr. er forskellen 240.000 kr. Indgangsværdien opgjort efter denne metode bliver derfor 5.730.000 kr. (5.610.000 kr. + 50% af 240.000 kr.).

Den kontante anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter afholdt inden 1. januar 1993 samt med tillæg af pristalsreguleringer.

	<i>Kontant- omregnet anskaffelses- sum</i>	<i>Tillæg i %</i>	<i>Tillæg i kr.</i>	<i>Pristals- reguleret anskaffelses- sum</i>
1988 Grund	150.000	18,1%	27.150	177.150
1988 Produktionsbygning 1 ...	2.250.000	18,1%	407.250	2.657.250
1988 Lagerhal	500.000	18,1%	90.500	590.500
1988 Købsomkostninger	75.000			75.000
1991 Produktionsbygning 2 ...	1.600.000			1.600.000
	4.575.000			5.099.900

Der er ikke foretaget en vurdering pr. 19. maj 1993 efter VUL § 4B. Som indgangsværdi vælges den højeste værdi på 5.730.000 kr.

For at finde ud af, om der i avanceberegning skal ske regulering for ikke genvundne afskrivninger, har Jens anslået nedenstående fordeling af afståelsessummen til revisoren:

	<i>Anskaffelses- sum</i>	<i>Afståelses- sum</i>	<i>Forskels- værdi</i>
1988 Grund	153.879	500.000	346.121
1988 Produktionsbygning 1	2.308.190	3.700.000	1.391.810
1988 Lagerhal	512.931	800.000	287.069
1991 Produktionsbygning 2	1.600.000	2.400.000	800.000
1995 Produktionsbygning 3	1.700.000	2.400.000	700.000
	6.275.000	9.800.000	3.525.000

Da prisudviklingen har været i Jens' favør, sælges alle ejendommene til værdier, der ligger højere end anskaffelsessummen. Der skal derfor ikke ske regulering i avanceopgørelsen for afskrivninger, der ikke genvindes.

Med udgangspunkt i de givne forudsætninger har Jens' revisor opstillet efterfølgende avanceberegning på ejendommen:

Afståelsessum opgjort på kontantbasis.....	9.800.000	
Salgsomkostninger (anslået af Jens).....	-100.000	
Reguleret afståelsessum.....	9.700.000	9.700.000

Indgangsværdi pr. 1. januar 1993	5.730.000	
Tillæg, EBL § 5, stk. 1, 10.000 kr./år (1993 – 2013)	210.000	
Tillæg, EBL § 5, stk. 2, forbedringer over 10.000 kr./år, opførelse af bygning 3 i 1995	1.690.000	
Reguleret anskaffelsessum	7.630.000	7.630.000

EJENDOMSAVANCE TIL BESKATNING	2.070.000	
--	------------------	--

Skatteberegning:

Selskabsskat af ejendomsavance, 24,5% af 2.070.000 kr.....	507.150	
Selskabsskat af genvundne afskrivninger, 24,5% af 4.623.000 kr.	1.132.635	
	1.639.785	

Provenuberegning:

Salgssum	9.800.000	
Handelsomkostninger	-100.000	
Samlede skatter.....	-1.639.785	
Restende banklån i ejendommen, oplyst af Jens.....	-3.000.000	
	5.060.215	

8.3.1 Alternativ beregning, lavere afståelsessum

Som alternativ til case 8.3 er der i det efterfølgende opstillet eksempel på beregning, hvor afståelsessummen vil være væsentlig lavere, herunder gennemgang af berørte elementer i avanceopgørelsen. Udover den lavere afståelsessum, vil der blive taget udgangspunkt i de opstillede forudsætninger i case 8.3.

Afståelsessummen er i stedet fastsat til 4.200.000 kr., den fordeles således:

	<i>Anskaffelses- sum inkl. handelsomk.</i>	<i>Afståelses- sum</i>	<i>Forskels- værdi</i>
1988 Grund	153.879	150.000	-3.879
1988 Produktionsbygning 1	2.308.190	1.150.000	-1.158.190
1988 Lagerhal	512.931	300.000	-212.931
1991 Produktionsbygning 2	1.600.000	1.300.000	-300.000
1995 Produktionsbygning 3	1.700.000	1.300.000	-400.000
	6.275.000	4.200.000	-2.075.000

I forhold til afskrivningerne er der lavet nedenstående opstilling, der viser fordelingen mellem de afskrivninger der henholdsvis genvindes og ikke-genvindes.

	<i>Saldo-værdi</i>	<i>Afståelses- sum</i>	<i>Genvundne afskrivn.</i>	<i>Samlede afskrivn.</i>	<i>Afskrivn. der ikke genvindes</i>
1988 Grund	153.879	150.000	0	0	0
1988 Prod.bygn. 1	408.190	1.150.000	741.810	1.900.000	1.158.190
1988 Lagerhal	89.931	300.000	210.069	423.000	212.931
1991 Prod.bygn. 2	400.000	1.300.000	900.000	1.200.000	300.000
1995 Prod.bygn. 3	600.000	1.300.000	700.000	1.100.000	400.000
	1.652.000	4.200.000	2.551.879	4.623.000	2.071.121

Som beskrevet i afsnit 7.3.6.1, skal der i avanceopgørelsen kun ske en forholdsmæssig regulering af anskaffelsessum af de ikke genvundne afskrivninger, når nogle af disse er foretaget inden 1. januar 1993.

Formlen hertil er:

$\frac{\text{afskrivninger efter 1/1 1993}}{\text{samlede afskrivninger}} \times (\text{samlede afskrivninger} - \text{genvundne afskrivninger})$

De ikke genvundne afskrivninger, der skal indgå i avanceberegningen, kan opgøres således:

	Samlede afskrivn.	Afskrivn. indtil 1/1 1993	Afskrivn. efter 1/1 1993	Genvundne afskrivn.	Regulering i EBL
1988 Grund	0			0	0
1988 Prod.bygn. 1	1.900.000	410.000	1.490.000	741.810	908.265
1988 Lagerhal	423.000	91.000	332.000	210.069	167.123
1991 Prod.bygn. 2	1.200.000	130.000	1.070.000	900.000	267.500
1995 Prod.bygn. 3	1.100.000			700.000	400.000
	4.623.000			2.551.879	1.742.888

Som eksempel er beløbet for bygning 1 beregnet herunder:

$\frac{1.490.000}{1.900.000} \times (1.900.000 - 741.810) = 908.265$
--

Der kan nu opstilles nedenstående avanceberegning:

Afståelsessum opgjort på kontantbasis.....	4.200.000	
Salgsomkostninger (anslået af Jens).....	-100.000	
Reguleret afståelsessum.....	4.100.000	4.100.000
Indgangsværdi pr. 1. januar 1993	5.730.000	
Tillæg, EBL § 5, stk. 1, 10.000 kr./år (1993 – 2013)	210.000	
Tillæg, EBL § 5, stk. 2, forbedringer over 10.000 kr./år, opførelse af bygning 3 i 1995	1.690.000	
Fradrag af foretagne afskrivninger uden genbeskatn.	-1.742.888	
Reguleret anskaffelsessum	5.887.112	5.887.112
EJENDOMSAVANCE TIL BESKATNING		-1.787.112

Hvis tabet var opgjort med udgangspunkt i den oprindelige anskaffelsessum, kunne der være risiko for tabsbegrænsning, såfremt tabet kunne opgøres mindre ved anvendelse af en af de særlige indgangsværdier (se også afsnit 7.5.1.1).

8.3.2 Genanbringelse af beregnet ejendomsavance

Hvis Jens får solgt ejendommen til naboen, vil han have mulighed for at genanbringe den opgjorte ejendomsavance i anskaffelsessummen på den nye ejendom. Som det blev præciseret i afsnit 7.6, er det udelukkende ejendomsavancen, der kan genanbringes, de genvunde afskrivninger skal fortsat beskattes i afståelsesåret iht. reglerne i AL.

Selskabet har anvendt den afståede ejendom erhvervsmæssigt og vil også anvende den nye produktionsejendom erhvervsmæssigt. Den nuværende og fremtidige erhvervsmæssige anvendelse af ejendommene er netop den grundlæggende betingelse for genanbringelse af avancen jf. EBL § 6A, stk. 1.

Jens skal i øvrigt iagttage de tidsfrister, der er gældende for både erhvervelse af den nye ejendom, samt tidsfristen for anmodning om anvendelse af reglerne om genanbringelse.

Den nye ejendom, skal erhverves enten:

- i indkomståret forud for afståelsen af den faste ejendom,
- i samme indkomstår, eller
- senest i indkomståret, der følge afståelsesåret

Anmeldelse af genanbringelsen skal ske:

- senest ved rettidig indsendelse af selvangivelsen for det indkomstår, hvor erhvervelsen finder sted, anmode om at anvende reglerne, eller
- senest ved rettidig indsendelse af selvangivelsen for det indkomstår, hvor afståelsen finder sted, anmoder om anvendelse af reglerne

I tilfælde, hvor erhvervelsen af en ny ejendom først sker i indkomståret efter afståelsen, og fortjenesten allerede er beskattet i afståelsesåret, så kan der ske genoptagelse af skatteansættelsen for afståelsesåret. Tilbagebetalingen af skat sker efter de gældende regler, naturligvis under hensyntagen til, om der er en overskydende skat. Hvis fx selskabet afstår ejendommen i 2014, hvorefter selvangivelsen indberettes rettidigt inden 30. juni 2015, indeholdende beskatning af ejendomsavance. I efteråret 2015 erhverver selskabet så den nye erhvervsejendom. Da selvangivelse for 2014 allerede er indsendt, skal der således ansøges om genoptagelse ift. genanbringelsen.

I praksis vil den genanbragte avance skulle modregnes i anskaffelsessummen ved salget af den nye ejendom således:

Kontantomregnet anskaffelsessum på ny ejendom (anslået)	14.000.000
Genanbragt ejendomsavance	-2.070.000
Anskaffelsessum i avanceberegning for ny erhvervsejendom	11.930.000

Udover likviditetsforskydningen, er der også en mindre skattemæssig gevinst, da selskabsskatteprocenten falder gradvist fra 24,5% i 2014 til 22% i 2016. I dette eksempel kunne der opnås en skattebesparelse på 2,5% (= 51.750 kr.) ved udskydelse af avancebeskatningen fra 2014 og til 2016 eller senere.

8.4 Case 3, selskabs salg af afskrivningsberettiget investeringsejendom

Jens har for snart 20 år siden hjulpet sin bror, der tidligere var selvstændig autolakerer. Broren kunne på dette tidspunkt ikke klare sine forpligtelser. Jens købte i den forbindelse broderens erhvervsejendom (i selskabet Udlejning ApS), hvor der var indrettet malerkabiner mv. Redningsforsøget mislykkedes, men Jens var heldig at leje ejendommen ud til en anden autolakerer, der flyttede ind i stedet. Lejeren har nu spurgt Jens, om det var muligt, at han efter så mange år kunne blive herre i eget hus ved at købe ejendommen af Jens. Jens kunne godt se ideen heri, da ejendommen er ved at trænge til en gennemgribende tag- og facaderenovering, en investering som Jens meget gerne vil undgå, da ejendommen langt fra er hans primære virksomhed.

Jens og udlejeren er enige om, at prisen på ejendommen er 4 mio. Jens har derfor spurgt sin revisor om, hvor meget sådan et salg i 2014 ville koste i skat.

I selskabets bilag til selvangivelsen for 2013 er de skattemæssige opgørelser for ejendommen således pr. 31. december 2013:

	<i>Anskaffelses- sum</i>	<i>Årets afskrivninger</i>	<i>Samlede afskrivninger</i>	<i>Saldoværdi</i>
1994 Grund	300.000	0	0	300.000
1994 Bygning	2.500.000	100.000	2.100.000	400.000
1994 Købsomkostninger	50.000	2.000	44.000	6.000
1999 Forbedringer	150.000	6.000	102.000	48.000
	3.000.000	108.000	2.246.000	754.000

Da ejendommen er erhvervet efter 19. maj 1993, er der ingen muligheder for at anvende alternative indgangsværdier i avanceopgørelsen. Revisoren har herefter opstillet nedenstående avanceberegning:

Afståelsessum opgjort på kontantbasis.....	4.000.000	
Salgsomkostninger (anslået af Jens).....	-50.000	
Reguleret afståelsessum.....	3.950.000	3.950.000
Kontant anskaffelsessum	2.800.000	
Købsomkostninger	50.000	
Tillæg, EBL § 5, stk. 1, 10.000 kr./år (1994 – 2013)	200.000	
Tillæg, EBL § 5, stk. 2, forbedringer over 10.000 kr./år, forbedringer i 1994	140.000	
Reguleret anskaffelsessum	3.190.000	3.190.000
EJENDOMSAVANCE TIL BESKATNING		760.000

Da bygningen sælges for en pris, der ligger over anskaffelsessummen, vil alle afskrivningerne blive genbeskattet, og de vil derfor ikke påvirke avanceberegningen.

Den samlede skatteberegning vil derfor se sådan ud:

Ejendomsavance	760.000
Genvunde afskrivninger.....	2.246.000
	3.006.000
Selskabsskat heraf, 24,5% (afrundet)	736.000

Jens har altid haft ejendommen som en form for sparegris, og han har gennem tiden sparet op i selskabet, således der kunne undgås renter. Ejendommen er nu uden egentlig gæld, den eneste gæld er således primært moms af lejeindtægterne samt forudbetalt husleje og depositum. Balancen i selskabet ser således ud pr. 31. december 2013:

Grunde og bygninger (regnskabsmæssig scrapværdi)	800.000
Likvider	130.000
AKTIVER.....	930.000

Selskabskapital	125.000
Overført overskud	690.000
Udskudt skat	11.000
Moms, huslejedepositum og anden gæld	104.000
PASSIVER.....	930.000

Revisoren har herefter opstillet nedenstående formue- og likviditetsopgørelse for selskabet efter frasal af ejendommen:

Selskabskapital	125.000
Overført overskud	690.000
Merværdi ejendom (4.000.000 - 800.000 - 50.000)	3.150.000
Samlet skat ved salget	-736.000
Udskudt skat tilbageført	11.000
Reguleret egenkapital efter salget (= likvider)	3.240.000

Da Jens (jf. koncernoversigten i afsnit 8.1) ejer ejendomsselskabet via sit holdingselskab, vil provenuet fra en efterfølgende likvidation af selskabet være skattefrit.

8.4.1 Alternativ afståelse, salg af selskab

Da revisoren ved, at Jens er meget fokuseret på at få flest muligt penge i kassen efter salget af ejendommen, har revisoren opstillet en alternativ mulighed, nemlig et salg af ejendomsselskabet i stedet.

Som beskrevet i førnævnte eksempel, vil hele salgssummen for anparterne være skattefri jf. ABL § 4 A for Jens' holdingselskab.

I en sådan situation er der naturligvis mange parametre, der skal indgå i primært købers overvejelser. De væsentligste er beskrevet nedenfor:

<i>Afskrivningsgrundlag, køb af ejendom</i>	Den aftalte afståelsessum fordeles jf. reglerne i afsnit 7.2.2. I dette eksempel ville den afskrivningsberettigede del af afståelsessummen formentlig være på et niveau omkring 3.500.000 kr. Med den fremtidige skatteværdi, ville der over afskrivningsperioden (pt. 25 år, svarende til 4% afskrivning pa.) kunne opnås en samlet skattebesparelse på ca. 22% heraf, svarende til 770 tkr. Likviditetsbesparelsen ville kunne være med til at finansiere købet af ejendommen.
<i>Afskrivningsgrundlag, køb af selskab</i>	Ved køb af anparter i det eksisterende selskab, vil køberen overtage det eksisterende afskrivningsgrundlag på ejendommen, da denne ikke ville blive handlet. I dette eksempel er afskrivningsgrundlaget langt mindre end ved køb af ejendommen, hvorfor den fremtidige likviditetsbesparelse også vil være mindre.
<i>Grundforurening</i>	Som altid ved overtagelse af selskaber, skal det nøje overvejes, om der kan være skjulte forpligtelser heri. Ved overtagelse af en erhvervsejendom, der anvendes til malerværksted, bør det helt konkret vurderes, om der risiko for overtagelse af en forurennet grund og dermed en mulig oprensingsforpligtelse. Risikoen kan økonomisk begrænses ved fortsat at beholde ejendommen i et særskilt selskab.
<i>Finansiering</i>	Kan der opnås den samme finansiering ved køb af anparterne som ved køb af ejendommen?? Ved køb af ejendommen, forudsættes det, at der kan opnås 60% finansiering med kreditforeningslån, og den resterende del af købesummen kan finansieres ved optagelse af langfristet banklån. Hvis alternativet er køb af anparter, skal køberen af selskabet bruge likvide midler til overdragelsessummen for anparterne. Såfremt køberen ikke har alternative finansieringsmuligheder, skal det overvejes, om det er et lovligt alternativ at optage lån i ejendommen for at videreudlåne til selskabets moderselskab, under hensyntagen til reglerne i SEL kap. 13 om bistand med et selskabs egne midler.
<i>Omkostninger</i>	Ved salg af selskab frem for ejendom, kan der spares på rådgiver-, stempel- og låneomkostninger, da ejendommen bliver i selskabet. Omvendt vil der formentlig komme andre rådgiveromkostninger ved køb af selskab.

Herudover kan der naturligvis være andre forhold, der skal gennemgås nøje for at vurdere fordele og ulemper i forhold til den konkrete ejendom og det konkrete selskab.

Det vurderes, at prisen på et selskab ofte ligger i et niveau mellem sælgers endelige provenu ved salg af selskabet og købers købesum på ejendommen.

Da der som udgangspunkt er tale om handel mellem ikke-interesseforbundne parter, vil der efterfølgende forhandles med de argumenter, der i den givne situation er mere eller mindre relevante.

Købers udspil til pris på selskabet, kunne være lig Jens' provenu ved salg, beregnet til 3.240 tkr.

Jens' udspil kunne være salg af anparterne til en værdi svarende til den aftalte salgspris på ejendommen, altså 4.000 tkr.

Efterfølgende vil køberen måske kræve et nedslag i anparternes pris svarende til nutidsværdien af de mistede skattemæssige afskrivninger, se beregningseksempel herpå i bilag 3, hvor nutidsværdien er beregnet til 309 tkr.

Udover de økonomiske fakta, vil der desuden indgå mange andre argumenter i forhandlingerne, både objektive og subjektive. Derfor vil den endelige fastlæggelse af prisen på et selskabs anparter ikke kunne beregnes efter nogen bestemt formel, da alt for mange usikre faktorer indgår – herunder købmandskabet hos sælger og køber samt deres respektive rådgivere.

8.5 Case 4, selskabs salg af ikke-afskrivningsberettiget investeringsejendom

For at kunne illustrere forskellen mellem salg af en afskrivningsberettiget og en ikke-afskrivningsberettiget ejendom (ejendommene i henholdsvis Udlejning ApS og Salg ApS), vil der blive taget udgangspunkt i case 3, dog med udtagelse af de foretagne skattemæssige afskrivninger. Avanceopgørelsen er uændret:

Afståelsessum opgjort på kontantbasis.....	4.000.000	
Salgsomkostninger (anslået af Jens).....	-50.000	
Reguleret afståelsessum.....	3.950.000	3.950.000
Kontant anskaffelsessum	2.800.000	
Købsomkostninger	50.000	
Tillæg, EBL § 5, stk. 1, 10.000 kr./år (1994 – 2013)	200.000	
Tillæg, EBL § 5, stk. 2, forbedringer over 10.000 kr./år, forbedringer i 1994.....	140.000	
Reguleret anskaffelsessum	3.190.000	3.190.000
EJENDOMSAVANCE TIL BESKATNING		760.000

Men da der ikke er foretaget skattemæssige afskrivninger, vil skatteberegningen derfor se sådan ud:

Ejendomsavance	760.000
	760.000
Selskabsskat heraf, 24,5%, afrundet	186.000

De regnskabsmæssige principper er uændrede. Af forsigtighedshensyn er der i balancen ikke indregnet et udskudt skatteaktiv, svarende til skatteværdien af de regnskabsmæssige afskrivninger. Balancen i selskabet ser således ud pr. 31. december 2013:

Grunde og bygninger (regnskabsmæssig scrapværdi)	800.000
Likvider	130.000
AKTIVER.....	930.000
Selskabskapital	125.000
Overført overskud	701.000
Moms, huslejedepositum og anden gæld	104.000
PASSIVER.....	930.000

Som i case 3 har revisoren opstillet formue- og likviditetsopgørelse for selskabet efter frasalg af ejendommen:

Selskabskapital	125.000
Overført overskud	701.000
Merværdi ejendom (4.000.000 – 800.000 – 50.000)	3.150.000
Samlet skat ved salget	-186.000
Reguleret egenkapital efter salget (= likvider)	3.790.000

Som det ses, er likviditeten væsentligt bedre efter salget i dette eksempel ift. case 3. Forskellen på 550 tkr. (24,5% skat af 2.246 tkr.) skyldes udelukkende den manglende genbeskatning af genvundne afskrivninger.

Det er dog vigtigt i sammenligningen med case 3, at der bliver husket på, at der i den foregående case har været en løbende skatte- og dermed likviditetsfordel af de nu genbeskattede afskrivninger. En skattefordel der i hele perioden har lagt over niveauet på genbeskatningstidspunktet. I bilag 4 er opstillet beregning af den samlede skatte- og deraf afledte rentebesparelse for ejendommen i case 3. Heraf fremgår en samlet likviditetsbesparelse på 1.090 tkr. Det er jo reelt den løbende besparelse, der skal sammenholdes med ovenstående likviditetsbesparelse. Så uanset at provenuet efter salget af den ikke-afskrivningsberettigede ejendom er bedre end ved salget af den afskrivningsberettigede, så kan forskellen på 550 tkr. altså ikke opveje den løbende besparelse på 1.090 tkr.

8.6 Case 5, fysisk persons salg af blandet benyttet ejendom

Som tidligere beskrevet bor Jens og Lise på en landejendom. Ejendommen købte de i 1991 af boet efter en eneboer. Hele ejendommen var i meget dårlig stand, og da den omkringliggende jord primært bestod af kuperet terræn med lidt sporadisk skovbeplantning, havde ejendommen ikke den store interesse for de nærmeste nabolandmænd. Jens og Lise kunne dog sagtens se, at med en gennemgribende renovering af stuehuset og inddragelse af stalden, der lå i forlængelse af stuehuset, til beboelse og garage, så kunne de få et fantastisk landssted, hvor de fra stuen og terrassen har udsyn over egen jord ned til den store sø, der også ligger i området. Samtidig ville Jens kunne gå på jagt lige uden for døren, en interesse han også deler med sønnen Per.

Til et arrangement i den lokale erhvervsklub, var Jens faldet i snak med sønnen (Peter) fra et af Jens og Lises meget nære vennepar. Peter var efter en årrække som professionel fodboldspiller i Holland og Tyskland på vej tilbage til Danmark. Peter spurgte til ejendommen, hvor han var kommet meget som barn sammen med sine forældre. Han var nu på udkig efter noget lignende, da han altid havde været fascineret af beliggenheden og den gode udsigt. Desuden tiltalte det ham, at beliggenheden var lidt for sig selv, da han gennem sin karriere havde været meget disponeret i medierne. Peters kone havde et par heste, som der også skulle findes plads til.

Jens og Lise havde tidligere set på nogle nye lejligheder inde i byen, hvor der var udsigt over lystbådehavnen og fjorden. Netop den lejlighed, de havde set på, havde en stor tagterrasse, parkeringspladser i kælderen og elevator, så den ville også kunne bruges langt ind i pensionisttilværelsen. De var godt klar over, at på det praktiske plan, så ville landejendommen på et tidspunkt komme til kort.

Jens og Lise er kommet til den beslutning, at hvis de kan sælge ejendommen for 9,8 mio. kr., og Jens og Per i øvrigt får tinglyst jagtretten på ejendommen i 30 år, som er det maksimale, så kunne et salg af ejendommen godt komme på tale. Jens vil som altid gerne tjene mest muligt på ejendommen, især nu, hvor det er hans "private" penge, der er tale om. Han ved godt, at fortjenesten på hans bolig vil være skattefri, men håber, at revisoren kan "trylle" lidt, så han kan sælge ejendommen uden de store skattemæssige konsekvenser.

Revisoren har efterfølgende spurgt Jens til en fordeling af afståelsessummen på 9,8 mio. kr. Jens talte med Peter herom, og da Peter vil bruge hele ejendommen selv, så har han ikke nogen særlige ønsker hertil.

Jens har derfor opstillet nedenstående til revisoren til brug for avanceopgørelsen:

	<i>Købssum</i>	<i>Salgssum</i>
Stuehus	200.000	6.600.000
Stald	150.000	0
Lade.....	150.000	600.000
Grund	1.500.000	2.600.000
	2.000.000	9.800.000

Set i forhold til meget store ombygnings- og renoveringsomkostninger på stuehuset anser Jens fordelingen som reel.

Da Jens har haft lejet jorden og laden ud til naboen, så har revisoren afskrevet på laden for på den måde at spare Jens lidt i skat. Laden blev næsten genopført i forbindelse med overtagelsen i 1991, da den var meget forfalden. I stedet for at bygge en ny, valgte Jens og Lise at bekoste en forholdsvis dyr renovering, for på den måde at kunne beholde den gamle facade. I Jens' personlige skatteregnskab er den erhvervsmæssige andel af ejendommen specificeret således:

	<i>Anskaffelses- sum</i>	<i>Årets afskrivninger</i>	<i>Samlede afskrivninger</i>	<i>Saldoværdi</i>
1991 Grund	1.500.000	0	0	1.500.000
1991 Lade	150.000	6.000	135.000	15.000
1992 Lade, renovering	700.000	28.000	602.000	98.000
	2.350.000	34.000	737.000	1.613.000

Jens har desuden spurgt revisoren til, om den aftalte jagtret skal medtages i avanceopgørelsen. Der er aftalt en årlig leje på 4.000 kr., men også at den fulde betaling for alle 30 år skal ske i forbindelse med handlen. Jens kender, som alle andre jægere, priserne på god jagt i området, og hans umiddelbare vurdering er, at jagten i fri handel ville kunne indbringe Peter op mod 15-20.000 kr. årligt. Peter er også klar over det, men er indforstået med aftalen, da han ønsker, at Jens og Per fortsat kan gå på jagt på ejendommen. I Peters optik, er lejeaftalen en slags rabat ved handlen. Desuden frygter han, at andre jægere vil stille meget højere forventninger til mængden af nedlagt vildt, hvilket aldrig har været Jens og Pers mål. Revisorens vurdering er, at aftalen ikke skal indgå i avanceopgørelsen.

For de foretagne bygningsafskrivningerne, der alle er foretaget efter 1993, har revisoren opstillet nedenstående for at opgøre, hvordan de henholdsvis genbeskattes og ikke-genbeskattes.

	<i>Saldoværdi</i>	<i>Afståelses- sum</i>	<i>Genvundne afskrivn.</i>	<i>Samlede afskrivn.</i>	<i>Afskrivn. der ikke genvindes</i>
1991 Grund	1.500.000	2.600.000	0	0	0
1991 Lade	15.000	} 600.000	487.000	737.000	250.000
1992 Lade, renovering .	98.000				
	1.613.000	3.200.000	487.000	737.000	250.000

Revisoren har opstillet nedenstående avanceopgørelse:

Afståelsessum opgjort på kontantbasis.....	9.800.000	
Salgsomkostninger (anslået af Jens).....	-30.000	
Eventuelt fradrag for ejerboligværdi.....	-6.600.000	
Reguleret afståelsessum.....	3.170.000	3.170.000
Anskaffelsessum opgjort på kontantbasis.....	2.700.000	
Købsomkostninger	56.000	
Tillæg, EBL § 5, stk. 1, 10.000 kr./år	210.000	
Fradrag af foretagne afskrivninger mm. uden genbeskatn.....	-250.000	
Eventuelt fradrag for ejerboligværdi.....	-350.000	
Reguleret anskaffelsessum	2.366.000	-2.366.000
Beregnet avance		804.000
Eventuelt bundfradrag		-273.500
EJENDOMSAVANCE TIL BESKATNING		530.500

Da ejendommen er erhvervet inden 19. maj 1993, har revisoren naturligvis undersøgt, om der kunne være en anden relevant indgangsværdi i stedet for den faktiske anskaffelsessum. Vurderingerne på de erhvervsmæssige dele af bygningerne og jorden i 1993 og 1996 var på henholdsvis 1.800.000 kr. og 2.000.000 kr., så ville der ved anvendelse af "halvdels-reglen" jf. EBL § 4 stk. 3, kunne beregnes en anskaffelsessum på 1.990.000 kr. Selvom denne anskaffelsessum er højere end den faktiske anskaffelsessum fra 1991, så er den faktiske anskaffelsessum fra 1991 alligevel højere, når der også tages højde for tilgangen på laden i 1992.

Da Jens og Lise selv har beboet ejendommen i mere end 5 år, kan der fratrækkes et bundfradrag på 273.500 kr. jf. EBL § 6, stk. 2. i den opgjorte avance.

Jens vil som følge af salget i 2014 skulle selvangive nedenstående, alt efter hans valg af personlig beskatningsform:

	PSL/KAO		VSO
	<i>Resultat af virksomhed</i>	<i>Kapitalindkomst</i>	<i>Resultat af virksomhed</i>
Genvundne afskrivninger	487.000		487.000
Ejendomsavance		530.500	530.500
	487.000	530.500	1.017.500

I den konkrete situation vil der altid skulle tages hensyn til tidligere valgt beskatningsform. Hvis man tidligere har anvendt VSO, bør nedenstående som minimum overvejes:

- Udtræden af ordningen i afståelsesåret, da der derved kan spares AM-bidrag af salgssummen. Skatteløftet for kapitalindkomst er i 2014 nedsat til 42%
- Vil eventuel udtræden medføre indtægtsførelse af opsparet overskud fra tidligere indkomstår.
- Mulighed for fortsat anvendelse af VSO, såfremt anden erhvervsmæssig virksomhed, dog vil avancen herved som minimum blive am-bidragspligtig ved den endelige beskatning.

8.6.1 Modregning af tidligere tab opgjort efter EBL

Som beskrevet i afsnit 8.1 har Lise tidligere solgt en erhvervsejendom med tab, hvorfra hun havde drevet forretningen. Tabet blev af revisoren opgjort og selvangivet i 2011 med 213.000 kr.

Jf. reglerne i EBL § 6 stk. 5 kan Lises tab modregnes i Jens' opgjorte avance. Den endelige avance til beskatning kan derfor opgøres således:

Opgjort ejendomsavance	530.500
Modregnet tab fra tidligere indkomstår, overført fra ægtefælle	-213.000
Årets ejendomsavance til beskatning	317.500

8.6.2 Afrunding

Det, at en del af avancen kan være skattefri, kan gøre, at sælger ofte har meget store ønsker til afståelsessummens fordeling. I det konkrete tilfælde skal der især være opmærksomhed på fordelingen, idet køber ikke skal anvende ejendommen erhvervsmæssigt. Som tidligere beskrevet i afsnit 7.2.2, er det netop ved "Ikke interesseforbundne parter uden konkret modstående skattemæssige interesser", at SKAT har en mulighed for at tilsidesætte fordelingen.

Omkring værdiansættelsen af jagtlejen, skal der ske en helt konkret vurdering af den aftalte pris i forhold til markedsprisen. Der er dog mange svært målbare faktorer, der indgår i en sådan vurdering. I praksis vil der godt kunne argumenteres for, at den aftalte pris på 4.000 kr. i årlig leje var korrekt, hvis man i argumenterne ligger vægt på eventuelle begrænsninger i den aftalte jagtret.

8.7 Opsummering

Ved forældre-købslejligheder skal forældrene indledningsvist være opmærksomme på, at der ved afståelsen skal opgøres en avance efter EBL. Avancen kan muligvis reduceres ved at sælge til barnet først, som herefter bor i lejligheden, inden videresalg til 3. mand, og på den måde benytte Parcelhusreglen. Desuden bør det inden erhvervelsen overvejes, om de løbende skattemæssige fordele kan opveje den forventede skat ved afståelse af ejendommen.

Ved afståelse af en blandet benyttet ejendom er det primært fordelingen af afståelsessummen på de enkelte aktiver, der har betydning for opgørelsen af den endelige avance. Herudover er det muligt at modregne tidligere opgjort tab efter EBL, hvad enten det er eget tab eller ægtefælles tab.

Ved afståelse af en erhvervsmæssigt benyttet ejendom har fordelingen af afståelsessummen på de enkelte aktiver mindre betydning for avanceopgørelsen. Men her er det af stor betydning, om afståelsessummen er over eller under anskaffelsessummen, da det er med til at afgøre, om der skal reguleres for ikke genvundne afskrivninger i avanceopgørelsen, samt om der skal ske beskatning af genvundne afskrivninger. Hvis der opgøres en avance ved afståelse af en erhvervsmæssigt benyttet ejendom, kan denne genanbringes ved køb af en ny erhvervsmæssigt benyttet ejendom. Dette mindsker som udgangspunkt ikke beskatningen, men udskyder den. Dog kan der være nogle likviditetsmæssige fordele, der taler for en genanbringelse af avancen.

Forskellen i den samlede beskatning ved afståelse af en afskrivningsberettiget og en ikke-afskrivningsberettiget ejendom kan være væsentlig, som følge af de foretagne skattemæssige afskrivninger. Uanset de opgjorte ejendomsavancer er ens, kan genbeskatning af skattemæssige afskrivninger gøre en stor likviditetsmæssig forskel. En forskel, der umiddelbart kan bevirke, at de skattemæssige afskrivninger synes "spildte", men ved nærmere eftersyn kan de være givet godt ud, da de gennem årene kan medføre væsentlige rentebesparelser, ligesom fald i selskabsskatteprocenten kan medføre en "rabat" ved genbeskatningen.

Hvis alternativet til køb af en ejendom er køb af det selskab, der ejer ejendommen, skal køberen forholde sig til eventuelle mere eller mindre skjulte forpligtelser, der kan følge selskabet. Ligeledes skal køberen være opmærksom på, om der kan opnås den samme finansiering ved køb af selskabet som ved køb af ejendommen.

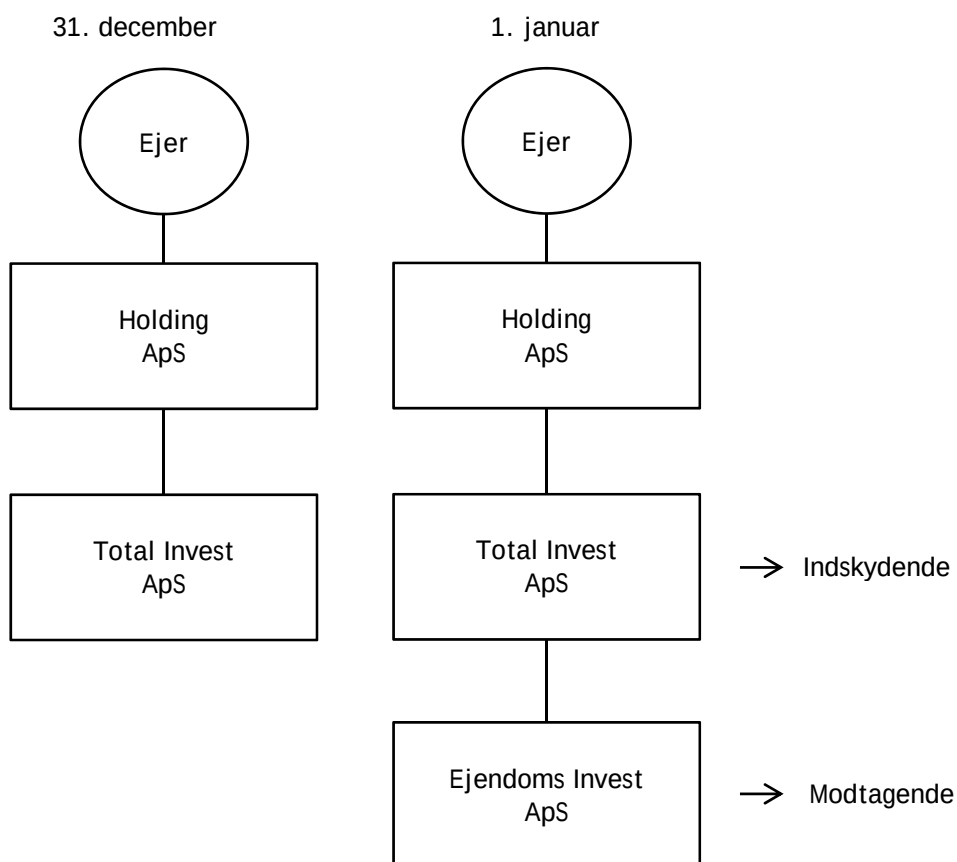
9 Alternative afståelsesmuligheder af fast ejendom

I de foregående cases er der primært set på forskellige aspekter ifm. egentlig salg af ejendomme, dog er der i case 3 beskrevet muligheden for salg af ejendomsselskab. I de efterfølgende afsnit, vil der blive set på alternative afståelsesmuligheder, hvor forskellige skattefrie omstrukturingsmuligheder vil blive anvendt. Som beskrevet i afsnit 4.2, er der forudsat et vist generelt kendskab til de omtalte regler, hvorfor der udelukkende vil blive beskrevet, hvad der specielt bør tages hensyn til, når der er fast ejendom involveret.

9.1 Case 6, skattefri tilførsel af aktiver

Ved tilførsel af aktiver stiftes der af *det indskydende* selskab et datterselskab, *det modtagende* selskab³². I tilfælde hvor selskabet besidder fast ejendom, skal der specielt tages hensyn til værdiansættelsen heraf, da de indskudte aktiver skal være opgjort til dagsværdi. På gældssiden skal der medtages den gæld, der kan henføres til de indskudte aktiver. Ved indskud af ejendomme, vil der derfor primært blive henset til gæld tilknyttet finansieringen af ejendomme og sekundært anden gæld, der kan relateres hertil fx uafsluttede forbrugsregnskaber og lejede deposita i udlejningsejendomme.

Som illustration er opstillet nedenstående eksempel, hvor et investeringsselskab ønsker at opdele aktiviteterne, således dets ejendomme samles i et særskilt selskab, der efterfølgende kan sælges med en skattefri avance, når ejertidskravet på 3 år er opfyldt (holdingkravet).



³² Det modtagende selskab kan dog også være et eksisterende selskab, der erhverves aktier eller anpartar i.

Strukturen kan anvendes, hvor der er ønske om afståelse af en ejendom (eller flere ejendomme samlet), men hvor den øvrige drift ønskes bibeholdt i det oprindelige (det indskydende) selskab. Man skal dog være opmærksom på, at der ikke sker risikoafgrænsning i forhold til værdierne i det modtagende selskab, hvis det indskydende selskab går konkurs.

Ved tilførslen skal der opstilles en fælles regnskabsopstilling, hvor aktiver og gæld fordeles mellem det indskydende og det modtagende selskab. I nedenstående er der lavet et eksempel, hvor det førnævnte investeringsselskab opdeler balancen (dog uden opfyldelse af skemakravene i ÅRL). Bemærk, at ejendommen i det modtagende selskab optages til dagsværdi, hvilket svarer til en merværdi på 2 mio. kr., men også at der modsvarende afsættes udskudt skat på 22% af opskrivningen.

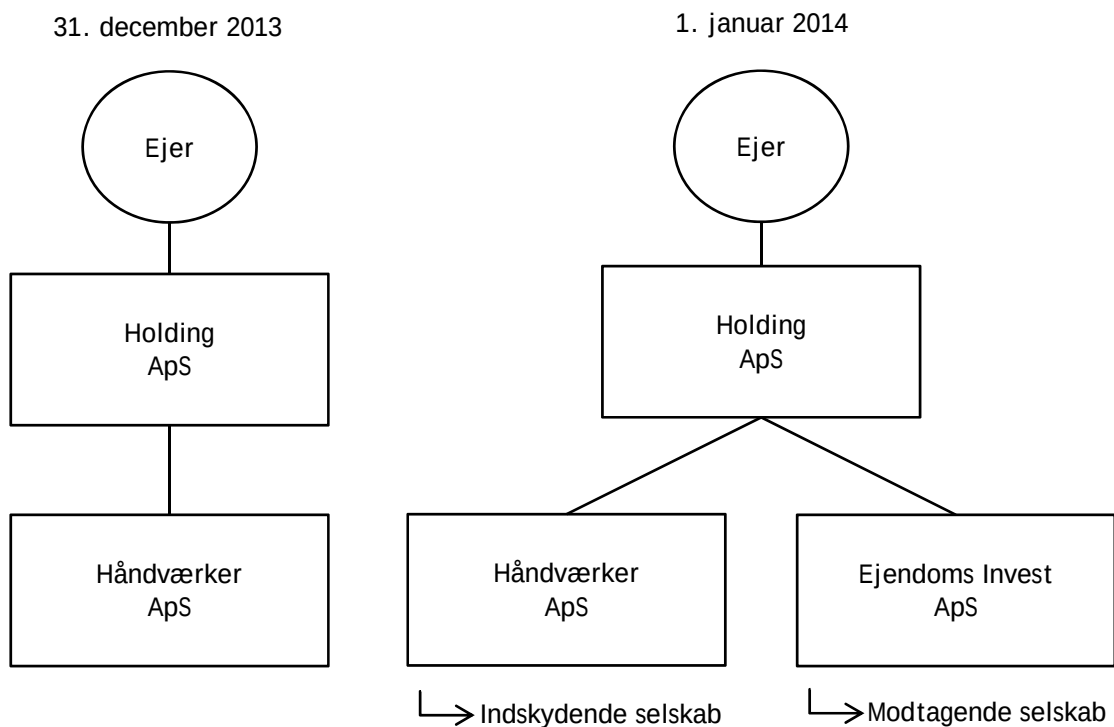
	<i>Total Invest ApS 31/12 2013</i>	<i>Total Invest ApS 1/1 2014</i>	<i>Ejendoms Invest ApS 1/1 2014</i>
Grunde og bygninger	3.000.000	0	5.000.000
Kapitalandele i Ejendoms Invest ApS	0	1.735.000	0
Tilgodehavende lejeindtægt	25.000	0	25.000
Værdipapirer	4.000.000	4.000.000	0
Likvide beholdninger	1.100.000	1.000.000	100.000
AKTIVER.....	8.125.000	6.735.000	5.125.000
Anpartskapital	125.000	125.000	50.000
Overkurs ved emission	0	0	1.685.000
Overført overskud	4.950.000	6.510.000	0
Egenkapital	5.075.000	6.635.000	1.735.000
Udskudt skat	0	0	440.000
Prioritetsgæld	2.600.000	0	2.600.000
Banklån	200.000	0	200.000
Anden gæld	250.000	100.000	150.000
Gæld i alt	3.050.000	100.000	2.950.000
PASSIVER.....	8.125.000	6.735.000	5.125.000

I skattemæssig henseende, succederer det modtagende selskab i det indskydende selskabs skattemæssige stilling. I relation til ejendomme vil det være anskaffelsessum, anskaffelsesdato, afskrivninger og hensigt.

9.2 Case 7, skattefri grenspaltning af selskab

Ved grenspaltning overfører det eksisterende selskab – uden at ophøre – en eller flere grene af sin virksomhed til et eller flere nystiftede eller eksisterende selskaber. "Gren af en virksomhed" defineres på samme måde som ved skattefri tilførsel af aktiver, altså ved eksempelvis grenspaltning af en ejendom, så medfølger der den til ejendommen hørende gæld, fx gæld tilknyttet finansieringen af ejendommen og sekundært anden gæld, der kan relateres hertil.

Som illustration er opstillet nedenstående eksempel, hvor en håndværksmester gennem en lang årrække løbende har investeret overskud og frie midler i et par investeringsejendomme. I forbindelse med klargøring af generationsskifte ønskes virksomheden opdelt, således de mestersvende, der skal købe sig ind i virksomheden, udelukkende køber sig ind i håndværkervirksomheden og ikke samtidig i investeringsvirksomheden.



Udover grenkravet skal man være opmærksom på, at der ved grenspaltning er krav om, at forholdet mellem aktiver og gæld i det modtagende selskab, svarer til forholdet mellem aktiver og gæld i det indskydende selskab jf. FUL § 15a, stk. 2, 3. pkt. I praksis kan dette forhold i sammenhæng med grenkravet gøre, at det kan blive nødvendigt med optagelse af yderligere lån for at imødekomme dette krav. Fx kan en gældfri ejendom ikke grenspaltes ud af et selskab, da modtagende selskab således ikke vil have nogen gæld, modsat det indskydende selskab.

I det pågældende eksempel kan der opstilles nedenstående spalttningsregnskab.

	<i>Håndværker ApS 31/12 2013</i>	<i>Håndværker ApS 1/1 2014</i>	<i>Ejendoms Invest ApS 1/1 2014</i>
Værkstedsejendom	2.700.000	2.700.000	0
Investeringsejendomme	5.900.000	0	5.900.000
Andre anlægsaktier.....	1.400.000	1.400.000	0
Varelager.....	700.000	700.000	0
Tilgodehavender	700.000	700.000	0
Igangværende arbejder	3.000.000	3.000.000	0
Likvide beholdninger	600.000	500.000	100.000
AKTIVER.....	15.000.000	9.000.000	6.000.000
Anpartskapital.....	1.000.000	1.000.000	50.000
Overført overskud	6.500.000	3.500.000	2.950.000
Egenkapital	7.500.000	4.500.000	3.000.000
Udskudt skat	900.000	850.000	50.000
Prioritetsgæld	4.700.000	1.900.000	2.800.000
Anden gæld	1.900.000	1.750.000	150.000
Gæld i alt	6.600.000	3.650.000	2.950.000
PASSIVER.....	15.000.000	9.000.000	6.000.000
<i>Egenkapital/aktiver</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>

På samme måde som ved tilførsel af aktiver, succederer det modtagende selskab i det indskydende selskabs skattemæssige stilling.

9.3 Case 8, overdragelse af fast ejendom ved succession i familieforhold

Reglerne i KSL § 33C omkring overdragelse af erhvervsvirksomhed ved succession i familieforhold gælder også for ejendomme. Reglerne ift. ejendomme er yderligere beskrevet i JURV 2014-1, C.H.2.1.21.

Under visse betingelser kan en ejer i levende live ved succession overdrage fast ejendom til sine:

- Børn
- Børnebørn
- Søsken
- Søskenes børn
- Søskenes børnebørn
- Eller samlever (defineres yderligere i BAL § 22, stk. 1, litra a)

For at anvende reglerne om succession, skal fortjenesten på ejendommen være omfattet af reglerne i EBL, da der skal være "noget" at succedere i. Desuden er det en betingelse, at ejendommen har været anvendt i overdragerens eller i overdragerens ægtefælles *erhvervsvirksomhed*. Det skal bemærkes, at i den relation anses udlejning af ejendomme ikke for erhvervsmæssig virksomhed, med undtagelse af landbrug, gartneri o. lign. jf VUL § 33, stk. 1 el. 7.

Hvis ejendommens anvendelse i overdragerens eller overdragerens samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed er mindre end 50%, kan der udelukkende succederes forholdsmæssigt i den fortjeneste, der vedrører den erhvervsmæssige ejendom. Hvis anvendelsen er mellem 50% og 100% så kan der succederes fuldt ud i den pågældende ejendom.

I praksis betyder overdragelse ved succession, at beskatning af fortjeneste ved overdragelse ikke sker hos overdrageren, ligesom der heller ikke sker beskatning af eventuelle genvundne afskrivninger hos overdrageren. I stedet beskattes erhververen på samme måde, som overdrageren ville være blevet i relation til avancer efter EBL og genvundne afskrivninger. Erhververen indtræder således i overdragerens skattemæssige stilling, hvad angår anskaffelsessum, anskaffelsestidspunkt, afskrivninger og hensigt.

9.3.1 Succession og genanbringelse³³

I tilfælde, hvor overdrageren i ejertiden har nedsat anskaffelsessummen (herunder anskaffelsessummen på ombygning, tilbygning eller nybygning) med fortjenester efter reglerne i EBL §§ 6A og 6C, så skal de genanbragte fortjenester behandles skattemæssigt, som de var genanbragt af erhververen på samme tidspunkt.

Forudsat at betingelserne i EBL §§ 6A og 6C er opfyldt, har erhververen mulighed for at genanbringe fortjeneste opgjort efter EBL i en ejendom, der er erhvervet ved succession.

³³ JURV2014-1, C.H.2.1.21

9.4 Opsummering

Som alternativ afståelsesmulighed kan der ske skattefri tilførsel af aktiver og skattefri grenspaltning, hvorved der overdrages fast ejendom til henholdsvis et nystiftet datterselskab og et nystiftet søsterselskab.

Som det ligger i beskrivelsen, udløser de skattefrie omstrukturingsmuligheder ikke skat. I relation til ejendomme, der ofte udgør væsentlige balanceposter med store latente skatter, så kan netop muligheden for udskydelse af skattebetaling være afgørende for den fremtidige drift af en virksomhed. Såfremt der efterfølgende sker et skattefrit salg af ejendomsselskabet, skal køberen heraf dog være opmærksom på eventuelle forpligtelser, der kan være mere eller mindre skjulte. Der bør især være fokus på eventuelle miljørelaterede problemer.

Valget mellem omstrukturingsmulighederne skal ske med udgangspunkt i de konkrete forhold samt ønskerne til den fremtidige selskabsstruktur.

Fast ejendom kan overdrages ved succession i familieforhold, hvilket i praksis betyder en udskydelse af beskatningen af den avance, der ville være opnået ved salg af den pågældende ejendom samt eventuel genbeskatning af genvundne afskrivninger. Udskydelsen sker i praksis ved, at erhververen indtræder i overdragerens skattemæssige stilling, hvad angår anskaffelsessum, anskaffelsestidspunkt, afskrivninger og hensigt.

10 Konklusion

Afhandlingens problemformulering, der er opstillet som:

Beskrive reglerne for opgørelse af avance ved afståelse af fast ejendom i Danmark efter reglerne i Ejendomsavancebeskatningsloven.

Er besvaret vha. nedenstående hjælpe spørgsmål.

Hvilke ejendomme er omfattet af reglerne i Ejendomsavancebeskatningsloven?

Som hovedregel er alle ejendomme omfattet af reglerne i EBL. Udtagelsen er de ejendomme, der er erhvervet som led i den skattepligtiges næringsvej. EBL har derfor karakter af en slags opsamlingslov.

Som begreb er fast ejendom ikke defineret i EBL, men bliver taget i det tingsretlige ejendomsbegreb.

I relation til afgræsning i forhold til næring, er det naturligvis vigtigt at kunne identificere de forhold, der kendetegner næringsdrivende ved handel med fast ejendom. Vurderingen sker ud fra en helhedsvurdering, hvor faktorer som; den pågældendes arbejdsområde, selskabers vedtægtsmæssige formål, ejendommens konkrete anvendelse, aktivitetsniveauet, den tidsmæssige udstrækning samt størrelsen og kontinuiteten af fortjenesterne vejer tungt.

Af EBL fremgår, at såfremt "ejendommen har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand i en del eller hele ejerperioden" så kan den som hovedregel afstås skattefrit. I daglig tale kendes reglen som Parcelhusreglen. Reglen gælder for en- og tofamiliehuse, ejerlejligheder samt sommerhuse.

Hvordan opgøres avancen ved afståelse af fast ejendom i praksis?

Avancen opgøres som forskellen mellem en reguleret afståelsessum med fradrag af en reguleret anskaffelsessum.

Den regulerede afståelsessum opgøres som den kontantomregnede afståelsessum med fradrag af salgsomkostninger og eventuelt fradrag for ejerboligværdi. Den kontantomregnede afståelsessum skal fordeles forholdsmæssigt på de overdragne aktiver, altså grund, bygninger mv. Ved afståelse indenfor familier tillader SKAT overdragelse til værdier, der ligger indenfor et interval på $\pm 15\%$ af den offentlige ejendomsvurdering.

I relation til opgørelse af den regulerede anskaffelsessum er datoen 19. maj 1993 afgørende. For ejendomme erhvervet før 19. maj 1993 er der forskellige muligheder for valg af indgangsværdi. Der vælges som udgangspunkt den højeste indgangsværdi, således avancen ved afståelsen bliver mindst mulig. For ejendomme erhvervet efter 19. maj 1993, skal anskaffelsessummen opgøres efter samme principper som ved opgørelse af afståelsessummen. Købsomkostninger tillægges anskaffelsessummen i det omfang ejendommen er erhvervet efter 19. maj 1993, eller hvor den faktiske anskaffelsessum er anvendt for ejendommen anskaffet før 19. maj 1993. Anskaffelsessummen tillægges et årligt tillæg på 10.000 kr. for forbedringer, såfremt de faktiske forbedringer overstiger tillægget, så tillægges de faktiske

forbedringer anskaffelsessummen, dog med fradrag af 10.000 kr. For at undgå et "dobbel" fradrag for skattemæssige afskrivninger, der ikke genbeskattes, fratrækkes disse i den regulerede anskaffelsessum.

I tilfælde, hvor ejendommen er blandet benyttet og har tjent som bolig for indehaveren, nedsættes både den regulerede afståelsessum og regulerede anskaffelsessum med de beløb, der kan henføres til ejerboligen. Herudover gives der et fradrag på 273.500 kr. i den beregnede avance, såfremt visse betingelser om ejertid mv. er opfyldt.

Avancen skal opgøres på tidspunktet for indgåelse af bindende aftale mellem køber og sælger. I praksis vil det ofte være tidspunktet for underskrift af købsaftalen. Dermed er det uden betydning, hvornår overtagelsestidspunktet er aftalt. I nogle tilfælde kan der dog være indføjet nogle suspensive betingelser i overdragelsesaftalen, der gør, at der er reel usikkerhed om, hvornår aftalen bliver gennemført.

Hvilke muligheder findes der for at udskyde beskatningen ved afståelse af fast ejendom?

Har ejendommen været anvendt erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlevende ægtefælles erhvervsmæssige virksomhed og ikke er erhvervet som led i næring. Kan beskatningen af avancen udskydes ved at genanbringe avancen i en ny ejendom, der fremover skal anvendes erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlevende ægtefælles virksomhed. Genanbringelsen behøver ikke nødvendigvis at være i en ny ejendom, det kan tillige ske ved at ombygge, tilbygge eller nybygge på en eksisterende ejendom. Fristen for genanbringelse er begrænset til det indkomstår, der ligger forud for afståelsesåret, afståelsesåret eller indkomståret, der følger efter afståelsesåret.

Genanbringelse gælder udelukkende avancen opgjort efter EBL. Genvundne afskrivninger ved afståelse af afskrivningsberettigede ejendomme vil fortsat blive beskattet i afståelsesåret.

Findes der alternative muligheder for afståelse af fast ejendom?

Ved anvendelse af de skattefrie omstrukturingsmuligheder "skattefri tilførsel af aktiver" og "skattefri grenspaltning", er det illustreret, hvordan fast ejendom kan overdrages uden skattebetaling til nystiftede selskaber. Selskaber, der efter opfyldelse af holdingkravet kan afstås skattefrit.

Hvis ejerskabet til en ejendom sker via et selskab, kan det tillige være en mulighed at sælge selskabet, da der herved ikke sker afståelse af ejendommen, og dermed ikke skal opgøres avance efter EBL og eventuelle genvundne afskrivninger efter AL. Køberen skal dog være opmærksom på eventuelle medfølgende forpligtelser, der påhviler selskabet.

Når der skal vælges mellem de forskellige omstrukturingsmuligheder, bør det ske ud fra en samlet vurdering af de gældende forudsætninger samt den ønskede virksomhedsstruktur efter omstrukturen.

I familieforhold kan erhvervsmæssigt anvendte ejendomme overdrages ved succession, herved udskydes beskatningen af ejendomsavancen og beskatning af genvundne afskrivninger.

11 Executive Summary

Denne afhandling er udarbejdet som afsluttende speciale ved cand.merc.aud.-studiet på Aalborg Universitet. Afhandlingen omhandler en beskrivelse af de skattemæssige regler for opgørelse af avance ved afståelse af fast ejendom.

Emnet ejendomsavancebeskatning er valgt, da reglerne på et eller andet tidspunkt bliver relevant for mange virksomheder. Kendskabet til reglerne er derfor nødvendigt for en revisors rådgivning til kunderne.

Problemformuleringen i afhandlingen er opstillet som:

Beskrive reglerne for opgørelse af avance ved afståelse af fast ejendom i Danmark efter reglerne i Ejendomsavancebeskatningsloven.

Herunder besvarelse af disse underliggende spørgsmål:

- Hvilke ejendomme er omfattet af reglerne i Ejendomsavancebeskatningsloven (EBL)?
- Hvordan opgøres avance ved afståelse af fast ejendom i praksis?
- Hvilke muligheder findes der for at udskyde beskatningen ved afståelse af fast ejendom.
- Finder der alternative muligheder for afståelse af fast ejendom?

Opgaven er afgrænset fra at omfatte land- og skovbrugsejendomme.

Siden 1903 har avancer ved salg af ejendomme været skattepligtige i det omfang, de var anskaffet som led i næring/spekulation. Øvrige ejendomme var fritaget for beskatning indtil 1960. Der opstod i den efterfølgende periode en praksis for, at parcelhuse mv. blev fritaget for beskatning i det omfang, de havde tjent som bolig for ejeren. Den første egentlige ejendomsavancebeskatningslov blev vedtaget i 1982 og er efterfølgende blevet ændret et utal af gange, hvor specielt skærpelsen pr. 19. maj 1993 er en væsentlig del af grundlaget i den nuværende lov.

This Thesis is the final thesis in the course of the MSc study (accounting and business administration) at the University of Aalborg. The Thesis describes the tax rules applying to calculation of gains in connection with sale of real property.

The subject "taxation of gains on real property" was chosen because the rules at some point of time will be relevant for many enterprises. Knowledge of the rules is therefore a necessity for auditor's advice of the clients.

The issue of the Thesis is:

Describe the rules for calculation of gains in connection with sale of real property in Denmark according to the rules of Ejendomsavancebeskatningsloven (the Danish Taxation of Property Gains Act).

Commenting on the following underlying questions:

- Which properties are subject to the rules of Ejendomsavancebeskatningsloven (EBL)?
- How is the gain on sale of real property calculated in practice?
- What are the possibilities of deferring the taxation on sale of real property?
- Are there alternatives to sale of real property?

The Thesis does not include farms and forestry holdings.

Gains on sale of properties have been taxable since 1903 to the extent they were acquired for business/speculation purposes. Other properties were exempt from taxation until 1960. In the following period, it became practice that single-family houses were exemption from taxation to the extent they had served as residence for the owner. The first actual act on taxation of property gains was passed in 1982 and has subsequently been changed numerous times, and in particular the tightening at 19 May 1993 forms a substantial part of the basis for the present act.

Begrebet ejendomme er ikke defineret i EBL. Udgangspunktet er i stedet begrebets anvendelse i flere andre love. EBL omfatter alle ejendomme, der ikke er omfattet af den skattepligtiges næringsvej.

The concept "properties" is not defined in EBL. Instead, basis is found in the concept's use in other legislation. EBL includes all properties that are not subject to the taxable entity's branch of trade.

I relation til afgrænsning i forhold til næring, er det naturligvis vigtigt at kunne identificere de forhold, der kendetegner næringsdrivende ved handel med fast ejendom. Vurderingen sker ud fra en helhedsvurdering, hvor faktorer som; den pågældendes arbejdsområde, selskabers vedtægtsmæssige formål, ejendommens konkrete anvendelse, aktivitetsniveauet, den tidsmæssige udstrækning samt størrelsen og kontinuiteten af fortjenesterne vejer tungt.

As regards limitation in relation to the branch of trade, it is of course important to be able to identify the matters that are characteristic of tradesmen in connection with sale of real property. The evaluation is based on an overall evaluation where factors such as: work area, the objectives stated in the articles of association of the companies, type of property, the specific use of the property, level of activity, duration, and the scope and continuity of the gains are key factors.

Fysiske personer kan undgå beskatning af ejendomsavancer, såfremt "ejendommen har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand i en del eller hele ejerperioden". I daglig tale kendes reglen som Parcelhusreglen. Reglen gælder for en- og tofamiliehuse, ejerlejligheder samt sommerhuse.

Physical persons may avoid taxation of property gains if "the property has served as residence for the owner and his household for a part or the whole of the ownership period". In everyday language known as the "single-family house rule". The rule applies to single-family and two-family houses, owner's flats and summer cottages.

Ejendomsavancen opgøres i praksis som forskellen mellem henholdsvis en reguleret afståelsessum og en reguleret anskaffelsessum.

The property gain is in practice calculated at the difference between an adjusted sales price and an adjusted acquisition price.

Den regulerede afståelsessum opgøres som den kontantomregnede afståelsessum, med fradrag af salgsomkostninger og eventuelt et fradrag for ejerboligværdi.

The adjusted sales price is calculated as the sales price translated into cash with deduction of sales costs and a deduction for the value of an owner-occupied house.

Afståelsessummen skal af køber og sælger fordeles på de overtagne aktiver. Fordelingen er efterfølgende bindende for dem begge. Der er som udgangspunkt aftalefrihed mellem køber og sælger, hvis de er uafhængige. SKAT har dog adgang til at tilsidesætte fordelingen, i tilfælde, hvor fordelingen er åbenbart forkert.

The sales price must be distributed by purchaser and seller on the acquired assets. The distribution is subsequently binding on both. There is generally freedom of agreement between purchaser and seller if they are independent. However, the Danish tax authorities are allowed to set aside the distribution in the cases where the distribution is obviously wrong.

Der er fastsat særlige regler for overdragelse af fast ejendom i familierelationer, således der ikke sker formueforskydning ved anvendelse af overdragelsessummer, der ligger langt fra den offentlige ejendomsvurdering.

Special rules have been laid down for transfer of real property in family relationships to avoid changes in the capital by using sales prices that are far from the public assessment of the property.

Den regulerede anskaffelsessum er ofte mere kompliceret at opgøre end afståelses-

It is often more complicated to calculate the adjusted acquisition price than the sales price

summen, da der kan findes flere muligheder hertil.

because several methods may be used.

For ejendomme erhvervet før 19. maj 1993, er der fire alternative muligheder for opgørelse af anskaffelsessummen. Det vigtigste er naturligvis at vælge det alternativ, der giver den højeste anskaffelsessum, for derved at kunne opgøre den mindst mulige avance.

For properties acquired before 19 May 1993, there are four alternative methods for calculating the acquisition price. It is of course most important to choose the alternative which gives the highest acquisition price to calculate the lowest gain.

For ejendomme erhvervet 19. maj 1993 eller senere, er det den kontantomregnede anskaffelsessum, der skal anvendes. Principperne er de samme som ved opgørelsen af den kontantomregnede afståelsessum, hvorved det sikres, at der ikke opstår "huller" mellem sælgers afståelsessum og købers anskaffelsessum.

For properties acquired on 19 May 1993 or later, the acquisition price translated into cash is to be used. The principles are the same for the calculation of the sales price translated into cash which ensures that there are no "gaps" between the seller's sales price and the purchaser's acquisition price.

Når den kontantomregnede anskaffelsessum anvendes i avanceopgørelsen, kan den tillægges de omkostninger, der af afholdt i forbindelse med købet.

When the acquisition price translated into cash is used in the statement of gains, the costs incurred in connection with the purchase may be added.

Fra og med anskaffelsesåret, dog tidligst 1993, tillægges anskaffelsessummen et årligt tillæg for forbedringer på 10.000 kr. Tillægget gives til og med året før afståelsesåret.

As from the acquisition year, but not earlier than 1993, an annual allowance for improvements of DKK 10,000 is added to the acquisition price. The allowance is given up to and including the year prior to the year of sale.

De indkomstår, hvor der er afholdt forbedringsomkostninger, kan disse tillægges anskaffelsessummen, i det omfang forbedringsomkostninger overstiger 10.000 kr.

In the accounting years where expenses for improvements are incurred, these expenses may be added to the acquisition price to the extent that the improvement expenses exceed DKK 10,000.

Eventuelle skattemæssige afskrivninger, der ikke genbeskattes i forbindelse med afståelsen, skal fragå i den regulerede anskaffelsessum, da der ellers ville opnås et dobbelt skattemæssigt fradrag herfor.

Tax depreciations, which are not retaxed in connection with the sale, should be deducted from the adjusted acquisition price because a double tax deduction would otherwise be obtained.

På samme måde som ved opgørelse af den regulerede afståelsessum, så skal der i den regulerede anskaffelsessum modregnes eventuel værdi af ejerbolig.

Similarly to the calculation of the adjusted sales price, the value of an owner-occupied house is to be set off against the adjusted acquisition price.

Der er i opgaven opstillet en række scenarier for at belyse, hvilke overvejelser, der skal gøres ved salg af forskellige typer af ejendomme.

The Thesis describes a number of scenarios to illustrate the considerations that should be made when selling different types of properties.

Ved forældre-købslejligheder skal forældrene indledningsvist være opmærksomme på, at der ved afståelsen skal opgøres en avance

As regards flats purchased by parents for their children, the parents must note that a gain will be calculated according to EBL

efter EBL. Avancen kan muligvis reduceres ved at sælge til barnet først, som herefter bor i lejligheden, inden videresalg til 3. mand, og på den måde benytte Parcelhusreglen. Desuden bør det inden erhvervelsen overvejes, om de løbende skattemæssige fordele kan opveje den forventede skat ved afståelse af ejendommen.

Ved afståelse af en blandet benyttet ejendom er det primært fordelingen af afståelsessummen på de enkelte aktiver, der har betydning for opgørelsen af den endelige avance. Herudover er det muligt at modregne tidligere opgjort tab efter EBL, hvad enten det er eget tab eller ægtefælles tab.

Ved afståelse af en erhvervsmæssigt benyttet ejendom har fordelingen af afståelsessummen på de enkelte aktiver mindre betydning for avanceopgørelsen. Men her er det af stor betydning, om afståelsessummen er over eller under anskaffelsessummen, da det er med til at afgøre, om der skal reguleres for ikke genvundne afskrivninger i avanceopgørelsen, samt om der skal ske beskatning af genvundne afskrivninger. Hvis der opgøres en avance ved afståelse af en erhvervsmæssigt benyttet ejendom, kan denne genanbringes ved køb af en ny erhvervsmæssigt benyttet ejendom. Dette mindsker som udgangspunkt ikke beskatningen, men udskyder den. Dog kan der være nogle likviditetsmæssige fordele, der taler for en genanbringelse af avancen.

Forskellen i den samlede beskatning ved afståelse af en afskrivningsberettiget og en ikke-afskrivningsberettiget ejendom kan være væsentlig, som følge af de foretagne skattemæssige afskrivninger. Uanset de opgjorte ejendomsavancer er ens, kan genbeskatning af skattemæssige afskrivninger gøre en stor likviditetsmæssig forskel. En forskel, der umiddelbart kan bevirke, at de skattemæssige afskrivninger synes "spildte", men ved nærmere eftersyn kan de være givet godt ud, da de gennem årene kan medføre væsentlige rentebesparelser, ligesom fald i selskabs-skatteprocenten kan medføre en "rabat" ved genbeskatningen.

when the flat is sold. The gain may be reduced by first selling the flat to the child, who then lives in the flat before it is sold to a third party, and in this way apply the single-family rule. Before the acquisition, it should be considered if the current tax advantages can compensate for the expected tax on sale of the property.

When selling a property used for mixed purposes, it is primarily the distribution of the sales price on the individual assets that is of importance for the calculation of the final gain. In addition, it is possible to set off earlier losses calculated according to EBL, whether own loss or the spouse's loss.

When selling a property used for commercial purposes, the distribution of the sales price on the individual assets is less important for the calculation of the gain. In this situation, is of huge importance whether the sales price is above or below the acquisition price because this is a factor when deciding if an adjustment should be made for non-recovered depreciations in the statement of gains, and if recovered depreciation should be taxed. If a gain is calculated on sale of a property used for commercial purposes, it may be reinvested by purchase of a new property used for commercial purposes. This will generally not reduce the taxation, but will defer it. However, there may be certain cash advantages which are in favour of reinvesting the gain.

The difference in the total taxation on a sale of a depreciable and a non-depreciable property may be significant because of the tax depreciations made. Notwithstanding that the calculated property gains are identical, the retaxation of tax depreciations may make huge difference in terms of liquidity. A difference which may directly have the effect that the tax depreciations seem to be "wasted", but at a closer look may be well spent because they may result in considerable interest savings over the years, and because a decrease in the corporation tax rate may result in a "discount" at the retaxation.

Som alternativ afståelsesmulighed kan der ske tilførsel af aktiver og skattefri grenspaltning, hvorved der overdrages fast ejendom til henholdsvis et nystiftet datterselskab og et nystiftet søsterselskab. Valget mellem omstrukturingsmulighederne skal ske med udgangspunkt i de konkrete forhold samt ønskerne til den fremtidige selskabsstruktur.

Hvis alternativet til køb af en ejendom er køb af det selskab, der ejer ejendommen, skal køberen forholde sig til eventuelle mere eller mindre skjulte forpligtelser, der kan følge selskabet. Ligeledes skal køberen være opmærksom på, om der kan opnås den samme finansiering ved køb af selskabet som ved køb af ejendommen.

Fast ejendom kan overdrages ved succession i familieforhold, hvilket i praksis betyder en udskydelse af beskattningen af den avance, der ville være opnået ved salg af den pågældende ejendom samt eventuel genbeskatning af genvundne afskrivninger. Udskydelsen sker i praksis ved, at erhververen indtræder i overdragerens skattemæssige stilling, hvad angår anskaffelsessum, anskaffelsestidspunkt, afskrivninger og hensigt.

An alternative sales method is contribution of assets and tax-free split-off by which real property is transferred to a new subsidiary or new sister company, respectively. The choice of restructuring method should be made on the basis of the specific situation and the desired, future structure of the company.

If the alternative to purchase of a property is purchase of the company owning the property, the purchaser must consider any more or less hidden liabilities that may follow the company. The purchaser must also look into whether the same financing can be provided when purchasing a company as when purchasing the property.

Real property may be transferred on succession in a family relationship which in practice means deferment of the taxation of the gain that would have arisen from sale of the relevant property and from retaxation of recovered depreciation. The deferment arises in practice in the way that the acquirer assumes the transferor's tax position with respect to acquisition price, acquisition date, depreciation, and intention.

12 Litteraturliste

Ejendomsavancebeskatning

Porsfelt, Helle
Forlaget Thomson, 2008

Ejendomsavancebeskatningsloven med kommentarer

Peytz, Henrik
Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2006

Lærebog om indkomstskat 15. udgave

Michelsen, Aage m.fl.
Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2013

RevisorManual 2014-1

Madsen, Thorbjørn Helmo m.fl.
Karnov Group Denmark A/S, 2014

Statsskattelovens 100 års Jubilæum, SR-Skat 3/2003 - særnummer

Forlaget Thomson, 2003

13 Lovforkortelser mv.

ABL	Aktieavancebeskatningsloven Lovbekendtgørelse 2013-10-31 nr. 1298 om den skattemæssige behandling af gevinst og tab ved afståelse af aktier m.v.
AL	Afskrivningsloven Lovbekendtgørelse 2007-10-11 nr. 1191 om skattemæssige afskrivninger
BAL	Boafgiftsloven Lovbekendtgørelse 2012-04-02 nr. 327 om afgift af dødsboer og gaver
EBL	Ejendomsavancebeskatningsloven Lovbekendtgørelse 2006-08-17 nr. 891 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom
EL	Ejerlejlighedsloven Lovbekendtgørelse 2010-12-16 nr. 1712 om ejerlejligheder
FUL	Fusionsskatteloven Lovbekendtgørelse 2012-11-14 nr. 1120 om fusion, spaltning og tilførsel af aktiver m.v.
KGL	Kursgevinstloven Lovbekendtgørelse 2013-09-18 nr. 1113 om skattemæssig behandling af gevinst og tab på fordringer, gæld og finansielle kontrakter
LSI	Lov om særlig indkomstskat Lov 1960-07-07 om særlig indkomstskat
SL	Statsskatteloven Lov 1922-04-10 nr. 149 om indkomstskat til staten
SEL	Selskabsloven Lovbekendtgørelse 2012-11-14 nr. 1082 om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v.
TL	Tinglysningsloven Lovbekendtgørelse 2006-03-09 nr. 158 om tinglysning
UL	Udstykningsloven Lovbekendtgørelse 2013-10-07 nr. 1213 om udstykning og anden registrering i matriklen
JURV 2014-1	Juridisk Vejledning 2014-1 SKAT's Juridisk Vejledning 2014-1, af 15. januar 2014
Værdiansættelsescirkulæret	Cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer mm. og ved gaveafgiftsberegning.

14 Bilag

14.1 Bilag 1, Indhold i Ejendomsavancebeskatningsloven

For at give et overblik over lovens opbygning, er opstillet nedenstående oversigt, hvor det overordnede indhold i de vigtigste paragraffer er beskrevet kort og præcist. Paragraffer der primært indeholder specielle regler ift. landbrug mv., og hvorfra denne afhandling er begrænset, er derfor ikke omtalt i nedenstående.

§ 1, stk. 1	Fortjenester opgjort efter reglerne i loven er skattepligtige
§ 1, stk. 2	Næringsdrivende med fast ejendom er ikke omfattet af loven.
§ 2, stk. 1	Erstatnings- og forsikringssummer sidestilles med salgssummer.
§ 2, stk. 2	Overdragelse af ejendom som gave eller arveforskud sidestilles med salg.
§ 3, stk. 1 – 2	Værdiansættelse ved gave eller arveforskud.
§ 3 A	Definition af afståelse af fast ejendom.
§ 4, stk. 1	Definition af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom.
§ 4, stk. 2	Kontantomregning af anskaffelsessummen.
§ 4, stk. 3	Indgangsværdier for ejendommen anskaffet før 19. maj 1993.
§ 4, stk. 4	Kontantomregning af afståelsessummen.
§ 4, stk. 5	Fordeling af den kontantomregnede afståelsessum.
§ 4, stk. 6	SKAT's ret til efterprøvelse og korrektion af afståelsessummens fordeling.
§ 4, stk. 7	Købers pligt til korrektion af anskaffelsessum såfremt sælgers afståelsessum korrigeres.
§ 4, stk. 8	Kunstnerisk udsmykning.
§ 4 A	Pristalsregulering af anskaffelsessummer for ejendomme erhvervet før 19. maj 1993.
§ 5, stk. 1	Årligt 10.000 kr. tillæg fra 1993 og fremefter.
§ 5, stk. 2	Forbedringer 10.000 kr. pr. år.
§ 5, stk. 4	Nedsættelse af anskaffelsessummen med ikke genbeskattede afskrivninger, nedrevne bygninger mv.
§ 6, stk. 1	Fortjenester skal medregnes i den skattepligtige indkomst.
§ 6, stk. 2	Bundfradrag ved afståelse af blandet benyttede ejendomme.
§ 6, stk. 3	Tab opgjort efter EBL kan modregnes i efterfølgende og tilsvarende fortjenester, altså kildeartsbegrænset tab.
§ 6, stk. 4	Tab på ejendomme omfattet af parcelhusreglen kan ikke modregnes i fortjenester opgjort efter EBL.

§ 6 , stk. 5	Tab opgjort efter EBL kan overføres mellem ægtefæller.
§ 6 A , stk. 1 - 5	Mulighed for genanbringelse af ejendomsavance ved fortsættende erhvervsvirksomhed i ny erhvervet ejendom.
§ 6 B , stk. 1	"Havelågebeskatning" af genanbragte ejendomsavancer.
§ 6 C ,	Mulighed for genanbringelse af ejendomsavancer ved fortsættende erhvervsvirksomhed i ombygninger mv.
§ 8 , stk. 1 - 8	Parcelhusreglen.
§ 9	Blandet benyttede ejendomme, der har tjent som bolig for ejeren.
§ 10 , stk. 2 - 10	Mulighed for anvendelse af forsikrings- og erstatningssummer til genopførelse under hensyntagen til reglerne i § 2, stk. 1.
§ 11 , stk. 1	Skattefrihed for ejendomsavancer opstået som følge af ekspropriation.
§ 11 , stk. 2	Beskatning af genanbragte avancer i eksproprierede ejendomme.
§ 12 , stk. 1 - 4	Mulighed for henstand med skattebetaling, under hensyntagen til videreførelsen af erhvervsvirksomhed.
§ 13	Yderligere vederlag (efterfølgende tillæg til afståelsessummen)
§ 16	Loven er udelukkende gældende i Danmark, og omfatter således ikke Færøerne og Grønland.

Nedenstående ejendomsvurderinger er for to sammenlignelige lejligheder, der er vurderet som henholdsvis fri og ikke-fri:

Award: USAT
Ejendomsavregning
Stokvisgvej 5
9000 Ålborg

Ejendomsvurdering

SIGMA

2017

Ejendomsnummer 051

BBR nr.: 08.02.2013 4.

Målestafel

Tilslutningsbetalt grund

BRUNTSKIFTER 01 TH.

051

73.22.18.13

13/05-2014

Brude 31 Vnt 1

Ejendomsnr ved den afsluttede vurdering pr. 4. oktober 2014 vurderet til:

21 - 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100

Ejendomsnr

740.000 kr Grundværdi

91.310 kr

SPECIFIKATIONER

Grundværdi

Beløb

Specifikation af den samlede ejendoms grundværdi :

Fordelt på 10 ejerlejligheder :

Vurderet areal 228 m² 228 m²

Max bebyggelsesprocent 286 % 286 %

Max till. etageareal 228 m² x 286 % 652 m²

Områdepris pr. m² tilladt etageareal 1400 kr 912.912 kr

Etagearealet 228 m² x 1400 kr/m² x 286 %

Rundt regnet 10/100

Ejerlejlighedens grundværdi afrundet 91.300 kr

Lejlighedsværdi

Beløb pr. m²

Ved beregning Standardpris for området 11.000 kr

Lejlighedens areal ifølge BBR: 67 m² 81 kr

Lejlighedens værdi pr. m² 11.091 kr

Lejlighedens værdi 67 m² x 11.091 kr 742.427 kr

Ejendomsværdi

Beløb

Beregnet værdi i alt 742.427 kr

Ejendomsværdi afrundet 740.000 kr

Du kan klage over vurderingen, hvis resultatet ikke svarer til dit skøn over

ejendommens handelsværdi.

[illegible]

14.3 Bilag 3, Nutidsværdi af fremtidig selskabsskat

Nedenfor er opstillet betalingsrække og nutidsværdi af årlige skattebesparelser ved køb af ejendom fremfor at forsætte afskrivningerne på det nuværende afskrivningsgrundlag ved køb af selskab. Som kalkulationsrente er indsat 6,0% p.a., hvilket i eksemplet er den gennemsnitlige rente (efter skat) som selskabet vurderer at kunne finansiere ejendommen med.

År	Afskrivninger ved køb af selskab	Afskrivninger ved køb af ejendom	Forskel	Selskabs- skatte- procent	Årlig skatte- besparelse
2014	108.000	140.000	32.000	24,5%	7.840
2015	108.000	140.000	32.000	23,5%	7.520
2016	108.000	140.000	32.000	22,0%	7.040
2017	106.000	140.000	34.000	22,0%	7.480
2018	6.000	140.000	134.000	22,0%	29.480
2019	6.000	140.000	134.000	22,0%	29.480
2020	6.000	140.000	134.000	22,0%	29.480
2021	6.000	140.000	134.000	22,0%	29.480
2022	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
2023	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
2024	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
2025	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
2026	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
2027	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
2028	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
2029	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
2030	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
2031	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
2032	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
2033	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
2034	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
2035	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
2036	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
2037	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
2038	-	140.000	140.000	22,0%	30.800
	454.000	3.500.000	3.046.000		671.400
Kalkulationsrente					6,0%
Beregnet nutidsværdi af skattebesparelse					309.304

Den beregnede nutidsværdi er 326.730 kr., svarende til den tilbagediskonterede værdi af de fremtidige skattebesparelser.

14.4 Bilag 4, Nutidsværdi af tidligere skattemæssige afskrivninger

I beregningen er opstillet selskabets faktiske årlige skattemæssige afskrivninger, den beregnede selskabsskattebesparelse samt nutidsværdien af den årlige skattebesparelse. Der er udelukkende indregnet rentebesparelse indtil 2009, da selskabet herefter har afviklet gælden i ejendommen.

År	Afskrivnings- grundlag	Afskrivnings- sats	Afskrivninger	Selskabs- skatte- procent	Selskabs- skatte- besparelse	Nutidsværdi af skatte- besparelse
1994	2.550.000	6%	153.000	34%	52.020	132.149
1995	2.550.000	6%	153.000	34%	52.020	124.669
1996	2.550.000	6%	153.000	34%	52.020	117.612
1997	2.550.000	6%	153.000	34%	52.020	110.955
1998	2.550.000	6%	153.000	34%	52.020	104.674
1999	2.700.000	0%	-	32%	-	-
2000	2.700.000	0%	-	32%	-	-
2001	2.700.000	1%	23.000	30%	6.900	11.657
2002	2.700.000	5%	135.000	30%	40.500	64.551
2003	2.700.000	5%	135.000	30%	40.500	60.897
2004	2.700.000	5%	135.000	30%	40.500	57.450
2005	2.700.000	5%	135.000	28%	37.800	50.585
2006	2.700.000	5%	135.000	28%	37.800	47.722
2007	2.700.000	5%	135.000	25%	33.750	40.197
2008	2.700.000	4%	108.000	25%	27.000	30.337
2009	2.700.000	4%	108.000	25%	27.000	28.620
2010	2.700.000	4%	108.000	25%	27.000	27.000
2011	2.700.000	4%	108.000	25%	27.000	27.000
2012	2.700.000	4%	108.000	25%	27.000	27.000
2013	2.700.000	4%	108.000	25%	27.000	27.000
			2.246.000		659.850	1.090.076
Kalkulationsrente					6,0%	