



Folketinget, Christiansborg
Att. Skatteudvalget
1240 København K

31. marts 2006

Vedr. L 116

Vedrørende ændringerne af skattefritagelserne efter ejendomsavancebeskatningslovens §§ 8 og 9

Ved ændringsforslagene er der stillet forslag om, at der indsættes et nyt stykke i § 9. Der er tilsyneladende to betingelser, der skal være opfyldt for, at bestemmelsen bliver relevant, nemlig:

1. boligdelen er forøget efter 14. december 2005
2. fortjenesten ved salg af ejendom nr. 2 er mindre end den genanbragte fortjeneste

Dette er den direkte anledning til denne henvendelse, idet denne bestemmelse tilsyneladende i relation til "genplaceringer" efter ejendomsavancebeskatningslovens § 10 kan medføre, at der sker en dobbeltbeskatning af en mererstatning. Man overser tilsyneladende, at § 10 dækker over et forhold, der til forskel fra §§ 6A og 6C også har konsekvenser i afskrivningsloven, jf. afskrivningslovens § 24.

Eks.:

Ejendommen består (bl.a.) af et stuehus og en erhvervsbygning. Erhvervsbygningen er anskaffet til 1.000.000 kr.

Der opstår en skade på erhvervsbygningen, og der udbetales en erstatning på 1.200.000 kr. Heraf anvendes 1.000.000 kr. til genopførelse.

Efterfølgende forøges boligdelen/ejendommen ændrer karakter, således at erhvervsbygningen inddrages til boligformål. Ved salget af ejendommen afstås den tidligere erhvervsbygning til 1.000.000 kr.

Konsekvenserne efter afskrivningsloven:

Oprindeligt afskrivningsgrundlag	1.000.000 kr.
Mererstatning (Anses for foretaget afskrivning ved salg, jf. § 24, beskatning udskydes til salget)	<u>-200.000 kr.</u>
Nedskreven værdi	800.000 kr.
Salgssum	<u>1.000.000 kr.</u>

Fortjeneste	200.000 kr.
-------------	-------------

Konsekvenserne efter ændringen til § 8 (det forudsættes, at ejendommen har skiftet karakter):

Fortjeneste ved salg af ejendommen efter § 8, stk. 1-3 Stk. 5 bliver relevant	0 kr.
Fortjeneste efter § 8, stk. 5 (forslaget):	200.000 kr.

Konsekvenserne efter ændringen til § 9 (det forudsættes, at ejendommen stadig er en erhvervsjendom):

Fortjeneste efter § 9, stk. 1-3 (indeksring mv. har betydning) Stk. 4 bliver relevant	100.000 kr.
Fortjeneste efter § 9, stk. 4 (forslaget):	200.000 kr.
Genberegning af avancen efter ejendomsavancebeskatningsloven uden nedsættelsen af anskaffelsessummen på erhvervsbygningen	100.000 kr. (da den tidligere erhvervsbygning afstås som boligdel, er den skattepligtige avance fortsat den samme)

Netto har man i alt opnået en fortjeneste på 200.000 kr., opgjort således:

Salgssum	1.000.000 kr.	
Erstatningssum	<u>1.200.000 kr.</u>	
I alt		2.200.000 kr.
Anskaffelsessum	1.000.000 kr.	
Genopførelsesudgifter	<u>1.000.000 kr.</u>	
I alt		<u>2.000.000 kr.</u>
Netto		200.000 kr.

Men man beskattes i eksemplet af det dobbelte, idet der nu vil ske beskatning efter såvel afskrivningsloven som ejendomsavancebeskatningsloven af de samme 200.000 kr.

Det forekommer ikke at være holdbart. Og problemet kan som eksemplet viser tilsyneladende også opstå i relation til forslaget til § 8, stk. 5.

I øvrigt savnes der eksempler i bemærkningerne på bestemmelsens anvendelsesområde og konsekvenser, herunder hvad der skal forstås som forøgelse af boligdelen. Forstår man herved

1. forøgelse i relation til kvadratmeter
2. ændring vedrørende vurderingen eller
3. enten faktisk forøgelse eller samtidig faktisk forøgelse og vurderingsændring?

Hvis dette område skal behandles på samme måde som andre tilsvarende inden for ejendomsavancebeskatningsloven må det formentlig være afgørende, om der er sket en ændring

af vurderingen (nr. 2), idet det må påhvile myndighederne at foretage de rette vurderinger, jf. herved fx bemærkningerne til L 28 2004-2005.

Der savnes også en stillingtagen til, om fx § 6A har forrang frem for forslaget til § 9, stk. 4, eller forslaget til § 9, stk. 4 har forrang frem for § 6A.

Det noteres, at der er sket en mindre ændring af ikrafttrædelserne, jf. herved brev af 12. januar 2006.

Venlig hilsen

Jens Jul Jacobsen,
Specialkonsulent, cand. jur., Afdelingen for skat
Dansk Landbrugsrådgivning, Landscentret
Direkte 8740 51 29
E-mail: jsj@landscentret.dk