

Den løbende beskatning af fast ejendom anno 2024

Masterclass

Mark Arnecke

Ejendomsskattelov

Ny ejendomsskattelov

- ▶ Folketinget vedtog d. 30. maj 2023 en ny ejendomsskattelov.
- ▶ Baggrunden for vedtagelsen af den nye ejendomsskattelov er dels:
 - ▶ vedtagelsen af en ny ejendomsvurderingslov i 2017 med ændrede vurderingsprincipper for landets faste ejendomme
 - ▶ Boligskatteforliget - Tryghed om boligbeskatningen fra 2017 (Boligskatteforliget)
 - ▶ Kompensationsaftalen - Kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen fra 2020
- ▶ Som noget helt nyt samles den løbende beskatning af fast ejendom (ejendomsværdiskat, grundskyld og dækningsudgift) nu i én fælles lov.
- ▶ Den nye ejendomsskattelov indeholder derfor en modernisering af reglerne på ejendomsbeskatningsområdet ved at gennem- og sammenskrive gældende love på området.
- ▶ Overgang til nye beskatningsregler for henholdsvis ejendomsværdiskat, grundskyld (ejendomsskat) samt dækningsafgift pr. 1. januar 2024.

Program

Med afsæt i den nye ejendomsskattelov og vil følgende blive gennemgået:

▶ **Ny ejendomsskattelov**

- ▶ Lovens indhold i hovedtræk
- ▶ Fokus på ændringer for beregning af ejendomsværdiskat, grundskyld, dækningsafgift mv.

▶ **Diverse konsekvensrettelser som følge af den nye ejendomsbeskatningslov mv.**

- ▶ Lejeværdi af egen bolig
- ▶ Beregning af fri bolig for hovedaktionærer mv
- ▶ Ejendomsvurderingslovens § 35a

Ejendomsvurderingsloven – de nye ejendomsvurderinger

Ejendomsvurdering pr. 1. januar 2020

- ▶ Ejendomsvurderingsvurderingen pr. 1 januar 2020 danner grundlag for den boligskat man betaler for 2021, 2022 og 2023.
- ▶ Boligskat for 2021, 2022 og 2023 er blevet opkrævet på et midlertidigt grundlag.
- ▶ Derfor bliver boligskatten beregnet på ny, når man får ejendomsvurderingen for 2020. Det er nemlig den, der er beskatningsgrundlaget for disse år.
- ▶ For de fleste får den nye vurdering dog ingen eller begrænset økonomisk betydning pga. skattestop, skatteloft og indefrysning.

Ejendomsvurderingsloven – de nye ejendomsvurderinger

Foreløbige 2022-vurderinger for ejerboliger og foreløbige 2023-vurderinger for andre ejendomme

- ▶ Der er indført en overgangsordning for ejendomsvurderingerne, således at der udsendes foreløbige 2022-vurderinger for ejerboliger og foreløbige 2023-vurderinger for andre ejendomme til brug for beskatningen i 2024 og 2025.
- ▶ Er for ejerboliger udsendt d. 12. september 2023.
- ▶ De foreløbige vurderinger er en automatisk vurdering, som man ikke kan rette i eller påklage denne.
- ▶ Når de endelige vurderinger gennemføres, så vil der være adgang til indsigelser (en deklarationsproces) og en ordinær klageadgang.
- ▶ Ejendomsskatterne efterreguleres på baggrund af de endelige vurderinger, og der kan ske såvel tilbagebetaling som efteropkrævning.

Ejendomsvurderingsloven – de nye ejendomsvurderinger

Foreløbige 2022-vurderinger for ejerboliger og foreløbige 2023-vurderinger for andre ejendomme

- ▶ Den foreløbige 2022-vurdering/2023-vurdering er alene til brug for en foreløbig beregning af ejendomsværdiskat og grundskyld.
- ▶ Herudover vil den foreløbige vurdering bl.a. skulle anvendes som midlertidigt beregningsgrundlag for skatterabatordningen indtil den almindelige 2022-vurdering foreligger.
- ▶ De foreløbige vurderinger vil således være positivt afgrænset til kun at gælde for beregning af ejendomsskatter og skatteordninger, hvor beregnede ejendomsskatter indgår som et element.
- ▶ De foreløbige vurderinger bruges også de steder i den øvrige skattelovgivning, hvor en beregnet ejendomsskat/ejendomsværdiskat indgår.

Ejendomsvurderingsloven – de nye ejendomsvurderinger

Foreløbige 2022-vurderinger for ejerboliger og foreløbige 2023-vurderinger for andre ejendomme

Efterregulering og klagemulighed, når man modtager den endelige 2022-vurdering

- ▶ Med de nye regler opkræves boligskatten i 2024 på baggrund af en foreløbig ejendomsvurdering for 2022.
- ▶ Når den endelige 2022-vurdering er klar, bliver ejendomsværdiskat og grundskyld genberegnet og efterreguleret.

Hvis den foreløbige vurdering var højere end den endelige

- ▶ Hvis den foreløbige 2022-vurdering var højere end den endelige, får man penge tilbage – medmindre man hører til dem, der fik en skatterabat ved overgangen til de nye skatteregler.
- ▶ Hvis man fik en skatterabat, bliver den genberegnet og gjort mindre, hvis det viser sig, at den foreløbige vurdering var for høj.

Ejendomsvurderingsloven – de nye ejendomsvurderinger

Foreløbige 2022-vurderinger for ejerboliger og foreløbige 2023-vurderinger for andre ejendomme

Hvis den foreløbige vurdering var lavere end den endelige

- ▶ Hvis den foreløbige vurdering var lavere end den endelige, skal man betale en restskat – medmindre man fik en skatterabat ved overgangen til de nye boligskatteregler. Restskatten tilskrives renter.
- ▶ Hvis man har en skatterabat, bliver skatterabatten lidt større, hvis den foreløbige vurdering var for lav – men man skal ikke betale restskat.
- ▶ Under alle omstændigheder sikrer skatterabatten, at man ikke skal betale mere i samlet boligskat for 2024 med nye regler, end man skulle have betalt, hvis de nuværende regler var videreført.

Ejendomsvurderingsloven – de nye ejendomsvurderinger

Foreløbige 2022-vurderinger for ejerboliger og foreløbige 2023-vurderinger for andre ejendomme

- ▶ De steder i skattelovgivningen, hvor der foretages beskatning med udgangspunkt i grundskyld og ejendomsværdiskat, vil de foreløbige vurderinger få en afledt betydning for skattereglerne. Dette gælder eksempelvis
 - ▶ ligningslovens § 12 A - Udlejning til forældre
 - ▶ Ligningslovens § 15 P - udlejning af værelser og hele boligen en del af året
 - ▶ Ligningslovens § 16, stk. 9 / § 16 A, stk. 5 - fri helårsbolig for hovedaktionærer
- ▶ Er der sket beskatning efter disse bestemmelser på baggrund af de foreløbige vurderinger, vil der også skulle ske efterregulering, når de almindelige vurderinger foreligger.

Ejendomsvurderingsloven – de nye ejendomsvurderinger

Foreløbige 2022-vurderinger for ejerboliger og foreløbige 2023-vurderinger for andre ejendomme

- ▶ Den foreløbig 2022-vurdering vil derimod ikke skulle finde anvendelse de steder i den øvrige skattelovgivning, der ikke omhandler beregning af grundskyld og ejendomsværdiskat.
- ▶ Det betyder bl.a., at de foreløbige 2022-vurderinger ikke vil skulle være grundlag for værdiansættelse af fast ejendom i forbindelse med overdragelser mellem familiemedlemmer omfattet af pkt. 6 i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning.
- ▶ Det bemærkes desuden, at de foreløbige vurderinger ikke kan være et holdepunkt for, at værdiansættelsen efter 15%-reglen ikke er udtryk for ejendommens handelsværdi. En foreløbig vurdering skal således ikke indgå i vurderingen af, om der foreligger særlige omstændigheder vedrørende den pågældende faste ejendom, som betyder, at 15%-reglen ikke kan anvendes.

Den nye ejendomsskatteloven

Ny ejendomsskattelov - Lovens indhold i hovedtræk

- ▶ Den nye ejendomsskattelov indfører de dele af boligskatteforliget og kompensationsaftalen, der vedrører:
 - ▶ Lavere satser for ejendomsværdiskat og grundskyld.
 - ▶ Loft over satser for grundskyld og dækningsafgift til og med 2028.
 - ▶ En rabatordning, hvorefter boligejere, der har overtaget deres bolig inden 2024 tildeles en skatterabat, hvis boligejeren skal betale mere i boligskat ved overgangen til de nye regler, end hvis de gældende regler blev videreført til og med 2024.
 - ▶ En permanent indefrysningsordning, hvorefter boligejere kan tilvælge, at samlede stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld bliver indefrosset som et lån.
 - ▶ En moderniseret stigningsbegrænsningsordning, hvorefter større stigninger i grundskyld af erhvervsejendomme m.v. indfases over tid.
 - ▶ Statens overtagelse af opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne.

Ejerboliger - ejendomsværdiskat

Beregningsgrundlag ejendomsværdiskat til og med 2023

Der er lagt loft over beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten, således at en ejer af en ejerbolig maksimalt skal betale ejendomsværdiskat på grundlag af den laveste værdi af:

1. ejendomsværdien ved 2001-vurderingen med tillæg af 5%
2. ejendomsværdien ved 2002-vurderingen
3. Ejendomsværdien i indkomståret (vurdering 1/1-2020)

Ejerboliger - ejendomsværdiskat

Beregning af ejendomsværdiskat til og med 2023

- ▶ Ejendomsværdiskatten beregnes således:
 - ▶ 1% (0,92%) af den del af det efter §§ 4 a og 4 b opgjorte beregningsgrundlag, der ikke overstiger 3.040.000 kr.,
 - ▶ 3% af resten.
- ▶ Med virkning for indkomståret 2021 og frem til vedtagelsen af de nye regler omkring boligbeskatningen fra og med 2024 er satsen nedsat for beregning af ejendomsværdiskat fra 1,0 % til 0,92 % for den del af beregningsgrundlaget, der er mindre end 3.040.000 kr.
- ▶ I den beregnede ejendomsværdiskat gives derudover en række nedslag:
 - ▶ Hvis bolig erhvervet senest den 1. juli 1998
 - ▶ Nedslag for pensionister

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Ejendomsværdiskat fra og med 2024

- ▶ Efter de nye regler skal beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat fra og med 2024 være den offentlige ejendomsvurdering i året før indkomståret nedsat med 20 %.

Ejendomsværdiskatten beregnes som:

- 5,1 promille af den del af beskatningsgrundlaget, der ikke overstiger 9,2 mio. kr. (2024-niveau)
- 14 promille af den del af beskatningsgrundlaget, der overstiger 9,2 mio. kr. (progressionsgrænsen reguleres hvert andet år i forhold til et ejerboligværdiindeks).
- I den beregnede ejendomsværdiskat gives derudover en række nedslag hvis bolig erhvervet senest den 1. juli 1998 og nedslag for pensionister
- ▶ Indtil de almindelige 2022-vurderinger foreligger, vil beskatningsgrundlaget blive fastsat ud fra foreløbige vurderinger. Der vil ske en efterregulering af den beregnede ejendomsværdiskat (og grundskyld), når den endelige vurdering foreligger.
- ▶ Ejendomsvurderingerne for 2024 og 2025 vil være en indeksering af 2022-vurderingen.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Beregning af grundskyld (ejendomsskat) til og med 2023 – Ejerboliger

- ▶ Efter nuværende regler er der fastsat et loft for grundskylden, som også benævnes grundskatteloftet.
- ▶ Efter grundskatteloftet beregnes grundskylden med den grundskyldspromille, som kommunalbestyrelsen har fastsat, af den laveste af følgende grundværdier med anvendelse af forsigtighedsprincippet:
 - ▶ 1) Ejendommens grundværdi efter fradrag for grundforbedringer, og reduktion for fritagelser for grundskyld.
 - ▶ 2) Den skattepligtige grundværdi for ejendommen, der dannede grundlag for påligningen af grundskyld for det forudgående år. Dette beløb forhøjes med en reguleringsprocent

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv. Beregning af grundskyld (ejendomsskat) fra og med 2024 – Ejerboliger

- ▶ Det såkaldte grundskatteloft bortfalder
- ▶ Beskatningsgrundlaget for grundskyld bliver med de nye regler:
 - ▶ 80 % af den offentlige grundværdi
- ▶ Satsen for beregning af grundskyld fastsættes af kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune og har hidtil højst kunnet udgøre 34 promille.
- ▶ Efter de nye regler vil den maksimale sats være 30 promille.
- ▶ For indkomstårene 2024-2028 kan kommunalbestyrelsen ikke fastsætte satsen for grundskyld højere end den sats der fremgår af bilag 1 til loven – Se næste planche.
- ▶ Efter 2028 kan grundskyldspromillerne stige uden stigningsbegrænsning, dog maksimalt til 30 promille
- ▶ I dag opkræves ejendomsværdiskat via forskudsregistreringen/årsopgørelsen. Fra og med 2024 vil personer også skulle betale ejerboligens grundskyld via forskudsregistreringen/årsopgørelsen.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Grundskyld (ejendomsskat)

Kommunespecifikke lofter for grundskyldspromiller for indkomstårene og kalenderårene 2024-2028, jf. § 28

Kommune	Promille	Kommune	Promille							
Albertslund	9,1	Langeland	12,2	Frederiksberg	3,1	Randers	Herning	9,9	Svendborg	8,8
Allerød	8,0	Lejre	9,6	Frederikshavn	13,4	Rebild	Hillerød	6,6	Syddjurs	14,2
Assens	11,2	Lemvig	15,4	Frederikssund	12,0	Ringkøbing-Skjern	Hjørring	16,5	Sønderborg	13,5
Ballerup	8,3	Lolland	17,4	Furesø	7,0	Ringsted	Holbæk	8,1	Thisted	11,2
Billund	7,2	Lyngby-Taarbæk	6,7	Faaborg-Midtfyn	8,5	Roskilde	Holstebro	11,5	Tønder	10,8
Bornholm	10,7	Læsø	12,7	Gentofte	5,1	Rudersdal	Horsens	8,7	Tårnby	6,0
Brøndby	4,9	Mariagerfjord	15,7	Gladsaxe	5,9	Rødovre	Hvidovre	6,5	Vallensbæk	8,6
Brønderslev	17,1	Middelfart	6,8	Glostrup	6,5	Samsø	Høje-Taastrup	6,3	Varde	17,7
Dragør	8,1	Morsø	15,3	Greve	5,5	Silkeborg	Hørsholm	8,5	Vejle	9,0
Egedal	8,8	Norddjurs	16,8	Gribskov	11,1	Skanderborg	Ikast-Brande	9,1	Vejle	10,5
Esbjerg	9,9	Nordfyns	15,1	Guldborgsund	15,9	Skive	Ishøj	6,5	Vesthimmerland	9,3
Fanø	12,5	Nyborg	12,8	Haderslev	12,7	Slagelse	Jammerbugt	13,2	Viborg	11,5
Favrskov	10,6	Næstved	9,8	Halsnæs	10,9	Solrød	Kalundborg	16,6	Vordingborg	13,5
Faxe	8,0	Odder	14,4	Hedensted	7,9	Sorø	Kerteminde	12,4	Ærø	11,1
Fredensborg	8,3	Odense	5,7	Helsingør	9,5	Stevns	Kolding	11,1	Aabenraa	7,8
Fredericia	13,0	Odsherred	12,3	Herlev	5,4	Struer	København	5,1	Aalborg	7,4
							Køge	5,3	Aarhus	6,0

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Rabatordning ved stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld

- ▶ For at sikre at boligejere ikke skal betale højere samlede boligskatter (ejendomsværdiskat og grundskyld) ved overgang til de nye beskatningsregler, er der indført en rabatordning.
- ▶ Boligejere, der har overtaget deres bolig inden 2024 opnår en skatterabat, hvis de skal betale mere i boligskat ved overgangen til de nye regler i ejendomsvurderingsloven og den nye ejendomsskattelov, end hvis de gældende regler blev videreført. Skatterabatten beregnes samlet for ejendomsværdiskat og grundskyld (nettobetragtning), og er et permanent nedslag i skatten.
- ▶ Der er tale om en ordning, hvor man ser på beløbene for ejendomsværdiskat og grundskyld under ét (nettobetragtning).
- ▶ Udgør den beregnede stigning i ejendomsværdiskatten 3.000 kr. og et fald i grundskylden på 2.000 kr., opnås en rabat i ejendomsværdiskatten på 1.000 kr.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Rabatordning ved stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld

- ▶ Rabatordningen gælder, hvis følgende tre betingelser alle er opfyldt:
 - Boligen er en ejerbolig og ejet af en person
 - Ejeren har overtaget boligen senest den 31. december 2023
 - Ejeren har pligt til at betale ejendomsværdiskat og/eller grundskyld for boligen for indkomståret 2024.
- ▶ Rabatordningen gælder derfor kun for fysiske personer, som har overtaget deres ejerbolig senest 31. december 2023, og rabatbeløbet opgøres ved overgangen til 2024.
- ▶ Overtagelsestidspunktet er udtryk for den overtagelsesdato, der fremgår af købsaftaler, tinglyste skøder eller lignende. Det er således ikke tilstrækkeligt, at ejendommen er erhvervet inden 31. december 2023.
- ▶ Rabatordningen bortfalder ved ejerskifte. Der er dog undtagelser hertil f.eks. ved skilsmisse og overdragelser til ægtefæller.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Rabatordning ved stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld

- ▶ Er der tale om nybyggeri, skal boligen være færdigmeldt til kommunen senest den 1. januar 2024. Dog kan der opnås skatterabat på grundskyld, hvis grunden er overtaget inden den 1. januar 2024.
- ▶ Er der tale om en ombygning af ejerboligen, opnås skatterabatten på normal vis, hvis der er sket færdigmelding senest den 1. januar 2024. Sker en færdigmelding senere, opnås skatterabat på grundskyld på normal vis, mens en skatterabat for ejendomsværdiskat beregnes, som om der ikke var sket ombygning.
- ▶ Hvis parcelhuset eller ejerlejligheden mv. eksempelvis er købt i 2022 (senest den 31. december 2023), men er udlejet til beboelse frem til og med 2025, hvorefter ejeren flytter ind i boligen og derfor skal betale ejendomsværdiskat, vil ejeren være omfattet af en skatterabat på ejendomsværdiskatten.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Rabatordning ved stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld

Eksempel:

- ▶ Summen af ejendomsværdiskat og grundskyld udgør i dag og frem til 2023 i alt 40.000 kr. årligt.
- ▶ Fra 2024 stiger summen af ejendomsværdiskat og grundskyld til 55.000 kr. som en konsekvens af de nye ejendomsvurderinger. Det svarer til en stigning på 15.000 kr. fra 2023 til 2024.
- ▶ Betaler man i dag 40.000 kr., i samlet grundskyld og ejendomsværdiskat, så fastholdes dette niveau, og man kommer ikke til at betale stigningen på de 15.000 kr., da der opnås en skatterabat på 15.000 kr.
- ▶ Stiger ejendomsværdiskatten og grundskylden eksempelvis fra 55.000 kr. i 2024 til 59.000 kr. i 2028 som følge af en stigning i ejendomsværdi og/eller grundværdi, vil det være muligt at opnå indefrysning af stigningen på de 4.000 kr. fra 2024 til 2028. Samme mulighed opstår i årene fremover.
- ▶ Skatterabatten er permanent og forfalder aldrig til betaling, heller ikke i forbindelse med et fremtidigt salg. Til gengæld vil næste ejer af ejendommen, ved handel efter 1. januar 2024, skulle betale den nye grundskyld og ejendomsværdiskat (59.000 kr.).

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Nye regler – Stigningsbegrænsning for grundskyld af erhvervsejendomme mv.

- ▶ Privatpersoner og selskaber, som ikke bliver omfattet af reglerne om skatterabat i grundskyld bliver i stedet omfattet af en særlig stigningsbegrænsningsregel, som lægger loft over den årlige stigning i grundskylden.
- ▶ Det gælder primært privatpersoner, som ejer erhvervsejendomme og alle selskabsejere af fast ejendom. Ejere af andelsboliger og almene boliger bliver også omfattet.
- ▶ De nye regler for ejendomsskatter betyder lavere satser for grundskyld og en årlig begrænsning på, hvor meget grundskylden kan stige.
- ▶ I 2024 gælder desuden den særlige regel, at grundskylden ikke kan stige mere, end den ville have gjort, hvis skattereglerne fra 2023 var blevet videreført. Grundskylden for 2024 kan derfor maksimalt stige 2,8 % i forhold til, hvad man betalte i 2023.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Nye regler – Stigningsbegrænsning for grundskyld af erhvervsejendomme mv.

- ▶ For kalenderåret 2025 og efterfølgende kalenderår udgør grundskylden det laveste af følgende beløb:
 1. Grundskyld opgjort efter de nye beskatningsregler
 2. Grundskyld opgjort for det nærmest forudgående kalenderår med tillæg af 4,75% (for almene boliger dog kun med 3,5% til og med kalenderåret 2040)
- ▶ Satserne for grundskylden er i perioden 2024 – 2028 maksimeret til, hvad der fremgår af bilag 1 til loven
- ▶ Fra 2029 vil det igen være muligt for kommunerne at hæve grundskyldspromillerne for erhvervsjord – men maksimalt til 30 promille.
- ▶ Begrænsningen på, hvor meget grundskylden kan stige, følger ejendommen og gælder uanset, om ejendommen skifter ejer før eller efter 2024.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Eksempel på beregning af stigningsbegrænsning på grundskyld

- ▶ Grundskylden på erhvervsejendommen er fra 2021 til 2024 steget fra 53.000 til 55.000 kr. Grundskylden er i disse år blevet beregnet ud fra grundskatteloftsværdien.
- ▶ Fra 2025 er der ikke længere et grundskatteloft på grundskylden, men derimod den nye stigningsbegrænsning på grundskylden.
- ▶ Ved vurdering for 2023 er grundværdi fastsat til 6 mio. kr., der dermed udgør beskatningsgrundlaget for år 2024 og 2025.

Grundskyld for 2025 beregnes på denne måde:

- ▶ Beregningsgrundlag udgør: 6 mio. kr. x 0,8 = 4,8 mio. kr.
- ▶ Kommunes grundskyldspromillen i den kommune hvor ejendommen er beliggende udgør: 13
- ▶ Grundskyld for 2025 bliver beregnet til: 4,8 mio. kr. x 0,013 = 62.400 kr.

Fortsætter på næste planche

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Eksempel på beregning af stigningsbegrænsning på grundskyld

- ▶ Men med den årlige begrænsning på 4,75 % af grundskylden er der et loft over, hvor meget den kan stige
- ▶ Fra 2024 til 2025 kan grundskyld maksimalt stige 4,75 % af 62.400 kr.: $62.400 \text{ kr.} \times 0,0475 = 2.964 \text{ kr.}$
- ▶ De lægges oven i grundskylden fra året før 55.000 kr.
- ▶ **I 2025** skal der derfor betales i grundskyld: $55.000 \text{ kr.} + 2.964 \text{ kr.} = \mathbf{57.964 \text{ kr.}}$
- ▶ Fra 2026 til 2027 kan grundskyld igen stige med 4,75 % af grundskylden beregnet på baggrund af den seneste vurdering, som nu er vurderingen for 2025.
- ▶ Hvis grundværdien i 2025-vurderingen f.eks. er steget til 6,3 mio., udgør grundskylden: $6,3 \text{ mio.kr.} \times 0,8 = 5,04 \text{ mio. kr.} \times 0,013 = 65.520 \text{ kr.}$
- ▶ Grundskylden kan derfor stige med: $65.520 \times 0,0475 = 3.112 \text{ kr.}$
- ▶ De lægges oven i grundskylden fra året før 57.964 kr.
- ▶ **I 2026** skal der derfor betales i grundskyld: $57.964 \text{ kr.} + 3.112 \text{ kr.} = \mathbf{61.076 \text{ kr.}}$

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Dækningsafgift - Erhvervsejendomme

- ▶ Kriterierne for at pålægge en dækningsafgift er fortsat anvendelse til kontor, forretning, hotel, værksted, fabrik og lignende formål.
- ▶ Beskatningsgrundlaget er 80% af den andel af grundværdien, der forholdsmæssigt kan henføres til dækningsafgiftspligtige formål.
- ▶ Kommunerne bliver dog fremadrettet låst på fastsættelsen af dækningsafgiften hvor der ikke kan fastsættes en højere promille end hvad der fremgår af bilag 2 til loven –Se næste planche.
- ▶ Tilsvarende kan kommuner, der ikke tidligere har opkrævet en dækningsafgift, ikke indføre dækningsafgift i perioden 2024 – 2028
- ▶ I 2029 vil det igen være muligt for kommunerne at hæve/opkræve dækningsafgiften, men her maksimeres dækningsafgiften til 10 promille.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Dækningsafgift

Kommunespecifikke lofter for dækningsafgiftspromiller for erhvervsejendomme m.v. for kalenderårene 2024-2028, jf. § 29, stk. 3

Kommune	Promille	Kommune	Promille
Albertslund	5,8	Hillerød	5,7
Allerød	8,6	Hvidovre	6,1
Ballerup	8,2	Høje-Taastrup	7,1
Brøndby	12,4	Hørsholm	10,7
Dragør	5,5	Ishøj	6,9
Egedal	0,8	Kerteminde	3,1
Fredensborg	6,8	Kolding	9,6
Fredericia	18,0	København	12,7
Frederiksberg	5,0	Lyngby-Taarbæk	13,1
Furesø	3,9	Randers	6,2
Gentofte	12,9	Roskilde	6,9
Gladsaxe	10,1	Rudersdal	9,2
Glostrup	8,5	Rødovre	6,4
Greve	3,0	Tårnby	7,5
Halsnæs	5,7	Vallensbæk	8,3
Helsingør	5,7	Aalborg	8,4
Herlev	9,9	Aarhus	5,8

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Dækningsafgift - Erhvervsejendomme

- ▶ Eventuelle stigninger i dækningsafgift har ikke en tilsvarende stigningsbegrænsning som ved grundskyld.
- ▶ Den foreløbige dækningsafgift for 2024 kan for nogle være markant højere end tidligere.
- ▶ Man har mulighed for at vælge ved ansøgning at betale det samme i 2024, som man betalte i 2023.
- ▶ Vær opmærksom på, at det kun er den foreløbige dækningsafgift, man kan ændre. Når den endelige 2023-vurdering kommer, bliver dækningsafgiften genberegnet. Hvis det viser sig, at man har betalt for lidt, vil man derfor få en ekstra opkrævning. Hvis man har betalt for meget, får man penge tilbage.
- ▶ Der er indgået en politisk aftale om stigningsbegrænsning på dækningsafgiften
- ▶ Der er indgået en politisk aftale om at indføre en grænse for, hvor meget dækningsafgiften årligt må stige (10% om året). Stigningsbegrænsningen forventes at blive vedtaget i Folketinget i andet halvår af 2024.
- ▶ Stigningsbegrænsningen vil gælde med tilbagevirkende kraft fra 2022 og frem, men beregnes først fra 2025 i forlængelse af udsendelsen af 2021-vurderingerne og de endelige 2023-vurderinger.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift - Erhvervsejendomme

- ▶ Grundskyld og dækningsafgift af andre ejendomme end ejerboliger opkræves fremadrettet af SKAT via skattekontoen.
- ▶ Grundskyld og dækningsafgift opkræves hos den, der på forfaldstidspunktet er hovedejers af ejendommen – uanset at der måtte være flere ejere.
- ▶ Ejer en erhvervsejendom af en eller flere fysiske personer sammen med en eller flere juridiske personer, anses en juridisk person altid som hovedejers.
- ▶ Betales beløbet ikke af hovedejers senest den sidste rettidige betalingsdag sendes der en rykker til eventuelle andre ejere af ejendommen, inden beløbet overdrages til inddrivelse.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Lejeværdi af egen bolig

- ▶ Når en ejer af en ejendom har bolig i en lejlighed i ejendommen, og ejendommen ikke er omfattet af reglerne om ejendomsværdiskat, skal ejeren medregne lejeværdi efter statsskattelovens regler af egen bolig ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Det gælder, uanset om han eller hun har gjort brug af sin beboelsesret eller ej.
- ▶ Hovedreglen er, når ejeren af en udlejningsejendom, som indeholder mere end to selvstændige lejligheder, bebor en af lejlighederne i udlejningsejendommen, skal ejeren medregne lejeværdi af egen bolig ved opgørelsen af resultatet for udlejningsejendommen

Hvordan fastsættes lejeværdi af egen bolig

- ▶ Værdien ansættes til det beløb, som ved udleje kunne opnås i leje af ejendommen eller lejligheden (objektiv udlejningsværdi).
- ▶ Ligesom ved beregning af ejendomsværdiskat efter reglerne i ejendomsværdiskatteloven gælder der også en begrænsning af stigningen i lejeværdi efter statsskattelovens regler. Se ligningslovens § 15A, stk. 2.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Lejeværdi af egen bolig

- ▶ Efter ligningslovens 15 A, stk. 2 kan ejeren ved opgørelsen af lejeværdien for det aktuelle år vælge imellem at benytte den beregnede lejeværdi for 2001 og lejeværdien i det aktuelle år, hvis denne er lavere.
- ▶ Hvis ejeren har fået bolig i egen ejendom 1. januar 2002 eller senere, skal lejeværdien i indflytningsåret anvendes i stedet for lejeværdien i 2001. Det er kun lejeværdien i 2001, der erstattes af lejeværdien i indflytningsåret. Hvis lejeværdien i det løbende år er lavere end indflytningsåret, anvendes altså lejeværdien i det løbende år.
- ▶ Der er dog en undtagelse hertil hvis der er foretaget ombygninger, tilbygninger eller nybygninger. Ved ombygninger, tilbygninger og nybygninger af et omfang, der kunne begrunde en huslejestigning for en lejer, der bebor lejligheden, skal stigningen lægges til lejeværdien.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Ophævelse af ligningslovens § 15 A, stk. 2

- ▶ Ligningslovens § 15 A, stk. 2 er ophævet med virkning for indkomståret 2024.
- ▶ Ophævelsen skal ses i sammenhæng med, at det i boligskatteforliget og kompensationsaftalen er aftalt, at ejendomsværdiskattestoppet fra 2024 erstattes af en permanent skatterabat for fysiske ejere af ejendomme og med en moderniseret stigningsbegrænsning for øvrige ejendomme.
- ▶ Ophævelsen medfører, at ejeren ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst ikke vil kunne vælge mellem lejeværdien for 2001 og lejeværdien i det aktuelle år, hvis denne er lavere.
- ▶ Ejeren vil i stedet skulle medregne lejeværdien i det aktuelle år ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Beskatningen vil skulle ske som personlig indkomst, hvilket ligeledes er tilfældet efter gældende regler.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

OBS ejendomsvurderingslovens § 35 a – Blandet benyttet ejendomme mv.

- ▶ Bestemmelsen er blevet indsat på baggrund af, at der ikke længere efter ejendomsvurderingslovens § 10, stk. 7 skal ansættes en ejendomsværdi for blandet benyttet ejendomme.
- ▶ Dette har konsekvenser for en række beskatningsregler, der mangler et beregningsgrundlag.
- ▶ Beskatningsregler som umiddelbart er afhængige af en fordeling af den samlede ejendomsværdi på en blandet benyttet ejendom er bl.a.:
 - ▶ Fordelingen anvendes til at afgøre, om der kan fratrækkes driftsomkostninger på ejendommen efter LL § 15 K, stk. 6. Blandede ejendomme har fradrag for driftsudgifter, der vedrører den erhvervsmæssige del, hvis denne del er væsentlig. Ved væsentlig erhvervsmæssig benyttelse forstås, at mindst 25% af ejendommens samlede værdi anvendes erhvervsmæssigt. Kun ejendomme, der har en erhvervsmæssig anvendelse på over 25% af ejendomsværdien, kan foretage fradrag for driftsomkostninger. For ejendomme med mindre end 25% erhvervsmæssig benyttelse kan der ikke fratrækkes driftsudgifter.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

OBS ejendomsvurderingslovens § 35 a – Blandet benyttet ejendomme mv.

Fortsat fra forrige planche

- ▶ Beskatningsregler som umiddelbart er afhængige af en fordeling af den samlede ejendomsværdi på en blandet ejendom er bl.a.:
 - ▶ Bebor en ejer en lejlighed i en mindre udlejningsejendom, og har ejeren valgt beskatning efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6 og 7, kan ejeren kun få fradrag for driftsudgifter for de udlejede lejligheder efter statsskattelovens § 6. Ejeren kan imidlertid ikke få fradrag for driftsudgifterne, der kan henføres til den lejlighed, som ejeren bebor. Det fremgår af LL § 15 J, stk. 3, at den del, der ikke kan fås fradrag for, beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen.
 - ▶ Hvis en ejer i et bofællesskab bebor en ejendom og har valgt beskatning efter ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 8, kan ejeren kun få fradrag for driftsudgifter for den/de lejligheder, som den pågældende udlejer. Ejeren kan imidlertid ikke få fradrag for driftsudgifterne, der kan henføres til den lejlighed, som ejeren bebor. Det fremgår af LL § 15 J, stk. 4, at den del, der ikke kan fås fradrag for, beregnes som summen af de ved vurderingen fremkomne værdier af de af ejerne beboede lejligheder i ejendommen divideret med summen af samme værdi og den ved vurderingen fremkomne værdi af den øvrige del af ejendommen.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

OBS ejendomsvurderingslovens § 35 a – Blandet benyttet ejendomme mv.

Fortsat fra forrige planche

- ▶ Beskatningsregler som umiddelbart er afhængige af en fordeling af den samlede ejendomsværdi på en blandet ejendom er bl.a.:
 - ▶ Der er efter LL § 14 for blandede ejendomme fradrag for ejendomsskatter i det omfang, ejendommen er benyttet erhvervsmæssigt i indkomståret. Der skal skønnes over, hvor stor en del af ejendomsskatterne, der kan henføres til henholdsvis boligdelen og erhvervsdelen. I foretagelsen af skønnet tages der udgangspunkt i vurderingsfordelingen foretaget af vurderingsmyndighederne.
 - ▶ De nævnte problemstillinger i relation til driftsudgifter gør sig tilsvarende gældende for fradrag for vedligeholdelsesudgifter efter LL § 15 J for blandede ejendomme, mindre udlejningsejendomme og bofællesskaber,
- ▶ Når der ikke efter den nye ejendomsvurderingslov ikke ansættes en ejendomsværdi for blandede ejendomme kan ejere efter ejendomsvurderingslovens § 35 a, stk. 1 derfor anvende den senest ansatte ejendomsværdi efter den gamle vurderingsloven som fordelingsnøgle.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

OBS ejendomsvurderingslovens § 35 a – Blandet benyttet ejendomme mv.

- ▶ Ejendomsejeren kan efter ejendomsvurderingslovens § 35 a, stk. 2 anmode Vurderingsstyrelsen om en ny ejendomsværdi og fordeling, hvis en ejendom bliver omfattet af stk. 1, eller hvis den værdimæssige fordeling mellem den del af en ejendom, der anvendes til boligformål, og den del, der anvendes til erhvervsmæssige formål, ændres
- ▶ Bestemmelsen har den betydning, at der på ejendomsejerens foranledning tilvejebringes et nyt beregningsgrundlag i form af en ny ansættelse af ejendomsværdi samt foretages en fordeling til brug for anden skattelovgivning.
- ▶ Ansættelsen vil være gyldig fra tidspunktet for den dokumenterede ændring på ejendommen, og erstatte den seneste ansatte vurdering efter EVL § 88, som derfor ikke længere kan anvendes som beregningsgrundlag for beskatning efter øvrig lovgivning.
- ▶ Bestemmelsen er ikke en selvstændig vurdering i ejendomsvurderingslovens forstand, selvom der vil være fuld klageret over ansættelsen

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Fri bolig og opgørelsen heraf

- ▶ For ansatte hovedaktionærer eller andre med væsentlig indflydelse på deres løn, hvor der er stillet boliger til rådighed, skal der ske beskatning af værdi af fri bolig.
- ▶ En betingelse for beskatning efter LL § 16, stk. 9 er, at personen er ansat. Derimod skal personen ikke nødvendigvis være hovedaktionær. En ansat hovedaktionær vil altid være omfattet.
- ▶ Hovedaktionærer mv., der uden at være ansat får stillet bolig til rådighed af deres selskab, skal beskattes af udbytte i form af fri bolig efter LL § 16 A, stk. 5.
- ▶ Et sådant udbytte beskattes som personlig indkomst jf. PSL § 3, stk. 1 og § 4 a stk. 2, 2. punktum.

Rådighed er tilstrækkelig

- ▶ Rådighed er tilstrækkelig for beskatning. Det er ikke en betingelse for beskatning af hovedaktionæren, at han rent faktisk havde benyttet helårsboligen privat.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Beregning

- ▶ 5 % af (det normale) beregningsgrundlag.
 - ▶ + 1 % af den del af beregningsgrundlaget efter EVL § 4 a, der ikke overstiger 3.040.000 kr. (reguleres ikke efter PSL § 20).
 - ▶ + 3 % af den resterende del af beregningsgrundlaget efter EVL § 4 a.
 - ▶ + Ejendomsskatter.
 - ▶ + Andre udgifter som en lejer normalt skal betale.
 - ▶ - Egen betaling.
-
- ▶ Kun nedsættelse af beskatningsgrundlag for den del af boligen der udelukkende anvendes erhvervsmæssigt – se SKM2015.309.BR

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Det normale beregningsgrundlag udgør det største beløb af:

- ▶ Ejendomsværdien 1. januar året før indkomståret eller i tilfælde, hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, handelsværdien 1. januar året før indkomståret.
- ▶ Den kontante anskaffelsessum med tillæg af forbedringer inden kalenderårets begyndelse.

Beregningsgrundlaget efter EVL § 4 a udgør den laveste værdi af:

- ▶ Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. oktober i indkomståret.
- ▶ Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5%.
- ▶ Den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2002.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Undtagelse

- ▶ Der er en undtagelse for hovedaktionærer mv., der efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til at bo i selskabets ejendom, f.eks. landbrug.
- ▶ Undtagelsen indebærer, at der beskattes efter hovedreglen i LL § 16. stk. 3. Den skattepligtige værdi af en fri helårsbolig er i disse situationer markedslejen.

Undtagelsen gælder, hvis:

- ▶ der er tale om en ansat direktør eller en anden medarbejder med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform, der er omfattet af en bopælspligt
- ▶ bopælspligten er fastsat i henhold til lovgivning, dvs. lov, bekendtgørelse mv.
- ▶ hovedaktionæren faktisk opfylder bopælspligten og bor i helårsboligen.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Ændring i beregning af fri bolig for indkomståret 2024

- ▶ I den ny ejendomsskattelov er der foretaget en ændring af satserne for ejendomsværdiskatten og af beløbsgrænsen for, hvornår ejendomsværdien beskattes med den høje sats.
- ▶ Som følge heraf skal satserne og beløbsgrænsen i ligningslovens § 16, stk. 9, 10. pkt., ændres, så de kommer til at svare til dem, der er indsat i den ny ejendomsskattelov.
- ▶ Det medfører, at den skattepligtige værdi af boliger, der er stillet til rådighed som led i et ansættelsesforhold, hvis den ansatte er direktør eller en anden medarbejder med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform, forhøjes med (tillægget) 5,1 promille af den, der ikke overstiger 9,2 mio. kr. (2024-niveau), og 14 promille af den del der overstiger 9,2 mio. kr.
- ▶ Grundlaget i beregning af tillægget vil være den offentlige ejendomsvurdering i året før indkomståret nedsat med 20 %.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Ændring i beregning af fri bolig for indkomståret 2024

Beregning af fri bolig fra og med indkomståret 2024 vil skulle opgøres således

- ▶ 5 % af (det normale) beregningsgrundlag. (Se tidligere planche)
- ▶ + 5,1 promille af den del af beskatningsgrundlaget efter ejendomsbeskatningslovens § 13, der ikke overstiger 9,2 mio. kr. (2024-niveau)
- ▶ + 14 promille af den del af beskatningsgrundlaget efter ejendomsbeskatningslovens § 13, der overstiger 9,2 mio. kr. (progressionsgrænsen reguleres hvert andet år i forhold til et ejerboligværdiindeks).
- ▶ + Ejendomsskatter.
- ▶ + Andre udgifter som en lejer normalt skal betale.
- ▶ - Egen betaling.

De nye boligskatteregler – Nye regler for ejendomsværdiskat mv.

Spørgsmål?

Genvundne afskrivninger og ejendomsavancebeskatning

Vicestudieleder, ekstern lektor
Ole Aagesen

Generel metode

- Hvem (de subjektive betingelser)
- Hvad (de objektive betingelser)
- Hvor (legalitet, hjemmel og praksis)
- Hvordan (fortolkning og beregninger)
- Hvornår (periodisering og frister m.v.)
- Hvorfor (masterniveau)

Genvundne afskrivninger

Lovgrundlaget Afskrivningsloven

§ 21. Genvundne afskrivninger eller tab ved salg af bygninger eller installationer, hvorpå der er afskrevet efter § 14 eller § 15, medregnes i den skattepligtige indkomst for salgsåret efter reglerne i stk. 2-6, medmindre § 24 finder anvendelse.

Stk. 2. Fortjenesten opgøres for hver bygning eller installation omfattet af § 15, stk. 2, som forskellen mellem salgssummen og den nedskrevne værdi. Sidstnævnte værdi opgøres som de afskrivningsberettigede udgifter til anskaffelse, forbedringer m.v. med fradrag af samtlige foretagne afskrivninger, herunder forlods afskrivninger og forskudsafskrivninger. For bygninger som nævnt i § 19 opgøres den gennemsnitlige andel af den samlede anskaffelsessum, som de afskrivningsberettigede udgifter til anskaffelse og forbedringer m.v. udgør. Den gennemsnitlige andel kan dog altid fastsættes til mindst det beløb, der kunne være afskrevet, såfremt der var foretaget maksimale afskrivninger på bygningen i den periode, hvor bygningen har været afskrivningsberettiget. Den andel af den samlede salgssum, der skal indgå ved opgørelsen efter 1. pkt. og stk. 3, udgøres af den andel, der er opgjort efter 3. og 4. pkt. Som genvundne afskrivninger medregnes højst de foretagne afskrivninger, herunder forlods afskrivninger og forskudsafskrivninger, på det solgte aktiv.

Genvundne afskrivninger

Lovgrundlaget Afskrivningsloven (fortsat)

Stk. 3. Tab opgøres for hver bygning eller installation omfattet af § 15, stk. 2, som forskellen mellem den nedskrevne værdi og salgssummen.

Stk. 4. For installationer, der er afskrevet efter § 15, stk. 3, opgøres fortjeneste eller tab som forskellen mellem salgssummen og den nedskrevne værdi ved salgsårets begyndelse forhøjet med eventuelle forbedringsudgifter afholdt i salgsåret. Ved opgørelsen af den nedskrevne værdi ved salgsårets begyndelse fragår de afskrivninger, der er beregnet for de enkelte indkomstår. Fortjeneste eller tab medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for salgsåret med en så stor del, som svarer til forholdet mellem de ved indkomstopgørelsen i alt fratrukne afskrivninger og de samlede beregnede afskrivninger. Som genvundne afskrivninger beskattes i alt højst de fratrukne afskrivninger.

Stk. 5. Sælges en bygning eller installation ejet af en eller flere personer til et selskab m.v., og har sælgerne bestemmende indflydelse på selskabets handlemåde på grund af aktiebesiddelse, anden form for ejerskab, vedtægtsbestemmelse, aftale eller fælles ledelse, kan tab efter stk. 3 eller 4 ikke fradrages. Ved bestemmende indflydelse på grund af aktiebesiddelse forstås ejerskab eller rådighed over stemmerettigheder, således at der direkte eller indirekte ejes mere end 50 pct. af aktiekapitalen eller rådes over mere end 50 pct. af stemmerne. I øvrige tilfælde foreligger der bestemmende indflydelse ved ejerskab, såfremt der direkte eller indirekte ejes mere end 50 pct. i ejerandel.

Genvundne afskrivninger

Lovgrundlaget Afskrivningsloven (fortsat)

Stk. 6. Ved salg af en bygning, hvorpå den skattepligtige før erhvervelsen af bygningen har afskrevet efter reglerne i § 39, medregnes til anskaffelsessummen ved opgørelsen af fortjeneste eller tab tillige den del af de afholdte udgifter til ombygning af lejede lokaler, der svarer til de i lejeperioden foretagne afskrivninger. Ved opgørelsen af samtlige foretagne afskrivninger medregnes de efter § 39, stk. 1 og 2, foretagne afskrivninger.

.....

§ 45. Anskaffelses- og salgssummer samt godtgørelser og vederlag for aktiver omfattet af denne lov omregnes til kontantværdi, der beregnes ved, at den kontante del af anskaffelsessummen henholdsvis salgssummen lægges sammen med kursværdien af aktivets gældsposter. Afskrivninger foretages på grundlag af den således omregnede anskaffelsessum m.v. Medmindre kursen på afståelsestidspunktet er under 100, omregnes inkonverterbare lån for fiskerfartøjer, der af sælger er stiftet eller overtaget før den 19. maj 1993, til kurs 100, såfremt lånet er stiftet eller overtaget til en kurs på 100 eller derunder.

Genvundne afskrivninger

Lovgrundlaget Afskrivningsloven (fortsat)

Stk. 2. Ved salg af aktiver omfattet af denne lov skal sælger og køber i købsaftale, skøde eller på anden skriftlig måde foretage en fordeling af den samlede kontantomregnede salgssum på de aktiver, der er omfattet af overdragelsen. Fordelingen skal foretages for driftsmidler, bygninger, installationer, kunstnerisk udsmykning, goodwill og andre immaterielle aktiver. For driftsmidler og skibe foretages fordelingen under ét og for øvrige aktiver på hvert enkelt aktiv. Omfatter overdragelsen grund, bolig, kvote, betalingsrettighed eller beholdninger, skal fordelingen tillige omfatte disse aktiver.

Stk. 3. Såvel den samlede kontantomregnede salgssum som den fordeling på aktiver efter stk. 2, som parterne har aftalt, er undergivet told- og skatteforvaltningens prøvelse. Afgørelsen er bindende for både sælger og køber.

Stk. 4. Ved enhver ændring af sælgers salgssum for et aktiv som følge af en ændret skatteansættelse skal købers anskaffelsessum for det pågældende aktiv ændres tilsvarende. Ved enhver ændring af købers anskaffelsessum for et aktiv, skal sælgers salgssum for det pågældende aktiv ændres tilsvarende.

Genvundne afskrivninger

Lovgrundlaget Afskrivningsloven (fortsat)

§ 56. Samtlige afskrivninger, herunder forskudsafskrivninger og forlods afskrivninger, der efter de hidtil gældende regler er foretaget for indkomståret 1998 og tidligere indkomstår, indgår ved opgørelsen af foretagne afskrivninger efter denne lov. Afskrivninger som nævnt i 1. pkt., jf. dog stk. 3, medregnes ved opgørelsen af fortjeneste og tab efter denne lov.

Stk. 2. Bestemmelserne i §§ 21 og 22 finder endvidere anvendelse på bygninger og installationer, hvorpå der efter afsnit IV i den tidligere afskrivningslov eller statsskattelovens § 6, litra a, er foretaget skattemæssig afskrivning.

Stk. 3. For bygninger og installationer, der er anskaffet i perioden den 1. januar 1982-indkomståret 1990, og for udgifter til ombygning og forbedring af bygninger og installationer, der er afholdt i perioden den 1. januar 1982-indkomståret 1990, opgøres de foretagne afskrivninger som de til og med indkomståret 1990 foretagne afskrivninger pristalsreguleret til og med indkomståret 1990. Forlods afskrivninger og forskudsafskrivninger pristalsreguleres fra året efter forlodsafskrivningen eller anskaffelsen til og med indkomståret 1990. Hertil lægges summen af afskrivninger foretaget med virkning for indkomståret 1991 og senere indkomstår.

Genvundne afskrivninger

Bygninger med variabelt afskrivningsgrundlag

SKM2005.246.LSR

Reglen i AL § 21, stk. 2, 3-5 pkt., er en regel om fordeling af overdragelsessummen ved salg af en blandet bygning, og ikke en regel om bygningens samlede værdiansættelse.

SKM2003.235.LSR

Reglen i § 21, stk. 2, 3.-5. punktum går forud for reglen i § 45 om aftalt fordeling af overdragelsessummer.

Genvundne afskrivninger

Bygninger med variabelt afskrivningsgrundlag – eksempel/opgave

Køber og sælgers fordeling af salgssummen

Bygning	2.000.000
Grund	<u>3.000.000</u>
I alt	<u>5.000.000</u>

Grunden er købt for 1.000.000 kr. og bygningen er købt for 3.000.000 kr.

De første 10 år er 100% afskrivningsberettiget og de sidste 10 år er 50% afskrivningsberettiget.

Anskaffelsessum for bygningen	3.000.000
Afskrivninger år 1-10	-1.500.000
Afskrivninger år 11-20	- <u>300.000</u>
Nedskreven værdi	<u>1.200.000</u>

Genvundne afskrivninger

Bygninger med variabelt afskrivningsgrundlag – eksempel/opgave

Spørgsmål:

Hvad bliver de genvundne afskrivninger?

Hvad bliver ejendomsavancen?

Genvundne afskrivninger

Bygninger med variabelt afskrivningsgrundlag – eksempel/opgave

Gennemsnitlig afskrivningsberettiget benyttelse

De første 10 år $3.000.000 \times 10$	30.000.000
De næste 10 år $1.500.000 \times 10$	<u>15.000.000</u>
I alt	<u>45.000.000</u>

Gennemsnit $45.000.000 / 20 \text{ år} = 2.250.000 \text{ kr.}$

Herefter opgøres hvor stor en del af salgssummen, der kan henføres til den afskrivningsberettigede del bygningen

<u>$2.250.000 \times 3.000.000$</u>	
2.000.000	3.375.000
Gennemsnitligt afskrivningsgrundlag	2.250.000
Afskrevet	<u>-1.800.000</u>
Fortjeneste	<u>2.925.000</u>
Genvundne afskrivninger	1.800.000 kr.

Genvundne afskrivninger

Bygninger med variabelt afskrivningsgrundlag – eksempel/opgave

Ejendomsavance

Salgssum		5.000.000
Anskaffelsessum	4.000.000	
Tillæg § 5, stk. 1 (20 år x 10.000)	<u>200.000</u>	<u>-4.200.000</u>
Ejendomsavance		<u>800.000</u>

Genvundne afskrivninger

Bygninger afskrevet i pristalsreguleringsperioden

Perioden går fra den 1/1 1982 til og med indkomståret 1990

1982		1.000.000	6%	60.000	60.000	89.419
Pristalsregulering	8%	80.000				
1983		1.080.000	6%	64.800	124.800	89.419
Pristalsregulering	7%	75.600				
1984		1.155.600	6%	69.336	194.136	89.419
Pristalsregulering	5%	57.780				
1985		1.213.380	6%	72.803	266.939	89.419
Pristalsregulering	4%	48.535				
1986		1.261.915	6%	75.715	342.654	89.419
Pristalsregulering	3%	37.857				
1987		1.299.773	6%	77.986	420.640	89.419
Pristalsregulering	5%	64.989				
1988		1.364.761	6%	81.886	502.526	89.419
Pristalsregulering	5%	68.238				
1989		1.432.999	6%	85.980	588.506	89.419
Pristalsregulering	4%	57.320				
1990		1.490.319	6%	89.419	677.925	89.419
			54%			804.772
Afskrivning 1991 ff.			46%	1.490.319	685.547	685.547
Afskrivning i alt			100%		1.363.472	1.490.319

Genvundne afskrivninger

Salgssum							1.500.000
Pristalsreguleret anskaffelsessum					1.490.319		
Pristalsregulerede afskrivninger:							
Revisormodellen:							
100% x	1.490.319				-1.490.319		0
Fortjeneste							1.500.000
Pristalsregulerede genvundne afskrivninger							1.490.319
Salgssum							1.000.000
Nedskreven værdi							0
Fortjeneste							1.000.000
Faktisk foretagne afskrivninger							1.363.472
Ikke genvundne afskrivninger					1.000.000	-1.363.472	363.472
Formel:				363.472	x	100	
					1.363.472		26,66%
Genvundne afskrivninger				100%	-26,66%		73,34%
Fortjenesten							1.000.000
Genvundne pristalsregulerede afskrivninger udgør				1.490.319	73,34%	1.093.033	
Ikke genvundne afskrivninger udgør					1.363.472	26,66%	363.472

Genvundne afskrivninger

Nyere domme, kendelser og administrative afgørelser

SKM2023.223.ØLR – Ikke ophør af vindmøllevirksomhed

Appellanterne solgte primo 2012 samtlige kommanditanparter i de vindmølleprojekter, som de havde andele i, og købte ultimo 2013 igen anparter i vindmølleprojekter.

Sagen angik derfor, om de to appellanter i perioden fra salget af vindmølleanparterne primo 2012 til købet ultimo 2013 var ophørt med at drive virksomhed med investering i vindmølleanparter, og som følge heraf skulle beskattes af kommanditselskabernes negative driftsmiddelkonti for 2012.

Landsretten anførte, at bevisbyrden for, at der ikke var sket virksomhedsophør ved salget af samtlige vindmølleanparter primo 2012, påhvilede appellanterne.

Modsat byretten fandt landsretten, at appellanterne ved de afgivne forklaringer og bevisførelsen for landsretten i øvrigt havde løftet bevisbyrden for, at de ikke ved salget af samtlige kommanditanparter primo 2012 ophørte med at drive virksomhed med investering i vindmølleanparter.

Landsretten ændrede som følge heraf dommen således, at appellanternes påstande blev taget til følge.

Tidligere SKM2022.502.BR – Anket til landsretten.

Tidligere Afgørelsesdatabasen 16-1182816 og 16-1456614 – Indbragt for domstolene.

Genvundne afskrivninger

Nyere domme, kendelser og administrative afgørelser

SKM2022.308.SR - Padeltennisbaner kan afskrives som driftsmidler

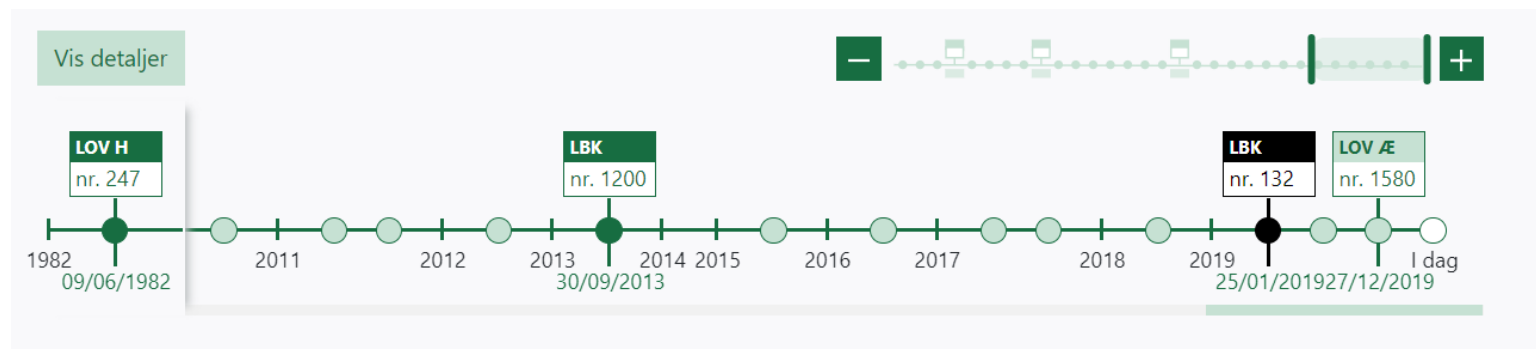
SKM2023.468.SR – Kunstgræsbane til fodbold på lejet grund anses skatteretligt som et driftsmiddel

Ejendomsavancebeskatning

Lovgrundlaget

Lov nr. 247 af 9. juni 1982 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (Ejendomsavancebeskatningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 25. januar 2019, som ændret ved § 1 i lov nr. 1578 af 27. december 2019 og § 2 i lov nr. 1580 af 27. december 2019.

Sidste nyt i Retsinformation



Ejendomsavancebeskatning

Nyt om beregning af tinglysningsafgift

Ændringer ved § 6 i lov nr. 2227 af 29. december 2020 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love om adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning for grundskyld, ændring af vurderingsterminen for vurderingsåret 2021 og andre tilpasninger på ejendomsområdet samt ændring af beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift og indførelse af særordning for godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift m.v.

§ 6. I tinglysningsafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1083 af 22. juni 2020, som ændret ved § 1 i lov nr. 168 af 29. februar 2020, foretages følgende ændringer:

.....

§ 4.

Stk. 4. Er ejerskifte af anden ejendom end ejerboliger, jf. ejendomsvurderingslovens § 4, ikke sket i almindelig fri handel, skal der ved anmeldelse til tinglysning afgives en erklæring herom. I disse tilfælde skal anmelderen angive den forventelige kontantværdi efter bedste skøn svarende til det, som ville være opnået, hvis ejerskiftet var sket i almindelig fri handel. Afgiften skal da beregnes på grundlag af den højeste værdi efter stk. 1 eller den i stk. 4, 2. pkt., angivne værdi.

Ejendomsavancebeskatning

Nyt om beregning af tinglysningsafgift

Stk. 5. Angives værdien ikke, eller afgives de foreskrevne erklæringer efter stk. 2 eller 4 ikke, eller er registreringsmyndigheden i tvivl om rigtigheden af værdien efter stk. 1-4, oversender registreringsmyndigheden spørgsmålet om grundlaget for afgiftens beregning til told- og skatteforvaltningen til afgørelse, når tinglysningsekspeditionen er afsluttet. Registreringsmyndigheden underretter samtidig anmelderen om oversendelsen. Told- og skatteforvaltningen foranlediger om fornødent ejendommens værdi vurderet ud fra oplysningerne om ejendommen ved anmeldelsen til tinglysning efter principperne i ejendomsvurderingslovens §§ 15 og 16. Told- og skatteforvaltningen beregner afgiften på grundlag af værdien, når denne foreligger.

Stk. 6. Skatteministeren kan fastsætte regler om indholdet af erklæringerne efter stk. 2 og 4 og om pligt til at afgive dokumentation og oplysninger til brug for beregningen af og kontrollen med afgift efter stk. 2-5.«

Ejendomsavancebeskatning

Nyt om moms på byggegrunde

SKM2023.637.SKTST

Landsskatterettens afgørelser offentliggjort som SKM2022.113.LSR og SKM2022.118.LSR giver anledning til en præcisering af Skattestyrelsens praksis om moms på salg af grunde med bygninger bestemt til nedrivning. SKM2022.118.LSR indebærer endvidere en underkendelse af hidtidig praksis med hensyn til lokalplaners betydning for vurderingen af, om en given transaktion må anses for en momspligtig levering af en byggegrund eller en momsfritaget levering af en 'gammel' bygning med tilhørende jord. En række forespørgsler til Skattestyrelsen og to andre landsskatteretsafgørelser fra 2021 og 2022 om levering af grunde med støbte fundamenter, der er indbragt for domstolene af Skatteministeriet, giver Skattestyrelsen anledning til bemærkninger om styrelsens opfattelse af det momsmæssige bygningsbegreb. Endvidere præciseres med styresignalet kriterierne for, hvad der udgør en "bygning" med tilhørende jord henholdsvis levering af en "byggegrund" i momsmæssig henseende, herunder i lyset af EU-Domstolens dom af 30. september 2021 i sag C-299/20, Icade Promotion. Skattestyrelsen ændrer praksis med hensyn til betydningen af indtræden i en forsikringssum for en nedbrændt bygning. Endelig indeholder styresignalet bemærkninger til visse dele af Den juridiske vejledning, afsnit D.A.5.9.5, om momspligt ved levering af byggegrunde.

Ejendomsavancebeskatning

Væsentlig ændret fortolkning

Ad § 8

~~Reel og permanent bolig~~ er blevet til reel bolig – Se herom SKM2023.572.ØLR

Ad 1982-cirkulæret

~~Særlige omstændigheder~~ er blevet til konkrete særlige omstændigheder – Se herom bl.a. SKM2021.267.HR

Indregning af faste ejendomme til dagsværdi for næringsdrivende med salg af fast ejendom er er "særlig omstændighed" – Se herom SKM2023.417.SKTST

Ejendomsavancebeskatning

SKM2023.572.ØLR

Sagerne vedrørte forhøjelse af personlig indkomst samt aktie- og sambeskatningsindkomst i forbindelse med salg af en lejlighed, som appellantens købte for 1.175.000 kr. af et selskab, hvori han var hovedanpartshaver, og som efter kort tids ejerskab blev videregivet for 2.585.000 kr. til en uafhængig tredjepart.

Landsretten fandt, ligesom byretten, at SKAT havde været berettiget til at foretage et skøn over lejlighedens handelsværdi, og at der ikke var grundlag for at tilsidesætte SKATs skøn på 2.100.000 kr. Det forhold, at den under byrettens behandling udmeldte skønsmænd havde vurderet lejlighedens handelsværdi til 1.650.000 kr. kunne ikke ændre herved.

Sagerne vedrørte desuden, hvorvidt appellantens fortjeneste ved salg af en lejlighed var skattefri efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1 (parcelhusreglen).

Landsretten henviste til ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, og anførte, at det af bestemmelsens forarbejder fremgår, at også kortere beboelsesperioder vil fritage for avancebeskatning, blot der rent faktisk er tale om beboelse og ikke proforma beboelse. På denne baggrund, og da der var enighed om, at appellantens og hans ægtefælle rent faktisk havde beboet lejligheden i ca. 8. måneder, fandt landsretten, at avancen ved salget af lejligheden i juli 2014 var skattefri. Det forhold, at det måtte lægges til grund, at ægtefællerne ved indflytningen ikke havde til hensigt at tage varigt ophold i lejligheden, fordi de forud herfor havde købt en projektlejlighed i Y1-by til overtagelse i september 2014, ændrede ikke herved. Modsat byretten tog landsretten derfor appellantens påstand om nedsættelse af kapitalindkomsten til følge.

Tidligere SKM2022.314.BR – Anket til landsretten.

Tidligere Afgørelsesdatabasen 17-0992227, 17-0992229 og 17-0992228 – Indbragt for domstolene.

Ejendomsavancebeskatning

SKM2021.267.HR

Boet efter A havde med henvisning til reglen i pkt. 6, 2. afsnit, i værdiansættelsescirkulæret ved arveudlæg af en ejendom beliggende i København K fastsat udlægsværdien til den offentlige ejendomsvurdering minus 15 %.

Værdiansættelsen var efter Skattestyrelsens opfattelse ikke udtryk for ejendommens reelle handelsværdi, og styrelsen havde derfor anmodet om, at der blev foretaget en sagkyndig vurdering af ejendommens handelsværdi på udlægstidspunktet.

Højesteret udtalte – med henvisning til Højesterets kendelse af 8. marts 2016 (UfR 2016.2126) – at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

Højesteret udtalte endvidere bl.a., at værdiansættelsescirkulæret bygger på en forudsætning om, at det offentlige er nærmest til at bære risikoen, hvis den offentlige ejendomsvurdering er for lav. Dette gælder efter Højesterets opfattelse også, hvor de offentlige ejendomsvurderinger gennem en længere periode ikke er blevet ajourført.

Højesteret fandt, at både den prisstatistik, som Skattestyrelsen havde henvist til, og den af styrelsen beregnede afkastprocent vedrørende den udlagte ejendom reelt var udtryk for et synspunkt om, at den offentlige ejendomsvurdering var for lav i forhold til den almindelige prisudvikling på markedet for udlejningsejendomme i området. Der var ikke oplyst særlige, konkrete forhold vedrørende ejendommen, som kunne begrunde udmelding af sagkyndig vurdering.

Højesteret afviste derfor Skattestyrelsens anmodning om sagkyndig vurdering.

Landsretten var kommet til et andet resultat.

Tidligere SKM2020.67.ØLR – Anket til Højesteret.

Ejendomsavancebeskatning

Øvrige nyere domme, kendelser og administrative afgørelser

SKM2023.552.VLR – Anket til Højesteret

Ægtefæller, som drev næringsvirksomhed med udlejning og handel med fast ejendom, forærede i forbindelse med et generationsskifte deres børn 5/6 dele af virksomheden. Ved overdragelsen blev ejendommene værdiansat til den offentlige ejendomsværdi med fradrag af 15 %, svarende til ca. 900 mio. kr.

Vurderingsstyrelsen vurderede ejendommenes værdi til at være mindst 640 mio. kr. højere, og Skattestyrelsen traf afgørelse om, at børnene skulle betale gaveafgift af dette beløb.

Landsretten fandt, at cirkulæret omfatter alle typer fast ejendom og således også næringsejendomme, og spørgsmålet var herefter, om der forelå særlige omstændigheder, således at skattemyndighederne ikke skulle acceptere værdiansættelse efter +/- 15 %'s-reglen. Landsretten fandt i den forbindelse, at det forhold, at ægtefællerne var bekendt med, at den offentlige vurdering ikke var fulgt med den almindelige prisudvikling, ikke udgjorde særlige omstændigheder. Det måtte i stedet kræves, at der forelå særlige konkrete forhold vedrørende de enkelte ejendomme, og da skattemyndighederne ikke havde godtgjort, at ægtefællerne som følge af deres næringsvej havde haft en sådan konkret viden om de enkelte ejendommers værdi, at det kunne sidestilles med konkret viden om en ejendoms handelsværdi, blev de sagsøgte frifundet.

Dissens 2:1

Tidligere SKM2022.157.LSR – Indbragt for domstolene.

Ejendomsavancebeskatning

Øvrige nyere domme, kendelser og administrative afgørelser

SKM2022.243.SR – Ejendomsavance - genanbringelse - ægtefæller

Spørger havde i 2020 solgt en landbrugsejendom, hvor jorden havde været anvendt i hendes landbrugsvirksomhed, mens driftsbygninger havde været udlejet til ægtefællen, som anvendte dem i sin anlægsgartnerivirksomhed. Ægtefællerne var samlevende og boede i stuehuset på ejendommen. I 2021 havde ægtefællen erhvervet en produktionshal, der udelukkende skulle anvendes i hans virksomhed.

Skatterådet bekræftede, at ejendomsavancen på den erhvervsmæssige del af landbrugsejendommen kunne genanbringes i anskaffelsessummen for den af ægtefællen erhvervede ejendom.

SKM2022.302.SR – Skattefrit salg af to stuehuse

Spørger ejede en landbrugsejendom hvorpå, der var beliggende to stuehuse. Spørger havde beboet begge stuehuse i ejertiden, og begge stuehuse havde været anset som ejendommens stuehus (ejerbolig). Stuehus 1 var anset som ejendommens stuehus i perioden 1984-2012 og stuehus 2, som blev bygget i 2012, havde været ejendommens stuehus fra 2012 til i dag. Spørger ønskede at sælge ejendommen og anmodede om bindende svar på, at begge stuehuse kunne sælges skattefrit efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9. Skatterådet bekræftede, at begge stuehuse i denne situation kunne sælges skattefrit, da ejeren havde beboet begge boliger, mens boligerne fungerede som ejendommens stuehus.

Ejendomsavancebeskatning

Øvrige nyere domme, kendelser og administrative afgørelser

SKM2022.367.ØLR - Parcelhusreglen – skilsmisse

Sagen angik, om det var godtgjort, at betingelserne for skattefrihed i henhold til ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, var opfyldt.

Under ankesagen blev der af appellanten bl.a. fremlagt en ægtepagt og aftale ved skilsmisse, ligesom advokaten, der bistod appellanten ved skilsmissen, blev ført som vidne.

Landsretten var enig i byrettens begrundelse og resultat og anførte, at det der var kommet frem for landsretten ikke kunne føre til et andet resultat. Byretten havde fundet, at flytningen til ejerlejligheden alene var af midlertidig karakter, og at ejerlejligheden derfor ikke havde tjent til bolig i ejendomsavancebeskatningslovens forstand. Der blev bl.a. lagt vægt på, at den skattepligtige i hele den omhandlede periode havde været tilmeldt folkeregisteret på sin hidtidige ejendom, og at han - uanset at han i forbindelse med en skilsmisseaftale ikke skulle opholde sig på ejendommen - havde bevaret rådigheden over denne ejendom. Byretten tillagde det endvidere betydning, at den hidtidige ejendoms adresse blev brugt i forbindelse med indgåelse af aftale om wi-fi og en lejekontrakt i London, og at der ikke var tegnet indboforsikring i lejligheden. Byretten anførte endvidere, at det ikke kunne føre til et andet resultat, at sagsøgeren i et vist omfang havde opholdt sig i ejerlejligheden.

Landsretten stadfæstede derfor byrettens dom, hvorved Skatteministeriet blev frifundet.

Tidligere Afgørelsesdatabasen 18-0006649 – Indbragt for domstolene.

Ejendomsavancebeskatning

Øvrige nyere domme, kendelser og administrative afgørelser

SKM2022.410.LSR – Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom – Skattefritagelse – Opgørelse af ejendomsavance

Sagen drejede sig om, hvorvidt klageren og dennes ægtefælle kunne afstå en fredet helårsbolig skattefrit i medfør af sommerhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 2, idet betingelserne herfor er, at helårsboligen dels skal være anskaffet med henblik på fritidsanvendelse, dels, at helårsboligen i hele ejerperioden skal være anvendt til fritidsformål for ejeren eller dennes husstand.

Klageren og ægtefællen ejede den fredede helårsbolig i 20 år, og den var beliggende cirka 50 meter fra parrets egen bolig. Det var oplyst, at klageren efter overtagelsen havde brugt 6 år på at restaurere den omhandlede helårsbolig.

Der blev endvidere fremlagt en afhøringsrapport, hvori det fremgik, at klageren på tidspunktet for købet ikke havde besluttet sig for, hvad huset skulle bruges til, og at klageren alene havde set på den forestående opgave, hvilket var at huset skulle restaureres.

Landsskatteretten fandt, at anskaffelsen af en ejendom med det formål, at ejendommen i første omgang skal restaureres, ikke kan anses for at udgøre et fritidsformål i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 2's forstand, og helårsboligen kunne derfor ikke afstås skattefrit i medfør af sommerhusreglen.

Ejendomsavancebeskatning

Øvrige nyere domme, kendelser og administrative afgørelser

SKM2022.412.LSR – Afgiftspligtige gaver - Indbragt for domstolene

Ved en familieoverdragelse af andeler i to kommanditselskaber kunne selskabernes ejendomme værdiansættes inden for +/- 15 % af de offentlige ejendomsvurderinger i overensstemmelse med værdiansættelsescirkulæret. Det forhold, at ejendommene var indregnet til dagsværdi i selskabernes årsrapporter, var efter Landsskatterettens opfattelse ikke en sådan særlig omstændighed, der kunne begrunde en fravigelse af udgangspunktet om anvendelse af 15 %-reglen.

SKM2022.523.SR - Køberet - virksomhedssalg - succession - opsparet overskud - latent skat - bonus

Spørger drev personlig virksomhed med produktion af grøntsager mm. Spørger havde i aftale af 8. november 2020 givet A (herefter: køber) en køberet til landbrugsvirksomheden, herunder landbrugsejendomme, maskiner og lagervarer mv. Køber kunne vælge at udnytte køberetten den 1. januar 2023. Udnyttede han ikke køberetten denne dag, bortfaldt den.

Det var en forudsætning for at udnytte køberetten, at overdragelsen skete med skattemæssig succession med hensyn til avancer og opsparet overskud. Herved blev den udskudte skat en del af berigtigelsen af købesummen. Det var endvidere aftalt, at køber skulle være ansat i virksomheden i perioden 1. september 2020 - 31. december 2022, og at ansættelsesforholdets beståen var en forudsætning for at udnytte køberetten.

Skatterådet bekræftede, at parterne ved en eventuel overdragelse pr. 1. januar 2023 kunne anvende successionsreglerne i kildeskattelovens § 33 C, stk. 5, således at køber kunne overtage hele Spørgers opsparede overskud, dog reduceret med eventuelle finansielle aktiver, der ikke udgjorde varedebitorer mv. Skatterådet bekræftede endvidere, at der ved en sådan overdragelse kunne opgøres latent/udskudt skat på baggrund af hele sælgers opsparede overskud pr. 31. december 2022, dog reduceret med eventuelle finansielle aktiver, der ikke udgjorde varedebitorer mv.

Ejendomsavancebeskatning

Øvrige nyere domme, kendelser og administrative afgørelser

SKM2022.523.SR (fortsat)

Parterne havde som en del af køberetsaftalen aftalt, at køber havde ret til en bonus, der svarede til 25 % af den samlede indtjening i virksomheden i 2021 og 2022. Bonussen var betinget af, at køber ikke opsagde ansættelsesforholdet hos sælger, og at han udnyttede køberetten den 1. januar 2023. Bonussen knyttede sig således til købers køb af virksomheden, og Skatterådet fandt, at bonussen udgjorde en del af aftalen om overdragelse af virksomheden. Det betød, at bonusbeløbet skulle anses for at udgøre et nedslag i købsprisen for virksomheden. Skatterådet kunne således ikke bekræfte, at Spørger kunne fratrække bonusbeløbet som en lønudgift i 2023, idet bonussen i stedet skulle anses for et nedslag i den aftalte købspris for virksomheden.

Ejendomsavancebeskatning

Øvrige nyere domme, kendelser og administrative afgørelser

SKM2022.546.SKTST – Manglende indbringelse af afgørelser fra Landsskatteretten

Landsskatteretten har den 12. og 13. april 2022 truffet otte enslydende afgørelser, hvoraf den ene afgørelse med journalnummer 18-0005026 er offentliggjort i Landsskatterettens afgørelsesdatabase.

Afgørelserne drejer sig om et kommanditselskabs ejendomsavanceopgørelse angående salg af to ejendomme, hvor Landsskatteretten har godkendt fradrag for en erstatning til et pengeinstitut opstået som følge af en før-indfrielse af udlån. Erstatningen blev opgjort som rentetabet for den periode, hvor pengeinstituttet mistede renteindtægter som følge af før-indfrielsen.

Landsskatteretten fandt, at udgifterne har en vis lighed med udgifterne i SKM2013.768.LSR, hvor Landsskatteretten godkendte, at erstatninger til lejerne og advokatudgifter kunne fratrækkes som salgsmkostninger ved opgørelsen af salgssummen for ejendommen. På den baggrund fandt Landsskatteretten, at udgifterne til overkurs og de øvrige udgifter ved opsigelse af lånene kunne anses for salgsmkostninger, der kan fratrækkes ved opgørelsen af ejendommenes salgssummer.

Retsformanden afgav dissens og bemærkede, at udgifterne ikke har den nødvendige nære tilknytning til berigtigelsen og gennemførelsen af selve ejendomssalget.

Skatteministeriet kan fuldt ud tilslutte sig retsformandens mindretalsudtalelse.

De trufne afgørelser er ikke indbragt for domstolene.

Skatteministeriet kan ikke tiltræde Landsskatterettens otte afgørelser og bemærker, at det forhold, at afgørelserne ikke er blevet indbragt, alene beror på en beklagelig fejl. Den manglende indbringelse er ikke udtryk for, at Skatteministeriet har ændret opfattelse eller praksis i forhold til verserende eller fremtidige sager på området.

Ejendomsavancebeskatning

Øvrige nyere domme, kendelser og administrative afgørelser

SKM2023.2.SKTST – Genoptagelse og ændring af praksis vedrørende tinglysningsafgift for tinglysning af overdragelse af fast ejendom ved omdannelser, fusion, fission og tilførsel af aktiver samt skærpelse af praksis vedr. omdannelse af offentlige virksomheder – Styresignal

Styresignalet beskriver praksisændring og genoptagelse af tinglysningsafgift som følge af Højesterets dom, SKM2021.110.HR. Ændringen vedrører, hvilke selskaber m.v. der kan tinglyse, og i hvilke situationer, der kan tinglyses adkomstændringer til fast ejendom med nedsat afgift i forbindelse med fusion, fission, omdannelse og tilførsel af aktiver.

Styresignalet indeholder endvidere en fremadrettet skærpelse af praksis vedrørende offentlige myndigheders tinglysning af adkomstændringer ved omdannelse af offentlige virksomheder.

SKM2023.30.SR – Tinglysningsafgift – ikke nedsat afgift efter § 6 a ved overdragelse af ejendomme til I/S mod tildeling af rettighed til at indtræde i I/S – Påklaget til SANST/LSR

Skatterådet kan ikke bekræfte, at afgiften ved tinglysning af adkomstændringer ved en overførsel af aktiver fra et I/S til et andet I/S kan ske for 1.750 kr. pr. ejendom, efter tinglysningsafgiftslovens bestemmelse i § 6 a om adkomstændringer ved selskabers m.v. fusion, fission, omdannelse eller tilførsel af aktiver til sådanne selskaber. Transaktionen kan ikke anses som en tilførsel af aktiver, idet vederlæggelsen sker i form af en ret til at indtræde i et interessentskab, og kan ikke anses som en fusion, idet der sker en overdragelse mod vederlag til det afgivende selskab.

Ejendomsavancebeskatning

Øvrige nyere domme, kendelser og administrative afgørelser

SKM2023.20.LSR – Gaveafgift – Overdragelse af ejendom

Ved overdragelse af ejendom fra far til datter blev en del af overdragelsessummen berigtiget ved en aftægtsydelse. Landsskatteretten fandt, at der ved fastsættelse af aftægtsydelsen skulle henses til udtalelsen fra huslejenævnet, og at den kapitaliserede værdi af brugsnydelsen skulle opgøres iht. denne.

Landsskatteretten fandt ikke, at ejendommens attraktive beliggenhed kunne anses at være en særlig omstændighed, der medførte, at værdiansættelsescirkulæret ikke fandt anvendelse. Endvidere fandt Landsskatteretten ikke, at der forelå en gældsforpligtelse, der kunne fradrages inden beregning af gaveafgift.

Ejendomsavancebeskatning

Øvrige nyere domme, kendelser og administrative afgørelser

SKM2023.38.LSR - +/- 15 pct.-reglen ved overdragelse af ejerlejlighed til datter ca. 2 år og 4 måneder efter moderens køb af ejerlejlighed på markedsvilkår – Særlige omstændigheder

Sagen angik klage over et bindende svar af 1. september 2021, hvori Skatterådet ikke kunne bekræfte, at en mor kunne sælge en ejerlejlighed til sin datter til ejendomsvurderingen + 15 pct., eller 1.725.000 kr., i henhold til værdiansættelsescirkulæret, cirkulære nr. 185 af 17. november 1982, punkt 6, uden der skulle betales gaveafgift.

Landsskatteretten anførte, at ejerlejligheden var 58 kvadratmeter stor med to terrasser på henholdsvis 10 og 12 kvadratmeter og var beliggende centralt i den pågældende by. Klageren havde købt ejerlejligheden ved en købsaftale af 29. april 2019 for 2.998.000 kr. Denne handel var mellem uafhængige parter, og ejerlejlighedens handelspris udgjorde derfor på daværende tidspunkt dette beløb. Klageren havde oplyst, at hendes formål med købet af ejerlejligheden primært var pensionslignende karakter. Ejerlejligheden havde siden klagerens køb udelukkende været anvendt til udlejning til datteren, og det stillede spørgsmål indebar, at ejerlejligheden skulle overdrages til datteren til en pris, der var godt 42 % lavere end klagerens købspris den 29. april 2019.

Som følge heraf fandt Landsskatteretten, at der forelå sådanne særlige omstændigheder, at skattemyndighederne ikke skulle acceptere en handelsværdi efter 15%-reglen i værdiansættelsescirkulæret.

Landsskatteretten stadfæstede derfor Skatterådets bindende svar.

Tidligere SKM2021.493.SR – Påklaget til SANST/LSR.

Ejendomsavancebeskatning

Øvrige nyere domme, kendelser og administrative afgørelser

SKM2023.99.LSR – Skønsmæssig handelsværdi – salg af ejendom mellem interesseforbundne parter – parcelhusreglen

Ved afståelsen af et enfamilieshus, som klageren og dennes ægtefælle havde beboet, fandt Landsskatteretten, at betingelserne for skattefritagelse efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, var opfyldt, idet der var fremlagt en udtalelse fra kommunen om, at der ud fra de konkrete lokalplansforhold ikke kunne ske udstykning af en ny grund fra ejendommen til selvstændig bebyggelse.

SKM2023.175.SR -Forlods ekspropriationer – Skattefri afståelse af fast ejendom efter ejendomsavancebeskatningslovens § 11

Spørger ejede en ejendom beliggende i Sønderjylland. Ejendommen var vurderet som en landbrugsejendom, og jordarealerne anvendtes primært af ejeren selv til dyrkning af juletræer. Herudover blev bygninger udlejet til hhv. beboelse og kyllingeproduktion. Spørger havde med hjemmel i vejlovens § 45 anmodet Vejdirektoratet om at overtage hans ejendom som følge af "Infrastrukturplan 2035" herunder plan om Ny Midtjysk Motorvej Give-Haderslev. Vejdirektoratet imødekom Spørgers anmodning.

Skatterådet fandt, at vejlovens § 45 var omfattet af praksis om forlods ekspropriationer, hvorefter ejendommen kunne afstås skattefrit efter ejendomsavancebeskatningslovens § 11. Skatterådet fandt i tilknytning hertil, at juletræer på rod skulle anses for en del af den faste ejendom, således at fortjeneste vedrørende erstatning herfor tillige var skattefri efter ejendomsavancebeskatningslovens § 11.

Ejendomsavancebeskatning

Øvrige nyere domme, kendelser og administrative afgørelser

SKM2023.375.BR – Skattepligt af fortjeneste ved salg af fast ejendom (parcelhusreglen)

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgeren er skattepligtig af en fortjeneste ved salg af fast ejendom, og hvorvidt Skattestyrelsen har været berettiget til at genoptage sagsøgerens skatteansættelse ekstraordinært.

Sagsøger købte ved aftale af 15. marts 2017 en lejlighed med overtagelse den 1. juni 2017 til en købspris på 2.825.000 kr. Ved aftale af 14. august 2017 solgte sagsøger lejligheden med overtagelse den 1. november 2017 til en salgspris på 4.285.000 kr. Skattestyrelsen traf den 14. juli 2021 afgørelse i sagen, hvori Skattestyrelsen ikke anså købet af lejligheden for at være med det formål, at denne skulle tjene som bolig for sagsøgeren, bl.a. henset til at sagsøgeren havde beholdt sin andelslejlighed, som denne efterfølgende flyttede tilbage i, og sagsøgeren blev beskattet af avancen ved salget af ejendommen, jf. ejendomsavanceskattelovens § 8, stk. 1.

Byretten fandt det ikke godtgjort, at lejligheden havde tjent til bolig for sagsøgeren. Retten fandt, at sagsøger i hvert fald havde udvist grov uagtsomhed, da han undlod at selvangive fortjenesten ved salget af lejligheden. Skattestyrelsen havde derfor været berettiget til at genoptage sagsøgerens skatteansættelse for 2017 ekstraordinært, jf. skatteforvaltningslovens § 27, stk. 1, nr. 5.

Skatteministeriet blev herefter frifundet.

Ejendomsavancebeskatning

Øvrige nyere domme, kendelser og administrative afgørelser

SKM2023.442.SR – Ejendomsavanceopgørelse ved overdragelse af ejendom efter franske regler om donation partage

Der var spurgt til anskaffelsessummen i forbindelse med overdragelse af en ejendom efter de franske regler om donation partage.

Efter de pågældende regler bevarer overdrageren brugsretten til ejendommen. Overdrageren opnår endvidere ret til andel af provenu i forbindelse med ejendommens videresalg. Det var i sagen oplyst, at brugsretten bortfaldt i tilfælde af ejendommens videresalg.

Det var på baggrund heraf Skatterådets opfattelse, at betalingen til overdrageren i forbindelse med ejendommens afståelse skulle anses som en betaling for opgivelse af brugsretten, og ikke som regulering af den oprindelige anskaffelses-/afståelsessum.

Skatterådet havde ved SKM2013.789.SR fundet, at betalingen til overdrageren i forbindelse med ejendommens senere afståelse måtte anses som en regulering af erhververens anskaffelsessum for ejendommen. Det var i denne sag ikke oplyst hvad konsekvenserne for brugsretten ville være i forbindelse med ejendommens videreoverdragelse - bortfaldt den eller ej.

Det faktuelle grundlag var dermed forskelligt i de to sager, og et forskelligt udfald ville ikke være udtryk for en praksisændring.