



SKATTEMINISTERIET

J.nr. 2010-511-0046

Dato: 15. april 2010

Til

Folketinget - Skatteudvalget

L 112 - Forslag til Lov om ændring af kursgevinstloven og forskellige andre love (Harmonisering af beskatning af fordringer i danske kroner og fremmed valuta og nedsættelse af beskatningen af kapitalindkomst m.v.)

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 39 af 9. april 2010. Spørgsmålet er stillet efter ønske af Jesper Petersen (SF).

Troels Lund Poulsen

/ Lise Bo Nielsen

### Spørgsmål 39:

Ministeren bedes oplyse beskatningen hos en person af en ejendomsavance efter ejendomsavancebeskatningsloven på 4 mio. kr. i henholdsvis 2009, 2010, 2011, 2012 og 2013, hvis det forudsættes, at den pågældende er gift, og ægtefællerne har en samlet kapitalindkomst på 80.000 kr. før ejendomsavance, og personen har en personlig indkomst på 700 t.kr.

### Svar:

Den pågældende skatteyder vil betale topskat af sin positive nettokapitalindkomst og dermed også af ejendomsavancen på 4 mio. kr. Forudsættes personen at være medlem af Folkekirken samt bo i en kommune, hvor det skråskatteloft har betydning, vil beskatningen af ejendomsavancen gradvist blive sænket fra 59,7 pct. i 2009 til 42,7 pct. i 2014, jf. tabel 1.

<b> Tabel 1. Beskatning af kapitalindkomst på øverste progressionstrin, 2009-2014</b>						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
				Pct.		
Maksimal beskatning	59,7	50,2	48,2	46,2	44,2	42,7
				Mio. Kr.		
Skat af ejendomsavance på 4 mio. kr.	2,39	2,01	1,93	1,85	1,77	1,71
				Pct.		
Beskatning af realt afkast	148	124	119	115	110	106
Anm:	Kapitalindkomstbeskatningen opgøres inklusiv kirkeskat på 0,738 pct. Beskatningen af realafkastet udregnes givet rente og inflationsforventninger for 2010, med en nominel rente på 3,4 og en inflation på 2 pct.					

Dermed reduceres beskatningen af ejendomsavancen fra 2,39 mio. kr. til 1,71 mio. kr.

Reduktionen af beskatningen skal imidlertid ses i lyset af, at beskatningen af kapitalindkomst er relativ høj. Kapitalindkomst beskattes nominelt, hvilket betyder, at hele det nominelle afkast beskattes. Dermed beskattes også den del af afkastet, der kompenserer for inflationens udhulning af aktivets realværdi. Ved en nominel rente på 3,4 pct. og en inflation på 2 pct., som forventet for 2010, indebærer en nominel skattesats på kapitalindkomst på 59,7 pct., at skatten udgør 148 pct. af realrenten. Dette nedsættes til 106 pct.

I eksemplet ovenfor forudsættes skatteyderen at have fravalgt den såkaldte virksomhedsordning. Dermed har skatteyderen ikke løbende kunnet nettoficere overskuddet fra virksomheden i selve driftsperioden. Dvs. det har ikke været muligt at fradrage renteudgifter til finansieringen af ejendommen i de løbende lejeindtægter. Til gengæld opnås, at hele avancen fra salget af ejendommen beskattes som kapitalindkomst. Den skattemæssigt set mest gunstige situation opstår således i tilfælde, hvor det løbende overskud/ underskud fra ejendommen beskattes i virksomhedsordningen i selve driftsperioden, men hvor virksomheden opløses i forbindelse med salget af ejendommen, idet hele avancen dermed beskattes som kapitalindkomst, jf. i øvrigt mit svar på spørgsmål 40.