



Til

Folketinget - Skatteudvalget

**L 75 - Forslag til Lov om ændring af ligningsloven og forskellige andre love (Indberetning af indtægter fra sommerhusudlejning kombineret med forhøjet bundfradrag, ophævelse af fradrag for tobaksudgifter m.v.).**

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 15 af 14. december 2010. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Klaus Hækkerup (S).

Troels Lund Poulsen

/ Marianne Sigetty

### Spørgsmål 15:

Der ønskes en beregning af ejendomsavancebeskatningen i følgende tilfælde (for en skatteyder, der er fuldt skattepligtig til Danmark):

a) Der erhverves en landbrugsejendom for 4 mio. kr. 5 år efter afhændes ejendommen for 8 mio. kr. og salgsprovenuet geninvesteres i en anden landbrugsejendom (der erhverves for de 8 mio. kr.). Denne ejendom afhændes 6 år efter for 12 mio. kr.

b) Der erhverves en landbrugsejendom for 4 mio. kr. 5 år efter afhændes ejendommen for 8 mio. kr. og salgsprovenuet geninvesteres i en anden landbrugsejendom (der erhverves for de 8 mio. kr.). Denne ejendom eksproprieres 6 år efter for 12 mio. kr.

c) Der erhverves en landbrugsejendom for 4 mio. kr. 5 år efter afhændes ejendommen for 8 mio. kr. og salgsprovenuet geninvesteres i en anden landbrugsejendom (der erhverves for de 8 mio. kr.).

Halvdelen af denne ejendom eksproprieres 6 år efter for 6 mio. kr.

d) Der erhverves en landbrugsejendom for 4 mio. kr. 5 år efter afhændes ejendommen for 8 mio. kr. og salgsprovenuet geninvesteres i en anden landbrugsejendom (der erhverves for de 8 mio. kr.)

Denne ejendom afhændes 6 år efter for 7 mio. kr.

e) Der erhverves en landbrugsejendom for 4 mio. kr. 5 år efter afhændes ejendommen for 8 mio. kr. og salgsprovenuet geninvesteres i en anden landbrugsejendom (der erhverves for de 8 mio. kr.)

Denne ejendom eksproprieres 6 år efter for 7 mio. kr.

f) Der erhverves en landbrugsejendom for 4 mio. kr. 5 år efter afhændes ejendommen for 8 mio. kr. og salgsprovenuet geninvesteres i en anden landbrugsejendom (der erhverves for de 8 mio. kr.). Halvdelen af denne ejendom eksproprieres 6 år efter for 3½ mio. kr.

### Svar:

Under hensyn til den korte svarfrist er de nævnte beregninger foretaget ud fra følgende forudsætninger:

- I beregningerne indgår ikke de særlige indekseringsregler for landbrugsejendomme og 10.000 kr. tillægget til anskaffelsessummen.
- Udgangspunktet for beregningerne er de gældende regler sammenholdt med de foreslåede ændringer.
- I hvert eksempel er ejendom I den oprindelige landbrugsejendom og ejendom II den ejendom, som fortjenesten fra ejendom I genanbringes i.
- Det er forudsat, at den konstaterede fortjeneste genanbringes i den erhvervede ejendom

**Eksempel a:***Ejendom I*

Anskaffelsessum	4 mio.kr.
Afståelsessum	8 mio. kr.
Fortjeneste	4 mio. kr.

*Ejendom II*

Anskaffelsessum	8 mio.kr.
Genanbragt fortjeneste fra ejendom I	- 4 mio. kr.
Ny anskaffelsessum	4 mio. kr.
Afståelsessum	12 mio. kr.
Fortjeneste	8 mio. kr.

Ved afståelse af ejendommen beskattes en fortjeneste på 8 mio. kr. De foreslåede ændringer ændrer ikke herved.

**Eksempel b:***Ejendom I*

Anskaffelsessum	4 mio.kr.
Afståelsessum	8 mio. kr.
Fortjeneste	4 mio. kr.

*Ejendom II*

Anskaffelsessum	8 mio.kr.
Genanbragt fortjeneste fra ejendom I	- 4 mio. kr.
Ny anskaffelsessum	4 mio. kr.
Ekspropriationserstatning	12 mio. kr.
Fortjeneste	8 mio. kr.

Efter de gældende regler bliver fortjenesten på 8 mio. kr. skattefri, dvs. inklusive den genanbragte fortjeneste fra afståelsen af ejendom I.

Efter de foreslåede ændringer af ejendomsavancebeskatningsloven bliver alene den fortjenesten på 4 mio. kr., der knytter sig til ejendom II skattefri.

Den genanbragte fortjeneste fra ejendom I på 4. mio. kr. beskattes på ekspropriationstidspunktet. Den skattepligtige fortjeneste opgøres med de tillæg og nedslag som ejendommen havde været berettiget, hvis fortjenesten var blevet beskattet på tidspunktet for afståelsen af ejendom II.

Beskatningen af den genanbragte fortjeneste fra ejendom I kan dog udskydes ved at genanbringe fortjenesten i en ny erhvervsejendom, der opfylder betingelserne for genanbringelse.

### **Eksempel c:**

#### *Ejendom I*

Anskaffelsessum	4 mio.kr.
Afståelsessum	8 mio. kr.
Fortjeneste	4 mio. kr.

#### *Ejendom II*

Anskaffelsessum	8 mio.kr.
Genanbragt fortjeneste fra ejendom I	- 4 mio. kr.
Ny anskaffelsessum (hele ejendommen)	4 mio. kr.
Ny anskaffelsessum (½ ejendom)	2 mio. kr.
Halvdelen af ejendommen eksproprieres	
Ekspropriationserstatning for ½ ejendom	6 mio. kr.
Fortjeneste ved afståelse af ½ ejendom	4 mio. kr.

Efter de gældende regler bliver fortjenesten på 4 mio. kr. skattefri, dvs. inklusive halvdelen af den genanbragte fortjeneste fra afståelsen af ejendom I.

Efter de foreslåede ændringer af ejendomsavancebeskatningsloven bliver alene den fortjenesten på 2 mio. kr., der knytter sig til halvdelen af ejendom II skattefri.

Den genanbragte fortjeneste fra halvdelen af ejendom I på 2 mio. kr. i halvdelen af ejendom II beskattes på ekspropriationstidspunktet. Den skattepligtige fortjeneste opgøres med de tillæg og nedslag som ejendommen havde været berettiget, hvis fortjenesten var blevet beskattet på tidspunktet for afståelsen af ejendom II.

Beskatningen af den genanbragte fortjeneste fra ejendom I kan dog udskydes ved at genanbringe fortjenesten i en ny erhvervsejendom, der opfylder betingelserne for genanbringelse.

**Eksempel d:***Ejendom I*

Anskaffelsessum	4 mio.kr.
Afståelsessum	8 mio. kr.
Fortjeneste	4 mio. kr.

*Ejendom II*

Anskaffelsessum	8 mio.kr.
Genanbragt fortjeneste fra ejendom I	- 4 mio. kr.
Ny anskaffelsessum	4 mio. kr.
Afståelsessum	7 mio. kr.
Fortjeneste	3 mio. kr.

Ved afståelse af ejendommen beskattes en fortjeneste på 3. mio. kr. De foreslåede ændringer ændrer ikke herved.

**Eksempel e:***Ejendom I*

Anskaffelsessum	4 mio.kr.
Afståelsessum	8 mio. kr.
Fortjeneste	4 mio. kr.

*Ejendom II*

Anskaffelsessum	8 mio.kr.
Genanbragt fortjeneste fra ejendom I	- 4 mio. kr.
Ny anskaffelsessum	4 mio. kr.
Ekspropriationserstatning	7 mio. kr.
Fortjeneste	3 mio. kr.

Efter de gældende regler bliver fortjenesten på 3 mio. kr. skattefri, dvs. inklusive den genanbragte fortjeneste fra afståelsen af ejendom I.

Efter de oprindeligt foreslåede ændringer af ejendomsavancebeskatningsloven ville der være en skattefri fortjeneste på 3 mio. kr. Det ændringsforslag, der er fremsat uden for betænkning medfører, at nedsættelsen i anskaffelsessummen for den genanbragte fortjeneste bortfalder. Der vil således være et tab på 1 mio. kr., der kan fremføres.

Den genanbragte fortjeneste fra ejendom I på 4 mio. kr. beskattes på ekspropriationstidspunktet. Den skattepligtige fortjeneste opgøres med de tillæg og nedslag som ejendommen havde været berettiget, hvis fortjenesten var blevet beskattet på tidspunktet for afståelsen af ejendom II.

Beskatningen af den genanbragte fortjeneste fra ejendom I kan dog udskydes ved at genanbringe fortjenesten i en ny erhvervsejendom, der opfylder betingelserne for genanbringelse.

### **Eksempel f**

#### *Ejendom I*

Anskaffelsessum	4,0 mio.kr.
Afståelsessum	8,0 mio. kr.
Fortjeneste	4,0 mio. kr.

#### *Ejendom II*

Anskaffelsessum	8,0 mio.kr.
Genanbragt fortjeneste fra ejendom I	- 4,0 mio. kr.
Ny anskaffelsessum (hele ejendommen)	4,0 mio. kr.
Ny anskaffelsessum (½ ejendom)	2,0 mio. kr.
Halvdelen af ejendommen eksproprieres	
Ekspropriationserstatning for ½ ejendom	3,5 mio. kr.
Fortjeneste ved afståelse af ½ ejendom	1,5 mio. kr.

Efter de gældende regler bliver fortjenesten på 1,5 mio. kr. skattefri, dvs. inklusive halvdelen af den genanbragte fortjeneste fra afståelsen af ejendom I.

Efter de oprindeligt foreslåede ændringer af ejendomsavancebeskatningsloven ville der være en skattefri fortjeneste på 1,5 mio. kr. Det ændringsforslag, der er fremsat uden for betænkning medfører at nedsættelsen i anskaffelsessummen for den genanbragte fortjeneste bortfalder. Der vil således være et tab på ½ mio. kr., der kan fremføres.

Efter de foreslåede ændringer af ejendomsavancebeskatningsloven bliver alene den fortjenesten på 2 mio. kr., der knytter sig til halvdelen ejendom II skattefri.

Den genanbragte fortjeneste fra halvdelen ejendom I på 2 mio. kr. beskattes på ekspropriationstidspunktet. Den skattepligtige fortjeneste opgøres med de tillæg og nedslag som ejendommen havde været berettiget, hvis fortjenesten var blevet beskattet på tidspunktet for afståelsen af halvdelen af ejendom II.

Beskatningen af denne del af den genanbragte fortjeneste fra ejendom I kan dog udskydes ved at genanbringe fortjenesten i en ny erhvervsejendom, der opfylder betingelserne for genanbringelse.