

**Skatteministeriet**  
**Den**

J.nr. 2005-418-0247

Spørgsmål 157

Til

Folketingets Skatteudvalg

Hermed sendes svar på spørgsmål nr.157 af 16. august 2005.  
(Alm. del).

Kristian Jensen

/Lise Bo Nielsen

**Spørgsmål 157:** Ministeren anmodes om at oversende et notat om de regler, der gælder for beskatning af værdistigninger, når disse kapitalgevinster ikke er skattefrie.

**Svar:** Spørgsmålet er forstået således, at spørgeren anmoder om en oversigt over de gældende regler for beskatning af fortjeneste ved salg af fast ejendom, når fortjenesten ikke er skattefri efter den såkaldte parcelhusregel.

Der henvises til vedhæftede notat.

## **Notat vedrørende beskatning af fortjeneste ved salg af fast ejendom**

Fortjeneste og tab ved salg af fast ejendom, der er erhvervet som led i den skattepligtiges næring, beskattes efter statsskattelovens regler.

I alle øvrige tilfælde behandles fortjeneste og tab ved salg af fast ejendom efter ejendomsavancebeskatningslovens regler.

### **1. Beskatning af fortjeneste ved salg af fast ejendom, der er erhvervet som led i den skattepligtiges næring**

Salg af fast ejendom henhører under den skattepligtiges næringsvej, når det er den skattepligtiges erhverv at deltage i omsætning af fast ejendom, og når den konkrete ejendomshandel indgår som et normalt led i den pågældendes erhvervsvirksomhed.

Kun ejendomme, der anses for at være et omsætningsaktiv, er skattepligtige efter reglerne for næringsejendomme. Hvis ejendommen anses for at være en anlægsinvestering, er fortjeneste ved salg af ejendommen derimod ikke skattepligtig efter disse regler. Køberen skal føre bevis for, at ejendommen er købt i anlægsøjemed.

Fortjenesten opgøres som den nominelle forskel mellem den oprindelige anskaffelsessum og afståelsessummen reduceret med henholdsvis købs- og salgskostninger, herunder kurstab på obligationer og pantebreve, der er erhvervet som led i afståelsen.

Fortjeneste beskattes som personlig indkomst, og fremkommer der et tab, er dette fuldt fradragsberettiget i den personlige indkomst.

### **2. Beskatning af fortjeneste ved salg af fast ejendom efter ejendomsavancebeskatningsloven**

Som udgangspunkt er fortjeneste ved salg af fast ejendom, bortset fra fortjeneste ved salg af næringsejendomme, skattepligtig efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Fritaget for beskatning er fortjeneste ved salg af ejerboliger, der er omfattet af den såkaldte parcelhusregel. Ligeledes er fortjeneste ved salg af stuehus til landbrugsejendom, der tjener eller har tjent til bolig for ejeren fritaget for beskatning, dvs. at afståelsessummen for selve stuehuset fratrukket anskaffelsessummen for stuehuset ikke beskattes.

Fortjeneste, der er opnået ved modtagelse af en ekspropriationsbeskatning eller ved salg til en erhverver, der efter formålet med erhvervelsen opfylder betingelserne for at ekspropriere ejendommen, er fritaget for beskatning.

Fortjenesten opgøres som afståelsessummen omregnet til kontantværdi på afståelsestidspunktet fratrukket anskaffelsessummen omregnet til kontantværdi på anskaffelsestidspunktet.

## **2.1 Opgørelse af anskaffelsessummen**

For ejendomme, der er erhvervet den 19. maj 1993 eller senere omregnes anskaffelsessummen til kontantværdi, der beregnes ved, at den kontante del af anskaffelsessummen lægges sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter på anskaffelsestidspunktet.

For ejendomme, der er erhvervet før den 19. maj 1993 kan ejeren vælge mellem 4 forskellige indgangsværdier:

1. Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med et tillæg på 10 pct.
2. Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med et tillæg på 10 pct. og med tillæg af et beløb opgjort som halvdelen af forskellen mellem denne værdi og ejendomsværdien pr. 1. januar 1996 (halvdelsreglen).
3. En § 4 B-vurdering, hvis en sådan er foretaget.
4. Den faktiske kontantomregnede anskaffelsessum evt. pristalsreguleret med tillæg af vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der er afholdt inden den 1. januar 1993, hvis denne værdi er højere end værdien opgjort efter 1, 2. eller 3.

Købsomkostninger afholdt af køber kan tillægges anskaffelsessummen.

Anskaffelsessummen forhøjes med 10.000 kr. fra og med anskaffelsesåret, og i hvert kalenderår i ejerperioden derefter. Dog ikke i salgsåret medmindre dette også er købsåret.

Anskaffelsessummen forhøjes desuden med foretagne vedligeholdelses- og forbedringsudgifter ud over 10.000 kr. pr. kalenderår. Dette gælder også for salgsåret.

Anskaffelsessummen nedsættes med afskrivninger, der ikke er kommet til genbeskatning efter afskrivningslovens § 21 samt tab, der kan fratrækkes efter afskrivningslovens § 21.

## **2.2 Opgørelse af afståelsessummen**

Afståelsessummen omregnes til kontantværdi på afståelsestidspunktet.

Salgsomkostninger afholdt af sælger kan fradrages i afståelsessummen.

## **2.3 Avanceopgørelsen**

Opgørelsen sker for hver ejendom for sig.

For ejendomme, der er købt før den 1. januar 1999, indrømmes et såkaldt ejertidsnedslag. Nedslaget betyder, at det opgjorte tab/avancen nedsættes med et ejertidsnedslag, der beregnes som 5 pct. pr. år fra det 4. ejerår, dog maksimalt 30 pct.

Ejertidsnedslaget er dog under afvikling, således at der fra og med 1. januar 2008 ikke længere gives ejertidsnedslag. Ejertidsnedslaget nedsættes med 3 pct. pr. kalenderår regnet fra 1. januar 1999.

Landbrugs- og skovbrugsejendomme kan i stedet for ejertidsnedslag foretage et bundfradrag i fortjenesten på 241.000 kr. (2005). I stedet for ejertidsnedslag eller bundfradrag kan landbrugs- og skovbrugsejendomme vælge at indeksere anskaffelsessummen, dog tidligst fra og med kalenderåret 1993.

## **2.4 Beskatning af fortjenesten**

Fortjenesten beskattes fuldt ud som kapitalindkomst. Fortjeneste, der vedrører fast ejendom under virksomhedsordningen, beskattes dog som personlig indkomst, når fortjenesten hæves.

Tab kan alene fradrages i anden ejendomsavance eller overføres til ægtefælle til modregning i anden ejendomsavance. Et resttab overføres til fradrag i senere års ejendomsavance.

Hvis ejendommen er anskaffet før 19. maj 1993, og den faktiske anskaffelsessum anvendes ved opgørelsen af anskaffelsessummen kan et evt. tab ikke overstige det tab, der kan opgøres efter ejendomsavancebeskatningslovens § 4, hvis der var anvendt indgangsværdier

## **2.5 Udskydelse af beskatning**

### **2.5.1 Succession**

Der er i særlige tilfælde mulighed for at udskyde beskatningen enten ved brug af successionsreglerne eller ved brug af genanbringelsesbestemmelserne.

Hvis der sker overdragelse af en fast ejendom mellem samlevende ægtefæller eller hvis en ejendom i forbindelse med skifte ved separation eller skilsmisse er overført til den anden ægtefælle, anses ejendommen for erhvervet på tidspunktet for den oprindelige erhvervelse. Ægtefællen succederer således i den oprindelige anskaffelsessum og overdragelsen udløser ingen beskatning.

På tilsvarende vis kan en efterlevende ægtefælle indtræde i afdødes skattemæssige stilling med hensyn til en fast ejendom, der tilhørte afdøde.

Hvis mere en halvdelen af en fast ejendom anvendes i overdragerens erhvervsvirksomhed kan overdragelse med succession ske til overdragerens børn, børnebørn, søskende, søskendes børn eller søskendes børnebørn. Adoptivforhold og stedbarnsforhold sidestilles med naturligt slægtsforhold. Overdragelse med

succession kan også ske til en medarbejder, der har en nærmere kvalificeret tilknytning til virksomheden.

### **2.5.2 Genanbringelse**

Beskatning af fortjeneste ved salg af erhvervsejendom kan udskydes ved genanbringelse i en ny erhvervsejendom. Ved blandede ejendomme skal fortjenesten anbringes i den erhvervsmæssige del af ejendommen.

Fortjenesten kan også anbringes i ombygninger, tilbygninger eller nybyggeri på en erhvervsejendom efter de samme principper som gælder for genanbringelse i en ny ejendom.

Tilsvarende gælder også for erstatnings- eller forsikringssummer, der anvendes til genopførelse af den skadelidte ejendom.