



Beierholm
viden og indsigt

Gem dokumentation for udgifter til forbedring

En ny afgørelse fra byretten viser, det er vigtigt at have styr på dokumentation for udgifter til forbedring, hvis man skal sælge en skattepligtig ejendom

Når man sælger en ejendom, der er omfattet af skattepligtigt efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, kan værdien af de forbedringsudgifter, man har haft, lægges til købssummen. På den måde kan man nedbringe den skattepligtige fortjeneste på ejendommen.

Værdien af forbedringsudgifter kan dog ikke lægges til, hvis man efter skattereglerne har kunnet fradrage udgifterne løbende ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Det er i den forbindelse uden betydning, om udgifterne rent faktisk er blevet fratrukket.

Men hvem har bevisbyrden for anskaffelsessummen, og om forbedringsudgifter eventuelt kan lægges til, når ejendomsavancen bliver gjort op? Og hvilke krav til dokumentation skal man være opmærksom på og kunne fremlægge?

Sælger skal dokumentere

I en ny afgørelse slår byretten (SKM2024.466.BR) fast, at det er **sælgeren** af ejendommen, der skal dokumentere forbedringsudgifterne og herunder, at udgifterne kan regnes med ved opgørelsen af ejendomsavancen.

Byretten siger samtidig, at kravet, om man kan dokumentere udgifterne, består uafhængigt af den femårige opbevaringspligt i bogføringsloven.

I den pågældende sag havde sælgeren ikke opbevaret bogføringsmateriale som f.eks. fakturaer, og han kunne derfor ikke ved hjælp af bilag dokumentere forbedringsudgifterne.

I stedet fremlagde han årsregnskaber og havde optaget værdien af ejendommen, herunder værdistigninger som følge af forbedringerne.

Han fremlagde også indhentede tilbud på arbejdets udførelse samt fotodokumentation i form af før- og efterbilleder, hvor ejendommen fremtrådte i væsentligt bedre stand på efter-billederne. Der blev også indhentet vidneudsagn og forklaringer fra personer, som havde været med til at forbedre ejendommen.

Byretten tillagde dog ikke bevisførelsen nævneværdig betydning. Årsregnskaber, billeddokumentation og forklaringer gav ifølge retten ikke et sikkert bevis for de faktiske forbedringsudgifter. De var heller ikke tilstrækkelige til at kunne danne grundlag for en skønnet forbedringsudgift.

Vores vurdering

Man kan udlede af rettens afgørelse, at det er vigtigt at gemme dokumentationen for forbedringsudgifterne til den dag, man sælger ejendommen og skal bruge bevis i forbindelse med en ejendomsavanceopgørelse.

Selvom den almindelige forældelsesfrist på skatteområdet betyder, at myndighederne kan gå godt fire år tilbage, så bør man dog reelt gemme dokumentationen ubegrænset. Skattemyndighederne kan nemlig i visse situationer forlange dokumentation længe efter fristens udløb, og ifølge rettens afgørelse er det sælgeren, der skal fremlægge den – også selvom opbevaringspligten på fem år efter bogføringsloven er ophørt.

Vil du vide mere om kravene til dokumentation af forbedringsudgifter, så kontakt [din daglige revisor](#) eller [Beierholms skatteafdeling](#).

Nick Groth Nielsen

Konsulent, erhvervsskat,
Beierholm

E-mail: nign@beierholm.dk

Tel.: 33 18 13 99



Martin Engstrøm Skytte

Director, erhvervsskat,
Beierholm

E-mail: mky@beierholm.dk

Tel.: 76 34 26 10

