



Salg af fast ejendom 2011

Vejledning

Salg af en ejendom giver ofte anledning til en lang række overvejelser og problemstillinger.

I denne folder har vi redegjort for nogle af de væsentlige skattemæssige overvejelser, man som sælger bør have gjort sig forud for et salg. Særligt for erhvervsejendomme er det vigtigt at have overblik over de skatter, der måtte blive resultatet af et salg. Det kan være skat af tidligere foretagne afskrivninger og avance på ejendommen.

Der gælder også en række særlige regler for omkostninger i forbindelse med salg, fordeling af salgssum, genvundne afskrivninger, overdragelse ved gave eller arv m.v. Også disse særlige forhold er medtaget. Det er dog kun muligt at give en generel orientering om disse komplekse regler, hvorfor vi altid anbefaler at søge rådgivning i forbindelse med et salg.

Moms- og afgiftsforhold er ikke omtalt. Der henvises til særlig folder om dette emne.

Februar 2011

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Skatteafdelingen

1. Generelt ved salg af ejendom	6
1.1. Hvilke salg er skattepligtige?	6
1.2. Opgørelse af skattepligtig avance	6
1.3. Salgstidspunktet	7
2. Skattefrie ejendomssalg	8
2.1. Parcelhusreglen	8
2.2. Sommerhusreglen	9
2.3. Ejerbolig-/stuehusreglen	10
2.4. Anparts-/aktie-/andelsbolig	11
3. Opgørelse af ejendomsavance og tab	12
3.1. Opgørelse af kontant salgs- og købesum	12
3.2. Særligt for ejendomme anskaffet før 19. maj 1993	13
3.3. Årligt tillæg	13
3.4. Tillæg for forbedringer	13
3.5. Nedslag i anskaffelsessummen	14
3.6. Beskatningsform	14
4. Særlige forhold	15
4.1. Omkostninger i forbindelse med et salg	15
4.2. Fordeling af salgssum	15
4.3. Genvundne afskrivninger	16
4.4. Overdragelse ved gave/arv	17
4.5. Værdiansættelse mellem nærtstående	18
4.6. Udenlandske ejendomme	19
4.7. Aftalevilkår, køberetter m.v.	19
Eksempler på beregning	21

INDLEDNING

Overvejelser forud for salg

Forud for et salg af en ejendom er det naturligt at få afklaret, hvilke skattemæssige konsekvenser salget kan have.

Først og fremmest skal det afklares, om ejendommen er skattepligtig ved et salg, eller om den evt. kan sælges skattefrit. Ofte vil egen bolig, eksempelvis en ejerlejlighed eller et parcelhus, være skattefrit ved salg.

I andre situationer kan der dog udløses beskatning ved salg af egen bolig. I sådanne tilfælde bør man overveje, om det er muligt at bringe salget uden for skattepligten og dermed i skattefrihed.

Hvis salget af en ejendom er skattepligtigt, kan man begynde at overveje, hvorledes man i så fald optimerer den skattemæssige situation forud for salget. Der er en lang række muligheder, der kan have betydning for det nettoprovenu, der opnås ved salget.

Der kan være moms- og afgiftsmæssige forhold på en erhvervsejendom. Tilsvarende kan der fra 2011 være moms på salg af grunde m.v. Der henvises til særskilt folder for en gennemgang af disse særlige regler.

Det er derfor ofte en god ide at søge rådgivning om forholdene i tide, så salget kan optimeres – altså inden man har underskrevet en salgsaftale.

1. GENERELT VED SALG AF EJENDOM

1.1. Hvilke salg er skattepligtige?

Avance ved salg af parcelhuse, ejerlejligheder og sommerhuse, der har været anvendt som bolig for ejeren og dennes husstand, vil i langt de fleste tilfælde kunne sælges skattefrit. Herudover kan helårsbolig nr. 2 i nogle situationer ligeledes sælges skattefrit, hvis der er tale om en bolig anskaffet af hensyn til arbejde.

Det er ikke en betingelse, at den pågældende bolig har været beboet af ejeren i hele ejerperioden. Ejendommen må gerne have været udlejet helt eller delvist til beboelse over ejertiden.

Derimod vil parcelhuse og ejerlejligheder, som ikke har været beboet af ejeren og dennes husstand, ikke kunne sælges skattefrit, jf. nærmere i afsnit 2. Det gælder ligeledes for sommerhuse, der har været fuldt udlejet eller ikke har været benyttet af ejeren. Byggegrunde kan ikke tjene til bolig for ejeren, hvorfor en byggegrund ikke kan afstås skattefrit.

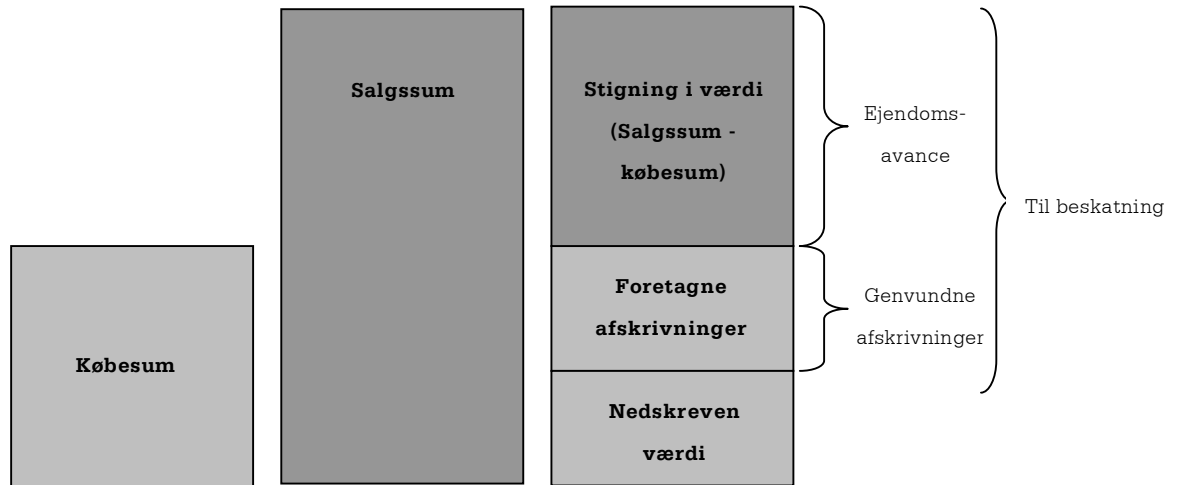
Herudover er ejendomme, der har været anvendt helt eller delvist til erhverv altid skattepligtige. Det kan eksempelvis være landbrug, forretningsejendomme, kontorejendomme, fabrikker, lagre m.m.

1.2. Opgørelse af skattepligtig avance

Er der skattefrihed ved salg af ejendommen, er det ikke nødvendigt at foretage sig noget vedrørende salget i relation til selvangivelsen.

I forbindelse med salg af en ejendom, der ikke er fritaget for beskatning, kan indkomst-opgørelse og dermed skattebetalingen blive påvirket af forskellige gevinster/tab. Det kan eksempelvis være:

- Ejendomsavance/-tab
- Kursgevinster/-tab ved indfrielse af lån
- Genvundne afskrivninger/tab for ejendomme, hvorpå der er foretaget skattemæssige afskrivninger



1.3. Salgstidspunktet

En ejendomshandel anses skattemæssigt for gennemført på det tidspunkt, hvor sælger og køber har indgået en endelig og bindende aftale. Dette er typisk, når den sidste part har underskrevet salgsaftalen.

Det er ikke i den forbindelse afgørende, om der er sket tinglysning (alene en sikringsakt), eller om købesummen er betalt.

Derimod kan der være indsat andre betingelser i aftalen. Disse betingelser kan have opsættende karakter (suspensive), hvilket betyder, at handlen ikke kan gennemføres, før betingelserne er opfyldt. Handlen bliver derfor først anset for gennemført, når en sådan betingelse er opfyldt. Det er typisk betingelser, som parterne i aftalen ikke har indflydelse på (eks. godkendelse af lokalplan).

Handelstidspunktet er afgørende for, hvornår der skal ske beskatning af en fortjeneste, eller hvornår et tab eventuelt kan fratrækkes.

2. SKATTEFRIE EJENDOMSSALG

I en række tilfælde er salget skattefrit.

2.1. Parcelhusreglen

Reglen omfatter salg af en ejers helt private bolig, dvs. enfamilieshuse, tofamilieshuse og ejerlejligheder. Det er som udgangspunkt ikke tanken, at avance ved salg af en families helt private bolig skal resultere i beskatning.

Det er tilstrækkeligt, at boligen alene har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af ejertiden. Der skal dog have været tale om reel beboelse – dvs. ejeren eller dennes familie skal være flyttet ind i boligen med henblik på varig beboelse.

Efter "parcelhusreglen" kan en person sælge egen bolig, uden at dette medfører beskatning af en fortjeneste, når et af følgende objektive kriterier er opfyldt:

- At ejendommens samlede areal ikke overstiger 1.400 m²;
- At det ifølge de offentlige myndigheder ikke er muligt at udstykke til særskilt bebyggelse fra grunden, eller
- At udstykning ifølge en erklæring fra SKAT vil medføre en væsentlig værdiforringelse af restarealet af grunden eller den bestående ejendom.

Gode råd for ejendomme med grundareal over 1.400 m²:

- Det kan overvejes, om der skal gennemføres en udstykning forud for et salg, således ejendommen opdeles i dels et parcelhus med en grund på maksimalt 1.400 m² og dels en grund på det resterende areal
- Efterfølgende kan parcelhuset sælges skattefrit – det kræver dog, at ejeren ikke flytter, før udstykningssagen er gennemført (approbationsdatoen)
- Salg af det resterende areal vil være skattepligtigt.

Hvis en ejendom er omfattet af parcelhusreglen, dvs. ejendommen i sit hele kan sælges skattefrit, er det også muligt at sælge en del af ejendommen skattefrit. Det kan eksempelvis være den situation, hvor naboen ønsker at købe en del af grunden.

For at opnå skattefrihed kræver det imidlertid, at salget sker betinget af senere udstykning. Det betyder i praksis, at man indgår en salgsaftale, der er betinget af, at der efterfølgende (dvs. efter overdragelsen) sker udstykning af en del af grunden. Dermed sikres det, at den frastykkede andel af ejendommen kan sælges skattefrit.

Sker salget i stedet efter, at en udstykning er gennemført (dvs. der ikke foreligger en betinget overdragelse), vil det betyde, at der er tale om et helsalg af den udstykkende grund (der opnår selvstændig ejendomsstatus). Derfor skal der opgøres en skattepligtig

avance, idet sælgeren ikke kan opfylde bopælspligten på det frasolgte areal. Det er derfor vigtigt at delsælge fra den i øvrigt skattefrie ejendom inden udstykning.

Nærmere om bopæl

Betingelsen om, at huset skal have tjent til privat bolig, skal bevises af ejeren. Der er i praksis ikke nogen krav til, hvor længe ejendommen skal have tjent som privat bolig, når bare beboelsen har været reel og kan dokumenteres. Nyere domspraksis lægger tillige vægt på, at boligen skal være anskaffet med henblik på varig bopæl. Det er ofte i situationer, hvor man flytter fra bolig A til bolig B (for at gøre denne skattefri) og herefter flytter tilbage til bolig A. I sådanne tilfælde har der ikke været tale om flytning med henblik på varig bolig.

Nærmere om bopæl i flere boliger

Som udgangspunkt fremgår det ikke af lovgivningen, at parcelhusreglen alene gælder for én bolig, eller alene gælder en "hovedbolig", hvis man ejer og bebor flere ejendomme samtidig.

Skattefrihed af avance ved salg af parcelhuse og ejerlejligheder kan i visse tilfælde således også udstrækkes til at gælde for en "bolig nr. 2".

Hvis man derfor har anskaffet en "bolig nr. 2" af arbejdsmæssige årsager (bor i Aalborg og arbejder i København), samtidig med at man har bevaret sin sædvanlige bolig, er der mulighed for at kunne sælge "bolig nr. 2" skattefrit.

Det er vores opfattelse, at det ikke alene kan begrænses til arbejdsmæssige årsager, men også andre personlige årsager, der gør, at man er nødsaget til at have en "bolig nr. 2", når bare bopælen har været reel og varig. Det er dog op til domstolene at fastsætte grænserne for denne praksis.

Det bør overvejes at indhente et bindende svar forud for et salg. Dels er der ofte tale om avancer af betydelig størrelse, og dels er den skattemæssige behandling altid baseret på en samlet konkret vurdering.

2.2. Sommerhusreglen

Ligesom der gælder en "parcelhusregel" for familiens bolig, gælder der også en regel, hvorefter en families private sommerhus kan sælges uden beskatning.

Der gælder de samme arealbetingelser, som nævnt vedrørende parcelhuse – altså kan salg af et sommerhus være skattefrit, dersom ejendommens areal ikke overstiger 1.400 m², og sommerhuset har været anvendt til private formål af ejeren eller dennes husstand.

Overstiger arealet 1.400 m², kan der alene undgås beskatning ved salg, hvis:

- Der kan opnås en erklæring om, at der ikke kan opnås tilladelse til udstykning til særskilt bebyggelse, eller
- Der i den forbindelse kan indhentes erklæring fra vurderingsmyndighederne om, at en udstykning vil forringe den samlede værdi af ejendommen væsentligt.

De to undtagelser bringes i praksis ofte i anvendelse, da mange sommerhusgrunde har en vis størrelse.

Avance ved salg af en ubebygget sommerhusgrund vil ikke kunne omfattes af skattefrihed.

Helårsbolig anskaffet som sommerbolig

Avance ved afståelse af en helårsbolig anskaffet som sommerbolig kan ske skattefrit efter sommerhusreglen, når følgende forhold alle er opfyldt:

- Helårsboligen er anskaffet med henblik på anvendelse som fritidsbolig, og
- Ejendommen udelukkende er anvendt som fritidsbolig.

I disse tilfælde påhviler det ejeren at dokumentere eller sandsynliggøre, at forudsætningerne er opfyldt.

2.3. Ejerbolig-/stuehusreglen

Ejendomme med blandet benyttelse, dvs. kombineret beboelse og erhverv, kan ligeledes realiseres skattefrit, for så vidt angår den del af ejendommen, der har været anvendt til beboelse.

Det vil ofte være aktuelt for landbrug med et stuehus samt for byejendomme, der anvendes eks. til forretning, og hvor ejerens bolig ligger på samme matrikel.

Der gælder de samme principper, som ved parcelhusreglen, at boligdelen kan sælges skattefrit, hvis den har tjent til bolig for ejeren og dennes husstand.

Ud over, at avancen fra ejerboligen er skattefri, kan der opnås et bundfradrag i den skattepligtige avance på restejendommen. Betingelsen for dette fradrag er dog, at ejeren skal have ejet ejendommen i mindst 5 år, og i hele – eller dele – af ejertiden have beboet ejendommen. Bundfradraget kan ikke kombineres med indekseringsreglen ved opgørelse af ejendomsavance for samme ejendom. Bundfradraget udgør for 2011 DKK 268.600.

2.4. Anparts-/aktie-/andelsbolig

Parcelhusreglen gælder ligeledes ved salg af anparts-/aktie-/andelsbolig. Er der til anparten, aktien, og/eller andelen knyttet en ret til at bebo en bestemt lejlighed/et hus, kan der opnås skattefrihed for en evt. avance.

De almindelige regler om størrelse og ejerens beboelse efter parcelhusreglen gælder tilsvarende for sådanne boliger.

3. OPGØRELSE AF EJENDOMSAVANCE OG TAB

Ejendomsavancebeskatningsloven gælder for alle salg af ejendomme, hvor sælger ikke er næringsdrivende inden for handel med fast ejendom.

Udgangspunktet for beskattningen er den kontante salgssum, som fratrækkes den kontante anskaffelsessum. Der fremkommer enten en avance eller et tab, der ikke nødvendigvis svarer til salgssopstillingen, nettolikviditeten m.v.

3.1. Opgørelse af kontant salgs- og købesum

Hvis det konstateres, at salget af en ejendom er helt eller delvist skattepligtigt, skal der opgøres en avance til beskatning.

Avancen (eller tabet) opgøres som forskellen mellem den kontante anskaffelsessum og den kontante salgssum.

Kontantomregning sker ved, at den overdragne/overtagne gæld fastsættes til kursværdi.

Både den kontante anskaffelsessum og den kontante salgssum reguleres med købs- og salgsmkostninger.

Det kan eks. være omkostninger til advokat, tinglysningsafgift, ejendomsmægler, låneomkostninger ved ejerskiftelån og udgifter til arbejder på ejendommen, som udføres efter afhændelsen.

Eksempel

Salgssum opgøres således:	DKK
Kontant udbetaling	100.000
Overdraget lån, nom. 1 mio. DKK, kurs 97	970.000
Udgifter til ejendomsmægler	-40.000
Udgifter til advokat	-10.000
Korrigeret kontantomregnet salgssum	1.020.000

Anskaffelsessum opgøres således:	DKK
Kontant udbetaling	100.000
Overtaget lån, nom. 1 mio. DKK, kurs 90	900.000
Udgifter til advokat	10.000
Tinglysningsafgift	7.820
Korrigeret kontantomregnet anskaffelsessum	1.017.820

3.2. Særligt for ejendomme anskaffet før 19. maj 1993

Hvis en ejendom er anskaffet før den 19. maj 1993, kan sælgeren som alternativ til den kontante anskaffelsessum vælge en af nedenstående værdier:

- Den faktiske anskaffelsessum med tillæg af pristalsregulering
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10%
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10% og med tillæg af halvdelen af stigningen fra denne værdi til ejendomsværdien pr. 1. januar 1996
- Ejendomsværdien pr. 19. maj 1993 ved gennemført § 4B-vurdering.

Der kan frit vælges mellem disse værdier – dog er det ikke muligt at forøge et tab på en ejendom, udover hvad der kan beregnes med udgangspunkt i de 3 sidstnævnte indgangsværdier.

3.3. Årligt tillæg

Til den kontante anskaffelsessum, eller den valgte indgangsværdi efter afsnit 3.2, kan der fra og med anskaffelsesåret (tidligst 1993) tillægges et beløb på DKK 10.000 pr. kalenderår. Der gives ikke et sådant tillæg for salgsåret, medmindre købsåret og salgsåret er det samme.

Der gives også tillæg til ubebyggede grunde.

Tillægget kan ved salg i 2011 maksimalt opgøres til $18 \times \text{DKK } 10.000 = \text{DKK } 180.000$, dvs. for årene 1993 til 2010 = 18 år.

Afstås kun en del af en grund vil der alene kunne beregnes forholdsmæssig tillæg.

3.4. Tillæg for forbedringer

Udover tillægget på DKK 10.000 pr. kalenderår, kan der tillægges forbedringer, når disse overstiger DKK 10.000 pr. kalenderår. Forbedringsudgiften må ikke have kunnet fratrækkes ved indkomstopgørelsen.

Hvis der eks. er afholdt en udgift til vinduer på DKK 50.000 i 2010 (forbedringsdelen, dvs. den samlede udgift reduceret med vedligeholdelsesandel), vil der udover tillægget efter afsnit 3.3 kunne tillægges yderligere DKK 40.000 til anskaffelsessum.

Forbedringsudgifter afholdt inden den 19. maj 1993 skal ikke reduceres med DKK 10.000 pr. kalenderår og kan kun tillægges anskaffelsessummen, hvis ikke en af indgangsværdierne i de sidste 3 punkter i afsnit 3.2. er valgt.

3.5. Nedslag i anskaffessummen

Der gælder særlige regler i visse tilfælde, således at der opnås et samspil mellem afskrivningsloven og ejendomsavancebeskatningsloven. Det betyder kort fortalt, at et opgjort tab efter afskrivningsloven for en ejendom, som oftest vil reducere anskaffessummen opgjort efter ejendomsavancebeskatningsloven tilsvarende. Det gælder for:

- Nedrivningsfradrag
- Ikke genvundne afskrivninger
- Tabsfradrag for ikke foretagne afskrivninger.

3.6. Beskatningsform

For **personer** beskattes den opgjorte ejendomsavance som kapitalindkomst, mens genvundne afskrivninger (og tab på afskrivninger) beskattes som personlig indkomst.

Anvender sælgeren virksomhedsskatteordningen skal både ejendomsavance og genvundne afskrivninger (og tab på afskrivninger) medregnes til virksomhedens indkomst. Beskatning kan herefter ske som opsparet overskud, kapitalindkomst og/eller overskud af virksomhed (personlig indkomst). Skatten af en avance kan således variere fra a conto virksomhedsskat på 25% til endelige skatter inklusive arbejdsmarkedsbidrag svarende til ca. 56,5% (fra og med indkomståret 2010).

Der gælder særlige regler for personers genanbringelse af ejendomsavancer, der i nogle situationer kan anvendes til udskydelse af skattebetalingen. Disse regler vil dog ikke blive nærmere omtalt i denne folder.

For **selskaber** medregnes både ejendomsavance og genvundne afskrivninger til selskabets indkomst. Skatteprocenten er 25.

Tabstilfælde - ejendomsavance

Hvis der opstår et tab ved salg af en ejendom efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, kan dette tab alene modregnes i andre skattepligtige ejendomsavancer i det pågældende år. Der er ikke mulighed for fradrag ved indkomstopgørelsen for realiserede tab. Hvis tabet ikke kan anvendes i indkomståret, hvor det er realiseret, kan det overføres til en evt. ægtefælle. Den resterende del kan fremføres uden tidsmæssig begrænsning til modregning i senere skattepligtige ejendomsavancer efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Tilsvarende gælder for selskaber. Der er dog imidlertid ikke mulighed for at overføre et tab til eksempelvis et sambeskattet selskab.

4. SÆRLIGE FORHOLD

Der kan være særlige regler, der er vigtige at have kendskab til ved overdragelse af fast ejendom. I dette afsnit er omtalt de oftest forekommende særregler. Da det ikke er alle forhold, der er medtaget, er det altid er vigtigt at søge rådgivning, inden en overdragelse gennemføres i praksis.

4.1. Omkostninger i forbindelse med et salg

Skattemæssigt er det vigtigt at vurdere fradragsretten for forventede udgifter i forbindelse med køb og salg. Det er ofte muligt at opdele udgifterne i en række arter eller aktivtyper. Opdelingen kan ske således:

- Vedligeholdelsesudgifter, der kan fratrækkes hos sælger
- Forbedringer, der skal tillægges ejendommens værdi hos køber
- Nedrivningsudgifter
- Indhentelse af tilladelser m.v. vedr. ejendommen
- Finansieringsomkostninger, der skal tillægges gælden
- Øvrige omkostninger, der ikke kan fradrages eller tillægges ejendommen.

Forinden et salg kan det derfor være hensigtsmæssigt at vurdere de udgifter, der bliver aktualiseret ved et salg. På denne måde kan udgifter måske blive fradragsberettigede eller kan fragå ved avanceopgørelsen.

Handelsomkostninger til handlens gennemførelse, eksempelvis ejendomsmægler og advokat, fragår salgssummen hos sælger henholdsvis tillægges købesummen hos køber.

4.2. Fordeling af salgssum

Ved salg af en ejendom med afskrivningsberettigede driftsbygninger og/eller installationer, skal der beregnes genvundne afskrivninger. Der gælder forskellige regler for opgørelse af genvundne afskrivninger for de forskellige aktiver, hvorfor der skal foretages en fordeling af salgssummen.

Salgssummen skal fordeles på de enkelte typer af aktiver, dvs. grund, stuehus/ejerbolig, driftsbygninger, installationer m.m.

Denne fordeling aftales i salgsaftalen. Hvis der ikke er aftalt nærmere omkring fordelingen i salgsaftalen, må det efterfølgende afklares mellem sælger og køber og det lokale skattecenter. Hvis man ikke har aftalt en fordeling, vil man risikere at skulle respektere SKATs fordeling.

En aftalt fordeling er dog altid underlagt SKATs prøvelse.

4.3. Genvundne afskrivninger

Genvundne afskrivninger er udtryk for, om man har afskrevet for meget eller for lidt i forhold til den egentlige værdinedgang på de afskrivningsberettigede bygninger eller installationer. Der opgøres genvundne afskrivninger for hver bygning for sig.

Eksempel

		DKK
Salgssum for afskrivningsberettigede driftsbygninger og installationer (ekskl. grund)		2.000.000
Anskaffelsessum	1.500.000	
Foretagne afskrivninger, herudover ved etableringskontomidler	-500.000	
Nedskreven værdi	1.000.000	1.000.000
Avance		1.000.000
Til beskatning som genvundne afskrivninger		500.000

Som det fremgår af ovenstående eks. er der en fortjeneste ved salg af bygningen på DKK 1.000.000, men det er alene DKK 500.000, der kommer til beskatning. Dette skyldes, at det alene er de faktisk foretagne afskrivninger, der kan genbeskattes – dvs. DKK 500.000. De genvundne afskrivninger beskattes som personlig indkomst.

Eksempel

		DKK
Salgssum for afskrivningsberettigede driftsbygninger og installationer (ekskl. grund)		1.000.000
Anskaffelsessum	1.500.000	
Foretagne afskrivninger, herudover ved etableringskontomidler	-200.000	
Nedskreven værdi	1.300.000	1.300.000
Tab		-300.000
Fradrag		300.000

Hvis der derimod realiseres et tab i forbindelse med opgørelse af genvundne afskrivninger, kan dette tab på tilsvarende vis medregnes i den personlige indkomst (som et fradragberettiget tab).

Samtidig reduceres anskaffelsessummen for ejendommen, når der skal beregnes fortjeneste eller tab efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven. Reduktionen svarer til tabsfradraget (DKK 300.000) og de ikke genvundne afskrivninger (DKK 200.000). Anskaffelsessummen bliver derfor nedsat med i alt DKK 500.000 i den konkrete situation.

Det er de samme regler og principper, der finder anvendelse ved salg af ejendomme, hvor der har været afskrevet på installationer.

Blandet benyttede bygninger

Der gælder særlige beregningstekniske regler for opgørelse af genvundne afskrivninger på blandet benyttede bygninger.

Den del af afståelsessummen, som skal indgå i beregningen, fastsættes ud fra en gennemsnitsberegning af, hvor meget af anskaffelsessummen, som i ejertiden har været benyttet til afskrivningsberettigede formål.

De genvundne afskrivninger beregnes herefter som forskellen mellem på den ene side den "gennemsnitlige" afståelsessum nedsat med på den anden side den "gennemsnitlige" anskaffelsessum fratrukket foretagne afskrivninger. Også i disse tilfælde kan der blive tale om ikke-genvundne afskrivninger og tab.

4.4. Overdragelse ved gave/arv

Overdragelse af en ejendom ved gave sidestilles med et salg. Det medfører - hvis ejendommen ikke kan sælges skattefrit - at der skal beregnes en avance/tab og opgøres genvundne afskrivninger, som hvis ejendommen var solgt i fri handel.

Anskaffes en ejendom ved gave, arveforskud eller arv, og udløses der afgiftspligt og/eller skattepligt ved overdragelsen, anses den afgiftspligtige værdi for at være anskaffelsessummen.

Udløses der hverken afgifts- eller skattepligt, skal anskaffelsessummen ansættes til handelsværdien.

Endvidere er der ofte adgang til at overdrage en erhvervs ejendom med succession, dvs. at køberen overtager sælgerens skatteforpligtelser. Det er muligt ved overdragelse til nærtstående og til nære medarbejdere. Netop denne mulighed er ofte anvendt ved familieoverdragelser, idet likviditetsbelastningen derved bliver mindre.

4.4.1. Værdiansættelse mellem slægtninge

Normalt bliver fast ejendom handlet mellem en uafhængig køber og sælger – dvs. overdraget til markedsprisen.

Der gælder særlige regler for overdragelse mellem personer, der er omfattet af den normale gavekreds efter boafgiftsloven. Denne kreds omfatter følgende personer:

- a. Afkom, stedbørn og deres afkom
- b. Afdødt barns eller stedbarns efterlevende ægtefælle
- c. Forældre
- d. Personer, der har haft fælles bopæl med gavegiver i de sidste 2 år før modtagelsen af gaven, og personer, der tidligere har haft fælles bopæl med gavegiver i en sammenhængende periode på mindst 2 år, når den fælles bopæl alene er ophørt på grund af institutionsanbringelse, herunder i en ældrebolig
- e. Plejebørn, der har haft bopæl hos gavegiver i en sammenhængende periode på mindst 5 år, når opholdet er begyndt, inden plejebarnet fyldte 15 år, og højst en af plejebarnets forældre har haft bopæl hos gavegiver sammen med plejebarnet
- f. Stedforældre og bedsteforældre
- g. Barns eller stedbarns ægtefæller.

Handles der inden for denne personkreds, kan den senest bekendtgjorte ejendomsvurdering +/-15% anvendes som handelsværdi.

Dette kan være en fordel i forbindelse med eks. overdragelse af forældrelejligheder. Salg af disse lejligheder er skattepligtige for forældrene (forudsat de ikke har haft bopæl i lejligheden), hvorfor det kan være ønskeligt, at overdragelsen til barnet sker til en så lav værdi som muligt.

Hvis den senest offentliggjorte vurdering er udarbejdet på et retligt forkert grundlag – pga. urigtige oplysninger eller lignende – kan den dog ikke anvendes som grundlag. Det samme gælder, hvis en ejerlejlighed eksempelvis er vurderet som udlejet. I det tilfælde vil det ligeledes ikke være muligt at anvende vurderingen som grundlag. Der skal i stedet anvendes en værdi svarende til markedsprisen.

4.5. Værdiansættelse mellem nærtstående

Ved overdragelse mellem slægtninge gælder et særligt regelsæt, jf. afsnit 4.4.1. Der gælder tilsvarende et regelsæt for værdiansættelse ved overdragelse mellem parter med interessefællesskab, eksempelvis mellem hovedaktionær og selskab.

SKAT har udarbejdet vejledende regler for disse tilfælde. Det er generelt handelsværdien, der skal anvendes, men hvor denne ikke kan findes eller er vanskelig af fastslå, kan SKATs vejledninger anvendes.

Tilsvarende kan SKAT teste en overdragelsesværdi i forhold til disse vejledende regler. Hvis der er væsentlig afvigelse mellem den faktisk anvendte værdi og værdien efter de vejledende regler, kan SKAT korrigere den faktiske overdragelsespris.

Der er et særligt regelsæt for eventuel korrektion af en sådan ændring fra SKAT. Det er på denne måde sædvanligvis muligt at undgå eventuel gavebeskatning m.v.

Netop værdiansættelse kan være problematisk, og derfor bør dette forhold være nøje vurderet, inden en overdragelse gennemføres.

4.6. Udenlandske ejendomme

For personer gælder tilsvarende regler for ejendomme i udlandet som beskrevet ovenfor. Der er ingen forskelle i den danske avanceopgørelse.

Udløser et salg af en ejendom i udlandet avanceskat i det pågældende udland, vil der kunne blive tale om, at Danmark skal nedsætte de danske skatter med den udenlandske skat (lempelse).

Lempelsen sker som oftest efter credit metoden, hvilket medfører, at den danske skat nedsættes med den del af den samlede skat, der kan henføres til den udenlandske indkomst, dog ikke mere end den faktisk betalte danske skat.

Vær opmærksom på, at der findes lande, som beskatter avance ved salg af private boliger og fritids-/sommerboliger. Hvis avancerne er skattefrie i Danmark, er der ingen dobbeltbeskatning – og dermed ingen lempelse i Danmark.

Ud over direkte skatter kan der være andre skatter og afgifter, som udløses ved salg af en ejendom. Det er væsentligt at få konsekvenserne belyst via en lokal rådgiver, der kender det pågældende lands regler.

4.7. Aftalevilkår, køberetter m.v.

Der indgås indimellem aftaler om fremtidigt salg af en ejendom – når visse aftalte betingelser er opfyldt.

Sådanne aftaler kan skattemæssigt enten blive anset for at være endelige ved aftalens indgåelse (resolutive), eller skattemæssigt anset for først at være endelige når betingelserne er opfyldte (suspensive).

Skattemæssigt er det derfor vigtigt at være klar over, hvornår der foreligger den ene eller den anden form for aftale.

Tilsvarende kan der være indgået aftaler om, at en køber kan vælge at erhverve en ejendom inden for en given periode. Det vil skattemæssigt blive anset for at være en køberet, der først effektueres, når køberen vælger at udnytte køberetten. Ofte betales en præmie for at opnå denne ret.

Indgås sådanne køberetsaftaler mellem nærtstående, vil de kun blive anerkendt, hvis aftaleperioden er under 12 måneder. Hvis perioden er længere, vil SKAT ikke anerkende den aftalte pris, men vil anse en overdragelse ved udnyttelse af køberetten for at være sket til handelsværdien på det faktiske overdragelsestidspunkt. Disse særregler er blevet indført af hensyn til det mulige misbrug, der kunne være ved eksempelvis overdragelse af forældrelejligheder.

EKSEMPLER PÅ BEREGNING

Eksempel på ejendomsavance (1)

Nedenstående er eks. på en ejendom, der ikke er omfattet af parcelhusreglen – eks. ejendom med grund på over 1.400 m², hvorfra der kan ske udstykning til særskilt bebyggelse. Ejendommen er anskaffet i 1990 og solgt i 2011.

Salgssum	
Salgssum	2.500.000
Omkostninger	125.000
Kontant salgssum	2.375.000

Indgangsværdi ved køb	
Anskaffelsessum - faktiske	
Kontant anskaffelsessum - 1990	850.000
Forbedringer frem til 19/5 1993 (kan ikke pristalsreguleres)	150.000
Pristalsregulering frem til 1993	7,7 65.450
Pristalsreguleret anskaffelsessum	1.065.450
Anskaffelsessum - indgangsværdier	
Vurderingen 1993	1.000.000
+ 10%	100.000
+ halvdelen til vurderingen 1996	1.250.000 75.000
Anskaffelsessum - indgangsværdier	1.175.000

Det er naturligvis hensigtsmæssigt at vælge den højeste værdi som skattemæssig anskaffelsessum.

Anskaffelsessum	
Valgt anskaffelsessum	1.175.000
DKK 10.000 fast tillæg (1993-2010)	180.000
1995	15.000
1997	20.000
2000	40.000
2008	740.000
Anskaffelsessum	2.170.000

Ejendomsavance	DKK
Salgssum	2.375.000
Anskaffelsessum	2.170.000
Avance før bundfradrag	205.000
Bundfradrag (kan ikke anvendes hvis valgt indeksering)	0
Skattepligtig avance - EBL	205.000

Beskatning

Ejendomsavancer beskattes for personer som kapitalindkomst. Anvender sælger virksomhedsskatteordningen, kan beskatningen ske som både, kapitalindkomst, personlig indkomst og virksomhedsindkomst, jf. afsnit 3.6.

For selskaber skal avancen medregnes som almindelig selskabsindkomst.

Eksempel på ejendomsavance (2)

Der er solgt en forældrelejlighed, der har været anskaffet med henblik på udlejning til eget barn. Forældrene har ikke boet i lejligheden.

Lejligheden er anskaffet i 2004 og solgt i 2011.

Salgssum	
Salgssum	1.500.000
Omkostninger	100.000
Kontant salgssum	1.400.000

Indgangsværdi	
Anskaffelsessum – faktiske	
Kontant anskaffelsessum - 2004	1.250.000
Pristalsreguleret anskaffelsessum	1.250.000

Anskaffelsessum		
Valgt anskaffelsessum		1.250.000
DKK 10.000 fast tillæg (2004-2010)		70.000
Forbedringer (variabelt tillæg over DKK 10.000 p.a.)		
2004	100.000	90.000
Anskaffelsessum		1.410.000

Ejendomsavance		
Salgssum		1.400.000
Anskaffelsessum		1.410.000
Avance før bundfradrag		-10.000
Bundfradrag (kan ikke anvendes hvis valgt indeksering)		0
-Tab til fremførel		-10.000

Beskatning

Ejendomsavancer beskattes for personer som kapitalindkomst. Anvender sælger virksomhedsskatteordningen, kan beskatningen ske som både, kapitalindkomst, personlig indkomst og virksomhedsindkomst, jf. afsnit 3.6.

Opstår der et tab kan dette modregnes i andre avancer i det pågældende indkomstår eller fremføres ubegrænset til modregning i fremtidige avancer.

**Hjørring**

Læsøvej 5 A
9800 Hjørring
Tel. 98 92 18 11

Frederikshavn

Suensonsvej 75
9900 Frederikshavn
Tel. 98 42 22 66

Dronninglund

Slotsgade 29
9330 Dronninglund
Tel. 98 84 12 33

Aalborg

Voergaardvej 2
9200 Aalborg SV
Tel. 98 18 72 00

Farsø

Frederik IX's Plads 4
9640 Farsø
Tel. 98 63 14 44

Hobro

Smedevej 1 B
9500 Hobro
Tel. 98 52 09 99

Hadsund

Ringvejen 2 A
9560 Hadsund
Tel. 98 57 24 44

Viborg

Gl. Skivevej 73
8800 Viborg
Tel. 86 61 18 11

Aarhus

www.beierholm.dk
Tel. 87 32 57 00
Tel. 89 33 34 44

Haderslev

Gåskærgade 32
6100 Haderslev
Tel. 74 52 18 12

København

Gribskovvej 2
2100 København Ø
Tel. 39 16 76 00

Haslev

Bregentvedvej 22
4690 Haslev
Tel. 56 31 27 90

Næstved

Handelsskolevej 1
4700 Næstved
Tel. 55 77 08 77

Slagelse

Industrivej 1
4200 Slagelse
Tel. 55 77 08 77

www.beierholm.dk

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB



BEIERHOLM – medlem af HLB International
Set verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere