

Copenhagen Business School

Afgangsprojekt

HD Regnskab og Økonomistyring

Foråret 2014

## **Beskatning af avance på en ejendomsinvestering**

Udarbejdet af:

Annette Hasselbrinck

Vejleder:

Henrik Vestergaard Andersen

## **Forkortelsesliste**

ABL	Aktieavancebeskatningsloven
AL	Afskrivningsloven
BRL	Boligreguleringsloven
EBL	Ejendomsavancebeskatningsloven
FUSL	Fusionskatteloven
JVL	Den juridiske vejledning
KGL	Kursgevinstloven
KSL	Kildeskatteloven
LEJ	Lejeloven
LL	Ligningsloven
PSL	Personskatteloven
SEL	Selskabsloven
SELS	Selskabsskatteloven
SFL	Skatteforvaltningsloven
SL	Statskatteloven

## Summary

The subject of this thesis is the treatment of gains and losses under the Danish Property Gains Tax Act (Ejendomsavancebeskatningsloven) compared to gains and losses under the Danish State Tax Act (Statsskatteloven) regarding investment properties.

The first main issue is, when is which law applicable. This topic is investigated by looking into various court rulings and recommendations from Tax authorities.

The conclusion regarding when to apply which law is complex. Court rulings and administrative practice form the guideline but in borderline cases it is a decision from the Tax authorities. The decision can be tested in court. When in doubt a binding reply from the Tax authorities might also be asked for. This is recommended regarding the case study treated.

The second main issue is an analysis of the tax consequences when applying the two laws. This is looked into first by a theoretical analysis and subsequently by applying the two laws on a real case. The treatment of gains and losses of tax depreciation under the Danish Act on Depreciation Allowance (Afskrivningsloven) and the link to the two laws is also investigated and applied to the case.

When individuals achieve a gain the Property Gains Tax Act is preferable as the gain is treated as capital gain taxed at 42 % whereas treatment according to the State Tax Act tax the gain is treated as personal income up to 56 %.

If individuals get a loss it is preferable it is treated according to the State Tax Act as they can deduct the loss in the personal income whereas according to the Property Gains Tax Act the loss is only deductible towards other property gains.

The main difference if the sold property is owned by a company is in the situation where a loss is achieved as the loss is only deductible towards other property gains if treated according to the Property Gains Tax Act but is deductible in the income if treated according to the State Tax Act.

The third issue is a description of what consequences the company structure has regarding the treatment of gains and losses. Again a problem is only seen if the loss is isolated in a company if treated according to the Property Gains Tax Act. This situation however can be avoided by merging with another company expecting to sell a property with a gain at a later stage before the sale takes place.

## Indholdsfortegnelse

Forkortelsesliste .....	1
Summary .....	2
Indholdsfortegnelse .....	4
Figurer .....	8
1. Indledning og problemformulering.....	10
1.1 Indledning .....	10
1.2 Problemformulering.....	11
1.3 Afgrænsning .....	11
1.4 Metode.....	12
1.4.1 Dataindsamling .....	13
1.4.2 Retskilder og kildekritik.....	13
1.4.3 Målgruppe.....	14
1.4.4 Opgavens opbygning.....	14
2 Begrebsdefinitioner .....	16
2.1 Erhvervsmæssig virksomhed.....	16
2.1.1 Fysiske personer.....	16
2.1.2 Juridiske personer .....	16
2.2 Spekulation .....	16
2.3 Næring.....	17
2.4 Investering.....	17
2.5 Fast ejendom.....	18
2.6 Afskrivninger .....	18
3 Ejendomsavancebeskatning.....	19
3.1 Skattemæssigt overdragelsestidspunkt .....	20

3.2 Afskrivningsberettigede bygninger .....	22
3.2.1 Installationer .....	22
3.2.2 Økonomisk afskrivningsgrundlag .....	23
3.2.3 Fysisk afskrivningsgrundlag.....	24
3.2.4 Blandet benyttelse .....	24
3.2.5 Tidsmæssig afskrivning .....	25
3.2.6 Ombygning og forbedring .....	25
3.3 Genanbringelse .....	26
3.4 Næring.....	26
3.4.1 Næringsformodningen, personer .....	27
3.4.2 Næringsformodningen, selskaber.....	28
3.4.3 Handel med fast ejendom som bierhverv .....	28
3.4.4 Afsmitning .....	29
3.4.5 Statusskift fra næring til anlæg.....	30
3.4.6 Særlige forhold.....	31
3.5 Beskatning ved salg - næring .....	32
3.5.1 Anskaffelsessummen .....	33
3.5.2 Afståelsessummen .....	34
3.5.3 Avanceopgørelse og beskatning .....	35
3.6 Beskatning ved salg - ejendomsavancebeskatningsloven .....	35
3.6.1 Anskaffelsessummen .....	36
3.6.2 Genvundne afskrivninger .....	38
3.6.3 Afståelsessummen .....	40
3.6.4 Avanceopgørelse og beskatning .....	41
3.6.5 Fusion .....	43

3.7 Beskatning ved salg af selskab .....	44
3.7.1 Tinglysningsafgift .....	44
3.7.2 Tilbudspflicht .....	45
3.7.3 Aktieavancebeskatningsloven.....	46
3.7.4 Opgørelse af fortjeneste og tab ved salg af aktier.....	47
3.7.5 Opgørelse af koncernindtægt .....	47
4 Case .....	49
4.1 Selskaberne .....	49
4.1.1 Vedtægter .....	49
4.1.2 Selskabsstruktur .....	49
4.1.3 Selskabskapital .....	50
4.1.4 Baggrund for køb og valg af selskabsstruktur .....	50
4.2 Ejendom 1 .....	50
4.2.1 Salg efter EBL - overskud.....	51
4.2.2 Salg efter næringsreglerne - overskud.....	53
4.2.3 Salg af selskab .....	54
4.2.4 Salg efter EBL – ikke-genvundne afskrivninger .....	55
4.2.5 Salg efter EBL – ikke-genvundne afskrivninger og tab.....	56
4.2.6 Salg efter næringsreglerne – tab .....	58
4.3 Ejendom 2 .....	59
4.3.1 Salg efter EBL – overskud.....	60
4.3.2 Salg efter næringsreglerne – overskud .....	61
4.3.3 Salg efter EBL – ikke-genvundne afskrivninger .....	62
4.3.4 Salg efter EBL – ikke-genvundne afskrivninger og tab.....	64
4.3.5 Salg efter næringsreglerne – tab .....	65

4.4 Ejendom 3 .....	66
4.4.1 Salg efter EBL .....	67
4.4.2 Salg efter næringsreglerne.....	69
4.5 Analyse .....	69
5 Konklusion.....	71
Litteratur-og kildefortegnelse .....	73
Bilag 1 Oversigt Ejendomsavancebeskatningsloven.....	75



## Figurer

<i>Figur 1: Tinglyste salg for typiske investeringsejendomme fra 2002 til 2012 .....</i>	<i>10</i>
<i>Figur 2: Summarisk overblik over ejendomsavancebeskatning:.....</i>	<i>20</i>
<i>Figur 3: Avanceopgørelse og beskatning, næring .....</i>	<i>35</i>
<i>Figur 4: Genvundne afskrivninger, fortjeneste.....</i>	<i>38</i>
<i>Figur 5: Delvist genvundne afskrivninger.....</i>	<i>39</i>
<i>Figur 6: Genvundne afskrivninger, tab.....</i>	<i>40</i>
<i>Figur 4 fortsat: Avanceopgørelse og beskatning, fortjeneste.....</i>	<i>41</i>
<i>Figur 5 fortsat: Avanceopgørelse og beskatning, delvist genvundne afskrivninger.....</i>	<i>42</i>
<i>Figur 6 fortsat: Avanceopgørelse og beskatning, tab .....</i>	<i>43</i>
<i>Figur 7: Selskabsstruktur case organisation.....</i>	<i>49</i>
<i>Figur 8: Ejendom 1, salg efter EBL - overskud .....</i>	<i>51</i>
<i>Figur 9: Ejendom 1, salg efter næringsreglerne - overskud .....</i>	<i>53</i>
<i>Figur 10: Ejendom 1, salg af selskab .....</i>	<i>54</i>
<i>Figur 11: Ejendom 1, salg efter EBL – ikke genvundne afskrivninger.....</i>	<i>55</i>
<i>Figur 12: Ejendom 1, salg efter EBL – ikke genvundne afskrivninger og tab.....</i>	<i>57</i>
<i>Figur 13: Ejendom 1, salg efter næringsreglerne - tab .....</i>	<i>58</i>
<i>Figur 14: Ejendom 2, salg efter EBL - overskud.....</i>	<i>60</i>
<i>Figur 15: Ejendom 2, salg efter næringsreglerne - overskud .....</i>	<i>62</i>
<i>Figur 16: Ejendom 2, salg efter EBL – ikke-genvundne afskrivninger.....</i>	<i>62</i>
<i>Figur 17: Ejendom 2, salg efter EBL –ikke-genvundne afskrivninger og tab .....</i>	<i>64</i>

<b>Figur 18: Ejendom 2, salg efter næringsreglerne - tab .....</b>	<b>66</b>
<b>Figur 19: Ejendom 3, salg efter EBL.....</b>	<b>67</b>
<b>Figur 20: Ejendom 3, salg efter næringsreglerne .....</b>	<b>69</b>

# 1. Indledning og problemformulering

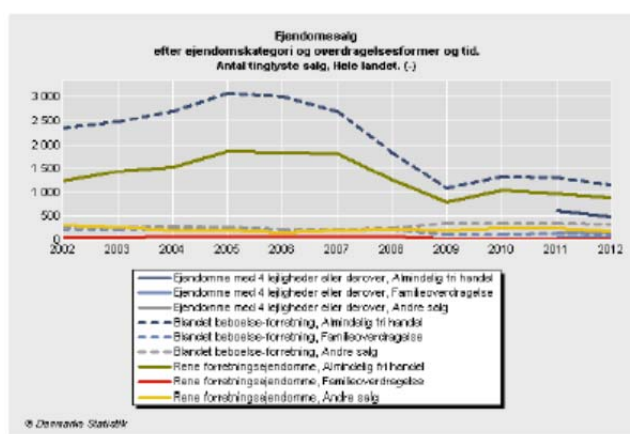
## 1.1 Indledning

Jeg arbejder med regnskabsmæssige problemstillinger, der relaterer sig til køb, drift og salg af fast ejendom i ejendomsinvesteringsselskaber til hverdag, og har derfor interesse for korrekt og optimal beskatning af ejendomsavance i disse selskaber. Området er komplekst ud fra en skattemæssig synsvinkel og kompliceres yderligere af lejelovgivningsmæssige og selskabsretlige krav.

Investeringer i fast ejendom foregår i dag oftest i regi af selskaber eller fonde, i modsætning til da jeg startede i ejendomsbranchen i 2005, hvor K/S markedet havde sin storhedstid. I forbindelse med finanskrisen satte långiverne en stopper for denne investeringsform, og de ejendomsinvesteringer jeg arbejder med i dag er alle i ApS regi.

Siden 2009 har markedet for investeringsejendomme været præget af relativt få salg i forhold til perioden 2004-2007 jf. nedenstående figur fra Danmarks Statistik.

**Figur 1: Tinglyste salg for typiske investeringsejendomme fra 2002 til 2012 1**



<sup>1</sup> Kilde:

[http://www.statistikbanken.dk/statbank5a/Graphics/MakeGraph.asp?menu=y&pxfile=20144515945136832038EJEN88.px&gr\\_type=0&PLanguage=0](http://www.statistikbanken.dk/statbank5a/Graphics/MakeGraph.asp?menu=y&pxfile=20144515945136832038EJEN88.px&gr_type=0&PLanguage=0)

Nogle af de investorer som er kunder, i den virksomhed jeg arbejder i, er nu nået til den erkendelse, at de til trods for aktiv investeringspleje må sælge nogle ejendomme med tab. Dette forhold giver anledning til en del diskussioner i branchen, og da jeg ikke hidtil har arbejdet med avanceopgørelse ved salg af fast ejendom, er jeg nysgerrig efter at forstå sammenhængene og blive i stand til at håndtere denne opgave korrekt.

## **1.2 Problemformulering**

Med udgangspunkt i indledningen kan opgavens hovedspørgsmål formuleres således:

**Hvornår beskattes avance ved salg af fast ejendom efter EBL og hvornår efter reglerne om næring?**

**Hvilken konsekvens har det skattemæssigt om avancen opgøres efter EBL og efter reglerne om næring?**

**Hvilken betydning har selskabsstrukturen for opgørelse af avance ved salg af fast ejendom?**

## **1.3 Afgrænsning**

For at sikre dybde i behandlingen af emnerne, som nævnt under problemformuleringen, er der foretaget nedennævnte afgrænsninger.

### **Investering**

Udgangspunktet for opgaven er fast ejendom anskaffet som investering. Kendetegnende er, at investor ikke selv driver virksomhed i eller bor i de pågældende ejendomme. Investeringsejendomme afgrænses derfor til ejendomme der udlejes til butik, restauration, kontor, bank, forsikring, liberale erhverv og bolig. Emner der udelukkende gælder for private boliger, skov og landbrug er derfor ikke behandlet i opgaven.

## **Afskrivningsberettigede bygninger**

Kun forhold der er relevante for afskrivningsberettigede investeringsejendomme jf. afgrænsningen af disse behandles.

## **Investor**

Casen som behandles i opgaven tager udgangspunkt i en konkret udenlandsk investor, som trådte ind på det danske ejendomsmarked i 2010. Investor er et engelsk aktieselskab (Ltd) med danske datterselskaber i ApS form.

Den engelske investor har ikke valgt international sambeskatning, dvs. sambeskatning finder kun sted i den danske koncern.

Investor er ikke orienteret om opgaven, hvilket betyder at ejendommene i casen er anonymiseret.

## **Tidshorisont**

Fokus for opgaven er de forhold, der gør sig gældende for investeringer foretaget fra 2010 og fremefter. Investeringer foretaget før indførelsen af EBL og de dermed forbundne overgangsregler behandles derfor kun kortfattet.

## **Læserne**

Den regnskabsmæssige og skattemæssige sammenhæng behandles ikke, da læserne forventes at være bekendt hermed.

## **1.4 Metode**

For at afklare de i problemformuleringen nævnte spørgsmål arbejdes der med følgende underpunkter:

- Afklaring af begreber
- Lovgivning på området
- Domme og afgørelser på området
- Case eksempler med udgangspunkt i en konkret engelsk investor

Opgaven er udarbejdet med udgangspunkt i juridisk metode og tager derfor udgangspunkt i gældende dansk lovgivning. I opgaven refereres til love med paragrafhenvi­sing, som vurderes relevante i forhold til problemstillingen.

### **1.4.1 Dataindsamling**

Dataindsamlingen er foregået efter den kvalitative metode ved søgning på internettet, læsning af bøger og artikler samt drøftelser med vejleder, kolleger og bekendte i revisionsbranchen med kendskab til emnet. De anvendte kilder er specificeret i fodnoter samt i litteratur- og kildefortegnelsen bagest i opgaven. Kildematerialet, som er brugt i opgaven, er vurderet i forhold til væsentlighed for problemformuleringen. Ikke alle kilder i litteratur- og kildefortegnelsen er anvendt direkte i opgaven, men har fungeret som inspiration og givet forståelse for emnet.

### **1.4.2 Retskilder og kildekritik**

Opgaven tager udgangspunkt i de primære retskilder, som er lovgivning. Skatteretten er en del af det lovgivningskompleks der benævnes offentlig ret og har sit udspring i GRL § 43, dvs. man kan kun opkræve skat, når det er legaliseret i en lov. Skatteretten har en del speciallovgivning som bl.a. EBL og AL, som har forrang for generel lovgivning som f.eks. SL jf. lex specialis princippet.

Opgaven anvender ligeledes sekundære retskilder, som er domme, cirkulærer og vejledninger, til forståelsen af lovgivningens anvendelse i praksis.

Der kan opstilles et retskildehierarki, hvor ingen lavere placerede retskilder må være i strid med højere placerede retskilder. Retskildehierarkiet består af:

- love,
- bekendtgørelser – udstedes med hjemmel i lov og skatteyderen kan støtte ret på disse,
- domme,
  - Højesteret
  - Østre og vestre landsret
  - Byretten
- Skatteankenævn / Landsskatteret– administrative klageinstanser. Administrative afgørelser kan indbringes for domstolene jf. SFL § 48 og 49.

- administrative cirkulærer – generelle tjenestebefalinger i form af meddelelser og vejledninger fra SKAT

Domstolenes afgørelser skal følges af myndighederne og det betyder, at opgaven søger at belyse relevante problemstillinger med udgangspunkt i disse, hvor det har været muligt at finde relevante afgørelser.

Opgaven benytter sig ligeledes i stort omfang af Den juridiske vejledning, da JVL er SKATs opfattelse af gældende ret og gældende administrativ praksis. Ganske vist er JVL kun bindende for SKATs medarbejdere, medens Skatteankenævnene ikke er bundet, men domspraksis viser, at JVL er et autoritativt udtryk for administrativ praksis. I JVL begrundes SKATs opfattelse af praksis også med henvisning til relevante domstolsafgørelser på det område der beskrives. Validiteten må derfor siges at være høj, og JVL vurderes derfor at være en god kilde til forståelsen af lovene.

Udover retskilderne er anvendt litteratur, som det fremgår af Litteratur- og kildefortegnelsen samt materiale fra undervisning i fagene Skat og Erhvervsbeskatning på HD(R) til forståelse og fortolkning af retskilderne.

### **1.4.3 Målgruppe**

Den primære målgruppe for opgaven er censor og vejleder, da hovedformålet med opgaven er at færdiggøre min HD i Regnskab og Økonomistyring. Derudover er mit formål at udvide mine kompetencer indenfor skat på fast ejendom. Øvrige interessenter er kolleger, medstuderende og andre med interesse for skat og fast ejendom, som måtte have lyst til at læse opgaven.

### **1.4.4 Opgavens opbygning**

Opgaven er opbygget med et indledende afsnit der kort redegør for baggrund, problemformulering, afgrænsning og den metodiske baggrund.

Afsnit 2 redegør herefter for de for opgaven relevante begreber, og for hvordan de anvendes i opgaven.

Afsnit 3 gennemgår først lovgivningen for ejendomsavance og de fælles forhold for de to love, som regulerer dette skatteområde. For at forstå hvilken lovgivning der skal anvendes hvornår, ses der nærmere på begrebet næring og hvilke forhold der afgør om der er tale om næring, herunder domspraksis på området. Herefter gennemgås beskatning i forbindelse med næring, hvordan avancen opgøres, og hvordan foretagne afskrivninger behandles og afslutningsvis gennemgås et eksempel. På samme måde gennemgås beskatning efter EBL samt for denne lovgivning samspillet med genvundne afskrivninger. Afslutningsvis ses der på selskabssalg i stedet for ejendomssalg.

Afsnit 4. Efter en introduktion af en række konkrete sager, anvendes teorien på disse og der afsluttes med en analyse af forskelle og ligheder i den endelige beskatning.

Afsnit 5 konkluderer på den opnåede viden.



## 2 Begrebsdefinitioner

### 2.1 Erhvervsmæssig virksomhed

#### 2.1.1 Fysiske personer

JVL<sup>2</sup>: *Selvstændig erhvervsvirksomhed er karakteriseret ved, at der for egen regning og risiko udøves virksomhed af økonomisk karakter med det formål at opnå et økonomisk overskud samt at: Virksomheden skal udøves nogenlunde regelmæssigt og gennem en ikke helt kort periode, og virksomheden må ikke være af helt underordnet omfang.* Denne definition går på fysiske personer i modsætning til juridiske personer.

Ved at definere erhvervsvirksomhed som selvstændig afgrænses lønmodtagere og honorarmodtagere.

For investering i fast ejendom fremgår det af JVL<sup>3</sup>: *Indkomst fra udlejning af fast ejendom anses som hovedregel for at være selvstændig erhvervsvirksomhed.* Undtaget er fremleje samt udlejning af sommerhuse, en- og tofamiliehuse som også benyttes af ejeren jf. TfS 1992, 223 LSR.

#### 2.1.2 Juridiske personer

Aktie- og anpartsselskaber er iflg. administrativ praksis erhvervsdrivende og det kontrolleres ved registreringen af selskaberne, at formålet i vedtægterne afspejler dette. Tidligere fremgik det udtrykkeligt af SEL, at selskaberne skulle være erhvervsdrivende<sup>4</sup>. JVL C.C.1.1 henviser til, at det skulle fremgå af SEL § 1, stk. 1, at selskaberne skal være erhvervsdrivende, men det står der ikke længere.

## 2.2 Spekulation

SKAT skelner mellem erhvervsmæssig virksomhed og spekulation.

---

<sup>2</sup> Den juridiske vejledning 2014-1, C.C.1.2.1 Selvstændig erhvervsvirksomhed, afgrænsning over for lønmodtagere

<sup>3</sup> Den juridiske vejledning 2014-1, C.C.1.1.1 Begrebet selvstændig erhvervsvirksomhed

<sup>4</sup> Jan Pedersen mfl.: Skatteretten 2, s. 356

Begrebet spekulation bliver ofte knyttet til investering i fast ejendom. Iflg. JVL<sup>5</sup> indebærer spekulationsbegrebet, at et aktiv skal være erhvervet med det formål at opnå fortjeneste ved videresalg. Endvidere er det et krav i skattemæssig forstand, at både kravet om videresalgshensigt og kravet om, at videresalget sker med henblik på at opnå fortjeneste være opfyldt allerede på købstidspunktet. Spekulation adskiller sig også definitionsmæssigt fra næring ved ikke at have den varige, systematiske karakter, som er et krav ved næring og spekulation er dermed forbeholdt nogle få enkeltstående overdragelser.

Mange ejendomshandler kan således falde ind under definitionen af spekulation, men spekulationsbeskatningen er ophævet fra 01.07.1982 ved indførelsen af EBL, dvs. såfremt ejendomshandel ikke foregår i regi af næring, så foregår al beskatning efter reglerne i EBL.

## 2.3 Næring

Næringsbegrebet defineres i JVL<sup>6</sup> ”Ved næring forstås den varige virksomhed, som en skattepligtig udøver som sin hele eller delvise levevej ved køb og salg af fast ejendom”, dvs. næring kan finde sted som hovederhverv eller som bierhverv. Såvel fysiske som juridiske personer kan beskattes efter reglerne om næring. Begrebet vil blive gennemgået nærmere i afsnit 3.4 Næring.

## 2.4 Investering

Investering i fast ejendom kan have et omsætningsaktivs eller anlægsaktivs formål.

Anlægsaktiver er f.eks. bolig, domicilejendom, erhvervsvirksomhed - generelt langsigtet kapitalinvestering og typisk kun enkelte handler.

Omsætningsaktiver er ejendomme købt med henblik på videresalg efter en kortere periode og typisk vil der være tale om hyppige handler.

---

<sup>5</sup> Den juridiske vejledning 2014-1, C.C.2.1.3.3.3 Spekulation

<sup>6</sup> Den juridiske vejledning 2014-1, C.H.2.3.1 Generelt om næring

Formålet ved erhvervelsen af en ejendomsinvestering er grundlæggende et ønske om gevinst i form af løbende forrentning af investeret kapital og / eller gevinst ved afståelse. En investerings-ejendom defineres herefter som en ejendom, som er købt med henblik på at opnå en kapitalgevinst ved salg samt evt. løbende afkast.

Den skattemæssige definition for at afgøre hvorvidt ejendomsinvesteringen er et omsætningsaktiv eller anlægsaktiv tager sit udgangspunkt i skatteyderens motiver ved aktivets erhvervelse. Dette uddybes i afsnit 3.4 om næring.

## **2.5 Fast ejendom**

Begrebet fast ejendom vil i opgaven blive brugt i overensstemmelse med Udstykningsloven § 2 som siger, at fast ejendom består af ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge noteringen skal holdes forenet.

Bygninger samt installationer som er indlagt til selve anvendelsen af bygningen defineres ligeledes som en del af den faste ejendom, medens installationer som er til brug for den erhvervsmæssige aktivitet, der foregår i bygningen henregnes til løsøre jf. Tinglysningsloven § 37 og 38.

Afståelse af fast ejendom kan ske enten ved salg af en hel ejendom eller en delejendom. En hel ejendom er således jf. definitionen som anført ovenfor ét eller flere matrikelnumre, medens en delejendom er afståelse af et areal efter reglerne om arealoverførsel eller overdragelse af en del af en fast ejendom (en parcel) betinget af udstykning jf. EBL § 3 A.

Erstatnings- og forsikringssummer, gave eller arveforskud betragtes også som afståelse jf. EBL § 2.

## **2.6 Afskrivninger**

Afskrivninger omtalt i opgaven er skattemæssige afskrivninger jf. AL § 1 og ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

### 3 Ejendomsavancebeskatning

Beskatning af ejendomsavance, fortjeneste eller tab, foregår enten efter EBL eller SL (næringsreglerne). Udgangspunktet er, at al beskatning af ejendomsavance foregår efter reglerne i EBL. Beskatning af ejendomsavance opnået ved næringsvirksomhed med handel med fast ejendom foregår efter SL.

Det fremgår af lovbekendtgørelse nr. 891 af 17. august 2006 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom som ændret ved lov nr. 335 af 7. maj 2008, lov nr. 462 af 12. juni 2009, lov nr. 521 af 12. juni 2009, lov nr. 525 af 12. juni 2009, lov nr. 725 af 25. juni 2010, lov nr. 1560 af 21. december 2010, lov nr. 254 af 30. marts 2011, lov nr. 1382 af 28. december 2011 og lov nr. 433 af 16. maj 2012, også benævnt Ejendomsavancebeskatningsloven (EBL), at loven har virkning for afståelser der sker 01.07.1982 eller senere (EBL § 15). Loven erstatter spekulationsbeskatning efter SL § 5.

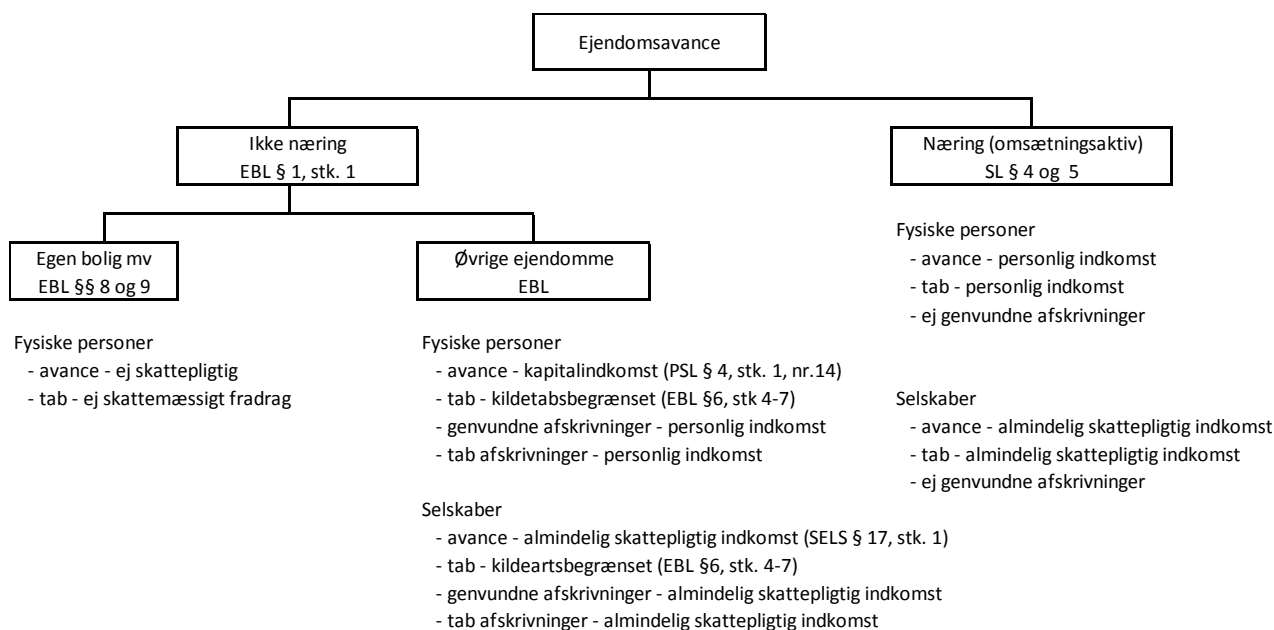
Fra 01.07.1982 beskattes avance ved salg af fast ejendom således efter EBL jf. EBL § 1, stk. 1 undtagen næring jf. EBL § 1, stk. 2. Det vil sige avance ved salg af fast ejendom, som led i næring beskattes jf. SL § 4 og 5. Ejendomsavance opnået ved spekulation, som tidligere hørte under SL § 5 opgøres efter EBL iflg. den udtømmende formulering i EBL § 1, stk. 1 og som præciseret i JVL<sup>7</sup>. EBL gælder for såvel fysiske som juridiske personer, som ejer fast ejendom i eller udenfor Danmark og, som er skattepligtige i og til Danmark, dog er selskaber omfattet af SELS§ 1, stk. 1 ikke skattepligtige af udenlandsk beliggende ejendomme, medmindre selskabet har valgt international sambeskatning efter SELS § 31 A, eller Danmark ifølge dobbeltbeskatningsaftale har beskatningsretten.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Den juridiske vejledning 2014-1, C.C.2.1.3.3.3 Spekulation

<sup>8</sup> Helle Porsfelt: Ejendomsbeskatning – afskrivning og afståelse i praksis s. 237

**Figur 2: Samarisk overblik over ejendomsavancebeskatning:**



For en detaljeret oversigt over EBL henvises til bilag 1.

### 3.1 Skattemæssigt overdragelsestidspunkt

Betydningen af korrekt skattemæssigt overdragelsestidspunkt er afgørende i forhold til hvilket år ejendomsoverdragelsen skal beskattes, herunder opgørelsen af avancen, beregning af tillæg og nedslag efter EBL, samt hvem der har afskrivningsretten<sup>9</sup>.

Fastlæggelsen af afståelsestidspunktet foretages med udgangspunkt i skatteretlige principper om retserhvervelse og pligtpådragelse. Det betyder, at det afgørende er, hvornår købsaftale / slutseddel er underskrevet, og ikke hvornår den fysiske overgang i henhold til tinglysning foregår. Det er dato for sidste underskrift, der er det skattemæssige overdragelsestidspunkt. Sagt på en anden måde, så er der ikke sammenfald mellem den skatteretlige og den aftaleretlige overgang.

Principielt er en mundtlig aftale også gyldig, men dette er bevismæssigt problematisk, og domstolene har i flere tilfælde ikke anerkendt dette, hvis det indebærer skattemæssige fordele, eksem-

<sup>9</sup> Helle Porsfelt Ejendomsbeskatning – afskrivning og afståelse i praksis s. 256

pelvis TfS 1998, 395 H hvor skatteyderen havde erhvervet ejendommen fra sin ægtefælle, som led i dennes betalingsstandsning. Dommen afgjorde, at datoen på det betingede skøde var den skattemæssige skæringsdato og ikke den dato, som parret hævdede, at de havde afholdt møde og besluttet handelen.

I mange aftaler er der forskellige krav, som skal opfyldes, for at handelen er endelig. Skattemæssigt er dette uden betydning, medmindre det er en hændelse, som er udenfor parternes indflydelse, såkaldt suspensive betingelser, som f.eks. udarbejdelse af en ny lokalplan. I sådanne tilfælde indtræder den skattemæssige skæringsdato på det tidspunkt, hvor betingelsen er opfyldt, dog således at det beror på en konkret vurdering i den enkelte situation jf. SKM 2007.241.SR. Såkaldt typekrav, som f.eks. byggetilladelse og advokat godkendelse, kaldes resolutive og har ikke opsættende virkning for den skatteretlige overdragelsesdato.

For ejendomme under opførelse, der sælges som led i næring, antages i praksis, at sælgers beskattningstidspunkt udskydes til færdiggørelsesåret iflg. Aage Michelsen m.fl.<sup>10</sup> eksemplificeret ved LSR 1977.116.

Såfremt handelen går tilbage før endeligt skøde som følge af, at der er et retsmæssigt krav på det, så genoptages den foretagne beskatning, dvs. handelen ophæves skattemæssigt. I det tilfælde at skødet er endeligt, kan sælgeren ikke længere hæve handelen, selvom køberen i strid med kravet om at handelen er betinget af købesummens betaling ikke betaler. Når sælger ved hjælp af aftalelovens regler får sin ejendom tilbage svarer dette skatteteknisk til, at der indgås en ny aftale med heraf følgende skattemæssige konsekvenser. Såfremt et retsmæssigt krav bevirker et forholdsmæssigt afslag i købesummen, genoptages den foretagne beskatning med en ny beregning af avanceopgørelsen. Det forholder sig anderledes med erstatning grundet køberens misligholdelse, hvor erstatningen tillægges sælgerens afståelsessum henholdsvis fratrækkes køberens anskaffelsessum.

---

<sup>10</sup> Aage Michelsen m.fl. Lærebog om indkomstskat s. 510

## 3.2 Afskrivningsberettigede bygninger

AL er gældende for alle ejendomme uanset om de behandles som anlægsaktiver eller omsætningsaktiver, dvs. vilkårene er ens når afskrivningerne beregnes for ejendommene, uanset om avancen ved salg efterfølgende opgøres efter reglerne om næring eller efter reglerne i EBL.

Iflg. AL § 14, stk. 1 kan man afskrive på erhvervmæssigt benyttede bygninger, og det gøres særskilt for hver enkelt bygning. Imidlertid er der mange erhvervmæssigt benyttede bygninger, som alligevel ikke er afskrivningsberettigede, og de fremgår af AL § 14, stk. 2:

1. kontor,
2. virksomhed som pengeinstitut, realkreditinstitut, kreditinstitut, garantifond, forsikrings-selskab, værdipapircentral, reguleret marked, fondsmæglerselskab samt lignende virksomhed inden for den finansielle sektor, herunder betalingsformidling,
3. drift af postvirksomhed, bortset fra bygninger, hvori der sker postsortering med industrielt præg,
4. beboelse eller hertil knyttede formål, bortset fra hoteller og campinghytter samt døgninstitutioner og bygninger, der er omfattet af lov om social service, og som udsættes for et tilsvarende slid, jf. dog nr. 5
5. hoteller og plejehjem der er opdelt i ejerlejligheder, eller
6. hospitaler, fødeklinikker, lægeklinikker og – huse, tandlægeklinikker, klinikker for fysioterapi samt anden virksomhed med sygdomsbehandling

Det bemærkes, at det er den faktiske anvendelse, der er afgørende for, om der kan afskrives på bygningen. Såfremt ejendommen udlejes, er det lejers anvendelse af bygningen, der er afgørende.

Retten til at fradrage ordinære afskrivninger i den skattepligtige indkomst fremgår af SL § 6, stk. 1, litra a.

### 3.2.1 Installationer

Erhvervmæssigt benyttede installationer i ikke-afskrivningsberettigede ejendomme kan også afskrives, f.eks. varmeanlæg i kontor- og boligejendomme, jf. AL § 15, stk. 2.

### 3.2.2 Økonomisk afskrivningsgrundlag

For at kunne beregne afskrivningens størrelse skal afskrivningsgrundlaget beregnes. Indledningsvis skal købesummen kontantomregnes jf. AL § 45. Kontantværdien opgøres som den kontante del af købesummen + alle handelsomkostninger inkl. ejendomsmægler, men ekskl. projektkomkostninger og udbyderhonorar til rådgiver, som skal behandles som etableringsudgift jf. SKM2008.967.HR plus kursværdien af alle aktivets gældsposter, men ekskl. kurstab og finansieringsomkostninger jf. JVL<sup>11</sup>. Handles der kontant og der efterfølgende optages lån i ejendommen, så skal der ikke foretages kontantomregning af købesummen.

Købesummen skal deles op i bygninger, installationer, grund, kunstnerisk udsmykning, og evt. driftsmidler, hvis de indgår i handlen. Driftsmidler opgøres under ét, øvrige aktiver opgøres for hvert enkelt aktiv jf. AL § 45, stk. 2. Opdelingen skal være skriftlig og er bindende for både køber og sælger.

Det antages, at køber og sælger har modstridende interesser og derfor når frem til en fornuftig fordeling.

Såfremt sælger er en fysisk person, så ønsker sælger at minimere genvunde afskrivninger, da de beskattes som personlig indkomst, som har en højere skattesats end ejendomsavance, der beskattes som kapitalindkomst. Hvis køber ligeledes er en fysisk person, så er køber interesseret i så høj en værdi som muligt af afskrivningsberettigede aktiver, således at afskrivningerne bliver så store som muligt.

Når både køber og sælger er selskaber, så har sælger ikke nogen speciel interesse i fordelingen, da såvel genvundne afskrivninger som avance beskattes med samme sats, men køber er motiveret for at få så stor en andel af købesummen allokeret til de afskrivningsberettigede aktiver som muligt af hensyn til de dermed forbundne afskrivningsmuligheder.

---

<sup>11</sup> Den juridiske vejledning 2014-1, C.C.2.4.4.3 Afskrivningsgrundlag, bygninger og installationer



Såfremt SKAT efterfølgende ændrer fordelingen vil det påvirke skatteansættelsen for begge parter jf. AL § 45, stk. 3. SKAT vil som udgangspunkt acceptere parternes fordeling, medmindre den er åbenlys forkert, hvilket kunne tænkes at være tilfældet f.eks. ved nærtstående parter.

### 3.2.3 Fysisk afskrivningsgrundlag

Om der er tale om en eller flere bygninger afgøres rent fysisk.

En ellers ikke-afskrivningsberettiget bygning, som ligger i tilknytning til en afskrivningsberettiget erhvervsbygning betragtes som accessorisk, såfremt der er en både geografisk og økonomisk tilknytning til den afskrivningsberettigede bygning og bliver derved afskrivningsberettiget jf. AL § 14, stk. 3. Geografisk tilknytning er iflg. praksis inden for nogle få hundrede meter og økonomisk tilknytning betyder, at bygningen anvendes til et formål der tjener driften af den afskrivningsberettigede bygning.

### 3.2.4 Blandet benyttelse

Hvis en bygning anvendes både til afskrivningsberettiget og ikke-afskrivningsberettiget formål, kan der kun afskrives på den del af anskaffelsessummen, der forholdsmæssigt svarer til den afskrivningsberettigede bygningsdels etageareal, jf. AL § 19, stk. 1. Anvendes under 25 % af bygningens etageareal til afskrivningsberettiget formål, kan der kun afskrives på det afskrivningsberettigede areal, hvis det er mindst 300 kvadratmeter jf. AL § 19, stk. 4.

Eksempel erhvervsejendom med blandet benyttelse:

Stuetage	Butik	500 m <sup>2</sup>
1. sal	Kontor	500 m <sup>2</sup>
2. – 5. sal	Bolig	2.000 m <sup>2</sup>
Ejendom i alt		3.000 m <sup>2</sup>

Afskrivningsberettiget areal, butik:  $500 \text{ m}^2 / 3.000 \text{ m}^2 \times 100 = 16,7 \%$ , men da arealet er større end 300 m<sup>2</sup> kan der afskrives forholdsmæssigt

Eksempel erhvervsejendom med blandet benyttelse:

Stuetage	Butik	200 m <sup>2</sup>
1. sal	Kontor	200 m <sup>2</sup>
2. – 5. sal	Bolig	800 m <sup>2</sup>
Ejendom i alt		1.200 m <sup>2</sup>

Afskrivningsberettiget areal, butik:  $200 \text{ m}^2 / 1.200 \text{ m}^2 \times 100 = 16,7 \%$  og arealet er mindre end 300 m<sup>2</sup> kan der ikke afskrives forholdsmæssigt. Der kan imidlertid stadig afskrives på installationerne.

Ombygnings- og forbedringsudgifter i blandede benyttede bygninger kan afskrives fuldt ud, hvis udgifterne er direkte henførbare til den afskrivningsberettigede del jf. AL § 19, stk. 2 og kan følgelig ikke afskrives, hvis de er direkte henførbare til den ikke-afskrivningsberettigede del. Hvis ombygnings- og forbedringsudgiften ikke er direkte henførbare anvendes en forholdsmæssig fordeling efter areal jf. AL § 19, stk. 3.

### 3.2.5 Tidsmæssig afskrivning

Bygninger og installationer er afskrivningsberettigede fra og med det indkomstår de erhverves og benyttes erhvervsmæssigt jf. AL § 16 og kan afskrives med op til 4 % om året<sup>12</sup> jf. AL § 17, stk. 1. For installationer i afskrivningsberettigede bygninger og som er anskaffet sammen med bygningen behandles og afskrives disse som en bestanddel af bygningen jf. AL § 15 stk. 1.

Der er ikke mulighed for at afskrive i de indkomstår, hvor der ikke har fundet afskrivningsberettiget anvendelse af bygningen eller installationerne sted jf. AL § 20, stk. 2.

### 3.2.6 Ombygning og forbedring

Udgifter til ombygning eller forbedring afskrives særskilt jf. AL § 18 og kan afskrives fra og med det år, hvor udgiften er afholdt og bliver benyttet. Ombygning og forbedring sætter ejendommen i

---

<sup>12</sup> Fra og med indkomståret 2008 blev afskrivningssatsen sat ned fra 5 % til 4 %.

bedre stand end ved anskaffelsen i modsætning til vedligehold, som udelukkende holder ejendommen i samme stand som ved anskaffelsen. Såfremt ombygningen eller forbedringen plus årets vedligehold ikke overstiger 5 % af afskrivningsgrundlaget for den bygning eller installation som udgifterne vedrører, kan i stedet fradrages straks jf. AL § 18, stk. 2. Beløb over 5 % afskrives på sædvanlig vis. Straks afskrivninger på ombygninger og forbedringer kan ikke finde sted i anskaffelsesåret og i salgsåret jf. AL § 18, stk. 3, 2. punkt. For straks fradrag gælder, at det kun kan udnyttes i det år hvor udgiften er afholdt.

### **3.3 Genanbringelse**

For erhvervsejendomme gælder en særlig genanbringelsesregel, hvorved beskatningen kan udskydes. Såfremt sælger i samme år, det forudgående år eller det følgende år køber en ny erhvervs-ejendom, kan avancen fratrækkes i anskaffelsessummen for den nye ejendom, således at beskatning på afståelsestidspunktet kan undgås jf. EBL § 6A stk. 2, nr. 1. Genanbringelsesreglerne gælder ikke genvundne afskrivninger, som skal beskattes efter reglerne i AL.

Da reglen ikke gælder for udlejningsejendomme jf. EBL § 6 A stk. 1, uanset om der er tale om udlejning til beboelse eller udlejning til en lejer, der anvender ejendommen til erhvervsmæssig virksomhed jf. JVL<sup>13</sup> vil denne mulighed ikke bliver uddybet, da den dermed ikke kan benyttes på investeringsejendomme, som defineret i denne opgave.

### **3.4 Næring**

Grundlæggende er det skatteyderens formål med anskaffelsen som enten anlægsaktiv eller omsætningsaktiv, der er afgørende for hvorvidt avancen skal opgøres efter EBL eller efter næringsreglerne.

En del handler hører imidlertid ikke klart til i den ene eller den anden kategori, hvilket der er flere årsager til.

---

<sup>13</sup> Den juridiske vejledning 2014-1, C.H.2.1.11.2 Genanbringelse af fortjeneste ved erhvervelse af ny ejendom

Næringsbegrebet for så vidt angår fast ejendom er fastlagt gennem domstolsbehandling af mange enkeltsager. Iflg. JVL<sup>14</sup> behandles ejendomssalg erhvervet ved spekulation som udgangspunkt efter EBL. SKAT lægger i konsekvens heraf vægt på følgende forhold ved vurderingen af hvorvidt der er tale om næring:

- *"Ejerens professionelle tilknytning til ejendomsmarkedet*
- *Omfanget af ejerens handel med fast ejendom*
- *Er der tale om transparente selskaber, der sælger?*
- *Er der tale om afsmitning fra aktionærer mv. til et aktieselskab mv., der sælger?*
- *Er der tale om overdragelse mellem ægtefæller og eventuel afsmitning?*
- *Er der tale om overdragelse ved succession?*
- *Er der tale om overdragelse af faste ejendom ved arv eller gave og eventuel afsmitning?*
- *Er der tale om, at ejendommen er en anlægsinvestering, eller er ejendommen overgået til anlægsformuen?*
- *Hvad var formålet med at anskaffe ejendommen?*
- *Hvordan er ejendommen erhvervet?*
- *Er der tale om anden afståelse end salg?"*

### **3.4.1 Næringsformodningen, personer**

I praksis vil visse faggrupper med professionel tilknytning til ejendomsmarkedet på forhånd blive betragtet som næringsdrivende med fast ejendom, såfremt de deltager i ejendomshandel for egen regning:

- ejendomsmæglere/handlere
- håndværkere der opfører / sælger fast ejendom eller deltager i byggeentrepriser
- byggeadvokater
- bygningsingeniører
- arkitekter
- landinspektører

---

<sup>14</sup> Den juridiske vejledning 2014-1, C. H. 2.3.1 Generelt om næring

Disse faggrupper vil blive rubriceret som næringsdrivende efter ganske få salg, men Skat vil i alle tilfælde foretage en konkret vurdering.

Personer i den finansielle sektor som f.eks. realkreditinstitutternes vurderingsmænd er ikke underlagt forhåndsformodning.

Personer uden professionel tilknytning til ejendomsmarkedet kan også blive næringskattepligtige efter en konkret vurdering. SKAT lægger i disse tilfælde typisk vægt på antallet af handler og hyppigheden af handler.

Det er SKAT, der skal bevise, at skatteyderen er næringsdrivende på erhvervelsestidspunktet. Efter at bevisbyrden er løftet vil alle skatteyderens ejendomme som anskaffes efter næringsstatus er etableret, som en hovedregel være omfattet af næringsbegrebet. Enkelte ejendomme som f.eks. bopæl, domicilejendom eller særlige forhold kan bevirke, at en ejendom kan falde udenfor.

### **3.4.2 Næringsformodningen, selskaber**

For selskaber vil vedtægterne danne grundlag for næringsformodning, men andre forhold kan bevirke, at handlen skal behandles efter EBL.

For at et selskab bliver beskattet efter næringsreglen vil der udover vedtægterne blive set på den faktiske aktivitet, og som ved personer antallet af handler og hyppigheden samt i høj grad ejernes relation til og kompetencer indenfor ejendomsområdet (afsmitning), herunder om der er ydet professionel rådgivning om muligheden for gevinst ved videresalg. Det er, som ved personer, en samlet vurdering og i bund og grund gør det ingen forskel om ejendomshandel foregår i personligt eller selskabs regi, man kan ikke undgå/opnå næringsbeskatning ved at placere aktiviteten i et selskab.

### **3.4.3 Handel med fast ejendom som bierhverv**

Særlig interessant i forhold til afgørelsen af hvorvidt investeringsejendomme falder indenfor næringsafgrænsningen er afgørelsen i TfS 1996,421 V, hvor en skatteyder i en årrække sideløbende

med arbejde som lønmodtager havde arbejdet som provisionslønnet ejendomshandler. Skatteyderen havde købt og solgt 2 ejendomme samt 2 grunde over en periode fra 1986 til 1990, hvor han behandlede fortjenesten efter næringsreglerne. I 1989 køber han en ejendom som han sælger med tab i 1990 og fratrækker tabet efter næringsreglerne. Såvel Landsskatteretten som Landsretten mente imidlertid, at skatteyderen ikke havde etableret en så professionel og systematisk handel med fast ejendom, at det udgjorde hans hele eller delvise levevej og, at tabet derfor ikke var fradragsberettiget. I dette tilfælde var 5 handler ikke nok, men det kunne se ud til, at i tabssituationen stilles der større krav til skatteyderen om at bevise, at den tabsgivende ejendom rent faktisk indgår i næringsvirksomheden.

#### **3.4.4 Afsmitning**

Der er også risiko for såkaldt afsmittende effekt. Situationen kan opstå, når erhvervelse sker fra nærtstående personer eller selskaber, som med sikkerhed er næringskattepligtige. Når fast ejendom erhverves ved succession efter KSL § 33 C eller dødsboskatteloven § 36 indtræder skatteyderen i evt. næringsstatus og kan ikke anfægte dette. Et eksempel er set i TfS 1989,2 HRD, hvor en murermester hvis næring bestod i at opføre ejendomme, men som ikke beskæftigede sig med egentlig ejendomshandel blev næringsbeskattet af salget af 2 udlejningsejendomme, hvor han havde arvet aktierne i det selskab som ejede ejendommene og solgte ejendommene efter kort tids ejerskab.

Der ses også afsmitning mellem selskaber og aktionærer, til trods for at selskaber er selvstændige juridiske enheder. Det kan være forhold som aktionærernes indflydelse, uddannelse, erhverv og virksomhed som indgår i vurderingen. I TfS 1988, 115 H kunne en ejendomshandler ikke afkræfte næringsformodningen. Ejendomshandleren drev personligt virksomhed med kommissionshandel med ejendomme og gennem et selskab drev han virksomhed med grundkøb, nybyggeri og salg samt handel med pantebreve. I 1979 solgte han en ejendom, som han havde købt i 1975 og siden beboet med sin familie. Højesteret afgjorde, at da ejendomshandleren på tidspunktet for køb af ejendommen gennem selskabet drev næring med køb og salg af fast ejendom var også denne ejendom omfattet af næringsreglerne.

Senest er set afsmittende virkning mellem selskaber. I SKM2013.112.SR træffer Skatterådet afgørelse om afsmittende virkning mellem selskaber. Koncernen består af 7 selskaber med i alt 42 ejendomme, hvoraf 2 selskaber kun har en enkelt ejendom. Koncernen agerer i praksis som én enhed. Skatterådet giver spørgeren medhold i, at koncernen betragtes som én enhed og skal beskattes efter næringsreglen. En domicilejendom i et af selskaberne holdes uden for næring. Denne problematik er interessant for mange ejendomsinvesteringsselskaber, da de ofte har en struktur svarende til den i sagen beskrevne. Afgørelsen er kritiseret af Jane Bolander<sup>15</sup>, da der umiddelbart skatteretligt ikke burde kunne finde afsmitning sted, da hvert selskab er en selvstændig juridisk enhed og, det derfor burde vurderes særskilt for hvert enkelt selskab, hvorvidt der er tale om næring eller ej. Jane Bolander konkluderer, at Skatterådets afgørelse *"udstrækker næringsvurderingen længere, end der er praksis for"* for de 2 selskaber, hvor der kun er 1 ejendom, og som med Skatterådets afgørelse er inddraget under næring på grund af henholdsvis moder og de øvrige døtre.

Såfremt en skatteyder køber fast ejendom i sameje eller interessentskab med næringsdrivende, er dette ikke i sig selv tilstrækkelig til, at der statueres næringsvirksomhed for samtlige medejere. Et eksempel findes i UfR 1982,443 H hvor en gårdejer indskød et jordstykke fra sin gård i et interessentskab, som udelukkende havde til formål at administrere udstykningen og salget. Dommen afgjorde, at gårdejeren ikke skulle næringsbeskattes, da han ikke ville blive beskattet af fortjenesten, hvis han selv havde forestået salget af det pågældende areal.

### **3.4.5 Statusskift fra næring til anlæg**

Da det er hensigten på erhvervelsestidspunktet, der som hovedregel afgør hvorvidt der er tale om næring eller ej, så er det et spørgsmål om det kan bevises, at en ejendom er overgået til anlægsaktiv og hvordan. Dette er imidlertid uklart. Der er flere eksempler på, at ejertid alene er ikke nok til skift. En ejertid på 12 år var iflg. Højesteret (TfS 2003,336 H) ikke nok til at ændre status. Ejendommen var anskaffet som led i næring, og det blev ikke tillagt vægt, at ejeren var gået på efterløn. En ejertid på 58 år var heller ikke nok iflg. Vestre Landsret (TfS 2003, 138 V) og begrundelsen var her, at der løbende var blevet frasolgt et betydeligt antal lejligheder i samme ejendom, som var blevet næringsbeskattet.

---

<sup>15</sup> Jane Bolander: "Næring – køb og salg af fast ejendom – afsmitning" SR-skat 2013-2

Uklarheden er også behandlet i litteraturen på området. Jane Bolander<sup>16</sup> har beskæftiget sig med problematikken, og hun konkluderer:

*"Det er muligt ved en fortolkning af statsskattelovens § 5, litra a, at nå frem til, at beskatningen som næringsindkomst alene indtræder, hvis et aktiv er indgået i næringsvirksomheden, og fortsat på afståelsestidspunktet udgør en del af denne."*

Ifølge Aage Michelsen m.fl.<sup>17</sup> *"Ejertiden må dog oftest være omkring tyve år for, at den kan tillægges særlig betydning."*

### 3.4.6 Særlige forhold

Hvis man bliver næringsbeskattet, vil det være skatteyderen der skal føre bevis for at en specifik ejendom falder udenfor næringsbegrebet. Som eksempel på særlige forhold findes et eksempel i TfS 1996, 641HRD hvor skatteyderen som næringsdrivende med køb og salg af fast ejendom ikke skulle næringsbeskattes ved salg af en ferieby, da videresalg med fortjeneste var hypotetisk på tidspunktet for købet, da et videresalg kun kunne finde sted samlet, og kun til en køber der kunne opnå udlejningstilladelse, samt at formålet dermed havde haft anlægsmæssig karakter. Det er derimod f.eks. ikke tilstrækkeligt at opdele sine ejendomme regnskabsmæssigt i anlægs- henholdsvis omsætningsaktiver jf. TfS 2001, 755 H, hvor salget af 2 udlejningsejendomme, som var bogført og behandlet som anlægsaktiver fra opførelsen i hhv. 1965 og 1967 til salget i 1991 blev omfattet af næringsbeskatning. Når skatteyderen har bevist, at en specifik ejendom falder uden for næringsområdet, så behandles avancen for den specifikke ejendom efter EBL.

I SKM2007.314.VLR afgør Vestre Landsret at et selskab der ikke oprindeligt havde beskæftiget sig med køb og salg af fast ejendom efter køb af grunde for 5 mio. kr. og indgået entreprisekontrakt på 15 mio. kr. med henblik på opførelse af et ferie ejendomsprojekt, hvilket senere resulterer i et tab på 9 mio. kr. kan opgøre avancen efter næringsreglerne, da investeringens størrelse i sig selv bevirker, at det skal opfattes som, at der er påbegyndt næring med fast ejendom. Afgørelsen fore-

---

<sup>16</sup> Jane Bolander: "Skift i skattemæssig status – fra næring til anlæg", TfS 2005,21

<sup>17</sup> Aage Michelsen m.fl.: "Lærebog om indkomst skat s.506



kommer besynderlig sammenlignet med den tidligere omtalte i TfS 1996,421 V, hvor der var blevet handlet 2 ejendomme og 2 grunde, hvor fortjenesten oprindeligt var blevet næringsbeskattet, men der nægtes fradrag for tab ved salg af den femte ejendom.

### **3.5 Beskatning ved salg - næring**

For personer indgår gevinst og tab i den personlige indkomst efter PSL § 3 samt SL § 5, litra a der hjemler beskatning af en handelsfortjeneste. Specifikt fremgår af PSL § 3, stk. 2, punkt 13 at skattemæssige afskrivninger, tab og fradrag efter AL og SL for næringsbeskattede personer fradrages i den personlige indkomst.

Hvis næringen foregår i regi af virksomhedsordningen indgår indkomsten i virksomhedsindkomsten indtil overskuddet hæves fra ordningen. Ganske vist beskattes beløb hævet fra virksomhedsordningen også som personlig indkomst, men fordelingen er, at det er muligt at planlægge hvornår og hvor stort et beløb der hæves, så et evt. overskud på salg af ejendom kan hæves i år med lav indkomst og dermed reducere topskattebetaling, hvis der kun hæves op til topskattegrænsen.

Hvis næring foregår i selskabs regi indgår gevinst eller tab i selskabets almindelige indkomst jf. SELS § 17, stk. 1 dvs. beskatning foretages med 24,5 % i 2014, 23,5 % i 2015, 22 % i 2016 og efterfølgende indkomstår.

Fordelen ved at ejendomssalg beskattes som næring er således, at tab vil kunne fratrækkes ubegrænset i indkomsten jf. SL § 5, litra a. Dette er en væsentlig forskel på beskatning efter EBL, hvor tab kun kan udlignes i ejendomsavancer, der hidrører fra andre ejendomsafståelser. Dette kan være af stor økonomisk betydning for investeringsselskaber i særdeleshed med den typiske struktur, hvor hver ejendom er placeret i sit eget ApS. Dette ser jeg nærmere på under casen.

Avancen skal opgøres på grundlag af de nominelle anskaffelses- og afståelsessummer i modsætning til avance opgjort efter EBL, hvor man anvender kontantværdier. Opgørelsesmetoden beskrives i JVL<sup>18</sup>.

### 3.5.1 Anskaffelsessummen

Anskaffelsessummen er den nominelle pris, som ejeren har betalt ved køb af ejendommen med tillæg af forbedringsudgifter afholdt efterfølgende. Udgifterne skal kunne dokumenteres. Der er dog eksempler på at udokumenterede, men sandsynliggjorte omkostninger kan medregnes, som f.eks. beskrevet i JUS 48/2003, hvor det blev tilladt at medregne et skønsmæssigt fastsat beløb, men ikke det af ejeren påståede beløb. Ejeren kan også fratække alle udgifter til køb og salg af ejendommen jf. Sl § 6, litra a bl.a. advokat, revisor, landinspektør, tinglysningsomkostninger, kurs- tab og gevinster på lån.

Ligeledes gælder at værdien af eget arbejde og mestersalær (JVL<sup>19</sup>: "*Ved "eget arbejde" forstås i den aktuelle sammenhæng arbejde, som en bygningshåndværker udfører på egen fast ejendom og for egen regning, dvs. uden at modtage vederlag for det udførte arbejde.*" samt "*Ved "mestersalær" forstås en fiktiv fortjeneste, som håndværksmesteren kunne have beregnet sig, hvis han eller hun havde (om)bygget huset for fremmed regning*"), som tidligere er blevet beskattet, skal medregnes i anskaffelsessummen.

Afskrivning på næringsejendomme finder sted efter samme regler som ejendomme, hvor avancen efterfølgende bliver beskattet efter EBL. Derimod skal der ikke opgøres genvundne afskrivninger, men anskaffelsessummen skal nedsættes med de foretagne afskrivninger ved beregningen af næringsavancen jf. AL § 50, stk. 1 og jf. LSRM 1969, 121. Dette gælder samtlige foretagne afskrivninger, dvs. også straksfradrag efter AL § 18, stk. 2.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Den juridiske vejledning 2014-1, C.H.2.3.3.1 Opgørelse af anskaffelses- og afståelsessum

<sup>19</sup> Den juridiske vejledning 2014-1, C.C. 2.1.5.1 Eget arbejde og mestersalær mv.

<sup>20</sup> Aage Michelsen: Lærebog om indkomstskat s. 509.

Ved delsalg opgør man købesummen, som den del der kan henføres direkte til den frasolgte del på anskaffelsestidspunktet. En arealmæssig fordeling bruges oftest, men kan ikke bruges hvis det er misvisende.

Specielt for avanceopgørelsen efter næringsreglerne er endvidere, at KGL ikke finder anvendelse på gevinst og tab på fordringer og gæld, der indgår i beskattningen af opgørelsen af avance ved salg af fast ejendom, jf. KGL § 1, stk. 3. Man skal dog være opmærksom på, at såfremt der bliver optaget lån til andet end ombygning og dette lån bliver indfriet inden ejendommen sælges, så skal dette lån behandles efter KGL iflg. JVL<sup>21</sup>, dvs. det er kun kursgevinster og tab som relaterer sig direkte til ejendommen der falder ind under begrebet næring, man bliver ikke omfattet af næringsbegrebet for så vidt angår kursgevinster og tab generelt.

### **3.5.2 Afståelsessummen**

Afståelsessummen opgøres ligeledes til nominel værdi. Ligeledes skal gæld på ejendommen, der ikke indgår i købesummen, medregnes ved opgørelsen af afståelsessummen, f.eks. overtagelse af vej- og kloakgæld. Direkte omkostninger ved afståelsen som f.eks. ejendomsmægler og ejerskiftegebyrer fratrækkes salgssummen efter samme argument som direkte anskaffelsesomkostninger tillægges anskaffelsessummen. Ligeledes fordeles salgskomkostningerne forholdsmæssigt på de forskellige aktiver der indgår i handelen.

Kursgevinster/kurstab der konstateres i forbindelse med afståelsen indgår i ejendomsavanceopgørelsen. Dette gælder for alle fordringer og gæld som indgik i anskaffelsessummen. Fordringer og gæld efter anskaffelsestidspunktet og afviklet inden afståelsen behandles efter KGL<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> Den juridiske vejledning 2014-1, C.H2.3.3.1 Opgørelse af anskaffelses- og afståelsessum

<sup>22</sup> Aage Michelsen m.fl. lærebog om indkomstskat s.510

### 3.5.3 Avanceopgørelse og beskatning

**Figur 3: Avanceopgørelse og beskatning, næring**

	t. DKK	t. DKK
Kontant udbetaling		10.000
Overtagelse af realkreditlån, restgæld nominelt 29 mio., kurs 98		29.000
Sælgerpantebrev, nominelt 3 mio, kurs 70		3.000
Salgsomkostninger		-9.000
Nominel salgssum i alt		33.000
Kontant udbetaling	6.020	
Overtagelse af realkreditlån, restgæld nominelt 27 mio., kurs 99	27.000	
Sælgerpantebrev, nominelt 3 mio, kurs 75	3.000	
Købsomkostninger	2.161	
Vedligehold/forbedringer	450	
Afskrivninger	-6.360	
Straksafskrivninger	-1.590	
Nominel købesum i alt		-38.631
Tab		-5.631
Beskatning fysiske personer		
Tab marginalskat ca. 56%	-3.153	
Samlet skat	-3.153	
Beskatning selskaber		
Tab selskabsskat 24,5%	-1.380	
Samlet skat	-1.380	

Da der er tale om næring, så er tabet fradragsberettiget i den personlige indkomst for fysiske personer og i selskabets almindelige skattepligtige indkomst for juridiske personer.

### 3.6 Beskatning ved salg - ejendomsavancebeskatningsloven

Den skattepligtige fortjeneste opgjort efter EBL bliver medregnet i kapitalindkomsten for fysiske personer jf. PSL § 4, stk. 1 nr. 14. Der er dog visse undtagelser vedrørende forskellige former for boliger, som er fritaget for beskatning jf. EBL §§ 8 og 9. Ejendomme som er ejet af udlændinge er også omfattet jf. KSL § 2, stk. 1, nr. 5, dog således at der kan forekomme lempelse, hvis en dobbelt

beskatningsaftale giver mulighed for det, og såfremt dette ikke er tilfældet, og der også er betalt ejendomsavanceskat i udlandet, så kan den fradrages efter LL § 33. Ejendomme beliggende i udlandet er også omfattet for så vidt angår fysiske personer, der er fuldt skattepligtige i Danmark efter KSL § 1.

For ejendomme ejet af selskaber bliver fortjenesten også beskattet efter EBL jf. SELS § 8, stk. 1. Beskatningen beregnes med samme sats som ved opgørelsen af den almindelige indkomst. Ejendomme i udlandet beskattes i udlandet (territorialprincippet) medmindre der er valgt international sambeskatning eller dobbeltbeskatningsoverenskomst eller anden international aftale giver Danmark beskatningsretten.

Avancen efter EBL opgøres som forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen jf. EBL § 4, stk. 1. Fortjeneste og tab opgøres for hver ejendom for sig, også i det tilfælde at de afståede ejendomme oprindeligt var erhvervet som en samlet fast ejendom og først er udstykket senere.

Tab kan kun fradrages i avance på andre afståelser af fast ejendom omfattet af EBL. Såfremt der er tale om personer, kan tab overføres mellem ægtefæller, såfremt den anden part har haft fortjeneste ved salg af fast ejendom. Tabet kan endvidere udnyttes i efterfølgende indkomstår, men kun hvis tabet overstiger årets fortjenester ved salg af fast ejendom. Der er ingen tidsbegrænsning på tabsfremførslen. Ulempen ved at ejendomssalg ikke beskattes som næring er således, at tab kun kan udlignes i ejendomsavancer der hidrører fra andre ejendomsafståelser, såkaldt kildetabsbegrænset fradrag jf. EBL § 6, stk. 3-6.

### **3.6.1 Anskaffelsessummen**

Anskaffelsessummen opgøres til kontantværdi ved, at den kontante del af anskaffelsessummen lægges sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter på anskaffelsestidspunktet jf. EBL § 4, stk. 2. Såfremt ejendommen er købt kontant og ejeren efterfølgende optager lån i ejendommen, skal der ikke foretages kontantomregning af dette lån, da tab og gevinst på disse behandles efter KGL §§ 20 og 22. Da kapitalgevinstbeskatning som principiel hovedregel foretages med ud-

gangspunkt i en driftsøkonomisk opgørelse af fortjeneste og tab jf. PSL § 4, stk. 2 kan direkte omkostninger, som er afholdt ved anskaffelsen som f.eks. advokat og gebyrer tillægges købesummen. Købsomkostningerne fordeles forholdsmæssigt på de forskellige aktiver der indgår i handelen. Anskaffelsessummen forhøjes med et tillæg på 10.000 kr. fra og med anskaffelsesåret. Der gives ikke tillæg for salgsåret medmindre det er det samme som anskaffelsesåret. jf. EBL § 5 stk. 1. Anskaffelsessummen tillægges udgifter som har været afholdt til forbedringer og vedligehold i den udstrækning, at de overstiger tillægget på 10.000 kr. pr. kalenderår jf. EBL § 5, stk. 2 og ikke er fratrukket i den løbende indkomstopgørelse jf. SL § 6, litra e eller AFL§ 18. Ligeledes kan man ikke tillægge de forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter der modsvares af skattefrie tilskud f.eks. i forbindelse med byfornyelse og energiforbedringer efter LL § 7 F. Såfremt der er opgjort ikke genvundne afskrivninger nedsættes købesummen med dette beløb jf. EBL § 5, stk. 4, nr. 1. Såfremt der er opgjort et tab i forbindelse med genvundne afskrivninger nedsættes købesummen med tabet jf. EBL § 5, stk. 4, nr. 3.

For ejendomme anskaffet før 19.05.1993 gælder særlige regler jf. EBL § 4, stk. 3. Det er muligt at vælge mellem:

1. ejendomsværdien pr. 01.01.1993 med et tillæg på 10% eller
2. ejendomsværdien pr. 01.01.1993 med et tillæg på 10% og med tillæg af et beløb opgjort som halvdelen af forskellen mellem denne værdi og ejendomsværdien pr. 01.01.1996 eller
3. ejendomsværdien fra 1993 ved gennemført § 4 B vurdering
4. den faktiske kontantomregnede anskaffelsessum med tillæg af vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, som er afholdt før 01.01.1993.

Den kontantomregnede købesum kan herefter pristalsreguleres jf. EBL § 4 A. Pristalsregulering foretages for ejendomme købt i perioden 01.01.1975 til og med 31.12.1992. Forbedringer kan ikke pristalsreguleres. Forbedringer fra 01.01.1993 behandles på samme måde som ejendomme anskaffet efter 19.05.1993 jf. reglerne om 10.000 kr. tillæg jf. EBL § 5.

### 3.6.2 Genvundne afskrivninger

Begrebet genvundne afskrivninger er knyttet til afskrivningsberettigede bygninger og EBL. Genvundne afskrivninger opstår, når en afskrevet bygning afhændes til en afståelsessum der overstiger den nedskrevne værdi.

Ved opgørelse af provenuet for en solgt ejendom og dennes installationer skal de genvundne afskrivninger eller tabet opgøres jf. AL § 21, stk. 1, dog med den begrænsning, at såfremt en person sælger en ejendom eller en installation med tab til et selskab hvor sælger selv har bestemmende indflydelse, så kan tab ikke fradrages jf. AL § 21, stk. 5.

Fortjenesten/tabets opgøres for hver bygning og installation for sig som forskellen mellem salgssummen og den nedskrevne værdi jf. AL § 21, stk. 2 og 3.

Væsentligt at bemærke er, at straks-afskrivninger ikke anses som afskrivninger og derfor ikke skal tillægges anskaffelsessummen, når skattemæssigt tab eller gevinst opgøres ved salg af ejendommen jf. AL § 18, stk. 4. Straksfradrag for vedligehold, ombygning og forbedring kan højst udgøre max. 5 % af afskrivningsgrundlaget året før jf. AL § 18, stk. 2.

#### 3.6.2.1 Opgørelse af genvundne afskrivninger, fortjeneste

**Figur 4: Genvundne afskrivninger, fortjeneste**

	t. DKK	t. DKK
Kontant salgssum for bygning og installationer		50.000
Salgsomkostninger for bygning og installationer		-7.500
Reguleret salgssum		42.500
Kontant købesum for bygning og installationer	30.000	
Købsomkostninger for bygning og installationer	1.800	
Købesum i alt	31.800	
Foretagne afskrivninger	-6.360	
Nedskreven værdi		25.440
Fortjeneste		17.060
Fortjeneste til beskatning som genvundne afskrivninger		6.360

Fortjenesten indgår i den skattepligtige indkomst for salgsåret jf. AL § 21 stk. 1, i dette eksempel 6,36 mio. kr., dvs. beskattes som personlig indkomst med op til ca. 56 % for fysiske personer og med 24,5 % for selskaber.

### 3.6.2.2 Opgørelse af delvist genvundne afskrivninger, fortjeneste

**Figur 5: Delvist genvundne afskrivninger**

	t. DKK	t. DKK
Kontant salgssum for bygning og installationer		35.000
Salgsomkostninger for bygning og installationer		-5.250
<hr/>		
Reguleret salgssum		29.750
Kontant købesum for bygning og installationer	30.000	
Købsomkostninger for bygning og installationer	1.800	
<hr/>		
Købesum i alt	31.800	
Foretagne afskrivninger	-6.360	
<hr/>		
Nedskreven værdi		25.440
Fortjeneste til beskatning som genvundne afskrivninger		4.310
Ikke genvundne afskrivninger overføres til avanceopgørelsen, hvor de nedsætter anskaffelsessummen.		-2.050

Fortjenesten indgår i den skattepligtige indkomst for salgsåret jf. AL § 21 stk. 1, i dette eksempel 4,31 mio. kr., dvs. beskattes som personlig indkomst med op til ca. 56 % for fysiske personer og med 24,5 % for selskaber.



### 3.6.2.3 Opgørelse af ej genvundne afskrivninger, tab

**Figur 6: Genvundne afskrivninger, tab**

	t. DKK	t. DKK
Kontant salgssum for bygning og installationer		26.000
Salgsomkostninger for bygning og installationer		-3.900
<hr/>		
Reguleret salgssum		22.100
Kontant købesum for bygning og installationer	30.000	
Købsomkostninger for bygning og installationer	1.800	
<hr/>		
Købesum i alt	31.800	
Foretagne afskrivninger	-6.360	
<hr/>		
Nedskreven værdi		25.440
Tab overføres til indkomstopgørelsen samt til avanceopgørelsen		-3.340
Ikke genvundne afskrivninger overføres til avanceopgørelsen, hvor de nedsætter anskaffelsessummen.		-6.360

Tabet indgår i den skattepligtige indkomst for salgsåret jf. AL § 21 stk. 1, i dette eksempel et fradrag på 3,34 mio. kr., dvs. beskattes som personlig indkomst med op til ca. 56 % for fysiske personer og med 24,5 % for selskaber.

### 3.6.3 Afståelsessummen

Afståelsessummen opgøres til kontantværdi ved at den kontante del af afståelsessummen lægges sammen med kursværdien af de overdragne gældsposter på afståelsestidspunktet jf. EBL § 4, stk.4. Ligeledes skal gæld på ejendommen, der ikke indgår i købesummen, medregnes ved opgørelsen af afståelsessummen, f.eks. overtagelse af vej- og kloakgæld. Direkte omkostninger ved afståelsen som f.eks. ejendomsmægler og ejerskiftegebyrer fratrækkes salgssummen efter samme argument som direkte anskaffelsesomkostninger tillægges anskaffelsessummen. Ligeledes fordeles salgsomkostningerne forholdsmæssigt på de forskellige aktiver der indgår i handelen.

Sælger og køber skal skriftligt foretage en fordeling af den samlede kontantomregnede afståelsessum på grund og bygning jf. EBL § 4, stk. 5. Årsagen til dette er, at der ikke kan afskrives på grund jf. AL § 14, stk. 3 samt at evt. medfølgende løsøre ikke falder ind under EBL.

Såfremt det er aftalt at sælgeren ved købers senere afståelse modtager yderligere vederlag, så skal der foretages en ny opgørelse af fortjenesten for det indkomstår, hvor den oprindelige afståelse fandt sted og evt. yderligere fortjeneste medregnes i den skattepligtige indkomst i det år hvor retten til det yderligere vederlag erhverves jf. EBL § 13.

### 3.6.4 Avanceopgørelse og beskatning

Efterfølgende tre eksempler belyser samspillet mellem genvundne afskrivninger og avanceopgørelsen samt påvirkningen af skatteberegningen for henholdsvis en fysisk og en juridisk person.

#### 3.6.4.1 Avanceopgørelse og beskatning, fortjeneste

*Figur 4 fortsat: Avanceopgørelse og beskatning, fortjeneste*

	t. DKK	t. DKK
Kontant salgssum		55.000
Salgsomkostninger		-8.250
<hr/> Salgssum i alt		<hr/> 46.750
Kontant anskaffelsessum	35.000	
Købsomkostninger	2.100	
10.000 kr. fast tillæg	50	
Vedligehold/forbedringer > 10.000 DKK	400	
<hr/> Købesum i alt		<hr/> -37.550
<hr/>		<hr/>
Avance		9.200
Beskatning fysiske personer		
Genvundne afskrivninger marginalskat ca. 56%	3.562	
Avance kapitalindkomstskat ca. 42%	3.864	
<hr/> Samlet skat	<hr/> 7.426	
Beskatning selskaber		
Genvundne afskrivninger selskabsskat 24,5%	1.558	
Avance selskabsskat 24,5%	2.254	
<hr/> Samlet skat	<hr/> 3.812	

### 3.6.4.2 Avanceopgørelse og beskatning, delvist genvundne afskrivninger

*Figur 5 fortsat: Avanceopgørelse og beskatning, delvist genvundne afskrivninger*

	t. DKK	t. DKK
Kontant salgssum		40.000
Salgsomkostninger		-6.000
<hr/>		
Salgssum i alt		34.000
Kontant anskaffelsessum	35.000	
Købsomkostninger	2.100	
10.000 kr. fast tillæg	50	
Vedligehold/forbedringer > 10.000 DKK	400	
Reduceret for ikke genvundne afskrivninger	-2.050	
<hr/>		
Købesum i alt		-35.500
Tab		-1.500
Beskatning fysiske personer		
Genvundne afskrivninger marginalskat ca. 56%	2.414	
Tab kapitalindkomstskat	0	
<hr/>		
Samlet skat	2.414	
Beskatning selskaber		
Genvundne afskrivninger selskabsskat 24,5%	1.056	
Tab selskabsskat	0	
<hr/>		
Samlet skat	1.056	

For såvel personer som selskaber gælder, at tabet efter opgørelse efter EBL er kildetabsbegrænset og således ikke indgår i beregning af årets skat medmindre det kan modregnes i avance på salg af en anden ejendom alternativt fremføres det ubegrænset til senere indkomstår.

### 3.6.4.3 Avanceopgørelse og beskatning, tab

*Figur 6 fortsat: Avanceopgørelse og beskatning, tab*

	t. DKK	t. DKK
Kontant salgssum		31.000
Salgsomkostninger		-4.650
<hr/>		<hr/>
Salgssum i alt		26.350
Kontant anskaffelsessum	35.000	
Købsomkostninger	2.100	
10.000 kr. fast tillæg	50	
Vedligehold/forbedringer > 10.000 DKK	400	
Reduceret for ikke genvundne afskrivninger	-6.360	
Reduceret for tab afskrivninger	-3.340	
<hr/>		<hr/>
Købesum i alt		-27.850
Tab		-1.500
Beskatning fysiske personer		
Tab genvundne afskrivninger marginalskat ca. 56%	-1.870	
Tab kapitalindkomstskat	0	
<hr/>		<hr/>
Samlet skat	-1.870	
Beskatning selskaber		
Tab genvundne afskrivninger selskabsskat 24,5%	-818	
Tab selskabsskat	0	
<hr/>		<hr/>
Samlet skat	-818	

For såvel personer som selskaber gælder, at tabet efter opgørelse efter EBL er kildetabsbegrænset og således ikke indgår i beregning af årets skat medmindre det kan modregnes i avance på salg af en anden ejendom alternativt fremføres det ubegrænset til senere indkomstår.

### 3.6.5 Fusion

Fusion foreligger, når et selskab overdrager hele sin formue til et andet selskab eller de to selskaber sammensmeltes jf. FUSL § 1, stk. 3.

Selskaber er obligatorisk nationalt sambeskattede når de er koncernforbundne jf. SELS § 31.

I den situation hvor en koncern med flere sambeskattede selskaber, der hver ejer én ejendom og avancen opgøres efter EBL, så foreligger der en mulighed for at udnytte det kildeartsbegrænsede tab. Det kan ske ved at fusionere det selskab der forventer et tab med et selskab der efterfølgende forventer overskud ved salg af sin ejendom. Denne mulighed fremgår af FUSL § 8, stk. 6, 2. punkt *”Ved fusion mellem sambeskattede selskaber kan det underskud, der er opstået, mens selskaberne har været sambeskattet, bringes til fradrag.”* Det fremgår endvidere af FUSL § 8, stk. 1 at det modtagende selskab succederer i de skattemæssige dispositioner foretaget af det indskydende selskab.

Det er en betingelse for at udnytte denne mulighed, at fusionen finder sted inden salget og tabet er naturligvis fortsat kildeartsbegrænset.

Det bemærkes, at såfremt det drejer sig om et selskab med en boligejendom, der bliver fusioneret, så vil det udløse tilbudspligt til lejerne, da dette juridisk anses for overdragelse.

### **3.7 Beskatning ved salg af selskab**

En mulighed som i dag anvendes meget af ejendomsinvesteringselskaber er, at selskabet der ejer ejendommen sælges, da der er forskellige fordele for både køber og sælger ved den løsning. Iflg. Colliers<sup>23</sup> ejes 71 % af boligejendomme solgt i 2013 af selskaber i forhold til den samlede ejerfordeling, hvor selskaber ejer 49 % af boligejendommene.

Såfremt en ejendom er erhvervet som led i næring, og selskabet som ejer ejendommen sælges, vil det automatisk udløse næringsbeskatning, hvis ejendommen senere sælges. Det skal derfor overvejes, da det er muligt at køber anskaffer ejendommen af andre årsager f.eks. domicilejendom eller anlægsinvestering.

#### **3.7.1 Tinglysningsafgift**

En fordel er, at man kan spare diverse tinglysningsafgifter, hvilket kan være en del penge.

---

<sup>23</sup> Colliers Status, 1. kvartal 2014

Besparelsen på tinglysningsafgiften til staten udgør i 2014 et fast beløb på 1.660 kr. + 0,6 % af købesummen. Er den offentlige ejendomsvurdering højere end salgsprisen skal der betales afgifter af denne.

### 3.7.2 Tilbudspligt

En anden fordel ved at sælge selskabet - dog med et ekstra mellemholdingselskab - er at man kan undgå kravet om tilbudspligt. Boligejendomme med mindst 6 beboelseslejemål og ejendomme med blandet benyttelse, dvs. med både bolig og erhverv, med mindst 13 beboelseslejemål er underlagt tilbudspligt jf. LEJ § 100. Tilbudspligt er en forkøbsret for ejendommens lejere til at overtage ejendommen på samme vilkår, som den kan handles til anden side jf. LEJ § 103. Hvis lejerne ønsker at overtage en ejendom, skal de stifte en andelsboligforening, hvor minimum halvdelen af lejerne ønsker at deltage samt skaffe den nødvendige finansiering. Kravet om tilbudspligt forsinker handelsprocessen med 10 uger og hvis perioden strækker sig henover juli måned, så skal denne måned lægges oveni jf. LEJ § 103, stk. 1. Ifølge Colliers<sup>24</sup> udnyttede lejerne kun forkøbsretten i mindre end 20 tilfælde i 2013, men i 2005 blev denne mulighed udnyttet 350 gange.

Andelsforeningens forkøbsret indtræder ved enhver form for overdragelse af ejendommen jf. LEJ § 102, dog undtaget tvangsauktion, da dette juridisk ikke anses for overdragelse. Sælges aktierne således i det selskab der ejer ejendommen vil tilbudspigten indtræde og følgelig vælges en selskabskonstruktion med et mellemholdingselskab, da man ved salg af mellemholdingselskabet med underliggende datterselskab med ejendom undgår tilbudspigten. Dette er fuldt lovligt jf. U 1993.868 H, som afgør at tilbudspigten i almindelighed fortolkes indskrænkende, da bestemmelsens anvendelsesområde ikke kan udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund.

Ganske vist har Landsskatteretten den holdning, at betingede aftaler skatteretligt som udgangspunkt anses for at være resolute jf. TfS 1995, 904 LSR. Tilbudspigten må imidlertid opfattes som

---

<sup>24</sup> Colliers Status, 1. kvartal 2014

en suspensiv betingelse, da parterne ikke har indflydelse på afgørelsen og da der er tale om en reel usikkerhed for at handelen kan gennemføres mellem de to parter.

### **3.7.3 Aktieavancebeskatningsloven**

Såfremt salget af ejendommen foregår ved at sælge anparterne / aktierne i selskabet, så foregår beskattningen efter reglerne i ABL, da ejeren af ejendommen juridisk er uændret og der i så fald vil være tale om kapitalgevinst/tab på salg af selskabet. Den skattemæssige effekt af salget er således isoleret til aktionærene i det solgte selskab.

For selskaber hvor det er datterselskabsanparter / aktier, dvs. ejerandel mindst 10 % jf. ABL § 4 A eller koncernanparter / aktier, dvs. ejerandel mindst 51 % jf. ABL § 4 B og SELS § 31 C, der sælges, så er avance skattefri og der er ingen fradrag for tab iflg. ABL § 8. Udbytte er ligeledes skattefrit jf. SELS § 13. Beskatningen vil således først finde sted ved udlodning af udbytte til fysiske personer eller til porteføljeaktieejere.

For selskaber med unoterede porteføljeaktier, dvs. ejerandel mindre end 10 %, er avancen skattefri og der er ikke fradrag for tab jf. ABL § 4 C. Beskatningen vil således først finde sted ved udlodning af udbytte til fysiske personer eller til porteføljeaktieejere.

For selskaber med noterede porteføljeaktier er avancen skattepligtig jf. ABL § 9 og der er fradrag for tab jf. ABL § 9, stk. 2, dvs. avancen beskattes i 2014 med 24,5 %.

For personer vil avance beskattes som aktieindkomst jf. ABL § 12 uanset om der er tale om noterede eller unoterede aktier. Udbytte er ligeledes skattepligtigt jf. LL § 16 A. I 2014 betales der 27 % af grundbeløb på 49.200 kr. jf. PSL § 4 a og beløb derover beskattes med 42 % jf. PSL § 8 a.

For personer vil tab på unoterede aktier kunne fradrages i anden aktieindkomst. Skatteværdien af negativ aktieindkomst modregnes i skat af anden indkomst jf. ABL § 13, stk. 1

For personer vil tab på noterede aktier, der er anmeldt til SKAT jf. ABL § 14, stk. 1, kunne modregnes i udbytter og avancer på noterede aktier jf. ABL § 13 A, stk. 1 og såfremt skatteyderen er gift og tabet er større end at det kan indeholdes i egne udbytter og avancer, så kan overskydende tab overføres til ægtefællen jf. ABL § 13 a, stk. 3.

### **3.7.4 Opgørelse af fortjeneste og tab ved salg af aktier**

Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og anskaffelsessummen for de pågældende aktier jf. ABL § 26, stk. 2. I det omfang gevinst og tab er skattepligtigt jf. omtalen ovenfor medregnes beløbet ved indkomstopgørelsen for det indkomstår hvor det realiseres jf. ABL § 23, stk. 1.

Salget sker skattemæssigt på aftaletidspunktet jf. JVL<sup>25</sup>.

*JVL<sup>26</sup> "Anskaffelsessummen er det beløb, som en aktie er erhvervet for med tillæg af omkostningerne ved erhvervelsen." og "Tilsvarende kan handelsomkostningerne i forbindelse med salget fradrages i den faktiske afståelsessum."*

### **3.7.5 Opgørelse af koncernindtægt**

Det fremgår af SELS § 31 C, at et moderselskab sammen et eller flere datterselskaber udgør en koncern. Koncernen er obligatorisk nationalt sambeskattet jf. SELS § 31. International sambeskatning er frivillig jf. SELS § 31 A.

Såfremt selskabet indgår i en koncern, så indgår selskabets indkomst kun for den del af året, hvor koncernforbindelsen eksisterer jf. SELS § 31, stk. 5, 1. punkt.

Indtægter og udgifter skal periodiseres i forhold til den delperiode, hvor der har været koncernforbindelse. Det er ikke tilladt at foretage en forholdsmæssig fordeling jf. SKM2006,105 SR.

---

<sup>25</sup> Den juridiske vejledning 2014-1, C.B.2.1.4.2 Salg

<sup>26</sup> Den juridiske vejledning 201-1, C.B.2.1.5.1 Tillæg og fradrag af omkostninger



Skattemæssige afskrivninger og straksfradrag periodiseres ligeledes for den del af året, hvor koncernforbindelsen eksisterer jf. SELS § 31, stk. 5, 2. punkt.

Efter at indkomsten er opgjort i hvert enkelt selskab, modregner overskudsgivende selskaber først selskabets egne underskud fra tidligere år før sambeskatning jf. SELS § 31, stk. 2, 3. og 4. punkt, dernæst egne underskud fra tidligere år under sambeskatning jf. SELS § 31, stk. 2, 5. punkt, herefter modregnes andre selskabers underskud i året efter sambeskatningens indtræden jf. SELS § 31, stk. 2, 6. punkt. Såfremt der herefter er selskaber med ældre underskud under sambeskatningen fordeles disse og de ældste underskud fordeles først jf. SELS § 31, stk. 2, 8.-10. punkt.

## 4 Case

### 4.1 Selskaberne

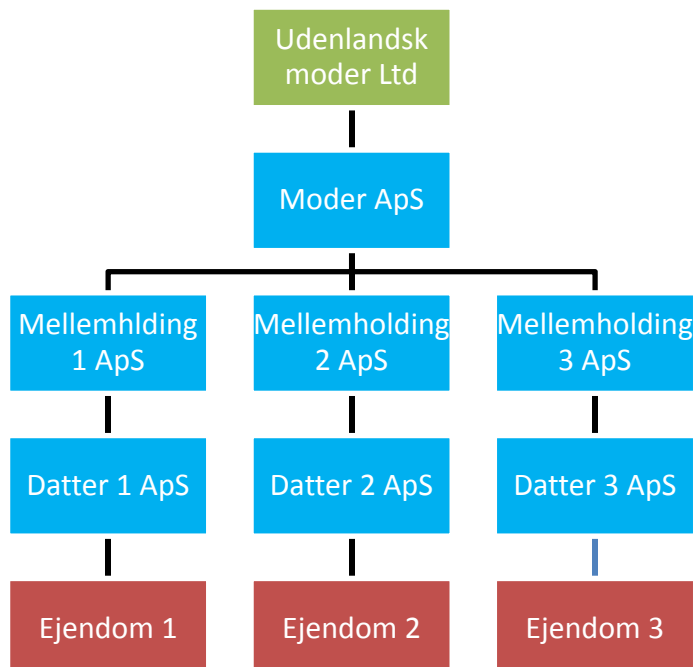
#### 4.1.1 Vedtægter

Det fremgår enslydende af vedtægterne i de danske koncerner, at selskabernes formål er at eje kapitalandele i andre virksomheder samt at investere i fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

#### 4.1.2 Selskabsstruktur

Alle mødre ejer deres døtre 100 %, dvs. der er tale om koncernaktier. Koncernen er underlagt obligatorisk national sambeskatning jf. SELS § 31. Der er ikke valgt international sambeskatning jf. SELS § 31 A.

**Figur 7: Selskabsstruktur case organisation**



### **4.1.3 Selskabskapital**

Alle selskaber er stiftet ved kontant indskud uden overkurs. Der er indskudt anpartskapital svarende til den nødvendige kontante andel af købesummen plus købsomkostninger, fratrukket deposita og forudbetalt leje, plus nødvendig driftskapital for de enkelte ejendomme.

### **4.1.4 Baggrund for køb og valg af selskabsstruktur**

Den udenlandske moder har købt de 3 ejendomme med udgangspunkt i en Business Plan fra en professionel ejendomsinvesteringsrådgiver og på baggrund af rådgivning fra statsautoriseret revisor og advokat. Investeringshorisonten er planlagt til 5 år. Selskaberne drives via kontrakt med professionel ejendomsadministrator, selskabsadministrator, projektledere, arkitekter og ingeniører.

De danske selskaber er alle nystiftede og strukturen er valgt af hensyn til at have flest mulige exit muligheder.

## **4.2 Ejendom 1**

Købsaftale underskrevet 03.04.2012 med overtagelse 01.07.2012, dvs. skattemæssig overtagelsesdag 03.04.2012. Forventet exit dato 01.01.2017.

Ejendommen indeholder 4 erhvervslejemål i alt 460 m<sup>2</sup>, som anvendes til butik samt 5 boliglejemål i alt 702 m<sup>2</sup>, dvs. afskrivningsberettiget formål er over 300 m<sup>2</sup> og udgør  $460 / (460 + 702) \times 100 = 39,6 \%$ .

Kontant købspris bygning 12,2 mio. kr. delvist afskrivningsberettiget jf. ovenfor, installationer 0,5 mio. kr., installationerne er afskrivningsberettiget jf. AL § 15, stk. 2, grund 5,3 mio. kr. i alt 18 mio. kr. Købsomkostninger 1,2 mio. kr. i alt 19,2 mio. kr.

Ejendommen er finansieret med et nyt afdragsfrit realkreditlån nominelt 13,5 mio. kr., kurs 97, kontantomregnet 13,095 mio. kr. og kontant udbetaling 4,905 mio. kr.

Selskabskapital 7 mio. kr.

Værditilvækst består i etablering af yderligere 2 boliglejemål i tagetagen i alt 235 m<sup>2</sup>, ombygning af boliglejemål med omkostningsbestemt leje til lejemål der kan udlejes efter BRL § 5.2 i takt med fraflytning, etablering af altaner med deraf følgende lejeforhøjelse samt optimering af ejendomsforvaltningen. Al ombygning er således direkte henførbart til boligerne og vil dermed ikke være afskrivningsberettiget. Yderligere investering 6,5 mio. kr. som finansieres med en kassekredit.

Forventet kontant salgssum 30 mio. kr., heraf overtager køber bestående realkreditlån nominelt kr. 13,5 mio. kr., kurs 98 = kontant 13,23 mio. kr., kontant 16,77 mio. kr. Handelsomkostninger 2 mio. kr.

Ved salget udgør det afskrivningsberettigede areal  $460 / (460 + 702 + 235) = 32,9 \%$

#### 4.2.1 Salg efter EBL - overskud

Hvis ejendom 1 sælges med overskud 01.01.2017 efter reglerne EBL kunne billedet se således ud:

**Figur 8: Ejendom 1, salg efter EBL - overskud**

	Ansk. sum t. DKK	Straksfradrag t. DKK	Afskr. grl. t. DKK	Afskr. t. DKK	Nedskreven værdi t. DKK
Genvunde afskrivninger					
Ankaffelsessum bygning 39,6 % 2012	5.153		5.153	1.031	4.123
Ankaffelsessum installationer 2012	533		533	107	427
Ombygning/forbedring 2013			0	0	0
Ombygning/forbedring 2014			0	0	0
Ombygning/forbedring 2015			0	0	0
Ombygning/forbedring 2016			0	0	0
I alt	5.687	0	5.687	1.137	4.549

Salgssum	t. DKK
Grundværdi	6.144
Installationer	500
Bygninger	23.356
<hr/>	
Kontant salgssum	30.000
Handelsomkostninger	2.000

	t. DKK
Salgssum bygning 32,9 %	7.684
Salgssum installationer	500
Handelsomkostninger bygning 32,9%	-512
Handelsomkostninger installationer	-33
Nedskreven værdi	-4.549
<hr/>	
Avance	3.089

	t. DKK
Genvundne afskr. (max afskr i alt)	1.137

	t. DKK	t. DKK	t. DKK
Kontant salgssum			30.000
Salgsomkostninger			-2.000
Kontant anskaffelsessum		18.000	
Købsomkostninger		1.200	
10.000 kr. tillæg (2012 - 2016)		50	
Ej. genvunde afskrivninger			
Tabstradrag			
Forbedringer > 10.000 kr. 2013	1.625	1.615	
Forbedringer > 10.000 kr. 2014	1.625	1.615	
Forbedringer > 10.000 kr. 2015	1.625	1.615	
Forbedringer > 10.000 kr. 2016	1.625	1.615	
Kontant anskaffelsessum i alt			-25.710
<hr/>			
Skattepligtig avance EBL			2.290

		t. DKK
Beskatning selskab		
Genvundne afskrivninger selskabsskat 22%		250
Avance selskabsskat 22%		504
Kurstab efter KGL § 6, 25% (skatteregnskabet 2012)	405	-101
Kursgevinst efter KGL § 6, 22%	270	59
Samlet skat		712

#### 4.2.2 Salg efter næringsreglerne - overskud

Med de samme oplysninger men opgjort efter næringsreglerne ser billedet således ud:

**Figur 9: Ejendom 1, salg efter næringsreglerne - overskud**

Afskrivninger jf. opgørelse under EBL	Afskr. t. DKK	1.137
Salgssum	t. DKK	t. DKK
Realkreditlån, nominelt		13.500
Kontant		16.770
Nominel salgssum		30.270
Salgsomkostninger		-2.000
Købesum		
Realkreditlån, nominelt	13.500	
Kontant	4.905	
Købsomkostninger	1.200	
Forbedringer 2013	1.625	
Forbedringer 2014	1.625	
Forbedringer 2015	1.625	
Forbedringer 2016	1.625	
Afskrivninger	-1.137	
Nominel købesum		-24.968
Skattepligtig avance SL		3.302
Beskatning selskab		
Avance selskabsskat 22%		727
Samlet skat		727

### 4.2.3 Salg af selskab

Såfremt selskabet sælges sammen med ejendommen kunne situationen se således ud

**Figur 10: Ejendom 1, salg af selskab**

<u>Ejendomsavance</u>	t. DKK	t. DKK
"Skødesum", salg		30.270
Handelsomkostninger		-2.000
Nettosalgpris		28.270
Skødesum, køb	18.405	
Forbedringer	6.500	
Købsomkostninger	1.200	
Bogført værdi		-26.105
Ejendomsavance		2.165
<u>Aktieavance</u>		
Egenkapital 31.12.16		7.555
Opskrivning til nettosalgpris	2.165	
Værdiregulering tidligere år	-1.100	1.065
Kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi:		
	Kurs	
Dagsværdi 31.12.2016	98,000	13.230
Nom. værdi		13.500
		<hr/>
		270
Værdiregulering tidligere år		<hr/>
		210
GI § 18b efterreguleret til negativ saldo		225
Skat af reguleringer		-297
Udskudt skat		-100
Egenkapital		8.508
Aktiernes anskaffelsessum		-7.000
Aktieavance		<hr/>
		1.508

Da det er koncernanparter der sælges, så er aktieavance skattefri jf. ABL § 8. Beskatningen vil således først finde sted ved udlodning af udbytte til fysiske personer eller til porteføljeaktieejere, hvor det beskattes som kapitalgevinst.

Salg af selskab med negativ aktieavance vil næppe finde sted og behandles derfor ikke.

#### 4.2.4 Salg efter EBL – ikke-genvundne afskrivninger

Hvis den kontante salgssum ændres til 23 mio. kr., og bygningerne til 16,356 mio. kr. vil der opstå ikke-genvundne afskrivninger. Hvis øvrige forhold er uændret, så ser situationen nu således ud:

**Figur 11: Ejendom 1, salg efter EBL – ikke genvundne afskrivninger**

Salgssum	t. DKK
Grundværdi	6.144
Installationer	500
<u>Bygninger</u>	<u>16.356</u>
Kontant salgssum	23.000
Handelsomkostninger	2.000

	t. DKK
Salgssum bygning 32,9 %	5.381
Salgssum installationer	500
Handelsomkostninger bygning 32,9%	-468
Handelsomkostninger installationer	-43
<u>Nedskreven værdi</u>	<u>-4.549</u>
Avance	820

	t. DKK
Genvundne afskrivninger (max afskrivninger i alt)	820
Ej genvundne afskrivninger	317



	t. DKK	t. DKK	t. DKK
Kontant salgsum			23.000
Salgsomkostninger			-2.000
Kontant anskaffelsessum		18.000	
Købsomkostninger		1.200	
10.000 kr. tillæg (2012 - 2016)		50	
Ej. genvunde afskrivninger		-317	
Forbedringer > 10.000 kr. 2013	1.625	1.615	
Forbedringer > 10.000 kr. 2014	1.625	1.615	
Forbedringer > 10.000 kr. 2015	1.625	1.615	
Forbedringer > 10.000 kr. 2016	1.625	1.615	
Kontant anskaffelsessum i alt			-25.393
Skattepligtig avance EBL			-4.393

			t. DKK
Beskatning selskab			
Genvundne afskrivninger selskabsskat 22%			180
Kurstab efter KGL § 6, 25% (skatteregnskabet 2012)		405	-101
Kursgevinst efter KGL § 6, 22%		270	59
Samlet skat			139

		t. DKK
Tab selskabsskat 22%, kildetabsbegrænset		-966

Da underskuddet er kildetabsbegrænset kan det kun udnyttes, såfremt selskabet efterfølgende køber en ejendom, som sælges med fortjeneste. Tabet kan således ikke indgå i koncernens sambe-  
skatning. Man bør derfor vælge at fusionere selskabet med et søsterselskab inden salg, da under-  
skuddet så kan bruges ved salg af ejendom i søsterselskab med overskud.

#### 4.2.5 Salg efter EBL – ikke-genvundne afskrivninger og tab

Såfremt der også opstår tab på opgørelsen af genvundne afskrivninger ved f.eks. en kontant salgsum på 20 mio. kr. heraf bygninger 13,356 mio. kr. ville billedet se således ud:

**Figur 12: Ejendom 1, salg efter EBL – ikke genvundne afskrivninger og tab**

Salgssum	t. DKK
Grundværdi	6.144
Installationer	500
Bygninger	13.356
Kontant salgssum	20.000
Handelsomkostninger	2.000

	t. DKK
Salgssum bygning 32,9 %	4.394
Salgssum installationer	500
Handelsomkostninger bygning 32,9%	-439
Handelsomkostninger installationer	-50
Nedskreven værdi	-4.549
Avance / tab	-145

	t. DKK
Ej genvundne afskr	1.137
Tabsfradrag	145

	t. DKK	t. DKK	t. DKK
Kontant salgssum			20.000
Salgsomkostninger			-2.000
Kontant anskaffelsessum		18.000	
Købsomkostninger		1.200	
10.000 kr. tillæg (2012 - 2016)		50	
Ej. genvunde afskrivninger		-1.137	
Tabsfradrag		-145	
Forbedringer > 10.000 kr. 2013	1.625	1.615	
Forbedringer > 10.000 kr. 2014	1.625	1.615	
Forbedringer > 10.000 kr. 2015	1.625	1.615	
Forbedringer > 10.000 kr. 2016	1.625	1.615	
Kontant anskaffelsessum i alt			-24.428
Skattepligtig avance EBL			-6.428

		t. DKK
Beskatning selskab		
Tab afskrivninger selskabsskat 22%		-32
Kurstab efter KGL § 6, 25% (skatteregnskabet 2012)	405	-101
Kursgevinst efter KGL § 6, 22%	270	59
Samlet skat		-74

		t. DKK
Tab selskabsskat 22%, kildetabsbegrænset		-1.414

#### 4.2.6 Salg efter næringsreglerne - tab

Samme informationer behandlet efter næringsreglerne, giver følgende billede:

**Figur 13: Ejendom 1, salg efter næringsreglerne - tab**

	Afskr. t. DKK	
Afskrivninger jf. opgørelse under EBL	1.137	
Salgssum	t. DKK	t. DKK
Realkreditlån, nominelt		13.500
Kontant		11.770
Nominel salgssum		25.270
Salgsomkostninger		-2.000
Købesum		
Realkreditlån, nominelt	13.500	
Kontant	4.905	
Købsomkostninger	1.200	
Forbedringer 2013	1.625	
Forbedringer 2014	1.625	
Forbedringer 2015	1.625	
Forbedringer 2016	1.625	
Afskrivninger	-1.137	
Nominel købesum		-24.968
Skattepligtig avance SL		-1.698
Beskatning selskab		
Avance selskabsskat 22%		-373
Samlet skat		-373

For den næringsdrivende kan tabet modregnes i anden avance og indgår i koncernens sambeskatning.

### **4.3 Ejendom 2**

Købsaftale underskrevet 03.04.2012 med overtagelse 01.07.2012, dvs. skattemæssig overtagelsesdag 03.04.2012. Forventet exit dato 01.01.2017.

Ejendommen indeholder 12 erhvervslejemål, som alle anvendes til butik.

Kontant købspris bygning 12,2 mio. kr. fuldt afskrivningsberettiget jf. AL § 14, installationer 0,5 mio. kr. afskrivningsberettiget jf. AL § 15, stk. 1, grund 5,3 mio. kr., i alt 18 mio. kr. Købsomkostninger 1,2 mio. kr. i alt 19,2 mio. kr.

Købet er finansieret med et nyt afdragsfrit realkreditlån nominelt 13,5 mio. kr., kurs 97, kontantomregnet 13,095 mio. kr. og kontant udbetaling 4,905 mio. kr.

Værditilvækst består i at bygge yderligere 7.000 m<sup>2</sup>, som også udlejes til butik. Yderligere investering 6,5 mio. kr. som finansieres med en kassekredit. Afskrivningsmæssigt forudsat at kunne benyttes erhvervmæssigt samtidig med at omkostningen afholdes jf. AL § 16 og forudsat afholdt lineært i ejerperioden.

Forventet kontant salgssum 30 mio. kr., heraf overtager køber bestående realkreditlån nominelt kr. 13,5 mio. kr., kurs 98 = kontant 13,23 mio. kr., kontant 16,77 mio. kr. Handelsomkostninger 2 mio. kr.

### 4.3.1 Salg efter EBL – overskud

**Figur 14: Ejendom 2, salg efter EBL - overskud**

	Ansk. sum t. DKK	Straksfradrag t. DKK	Afskr. grl. t. DKK	Afskr. t. DKK	Nedskreven værdi t. DKK
Genvunde afskrivninger					
Ankaffelsessum bygning 2012	13.013		13.013	2.603	10.411
Ankaffelsessum installationer 2012	533		533	107	427
Ombygning/forbedring 2013	1.625	677	948	152	796
Ombygning/forbedring 2014	1.625	725	900	108	792
Ombygning/forbedring 2015	1.625	770	855	68	787
Ombygning/forbedring 2016	1.625	812	813	33	780
I alt	20.047	2.984	17.062	3.070	13.992

Salgssum	t. DKK
Grundværdi	6.144
Installationer	500
Bygninger	23.356
Kontant salgssum	30.000
Handelsomkostninger	2.000

	t. DKK
Salgssum bygning	23.356
Salgssum installationer	500
Handelsomkostninger bygning	-1.557
Handelsomkostninger installationer	-33
Nedskreven værdi	-13.992
Avance / tab	8.273

	t. DKK
Genvundne afskrivninger (max afskrivninger i alt)	3.070

	t. DKK	t. DKK	t. DKK
Kontant salgsum			30.000
Salgsomkostninger			-2.000
Kontant anskaffelsessum		18.000	
Købsomkostninger		1.200	
10.000 kr. tillæg (2012 - 2016)		50	
Ej. genvunde afskrivninger			
Tabsfradrag			
Forbedringer > 10.000 kr. 2013	948	938	
Forbedringer > 10.000 kr. 2014	900	890	
Forbedringer > 10.000 kr. 2015	855	845	
Forbedringer > 10.000 kr. 2016	813	803	
Kontant anskaffelsessum i alt			-22.726
Skattepligtig avance EBL			5.274
			t. DKK
Beskatning selskab			
Genvundne afskrivninger selskabsskat 22%			675
Avance selskabsskat 22%			1.160
Kurstab efter KGL § 6, 25% (skatteregnskabet 2012)		405	-101
Kursgevinst efter KGL § 6, 22%		270	59
Samlet skat			1.794

#### 4.3.2 Salg efter næringsreglerne – overskud

Med de samme oplysninger men opgjort efter næringsreglerne ser billedet således ud:

**Figur 15: Ejendom 2, salg efter næringsreglerne - overskud**

Salgssum	t. DKK	t. DKK
Realkreditlån, nominelt		13.500
Kontant		16.770
<hr/>		
Nominel salgssum		30.270
Salgsomkostninger		-2.000
Købesum		
Realkreditlån, nominelt	13.500	
Kontant	4.905	
Købsomkostninger	1.200	
Forbedringer 2013	1.625	
Forbedringer 2014	1.625	
Forbedringer 2015	1.625	
Forbedringer 2016	1.625	
Afskrivninger	-3.070	
Straksfradrag	-2.984	
Nominel købesum		-20.051
<hr/>		
Skattepligtig avance SL		8.219
Beskatning selskab		
Avance selskabsskat 22%		1.808
<hr/>		
Samlet skat		1.808

#### 4.3.3 Salg efter EBL – ikke-genvundne afskrivninger

Hvis den kontante salgssum ændres til 23 mio. kr., og bygningerne til 16,356 mio. kr. vil der opstå ikke-genvundne afskrivninger. Hvis øvrige forhold er uændret, så ser situationen nu således ud:

**Figur 16: Ejendom 2, salg efter EBL – ikke-genvundne afskrivninger**

	Ansk. sum t. DKK	Straksfradrag t. DKK	Afskr. grl. t. DKK	Afskr. t. DKK	Nedskreven værdi t. DKK
Genvunde afskrivninger					
Ankaffelsessum bygning 2012	13.013		13.013	2.603	10.411
Ankaffelsessum installationer 2012	533		533	107	427
Ombygning/forbedring 2013	1.625	677	948	152	796
Ombygning/forbedring 2014	1.625	725	900	108	792
Ombygning/forbedring 2015	1.625	770	855	68	787
Ombygning/forbedring 2016	1.625	812	813	33	780
<hr/>					
I alt	20.047	2.984	17.062	3.070	13.992

Salgssum	t. DKK
Grundværdi	6.144
Installationer	500
Bygninger	16.356
Kontant salgssum	23.000
Handelsomkostninger	2.000

	t. DKK
Salgssum bygning	16.356
Salgssum installationer	500
Handelsomkostninger bygning	-1.422
Handelsomkostninger installationer	-43
Nedskreven værdi	-13.992
Avance	1.398

	t. DKK
Genvundne afskrivninger (max afskrivninger i alt)	1.398
Ej genvundne afskrivninger	1.672

	t. DKK	t. DKK	t. DKK
Kontant salgssum			23.000
Salgsomkostninger			-2.000
Kontant anskaffelsessum		18.000	
Købsomkostninger		1.200	
10.000 kr. tillæg (2012 - 2016)		50	
Ej. genvunde afskrivninger		-1.672	
Tabstradrag			
Forbedringer > 10.000 kr. 2013	948	938	
Forbedringer > 10.000 kr. 2014	900	890	
Forbedringer > 10.000 kr. 2015	855	845	
Forbedringer > 10.000 kr. 2016	813	803	
Kontant anskaffelsessum i alt			-21.053
Skattepligtig avance EBL			-53



		t. DKK
Beskatning selskab		
Genvundne afskrivninger selskabsskat 22%		307
Kurstab efter KGL § 6, 25% (skatteregnskabet 2012)	405	-101
Kursgevinst efter KGL § 6, 22%	270	59
Samlet skat		266
Tab selskabsskat 22%, kildetabsbegrænset		-12

Da underskuddet er kildetabsbegrænset kan det kun udnyttes, såfremt selskabet efterfølgende køber en ejendom, som sælges med fortjeneste. Tabet kan således ikke indgå i koncernens sambeskatning. Man bør derfor vælge at fusionere selskabet med et søsterselskab inden salg, da underskuddet så kan bruges ved salg af ejendom i søsterselskabet med overskud.

#### 4.3.4 Salg efter EBL – ikke-genvundne afskrivninger og tab

Hvis den kontante salgssummen ændres til 15 mio. kr., og bygningernes andel til 8,356 mio. kr. vil der opstå hhv. ikke-genvundne afskrivninger samt et avancetab. Hvis øvrige forhold er uændret, så ser situationen nu således ud:

**Figur 17: Ejendom 2, salg efter EBL –ikke-genvundne afskrivninger og tab**

Salgssum	t. DKK	
Grundværdi	6.144	
Installationer	500	
Bygninger	8.356	
Kontant salgssum	15.000	
Handelsomkostninger	2.000	
		t. DKK
Salgssum bygning		8.356
Salgssum installationer		500
Handelsomkostninger bygning		-1.114
Handelsomkostninger installationer		-67
Nedskreven værdi		-13.992
Tab		-6.317

Ej genvundne afskr			t. DKK
Tabsfradrag			3.070
			6.317

	t. DKK	t. DKK	t. DKK
Kontant salgsum			15.000
Salgsomkostninger			-2.000
Kontant anskaffelsessum		18.000	
Købsomkostninger		1.200	
10.000 kr. tillæg (2012 - 2016)		50	
Ej. genvunde afskrivninger		-3.070	
Tabsfradrag		-6.317	
Forbedringer > 10.000 kr. 2013	948	938	
Forbedringer > 10.000 kr. 2014	900	890	
Forbedringer > 10.000 kr. 2015	855	845	
Forbedringer > 10.000 kr. 2016	813	803	
Kontant anskaffelsessum i alt			-13.338
Skattepligtig avance EBL			-338

			t. DKK
Beskatning selskab			
Tab afskrivninger selskabsskat 22%			-1.390
Kurstab efter KGL § 6, 25% (skatteregnskabet 2012)		405	-101
Kursgevinst efter KGL § 6, 22%		270	59
Samlet skat			-1.432

			t. DKK
Tab selskabsskat 22%, kildetabsbegrænset			-74

#### 4.3.5 Salg efter næringsreglerne - tab

Med samme data som anvendt i afsnit 4.3.4 blot med anvendelse af næringsreglerne i stedet ser sagen nu således ud:

**Figur 18: Ejendom 2, salg efter næringsreglerne - tab**

Salgssum	t. DKK	t. DKK
Realkreditlån, nominelt		13.500
Kontant		1.770
<hr/>		
Nominel salgssum		15.270
Salgsomkostninger		-2.000
Købesum		
Realkreditlån, nominelt	13.500	
Kontant	4.905	
Købsomkostninger	1.200	
Forbedringer 2013	1.625	
Forbedringer 2014	1.625	
Forbedringer 2015	1.625	
Forbedringer 2016	1.625	
Afskrivninger	-3.070	
Straksafskrivninger	-2.984	
Nominel købesum		-20.051
<hr/>		
Skattepligtig avance SL		-6.781
Beskatning selskab		
Avance selskabsskat 22%		-1.492
<hr/>		
Samlet skat		-1.492

#### **4.4 Ejendom 3**

Købsaftale underskrevet 03.05.2012 med overtagelse 01.07.2012. Da ejendommen er omfattet af tilbudspligten dvs. en suspensiv betingelse, og lejerne forfulgte dette ønske, betød det at såvel skattemæssig som aftaleretlig overtagelsesdag blev udskudt med 10 uger + juli måned til 18.08.2012. Forventet exit dato 01.01.2017.

Ejendommen indeholder 10 boliglejemål i alt 834 m<sup>2</sup>.

Kontant købspris bygning 12,2 mio. kr. ej afskrivningsberettiget jf. AL § 14, stk. 2, installationer 0,5 mio. kr., installationerne er afskrivningsberettiget jf. AL § 15, stk. 2, grund 5,3 mio. kr. i alt 18 mio. kr. Købsomkostninger 1,2 mio. kr. i alt 19,2 mio. kr.

Ejendommen er finansieret med realkreditlån nominelt 13,5 mio. kr., kurs 97, kontantomregnet 13,095 mio. kr. og kontant udbetaling 4,905 mio. kr.

Selskabskapital 7 mio. kr.

Værditilvækst består i ombygning af boliglejemål med omkostningsbestemt leje til lejemål der kan udlejes efter BRL § 5.2 i takt med fraflytning, etablering af altaner og energioptimering med deraf følgende lejeforhøjelse samt optimering af ejendomsforvaltningen. Yderligere investering 6,5 mio. kr. som finansieres med en kassekredit. Ej afskrivningsberettiget.

Forventet kontant salgssum 30 mio. kr., heraf overtager køber bestående realkreditlån nominelt kr. 13,5 mio. kr., kurs 98 = kontant 13,23 mio. kr., kontant 16,77 mio. kr. Handelsomkostninger 2 mio. kr.

Da salget af denne ejendom ikke udløser genvundne afskrivninger af betydning gennemgås kun et eksempel efter henholdsvis EBL og efter SL.

#### 4.4.1 Salg efter EBL

**Figur 19: Ejendom 3, salg efter EBL**

	Ansk. sum t. DKK	Straksfradrag t. DKK	Afskr. grl. t. DKK	Afskr. t. DKK	Nedskreven værdi t. DKK
Genvunde afskrivninger					
Ankaffelsessum bygning 2012	13.013		0	0	0
Ankaffelsessum installationer 2012	533		533	107	427
Ombygning/forbedring 2013			0	0	0
Ombygning/forbedring 2014			0	0	0
Ombygning/forbedring 2015			0	0	0
Ombygning/forbedring 2016			0	0	0
I alt	13.547	0	533	107	427

Salgssum	t. DKK
Grundværdi	6.144
Installationer	500
Bygninger	23.356
<hr/>	
Kontant salgssum	30.000
Handelsomkostninger	2.000

	t. DKK
Salgssum bygning	
Salgssum installationer	500
Handelsomkostninger bygning	
Handelsomkostninger installationer	-33
Nedskreven værdi	-427
<hr/>	
Avance	40

	t. DKK
Genvundne afskrivninger (max afskrivninger i alt)	107

	t. DKK	t. DKK	t. DKK
Kontant salgssum			30.000
Salgsomkostninger			-2.000
Kontant anskaffelsessum		18.000	
Købsomkostninger		1.200	
10.000 kr. tillæg (2012 - 2016)		50	
Ej. genvunde afskrivninger		0	
Tabsfradrag		0	
Forbedringer > 10.000 kr. 2013	1.625	1.615	
Forbedringer > 10.000 kr. 2014	1.625	1.615	
Forbedringer > 10.000 kr. 2015	1.625	1.615	
Forbedringer > 10.000 kr. 2016	1.625	1.615	
Kontant anskaffelsessum i alt			-25.710
<hr/>			
Skattepligtig avance EBL			2.290

		t. DKK
Beskatning selskab		
Genvundne afskrivninger selskabsskat 22%		23
Avance selskabsskat 22%		504
Kurstab efter KGL § 6, 25% (skatteregnskabet 2012)	405	-101
Kursgevinst efter KGL § 6, 22%	270	59
Samlet skat		485

#### 4.4.2 Salg efter næringsreglerne

*Figur 20: Ejendom 3, salg efter næringsreglerne*

Salgssum	t. DKK	t. DKK
Realkreditlån, nominelt		13.500
Kontant		16.770
Nominel salgssum		30.270
Salgsomkostninger		-2.000
Købesum		
Realkreditlån, nominelt	13.500	
Kontant	4.905	
Købsomkostninger	1.200	
Forbedringer 2013	1.625	
Forbedringer 2014	1.625	
Forbedringer 2015	1.625	
Forbedringer 2016	1.625	
Afskrivninger	-107	
Straksafskrivninger	0	
Nominel købesum		-25.998
Skattepligtig avance SL		2.272
Beskatning selskab		t. DKK
Avance selskabsskat 22%		500
Samlet skat		500

#### 4.5 Analyse

Selskabernes vedtægter lægger umiddelbart op til at der er tale om næring. Dette understøttes af at der har været professionelle rådgivere involveret i handlerne, som har foretaget beregninger af avance ved salg. Ligeledes må anvendelsen – udlejning og optimering af ejendommene – også

trække i retning af næring. Endvidere er den korte investeringshorisont også med til at sandsynliggøre, at der er tale om næring. Selskaberne drives alle af professionelle i ejendomsbranchen via kontrakt. I denne forbindelse er Skatterådets afgørelse SKM2013.112.SR om afsmittende virkning mellem selskaber interessant, men da den foreløbig står alene og er blevet skarpt kritiseret, kan den næppe anvendes til med sikkerhed at konkludere at selskaberne skal benytte næringsreglerne ved avanceopgørelsen alene på grund af afsmitning.

Selskabsstrukturen lægger op til at salg skal behandles efter EBL, da antallet af handler i det enkelte selskab kun vil være en handel og samlet ikke flere end tre. Manglende kontinuitet kan ligeledes bruges til at argumentere imod næring. Det forhold at den daglige drift og projekterne styres af ikke-ansatte kan måske også trække imod at definere selskaberne som næringsdrivende.

Der hersker ikke tvivl om formålet med anskaffelsen, men dette argument kan benyttes både til at argumentere for at der er tale om næring, som at der er tale om spekulation og dermed at EBL skal anvendes.

Det er muligt at ejendomsinvesteringsselskaber ikke ønsker at være næringsbeskattet, da en potentiel køber, måske køber selskabet for at bruge ejendommen til et ikke ejendomsnærings formål. Såfremt selskabet er underlagt næringsreglerne for fast ejendom, så succederer køber heri. Dette kan måske forklare den praksis jeg oplever i min hverdag, at selskaber stiftet med formålsparagraffer som "Køb og salg af egen fast ejendom" opgør avancen iht. EBL og ikke efter reglerne om næring.

## 5 Konklusion

### **Hvornår beskattes avance ved salg af fast ejendom efter EBL og hvornår efter reglerne om næring?**

Som det fremgår af den teoretiske gennemgang af næringsbegrebet, så er det ikke altid klart, hvorvidt beskatningen af et ejendomssalg skal foregå efter EBL eller SL. I praksis foregår afgrænsningen således ved en kombination af den erfaring der er opnået gennem mange domme kombineret med mange administrative afgørelser, men det er også tydeligt, at det i grænsetilfældene i høj grad bygger på et skøn.

### **Hvilken konsekvens har det skattemæssigt om avancen opgøres efter EBL og efter reglerne om næring?**

For personer, herunder virksomhedsordningen, er det oplagt ved positiv avance at foretrække beskatning efter EBL da avancen her beskattes som kapitalindkomst med 42 % i modsætning til næring, hvor det beskattes som personlig indkomst med op til 56 %.

I en tabssituation foretrækkes beskatning efter næringsreglerne da det er muligt at trække tabet fra, medens det efter EBL er kildetabsbegrænset.

For selskaber er den væsentligste forskel i beskatningen af avancen, opgjort efter reglerne i EBL og efter næringsreglerne i tabssituationen, hvor det viser sig at være altafgørende at avancen opgøres efter næringsreglerne for at undgå, at det skattemæssige tab på ejendomsinvesteringen ikke kan udnyttes.

### **Hvilken betydning har selskabsstrukturen for opgørelse af avance ved salg af fast ejendom?**

Såfremt der opnås overskud på ejendomsavancen er selskabsstrukturen uden betydning, men hvis der er tale om tab og avancen er opgjort efter EBL vil underskuddet være isoleret i det selskab,



hvor tabet har fundet sted. Dette forhold kan undgås ved forud for det tabsgivende salg at fusionere med et søsterselskab med en ejendom der forventes solgt med overskud på et senere tidspunkt.

### **Anbefaling**

Det kan anbefales, at der i tvivlstilfælde søges bindende svar fra SKAT jf. SFL § 21, hvilket ville være oplagt at gøre i den gennemgåede case.

## Litteratur-og kildefortegnelse

### Bøger og artikler

Andersen, Ib (2005): *Den skinbarlige virkelighed – vidensproduktion inden for samfundsvidenskaberne*. Frederiksberg: Forlaget Samfundslitteratur.

Bolander, Jane (2005): *Skift i skattemæssig status – fra næring til anlæg*. Tfs2005,21

Bolander, Jane (2013): *Næring – køb og salg af fast ejendom – afsmitning*. SR-skat 2013-2.

Dam, Henrik, Henrik Gam, Kjeld Hemmingsen, Jacob Graff Nielsen (2013): *Grundlæggende Skatteret 2013*. København: Magnus Informatik A/S

Michelsen, Aage, Steen Askholt, Jane Bolander, John Engsig, Liselotte Madsen (2013): *Lærebog om indkomstskat*. København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Pedersen, Jan, Kurt Siggaaard, Niels Winther-Sørensen, Jakob Bundgaard, Inge Langhave Jeppesen, Malene Kerzel, Jane Ferniss, Claus Hedegaard Eriksen, Jens Wittendorff (2013): *Skatteretten 1*. København: Karnov Group Denmark A/S.

Pedersen, Jan, Kurt Siggaaard, Niels Winther-Sørensen, Jakob Bundgaard, Inge Langhave Jeppesen, Malene Kerzel, Jane Ferniss, Claus Hedegaard Eriksen, Jens Wittendorff (2013): *Skatteretten 2*. København: Karnov Group Denmark A/S.

Porsfelt, Helle (2008): *Ejendomsbeskatning – afskrivning og afståelse i praksis*. København: Forlaget Thomson A/S.

### Internet materiale

Colliers Status, 1. kvartal 2014: [http://www.colliers.com/-/media/Files/EMEA/Denmark/research/Status\\_1\\_2014.pdf](http://www.colliers.com/-/media/Files/EMEA/Denmark/research/Status_1_2014.pdf)

Danmarks Statistik: <https://www.dst.dk/da/>

Den juridiske vejledning 2014-1: <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oid=124>

Love og bekendtgørelser: <https://www.retsinformation.dk>

Skatteministeriet: <http://www.skm.dk/skattetil/satser/satser-og-beloebsgraenser/tinglysningsafgiftsloven/>

## Bilag 1 Oversigt Ejendomsavancebeskatningsloven

- § 1
  - Stk. 1 Anvendelsesområdet
  - Stk. 2 Uden for anvendelsesområdet - næring
- § 1 A Entreprisekontrakter
- § 2 Andre overdragelser, som sidestilles med salg
- § 3 Værdiansættelse ved gave og arveforskud
- § 3 A Delafståelse
- § 4 Avanceopgørelse
  - Stk. 1 Fortjeneste
  - Stk. 2 Anskaffelsessummen
  - Stk. 3 Anskaffelsessum før 19.05.1993
  - Stk. 4 Afståelsessummen
  - Stk. 5 Fordeling af afståelsessum
  - Stk. 6 Fordeling bindende, kan ændres af SKAT
  - Stk. 7 Ændring af fordeling gælder for både køber og sælger
  - Stk. 8 Kunstnerisk udsmykning
- § 4 Pristalsregulering af anskaffelsessummen for ejendomme anskaffet før 19.05.1993
- § 5 Regulering af anskaffelsessummen
  - Stk. 1 Tillæg 10.000 kr.
  - Stk. 2 Vedligehold og forbedring over 10.000 kr.
  - Stk. 3 Mælkekvoter
  - Stk. 4 Reduktion af anskaffelsessummen
  - Stk. 5 Delafståelse
  - Stk. 6 Landbrugsejendomme mv.
  - Stk. 7 § 5 A tilfælde
  - Stk. 8 § 4, stk. 3 tilfælde
- § 5 A Særregel om indeksering
- § 6 Ejertidsnedslag og bundfradrag landbrug mv.
- §§ 6 A, B og C Genanbringelse
- § 7 Jordombytning og mageskifte

- § 8 Parcelhusreglen
- § 9 Stuehusreglen og ejerboligreglen (blandet benyttede ejendomme)
- § 10 Erstatnings- og forsikringssummer
- § 11 Ekspropriation
- § 12 Henstand
- § 13 Yderligere vederlag
- § 15 Loven gælder afståelser 01.07.1982 eller senere