

## Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri



Folketingets Udvalg for  
Fødevarer, Landbrug og Fiskeri  
Christiansborg  
1240 København K

København, den 24. maj  
2007  
Sag nr. 8039

Udvalget for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har i brev af 23. maj 2007 anmodet om min besvarelse af følgende spørgsmål 14 i forbindelse med udvalgets behandling af lovforslag L 216 (forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme):

### **Spørgsmål 14:**

”Vil ministeren redegøre for de skattemæssige forhold ved salg af landbrugs-  
ejendomme?”

### **Svar:**

Spørgsmålet har været forelagt Skatteministeriet, som har oplyst følgende:

”De foreslåede ændringer medfører ikke ændringer for opgørelsen af den skatte-  
mæssige indkomst ved landbrugsvirksomhed, og indtægter ved udlejning af fast  
ejendom beskattes ligeledes efter de gældende regler som indtægter ved  
erhvervsmæssig virksomhed.

Som udgangspunkt er fortjeneste ved salg af fast ejendom skattepligtig efter  
ejendomsavancebeskatningsloven.

Fritaget for beskatning er fortjeneste ved salg af stuehus til landbrugsejendom, der  
tjener eller har tjent til bolig for ejeren i ejerperioden, dvs. at afståelsessummen for selve  
stuehuset fratrukket anskaffelsessummen for stuehuset ikke beskattes.

Der er i princippet intet krav til varigheden af den periode stuehuset har tjent til bolig  
for ejeren. Det er alene en betingelse, at stuehuset har tjent til bolig for ejeren eller  
dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og  
hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit. Det er således  
ikke et krav, at ejendommen tjener til bolig for ejeren på afhændelsestidspunktet.

Det beror på en konkret vurdering, om det er sandsynliggjort, at beboelse af stuehuset  
har fundet sted.

Hvis et stuehus udlejes (i stedet for at blive beboet af ejeren), vil fortjenesten ved salg af stuehuset og den dertil knyttede grund blive beskattet ligesom fortjenesten ved salg af den øvrige del af landbrugsejendommen.

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

Hvis ejeren af landbrugsejendommen ejer flere landbrugsejendomme, sker avanceopgørelsen for hver landbrugsejendom for sig.

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

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

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

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

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

Hans Chr. Schmidt

/Eva Nissen