



EJENDOMSAVANCE- BESKATNINGSLOVEN

- Og beskatning af avancer heraf.

Cand.merc.aud
Aalborg Universitet
Kandidatspeciale
November 2018

Udarbejdet af:
Thomas Lynge Andersen

Vejleder:
Jacob Engelsted Christensen

Indhold

Executive Summary	4
1 Indledning.....	6
2 Problemformulering	8
2.1 Formål.....	8
2.2 Interessenter	8
2.3 Problemdefinition.....	8
2.4 Begrebsafklaring.....	9
2.5 Anvendte forkortelser	10
2.6 Afgrænsning.....	10
2.7 Metodiske overvejelser	11
2.8 Strukturering af opgaven.....	13
3 Ejendomsavancebeskatningsloven.....	14
3.1 Opgørelse af afståelsessum.....	15
3.1.1 Salgsomkostninger.....	18
3.2 Opgørelse af anskaffelsessum	18
3.2.1 Faktisk kontantomregnet anskaffelsessum	19
3.2.2 Ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 med et tillæg på 10%	22
3.2.3 Ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 + halvdelen af forskellen mellem ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 og pr. 1. januar 1996	22
3.2.4 Vurderingslovens § 4 B	23
3.2.5 Ejendomme beliggende i udlandet.....	24
3.2.6 Købsomkostninger	25
3.2.7 Tillæg efter Ejendomsavancebeskatningsloven § 5, stk. 1 og 2	25
3.2.8 Fradrag i anskaffelsessummen	25
3.3 Parcelhusreglen	27
3.4 Opgørelse af ejendomsavance	29
3.5 Genanbringelse.....	31
3.6 Delkonklusion	33
4 Genvundne afskrivninger	36
4.1 Ikke-genvundne afskrivninger	38
4.2 Delkonklusion	39
5 Beregning af ejendomsavance	40
5.1 Ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 + 10%.....	42

5.2	Ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 + halvdelen af forskellen mellem ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 og pr. 1. januar 1996	44
5.3	Faktisk kontantomregnet anskaffelsessum	45
5.4	Vurdering af de tre opgørelsesmetoder	46
5.5	Diskussion af muligheden for forskellige opgørelsesmetoder	47
5.6	Delkonklusion	50
6	Rådgivers rolle	51
6.1	Personligt drevne virksomheder	52
6.2	Almindelig personbeskatning	53
6.3	Virksomhedsskatteordning	53
6.4	Kapitalafkastordning	54
6.5	Selskaber	55
6.6	Delkonklusion	55
7	Næring	57
7.1	Eksempel til diskussion af næringsbetragtning	60
7.2	Delkonklusion	62
8	Køb og salg mellem nærtstående parter	63
8.1	Forældrekøb	63
8.1.1	Forældrekøb i selskab	66
8.2	Handel mellem hovedaktionær og selskab	67
8.3	Delkonklusion	69
9	De nye ejendomsvurderinger	71
9.1	Nye regler for boligskatten	74
9.2	De nye ejendomsvurderingers betydning for ejendomsavance	75
9.3	Forældrekøb efter de nye ejendomsvurderinger	75
9.4	Delkonklusion	76
10	Skattemæssig behandling af opgjort ejendomsavance	77
10.1	Fysiske personer	77
10.1.1	Forudsætninger for beregningseksempel	78
10.1.2	De almindelige beskatningsregler efter personskatteloven	79
10.1.3	Virksomhedsskatteordningen	80
10.1.4	Kapitalafkastordningen	82
10.2	Sammenligning af skatteberegningmuligheder for personligt erhvervsdrivende	83
10.3	Selskaber	83
10.4	Delkonklusion	84

11	Konklusion	85
12	Litteraturliste	91

Forsidebillede: www.colourbox.dk

Executive Summary

The purpose of this thesis has been to describe and discuss the rules for the calculation of property gains in connection with the sale of properties under the Danish Act on Taxation of Profit from Sale of Real Property on Danish called “Ejendomsavancebeskatningsloven”.

In accordance with this purpose, the main issue, which has been discussed, has been:

How is a property gain calculated in accordance with the provisions of the Danish Act on Taxation of Profit from Sale of Real Property and how are the realized profits taxed?

In response to this main problem, the provisions of the Danish Act on Taxation of Profit from Sale of Real Property has been reviewed, focusing on the various methods of calculation that can be used in relation to the calculation of the purchase price on properties acquired before 19 May 1993.

The review of the Danish Act on Taxation of Profit from Sale of Real Property are exemplified by the calculation of property gains on a specific property based on the assumptions required to assess the impact of the different calculation methods on the calculated property.

These calculations show that there may be significant differences depending on the method of calculation of the purchase price, which is the basis for the property estimate.

Since the sale of property is not common for most people, the thesis contains a chapter dealing with the points to be aware of in connection with advice on the sale of real estate, these points would be relevant for an advisor, such as an accountant or lawyer.

The Danish Act on Taxation of Profit from Sale of Real Property does not include the sale of property, which is part of the company's daily trade, but it is necessary to know the prerequisites for daily trade in order to assess whether it is a part of the Act or not, the thesis contains a chapter discussing this term. The same applies to recovered / unrecognized depreciation, which also are mentioned in the thesis.

In the case of related parties, special provisions apply, which have been reviewed and discussed in relation to the two most common types of trades between related parties, namely parental purchase and trades between the main shareholder and the company.

The property valuations currently in force are considered not fair by the Danish government if compared to the actual market value of real estate. Therefore, the Danish government has launched a project, which have developed a new method for calculating property valuations that would be more accurate. These property valuations will come into force in 2019 and lead to significant increases in property valuations for some properties, while other properties will experience a decline compared to now. Especially owners of condominiums will experience great increases. The fluctuations in the changes to the property valuations are different depending on where in the country the property is located.

After calculation of a property surplus, there must be taxation of this in accordance with the provisions of the law in which the taxable owner concerned is taxed. For natural persons there are three possible taxation methods, of which, in practice, only two of them will be relevant in relation to property gains.

The thesis has been concluded with a conclusion that, it can be concluded that property gains should be calculated in accordance with the provisions of the Danish Act on Taxation of Profit from Sale of Real Property. Taking into account the options given for the calculation of the purchase price, in particular can lead to the calculation of very different property gains which there can be selected between.

At the same time, it can be concluded that the taxation of a profit of property is dependent on the taxation method used for personal trades, and there may be large fluctuations in the amount of tax payable depending on method chosen. For companies, there is only one method to use.

Based on the above, it can be concluded that there are many factors, which may play a part in the calculation of a property surplus and its taxation, so it would be advisable to involve an advisor in the case of real estate sales that do not fall into under the rule of properties which is not taxed.

1 Indledning

Dette kandidatspeciale er udarbejdet som afslutning på revisorkandidatuddannelsen på Aalborg Universitet.

Emnet for dette speciale er bestemmelserne i Ejendomsavancebeskatningsloven om opgørelse af ejendomsavancer. Emnet er valgt ud fra en personlig og erhvervsfaglig interesse. Samtidig kan salg af ejendomme medføre både store gevinster og store tab. For virksomheder, som ejer ejendomme, udgør disse ofte en stor del af de materielle anlægsaktiver i balancen, og handel med en ejendom kan dermed have stor indvirkning på en virksomheds regnskab. Derfor anses det for relevant at gennemgå og vurdere lovbestemmelserne i forbindelse med opgørelse af ejendomsavance.

Salg af ejendomme er ved at være et af de eneste områder, der er tilbage, hvor der kan opnås hel eller delvis skattefrihed i den danske skattelovgivning, hvorfor det er et område, som der er meget fokus på hos myndighederne, igen også fordi det kan dreje sig om store beløb.

Handel med ejendomme sker, for de flestes vedkommende, ikke så ofte, mens det for andre er en levevej. Der findes mange typer af ejendomme for eksempel domicilejendomme, privat beboelse, udlejningsejendomme, handelsejendomme eller landbrug for blot at nævne nogle. Derfor er der også forskellige regler for, hvordan en fortjeneste eller et tab skal behandles skattemæssigt i forbindelse med et salg af en ejendom. Dette er også med til at gøre emnet interessant at arbejde med, da kategoriseringen af en ejendom, i visse tilfælde, ikke er helt så lige til, og det derfor kan diskuteres, efter hvilke bestemmelser fortjeneste eller tab i forbindelse med salg af den pågældende ejendom skal opgøres.

En anden udvikling, som også gør emnet interessant, er den diskussion, der har været, omkring de nuværende ejendomsvurderinger, og hvorvidt de er retvisende. Derfor er det politisk blevet bestemt, at der skal udarbejdes en ny vurderingsmetode til fastsættelse af ejendoms- og grundværdier for alle danske ejendomme. De nye, og efter planen, mere retvisende og gennemsigtige ejendomsvurderinger forventes for ejerboliger at blive opgjort pr. 1. januar 2019, mens erhvervsejendommenes nye vurderinger bliver opgjort pr. 1. januar 2020. Afhængigt af hvordan de nye vurderinger kommer til at se ud, kan det også have en indflydelse i forbindelse med opgørelse af ejendomsavance i forbindelse med salg til nærtstående parter, herunder forældrekøb.

Så der er tale om et område, hvor der er sket en del ændringer historisk, men også et område som der fortsat er udvikling indenfor, hvorfor det anses som et relevant og interessant emne for et speciale på revisorkandidatuddannelsen.

2 Problemformulering

2.1 Formål

Formålet med dette speciale er at belyse og diskutere reglerne for opgørelse af ejendomsavance i forbindelse med salg af ejendomme efter Ejendomsavancebeskatningsloven. I forbindelse med opgørelse af ejendomsavance på afskrivningsberettigede ejendomme spiller Afskrivningsloven også en rolle i tilknytning til opgørelse af genvundne afskrivninger, hvorfor denne vil blive inddraget i nødvendigt omfang.

Det overordnede formål med specialet er således at give interessenterne en dybdegående forståelse for bestemmelserne i ejendomsavancebeskatningsloven omkring ejendomsavance, og de forhold som kan have indflydelse på beregningen af en sådan.

2.2 Interessenter

Interessenterne for dette speciale er først og fremmest vejleder og censor, men specialet kan også have interesse for øvrige CMA-studerende, færdiguddannede CMA'er eller andre med tilsvarende uddannelser.

Herudover kan revisorer og andre relevante faggrupper bruge specialet til at få en bedre forståelse af bestemmelserne omkring ejendomsavancebeskatning i form af blandt andet opgørelse af beskatningsgrundlaget samt hvilke forhold der er vigtige at have fokus på i rådgivningssituationer.

2.3 Problemdefinition

Med baggrund i ovenstående er hovedproblemstillingen i specialet:

Hvordan opgøres en ejendomsavance i henhold til bestemmelserne i ejendomsavancebeskatningsloven og hvorledes beskattes de opgjorte avancer?

Specialet skal resultere i, at læser får et indgående kendskab til bestemmelserne i Ejendomsavancebeskatningsloven, herunder de forskellige opgørelsesmetoders indflydelse på den opgjorte avance samt den skattemæssige behandling af den opgjorte ejendomsavance.

Til at belyse ovenstående defineres hovedproblemstillingen i følgende delspørgsmål:

1. Hvilke regler er der ifølge Ejendomsavancebeskatningsloven for opgørelse af ejendomsavance?
 - a. Dette vil blive besvaret gennem en beskrivende gennemgang af Ejendomsavancebeskatningsloven
2. Hvilken indflydelse kan de forskellige opgørelsesmetoder have på den opgjorte ejendomsavance?
 - a. Til belysning af dette underspørgsmål vil der blive foretaget eksempelberegninger på baggrund af de mulige opgørelsesmetoder.
3. Hvad bør rådgiver være opmærksom på i forbindelse med rådgivning omkring salg af fast ejendom?
 - a. En diskussion af hvilke forhold der bør være fokus på afhængigt af virksomhedstype
4. Hvornår er der tale om næring?
 - a. En diskussion af hvilke indikatorer der kan være på at salg af ejendomme foretages som led i næring.
5. Hvilke særlige regler er der i forbindelse med køb og salg mellem nærtstående parter?
 - a. En gennemgang og diskussion af de særlige forhold i forbindelse med denne form for handel med fokus på forældrekøb og handel mellem hovedaktionær og selskab.
6. Hvad kommer der til at ske i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger?
 - a. En diskussion af de nye ejendomsvurderinger og hvad de kan få af indflydelse i forbindelse med ejendomsavanceberegning
7. Hvordan skal den opgjorte ejendomsavance behandles skattemæssigt?
 - a. En gennemgang og diskussion af de forskellige skattemæssige konsekvenser afhængigt af beskatningsform.

2.4 Begrebsafklaring

Fast ejendom = Jf. den juridiske vejledning er fast ejendom defineret som en bygning eller et bygningsværk, også eventuelt ufuldstændigt, der er fastgjort til jorden. Begrebet er ikke defineret i Ejendomsavancebeskatningsloven.¹

Genvundne afskrivninger = Udtryk for tidligere foretagne afskrivninger som genbeskattes i forbindelse med salg af fast ejendom.

¹ Den juridiske vejledning 2018-2: D.A:5.9.2 Definition: Fast ejendom

Næring = *"Ved næring forstås den professionelle, omfattende og systematiske omsætning af den pågældende type aktiv, som sker med videresalg for øje og med det formål at opnå et samlet økonomisk overskud."*²

2.5 Anvendte forkortelser

EBL	=	Ejendomsavancebeskatningsloven
AL	=	Afskrivningsloven
VSL	=	Virksomhedsskatteloven
SEL	=	Selskabsskatteloven
SL	=	Statsskatteloven
KSL	=	Kildeskatteloven
OIS	=	Den offentlige informationsserver
ICE	=	Implementeringscenter for ejendomsvurdering

2.6 Afgrænsning

Dette speciale omhandler alene salg af danske ejendomme, foretaget af personer som er fuldt skattepligtige til Danmark. Der afgrænses dermed fra salg af ejendomme i udlandet, som kan medføre dobbeltbeskatning. Metoden for beregning af ejendomsavance på en ejendomme beliggende i udlandet vil dog kort blive gennemgået, men der afgrænses helt fra den skattemæssige behandling af udenlandske ejendomme.

For nogle landbrugsejendomme gælder der særlige bestemmelser vedrørende for eksempel mælkekvoter. Disse afgrænses der også fra, således at der kun behandles landbrugsejendomme, som består af stuehus, driftsbygninger og jord. Der afgrænses endvidere fra ejendomme som anvendes til gartneri, planteskole, frugtplantage og skovbrug.

Da der gælder særlige bestemmelser i forbindelse med jordombytning og ekspropriation, og dette ikke er noget som er almindeligt anvendt, er der afgrænset fra dette. Der vil således kun blive inddraget almindelige afståelser, hvormed der også afgrænses andre alternative afståelses- og overdragelsesformer som for eksempel succession.

Der gælder særlige regler for ejendomssalg i forbindelse med næring. Da salg i forbindelse med næring ikke er omfattet af Ejendomsavancebeskatningsloven afgrænses der fra dette. Specialet vil

² Den juridiske vejledning 2018-2: C.C.2.1.3.3.2 Næring

dog indeholde en diskussion af, hvornår der er tale om næring, da dette anses for relevant i forhold til vurdering af, hvornår der skal ske opgørelse af ejendomsavance efter Ejendomsavancebeskatningsloven.

Salg af beboelsesejendomme, som ikke er anvendt til udlejning, vil ikke blive behandlet, da disse som udgangspunkt kan sælges skattefrit. Betingelserne for hvornår en ejendom kan sælges skattefrit vil blive gennemgået, da det anses for relevant i forhold til vurderingen af, hvornår der er tale om en skattefri eller skattepligtig ejendomsavance.

De mulige momsmæssige aspekter af salg af ejendomme vil ikke blive behandlet. De momsmæssige bestemmelser vedrørende faste ejendomme er afhængig af mange faktorer, som ikke er relevante i forhold til opgørelse af en ejendomsavance i forbindelse med salg af en ejendom, som er omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven, hvorfor det ikke anses for relevant at inddrage dette aspekt i specialet.

2.7 Metodiske overvejelser

Grundlaget for nærværende speciale er Ejendomsavancebeskatningsloven, og hvordan bestemmelserne i denne anvendes i forbindelse med opgørelse af ejendomsavancer. Specialet vil derfor være praktisk beskrivende.

Beregning af ejendomsavance er som nævnt lovreguleret, men i praksis vil der alligevel være forskellige valgmuligheder, som kan spille ind på udførelsen af beregningerne.

Metoder og diskussion udarbejdes i det efterfølgende for at sætte lovgivningen i perspektiv, med fokus på hvilke praktiske problemstillinger der kan opstå afhængigt af valg af opgørelsesmetode for ejendomsavancen. Det skal understreges, at der ikke er tale om en decideret fortolkningssandhed af begrebet, men nærmere en vurdering af hvilke muligheder og udfordringer der kan være i forbindelse med udarbejdelse af en ejendomsavanceberegning, beskatning heraf og rådgivning i forbindelse hermed.

Udgangspunktet for specialet vil være en induktiv metode. Første del vil derfor være beskrivelse af bestemmelserne i ejendomsavancebeskatningsloven, og hvem disse bestemmelser er gældende for. Efterfølgende vil ovenstående gennemgang blive eksemplificeret gennem beregninger af både ejendomsavance og den efterfølgende beskatning heraf. Der vil herunder være diskussioner af de

forskellige opgørelsesmetoder, og hvilke udfordringer der kan opstå i forbindelse med anvendelse af disse. Det samme gør sig gældende for den efterfølgende beskatning.

Der vil således med afsæt i loven og udarbejdede eksempler og diskussioner forsøges at give en sammenfattende forståelse af, hvornår der kan opstå udfordringer i forbindelse med afståelse af fast ejendom og beskatningen heraf. Den generelle viden i form af lovens ordlyd vil således blive forsøgt formidlet i forhold til den praktiske udførelse af lovens ord.

Erfaringerne fra specialets analysedel vil slutteligt danne baggrund for den afsluttende vurdering af de problemstillinger, som kan opstå i forbindelse med beregning og beskatning af ejendomsavance samt i rådgivningsmæssige sammenhænge.

Der vil i specialet blive taget udgangspunkt i relevant lovstof, publikationer og artikler. Litteratursamlingen er primært foretaget via internet og biblioteket.

Informationsindsamlingen er afsluttet 21. oktober 2018.

Ejendomsavancebeskatningsloven, som udgør det primære lovstof i specialet, og de øvrige love som inddrages i nærværende speciale anses alle for troværdige ud fra den betragtning, at der netop er tale om love, og troværdigheden af en sådan kan ikke diskuteres. For Ejendomsavancebeskatningslovens vedkommende vil det være LBK nr 1200 af 30. september 2013, der på tidspunktet for udarbejdelse af nærværende speciale er den gældende bekendtgørelse af Ejendomsavancebeskatningsloven, som vil blive anvendt.

Øvrig litteratur som vil blive inddraget, i form af for eksempel artikler, "den juridiske vejledning" samt kommenteringer af ejendomsavancebeskatningsloven, er ligeledes vurderet i forhold til troværdighed og relevans, og er kun inddraget i det omfang, vurderingen har været positiv.

Analysegrundlaget bygger på egne erfaringer og holdninger samt relevante artikler om specialets emne, og dette vil danne grundlag for besvarelse af den opstillede problemformulering. Der anvendes ikke en konkret afståelse af fast ejendom, da formålet er at give et generelt billede af den opstillede problemformulering. Der er dog opbygget en case til belysning af de i problemformuleringen opstillede emner.

2.8 Strukturering af opgaven

I henhold til opgavens struktur, som fastlagt i foregående afsnit, samt i forbindelse med opstilling af hovedproblemstilling viser nedenstående opstilling de enkelte kapitlers sammenhæng med den opstillede problemformulering.

Kapitel	Overskrift	Henvisning til problem- Formulerings delspørgsmål
3	Ejendomsavancebeskatningsloven	1
4	Genvundne afskrivninger	1
5	Beregning af ejendomsavance	2
6	Rådgivers rolle	3
7	Næring	4
8	Køb og salg mellem nærtstående parter	5
9	De nye ejendomsvurderinger	6
10	Skattemæssig behandling af opgjort ejendoms- avance	7

3 Ejendomsavancebeskatningsloven

Ejendomsavancebeskatningsloven³ blev for vedtaget første gang i 1982. Oprindeligt var området, ligesom stort set alle andre skattemæssige forhold i det danske samfund, reguleret af Statsskattelovens §§ 4 - 6. I 1939 blev ligningsloven vedtaget, hvilket medførte en øget beskatning ved handel med fast ejendom. Efter dette har det været love som Afskrivningsloven, Lov om særlig indkomst og Aktieavancebeskatningsloven, der har haft indflydelse på området for opgørelse af avance eller tab i forbindelse med salg af fast ejendom frem til vedtagelse af første udgave af EBL i 1982.

I 1993 kom der en skattereform efter et politisk ønske om at: *"Kickstarte den danske økonomi"*⁴ som blandt andet medførte en skærpet ejendomsavancebeskatning samt indførsel af mulighed for fradrag for tab fremadrettet på salg af ejendomme omfattet af EBL.

EBL regulerer bestemmelserne vedrørende opgørelsen af avance og tab ved salg af fast ejendom, som har været anvendt helt eller delvist erhvervsmæssigt. Køb og salg som foretages i forbindelse med næringsvirksomhed, er ikke omfattet af loven.⁵

LBK nr 1200 "Bekendtgørelse af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom" er den gældende bekendtgørelse af EBL. Den er vedtaget 30. september 2013 og offentliggjort 15. oktober 2013. Denne bekendtgørelse vil, som tidligere nævnt, blive lagt til grund for nedenstående gennemgang, naturligvis i henhold til de ændringer til loven, som efterfølgende er vedtaget i forskellige andre love.

Loven indeholder 16 paragraffer, hvoraf 3 er ophævet. Loven er meget kompleks, og de fleste af paragrafferne er meget omfangsrige, og indeholder mange delbestemmelser og henvisninger, så det kræver en nærmere gennemlæsning at få alle de detaljerede bestemmelser med.

Bestemmelserne i EBL er gældende for fysiske og juridiske personer, som er fuldt skattepligtige til Danmark, og som ejer ejendomme i Danmark eller udlandet. Bestemmelserne i EBL er ligeledes gældende for fysiske eller juridiske personer, som er begrænset skattepligtige til Danmark, og ejer fast ejendom beliggende her i landet.

³ I det efterfølgende forkortet EBL

⁴ 1994-skatteomlægningen – Skatteministeriet - <https://www.skm.dk/aktuelt/temaer/1994-skatteomlaegningen>

⁵ Se kapitel 7 for en diskussion af hvornår der er tale om næring.

Loven regulerer som nævnt køb og salg af fast ejendom, når der ikke er tale om næring. Køb og salg af entreprisekontrakter er også omfattet nærværende lov. Her sidestilles entreprisen med en ejendom.

EBL § 4 er grundstenen i opgørelse af fortjeneste ved salg af fast ejendom: *"Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom opgøres som forskellen mellem på den ene side afståelsessummen omregnet efter stk. 4 og på den anden side anskaffelsessummen opgjort efter stk. 2 eller stk. 3 og reguleret efter § 5 eller § 5A, jf. dog stk. 8."*⁶

Kort sagt er ejendomsavancen altså forskellen mellem anskaffelsessum og afståelsessum, men som det fremgår af EBL § 4 skal anskaffelses- og afståelsessum reguleres i henhold til de nævnte paragraffer, og det er derfor ikke helt så simpelt alligevel. Nedenfor vil de enkelte metoder til opgørelse af henholdsvis afståelses- og anskaffelsessum jf. ovenstående bestemmelser blive gennemgået, ligesom de enkelte elementer i ejendomsavanceopgørelsen vil blive gennemgået.

Som tidligere nævnt kom der i 1993 en skattereform, som ændrede reglerne for beregning af ejendomsavance. Denne ændring medførte, at der fremadrettet skulle skelnes mellem ejendomme købt før og efter 19. maj 1993 i forbindelse med opgørelse af ejendomsavancen. Der er således den dag i dag bestemmelser i EBL vedrørende for eksempel opgørelsesmetode for ejendomsavancen, som kun kan bruges på ejendomme, der er erhvervet før 19. maj 1993. Opgørelsesmetoden, som er gældende for ejendomme erhvervet efter 19. maj 1993, kan også anvendes for ejendomme købt før denne dato.

3.1 Opgørelse af afståelsessum

I de fleste tilfælde er det lige til at opgøre den reelle afståelsessum, i hvert fald når der er tale om almindeligt salg mellem to uafhængige parter.⁷ Men jf. EBL § 4 skal denne reguleres efter EBL § 4 stk. 4, hvoraf det fremgår, at der skal ske omregning til kontantværdi, ved at lægge den kontante del af afståelsessummen sammen med kursværdien af de overtagne gældsposter på afståelsestidspunktet.

Såfremt kursen på inkonverterbare lån på afståelsestidspunktet er under 100, skal disse omregnes til den aktuelle kurs. Er der derimod tale om inkonverterbare lån, som på afståelsestidspunktet er

⁶ EBL § 4 stk. 1

⁷ Se kapitel 8 om handel mellem nærtstående parter

over kurs 100, skal der, såfremt lånet er stiftet eller overtaget inden 1. maj 1993, ske medregning af lånet til kurs 100, forudsat at kursen på stiftelsestidspunktet var 100 eller derover.

I forbindelse med erstatnings- og forsikringssager sidestilles erstatnings- eller forsikringssummen med afståelsessummen.

Et andet sted, hvor der kan være tvivl om opgørelse af anskaffelses- eller afståelsessummen, er i forbindelse med gave eller arveforskud. Her er det gældende, både i forbindelse med køb og salg, at den værdi, som er blevet opgjort i forbindelse med beregning af gaveafgift eller opgørelse af indkomstskat, anvendes som anskaffelses- eller afståelsessum. Er der tale om en ikke gaveafgifts- eller indkomstskattepligtig erhvervelse eller afståelse, skal der opgøres en anskaffelses- / afståelsessum, som ejendommen kunne være købt for / solgt til på det almindelige ejendomsmarked. Den anskaffelses- / afståelsespris kan for eksempel findes ved at få foretaget en vurdering af en ejendomsmægler.

Når der er tale om blandet benyttede ejendomme eller landbrug, skal køber og sælger i fællesskab udarbejde en fordeling af den kontantomregnede afståelsessum mellem grund, bygninger, ejerbolig, herunder stuehus, og mælkekvoter.⁸ Fordelingen skal foreligge skriftligt, og kan indarbejdes i skøde eller købsaftale. Der skal være enighed om fordelingen mellem køber og sælger, hvilket må antages at kunne give nogle udfordringer, da de vil have modstridende interesser. For sælgers vedkommende vil det være at foretrække, at værdien for stuehuset eller ejerboligen er så høj som muligt, da denne del af ejendommen er skattefri for sælger, såfremt han har beboet den i en del af ejertiden, og dermed kan fradrages i ejendomsavanceopgørelsen. Til gengæld vil køber foretrække, at det er værdien på driftsbygninger eller øvrig erhvervsmæssig andel af ejendommen, der er så høj som muligt, således at han får det højest mulige afskrivningsgrundlag, og samtidig en lavere anskaffelsessum på stuehuset, så der er større mulighed for skattefri fortjeneste, når han på et tidspunkt skal afhænde ejendommen. Man kan muligvis argumentere for, at netop disse modstridende interesser er med til, at fordelingen af salgssummen bliver mere tråd med realiteterne, end hvis det alene var den ene part i handelen som skulle fastsætte fordelingen.

Den fordeling, der foretages, er bindende for både køber og sælger, men Skat skal godkende fordelingen, inden den er endelig. Godkender Skat ikke den foretagne fordeling, kan de ændre den efter bedste skøn. Foretager Skat en ændring, er denne ligeledes gældende for både køber og sælger. Det betyder, at hvis Skat for eksempel ændrer værdien af stuehuset/ejerboligen, skal ejendoms-

⁸ Da der er afgrænset fra mælkekvoter i dette speciale, vil disse ikke blive yderligere gennemgået eller omtalt.

avanceberegningen for sælger ændres tilsvarende, mens stuehuset/ejeboligen for købers vedkommende skal registreres med den af Skat fastsatte værdi. Ændringerne kan fra Skats side gå begge veje, men det er kun fordelingen, de kan ændre på, de har ikke indflydelse på den aftalte kontant-omregnede afståelsessum. Der kan ske ændringer både i forbindelse med ligning af sælgers ejendomsavanceberegning samt ved ligning af købers anskaffelsessum. Det betyder reelt, at der kan være to forskellige skattemedarbejdere med forskelligt syn på forholdene, som vurderer den samme fordeling af handelssummen i forbindelse med salg af en ejendom. Da begge medarbejdere indgår i den samme organisation, må det dog forventes, at der ikke kan komme mere end én ændring. Man kan meget nemmere forestille sig, at dette kunne have været tilfældet tidligere, hvor det var lokale skattecentre, som stod for ligningen, såfremt der var tale om en køber og en sælger, som var tilknyttet hvert sit skattecenter.

Netop de modstridende interesser mellem køber og sælger, som blev beskrevet i foregående afsnit, gør det relevant med en vurdering fra Skats side, for man kan forestille sig den situation, hvor den ene af parterne i handlen har "bedre kort på hånden" end den anden, og derfor kan presse til en fordeling, som måske ikke afspejler de virkelige værdier for de enkelte dele af ejendommen. Det kan for eksempel være en situation, hvor sælger har behov for at få ejendommen solgt omgående af den ene eller den anden årsag. Her er køberen i en stærk position, da han principielt kan lade være med at købe ejendommen, hvis han ikke kan få fordelingen af hans anskaffelsessum, som han ønsker det. Sælger kan ligeledes være den stærke part, for eksempel hvis der gives et nedslag i anskaffelsessummen for køber, som kompensation for at sælger får den fordeling af hans afståelsessum, som han ønsker.

Jf. Ligningslovens § 44 A gælder der nogle særlige afskrivningsregler for kunstnerisk udsmykning som er en del af ejendommen, dog med undtagelse af beboelsesdelen. Det er efter EBL § 4 stk. 8 ikke muligt at indregne udgifter til kunstnerisk udsmykning i afståelsessummen for en ejendom, ligesom afskrivninger foretaget på den kunstneriske udsmykning heller ikke kan indgå som en del af ejendomsavanceberegningen. Det samme gør sig naturligvis gældende i forhold til anskaffelsessummen. I forbindelse med fordeling af afståelses- / anskaffelsessum kan der således ikke henføres noget til kunstnerisk udsmykning.

Afståelsessummen kan altså kun opgøres på én måde, og det er derfor ikke den, der kan give de store udfordringer i forhold til beregning af en ejendomsavance. Anskaffelsessummen er derimod en anden sag.

3.1.1 Salgsomkostninger

De omkostninger, som er direkte forbundet med salget af en ejendom, kan fratrækkes afståelsessummen i forbindelse med opgørelse af ejendomsavancen.

Salgsomkostninger kan for eksempel være udgifter til ejendomsmægler eller advokat.

3.2 Opgørelse af anskaffelsessum

Reglerne for opgørelse af fortjeneste i forbindelse med salg af en ejendom er som nævnt reguleret i EBL §§ 4 og 5.

Der er flere metoder til opgørelse af anskaffelsessummen, og der kan være væsentlig forskel i den beregnede anskaffelsessum, afhængigt af hvilken af metoderne der anvendes. Hvilke af de forskellige opgørelsesmetoder, der kan anvendes, afhænger også af, hvornår ejendommen er anskaffet.

I henhold til EBL § 4 stk. 2 kan anskaffelsessummen omregnes til kontantværdi ved at lægge den kontante anskaffelsessum sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter på købstidspunktet. Denne metode er anvendelig på alle ejendomme, og der skelnes her ikke mellem om ejendommen er købt før eller efter 19. maj 1993.

EBL § 4 stk. 3 er til gengæld kun gældende for ejendomme, som er erhvervet før skattereformen i 1993. Ejendomme, som er erhvervet før 19. maj 1993, kan, foruden ovenstående metode, også vælge at opgøre anskaffelsessummen som enten:

- Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med et tillæg på 10% eller
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med et tillæg på 10% og med tillæg af et beløb opgjort som halvdelen af forskellen mellem denne værdi og ejendomsværdien pr. 1. januar 1996.

Alternativt kan der også anvendes en § 4 B vurdering opgjort pr. 19. maj 1993.

Såfremt ejendommen er beliggende i udlandet kan "værdien i handel og vandel"⁹, altså værdien på det almindelige ejendomsmarked, pr. 19. maj 1993 anvendes.

⁹ Revisormanualen 2018, side 37

Det vil sige, at der fire mulige opgørelsesmetoder for danske ejendomme, i forbindelse med beregning af anskaffelsessummen for en ejendom, der er anskaffet før 19. maj 1993. De enkelte opgørelsesmetoder vil blive gennemgået nedenfor. De forskellige opgørelsesmetoder blev indført i forbindelse med skattereformen i 1993. Før skattereformen fremgik bestemmelserne vedrørende anskaffelsessummen af LBK nr 866 af 22. oktober 1992 § 4 stk. 2: ” *Anskaffelsessummen omregnes til kontantværdi, der beregnes ved, at den kontante del af anskaffelsessummen lægges sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter på anskaffelsestidspunktet.* ” Altså på samme måde som det er tilfældet med ejendomme, som er erhvervet efter 19. maj 1993. Den gældende bestemmelse er således ikke en ny, der kom i forbindelse med skattereformen, men videreførelse af den allerede gældende lov.

I forbindelse med skattereformen i 1993 blev de tre øvrige opgørelsesmetoder for danske ejendomme indført.

Til brug for illustrering af de fire opgørelsesmetoder anvendes oplysninger for ejendommen Industrivej 10 i Aabybro, hvor Revisor Team Nord har til huse. Samme ejendom vil blive brugt i senere eksempler.

Ifølge artiklen ”Rabat til ejendomme købt før 1993” blev de yderligere mulige opgørelsesmetoder indført for: ” *at sikre, at de skærpede regler om ejendomsavance, der blev indført i 1993, ikke får betydning for værdistigninger, der opstod før dette tidspunkt.* ”¹⁰ Det blev dermed forsøgt at indføre nogle opgørelsesmetoder, der kunne sikre dem, der allerede havde en ejendom, mod risikoen for pludselig at skulle betale en stor ejendomsavance ved salg som følge af skattereformens indførelse. Man kan således sige, at formålet med de nye opgørelsesmetoder var, at stille ejendomsejerne i samme situation, som hvis skattereformen ikke var blevet vedtaget. Hvor vidt den løsning, der blev fundet på dette, er rationel, vil blive diskuteret i kapitel 5.4.

3.2.1 Faktisk kontantomregnet anskaffelsessum

Som hovedregel skal anskaffelsessummen opgøres til den faktisk kontantomregnede anskaffelsessum. Denne bestemmelse kan anvendes for alle ejendomme uanset anskaffelsestidspunkt, og skal anvendes for ejendomme som er erhvervet efter 19. maj 1993. Denne opgørelsesmetode er, som nævnt, også den som var gældende inden vedtagelse af skattereformen i 1993.

¹⁰ ”Rabat på ejendomme købt før 1993”, Berlingske tidende, 6. maj 2015 - <https://www.berlingske.dk/virksomheder/rabat-til-ejendomme-koebt-foer-1993>

Jf. EBL § 4 stk. 2 opgøres anskaffelsessummen på følgende måde: *"Anskaffelsessummen omregnes til kontantværdi, der beregnes ved, at den kontante del af anskaffelsessummen lægges sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter på anskaffelsestidspunktet."*

Størstedelen af de handler, der sker på ejendomsmarkedet, sker på kontantbasis. Det betyder naturligvis ikke, at det er kontanter, der overdrages, eller at der ikke optages lån i ejendommen. Det betyder blot, at de lån, som sælger har i ejendommen, ikke overtages af køber. Det sker dog også i nogle tilfælde, at der overdrages gæld i forbindelse med afståelse af en ejendom, og det er i disse tilfælde, der skal ske en kontantomregning af anskaffelsessummen. Ønsket om at overtage de i ejendommen allerede optagne lån kan for eksempel skyldes en rente, som er lavere end den rente, som køber vil kunne optage et nyt lån til.

Et eksempel på dette er en ejendom, som erhverves for kr. 1.000.000. Købes denne i en kontant handel vil den faktiske anskaffelsessum svare til den kontantomregnede anskaffelsessum. Overtager køber i forbindelse med handel for eksempel et gældsbrev på 500.000 til kurs 90, vil den kontantomregnede anskaffelsessum kunne opgøres til:

Anskaffelsessum	1.000.000 kr.
Overtaget gæld	500.000 kr.
Kontant andel af anskaffelsessum	500.000 kr.
Kurs på overtaget gæld	90
Kursværdi overtaget gæld	450.000 kr.
Faktisk kontantomregnet anskaffelsessum	950.000 kr.

Figur 1 Opgørelse af kontantomregnet anskaffelsessum
Kilde: Egen tilvirkning

Faktisk kontantomregnet anskaffelsessum må siges at være den mest reelle opgørelsesmetode af de fire mulige, eftersom denne tager hensyn til faktiske værdier og ikke ejendomsvurderinger foretaget på baggrund af nogle beregningsmodeller, som kan være mere eller mindre korrekte, jf. senere kapitel 9 omkring de nye ejendomsvurderinger. Formålet med indførelsen af de øvrige opgørelsesmetoder var, som nævnt, at sikre, at ejendomsejere ikke blev beskattet af værdistigninger, som var opstået før 1993. Der er også taget højde for denne sikring i forhold til den faktiske kontantomregnede anskaffelsessum.

For ejendomme erhvervet før 19. maj 1993 er der efter EBL § 4 A mulighed for at regulere den faktiske kontantomregnede anskaffelsessum med en given procentsats, afhængigt af hvornår ejendommen er købt. Der kan dog tidligst ske regulering fra 1975. Reguleringsprocenten for de enkelte år er angivet i paragraffen, og formålet med denne regulering vurderes at være et forsøg på at regulere for udviklingen i pengenes værdi siden det pågældende år. Reguleringsprocenterne tager således højde for, at der har været inflation i årenes løb og anerkender dermed, at kr. 1.000.000 i 1975 ikke er det samme som kr. 1.000.000 i år 2018. Samtidig med at det også, i lighed med de øvrige opgørelsesmetoder, er med til gøre, at ejere ikke bliver beskattet af værdistigninger som er opnået før 1993.

Var ejendommen i ovenstående figur købt i for eksempel 1975 for den opgjorte kontante anskaffelsessum på kr. 950.000, ville der skulle ske en regulering af den faktiske kontantomregnede anskaffelsessum med 182,4%, hvilket ville medføre, at ejendommens anskaffelsessum ville kunne beregnes til kr. 1.732.800. Havde ejendommen i stedet været erhvervet i 1992, ville reguleringsprocenten kun være 3,5, hvilket ville give en beregnet anskaffelsessum på kr. 983.250.

Der er således meget stor forskel på reguleringen, afhængigt af hvilket år en ejendom er anskaffet, og jo længere det er siden, jo højere er reguleringsprocenten, hvilket også alt andet lige er naturligt, da den samlede inflation fra 1975 til 1993 er væsentligt højere end fra 1992 til 1993. Stigningen i inflationen var fra 1975 til 1993 på 126,7%¹¹ hvilket betyder, at reguleringsprocenten i forhold til anskaffelsessummen faktisk er 55,70%-point højere end inflationen, således at inflationen kun udgør 69,46% af reguleringsprocenten. Der er således også taget højde for udviklingen i ejendomsmarkedet, som der, alt taget i betragtning, må have været i løbet af denne årrække, hvilket underbygger betragtningen om, at reguleringsprocenten ligeledes skal understøtte bestemmelserne i forbindelse med skattereformen om, at der ved afståelse ikke skal ske beskatning af den urealiserede værdistigning, der har været fra anskaffelsen og frem til 1993. Inflationen udgjorde fra 1992 til 1993 1,3%, svarende til 37,14% af reguleringsprocenten, så også her er der en regulering for udviklingen i ejendomsmarkedet og værdistigning af ejendomme indregnet.

Anskaffelsesåret for ejendomme kan ikke ændres, og der er derfor ikke mulighed i at spekulere i denne regulering, og det har det ikke på noget tidspunkt været.

¹¹ Danmarks statistik – Forbrugerprisindeks, gennemsnitlig årlig inflation

3.2.2 Ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 med et tillæg på 10%

Denne opgørelsesmetode er den mest simple at anvende. Som navnet siger, kan ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1993 forhøjes med 10%, og denne værdi kan anvendes som anskaffelsessum.

Det vil sige, at hvis ejendomsvurderingen for en ejendom pr. 1. januar 1993 var kr. 500.000 vil anskaffelsessummen efter denne opgørelsesmetode kunne beregnes til kr. 550.000, altså et tillæg på kr. 50.000 svarende til 10% af ejendomsvurderingen.

Årsagen til at det er ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1993, som ligges til grund er, at det var i 1993 skattereformen ændrede mulighederne i forbindelse med opgørelse af ejendomsavance samt skærpede beskattningen af samme. At der kan tillægges 10%, vurderes at være en kompensation for eventuelle usikkerheder, der kan have været i forbindelse med ejendomsvurderingerne pr. 1. januar 1993 i forhold til de reelle handelsværdier på tidspunktet. Da det kan være svært at sige, om eventuelle usikkerheder i forbindelse med ejendomsvurderingerne var generelle, eller om det blot var et stunt i forbindelse med skattereformen, for at gøre den mere spiselig for befolkningen, vides ikke, men bestemmelsen er generel, og tilgodeser dermed alle ejendomsejere. Samtidig hænger denne opgørelsesmetode også sammen med ønsket om, at de værdistigninger, som ejendomsejere har opnået inden 1993, ikke skulle blive ramt af de stramninger, som ændringen af reglerne vedrørende ejendomsavancebeskatning i forbindelse med skattereformen i 1993 medførte.

3.2.3 Ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 + halvdelen af forskellen mellem ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 og pr. 1. januar 1996

Denne opgørelsesmetode giver mulighed for, foruden at tillægge de 10% til ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1993, at forhøje anskaffelsessummen med halvdelen af forskellen mellem den efter ovenstående metodes opgjorte værdi og ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1996, såfremt denne er højere.

Ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1996 forudsættes at lyde på kr. 700.000. Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10% blev ovenfor opgjort til kr. 550.000. Det vil betyde at der efter denne opgørelsesmetode kan tillægges yderligere kr. 75.000 til anskaffelsessummen, svarende til halvdelen af forskellen på ejendomsvurderingen fra 1993 og 1996 på kr. 150.000.

Havde ejendomsvurderingen i stedet været 550.000 eller derunder havde der ikke været nogen forskel i forhold til ovenstående opgørelsesmetode.

Det er altså ikke i alle tilfælde, at denne opgørelsesmetode er en reel mulighed for at opnå en anden anskaffelsessum end ved anvendelse af Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10%. Det vil kun være muligt i de tilfælde, hvor der er sket en stigning i ejendomsværdien fra 1. januar 1993 til 1. januar 1996, som er større end 10% af ejendomsværdien pr. 1. januar 1993. Årsagen til denne regel formodes at være på baggrund af en vurdering af, at der for nogle ejendommers vedkommende har været usikkerheder i forbindelse med ejendomsvurderingerne pr. 1. januar 1993, således at denne ikke i tilstrækkelig grad, har udvist den reelle værdi, som en ejendom måtte forventes at have i fri handel på dette tidspunkt, og at den usikkerhed udgjorde mere end 10% af ejendomsvurderingen. Ejendomsvurderingerne ændrer sig som udgangspunkt ikke væsentligt fra år til år, medmindre der er foretaget forbedringer, eller der er andre forhold, som gør at den fastsatte ejendomsværdi ikke længere vurderes til at være sammenlignelig med den reelle værdi for ejendommen i fri handel. Når der så er tale om ejendomme, hvor der har været en stigning på mere end 10% i løbet af tre år, må det antages, at den fastsatte ejendomsvurdering pr. 1. januar 1993 ikke har stået mål med den reelle værdi, under forudsætning af at stigningen ikke skyldes forbedringer, hvilket antages at være grunden til indførelsen af denne opgørelsesmetode, således at der kan opnås en kompensation for ikke retvisende ejendomsvurdering pr. 1. januar 1993.

Denne beregningsmetode gør, at der tages hensyn til de ejendomme, hvor der har været store udsving i ejendomsvurderingerne i perioden 1993 – 1996, mens de ejendomme, som ikke er steget væsentligt i værdi, ikke får noget ekstra ud af denne beregningsmetode. Samtidig gør det faktum, at det kun er halvdelen af forskellen mellem ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 tillagt 10% og ejendomsværdien pr. 1. januar 1996, der reguleres for, at der må forventes at være en udvikling i ejendomsavanceerne over en årrække. Såfremt det var hele forskellen der kunne tillægges, ville det svare til, at man i stedet kunne ligge ejendomsværdien pr. 1. januar 1996 til grund ved opgørelse af anskaffelsessummen.

3.2.4 Vurderingslovens § 4 B

Begæring om at få fortaget en ny ejendomsvurdering efter vurderingslovens § 4B skulle jf. LBK nr 754 "Bekendtgørelse af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (Ejendomsavancebeskatningsloven)" af 15. september 1993 være fremsat senest 31. december 1993. Det var således noget, der skulle have været overvejet allerede den gang, for at kunne anvendes i forbindelse med opgørelse af ejendomsavance efterfølgende.

Vurderingslovens § 4 B lød i lovebekendtgørelse nr. 776 af 16. august 2000 således: *"Såfremt ejeren inden den 31. december 1993 efter § 4, stk. 3, i ejendomsavancebeskatningsloven begærer det,*

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

Som det fremgår, skulle anmodningen om omvurdering af en ejendom efter denne bestemmelse være fremsat senest den 31. december 1993. Dermed er det længe siden, at det var en mulighed at få foretaget denne vurdering, og det vurderes, at bestemmelsen alene har været brugt af ejendoms-ejere, som mente, at der var væsentlig fejl i den ejendomsvurdering, der var lavet pr. 1. januar 1993. At anmodning om omvurdering skulle være sket inden 31. december 1993, antages også at være årsagen til, at bestemmelsen er ophævet i bekendtgørelserne af vurderingsloven, der er kommet efter LBK nr. 776. Hvorfor den ikke er ophævet tidligere, kan der stilles spørgsmålstejn ved, da der er kommet indtil flere bekendtgørelser af vurderingsloven efter 1. januar 1994. Årsagen til, at bestemmelsen har fremgået af vurderingsloven helt frem til og med år 2000, kan skyldes en vurdering af, at det først er på dette tidspunkt at en stor del af de ejendomme, hvor der kunne være foretaget en vurdering efter § 4 B af, ville være solgt.

3.2.5 Ejendomme beliggende i udlandet

Som det fremgår af EBL § 4 stk. 3 kan der til brug for opgørelse af anskaffelsessummen for ejendomme beliggende i udlandet anvendes værdien i handel og vandel pr. 19. maj 1993. Såfremt den faktiske anskaffelsessum er højere end værdien på det frie marked pr. 19. maj 1993 kan denne anvendes i stedet.

Hvis værdien i handel og vandel ikke blev opgjort på dette tidspunkt, vurderes det, at det må være vanskeligt at fremskaffe denne værdi i dag. Såfremt der er tale om ejendomme, som ligner øvrige ejendomme, som er handlet omkring 19. maj 1993, kan der opgøres en salgspris på baggrund af disse handler. Er der derimod tale om ejendomme, som ikke svarer til andre ejendomme handlet omkring dette tidspunkt, vurderes det at være usandsynligt, at det er muligt at opgøre en værdi i handel og vandel pr. 19. maj 1993 i dag, som er reel. Her må det så antages, at bestemmelsen i EBL § 4 stk. 3, 6. pkt bliver relevante. For hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig handelsværdi pr. 19. maj 1993, må det antages, at den faktiske anskaffelsessum skal ligges til grund for opgørelse af ejendommens anskaffelsessum.

I kapitel 5 vil der blive foretaget tre beregningseksempler ud fra ovenstående opgørelsesmetoder. Da anvendelse af en § 4 B vurdering og værdien i handel og vandel for udenlandske ejendomme i sig selv er fastsættelse af anskaffelsessummen, vil disse ikke indgå i eksemplerne.

3.2.6 Købsomkostninger

Til opgørelse af den regulerede anskaffelsessum er det tilladt ligeledes at tillægge omkostninger, som er afholdt i forbindelse med købet, som for eksempel udgifter til tinglysning og advokat.

Omkostningerne kan kun medregnes i det omfang, at de er direkte tilknyttet købet af ejendommen. Der skal ikke ske nogen regulering af købsomkostningerne, de skal blot indgå i beregningen med deres pålydende værdi.

3.2.7 Tillæg efter Ejendomsavancebeskatningsloven § 5, stk. 1 og 2

Udover ovenstående opgørelser af anskaffelsessummen, kan denne forhøjes med kr. 10.000 pr. år, ejendommen har været ejet, dog ikke afståelsesåret. Ligeledes er det først muligt at beregne 10.000's tillægget fra 1993 og fremad.

Der kan også tillægges vedligeholdelses- og forbedringsudgifter udover kr. 10.000 for hvert kalenderår tillægges anskaffelsessummen, heri indregnes værdien af eget arbejde. Her er det ligeledes gældende, at der først kan tillægges udgifter afholdt i 1993 eller senere. Udgifter, som allerede har kunnet fratrækkes i den skattepligtige indkomst, eller som er straksafskrevet eller straksfradraget, kan ikke medregnes. Det betyder, at det kun er de forbedringsudgifter, som har kunnet henføres til balancen, som kan indgå i ejendomsavanceberegningen, det er altså ikke almindelig vedligeholdelse, som der har været mulighed for at fratrække løbende i ejertiden.

3.2.8 Fradrag i anskaffelsessummen

Det er dog ikke kun tillæg til anskaffelsessummen, som fremgår af EBL. Lovens § 5 stk. 4 omhandler de nedslag, som der skal foretages i anskaffelsessummen. Det drejer sig i vid udstrækning om foretagne afskrivninger efter Afskrivningsloven.

Jf. litra 1 i denne paragraf skal de afskrivninger, som er foretaget på ejendommen, som ikke beskattes som genvundne afskrivninger, fradrages anskaffelsessummen. Som udgangspunkt skal alle afskrivninger, der er foretaget efter afskrivningslovens § 14 og § 15, beskattes som genvundne afskrivninger i forbindelse med afståelse af en ejendom jf. afskrivningslovens § 21.¹²

¹² Se kapitel 4 for en beskrivelse af genvundne afskrivninger

Herudover skal alle former for afskrivninger og værdiforringelser på nedrevne bygninger fratrækkes anskaffelsessummen og eventuelle nedrivningsfradrag efter afskrivningslovens § 22 skal ligeledes fratrækkes jf. litra 2.

De tab, som er opstået i henhold til afskrivningslovens § 21, som omhandler genvundne afskrivninger, og værdiforringelser som er fradraget efter afskrivningslovens § 23, der omhandler skader på bygninger eller installationer, som ikke kan udbedres ved almindelig vedligeholdelse, og som ikke er omfattet af litra 2, fratrækkes også anskaffelsessummen.

Såfremt der er tale om en ejendom, hvor der gennem ejertiden har været foretaget fradrag i den skattepligtige indkomst på baggrund af udnyttelse af forekomster som for eksempel ler, grus, kalk mv. som anses for værdiforringelse af ejendommen, skal dette beløb fradrages den opgjorte anskaffelsessum jf. EBL § 5 stk. 4 litra 4.

Litra 5 omhandler afskrivninger foretaget efter afskrivningslovens § 27 om drænings- og markvandsanlæg.

EBL § 5 stk. 4 indeholder således bestemmelser, som har til formål at hindre, at der kan opnås fradrag for de samme udgifter to gange. Altså må de poster, som der allerede er opnået fradrag for i den skattepligtige indkomst, ikke indgå igen, og anskaffelsessummen skal derfor nedsættes med tilsvarende beløb.

I henhold til EBL § 5 stk. 5 anvendes ovenstående regler ligeledes, når der er tale om delafståelser. Der er nogle særlige bestemmelser vedrørende beregningen af det beløb, som anskaffelsessummen skal nedsættes med, når der er tale om en delafståelse. For eksempel skal nedsættelse efter litra 1 og 3 kun ske i de tilfælde, hvor delafståelsen omfatter det aktiv, der er foretaget afskrivninger på.

EBL § 5 stk. 6 - stk.8 vedrører delafståelse af en ejendom der anvendes til gartneri, planteskole eller frugtplantage samt mælkekvoter og vil derfor ikke blive gennemgået, da der er afgrænset fra disse områder i nærværende speciale.

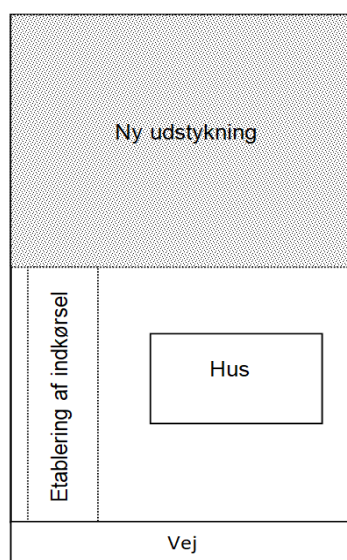
Efter ovenstående reguleringer nås der frem til en reguleret anskaffelsessum, som fratrækkes den regulerede afståelsessum, hvormed der nås frem til en beregnet avance.

Den eneste regulering, som kan foretages i denne beregnede avance, inden avancen, der skal beskattes, er opgjort, er et eventuelt bundfradrag, som kan opnås såfremt ejendommen har været ejet i mere end fem år, og foruden erhvervsmæssig anvendelse også har tjent til bolig for ejeren og dennes familie.

3.3 Parcelhusreglen

Såfremt der er tale om en- eller tofamilieshuse eller ejerlejligheder, som har tjent til bolig for ejeren en del eller hele ejerperioden, jf. EBL § 8, er der skattefrihed, hvilket betyder, at der her ikke skal ske opgørelse af ejendomsavance i forbindelse med afståelse af denne type ejendomme. Denne undtagelse er også kendt som parcelhusreglen. Formålet med EBL er at beskatte de ejendomme, der anvendes erhvervsmæssigt, og denne paragraf er indført for, at almindelige danskere ikke skal beskattes af en værdistigning på en ejendom, som har tjent til beboelse for ejeren og dennes familie.

Der er for en- og tofamilieshuse dog begrænsninger i denne fritagelse. Såfremt det samlede grundareal for ejendommen overstiger 1.400 m², og der ikke er bestemmelse fra offentlig myndighed om, at der ikke kan udstykkes selvstændige grunde til selvstændig bebyggelse, er der ikke fritagelse for indregning af en fortjeneste i den skattepligtige indkomst. Skattefritagelsen er ligeledes betinget af, at der er modtaget erklæring fra Skat om at udstykning vil medføre en væsentlig værdiforringelse af den pågældende bebyggelse eller det restareal der vil være. Et eksempel på en ejendom hvor der ville kunne opnås erklæring fra Skat er vist på nedenstående billede.



Figur 2 Eksempel på grund over 1.400 m² hvor udstykning vil medføre værdiforringelse
Kilde: Egen tilvirkning

Ovenstående figur viser et eksempel på en ejendom over 1.400 m², hvor der vil ske værdiforringelse af den eksisterende ejendom, såfremt der skal udstykkes en ny grund, ved at indkørslen til den nye grund skal gå gennem det areal, som ved udstykning vil være en naturlig del af den eksisterende ejendom. Der vil i disse tilfælde kunne opnås erklæring fra Skat, om at udstykning vil medføre væsentlig værdiforringelse, og der derfor kan ske afståelse efter bestemmelserne i parcelhusreglen, selvom ejendommen overstiger 1.400 m².

Anvendes et en- eller tofamiliershus erhvervsmæssigt, eller er bestemmelserne om genanbringelse af en ejendomsavance anvendt i et hus af denne type, gælder ovenstående bestemmelser ikke.¹³ I disse tilfælde skal EBL's bestemmelser vedrørende erhvervsmæssig ejendom anvendes, således at ejendomsavance i forbindelse med afståelse skal opgøres med de tillæg og fradrag, som er gennemgået tidligere i dette kapitel. Der kan dog være undtagelser i forhold til ejendomme, som har været anvendt erhvervsmæssigt, såfremt det kun er en begrænset del af ejendommen, som har været anvendt erhvervsmæssigt.

Det skal bemærkes, at selvom en person har beboet en ejendom, hvilket som udgangspunkt vil betyde skattefrihed jf. parcelhusreglen, kan personen risikere beskatning, såfremt huset har skiftet karakter som følge af ændret anvendelse efter fraflytning, således at det overgår til at blive vurderet som en erhvervsmæssig anvendt ejendom, jf. ovenstående.

Det kan for eksempel være, hvis der er tale om en ejendom, hvor der efter ejeren er fraflyttet, har været drevet socialt opholdssted. At drive et opholdssted anses for erhvervsmæssig virksomhed, og ejendommen vil derfor blive betragtet som anvendt erhvervsmæssigt. I et sådan tilfælde kan ejendommen efter en periode skifte karakter til erhvervsejendom, og så kan der ikke længere opnås skattefrihed. Såfremt man ejer en ejendom, man har opnået skattefrihed på ved at bebo den, som man fraflytter og omdanner til for eksempel et opholdssted, kan det være fornuftigt at sælge ejendommen til eksempelvis et selskab, således at salget til selskabet bliver skattefrit jf. parcelhusreglen, og risikoen, for at ejendommen skifter karakter, bliver elimineret. Såfremt den personligt skattepligtige beholder ejendommen, er der en risiko for, at den bliver betragtet som en erhvervsmæssigt anvendt ejendom, og den fortjeneste, som tidligere var skattefri, pludselig bliver skattepligtig. Ved overdragelse af ejendommen til et selskab i forbindelse med fraflytning vil den skattepligtige også sikre sig mod en større beskatning som følge af værdistigninger, hvilket må anses for ønskeligt. Det er dog vigtigt at bemærke, at der kan være forhold omkring nærtstående parter, som skal tages i

¹³ Genanbringelser er behandlet i kapitel 3.5

betragtning, såfremt den skattepligtige har bestemmende indflydelse i det selskab, som ejendommen overdrages til. Bestemmelserne vedrørende nærtstående parter er behandlet i kapitel 8.2.

Vælger ejeren, efter han selv er fraflyttet, at leje ejendommen ud til andre, som alene benytter den til beboelse, vil der være tale om erhvervsmæssig virksomhed, som skal beskattes i forhold til de indtægter, der opnås ved udlejningen i form af for eksempel huslejeindtægter, men ejendommen vil ikke kunne skifte karakter, da udlejning ikke anses som erhvervsmæssig virksomhed i henhold til EBL.

Det er således ikke afgørende, hvorvidt det er ejeren, der anvender ejendommen erhvervsmæssigt efter fraflytning, det afgørende er, hvad ejendommen anvendes til af dem, som lejer den.

3.4 Opgørelse af ejendomsavance

Ovenstående er reglerne for hvorledes henholdsvis anskaffelses- og afståelsessum opgøres beskrevet. En model for alle aspekter i opgørelsen af ejendomsavance fremgår af nedenstående opstilling der er udarbejdet ud fra den opstilling, som anvendes i revisormanualen 2018-1 side 36.

Afståelsessum opgjort på kontantbasis	XX	
Salgsomkostninger	XX	
Eventuelt fradrag for ejerboligværdi	<u>XX</u>	
Reguleret afståelsessum	<u>XX</u>	XX
Anskaffelsessum opgjort på kontantbasis	XX	
Købsomkostninger	XX	
Tillæg efter §5, stk. 1 – 10.000 kr. pr. år	XX	
Tillæg efter §5, stk. 2 – forbedringer udover 10.000 kr.	XX	
Frdrag af foretagne afskrivninger, fradrag m.m., der ikke genbeskattes	-XX	
Eventuelt fradrag for ejerboligværdi	- <u>XX</u>	
Reguleret anskaffelsessum	<u>XX</u>	- XX
Beregnet avance		XX
Eventuelt bundfradrag		- <u>XX</u>
Ejendomsavance til beskatning som kapital-/virk.indkomst		XX

I henhold til EBL § 6 skal den opgjorte fortjeneste medregnes ved opgørelse af den skattepligtige indkomst. Der er dog enkelte undtagelser.

Det er ikke altid, at der opnås en fortjeneste i forbindelse med salg af en ejendom. Har man investeret i en ejendom på et tidspunkt med høje priser, kan der opstå et tab i forbindelse med afhændelsen. I forhold til skatteberegninger er der tale om et kildeartsbegrænset tab, hvilket betyder, at et tab kun kan fradrages i fortjeneste inden for samme kategori, i dette tilfælde fremtidige ejendomsavancer ved handel med fast ejendom.

Er der foretaget salg af flere ejendomme i samme år er der mulighed for at modregne eventuelle tab ved afståelse i en eventuel opgjort ejendomsavance jf. EBL § 6 stk. 3: *"I fortjeneste, der i et givet indkomstår er skattepligtig efter stk. 1, kan den skattepligtige fradrage indkomstårets tab ved afståelse af fast ejendom, jf. dog stk. 4. Overstiger årets tab årets fortjenester, kan det overskydende tab fradrages i fortjeneste efter stk. 1 i de følgende indkomstår, jf. dog stk. 6. Tabet kan kun overføres til fradrag i et senere indkomstår, i det omfang det ikke kan rummes i nettofortjenesten ved afståelse af fast ejendom i et tidligere indkomstår."*

Det betyder, at det er årets nettofortjeneste, som skal indregnes i den skattepligtige indkomst.

Henvisningen til stk. 4 vedrører hvilke tab, der ikke kan fradrages. Det gælder tab på ejendomme efter EBL § 8, som er parcelhusreglen, der blev gennemgået i ovenstående kapitel. Ligeledes omfatter det tab på ejendomme efter EBL § 9, som er ejendomme med blandet benyttelse, hvilket betyder, at tab på den del af en ejendom, som har tjent til bolig for ejeren, ikke kan fradrages i den skattepligtige indkomst. Det betyder, at der skal laves en opdeling af et opgjort tab på henholdsvis den erhvervsmæssige andel og beboelsesandelen af den afståede ejendom, og det er så den andel af det opgjorte tab, som vedrører den erhvervsmæssige andel, som kan fradrages i øvrige opgjorte ejendomsavancer.

Henvisningen til stk. 6 vedrører mulighed for at fradrage et tab opstået på en ejendom, der er solgt af flere omgange, altså delafståelser. Her er det muligt at fradrage opståede tab i første eller andet indkomstår efter en skattepligtig fortjeneste er medregnet i den skattepligtige indkomst, såfremt tabet vedrører samme oprindelige ejendom. I disse tilfælde skal tabet modregnes i den skattepligtige indkomst i det år, hvor den skattepligtige fortjeneste er medregnet. Dette er dog ikke gældende i de tilfælde, hvor der er tale om ejendomme, som bliver delafstået som følge af at ejendommen udstykes i ejerlejligheder.

For ægtefæller er det muligt at modregne tab på afståelse af ejendomme, som den ene ægtefælle har realiseret, i den anden ægtefælles fortjenester jf. EBL § 6 stk. 5. Det er dog et krav, at ægtefællerne er samlevende ved årets udgang. Såfremt den ene ægtefælle har realiseret et tab i et år, hvor der ikke er nogen nettofortjeneste for begge ægtefæller tilsammen, kan tabet overføres til modregning i nettofortjenester i de efterfølgende år. Igen skal ægtefællerne være samlevende ved det udgangen af det indkomstår, hvori modregningen sker. Det skal bemærkes, at definitionen af samlevende ikke er helt den samme i Kildeskatteloven¹⁴ og EBL. I forhold til KSL er ægtefæller samlevende indtil for eksempel skilsmisse eller separation, ellers, hvis der ikke sker skilsmisse eller separation, ophører det "samlevende" på datoen for ophør af samlivet, altså på det tidspunkt, hvor parret reelt ikke er samlevende mere som følge forskellig bopæl. I forhold til EBL er det alene afgørende, om ægtefællerne er samlevende ved udgangen af det indkomstår, hvor afståelse finder sted. Det betyder at sker der et brud mellem ægtefæller den 30. december i afståelsesåret, vil de ikke blive ansat for samlevende i forhold til EBL, selvom de var samlevende på tidspunktet for afståelsen. I forhold til kildeskatteloven vil de være samlevende i forhold til indkomster mv. frem til 30. december.

3.5 Genanbringelse

En anden mulighed for at udskyde beskatning af en opnået ejendomsavance i salgsåret er at genanbringe fortjenesten i en anden ejendom jf. EBL § 6 A: *"Såfremt den skattepligtige erhverver en ejendom, der er omfattet af lovens regler, med undtagelse af ejendomme, der er omfattet af § 8, kan den skattepligtige i stedet for at medregne fortjeneste ved afståelse af fast ejendom til den skattepligtige indkomst, vælge at nedsætte anskaffelsessummen for den erhvervede ejendom med fortjenesten. Reglerne i 1. pkt. gælder alene for fortjeneste, der vedrører den del af den afståede ejendom, som blev anvendt erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlede ægtefælles erhvervsvirksomhed, og det er kun den del af anskaffelsessummen, der vedrører den del af den erhvervede ejendom, som skal anvendes erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlede ægtefælles erhvervsvirksomhed, der kan nedsættes med fortjenesten."*

Genanbringelse betyder dermed, at man udskyder skattebetalingen i forbindelse med en opgjort ejendomsavance, indtil man afstår den ejendom, der er foretaget genanbringelse i.

Ægtefæller ses også i henhold til denne paragraf samlet, så længe de er samlevende ved udgangen af både det indkomstår, hvor afståelsen finder sted, samt det indkomstår hvor erhvervelsen finder sted jf. EBL § 6 A stk. 3.

¹⁴ I det følgende forkortet KSL

Der er to betingelser, som skal være opfyldt for at bestemmelserne i EBL § 6 A stk. 1, vedrørende nedsættelse af anskaffelsessummen for en ny erhvervet ejendom, kan anvendes. For det første skal erhvervelsen ske i afståelsesåret eller i indkomståret før eller efter. Genanbringelse kan således ske for handler med fast ejendomme indenfor tre indkomstår.

Den anden betingelse for at kunne anvende bestemmelserne om genanbringelse er, at den skattepligtige i de tilfælde hvor der er sket erhvervelse af en ny ejendom i indkomståret forud for afståelsen, eller samme år som afståelsen, skal begære reglen anvendt senest i forbindelse med rettidig indsendelse af selvangivelse for det indkomstår, hvori afståelsen er sket. Hvis der sker erhvervelse i indkomståret efter afståelsesåret skal begæring om anvendelse af bestemmelserne ske i forbindelse med rettidig indberetning af selvangivelsen for dette indkomstår.

Det betyder, at såfremt der er anskaffet en ejendom i 2017 og der i 2018 sker en afståelse af en anden ejendom, kan der i forbindelse med indsendelse af selvangivelsen for 2018, altså i kalenderåret 2019 anmodes om genanbringelse i den ejendom, som blev erhvervet i 2017. Den anden situation er, at der fortsat sker afståelse i indkomståret 2018, men erhvervelsen af en ny ejendom sker først i indkomståret 2019, her er det så først ved indsendelse af selvangivelsen for indkomståret 2019, altså kalenderåret 2020 at der skal anmodes om genanbringelse.

I henhold til EBL § 6 B kan genanbringelse også ske ved at foretage en tilbygning eller nybygning på en ejendom, som allerede er i den pågældende skattepligtiges besiddelse i det omfang, at ejendommen opfylder betingelserne for at kunne anvendes til genanbringelse i EBL § 6 A. Ved denne form for genanbringelse skal den skattepligtiges fortjeneste nedsætte anskaffelsessummen for om- eller tilbygning. Der kan ikke ske genanbringelse i den oprindelige anskaffelsessum for den pågældende ejendom. Betingelserne i EBL § 6 B skal ligeledes være opfyldt for, at der kan ske anbringelse i en om- eller tilbygning.

En særlig bestemmelse i forbindelse med genanbringelse, som er meget vigtig er, at udlejning af fast ejendom, i forbindelse med genanbringelse, ikke anses for erhvervsmæssig virksomhed. Det er således ikke muligt at foretage genanbringelse i forbindelse med erhvervelse af en udlejningsejendom. Ligeledes er det heller ikke muligt at genanbringe en ejendomsavance, som er opstået ved

afståelse af en udlejningsejendom. Det er pudsigt, at udlejning af fast ejendom ikke ses for erhvervsmæssig virksomhed i forbindelse med EBL, når det er betegnet som erhvervsmæssig virksomhed i Virksomhedsskatteloven¹⁵.

Der er dog også en enkelt undtagelse til denne bestemmelse, og det er i de tilfælde, hvor en fysisk person erhverver en ejendom, som skal udlejes til et selskab, hvor den fysiske person har direkte eller indirekte bestemmende indflydelse, da denne form for udlejning anses for erhvervsmæssig virksomhed i forhold til EBL. Der sker dog øjeblikkelig beskatning af den genanbragte fortjeneste på det tidspunkt, hvor den bestemmende indflydelse ophører.¹⁶ Såfremt dette sker, og den genanbragte fortjeneste kommer til beskatning, skal ejeren ligeledes eliminere den nedsættelse af anskaffelsessummen, som genanbringelsen medførte, således at den faktiske kontante anskaffelsessum kan anvendes i forbindelse med opgørelse af ejendomsavance ved afståelse af den erhvervede ejendom, som lejes ud til selskabet. Undtagelsen er også gældende, hvor det er den samlevende ægtefælle, som har bestemmende indflydelse i det selskab, der lejes ud til.

Det er et krav, for at der kan ske genanbringelse, at den erhvervede ejendom er beliggende i Danmark jf. stk. 4. Der kan dog, som undtagelse, ske genanbringelse i ejendomme i udlandet, såfremt ejendommen er beliggende i en stat, som er medlem af EU/EØS, og erhververen er hjemmehørende i og skattepligtig til Danmark i henhold til gældende dobbeltbeskatningsoverenskomst i det omfang, at der sker udveksling af oplysninger mellem den stat ejendommen er beliggende i og Danmark.

Denne bestemmelse er med til at sikre, at den danske stat ikke går glip af indtægterne fra ejendomsavance, som følge af, at Danmark ikke har rettighed til at kræve skattebetaling i forbindelse med afståelse af en ejendom i et andet land, som der ikke er vedtaget en dobbeltbeskatningsoverenskomst med.

3.6 Delkonklusion

Ovenstående gennemgang af bestemmelserne vedrørende opgørelse af ejendomsavance i forbindelse med køb og salg af fast ejendom omfattet af EBL, redegør for de enkelte bestemmelser i EBL. På trods af det lave antal paragraffer i EBL er det en meget kompleks lov, og de enkelte paragraffer er omfangsrige og med mange henvisninger til de øvrige paragraffer samt andre love.

¹⁵ I det følgende forkortet VSL

¹⁶ Den juridiske vejledning 2018-2: C.H.2.1.11.2 Genanbringelse af fortjeneste ved erhvervelse af ny ejendom

Redegørelsen viser, at der er flere forhold, som der skal tages højde for i forbindelse med vurdering af, hvorvidt en ejendom kan sælges skattefrit eller ej, altså om en given ejendom kan komme ind under bestemmelserne i parcelhusreglen eller ej.

Gennemgangen viser også, at der er flere muligheder for opgørelse af anskaffelsessummen, såfremt der er tale om en ejendom, som er erhvervet før 19. maj 1993, således at der kan være flere korrekt opgjorte ejendomsavancer for samme ejendom, selvom de ikke nødvendigvis kommer frem til samme beskatningsgrundlag. For ejendomme beliggende i Danmark er der fire mulige opgørelsesmetoder, hvoraf den ene er betinget af, at der inden 31. december 2013 har været anmodet om en vurdering efter vurderingslovens § 4 B. Såfremt dette ikke er sket, er der ikke mulighed for anvendelse af denne opgørelsesmetode. Der er mulighed for anvendelse af ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1993 med et tillæg af 10 % som den ene metode, eller samme opgørelse plus halvdelen af forskellen mellem dette beløb og ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1996. De forskellige metoder er indført i forbindelse med skattereformen i 1993 for at sikre, at de boligejere, som havde opnået en urealiseret værdistigning på deres ejendomme, ikke blev ramt af den skærpede beskatning af ejendomsavance, som var en del af skattereformen. Den sidste metode til opgørelse af ejendomsavance for ejendomme erhvervet før 19. maj 1993 er den faktisk kontantomregnede anskaffelsessum, som kan pristalsreguleres.

For ejendomme beliggende i udlandet er det gældende for ejendomme købt før skattereformen i 1993, at anskaffelsessummen kan fastsættes til værdien i handel og vandel pr. 19. Maj 1993 eller den faktiske anskaffelsessum.

For alle ejendomme erhvervet efter 19. maj 1993 skal opgørelsesmetoden med den faktiske anskaffelsessum anvendes, her er der dog ikke mulighed for at foretage en pristalsregulering.

Til både anskaffelses- og afståelsessum kan tillægges købs-/salgsomkostninger i det omfang, de er direkte forbundet med handlen.

Der kan tillægges kr. 10.000 for hvert år fra anskaffelsesåret og frem til året før afståelsesåret, dog først fra 1993. For de år hvor de reelle udgifter til vedligeholdelse og forbedringer, som har kunnet aktiveres, overstiger kr. 10.000 kan beløbet udover ligeledes tillægges.

EBL giver også, under visse forudsætninger, mulighed for at udskyde skattebetalingen i forbindelse med en opgjort ejendomsavance ved anvendelse af bestemmelserne om genanbringelse. Genanbringelsesbestemmelserne giver mulighed for at nedsætte anskaffelsessummen på en nyerhvervet ejendom med den andel af den opgjorte ejendomsavance, som vedrører den erhvervsmæssigt anvendte del af den afståede ejendom. Genanbringelse kan ske i ejendomme, som erhverves i indkomståret før afståelsen, samme år som afståelsen eller indkomståret efter afståelsen. Der er i EBL fastsat tidsfrister for, hvornår anmodningen om genanbringelse senest skal foretages afhængigt af, om der er tale om en ejendom, som er anskaffet før eller efter afståelsen af den ejendom, hvor der ønskes genanbringelse af ejendomsavancen. En særlig bestemmelse vedrørende genanbringelse er, at der ikke kan ske genanbringelse i udlejningsejendomme, da udlejning ikke anses som erhvervsmæssig virksomhed i forhold til EBL.

4 Genvundne afskrivninger

I forbindelse med opgørelse af ejendomsavance efter EBL kan man, for afskrivningsberettigede ejendomme, ikke komme uden om også at inddrage Afskrivningslovens¹⁷ § 21, som omhandler genvundne afskrivninger.

Årsagen til, at det er nødvendigt at inddrage denne paragraf er, at der i ejendomsavanceberegningen skal medtages ikke-genvundne afskrivninger, som nævnt i kapitel 3.4, og for at gøre dette er det en forudsætning, at der er lavet en opgørelse af de genvundne afskrivninger.

Jf. AL § 21 stk 1 skal genvundne afskrivninger medregnes i den skattepligtige indkomst i salgsåret. Det betyder, at i forbindelse med afståelse af fast ejendom, hvorpå der er afskrevet, skal der ske en beskatning af de genvundne afskrivninger i salgsåret. De genvundne afskrivninger indgår ikke i ejendomsavanceberegningen, og beskattes dermed selvstændigt.

De genvundne afskrivninger opgøres i henhold til AL § 21, stk. 2: *"Fortjenesten opgøres for hver bygning eller installation omfattet af § 15, stk. 2, som forskellen mellem salgssummen og den nedskrevne værdi. Sidstnævnte værdi opgøres som de afskrivningsberettigede udgifter til anskaffelse, forbedringer m.v. med fradrag af samtlige foretagne afskrivninger, herunder forlods afskrivninger og forskudsafskrivninger. For bygninger som nævnt i § 19 opgøres den gennemsnitlige andel af den samlede anskaffelsessum, som de afskrivningsberettigede udgifter til anskaffelse og forbedringer m.v. udgør. Den gennemsnitlige andel kan dog altid fastsættes til mindst det beløb, der kunne være afskrevet, såfremt der var foretaget maksimale afskrivninger på bygningen i den periode, hvor bygningen har været afskrivningsberettiget. Den andel af den samlede salgssum, der skal indgå ved opgørelsen efter 1. pkt. og stk. 3, udgøres af den andel, der er opgjort efter 3. og 4. pkt. Som genvundne afskrivninger medregnes højst de foretagne afskrivninger, herunder forlods afskrivninger og forskudsafskrivninger, på det solgte aktiv."*

Genvundne afskrivninger er således de allerede foretagne afskrivninger, som kan indeholdes i afståelsessummen. Formålet med at opgøre de genvundne afskrivninger, og beskatte dem, er at undgå, at der gives fradrag for de samme udgifter to gange, lige som det er tilfældet med for eksempel vedligeholdelsesudgifter.

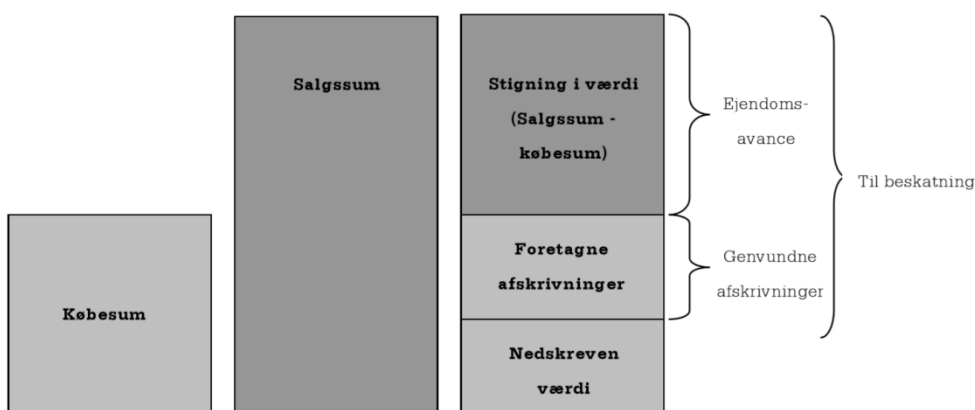
¹⁷ I det følgende forkortet AL

Såfremt afståelsessummen er mindre end den nedskrevne værdi vil der i stedet være tale om et tab. Opgørelse af tab fremgår af AL § 21 stk. 3.

For afskrivningsbare installationer som anvendes til blandet benyttede formål, altså både erhvervs-mæssigt og privat, efter AL § 15 stk. 3, skal genvundne afskrivninger opgøres i henhold til AL § 21, stk. 4 *"For installationer, der er afskrevet efter § 15, stk. 3, opgøres fortjeneste eller tab som forskellen mellem salgssummen og den nedskrevne værdi ved salgsårets begyndelse forhøjet med eventuelle forbedringsudgifter afholdt i salgsåret. Ved opgørelsen af den nedskrevne værdi ved salgsårets begyndelse fragår de afskrivninger, der er beregnet for de enkelte indkomstår. Fortjeneste eller tab medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for salgsåret med en så stor del, som svarer til forholdet mellem de ved indkomstopgørelsen i alt fratrækne afskrivninger og de samlede beregnede afskrivninger. Som genvundne afskrivninger beskattes i alt højst de fratrækne afskrivninger."*

Selvom ordlyden i § 21, stk. 2 og stk. 4 er forskellig, er betydningen den samme, da der jf. AL § 20 ikke kan afskrives på bygninger eller installationer i afståelsesåret.

Nedenstående figur viser fordelingen mellem ejendomsavance og genvundne afskrivninger som skal beskattes.



Figur 3 Opgørelse af genvundne afskrivninger

Kilde: Salg af fast ejendom 2011 Vejledning udarbejdet af Beierholm

Som det fremgår af figuren bliver alle de foretagne afskrivninger til genvundne afskrivninger, da salgssummen er højere end købesummen. Figuren giver et rigtig fint billede af fordelingen mellem genvundne afskrivninger og ejendomsavance.

I forbindelse med skatteberegningen for personligt drevne virksomheder vil de genvundne afskrivninger blive til personlig indkomst uanset beskatningsmetode, da de indgår i resultat før renter. Det er dermed en post som kan få væsentlig indflydelse på, hvor meget der skal betales i arbejdsmarkedsbidrag og skat.

4.1 Ikke-genvundne afskrivninger

Ovenfor er begrebet genvundne afskrivninger defineret, og dette afsnit vil så omhandle de ikke-genvundne afskrivninger, som er den del af de foretagne afskrivninger som overstiger afståelsessummen.

Som tidligere nævnt er udgangspunktet, at alle afskrivninger bliver genvundne i forbindelse med afståelse af en ejendom. Årsagen til, at der alligevel indgår ikke-genvundne afskrivninger i opgørelse af ejendomsavance skyldes, at der alligevel kan være situationer hvor de foretagne afskrivninger ikke kan indeholdes i salgssummen. Hvis der ikke var nogen bestemmelser vedrørende ikke-genvundne afskrivninger, ville det betyde, at sælger ville få fradrag for de samme udgifter to gange, og det er netop det, der hindres ved bestemmelsen om fradrag af ikke-genvundne afskrivninger i ejendomsavanceberegningen.

Det betyder, at det er kun i de tilfælde, hvor der opgøres et tab på de genvundne afskrivninger, at der kan opstå ikke-genvundne afskrivninger, som skal medtages i ejendomsavanceberegningen. Dermed vil den reelle salgssum være lavere end den reelle anskaffelsessum, men dette er ikke ensbetydende med, at der ikke kan være en avance på afståelsen af ejendommen.

Årsagen til dette er, at genvundne / ikke-genvundne afskrivninger opgøres på baggrund af den reelle salgssum. Det vil sige, at der i forbindelse med opgørelse af genvundne / ikke-genvundne afskrivninger ikke tages højde for de fradrag, der skal foretages efter EBL, eller de tillæg som det er muligt at regulere anskaffelsessummen med som for eksempel 10.000 kr.'s tillæg efter EBL § 5 stk. 1.

Et eksempel, hvor der opstår ikke genvundne afskrivninger, fremgår af nedenstående figur:



Figur 4 Opgørelse af ikke genvundne afskrivninger
Kilde: Egen tilvirkning inspireret af Figur 3

Som det fremgår af figuren, kommer en del af de foretagne afskrivninger her til at blive indregnet i den opgjorte ejendomsavance, og bliver dermed beskattet efter EBL i stedet for AL, som de genvundne afskrivninger beskattes efter. Årsagen til dette er, som det fremgår, at salgssummen er lavere end købssummen, hvorved der opstår ikke-genvundne afskrivninger.

Når der på en afstået ejendom kan opgøres ikke-genvundne afskrivninger skal disse fradrages anskaffelsessummen jf. EBL § 5, stk. 4, litra 1 i forbindelse med opgørelse af ejendomsavancebeskatningsgrundlaget, hvorved der kan opstå en ejendomsavance.

4.2 Delkonklusion

Udfra ovenstående gennemgang af genvundne og ikke genvundne afskrivninger kan det udledes, at der kun kan opstå ikke genvundne afskrivninger i de tilfælde hvor afståelsessummen er lavere end anskaffelsessummen, da alle afskrivninger ellers vil blive genvundne.

5 Beregning af ejendomsavance

I dette kapitel vil foranstående gennemgang af metoderne til opgørelse af ejendomsavance blive eksemplificeret og diskuteret for at vise forskellene, både i hvordan anskaffelsessummer kan opgøres, og hvilken betydning opgørelsesmetoden får for den opgjorte ejendomsavance.

Der vil blive foretaget beregninger efter de tre opgørelsesmetoder, som er mulige på ejendomme købt før 1. maj 1993. For ejendomme købt efter denne dato vil det kun være muligt at anvende opgørelsesmetoden hvor den oprindelige anskaffelsessum ligges til grund for beregningen

Da der anvendes en ejendom i nedenstående eksempler, hvorpå der ikke er foretaget en vurdering efter vurderingslovens § 4 B, vil der ikke være et eksempel på denne. Såfremt der havde været foretaget en § 4 B vurdering ville denne udgøre, hvad der svarer til den faktiske kontantomregnede anskaffelsessum, og de øvrige reguleringer, som skal foretages i forbindelse med opgørelsen af ejendomsavancen, er de samme som efter de øvrige opgørelsesmetoder, hvorfor det anses for dækkende at udarbejde et eksempel med den faktiske kontantomregnede anskaffelsessum til at belyse disse to opgørelsesmetoder også.

Beregningerne for alle tre opgørelsesmetoder er foretaget ud fra de samme forudsætninger.

Der er udarbejdet to eksempler for de tre opgørelsesmetoder, én for en ejendom der ikke er afskrivningsberettiget, samt én for en ejendom som er delvis afskrivningsberettiget. I det følgende vil de i ejendomsavanceberegningen anvendte forudsætninger blive gennemgået.

For at have nogle reelle tal at foretage beregningerne ud fra, er det valgt at anvende samme ejendom til alle beregninger, og forskellen vil så blot være at der i det ene eksempel vil være forudsat, at der kan afskrives på en del af ejendommen. Ejendommen Industrivej 10, 9440 Aabybro er valgt som eksempel ejendom, men det har dog været nødvendigt at opstille nogle forudsætninger, da der ikke offentlig tilgængeligt kan findes oplysninger tilbage til før 1. maj 1993. De offentlig tilgængelige oplysninger er fundet ved anvendelse af den Offentlige Informationsserver¹⁸. Ejendommen blev sidst handlet 18/12 2003, og købsprisen var her kr. 2.902.510.¹⁹ Til brug for beregningseksemplerne er det forudsat, at ejendommen blev handlet 1/1 1987, således at der er mulighed for at opgøre ejendomsavancen efter alle tre beregningsmetoder. Den tidligste ejendomsvurdering, det er muligt at finde offentlig tilgængeligt, er den ejendomsvurdering der var gældende pr. 1. januar 1992, som lød

¹⁸ I det følgende benævnt OIS

¹⁹ <https://www.ois.dk/>

på kr. 770.000. Den tidligste handelspris, der kan søges frem på OIS, er fra en handel 28. december 1995, hvor handelsværdien var kr. 690.000. Det vurderes, at der må være sket en vis stigning i ejendomsværdierne fra 1987 til 1995, hvorfor anskaffelsessummen i beregningseksemplerne er forudsat at have været kr. 440.000. Det forudsættes endvidere, at der ikke er overtaget gæld i forbindelse med anskaffelsen.

Ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2017 lyder på kr. 2.900.000, hvilket stort set svarer til købssummen ved seneste handel i 2003, hvorfor denne vurdering er fastsat som afståelsessum pr. 1. januar 2018 i eksemplet.

For at anvende muligheden for tillæg efter EBL § 5, stk. 2 for forbedringer udover kr. 10.000 pr. år er det forudsat, at der er foretaget forbedringer i år 2000 samt 2003 for henholdsvis kr. 500.000 og kr. 1.000.000. Der er i ejertiden reelt foretaget forbedringer af to omgange, men årstal og omkostninger er ikke offentlig tilgængelig, hvorfor ovenstående årstal og beløb er forudsætninger. Gennemgår man ejendomsvurderingerne for ejendommen vil man også kunne se, at der sket en væsentlig stigning i den vurderede ejendomsværdi i ejertidsperioden.

Da den valgte ejendom anvendes til revisionskontor, er det ikke muligt at afskrive på denne, hvorfor der i første del af nedenstående eksempler ikke er medtaget afskrivninger i de eksempelberegningerne.

Da ikke-genvundne afskrivninger kan have indflydelse på opgørelsen af ejendomsavance er det valgt ligeledes at lave eksempelberegninger for en delvist afskrivningsberettiget ejendom. For sammenlignelighedens skyld er det valgt at forudsætte, at den seneste forbedring, i form af en tilbygning, der blev foretaget i 2003 lejes ud til værksted, hvormed der bliver mulighed for at afskrive på denne del af ejendommen. Der kan således i anden del af eksemplerne afskrives på kr. 1.000.000

Der findes som nævnt flere mulige beregningsmetoder, når der er tale om ejendomme erhvervet før 1. maj 1993, tre af disse beregningsmetoder er anvendt til beregning af ejendomsavance ud fra de ovenfor gennemgåede forudsætninger. Der er ikke foretaget beregninger som følge af en fastsættelse af anskaffelsessummen i henhold til vurdering efter vurderingslovens § 4 B, da der ikke længere kan anmodes om denne, og virkningen af den vil, som nævnt, være, at den faktiske købssum blev erstattet af vurderingen, som ikke kan reguleres på nogen måde.

5.1 Ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 + 10%

Den første opgørelsesmetode der vil blive gennemgået er ejendomsvurdering pr. 1. januar 1993 + 10%.

Ejendommen Industrivej 10, 9440 Aabybro var pr. 1. januar 1993 vurderet til en ejendomsværdi på kr. 770.000 indeholdende en grundværdi på kr. 150.700.

Den kontantomregnede anskaffelsessum kan således beregnes til kr. 847.000

Det blev forudsat, at ejendommen var anskaffet i 1987 og afstås i 2018, hvilket betyder at ejendommen har været ejet i 31 år, hvilket ville give 30 års 10.000 kr.'s tillæg, men som det fremgår af EBL § 5 ydes dette tillæg først fra og med 1993. Ydermere fremgår det af EBL § 5 2. pkt. at *"tillægget gives dog ikke for det kalenderår, hvori ejendommen afstås, medmindre afståelsen sker i samme kalenderår som anskaffelsen."*

Det betyder, at det for denne ejendom vil være for 25 år, der kan tillægges kr. 10.000 altså i alt 250.000

Det blev ligeledes forudsat, at der var foretaget forbedringer i 2000 samt 2003 for henholdsvis kr. 500.000 og kr. 1.000.000. Det giver samlet et tillæg på 1.480.000, som er den del af forbedringerne der ligger udover 10.000 kr.'s tillægget, som allerede er givet pr. år.

Dette giver tilsammen en anskaffelsessum på kr. 2.577.000. Ejendommen er forudsat solgt til ejendomsværdien pr. 1. oktober 2017 på kr. 2.900.000, hvilket betyder, at der opnås en fortjeneste på kr. 323.000, som skal beskattes efter de gældende regler, der er beskrevet i kapitel 10. Skematisk ser opgørelsen ud som følger:

Afståelsessum

Kontantomregnet afståelsessum	2.900.000
Omkostninger ved afståelsen	0
Afståelsessum, netto kontant	2.900.000

Anskaffelsessum

Kontantomregnet anskaffelsessum / indgangsværdi	847.000
Fast 10.000 kr's tillæg (§5,1)	250.000
Vedligeholdelses- og forbedringstillæg (§5,2)	1.480.000
Ikke genvundne afskrivninger	0
Tab (restafskrivning) på bygninger og / eller installationer	0
Anskaffelsessum beregnet	2.577.000

Fortjeneste / tab

Fortjeneste / tab	323.000
Overført/fremført tab efter EBL	0
Skattepligtig fortjeneste	323.000

Figur 5 Beregning af ejendomsavance ved anvendelse af ejendomsvurdering 1993 + 10%

Kilde: Egen beregning udarbejdet i www.isafe.dk

Under forudsætning af, at der kan afskrives på den tilbygning som blev foretaget i 2003 til kr. 1.000.000 vil der, efter de skattemæssige maksimale afskrivninger der kan foretages, kunne være afskrevet kr. 670.000 på denne del af ejendommen.²⁰ Da salgssummen på kr. 2.900.000 langt overstiger dette beløb, også når der sker fordeling på den afskrivningsberettigede og ikke afskrivningsberettigede del, medfører det, at alle de foretagne afskrivninger vil blive genvundne i nærværende eksempel, og der skal dermed i ejendomsavanceberegningen ikke reguleres for ikke-genvundne afskrivninger. Der kan naturligvis argumenteres for, at der i forbindelse med afståelse af ejendommen skal ske en fordeling af købssummen mellem kontor og værksted, og at denne kan blive en anden end den oprindelige købssum, men det antages, at det vil være usandsynligt, at der vil kunne ske en så stor omfordelingen af afståelsessummen, at det vil medføre, at der bliver ikke-genvundne afskrivninger.

²⁰ Afskrivningssatser: <https://www.skm.dk/skattetal/statistik/tidsserieoversigter/afskrivningsregler-en-historisk-over-sigt>

Det vil således ved nærværende eksempel ikke få nogen indflydelse på beregningen af ejendomsavancen, at der kan afskrives på en del af bygningen. I ovenstående avanceberegning fremgår det, hvor de ikke-genvundne afskrivninger skulle have været placeret, såfremt der havde været nogen af disse. Ikke-genvundne afskrivninger fradrages i anskaffelsessummen, og medfører dermed, at ejendomsavancen bliver højere.

At der ikke opstår nogen ikke-genvundne afskrivninger understøtter ovenstående beskrivelse i kapitel 4 om, at alle afskrivninger som udgangspunkt bliver genvundne afskrivninger.

For at der kan opstå ikke-genvundne afskrivninger skal afståelsessummen, som tidligere beskrevet, være mindre end anskaffelsessummen. I langt de fleste ejendomshandler vil dette ikke være tilfældet, men det betyder naturligvis ikke, at det ikke kan forekomme. Det er nemt at forestille sig, at der har været en del ikke-genvundne afskrivninger i årene efter finanskrisen, hvor mange havde købt ejendomme, mens priserne var på vej op, og så, som følge af finanskrisen, har været nødt til at sælge dem med tab, da priserne på ejendomsmarkedet igen var faldet.

5.2 Ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 + halvdelen af forskellen mellem ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 og pr. 1. januar 1996

Denne opgørelsesmetode fremgår af EBL § 4 stk. 3, litra 2: *"ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med et tillæg af 10 % og med tillæg af et beløb opgjort som halvdelen af forskellen mellem denne værdi og ejendomsværdien pr. 1. januar 1996."*

Til forskel fra ovenstående eksempel er det ved denne opgørelsesmetode således muligt oveni den anskaffelsessum, der er beregnet på baggrund af ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1993 tillagt 10%, yderligere at tillægge halvdelen af forskellen mellem den efter ovenstående metode opgjorte anskaffelsessum og ejendomsværdien pr. 1. januar 1996.

I nærværende eksempel er anskaffelsessummen ud fra ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 tillagt 10 % beregnet til 847.000 jf. ovenstående eksempel. Ejendomsværdien pr. 1. januar 1996 udgjorde kr. 690.000. Da ejendomsværdien pr. 1. januar 1996 i dette tilfælde er lavere end den opgjorte anskaffelsessum, kan der ikke beregnes et tillæg. Det betyder, at resultatet af ejendomsavanceberegning efter denne metode i nærværende eksempel vil blive det samme som ved anvendelse af opgørelsesmetoden med ejendomsværdi 1. januar 1993 tillagt 10 %.

Havde ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1996 i stedet været 900.000, ville der kunne være beregnet et tillæg på kr. 26.500 svarende til halvdelen af forskellen mellem den opgjorte anskaffelsessum på kr. 847.000 og ejendomsvurdering 1. januar 1996 på kr. 900.000

Lige som i ovenstående eksempel vil det, logisk nok, heller ikke her have nogen indflydelse på ejendomsavanceberegningen at anvende forudsætningen, at der kan afskrives på en del af bygningen.

5.3 Faktisk kontantomregnet anskaffelsessum

Den tredje og sidste mulighed for ejendomme erhvervet før 19. maj 1993 er indeksregulering af den faktiske kontantomregnede anskaffelsessum. Bestemmelserne vedrørende dette fremgår af EBL § 4A.

I dette eksempel blev ejendommen købt i 1987 til en kontant anskaffelsessum på kr. 440.000. Af tabellen i EBL § 4A fremgår det, at den faktiske kontantomregnede anskaffelsessum for ejendomme erhvervet i 1987 skal reguleres med 23,6%. Da der ikke er overtaget gæld i forbindelse med anskaffelsen, er den kontantomregnede anskaffelsessum lig med reelle anskaffelsessum.

Det betyder, at den indeksregulerede anskaffelsessum for den i eksemplet anvendte ejendom vil blive kr. 543.840.

10.000 kr.'s tillægget og de yderligere tillæg for forbedringer udgør som i ovenstående to eksempler henholdsvis kr. 250.000 og kr. 1.480.000.

Da afståelsessummen ligeledes er den samme som i ovenstående to eksempler, kan den beregnede ejendomsavance ved denne opgørelsesmetode beregnes til kr. 626.160. Beregningen fremgår af nedenstående figur.

Afståelsessum

Kontantomregnet afståelsessum	2.900.000
Omkostninger ved afståelsen	0
Afståelsessum, netto kontant	2.900.000

Anskaffelsessum

Kontantomregnet anskaffelsessum / indgangsværdi	543.840
Fast 10.000 kr's tillæg (§5,1)	250.000
Vedligeholdelses- og forbedringstillæg (§5,2)	1.480.000
Ikke genvundne afskrivninger	0
Tab (restafskrivning) på bygninger og / eller installationer	0
Anskaffelsessum beregnet	2.273.840

Fortjeneste / tab

Fortjeneste / tab	626.160
Overført/fremført tab efter EBL	0
Skattepligtig fortjeneste	626.160

Figur 6 Beregning af ejendomsavance ved faktisk kontantomregnet anskaffelsessum
Kilde: Egen beregning udarbejdet i www.isafe.dk

Endnu engang har forudsætningen om afskrivning af en del af ejendommen ikke nogen indflydelse på opgørelsen af den opgjorte anskaffelsessum.

5.4 Vurdering af de tre opgørelsesmetoder

Som det fremgår af ovenstående beregninger kan valg af opgørelsesmetode have en væsentlig indflydelse på, hvilken anskaffelsessum der skal anvendes til ejendomsavanceberegningen, og dermed hvad beskatningsgrundlaget bliver.

For alle tre opgørelsesmetoder var det gældende, at forudsætningen om, at der kunne afskrives på en del af bygningen ikke medførte nogen ændringer.

Der var ingen forskel mellem opgørelsesmetode et og to, eftersom ejendomsværdien pr. 1. januar 1996 var lavere end den beregnede anskaffelsessum ud fra ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1993 tillagt 10%. Til gengæld viser ovenstående beregninger en forskel mellem ejendomsavancen opgjort

efter én af de to første metoder og opgørelse efter den faktisk kontantomregnede anskaffelsessum på kr. 303.160. Det må siges at være en væsentlig forskel på beskatningsgrundlaget for samme ejendom afhængig af valg af opgørelsesmetode, og det understreger vigtigheden af den diskussion af rådgivers rolle som næste kapitel omhandler.

Da det ifølge dansk lovgivning som udgangspunkt ikke er tilladt at ændre allerede foretagne dispositioner, er det vigtigt at vurdere og tage stilling til de skattemæssige konsekvenser af den beregnede ejendomsavance og valget af opgørelsesmetode, inden denne indsendes til Skat. I nogle tilfælde gives der dispensation til at ændre foretagne dispositioner, men det er kun, hvis ændringen ikke i overvejende grad er båret af hensyn til at spare eller udskyde skatter.

I kapitel 6 vil det blive gennemgået, hvilke overvejelser rådgiver bør gøre sig og drøfte med ejeren i forbindelse med rådgivning af en klient vedrørende afståelse af fast ejendom. En del af disse overvejelser vedrører naturligvis valg af opgørelsesmetoder i forbindelse med opgørelse af ejendomsavancen, men der er også overvejelser som bør foretages meget tidligere i forløbet.

Den, i ovenstående eksempel, anvendte ejendom opnår en relativ beskeden ejendomsavance, men når der allerede ved en ejendom af denne størrelse kan være så store forskelle ud fra valg af opgørelsesmetode, kan man kun gisne om hvor stort udsving, der kan opstå i forbindelse med dyrere ejendomme. Stigning i ejendomsavancen ved opgørelse efter den faktiske kontantomregnede anskaffelsessum udgør næsten 94% af den opgjorte ejendomsavance ved anvendelse af de øvrige to opgørelsesmetoder.

Ovenstående eksempel er meget simpelt i forhold til, at der er anvendt en ejendom som anvendes til et ikke afskrivningsberettiget formål og en delvist afskrivningsberettiget, hvor alle afskrivninger bliver genvundne afskrivninger, hvilket gør, at beregningen af ejendomsavancen ikke indeholder så mange faktorer, som det er muligt, men det illustrerer alligevel betydningen af valg af opgørelsesmetode i al sin tydelighed. De øvrige faktorer, som for visse typer ejendomme vil indgå i opgørelsen af ejendomsavancer, er ikke afhængige af opgørelsesmetoden, og vil derfor påvirke alle tre opgørelsesmetoder med samme beløb og dermed ikke have nogen indflydelse på forskellen imellem de opgjorte avancer.

5.5 Diskussion af muligheden for forskellige opgørelsesmetoder

I forbindelse med vedtagelse af skattereformen i 1993 blev der, som gennemgået, indført nogle yderligere opgørelsesmetoder for de ejendomme, som var erhvervet før 19. maj 1993 for at sikre

ejerne mod, at skattereformen fik indvirkning på en eventuel værdistigning, som var sket inden skattereformens vedtagelse.

Det er naturligvis meget pænt mod ejendomsejere at sikre dem mod en forhøjet skat, men det kan diskuteres, om det er en rimelig risikosikring, som er indarbejdet i loven. På en måde virker det i god stil med, hvad der ellers er kutyme i dansk lovgivning. Der vedtages i de fleste danske love nogle overgangsbestemmelser i forbindelse større lovændringer, for at de ikke skal få utilsigtede konsekvenser for de skattepligtige personer og virksomheder, som de bliver gældende for. Det er dog ikke almindeligt, at overgangsbestemmelser kan have så lang virketid, som det er gældende for opgørelsesmetoderne i EBL. Skattesatserne i henhold til Personskatteloven § 20 blev hævet væsentligt i forbindelse med skattereformen i 1993, hvorfor det kunne have haft stor betydning for beskatningsgrundlaget for ejendomsejere, som vil sælge deres ejendom, såfremt ejendommen var erhvervet før skattereformens vedtagelse.

På den anden side kan man argumentere for, at der løbende sker ændringer i bestemmelserne vedrørende hvilke skatteprocenter, der skal anvendes på de forskellige skatter, hvorfor det umiddelbart ikke anses for rimeligt, at der foretages en sikring af de ejendomsejere, som havde en ejendom pr. 19. maj 1993, særligt med henblik på, at det faktisk er samme opgørelsesmetode, som var gældende inden skattereformens vedtagelse, som også er gældende for de ejendomme, som er anskaffet efter vedtagelsen. Selskabsskattesatsen var i 1993 på 34%, i dag er den 22%. Dette fald i skattesatsen har betydning for alle ejendomsavancer, der bliver opgjort for selskaber, og der er alt andet lige en væsentlig forskel på, om der skal betales 34% eller 22% skat af en ejendomsavance. For personer er det, til trods for stigningen i skatterne i forbindelse med vedtagelse af skattereformen i 1993, gået samme vej. Der var jf. oplysninger fra Skatteministeriet i 1993 et skatteloft for personer på 68% og i dag er skatteloftet på 52,02%.²¹ Den udvikling, der har været i skattesatserne siden vedtagelsen af skattereformen i 1993, kommer således de ejendomsejere, som havde erhvervet deres ejendom pr. 19. maj 1993 til gode som en ekstra "skattebesparelse", udover den eventuelle værdistigning som der har været på ejendommen fra anskaffelsen og frem til 1993.

Ovenstående betragtninger er gældende, uanset om der er tale om anvendelse af ejendomsværdien pr. 1 januar 1993 med tillæg af 10%, ejendomsværdien 1. januar 1993 med et tillæg på 10% og med tillæg af et beløb opgjort som halvdelen af forskellen mellem denne værdi og ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1996. Hvis der skulle være hold i afgrænsningen mellem værdistigninger på ejen-

²¹ <https://www.skm.dk/skattetal/statistik/tidsserieoversigter/skraat-skatteloft-en-historisk-oversigt>

domme, som er opnået fra anskaffelsestidspunktet og frem til vedtagelse af skattereformen, vurderes det, at den mest regulere måde at opgøre dette på, vil være med en § 4 B vurdering, hvor der rent faktisk skete en reel vurdering af den pågældende ejendom. På den måde ville man være kommet ud over de usikkerheder, som er, og også tidligere har været, forbundet med ejendomsvurderinger, som foretages på baggrund af et beregningssystem. Det skal dog bemærkes, at det ville være praktisk umuligt at foretage en § 4 B vurdering af alle ejendomme i Danmark, og derfor vurderes det også, at muligheden for anvendelse af ejendomsvurderingen giver mening, da den, på trods af diverse usikkerheder, stadig var bedste bud på en ejendomsværdi i 1993. Usikkerheden, som er forbundet med en ejendomsvurdering, er der så til gengæld taget højde for ved indførelse af opgørelsesmetoden, hvor der kan anvendes ejendomsværdien 1. januar 1993 med et tillæg på 10% og med tillæg af et beløb opgjort som halvdelen af forskellen mellem denne værdi og ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1996, da denne medfører, at der er mulighed for at medtage en del af en eventuel stigning i ejendomsværdien i de første år efter skattereformens vedtagelse.

Det vurderes derfor, at selvom om de mulige opgørelsesmetoder, som ofte vil give en større anskaffelsessum end den reelle anskaffelsessum, umiddelbart kan synes urimelige, alligevel giver rigtig god mening og supplerer hinanden godt.

Beslutningen om at lukke af for beskatning af allerede opnået værdistigning på en ejendom erhvervet før 19. maj 1993 skal ses i sammenhæng med de øvrige ændringer, der kom som følge af skattereformen, og på tidspunktet for vedtagelsen var det ikke muligt at forudse den udvikling, der ville komme i skattesatserne frem til i dag, det er trods alt 25 år siden, hvorfor det tænkes, at bestemmelsen gav rigtig god mening på vedtagelsestidspunktet.

Når først der er vedtaget en lov som EBL, og der er lavet en opdeling af før og efter skattereformen, er det efterfølgende ikke rigtig muligt at ændre eller ophæve en sådan bestemmelse, da lovgivningen så vil have bagudrettet virkning på noget, som ikke kan ændres, nemlig anskaffelsestidspunktet, hvilket ikke anses for rimeligt.

Så de ejendomsejere, som stadig har en ejendom, som er erhvervet før 19. maj 1993, kan glæde sig over faldet i skattesatserne, da det alt andet lige vil medføre en lavere beskatning af en eventuel ejendomsavance, når de på et tidspunkt sælger ejendommene.

5.6 Delkonklusion

Ovenstående beregningseksempler viser i al sin tydelighed, at valget af hvilken opgørelsesmetode til beregning af anskaffelsessummen der anvendes, kan have en væsentlig indflydelse på den opgjorte ejendomsavance.

Ved at anvende den faktiske kontantomregnede anskaffelsessum skete der næsten en fordobling af den opgjorte ejendomsavance i forhold til anvendelse af ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 som grundlag for beregningen.

Beregningseksemplerne viste også, at selvom der findes tre forskellige opgørelsesmetoder vil der ikke altid fremkomme tre forskellige beregnede ejendomsavancer, da ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1996 kan være lavere end ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1993 tillagt 10%.

Det store udsving i den beregnede ejendomsavance i eksemplerne viser med al tydelighed hvor vigtigt valg af opgørelsesmetode kan være i forbindelse med opgørelse af ejendomsavance. Ejendommen i eksemplet har en forholdsvis lille salgssum i forhold hvad der ellers ses på det danske ejendomsmarked, og det vurderes derfor, at der kan være tale om meget større udsving, end det der er fremkommet i eksemplet.

Formålet med de forskellige opgørelsesmetoder var at sikre, at der ikke ville ske beskatning af værdistigninger, som var opstået før 19. maj 1993. Diskussionen af den mulighed der opstår ved flere valgmuligheder, ledte frem til at det vurderes, at de indførte opgørelsesmetoder frembringer en plausibel opgørelse af ejendommens værdi pr. 19. maj 1993. Selvom det umiddelbart virker urimeligt, at der kan opnås store skattebesparelser i forhold til hvis salget var sket i 1993, som følge af faldende skattesatser, vurderes det ikke, at der kunne være lavet en mere fornuftig og samtidig realistisk mulig opgørelsesmetode, hvorfor de valgte opgørelsesmetoder, der blev indført, anses for at give det bedste bud på den reelle ejendomsværdi pr. 19. maj 1993.

6 Rådgivers rolle

I forbindelse med salg af andre ejendomme end en- og tofamilieshuse, medmindre disse ikke falder ind under parcelhusreglen, vil det ofte være en god ide at få assistance af en rådgiver. Rådgiver kan assistere både inden et salg foretages, i forhold til skattemæssige betragtninger og beregninger af ejendomsavance ud fra forventet afståelsessum, og i forbindelse med opgørelse af ejendomsavance efter et salg. Da handel med fast ejendom, for langt de fleste personer, ikke er noget som sker ofte, antages det, at det også er de færreste, som har styr på bestemmelserne vedrørende opgørelse af ejendomsavance.

Det vil ofte være en god ide at konsultere rådgiver allerede i forbindelse med planlægningen af et salg af en ejendom, da der kan være beslutninger, som det kan være fordelagtigt at træffe inden ejendommen sættes til salg.

Hvilke aspekter en rådgiver skal være opmærksom på, i forbindelse med rådgivning omkring et salg af fast ejendom, afhænger af mange faktorer. Blandt andet kan den skattepligtiges valg af beskattingsmetode, såfremt der er tale om en personlig drevet virksomhed have indflydelse, ligesom der også for selskaber kan være nogle særlige skattemæssige forhold, som bør vurderes.

En af de vigtige overvejelser i forbindelse med salg af fast ejendom er salgstidspunktet, såfremt dette ligger lige omkring et årsskifte. Dette har indflydelse på 10.000 kr.'s fradraget, som indgår hvert år med undtagelse af afståelsesåret, det kan man medregne for et år ekstra, såfremt et salg først sker i det næste kalenderår. Samtidig kan betalingstidspunktet for skatten, som beregnes på baggrund af en ejendomsavance, også have betydning. Indgås salgsaftalen for eksempel i januar 2019 i stedet for december 2018 kan der således opnås et helt års kredit med skattebetalingen ved blot at skyde salgsaftalen nogle få dage. Er der tale om et salg af en fast ejendom, som ikke ligger lige omkring årsskiftet, er dette naturligvis ikke en overvejelse, der er relevant at inddrage.

Der er dog et forhold, som bør indgå i rådgivningen vedrørende enhver afståelse af en afskrivningsberettiget ejendom, uanset hvilken virksomhedstype der er tale om, for det kan blive dyr overraskelse, hvis dette punkt overses. Det forhold, der henvises til, er genvundne / ikke-genvundne afskrivninger. Så snart der er tale om en ejendom, hvor på der er foretaget afskrivninger, er det væsentligt, at rådgiver er opmærksom på disse. Er der tale om en virksomhed, der udarbejdes regnskab for, vil der formentlig være taget højde for de genvundne afskrivninger, da disse er en del af beregningen af udskudt skat. Er der ikke et regnskab, hvori der er indregnet udskudt skat, er det endnu vigtigere, at rådgiver sørger for at få gjort ejeren opmærksom på den skattebetaling, der vil komme

som følge af genvundne afskrivninger. Ovenfor blev det antaget, at det er de færreste som har styr på opgørelse af ejendomsavance, og det antages endvidere, at der er endnu færre personer, som kender og forstår bestemmelserne om genvundne og ikke-genvundne afskrivninger.

For alle typer af virksomheder/selskaber er det vigtigt nøje at overveje de særlige dispositioner, som det eventuelt planlægges at lave og sørge for, at disse er af en sådan karakter, at der ikke er risiko for, at Skat efterfølgende vil underkende de foretagne dispositioner. For at gardere sig mod dette, er det muligt at indhente et bindende svar, så der er opnået forhåndsgodkendelse af en planlagt disposition fra Skat, hvorved man sikrer, at man ikke efterfølgende kan komme i en træls situation. Naturligvis er der også en risiko for, at Skat på forhånd siger, at de ikke vil godkende de planlagte dispositioner, men så er der mulighed for at forholde sig til dette og ændre planerne. Det er i forbindelse med bindende svar vigtigt at bemærke, at udformning af spørgsmålet skal ske på en sådan måde, at der ikke er nogen muligheder for misforståelse, da Skat skal kunne svare ja eller nej til spørgsmålet, og det er derfor vigtigt, at de planlagte dispositioner er beskrevet så klart og reelt som muligt. Det vil være fornuftigt at anmode om bindendes svar i god tid grundet sagsbehandlingstiden hos Skat, samt at det kan blive nødvendigt at anmode om et nyt bindende svar på baggrund af det første modtagne svar. Eksempler på beregning af skatten afhængigt af beskatningsmetode vil blive foretaget i kapitel 10.

Nedenstående vil de forskellige beskatningsmetoder for de forskellige skattepligtige juridiske personer og de forhold, udover genvundne / ikke-genvundne afskrivninger, som rådgiver bør være opmærksom på at vejlede klienten om blive gennemgået og diskuteret.

6.1 Personligt drevne virksomheder

Driver man en personlig virksomhed eller har en andel i et I/S kan man vælge imellem tre metoder til beskatning af sin indkomst:

- Almindelig personbeskatning
- Virksomhedsskatteordningen
- Kapitalafkastordningen

6.2 Almindelig personbeskatning

For personlig skattepligtige bliver ejendomsavance beskattet som kapitalindkomst.

Der er ikke så mange muligheder for at ændre beskatningen af en eventuel ejendomsavance indenfor den almindelige personbeskatning, men det kan alligevel være værd at overveje, om der er nogle muligheder ved at skifte beskatningsmetode.

Rådgiver bør vurdere dette i forhold til en virksomhedsejers øvrige indkomstforhold samt den forventede værdi af ejendomsavancen.

Er der tale om en personlig virksomhedsejer, som ikke har nogen særlig indkomst, og der ikke forventes en specielt høj ejendomsavance, kan det muligvis ikke svare sig at ændre noget. Er der derimod tale om en personlig virksomhedsejer, som har en indkomst i et niveau, som betyder at han/hun enten skal svare topskat af indkomsten, eller ikke ligger langt fra grænsen til topskat, og som samtidig har anden virksomhed, som videreføres, kan det eventuelt være relevant at overveje indtrædelse i virksomhedsskatteordningen. Det vil give en mulighed for at udjævne indkomsten over de kommende år, ved at opspare en del eller hele ejendomsavancen som overskud. Det kræver dog, at der ved indtrædelse i virksomhedsskatteordningen kan beregnes en positiv indskudskonto, da det ikke er tilladt at opspare overskud, såfremt indskudskontoen er negativ.

6.3 Virksomhedsskatteordning

Er der tale om en ejendom, som indgår i en virksomhedsskatteordning, kan det være værd at overveje, om det også skal være tilfældet i forbindelse med et salg. Dette er således en af de overvejelser, som er vigtige at foretage, inden der foretages et salg.

Opgøres en ejendomsavance for en skattepligtig person i virksomhedsskatteordningen, sker der i første omgang en foreløbig beskatning med selskabsskatteprocenten, som i indkomståret 2018 er 22%. Dette kan være en fordel, såfremt der i øvrigt er eller forventes underskud i virksomheden, da der så ikke vil ske yderligere beskatning. Såfremt det vælges at opspare ejendomsavancen som opsparet overskud, vil dette opsparede overskud i de kommende år kunne reduceres med underskud i virksomheden. Er der tale om en personlig virksomhed, som giver overskud, vil den resterende del af ejendomsavancen, der eventuelt er opsparet som overskud, skulle beskattes som personlig indkomst.

Såfremt der ikke er noget opsparet overskud i virksomhedsskatteordningen, kan det også være relevant at vurdere, om det vil være mere skatteoptimerende at træde ud af virksomhedsskatteordningen. Dette er ligeledes en overvejelse, som skal foretages inden et salg foretages. Ved at udtræde af virksomhedsskatteordningen vil der ske beskatning af ejendomsavancen i kapitalindkomsten i stedet for den personlige indkomst, hvilket alt andet lige vil give en lavere beskatning.

Såfremt der udtrædes af virksomhedsskatteordningen, skal virksomhedsejer dog være opmærksom på, at der er indsat en værnsregel i VSL § 3, stk. 7. Denne værnsregel betyder, at såfremt en person ønsker at genindtræde i virksomhedsskatteordningen igen indenfor en fem årig periode efter udtrædelse, skal de værdier, som indskydes i virksomheden, værdiansættes til samme værdi, som de havde ved udtrædelse i forbindelse med opgørelse af indskudskontoen. Dette er naturligvis også gældende for fast ejendom, men såfremt ejendommen er solgt i perioden mellem udtrædelse og genindtræden, har denne værnsregel ikke betydning, da værnsreglen jf. den juridiske vejledning 2018-2 C.C.5.2.5.3 kun er gældende, såfremt der er tale om den samme ejendom. Det vil sige, at har den personlige virksomhedsejer købt en ny ejendom, træder denne ikke værdimæssigt i stedet for den tidligere ejendom i forbindelse med opgørelse af indskudskonto, men skal i stedet indregnes til sin faktiske værdi.

Er der til gengæld tale om en personlig ejet virksomhed, som beskattes efter reglerne i virksomhedsskatteordningen, hvor der er opsparet overskud, skal dette også tages med i vurderingerne i forbindelse eventuelle overvejelser omkring udtrædelse af virksomhedsskatteordningen, da det vil medføre at hele det opsparede overskud vil komme til beskatning.

6.4 Kapitalafkastordning

Kapitalafkastordningen er oprettet for at reducere antallet af personligt drevne virksomheder, som vælger at anvende virksomhedsskatteordningen. Skattegrundlaget for kapitalafkastordningen er i praksis nemmere at opgøre end beskatningsgrundlaget i virksomhedsskatteordningen, hvilket også er en af bevæggrundene for, at kapitalafkastordningen er opstået.

Ved anvendelse af kapitalafkastordningen bliver en beregnet ejendomsavance, ligesom ved anvendelse af Personskatteloven, medregnet som kapitalindkomst. Den fordel, der kommer ud af at anvende kapitalafkastordningen er, at der kan beregnes et kapitalafkast på baggrund af kapitalafkastgrundlaget, der opgøres i overensstemmelse med VSL § 22 a, stk. 5 – 7. Kapitalafkastet opgøres som én procent af kapitalafkastgrundlaget primo. Det opgjorte kapitalafkast kan herefter flyttes fra

kapitalindkomst og op som reduktion i den personlige indkomst. Dog kun i det omfang at virksomhedens negative nettokapitalindkomst overstiger det opgjorte kapitalafkast, samt kun med det beløb som maksimalt svarer til den personlige indkomst fra virksomheden, der kan således ikke opstå et underskud i virksomheden, der kan fratrækkes i anden personlige indkomst i forbindelse med anvendelse af kapitalordningens kapitalafkast.

I forbindelse med salg af ejendomme er det relevant at bemærke, at kapitalafkastet skal beregnes af kapitalafkastgrundlaget primo, hvilket betyder, at en den pågældende ejendom, der bliver solgt, indgår i kapitalafkastgrundlaget for salgsåret, da ejendommen var ejet primo året. Ejendommen er således også i salgsåret med til at forhøje kapitalafkastgrundlaget og dermed også det beregnede kapitalafkast, som udgør én procent af kapitalafkastgrundlaget i 2018, og der er derved et større beløb, som kan flyttes fra kapitalafkast til personlig indkomst under hensyntagen til de nævnte krav for anvendelse af kapitalafkastet.

Det skal dog bemærkes, at da ejendomsavance indgår som positiv kapitalindkomst, vil der skulle være meget store renteudgifter i virksomheden, for at det overhovedet bliver muligt at anvende kapitalafkastet. Med de rentesatser, som der er på det danske marked i dag, vil der skulle nogle meget store lån til, for at der kan blive tale om en negativ nettokapitalindkomst samtidig med, at der er en ejendomsavance.

Kapitalafkastordningen vil altså som udgangspunkt give en mere lempelig beskatning end Personskatteloven, under forudsætning af, at der er renteudgifter i virksomheden som overstiger ejendomsavancen og anden positiv kapitalindkomst.

6.5 Selskaber

For selskaber vil beskatning af ejendomsavance som tidligere nævnt blive beskattet som selskabsindkomst. For aktionærerne vil der ske en yderlige beskatning i forbindelse med udlodning af udbytte. Det er således for selskaber de generelle betragtninger, som rådgiver bør være opmærksom på.

6.6 Delkonklusion

Som det fremgår af ovenstående, skal rådgiver overveje mange forskellige forhold i forbindelse med rådgivning af klienter ved afståelse af fast ejendom afhængigt af, hvilken virksomhedstype der er tale om, samt hvilken beskatningsmetode der anvendes.

Det kan derfor være rigtig vigtigt at inddrage en rådgiver tidligt i forløbet for at få mulighed for at agere skattemæssigt mest optimalt i forbindelse med afståelse af fast ejendom.

For alle ejendomme, hvorpå der har været foretaget afskrivninger, er opmærksomheden på genvundne / ikke genvundne afskrivninger væsentlig uanset hvilken virksomhedstype, der er tale om.

For personligt erhvervsdrivende er det især valget af beskatningsform, der kan være relevant at kigge nærmere på inden et salg af fast ejendom foretages, herunder hvilken indflydelse valg af beskatningsform får for den skat, som sælger rent faktisk kommer til at betale i forbindelse med afståelse af en ejendom.

For selskaber er det salgstidspunktet som værd at overveje såfremt dette ligger tæt ved et årsskifte.

I sager vedrørende salg af fast ejendom hvor der kan være den mindste risiko for, at Skat ikke vil anerkende de foretagne dispositioner, vil det være fordelagtigt at bede om et bindende svar, så det vides, hvordan Skat vil forholde sig til de planlagte dispositioner, da risikoen for overraskelser hermed minimeres.

7 Næring

Af EBL § 1 stk. 2 fremgår det, at *"Loven gælder ikke for fortjeneste eller tab ved afståelse af fast ejendom, der er erhvervet som led i den skattepligtiges næringsvej"*. Det fremgår ikke af loven, hvornår der er tale om næring, og dette kapitel vil derfor indeholde en diskussion af, hvad der kan antyde næring, og hvornår det må forventes, at skattemyndighederne vil postulere, at der er tale om næring.

Statsskatteloven er den første skattelov, der kom i Danmark, og den er stadig gældende. Der er dog ændret lidt i den, siden den blev vedtaget i 1922. Men det er stadig denne lov, som man vender tilbage til, såfremt det aktuelle skattespørgsmål ikke er behandlet i nogle af de øvrige skattelove i Danmark.

Statsskattelovens § 5 definerer næring eller spekulationsøjemed som følger: *"Ved Salg af fast Ejendom samt Aktier og lignende offentlige Værdipapirer, der er indkøbt efter 1. Januar 1922, anses Spekulationshensigt at have foreligget, naar Salget sker inden 2 Aar efter Erhvervelsen, medmindre det modsatte godtgøres at være Tilfældet;"*

Det betyder, at hvis man sælger fast ejendom inden for 2 år efter erhvervelsen vil der jf. Statsskatteloven være tale om næring/spekulationshensigt, medmindre sælger kan argumentere for, at dette ikke er tilfældet.

Et eksempel kunne være en familie, som flytter til en anden by, de køber et hus, men finder efter seks måneder ud af, at de ikke kan falde til i byen, og vælger derfor at sælge huset og flytte igen. Direkte efter statsskattelovens ord vil der her være tale om næring, men det vil i dagens Danmark ikke blive betragtet som sådan. Da Statsskatteloven blev vedtaget var danskerne meget stavnsbundne, og det var ikke normalt, at man flyttede fra sin hjemegn. Siden da er der sket en stor udvikling også på dette område, og det er i dag meget normalt, at man ikke bor det samme sted så mange år som tidligere, det er også mere almindeligt, at man flytter længere væk fra sin hjemegn, for eksempel for at studere. Såfremt skattemyndighederne alene så på Statsskattelovens ord, ville der være rigtig mange ejendomshandler, som ville blive betragtet som næring, men heldigvis anvender skattemyndighederne sund fornuft og tager udviklingen i samfundet i betragtning i forbindelse med vurdering af, hvornår der er tale om næring.

Til brug for skattemyndighederne er der udarbejdet "den juridiske vejledning".²² Den juridiske vejledning består af seks bind, som er opdelt i forskellige skattemæssige hovedområder. Denne vejledning er som sagt til skattemyndighedernes brug, men også til rådgivere, som ud fra denne kan se, hvordan skattemyndighederne skal agere i forhold til de enkelte områder.

Ifølge den juridiske vejledning 2018-2 afsnit C.C.2.1.3.3.2 om næring fremgår det af definitionen at: *"Ved næring forstås den professionelle, omfattende og systematiske omsætning af den pågældende type aktiv, som sker med videresalg for øje og med det formål at opnå et samlet økonomisk overskud."*²³

Ud fra definitionen i Den juridiske vejledning er der således først tale om næring, når der er tale om professionel og systematisk handel med ejendomme. Den juridiske vejledning er kun en vejledning og ikke en lov, hvorfor det fortsat er bestemmelserne i Statsskatteloven, som har den største vægt, men denne er som nævnt blevet noget forældet, hvorfor det i dag vil være vejledningen der ligger til grund i forbindelse med vurdering af, hvorvidt der er tale om næring i forbindelse med salg af fast ejendom.

Det kan så diskuteres, hvornår der bliver tale om at handel med ejendomme foregår på professionel basis.

Af afsnittet C.H.2.3.1 "Generelt om næring" i den juridiske vejledning 2018-2 fremgår det, at det er Skattestyrelsen, som der har bevisbyrden for, at ejeren er, eller begynder at være, næringsdrivende på det tidspunkt, hvor ejendommen erhverves. Vurderer Skattestyrelsen, at der er tale om næringsvirksomhed, er der en forhåndsformodning om, at dette er gældende for alle de ejendomme, som den pågældende person eller selskab ejer.

Der er mange ældre domme på dette område, men de giver ikke et entydigt svar på hvornår der er tale om næring. Dette underbygger således princippet om, at der skal foretages en konkret vurdering i hver enkelt sag.

²² Tidligere Ligningsvejledningen

²³ Tax.dk skat & afgift: Næring - https://tax.dk/jv/cc/C_C_2_1_3_3_2.htm

Fælles for en del af dommene er, at når det først har været vurderet, at der for en pågældende person eller virksomhed er tale om næringsvirksomhed, er det den pågældende person eller selskabs eget ansvar at føre bevis for, at den forhåndsformodning, som fremgår af Den juridiske vejledning, ikke er gældende for en eller flere ejendomme.

Der findes ikke noget entydigt svar på, hvor mange gange en person eller et selskab kan købe og sælge ejendomme, inden der vil blive formodning om næring. Det er Skattestyrelsen der på baggrund af en konkret vurdering af nedenstående forhold beslutter, om der er tale om næringsvirksomhed:

- Det samlede antal omsatte ejendomme
- Kontinuiteten af salgene
- Størrelsen af de opnåede fortjenester

Det er en forudsætning for at kunne blive betragtet som næringsdrivende med handel med fast ejendom, at der skal være en løbende omsætning med køb og salg af fast ejendom.

Det er således ikke kun antallet af handler med fast ejendom, som indgår i vurderingen, en eventuel fortjenestes størrelse har også indflydelse på vurderingen.

Uddannelse og erhverv kan også have en indflydelse på, hvor hurtigt køb og salg af fast ejendom vil blive betragtet som næringsvirksomhed. Personer eller selskaber, som er beskæftiget inden for særlige professioner, vil oftere blive vurderet som næringsdrivende med handel med fast ejendom end øvrige proffesioner. Det gælder for eksempel følgende beskæftigelser jf den juridiske vejledning 2018-2 afsnit C.H.2.3.2.1:

- Ejendomshandlere
- Selvstændige håndværksmestre
- Byggeadvokater
- Arkitekter
- Bygningsingeniører
- Landinspektører
- Bygningshåndværkssvende

Fælles for disse professioner er, at de igennem deres arbejdsområde er involveret i køb og salg af fast ejendom med fortjeneste for øje. Der er derfor for disse faggrupper en næringsformodning, også selvom der er tale om bierhverv. Disse faggrupper skal således afkræfte næringsformodningen for

at kunne anvende reglerne i Ejendomsavancebeskatningsloven i forbindelse med handel med fast ejendom.

Jf. Den Juridiske vejledning 2018-2 afsnit C.H.2.3.2.6 skal skattestyrelsen i forbindelse med vurdering af næringsformodning også ligge vægt på følgende forhold, når der vurderes på ejendommens anvendelse:

- Om ejendommen anses for erhvervet som ejerens varige bopæl
- Om ejendommen er egnet til at tjene som bolig for ejeren og eventuelt familien
- Om købet/salget skyldes helt særlige omstændigheder

Så selvom to-års reglen, som fremgår af Statsskatteloven, ikke længere anvendes som endegyldig rettesnor i forhold til, hvornår der er tale om næring, ligges der fortsat vægt på ejertiden i forbindelse med vurdering af, hvornår der er tale om næring. Og det er ikke længere kun ejertiden, som tages i betragtning, det er også hvorvidt ejeren rent faktisk har beboet ejendommen i ejertiden. Vægten ligges mere på beboelsesperioden end ejertiden.

Tidligere har der været en forhåndsformodning om, at der var tale om næring, såfremt en privat ejendom, som blev solgt, havde haft en beboelsesperiode på mindre end 10 år. Der er dog også anerkendt salg af beboelsesejendomme uden for næringsvirksomhed efter 5-6 år i nyere retspraksis.

Såfremt en person eller selskab er kommet ind under bestemmelserne om næringsvirksomhed, er der, som det fremgår af ovenstående beskrivelser, store krav for at kunne holde én eller flere ejendomme uden for næringsformodningen.

7.1 Eksempel til diskussion af næringsbetragtning

Et eksempel til diskussion af hvornår der er tale om næringsvirksomhed, kunne være en tømrer som køber et hus, som han flytter ind i og bor i, mens han renoverer det. Herefter sælger han huset igen og køber et nyt og beboer dette på samme måde.

Det er almindelig kendt, at en del håndværkere foretager køb af fast ejendom for at renovere det og sælge det igen efter at have beboet det en periode, således at en eventuel fortjeneste kan komme ind under parcelhusreglen. Det må siges at være en gråzone i forhold til bestemmelserne om køb og salg af fast ejendom. Det anses derfor relevant med en diskussion af ovenstående eksempel, som er uddybet i næste afsnit i forhold til en vurdering af, hvornår der er tale om næringsvirksomhed.

Hvor mange gange kan én person gøre dette, inden det bliver betragtet som professionel og systematisk handel med ejendomme? Samtidig kan det også diskuteres, om det faktum at personen bor i ejendommen i en del af ejerperioden gør, at der går længere tid, inden handlerne med fast ejendom vil blive betragtet som næring. Hvis det samtidig forudsættes, at den pågældende tømrer har fuldtidsarbejde ved siden af, og dermed foretager renoveringen af et hus ad gangen i sin fritid, har det så nogen indflydelse på, hvornår der vil blive taget om næring, og hvad hvis personen ikke er håndværker men i stedet for eksempel politibetjent?

En tømrer som i sin fritid istandsætter det hus, han bor i med sin familie, vil som alle andre almindelige familier umiddelbart have mulighed for at sælge sit hus efter bestemmelserne i "parcelhusreglen", og dermed opnå skattefrihed. Men sker dette flere gange inden for få år eller systematisk over en årrække, vil Skattestyrelsen kunne vurdere, at der er tale om næringsvirksomhed.

Jf. ovenstående gennemgang af udvalgte punkter i Den juridiske vejledning fremgår det, at der bør være en beboelsesperiode på minimum 5-6 år, for at løbende køb og salg af fast ejendom ikke vil blive betragtet som næringsvirksomhed.

En tømrer vil som følge af sin uddannelse jf. ovenstående være i den kategori af personer, der lettere vil blive anset for næringsdrivende med køb og salg af fast ejendom, naturligvis under forudsætning af, at den stilling, han har som tømrer, involverer for eksempel renovering af huse. Er der tale om en tømrer, som alene står på et værksted og samler for eksempel møbler, vil han ikke falde inden for kategorien af faggrupper, som hurtigere bliver betragtet som næringsdrivende med salg af fast ejendom.

I eksemplet flytter tømreren ind i ejendommen med sin familie, og det har også en betydning for næringsformodningen. Det kan sagtens være at planen på anskaffelsestidspunktet er, at ejendommen skal tjene som varig beboelse for familien, og der vil jo så i dette tilfælde ikke være tale om næringsvirksomhed. Men såfremt der foretages køb og salg af ejendomme med få års mellemrum vil der på et tidspunkt være risiko for, at Skattestyrelsen vil anse tømreren for at drive næringsvirksomhed, selvom ejendommene har tjent til bolig for ejeren og dennes familie.

Tømreren i eksemplet har fuldtidsarbejde og foretager renoveringen i sin fritid, så umiddelbart er det ikke hans hovedbeskæftigelse, men næringsvirksomhed med køb og salg af fast ejendom kan også være en bibeskæftigelse.

Størrelsen på den eventuelle fortjeneste, som tømreren opnår i forbindelse handel med fast ejendom, har som nævnt også indflydelse på vurderingen af, hvorvidt Skattestyrelsen vil vurdere tømreren som næringsdrivende med køb og salg af fast ejendom. For selvom han har fuldtidsarbejde med en almindelig lønindkomst, kan eventuelle fortjeneste udgøre mere end den lønindkomst, som han kan opnå ved sit fuldtidsjob. Det vurderes, at Skattestyrelsen, i de tilfælde hvor fortjenester ved køb og salg af fast ejendom udgør en betragtelig del af den skattepligtiges samlede indkomst, vil tage dette, som en indikator for, at der er tale om professionel handel med fast ejendom.

Såfremt der kan være tvivl om, hvorvidt Skat vil vurdere en given person som næringsdrivende med fast ejendom eller ej, kan det, ligesom ved planlægning af dispositioner til ændring af for eksempel beskatningsmetode for personligt erhvervsdrivende, være fornuftigt at indhente et bindende svar inden salg af ejendommen. Det anses dog ikke for videre sandsynligt, at en almindelig borger vil gøre dette, medmindre der er en rådgiver inde over, for eksempel i form af en revisor eller ejendomsmægler, som har kendskab til den pågældende persons historie omkring handel med fast ejendom.

7.2 Delkonklusion

Det er skattestyrelsen, som skal foretage vurderingen af, hvornår der er tale om næringsvirksomhed, mens det er den skattepligtige, som skal løfte bevisbyrden for, at der ikke er tale om næring ved for eksempel en enkelt ejendom, eller at den skattepligtige er ophørt med køb og salg af fast ejendom. Så snart en person eller et selskab kommer ind under næringsbetragtningen, skal EBL ikke længere anvendes jf. EBL § 1.

Som det fremgår af ovenstående gennemgang af bestemmelserne vedrørende næring, er der ikke noget klart svar på, hvornår en person anses for at drive næringsvirksomhed, der er altså ikke nogen facitliste, som man kan forholde sig til. For hvert enkelt tilfælde skal der ske en konkret vurdering af flere forhold i forbindelse med køb og salg af fast ejendom for den pågældende skattepligtige.

Ud af ovenstående gennemgang af bestemmelser og vejledninger vedrørende hvornår der er tale om næringsvirksomhed, kan det konkluderes, at hvis en person eller virksomhed først er blevet kategoriseret som næringsdrivende med handel med fast ejendom, er det meget vanskeligt at komme ud af denne kategori igen, selv efter en lang årrække hvor der ikke har været foretaget køb og salg af fast ejendom.

8 Køb og salg mellem nærtstående parter

Der gælder nogle særlige regler, når en handel med fast ejendom foregår mellem to nærtstående parter. De mest almindelige handler med fast ejendom mellem nærtstående parter er forældre køb samt køb og salg mellem hovedaktionær og selskab. Disse to typer af handler mellem nærtstående parter vil blive behandlet nedenfor.

8.1 Forældre køb

Det er blevet meget moderne for forældre at hjælpe deres børn i forbindelse med for eksempel studiebolig, og dette sker ofte gennem et såkaldt forældre køb.

Forældre køb består, som navnet antyder, af, at forældrene køber en ejerbolig til barnet. Senere kan lejligheden overdrages til barnet på nogle særlige vilkår, som især er til fordel for barnet, men også for forældrene.

Forældre køb er en god måde for de forældre, som har muligheden for det, til at hjælpe deres barn på flere måder. For det første sikrer det barnet et sted at bo i forbindelse med for eksempel et studie. I Universitetsbyerne kan det være svært at få studie- eller lejligheder, og derfor kan det være en stor hjælp for barnet, hvis forældrene har mulighed for at købe en ejerbolig, som barnet kan bo under studiet. Samtidig hjælper det også barnet den dag, hvor det har mulighed for at overtage lejligheden, da de særlige vilkår, som der kan overdrages fra forældre til barn på, giver barnet mulighed for at købe ejerboligen. Det giver et ungt menneske bedre mulighed for at komme ind på boligmarkedet, især i de større byer.

Når der foretages et forældre køb, bliver forældrene betragtet som erhvervsdrivende, da de bliver udlejere ved, at de udlejer lejligheden til deres barn.

Forældrene bliver skattepligtige af den huslejeindtægt, som de modtager fra barnet, eller af markedslejen såfremt de ikke opkræver husleje af barnet. Der kan også være tilfælde, hvor der er forskel mellem markedslejen, altså den husleje som der kunne lejes ud til efter lejelovens regler til en ikke nærtstående person, og den leje som barnet betaler. Forældrene vil altid være skattepligtige af markedslejen, uanset hvilket beløb der opkræves af barnet. En eventuel forskel mellem den af barnet betalte leje og markedslejen vil blive betragtet som en gave til barnet, som kan blive gaveafgiftspligtig, såfremt den overstiger den skattemæssige grænse på kr. 64.300 pr. forældre i 2018.²⁴

²⁴ <https://www.skm.dk/skattetal/beregning/skatteberegning/beloebsgraenser-i-skattelovgivning-der-reguleres-efter-personskattelovens-%C2%A7-20-2017-2018>

Til gengæld har de, ligesom andre erhvervsdrivende der udlejer fast ejendom, mulighed for at fratrække afholdte udgifter i forbindelse med for eksempel vedligeholdelse af ejerboligen samt øvrige udgifter der er forbundet med ejerboligen.²⁵

Da forældrene nu betragtes som erhvervsdrivende, har de ligesom øvrige private erhvervsdrivende mulighed for at anvende tre forskellige metoder til beskatningen:

- De almindelige skatteregler
- Virksomhedsskatteordning
- Kapitalafkastordning

Valget af beskatningsmetode afgør, hvordan der løbende sker beskatning i den periode, hvor forældrene ejer ejerboligen.

Når barnet er færdig med for eksempel studie eller på anden måde er blevet klar til at overtage lejligheden, er der nogle særlige muligheder for at overdrage ejerboligen til barnet. Salget til barnet vil blive skattepligtigt for forældrene, da de ikke selv har beboet ejendommen.

I forbindelse med overdragelse af ejerboligen til barnet kan dette ske enten til markedsværdien eller til minimum 85% af den seneste ejendomsvurdering jf. den juridiske vejledning C.H.2.1.8.2. Barnet kan, såfremt det fortsat bebor ejerboligen efter overtagelsen, efterfølgende sælge ejerboligen skattefrit, ved anvendelse af den almindelige parcelhusregel. Det betyder for barnet, at der er mulighed for at opnå en stor skattefri gevinst, såfremt der er stigning i priserne på ejendomsmarkedet i det pågældende område. Dette må siges at være en god start at få på ejendomsmarkedet, da det giver den unge person en avance, som kan anvendes ved køb af for eksempel en anden bolig, uden at der skal svares skat af denne avance.

For forældrene vil den pris, der afstås til barnet til, have indflydelse på den ejendomsavance, der bliver opgjort. Som det er nu, er den offentlige ejendomsvurdering ofte væsentlig lavere end den reelle markedsværdi for en ejerbolig, og der vil derfor ofte være mulighed for at spare en betydelig sum penge ved at sælge til 85% af ejendomsvurderingen fremfor markedsværdien. Der er naturligvis forskel på, hvor stor denne forskel på ejendomsvurderinger og markedsværdi er, afhængig af hvor i

²⁵ En liste med udgifter som kan fratrækkes kan ses på <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2234784>

landet ejerboligen ligger. I København vil der for eksempel være væsentlig større forskel end i ud-kants Danmark.

I artiklen *"En ladeport for boligejerne: Sådan udnytter du ny kæmpefidus"* af Steen Valgreen Voigt i Ekstra Bladet den 2. september 2018 er der givet eksempler på hvor store forskelle, og dermed skattebesparelser for forældrene, der kan være forbundet med muligheden for at sælge til 85% af ejendomsvurderingen. Et af artiklens eksempler er en lejlighed på Vesterbro. Lejligheden er netop blevet solgt for kr. 4.200.000. Ejendomsvurderingen for lejligheden lyder på kr. 1.750.000, hvilket betyder, at den, såfremt ejerens barn havde beboet den, helt lovligt ville kunne være overdraget til barnet med en afståelsessum for forældrene på kr. 1.487.500. Her er der altså en forskel på den afståelsessum, som skal anvendes ved beregning af ejendomsavancen, på kr. 2.712.500. Det betyder, at såfremt denne lejlighed i stedet for et almindeligt salg var blevet overdraget til ejerens barn, som det forudsættes beboede lejligheden, vil blive en skattemæssig besparelse for forældrene på op til 42%, svarende til det skrå skatteloft for kapitalindkomst, af forskellen i afståelsessummen, altså op til kr. 1.139.250. Samtidig ville barnet efterfølgende have mulighed for at sælge lejligheden skattefrit, forudsat at den har været beboet af barnet i en periode efter overtagelsen.

Ovenstående eksempel viser meget godt, hvorfor det må anses for relevant med beslutningen om, at der skal laves nye ejendomsvurderinger for alle ejendomme, således at disse kommer tættere på den reelle markedsværdi.

Da begrebet forældre køb i sin tid blev introduceret, var det for at forældre kunne hjælpe deres børn ind på boligmarkedet, især i universitetsbyerne hvor det kan være svært at få en studiebolig eller lejelejlighed. Meningen med begrebet var ikke, at det skulle være muligt for barnet at opnå en skattefri gevinst på op til flere millioner.

De nye ejendomsvurderinger vil, som tidligere nævnt, blive udsendt i Januar 2019 for ejerboliger, og det er derfor ved at være sidste chance, hvis forældre vil nå at overdrage lejligheder til deres børn på så favorable vilkår.

Der kan dog også være situationer, hvor det vil være bedre at vente til de nye ejendomsvurderinger er trådt i kraft. Forældre køb foretaget i de områder, hvor ejendomsvurderingerne ligger væsentligt tættere på markedsværdien allerede, vil med fordel kunne vente med at overdrage ejerboliger, da der med de nye ejendomsvurderinger også kommer en ny regel, hvor der fremadrettet kan overdrages til 80% af ejendomsvurderingen i forbindelse med forældre køb.

Så det er en vurderingssag for forældrene og børnene, hvad de tror, der vil komme til at ske med ejendomsvurderingen for netop deres ejendom.

Betydningen for beskatningen afhængig af valget af beskatningsmetoden i forbindelse med salg af ejerboligen er gennemgået i kapitel 6, da det er de samme regler ved forældrekøb som ved alle andre ejendomsavancer.

8.1.1 Forældrekøb i selskab

Såfremt den ene af forældrene eller forældrene i fællesskab har et selskab, hvor de er hovedaktionærer og har bestemmende indflydelse, kan forældrekøb også foretages gennem selskabet. Det kan dog have nogle komplicerede og dyre konsekvenser jf. artiklen *"Skat og forældrekøb – i selskabsform"* af Tommy V Christiansen.²⁶ Udlejning af fast ejendom betragtes som erhvervsmæssig virksomhed, både for personer og selskaber. Af artiklen fremgår det, at selskabet skal beskattes af markedslejen, uanset hvilken husleje barnet betaler til selskabet, hvis det overhovedet betaler nogen. I forhold til driftsomkostninger har selskabet de samme muligheder for at fratrække udgifter, som hvis der var tale om udleje til en fremmed. Så for selskabet er den eneste finte, at det er markedslejen, som skal medregnes som lejeindtægt og ikke den faktisk betalte leje.

For forældrene kan det til gengæld have nogle andre konsekvenser, når der foretages forældrekøb gennem et selskab. Der er nemlig risiko for, at der også skal ske en beskatning af forældrene, altså udover den beskatning der sker af selskabet, som følge af de særlige skærpede regler for hovedaktionærer. Disse regler er vedtaget for at sikre, at hovedaktionærer beskattes af den fulde værdi af det gode, de får stillet til rådighed.

Det kan medføre, at forældrene skal beskattes af fri bolig, da praksis på området er blevet udvidet fra kun at gælde boliger, som blev stillet til rådighed direkte for aktionæren, til også at omfatte boliger der stilles til rådighed for dennes nærtstående. De skærpede regler for hovedaktionærer betyder, at der skal ske opgørelse af lejen for boligen efter nogle skematiske regler, som i mange tilfælde overstiger markedslejen. Lejen skal beregnes som 6% af ejendomsværdien indtil kr. 3.040.000 og 8% af den del af ejendommen, som overstiger dette beløb jf. ligningslovens § 16, stk. 9. Såfremt barnet betaler en leje til selskabet, kan denne betaling modregnes i den opgjorte skattepligtige værdi.

²⁶ "Skat og forældrekøb - i selskabsform" - <https://finans.dk/protected/finans/penge/ECE10809964/spoerg-om-penge-skat-og-foraeldrekoeb-i-selskabsform/?ctxref=ext>

Der er også en risiko for, at der skal ske en beskatning af barnet, såfremt barnet betaler en leje som ligger under markedslejen, da dette anses som en gave som følge af forældrenes indflydelse i selskabet. Fordelen som barnet har haft, som følge af den lave leje, vil blive anset som en gave fra forældrene til barnet. Der er en skattefri grænse på gaver til børn på kr. 64.300, så det vil kun være i det omfang, at fordelene, sammenlagt med eventuelt øvrige gaver som der modtages fra forældrene, overstiger dette beløb, at der vil ske en beskatning.

I forbindelse med afståelse af boligen er der også en enkelt forskel, nemlig at der her ikke er mulighed for at sælge til ejendomsvurderingen +/- 15%, som det er tilfældet, når det er forældrene selv, som har købt ejendommen til barnet. I selskabet er der som udgangspunkt mulighed for at anvende markedsværdien eller den offentlige vurdering, men altså uden nogen mulighed for regulering.

8.2 Handel mellem hovedaktionær og selskab

Det helt overordnede princip i dansk lovgivning for handel mellem nærtstående parter er armslængdeprincippet, hvilket går ud på, at handel mellem nærtstående parter skal udføres på markedsmæssige vilkår. Den overordnede bestemmelse vedrørende handel med fast ejendom mellem parter med interessefællesskab, som for eksempel hovedaktionær og selskab, er da også, at det er handelsværdien, som skal anvendes, altså skal salget ske på samme vilkår og til samme pris, som der ville kunne sælges til, såfremt der var tale om salg mellem uafhængige parter. Såfremt der ikke er sket ombygninger eller moderniseringer siden sidste offentlige ejendomsvurdering, kan denne ifølge administrativ praksis ligges til grund for vurderingen af, om handelen mellem nærtstående anses for at være i overensstemmelse med armslængdeprincippet. Vurderer Skat, at den gældende ejendomsvurdering ikke er retvisende for den pågældende ejendoms værdi, er de ikke bundet af at anvende ejendomsvurderingen som grundlag for vurderingen. Der er ved handel mellem nærtstående parter som for eksempel selskab og hovedaktionær ikke mulighed for at afvige +/-15% fra ejendomsvurderingen, som det er tilfældet ved for eksempel forældre køb, som ovenfor gennemgået. Denne mulighed for afvigelse fra ejendomsvurderingen er kun gældende indenfor gaveafgiftskredsen.

Nogle typer af erhvervsejendomme handles sjældent, og det kan derfor være vanskeligt at finde handelsværdien på disse. I disse tilfælde kan ejendomsvurderingen ligges til grund, da denne er Skats vurdering af en ejendoms handelsværdi. Dette er også gældende, selvom ejendomsvurderingerne fra 2011 stadig er fastfrosset, der gælder dog ovenstående regler om, at der ikke må være sket ombygning eller modernisering, efter ejendomsvurderingen er foretaget. I næste kapitel gennemgås de nye ejendomsvurderinger, som er under udarbejdelse, og formålet med disse er, at ejendomsvurderingen fremadrettet skal være mere retvisende i forhold til at svare til handelsværdien på

en ejendom. Skat har dog, som ved alle andre erhvervsejendomme, mulighed for at fravige denne praksis, såfremt de ikke anser den gældende ejendomsvurdering for retvisende, men med for eksempel domicilejendomme kan det være svært at finde en anden vejledende handelsværdi, da disse ikke købes og sælges særligt ofte. Her kan det eventuelt være muligt at inddrage en ejendomsmægler til at foretage en vurdering, men om denne bliver mere retvisende, når der er tale om sjældent handlede ejendomstyper, er uvist.

For handel mellem nærtstående parter udenfor gaveafgiftskredsen gælder bestemmelserne også for ejendomme og ejerlejligheder, som er udlejet.

Er der tale om en ejerlejlighed eller ejendom, som handles mellem nærtstående parter uden for gaveafgiftskredsen, er der også en anden faktor, som spiller ind i forbindelse med værdiansættelsen, og det er hvorvidt lejligheden er lejet ud, og hvem den er udlejet til. Handelsværdien for en udlejet ejendom eller ejerlejlighed vurderes lavere end en "fri" ejerlejlighed, altså en som ikke er lejet ud, da købers råderet over ejendommen/ejerlejligheden begrænses af udlejningen. Administrativ praksis for ejerlejligheder som er udlejet er, at ejendomsvurderingen kan reduceres med 50%. Såfremt der er tale om en opsigelig eller tidsbegrænset lejeaftale, ændres det dog til en skønsmæssig vurdering af, hvor meget ejendomsvurderingen kan nedsættes med, udgangspunktet er det det kan være op til 20%. Det har også betydning for den vurderede handelsværdi, hvem ejendommen/ejerlejligheden er udlejet til. Sker udlejningen til nærtstående, bliver dette i praksis ikke altid taget i betragtning i forbindelse med vurdering af handelsværdien²⁷.

Vurderer Skat efterfølgende, at et salg mellem selskab og hovedaktionær ikke er sket i overensstemmelse med armslængdeprincippet, kan de foretage en korrektion, konsekvensen af en korrektion af handelsværdien afhænger af, om den opgjorte handelsværdi vurderes at være for høj eller for lav.

Såfremt en hovedaktionær sælger en ejendom til overpris til et selskab, vil forskellen mellem den af Skat vurderede handelsværdi og overdragelsessummen blive betragtet som maskeret udbytte hos hovedaktionæren, og han vil blive beskattet af dette. For selskabet får det den konsekvens, at anskaffelsessummen og et eventuelt afskrivningsgrundlag vil blive reduceret.

²⁷ "Ejendomssalg mellem nærtstående" - <http://www.bechbruun.com/-/media/Files/Videncenter/Artikler/Corporate/2016/Ejendomssalg%2Bmellem%2Bnrtstende.pdf>

Er der i stedet tale om, at et selskab sælger en ejendom til hovedaktionæren til underpris, vil Skat ligeledes kunne foretage en korrektion. Her vil der ligeledes ske beskatning af maskeret udlodning hos hovedaktionæren, mens salgssummen for selskabet vil blive reguleret til den af Skat vurderede handelsværdi, og der ville skulle opgøres en avance, som kan resultere i en fortjeneste ved salg af ejendommen, som skal beskattes.

8.3 Delkonklusion

Forældre køb kan være en rigtig stor hjælp til et ungt menneske, som skal i gang med en uddannelse, og der er derfor mange forældre, som vælger at hjælpe deres barn på denne måde, når de økonomisk er i stand til det.

Forældre køb er fordelagtigt, da der er mulighed for at overdrage ejendommen/lejligheden til barnet efter endt studie til en værdi svarende til ejendomsvurderingen +/- 15%, uden hensyntagen til værdien på ejendomsmarkedet. Det medfører, at der ikke vil blive en stor ejendomsavance, som forældrene skal beskattes af, og da barnet selv beboer ejendommen kommer det ind under parcelhusreglen, og kan dermed sælges skattefrit. Med den udvikling der har været på ejendomsmarkedet de seneste år, kan det være en meget stor værdistigning, som barnet får som gave, uden at det bliver betragtet som sådan.

Såfremt forældrene har bestemmende indflydelse i et selskab, og køber lejligheden derigennem, i stedet for at købe den privat, kan det have nogle dyre konsekvenser for både forældre og barn. Selskabet beskattes af markedslejen, uanset hvilken husleje barnet betaler. Til gengæld er der risiko for, at forældrene skal beskattes af fri bolig efter de særlig skærpede regler for hovedaktionærer, som kan betyde beskatning af et beløb, som er højere end markedslejen. For barnet kan der være risiko for en gavebeskatning, såfremt den husleje der betales, ligger under markedslejen. Når selskabet skal afstå ejendommen/lejligheden kan senest offentliggjorte ejendomsvurdering anvendes, men der er ikke mulighed for at regulere med +/- 15%, som der er når forældrene har købt ejendommen privat.

Det kan dermed konkluderes, at det vil være tilrådeligt at holde forældre køb uden for selskaber, da det kan gøre beskatning både dyrere og mere kompleks at foretage forældre købet i et selskab.

Når der er tale om afståelse af ejendomme mellem selskab og hovedaktionær er udgangspunktet, som for alle øvrige handler mellem denne type nærtstående, at handler skal ske i overensstemmelse med armslængdeprincippet. Det er dog i forbindelse med afståelse af fast ejendom mellem selskab

og hovedaktionær accepteret at anvende den senest offentliggjorte ejendomsvurdering i forbindelse med bestemmelse af afståelsessummen, men med det forbehold at Skat kan foretage en ændring, såfremt de vurderer, at ejendomsvurderingen ikke er retvisende.

9 De nye ejendomsvurderinger

Allerede tilbage i 2013 blev de årlige ejendomsvurderinger suspenderet, da det anvendte vurderingssystem blev anset for udfordret, og de vurderinger, som blev opgjort på baggrund af det anvendte system, var for upræcise, uigennemskuelige og uensartede. Det var blandt andet rigsrevisionen, som udtalte kritik af systemet.

I forbindelse med suspenderingen af ejendomsvurderingerne blev der nedsat et ekspertudvalg, som fik til opgave at udvikle et nyt ejendomsvurderingssystem. Det blev betegnet Engbergudvalget. Efter udvalget kom med sin endelige rapport i 2014, som viste, at der kunne udarbejdes et mere retvisende system til beregning af ejendomsvurderinger, er der af Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger²⁸ under skatteministeriet blevet arbejdet videre med projektet i samarbejde med blandt andet realkreditinstitutter, ejendomsmæglerbranchen og universiteter.

For at kunne udarbejde bedre ejendomsvurderinger har det, både for Engbergudvalget og ICE, været vigtigt at finde ud af uhensigtsmæssighederne i det gamle vurderingssystem, men også årsagerne til de udfordringer som de fandt i det daværende ejendomsvurderingssystem.

En af de store udfordringer var, at den lov som ligger til grund for ejendomsvurderingerne, er fra 1956, dog med senere ændringer, men det blev vurderet, at der var behov for en modernisering af loven. Dette skete ved lov nr. 654 af 8. juni 2017 "Ejendomsvurderingsloven". Loven trådte i kraft 1. januar 2018, og samtidig blev den gamle vurderingslov ophævet, dog med det forbehold at denne skal anvendes frem til, der er sket beregning af ejendomsvurderinger efter den nye ejendomsvurderingslov, hvilket vil sige, at i de tilfælde, hvor det er nødvendigt at ændre en ejendomsvurdering i perioden fra 1. januar 2018 og frem til udsendelse af de nye ejendomsvurderinger, vil det være bestemmelserne i den tidligere vurderingslov, som skal anvendes.

Tidsplanen for projektet med udvikling af de nye ejendomsvurderinger så oprindeligt således ud:

²⁸ I det efterfølgende omtalt ICE



Figur 7 Tidslinje for implementering af nye ejendomsvurderinger,

Kilde: <http://www.skm.dk/media/1385500/Nye-og-mere-retvisende-ejendomsvurderinger.pdf>

Allerede kort efter at den nye ejendomsvurderingslov er trådt i kraft, har det været nødvendigt med nogle justeringer, som blev vedtaget i lov nr. 278 af 17. april 2018. Disse justeringer var ligeledes gældende fra 1. januar 2018.

I forbindelse med det nye system til udarbejdelse af ejendomsvurderinger, er der fastsat tre pejlemærker til at sikre mere retvisende vurderinger. De tre pejlemærker er:

Højere træfsikkerhed: En forudsætning for boligejernes tillid er, at træfsikkerheden i vurderingssystemet bliver tilstrækkelig høj, og at vurderingerne kommer så tæt som muligt på en forventelig handelsværdi. Derfor er et centralt element i det nye ejendomsvurderingssystem, at træfsikkerheden forbedres markant.

Større ensartethed: Der har været eksempler på, at det nuværende ejendomsvurderingssystem resulterede i vurderinger, som fremstod uensartede. Der er blandt andet eksempler på, at to stort set identiske boliger i det samme boligområde er blevet vurderet mærkbart forskelligt. Det nye system vil sikre større ensartethed i vurderingerne.

Mere gennemsækelighed: Det skal kunne begrundes og forklares, hvordan vurderingsmyndigheden har vurderet en ejendom. Derudover er det afgørende, at grundlaget for den enkelte vurdering dokumenteres, registreres og lægges åbent frem for boligejerne. Det vil give hver enkelt boligejer bedre indblik i, hvorfor dennes ejendom eller grund er vurderet, som den er.

Figur 8 Mere retvisende vurderinger - tre pejlemærker,

Kilde: <http://www.skm.dk/media/1385500/Nye-og-mere-retvisende-ejendomsvurderinger.pdf>

Altså netop tre af de ting som blev påpeget som udfordringer i det gamle ejendomsvurderingssystem.

En af de ting, som blev indført med vedtagelsen af den nye ejendomsvurderingslov, var, at der skulle anvendes et forsigtighedsprincip i forbindelse med udarbejdelse af ejendomsvurderinger. Der vil altid være en usikkerhed forbundet med en ejendomsvurdering, da markedet for fast ejendom ikke er statisk, og der derfor hele tiden vil være en udvikling i markedspriserne. Formålet med forsigtighedsprincippet er, at den usikkerhed, der er forbundet med ejendomsvurderinger, skal komme ejendommens ejer til gode.

Ud fra de foreløbige test ejendomsvurderinger²⁹, som ICE har foretaget i forbindelse med udarbejdelse af det nye ejendomsvurderingssystem, vil ejendomsværdierne for enfamilieshuse stige med 26% i gennemsnit, mens grundværdierne vil stige med 47%. For ejerlejligheder vil stigningen i ejendomsværdierne i gennemsnit være omkring 46%, mens der vil være en gennemsnitlig stigning på 330% i grundværdierne. De store stigninger skyldes blandt andet, at der er sket en væsentlig stigning i priserne på ejendomsmarkedet, siden der sidst blev foretaget ejendomsvurderinger i 2011.

Den voldsomme stigning i grundværdierne for ejerlejligheder skyldes især, at der i det gamle ejendomsvurderingssystem skete en systematisk undervurdering af grundene under ejerlejligheder på baggrund af blandt andet begrænsede markedsdata og vanskeligheder med fortolkning af byggemulighederne på grundene.³⁰

Ændringerne i ejendomsvurderingerne svinger naturligvis, afhængigt af hvor i landet den pågældende ejendom er beliggende. Det samme er gældende for ændringerne i grundværdierne. Det anses som naturligt, at der vil være forskelle imellem de enkelte regioner, da der generelt har været en tendens til, at der har været større stigning i priserne på ejendomsmarkedet i de større byer. end der har i udkants Danmark.

Ser man på enfamilieshuse, ligger Hovedstadsområdet over landsgennemsnittet, når der ses på stigningen i ejendomsværdierne, og det samme gør sig gældende for grundværdierne. Ser man derimod på region Nordjylland, ligger stigningerne i ejendomsværdierne på niveau med landsgennemsnittet, mens stigningerne i grundværdierne for dele af regionen ligger på niveau med hovedstadsområdet.

For ejerlejligheder er det også gældende for hovedstadsområdet, at stigningerne ligger over landsgennemsnittet, både for ejendomsværdien og grundværdien. Billedet for region Nordjylland er dog

²⁹ Test Ejendomsvurderingerne er baseret på tal fra 2015

³⁰ Kilde: <http://www.skm.dk/media/1385500/Nye-og-mere-retvisende-ejendomsvurderinger.pdf>, side 20

ikke det samme for ejerlejligheder. Her vil der i nogle områder af regionen ske fald i ejendomsværdien, mens der i andre vil være en stigning over landsgennemsnittet. I forhold til grundværdierne vil der i store dele af region Nordjylland ske et fald.

At ændringerne for ejerlejligheder er så forskellige på tværs af vores relativt lille land, skyldes blandt andet, at de fleste ejerlejligheder er placeret centralt i de store byer, og derfor vil stigningerne i både ejendomsværdier og grundværdier være størst i de store byer som for eksempel København, hvor grundværdierne ud fra de testberegninger, som er foretaget, vil stige med over 450%.

Ejendomsværdiskatten beregnes på baggrund af ejendomsvurderingen, og dermed vil ændringer i disse få indflydelse på hvor meget de enkelte ejere skal betale i ejendomsværdiskat. Der kommer som nævnt ovenfor store stigninger i ejendomsvurderingerne i nogle områder, men det kommer ikke til at have indflydelse bagudrettet, såfremt man ejer en ejendom, som har været vurderet for lavt, der kommer altså ikke nogen opkrævning af ekstra skat for tidligere år som følge af for lav vurdering. Til gengæld vil der ske en tilbagebetaling til de husstande, hvor ejendomsvurderingen har været for høj, altså dem som egentlig har betalt for meget i Skat. Tilbagebetaling kan ske for perioden 2011 – 2018.³¹ Baggrunden for disse beslutninger formodes at være den viden, som lovgiverne har om, at de nuværende ejendomsvurderinger er behæftet med fejl, men da den enkelte boligejer ikke har indflydelse på vurderingen, kan denne ikke "straffes" for disse fejl, hvilket harmonerer med bestemmelserne.

9.1 Nye regler for boligskatten

En stor stigning i ejendomsvurderingerne vil, efter de nugældende regler, medføre en højere skattebetaling for den enkelte boligejer. Det er dog ikke det, der er meningen med korrektionen af ejendomsvurderingerne, hvorfor der ligeledes er indgået et forlig omkring "tryghed om boligbeskatningen". Der er tale om et bredt forlig, som er indgået mellem regeringen, Socialdemokratiet, Danske Folkeparti og Radikale venstre. Boligskatteforliget træder i kraft i 2021, hvor det nugældende forlig om boligskattestop udløber.

I forbindelse med det nye boligskatteforlig indfører man, ligesom det er gjort ved de nye ejendomsvurderinger, et forsigtighedsprincip, således, at boligskatten skal betales af et beløb som er 20% lavere end ejendomsvurderingen. Der bliver ligeledes indført en skatterabat, så nuværende boligejere ikke kommer til at betale mere i boligskat i 2021, end de gør nu.

³¹ <https://nye-ejendomsvurderinger.dk/nye-ejendomsvurderinger/>

9.2 De nye ejendomsvurderingers betydning for ejendomsavance

De nye mere præcise ejendomsvurderinger, som der gerne skulle komme efter afslutningen af ovenstående projekt, vil også få indflydelse i forbindelse med opgørelse af ejendomsavance i de tilfælde, hvor den gældende ejendomsavance kan anvendes i forbindelse med fastsættelse af en afståelsessum, for eksempel som det er tilfældet ved forældre køb. Det vil også have indflydelse i de tilfælde, hvor en anden type erhvervsejendom end forældre køb overdrages til andre nærtstående parter for eksempel i forbindelse med et generationsskifte.

Ved almindelige handler med fast ejendom anvendes ejendomsvurderingerne ikke, så her får det ikke indflydelse på opgørelse af ejendomsavancen.

9.3 Forældre køb efter de nye ejendomsvurderinger

Som det fremgik af gennemgangen af bestemmelserne vedrørende forældre køb i kapitel 8.1, er der mulighed for store besparelser i ejendomsavancebeskatningerne for forældrene og store gaver til barnet i form af værdistigninger i forhold til ejendomsvurderingen, som ikke bliver beskattet hos barnet.

Det er blevet betragtet som et skattehul, og selvom det efter de nye bestemmelser er muligt at overdrage en ejendom 20% under ejendomsvurderingen, bliver det alligevel ikke mere fordelagtigt.

Årsagen til dette er, at det især er ejendomsvurderingerne på lejligheder, som der ofte er den ejendomstype, der er tale om ved forældre køb, som vil stige voldsomt. Det forventes, at ejendomsvurderingen på lejligheder i Aarhus og København vil stige til det dobbelte, som følge af, at grundværdien på disse historisk set har været vurderet alt for lavt grundet manglende informationer.

Det betyder, at selvom det er muligt at overdrage en forældre købslejlighed til sit barn til en værdi, der ligger 20% under ejendomsvurderingen, mod de nuværende 15% vil det alligevel betyde en højere beskatning, såfremt ejendomsvurderingen er steget til det dobbelte.

Ifølge artiklen *"Skatteekspert: Fordel ved forældre køb reduceres drastisk"* råder skatteekspert Ole Aagesen forældre til at overveje salg af lejligheden til barnet, inden de nye ejendomsvurderinger

træder i kraft, da de skattebesparelser, der opnås ved at anvende de lave vurderinger, langt overstiger den reduktion af topskatten i forbindelse med renteudgifter på ejendommen, som forældrene kan opnå, mens de ejer lejligheden.³²

9.4 Delkonklusion

I løbet af 2019 kommer der nye ejendomsvurderinger som følge af en erkendelse af, at de nuværende ikke i tilstrækkeligt omfang giver en retvisende vurdering af de enkelte ejendomme.

Det forventes, at ejendomsvurderingerne i nogle områder vil stige væsentligt, herunder især hovedstadsområdet, mens der i andre områder vil ske fald i forhold til de nuværende ejendomsvurderinger.

For forældre-køb er der stor sandsynlighed for, at dette vil blive mindre attraktivt i fremtiden, som følge af, at det især er ejendomsvurderingerne på ejerlejligheder i uddannelsesbyerne, som forventes at stige markant. Det betyder, at selvom det fremadrettet bliver muligt at overdrage en forældre-købsbolig til barnet til en værdi, der ligger 20% under ejendomsvurdering mod de nuværende 15%, vil det i de fleste tilfælde ikke kunne opveje den stigning, der forventes i ejendomsvurderingerne, hvormed det skattehul som forældre-køb har været, bliver kraftigt indsnævret.

³² "Skatteekspert fordel ved forældre-køb reduceres dramatisk" - <https://stiften.dk/aarhus/Skatteekspert-Fordel-ved-foraeldrekoeb-reduceres-dramatisk/artikel/515588>

10 Skattemæssig behandling af opgjort ejendomsavance

Hvordan en opgjort avance skal behandles i skattemæssig henseende er behandlet i EBL § 6.

Som udgangspunkt skal der ske medregning i den skattepligtige indkomst i forbindelse med en fortjeneste ved salg af fast ejendom. Men ingen regel uden undtagelse jf. tidligere beskrivelse af parcelhusreglen.

Ifølge den juridiske vejledning 2018-2 afsnit C.H.1 skal der ske beskatning af fortjeneste og tab *"når fast ejendom afstås"*

- *Som led i næring*
- *Ved almindeligt salg (herunder også spekulation)*
- *Ved udlodning af arv eller gave*
- *Ved modtagelse af erstatningsbeløb*⁸³

Jf. afgrænsningen omfatter dette speciale ikke reglerne for næring, da handel med fast ejendom som led i næring ikke er omfattet af EBL, hvorfor beskatningen efter disse bestemmelser ikke vil blive gennemgået.

Hvor på selvangivelsen fortjenesten skal angives, og dermed hvilken procentsats der beskattes med, afhænger blandt andet af, om der er tale om en fysisk eller juridisk skattepligtig. Dette er fastlagt i de forskellige love, som regulerer opgørelsen af den skattepligtige indkomst for de pågældende typer af skattepligtige. For eksempel er angivelsen af ejendomsavance i et selskab omfattet af selskabsskatteloven, mens det for en personlig erhvervsdrivende, der anvender virksomhedsskatteordningen, er bestemt af VSL osv.

For at vise opgørelsen af den skat som betales af ejendomsavancen afhængigt af hvilken beskatningsmodel, der anvendes, er der nedenfor opstillet en række forudsætninger som vil blive anvendt til et eksempel på en skatteberegning for alle tre beskatningsmetoder.

10.1 Fysiske personer

For personligt erhvervsdrivende er der, som beskrevet i kapitel 6.1, mulighed for at vælge mellem tre forskellige beskatningsmetoder. Det skal ikke forstås sådan, at der er helt frit valg, da der kan

⁸³ <https://skat.dk/skat.aspx?oID=1948515&chk=215444>

være nogle begrænsninger i forhold til hvilke bestemmelser, den personligt erhvervsdrivende tidligere har været beskattet efter. Beskatningen for de tre beskatningsmetoder er gennemgået nedenfor.

10.1.1 Forudsætninger for beregningseksempel

For at kunne sammenligne effekten af de forskellige beskatningsmetoder for fysisk skattepligtige opstilles nedenfor nogle forudsætninger, så der kan foretages en skatteberegning, således at den skattebetaling, som opnås afhængigt af beskatningsmetode, kan vurderes.

Det forudsættes, at der er tale om en person, som har et resultat af virksomheden på kr. 1.000.000. Beløbet er fastsat efter et ønske om at vise en person, som har en indkomst over topskattegrænsen, for der med at vise den indflydelse det skrå skatteloft, både for topskat og kapitalindkomst, kan få i forbindelse med beskatning af ejendomsavance.

I forhold til ejendomsavancen indregnes denne med et beløb på kr. 323.000 svarende til den ejendomsavance, som blev beregnet for ejendommen Industrivej 10, Aabybro, uden afskrivning på ejendommen i kapitel 5, ved anvendelse af opgørelsesmetoden hvor anskaffelsessum beregnes ud fra ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1993 + 10%.

Årsagen til at det er ejendomsavanceberegningen uden afskrivninger der er anvendt er, at det ikke giver nogen forskel i, hvordan skatten skal beregnes for uanset om der anvendes de almindelige beskatningsregler i Personskatteloven, virksomhedsskatteordningen eller kapitalafkastordningen vil genvundne afskrivninger få samme effekt.

For overskuelighedens skyld er det valgt ikke at ligge flere forudsætninger ind i beregningseksemplet. Det er naturligvis usandsynligt, at der i den virkelige verden vil kunne findes en skatteberegning som kun indeholder to tal, men da beregningen alene skal bruges til at vise forskellen mellem den skat, der skal betales afhængigt af beskatningsmetode, anses de opstillede generelle forudsætninger for tilstrækkelige.

Der er til beregningerne anvendt skattesatserne for en gennemsnitskommune i 2017.

10.1.2 De almindelige beskatningsregler efter personskatteloven

Bestemmelserne for beskatning fysiske personer efter de almindelige beskatningsregler findes i Personskatteloven.

Fysiske personer, som beskattes efter de almindelige beskatningsregler, vil skulle indregne ejendomsavance under kapitalindkomst jf. Personskatteloven § 4 stk. 1 punkt 14. Såfremt den fysiske person har en positiv nettokapitalindkomst, vil den andel af en positiv ejendomsavance, som overstiger den negative kapitalindkomst, indgå i beregningen af bund- og topskat. Der er for positiv kapitalindkomst et skatte loft på 42%, mens skatte loftet for topskat er på 51,95%.³⁴

Skatteberegningen i henhold til bestemmelserne i Personskatteloven betyder, at overskuddet af virksomheden bliver beskattet som personlig indkomst, mens ejendomsavancen kommer ned under kapitalindkomst jf. nedenstående opstilling:

Opgørelse af indkomst			
	Før AM-bidrag	AM-bidrag	Efter AM-bidrag
Personlig indkomst			
Overskud af selvstændig virksomhed PSL	1.000.000		
Resultat af virksomhed	1.000.000	80.000	920.000
Personlig indkomst			920.000
Samlet AM-bidrag		80.000	
Kapitalindkomst			
Anden kapitalindkomst i virksomhed			323.000
Kapitalindkomst			323.000
Ligningsmæssige fradrag			
Beskæftigelsesfradrag			30.000
Ligningsmæssige fradrag			30.000
Skattepligtig indkomst			
Personlig indkomst			920.000
Kapitalindkomst			323.000
Ligningsmæssige fradrag			-30.000
Skattepligtig indkomst			1.213.000
Beregningsmæssig skattepligtig indkomst			1.213.000

Figur 9 Opgørelse af skattepligtig indkomst efter Personskatteloven
Kilde: Egen tilvirkning udarbejdet i Skat Nova

³⁴ 2017-satser

Der bliver her en skattepligtig indkomst på kr. 1.213.000. Skatten kan dermed beregnes til kr. 603.398,66 jf nedenstående skatteberegning:

Specifikation af beregnet skat mv.				
AM-bidrag				80.000,00
Bundskat	10,08 % af	1.243.000		125.294,40
Topskat (personlig indkomst)	15,00 % af	440.400		66.060,00
Topskat (kapitalindkomst)	15,00 % af	280.200		42.030,00
Sundhedsbidrag	2,00 % af	1.213.000		24.260,00
Kommuneskat	24,91 % af	1.213.000		302.158,30
Kirkeskat	0,72 % af	1.213.000	i 365 dage	8.733,60
Nedslag for beskatning over	51,95 %			-176,16
Nedslag for beskatning over	42,00 %			-27.991,98
10,08 % af 45.000 personfradrag, bundskat				-4.536,00
2,00 % af 45.000 personfradrag, sundhedsbidrag				-900,00
25,63 % af 45.000 personfradrag, kommuneskat				-11.533,50
Beregnet skat				603.398,66

Figur 10 Skatteberegning efter personskatteloven

Kilde: Egen tilvirkning udarbejdet i Skat Nova

Som det fremgår af skatteberegningen, er der givet nedslag i topskatten som følge af det skrå skateloft på 51,95% samt i beskatningen af kapitalindkomsten på over 42%.

10.1.3 Virksomhedsskatteordningen

Bestemmelserne for personligt erhvervsdrivende som anvender virksomhedsskatteordningen fremgår, som tidligere beskrevet, af VSL.³⁵

I nærværende eksempel er det forudsat, at hele overskuddet af virksomheden tages til beskatning, og at der således ikke opspares noget overskud til senere beskatning. Dette er valgt for at sikre sammenligneligheden mellem de forskellige beskatningsmetoder.

Når der sker beskatning efter bestemmelserne i virksomhedsskatteordningen, bliver ejendomsavancen til personlig indkomst, og dermed skal der også betales arbejdsmarkedsbidrag af beløbet. Ved anvendelse af virksomhedsskatteordningen bliver kapitalindkomsten under de givne forudsætninger kr. 0,- jf. nedenstående opstilling:

³⁵ I det følgende benævnt VSL

Opgørelse af indkomst

Personlig indkomst	Før AM-bidrag	AM-bidrag	Efter AM-bidrag
Overskud af selvstændig virksomhed VSO	1.000.000		
Anden kapitalindkomst i virksomhed	323.000		
Resultat af virksomhed	1.323.000	105.840	1.217.160
Personlig indkomst			1.217.160
Samlet AM-bidrag		105.840	
Kapitalindkomst			
Kapitalindkomst			0
Ligningsmæssige fradrag			
Beskæftigelsesfradrag			30.000
Ligningsmæssige fradrag			30.000
Skattepligtig indkomst			
Personlig indkomst			1.217.160
Kapitalindkomst			0
Ligningsmæssige fradrag			-30.000
Skattepligtig indkomst			1.187.160
Beregningsmæssig skattepligtig indkomst			1.187.160

Figur 11 Opgørelse af skattepligtig indkomst efter virksomhedsskatteordningen
 Kilde: Egen tilvirkning udarbejdet i Skat Nova

Nedenstående eksempel viser beregningen af skatten i virksomhedsskatteordningen foretaget ud fra de under kapitel 10.1.1 angivne forudsætninger.

Skatteopgørelse mv.**Specifikation af beregnet skat mv.**

AM-bidrag		105.840,00
Bundskat	10,08 % af 1.217.160	122.689,73
Topskat (personlig indkomst)	15,00 % af 737.560	110.634,00
Sundhedsbidrag	2,00 % af 1.187.160	23.743,20
Kommuneskat	24,91 % af 1.187.160	295.721,56
Kirkeskat	0,72 % af 1.187.160 i 365 dage	8.547,55
Nedslag for beskatning over	51,95 %	-295,02
10,08 % af 45.000 personfradrag, bundskat		-4.536,00
2,00 % af 45.000 personfradrag, sundhedsbidrag		-900,00
25,63 % af 45.000 personfradrag, kommuneskat		-11.533,50
Beregnet skat		649.911,52

Figur 12 Skatteberegning efter virksomhedsskatteordningen
 Kilde: Egen tilvirkning udarbejdet i Skat Nova

Som det fremgår af skatteberegningen, bliver den beregnede skat her kr. 649.911,52. Her er der kun nedslag i topskatten på baggrund af det skrå skatteloft. Da der ikke er nogen kapitalindkomst i det givne eksempel, er der logisk nok ikke noget nedslag i forhold til den maksimale beskatning af kapitalindkomst på 42%.

10.1.4 Kapitalafkastordningen

Bestemmelserne for anvendelse af kapitalafkastordningen fremgår ligeledes af VSL, jf. tidligere beskrivelse.

Som følge af, at ejendommen har været ejet i mere end 30 år, anses det for sandsynligt, at der ikke længere er gæld i ejendommen, hvorfor der ikke er opsat forudsætninger for renteudgifter. Som følge af denne vurdering giver det ikke mening at foretage en beregning efter bestemmelserne vedrørende kapitalafkastordningen, da den vil blive magen til beregningen i henhold til Personskatteloven. En gennemgang af hvordan beregningen af kapitalafkast skal foretages er dog medtaget.

Da det i forudsætningerne er antaget, at der ikke er afskrevet på ejendommen, og det endvidere forudsættes, at der ikke er andre poster i virksomheden, som kan indgå i kapitalafkastgrundlaget, vil dette kun beregnes som 1% af ejendommens værdi primo, altså anskaffelsessummen på kr. 1.940.000, hvorved kapitalafkastet kan opgøres til kr. 19.400. Det betyder, at såfremt der havde været renteudgifter i virksomheden, som overstiger den positive kapitalindkomst, kunne et beløb op til kr. 19.400 flyttes fra kapitalindkomst og op som fradrag i den personlige indkomst. Det betyder, at der ville skulle betales kr. 1.552 mindre i arbejdsmarkedsbidrag.

Den skattepligtige indkomst vil altså efter bestemmelserne vedrørende kapitalafkastordningen komme til at ligge under den beregnede skattepligtige indkomst ved anvendelse af Personskatteloven, i det omfang at der er renteudgifter i et niveau, som overstiger den opgjorte ejendomsavance og øvrig kapitalindkomst, således at der opstår en negativ nettokapitalindkomst. Såfremt dette ikke er tilfældet, vil den skattepligtige indkomst blive den samme som ved anvendelse af Personskatteloven, og det samme vil være gældende for den beregnede skat. I nærværende eksempel vil der, som følge af der ikke er nogen renteudgifter, således ikke være forskel på skatteberegning foretaget efter kapitalafkastordningen eller Personskatteloven.

10.2 Sammenligning af skatteberegningssmuligheder for personligt erhvervsdrivende

Som det fremgår af ovenstående beregningseksempler, bliver den beregnede skat forskellig afhængig af hvilke bestemmelser vedrørende beskatning, der anvendes. Da kapitalafkastordningen sjældent vil afvige fra Personskatteloven i forbindelse med ejendomsavance vil nedenstående sammenligning fokusere på Personskatteloven og virksomhedsskatteordningen.

Ud fra de givne forudsætninger opnås den laveste skattebetaling ved anvendelse af bestemmelserne i Personskatteloven. Forudsætningerne vurderes at være tilstrækkelige til at give et generelt billede af beskatningsmetodens betydning i forbindelse med beskatning af ejendomsavance, hvorfor det vurderes, at dette alt andet lige, altid vil være gældende.

Hvis der er tale om en fysisk person, som allerede anvender bestemmelserne i virksomhedsskatteordningen, vil denne sandsynligvis også gøre dette i forbindelse med afståelse af en ejendom. Selvom beskatningen som udgangspunkt samlet set bliver højere end ved anvendelse af bestemmelserne i Personskatteloven, har virksomhedsskatteordningen til gengæld den fordel, at der kan ske opsparing af overskud, således at det hele ikke kommer til beskatning på én gang. Der er dermed mulighed for at optimere sin skattebetaling, som oftest til topskattegrænsen, for dermed at spare denne skat. Er der tale om en virksomhed, hvor der kan være store udsving i de enkelte års resultater, vil det være fornuftigt at opspare overskud i de år, hvor resultatet er højt, og så tage opsparet overskud ud til beskatning i de år hvor resultatet ligger under topskattegrænsen. På den måde kan man helt undgå at betale topskat af den opgjorte ejendomsavance og dermed vil den samlede skattebetaling blive lavere end ved anvendelse af Personskatteloven, selvom der skal betales arbejdsmarkedsbidrag, da satsen for denne er lavere en topskattesatsen.

Det er derfor, i vurderingen af beskatningsmetode, nødvendigt at vurdere forventningerne til fremtiden, og ikke alene vurdere på baggrund af det år hvor afståelsen sker.

10.3 Selskaber

Beskatningen i selskaber er reguleret af Selskabsskatteloven.³⁶

For selskaber skal ejendomsavance medregnes i den skattepligtige selskabsindkomst, og der betales selskabsskat af avancen, som for nuværende er 22%.

³⁶ I det følgende benævnt SEL

Hertil kommer så en yderligere beskatning i forbindelse med udlodning af udbytte. Udbytte beskattes med 27% eller 42% afhængig af udbyttes størrelse. For ægtefæller kan der samlet udbetales kr. 105.800 til den lave udbytteskat, mens udbytte herover beskattes med den høje skattesats.

Det betyder, at selskabet i første omgang betaler 22% i skat af ejendomsavancen, og den beskattede ejendomsavance vil herefter være indeholdt i det overførte overskud, som selskabet har mulighed for at udlodde, hvilket medfører, at der sker en indirekte ekstra beskatning i forbindelse med udlodning af udbytte hos anpartshavere/aktionærer.

Den samlede skat der betales af en ejendomsavance i et selskab vil således være 43% eller 55% fordelt mellem selskabet og aktionærerne, da beskatningen af udbytte sker af den allerede beskattede ejendomsavance. Dermed kommer skatten til nogenlunde at svare til den skat som fysiske personer betaler.

10.4 Delkonklusion

Som det fremgår af ovenstående gennemgang af beskatningen afhængigt af, om der er tale om en fysisk eller juridisk person, er den betalte skat af en ejendomsavance forskellig, afhængig af hvilken type skattepligtig der er tale om.

For selskaber vil den direkte beskatning altid svare til selskabsskatteprocenten, og der vil derefter ske en indirekte beskatning af aktionærerne i forbindelse med udlodning af udbytte, så der samlet bliver betalt 43% eller 55%, mens der for de fysiske personer er udsving i den beregnede skat af ejendomsavancen afhængigt af, hvilken beskatningsmetode der anvendes.

Som det fremgår af ovenstående eksempler sker den laveste beskatning for fysiske personer ved anvendelse af de almindelige beskatningsregler i personskatteloven. Men som nævnt kan der alligevel være situationer, hvor der er andre forhold, som gør det mere fordelagtigt at anvende virksomhedsskatteordningen, selvom skatteudgiften umiddelbart bliver højere.

Det kan dermed endnu engang konkluderes, at det vil være fornuftigt tidligt at inddrage en rådgiver i forbindelse med afståelse af fast ejendom som falder under EBL's bestemmelser og uden for parcelhusreglen.

11 Konklusion

Formålet med nærværende speciale har været at opnå en dybdegående forståelse af bestemmelserne i Ejendomsavancebeskatningsloven, og dermed de muligheder og udfordringer som der kan opstå i forbindelse med opgørelse af en ejendomsavance i forbindelse med afståelse af fast ejendom, samt hvorledes der efterfølgende skal ske beskatning af de opgjorte ejendomsavancer.

Grundlaget for opgørelse af en ejendomsavance er Ejendomsavancebeskatningsloven, som indeholder 13 gældende paragraffer.

I henhold til Ejendomsbeskatningsloven skal der ske opgørelse af en ejendomsavance i forbindelse med salg af fast ejendom, når dette ikke sker som led i næring. Er der tale om næringssalg er ejendomsavancebeskatningslovens bestemmelser ikke gældende, hvorfor dette ikke er behandlet nærmere.

Salg af fast ejendom er et af de få steder, der er tilbage i dansk lovgivning, hvor der kan opnås skattefrihed. Det er derfor et område, som der fra skattemyndighedernes side er fokus på.

Formålet med Ejendomsavancebeskatningsloven er at beskatte salg af ejendomme, som anvendes helt eller delvist erhvervsmæssigt. Salg af en- og tofamilies kan som udgangspunkt ske skattefrit, såfremt ejendommen har tjent til bolig for ejeren og dennes familie i hele eller dele af ejertiden. Denne bestemmelse er kendt som "parcelhusreglen". Såfremt ejendommens grund overstiger 1.400 m² og der ikke er bestemmelse om, at der ikke kan ske udstykning, kan der ikke ske et skattefrit salg. og har til formål at sikre, at almindelige borger ikke bliver beskattet i forbindelse med salg af deres bopæl.

Ejendomsavance skal opgøres som forskellen mellem anskaffelsessum og afståelsessum.

Der blev i 1993 vedtaget en skattereform, som medførte en øget beskatning af ejendomsavance. For at sikre, at vedtagelsen af skattereformen ikke medførte beskatning af værdistigninger, som var opstået før 1993, blev der indført en opdeling, således at der er forskellige muligheder for opgørelse af anskaffelsessum afhængigt af, om en ejendom er erhvervet før eller efter 19. maj 1993.

For ejendomme, som er erhvervet før 19. maj 1993, er der reelt tre mulige metoder til opgørelse af anskaffelsessummen, når ejendommen er beliggende i Danmark, og valget af opgørelsesmetode kan have væsentlig indflydelse på den ejendomsavance, som bliver opgjort.

Den første værdi, der kan anvendes som anskaffelsessum, er ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1993 tillagt 10%. Den anden mulighed for opgørelse af anskaffelsessummen er den første værdi, altså ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1993 tillagt 10%, tillagt halvdelen af forskellen mellem denne værdi og ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1996. Denne opgørelsesmetode vil kun give en anden anskaffelsessum i de tilfælde, hvor ejendomsvurderingen er steget med mere end 10% i perioden fra 1993 til 1996.

Den tredje metode, der kan anvendes til beregning af anskaffelsessummen, er at anvende den faktiske kontantomregnede anskaffelsessum, som herefter kan pristalsreguleres med de satser som fremgår af Ejendomsavancebeskatningsloven for de enkelte anskaffelsesår.

Der fremgår endnu et alternativ til opgørelse af anskaffelsessummen på en ejendom beliggende i Danmark af Ejendomsavancebeskatningsloven, men denne kræver, at der inden 31. december 1993 har været fremsat anmodning fra ejeren om at få foretaget en § 4B vurdering i henhold til vurderingsloven. Det er dermed ikke en opgørelsesmetode som kan anvendes, medmindre der tilbage i 1993 blev anmodet om udarbejdelse af en sådan vurdering. Det vurderes, at det kun har været ejere, som har ment, at der var væsentlige fejl i deres almindelige ejendomsvurdering, som har valgt at få lavet en omvurdering.

For ejendomme beliggende i udlandet som er erhvervet før 19. maj 1993 er det værdien i handel og vandel eller den faktiske anskaffelsessum som skal anvendes.

For ejendomme, som er erhvervet efter 19. maj 1993, er der alene mulighed for at opgøre anskaffelsessummen som den kontantomregnede faktiske anskaffelsessum.

For både afståelsessum- og anskaffelsessum gælder det, at omkostninger som er direkte forbundet med handlen med ejendommen kan fratrækkes / tillægges i forbindelse med opgørelse af ejendomsavance.

Til afståelsessummen kan der endvidere tillægges kr. 10.000 for hvert år fra 1993 og frem til året før afståelsen, og i de år hvor der er foretaget forbedringer udover kr. 10.000, kan disse ligeledes tillægges.

I forbindelse med opgørelse af den korrigerede anskaffelsessum skal der også tages hensyn til, om der i forbindelse med salget er opstået ikke-genvundne afskrivninger. Dette vil kun ske i de tilfælde,

hvor afståelsessummen er mindre end anskaffelsessummen, da der ellers alene vil være tale om genvundne afskrivninger.

Afståelsessummen kan ikke reguleres udover nævnte salgsomkostninger.

Den opgjorte ejendomsavance skal som udgangspunkt beskattes i forbindelse med det indkomstår, hvor afståelsen er sket. Der er dog mulighed at udskyde skattebetalingen ved anvendelse af bestemmelserne om genanbringelse. Her gives der mulighed for at nedsætte anskaffelsessummen for en ejendom erhvervet i året før, samme år eller året efter afståelsen, således at skattebetalingen bliver udskudt til, der sker et salg af denne ejendom. Det er ikke muligt at foretage genanbringelse i en udlejningsejendom, medmindre denne skal udlejes til et selskab, hvor ejeren har bestemmende indflydelse, da udlejning ikke anses for erhvervsmæssig virksomhed i henhold til Ejendomsavancebeskatningsloven.

Der er foretaget eksempelberegninger, som viser forskellen i den ejendomsavance, som kan beregnes efter de forskellige opgørelsesmetoder for ejendomme, som er erhvervet før 19. maj 1993. Af disse beregninger kan det konkluderes, at der kan være store forskelle i opgjorte ejendomsavance afhængigt af, hvilken opgørelsesmetode der anvendes. For den ejendom som blev anvendt i eksempelberegninger var der en forskel på kr. 303.160 i avancen, svarende til 10,45% af afståelsessummen, og da der er tale om en ejendom med en relativ beskeden afståelsessum, kan der for større ejendomme opnås væsentligt større forskelle, og dermed en væsentlig forskel i den skat som skal betales af ejendomsavancen.

For at opnå den mest realistiske afståelsessum vurderes det, at der burde have været foretaget eksakte vurderinger af alle danske ejendomme i forbindelse med vedtagelse af skattereformen, men dette anses også for praktisk umuligt, hvorfor de opgørelsesmetoder der er vedtaget, anses for at give et så retvisende billede af ejendomsværdien pr. 19. maj 1993, som det er muligt på et generelt beregnet grundlag.

I forbindelse med salg af fast ejendom vil det være tilrådeligt at inddrage en rådgiver allerede tidligt i processen, da der er overvejelser, som det kan være værd at vurdere, allerede inden et salg foretages. Det kan blandt andet være i forhold til, hvordan en personligt erhvervsdrivende skal beskattes i forbindelse med et salg, hvor der eventuelt skal ske ændring af beskatningsmetode allerede i indkomståret før salget, såfremt der ønskes et skifte mellem for eksempel Personskattelovens bestemmelser og virksomhedsskatteordningen.

For alle virksomhedstyper er det gældende, at det er vigtigt at være opmærksom på risikoen for genvundne afskrivninger, som skal beskattes, såfremt der har været afskrevet på ejendommen, samt afståelsestidspunktet såfremt afståelsen sker lige omkring et årsskifte, da der her kan være mulighed for yderligere tillæg til anskaffelsessummen samt længere kredit med skattebetalingen ved at vente til det nye år med salget.

Da handel med fast ejendom kan medføre betydelig skattebetaling, bør det, i de situationer hvor der kan være tvivl om, hvorvidt Skat vil godkende de planlagte dispositioner, tilrådes, at der søges om et bindende svar.

Salg af fast ejendom i forbindelse med næring er ikke omfattet af Ejendomsavancebeskatningsloven, men for at kunne vurdere hvornår der ikke er tale om næring, er det nødvendigt at vide, hvornår der er tale om næring. Det er Skattestyrelsen, som vurderer, om der er tale om næring for en person, mens det er den skattepligtige, som skal løfte bevisbyrden for, at der ikke er tale om næring.

Vurdering af om der er tale om næring opstår, når en person systematisk og professionelt foretager handel med ejendomme. Der er en formodningsregel om næring, når der er tale om personer indenfor faggrupper, som beskæftiger sig med handel med ejendommen.

Der er ikke nogen facitliste for, hvornår en person vil blive betegnet som næringsdrivende med handel af fast ejendom, da det beror på en konkret vurdering af flere forhold for den enkelte person, herunder hvor tit det sker, og hvor stor en fortjeneste der opnås ved handlerne.

Det kan således konkluderes, at når først en person er blevet betegnet som næringsdrivende med salg af ejendomme, er det vanskeligt at komme ud af denne betragtning igen.

Når det kommer til salg af fast ejendom mellem nærtstående parter, er der nogle særlige bestemmelser. For forældrekøb har der været nogle særlig favorable vilkår, som har medført, at forældrene har haft mulighed for at overdrage en ejendom til barnet til en værdi svarende til ejendomsvurderingen +/- 15%. Med den udvikling, der har været på ejendomsmarkedet, har det kunnet give nogle store "gaver" til barnet, da det har kunnet afhænde ejendommen skattefrit efter overtagelse, da det selv har beboet det, og dermed kommer ind under bestemmelserne i parcelhusreglen.

For forældrenes vedkommende bliver den opgjorte ejendomsavance også i mange tilfælde væsentligt mindre som følge af, at det ikke er markedsværdien, der skal indregnes som afståelsessum, hvilket betyder, at de ikke bliver beskattet af en eventuel værdistigning, der har været i markedsprisen, men alene af ejendomsvurderingen.

Forældre køb kan også foretages gennem et selskab, hvor forældrene har bestemmende indflydelse, men dette kan medføre mere kompliceret og øget beskatning som følge af de særligt skærpede regler for hovedaktionærer, hvorfor dette ikke vurderes som fornuftigt at foretage forældre køb gennem et selskab. Samtidig er der ved forældre køb gennem et selskab ikke mulighed for at reducere ejendomsværdien med 15% i forbindelse med overdragelse af ejendommen til barnet.

Er der tale om salg mellem to interesseforbundne parter, for eksempel i form af hovedaktionær og selskab, skal handel med fast ejendom ske i overensstemmelse med armslængdeprincippet. Skat skal endeligt godkende den fastsatte afståelses- / anskaffelsessum, og såfremt de ikke vurderer, at denne er i overensstemmelse med markedsværdien, kan de ændre denne for både hovedaktionær og selskab. I praksis kan senest offentliggjorte ejendomsvurdering ligges til grund, men også her har Skat mulighed for at foretage en ændring, såfremt de vurderer at ejendomsvurderingen ikke er retvisende.

I løbet af 2019 kommer der nye ejendomsvurderinger for alle danske ejendomme som følge af, at det nuværende system til beregning af ejendomsvurderinger er vurderet utilstrækkeligt til at frembringe retvisende ejendomsvurderinger, hvorfor der er udarbejdet et nyt system til dette, som afhjælper de udfordringer, der var med det gamle system.

De nye ejendomsvurderinger vil medføre betydelige stigninger i ejendoms- og grundværdi, for især ejerlejligheder, hvor der generelt har været foretaget en alt for lav vurdering af værdien af grunden under dem, da der ikke tidligere har været tilstrækkelige oplysninger til rådighed.

Der vil være store udsving i, hvor meget ejendomsvurderingerne ændrer sig afhængigt af, hvor i landet ejendommen er placeret. Dette vurderes som naturligt, eftersom der også har været forskel på hvordan ejendomsmarkedet har udviklet sig de senere år i forskellige dele af landet.

De nye ejendomsvurderinger vil gøre det mindre fordelagtigt, når der er tale om forældre køb, da formålet med de nye ejendomsvurderinger, at de i langt højere grad skal afspejle markedsværdien,

hvormed der fremadrettet ikke vil være så store besparelser i forbindelse med anvendelse af ejendomsvurderingen til fastsættelse af salgssummen, selvom der ved ikrafttrædelse af de nye ejendomsvurderinger kan fradrages 20% i forhold til de nuværende 15%.

Det er konstateret, at den opgjorte ejendomsavance for ejendomme erhvervet før 19. maj 1993 kan variere afhængigt af hvilken opgørelsesmetode, der anvendes for anskaffelsessummen, og det samme gør sig gældende i forhold til den skat, der beregnes, afhængigt af hvilken beskatningsmodel der anvendes.

Beskatning efter bestemmelserne i virksomhedsskatteordningen vil være højere end beskatningen efter Personskatteloven, da beskatning af ejendomsavance sker i den personlige indkomst, hvilket medfører betaling af arbejdsmarkedsbidrag, i stedet for i kapitalindkomst. Virksomhedsskatteordningen har til gengæld nogle andre fordele, som for eksempel muligheden for opsparing af overskud, som alligevel kan gøre denne mere attraktiv. Da fordelene ved kapitalafkastordningen først opstår i forbindelse med, at der er negativ nettokapitalindkomst vurderes det, at denne sjældent vil give et andet resultat end Personskatteloven i forbindelse med ejendomsavance.

Det kan ligeledes konkluderes, at det er forsøgt at sikre samme beskatning af ejendomsavance ved selskaber, som ved fysisk skattepligtige, ved at der ved selskaber både sker direkte beskatning i forbindelse med opgørelse af selskabsskatten, samt indirekte beskatning i forbindelse med udbytteudlodning til aktionærerne.

Samlet set kan det på baggrunden af det i specialet bearbejdede konkluderes, at ejendomsavancer skal opgøres i henhold til bestemmelserne i Ejendomsavancebeskatningsloven under hensyntagen til de muligheder, der gives for opgørelse af især anskaffelsessum, hvilket kan medføre opgørelse af meget forskellige ejendomsavancer, som der kan vælges imellem.

Samtidig kan det konkluderes, at beskatningen af en opgjort ejendomsavance afhænger af hvilken beskatningsmetode, der anvendes for personligt erhvervsdrivende, og der kan være store udsving i, hvor meget der skal betales i skat afhængigt af beskatningsformen. For selskaber er der kun én beskatningsform, hvorfor der her ikke kan vælges.

Ud fra ovenstående kan det konkluderes, at der er mange forhold, som kan spille ind i forbindelse med opgørelse af en ejendomsavance og beskatningen heraf, hvorfor det vil være tilrådeligt at inddrage en rådgiver, når der er tale om salg af fast ejendom, som ikke falder ind under parcelhusreglen.

12 Litteraturliste

Love og vejledninger

Ejendomsavancebeskatningsloven

LBK nr 1200 af 30/09/2013

Bekendtgørelse af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom

Ejendomsavancebeskatningsloven (ej gældende længere)

LBK nr 754 af 15/09/1993

Bekendtgørelse af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom

Ejendomsavancebeskatningsloven (ej gældende længere)

LBK nr 866 af 22/10/1992

Bekendtgørelse af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom

Afskrivningsloven

LBK nr 1147 af 29/08/2016

Bekendtgørelse af lov om skattemæssige afskrivninger

Virksomhedsskatteloven

LBK nr 1114 af 18/09/2019

Bekendtgørelse af lov om indkomstbeskatning af selvstændige erhvervsdrivende

Selskabsskatteloven

LBK nr 1089 af 14/09/2015

Bekendtgørelse af lov om aktie- og anpartsselskaber

Statsskatteloven

LOV nr 149 af 10/04/1922

Lov om Indkomst- og Formueskat til Staten

Kildeskatteloven

LBK nr 117 af 29/01/2016

Bekendtgørelse af kildeskatteloven

Ligningsloven

LBK nr 1162 af 01/09/2016

Bekendtgørelse af lov om påligningen af indkomstskat til staten

Ejendomsvurderingsloven

Lov nr 654 af 08/06/2017

Vurderingsloven (ej gældende længere)

LBK nr 776 af 16/08/2000

lov om vurdering af landets faste ejendomme

Den juridiske vejledning 2018-2

Version: 3.1 – 31.07.18

Bøger, publikationer og artikler

Revisor manual 2018-1

Helmo Madsen T., Rasmussen J.

Karnov Group, 2018

Overblik Inspiration Viden – Regnskabshåndbogen 2018

PwC, 2018

Den skinbarlige virkelighed – Vidensproduktion i samfundsvidenskaberne

Andersen, Ib, 5. udgave, 2. oplag

Samfundslitteratur, 2014

Beierholm

Salg af fast ejendom 2011 - Vejledning

1994-skatteomlægningen – Skatteministeriet

<https://www.skm.dk/aktuelt/temaer/1994-skatteomlaegningen>

Rabat på ejendomme købt før 1993", Berlingske tidende, 6. maj 2015

<https://www.berlingske.dk/virksomheder/rabat-til-ejendomme-koebt-foer-1993>

Danmarks statistik – Forbrugerprisindeks, gennemsnitlig årlig inflation

<http://www.statistikbanken.dk/statbank5a/selectvarval/define.asp?PLanguage=0&subword=tabel&MainTable=PRIS9&PXSId=135366&tablestyle=&ST=SD&buttons=0>

www.OIS.dk – Din genvej til ejendomsdata

<https://www.ois.dk/>

iSAFE.NET

<http://www.isafe.dk/>

Afskrivningsregler –en historisk oversigt – Skatteministeriet

<https://www.skm.dk/skattetal/statistik/tidsserieoversigter/afskrivningsregler-en-historisk-oversigt>

Skråt skatteloft –en historisk oversigt – Skatteministeriet

<https://www.skm.dk/skattetal/statistik/tidsserieoversigter/skraat-skatteloft-en-historisk-oversigt>

TAX.DK skat & afgift: Næring

https://tax.dk/jv/cc/C_C_2_1_3_3_2.htm

Beløbsgrænser i skattelovgivningen der reguleres efter personskattelovens §20 2017-2018 - Skatteministeriet

<https://www.skm.dk/skattetal/beregning/skatteberegning/beloebsgraenser-i-skattelovgivningen-der-reguleres-efter-personskattelovens-%C2%A7-20-2017-2018>

Skat.dk: Forældrekøb

<https://skat.dk/skat.aspx?oid=2234784>

Spørg om penge: Skat og forældrekøb – i selskabsform af advokat Tommy V. Christiansen, Finans, 18. august 2018.

<https://finans.dk/protected/finans/penge/ECE10809964/spoerg-om-penge-skat-og-foraeldrekoeb-i-selskabsform/?ctxref=ext>

Ejendomssalg mellem nærtstående - Bech-Bruun af advokat Peter Nordentoft

<http://www.bechbruun.com/-/media/Files/Videncenter/Artikler/Corporate/2016/Ejendoms-salg%2Bmellem%2Bnrtstende.pdf>

skm.dk – Nye og retvisende ejendomsvurderinger

<http://www.skm.dk/media/1385500/Nye-og-mere-retvisende-ejendomsvurderinger.pdf>

skm.dk - Tryghed om boligbeskatningen

https://www.skm.dk/media/1464264/forlig_tryghed-om-boligbeskatningen.pdf

Skatteekspert: Fordel ved forældre køb reduceres dramatisk, Århus Stiftstidende, 20. maj 2018

<https://stiften.dk/aarhus/Skatteekspert-Fordel-ved-foraeldrekoeb-reduceres-dramatisk/artikel/515588>