

Offentliggjort d. 15. januar 2011

## Skattefradrag for tab ved salg af fast ejendom ©

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og  
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

[www.v.dk](http://www.v.dk)

I disse krisetider sker det ofte, at fast ejendom må sælges med tab. Der opstår derfor spørgsmålet om, hvorvidt et sådant tab kan fratrækkes skattemæssigt. Ved besvarelse af dette spørgsmål skal inddrages flere forhold, herunder ejendommens karakter, anskaffelsestidspunkt og ejertid, ejernes profession, selve afståelsesmåden samt hvorledes ejendommen har været anvendt.

Der er 3 grundlæggende muligheder for beskatning:

- For det første at tab og gevinst indgår i den skattepligtige indkomst, hvilket medfører, at et tab kan fratrækkes i anden indkomst, eksempelvis i løn- eller erhvervsindkomst. Overstiger tabet anden positiv indkomst, kan tabet overføres til fradrag hos ægtefællen.
- Dernæst kan tab og gevinst være skattefri, således at gevinst ikke skal beskattes, men omvendt at tab ej heller kan fratrækkes.
- For anlægsejendomme kan der blive tale om beskatning af gevinst, men kun begrænset fradragsret for et tab. Gevinsten beskattes som kapitalindkomst, dvs. på samme måde som renteindtægter, mens tab ved afståelse af en anlægsejendom ikke kan fratrækkes i anden indkomst, men kun kan modregnes i eventuelle senere gevinster ved afståelse af en anlægsejendom. Tab på anlægsejendommen vil således gå tabt, hvis der ikke senere opnås en gevinst på en anlægsejendom. Overstiger en ægtefælles tab dennes fortjenester ved afståelse af fast ejendom, kan det overskydende beløb i indkomståret overføres til fradrag i den anden æg-

## Offentliggjort d. 15. januar 2011

tefælles fortjenester ved afståelse af fast ejendom og fremføres til fradrag i gevinst på fast ejendom i senere indkomstår.

- Endelig gælder det for visse ejerlejligheder anskaffet før 1. januar 2004, at her skal gevinst beskattes, men tab kan ikke fratrækkes.

Er der tale om afskrivningsberettiget ejendom, gælder der særlige regler vedrørende beskatning af genvundne afskrivninger henholdsvis fradrag for tab som følge af manglende afskrivninger. Disse regler omtales ikke i det følgende.

### Næringsejendomme

En person, der professionelt handler med fast ejendom eller selv opfører fast ejendom med henblik på videresalg, er næringsdrivende i henseende til fast ejendom.

Tab og gevinst ved salg af sådanne næringsejendomme indgår i den skattepligtige indkomst, og tab vil derfor kunne fratrækkes i anden indkomst. Har den næringsdrivende eksempelvis sideløbende en lønindkomst, vil et tab ved salg af en næringsejendom kunne modregnes i denne lønindkomst. Overstiger tabet lønindkomsten eller i øvrigt anden positiv indkomst, kan den resterende del af tabet fratrækkes hos ægtefællen. Et eventuelt uudnyttet tab kan fratrækkes i de efterfølgende år hos begge ægtefæller. Tabet skal dog anvendes tidligst muligt. Der er altså ikke mulighed for at gemme tabet til et senere år, hvor fradragseffekten som følge af topskatten måtte være mere fordelagtig.

Der er ikke noget til hinder for, at salget af en næringsejendom sker til familiemedlemmer, herunder eksempelvis til voksne børn. Dette ses undertiden, idet den næringsdrivende på den ene side gerne vil udløse det skattemæssige tab, men omvendt tror på senere prisstigninger og derfor gerne vil beholde ejendommen på familiens hænder. Det skal dog straks understreges, at overdragelsen skal være reel, idet skattemyndighederne i modsat fald vil tilsidesætte denne overdragelse.

I princippet kan en næringsdrivende også eje ejendomme, der ikke er omfattet af næringsvirksomheden. En næringsdrivende i henseende til fast ejendom kan eksempelvis tillige have et parcelhus, der opfylder betingelserne for skattefrit salg af dette. Og i prak-

## Offentliggjort d. 15. januar 2011

sis opstår der ikke sjældent spørgsmål om en næringsdrivendes parcelhus er omfattet af parcelhusreglen eller af næringsreglerne. Det er her ofte ikke tilstrækkeligt for et skattefrit salg, at den næringsdrivende har beboet parcelhuset i en kortere periode. Dette medfører omvendt, at er der udsigt til tab, kan det være en overvejelse værd at sælge parcelhuset efter en kort ejertid. Der kan dog peges på tilfælde i praksis, hvor det - under i øvrigt parallelle omstændigheder - har forekommet vanskeligere at opnå fradrag for tab end at undgå beskatning af gevinst.

### **Køb som led i spekulation**

Tidligere skulle tab og gevinst ved salg af ejendomme købt som led i spekulation indgå i den skattepligtige indkomst på linie med næringsejendomme. Dette gælder ikke længere. Disse regler blev afskaffet som følge af et utal af sager herom. Ejendomme købt som led i spekulation skal i dag behandles på samme måde som anlægsejendomme.

### **Ekspropriation**

Afståelse af fast ejendom som led i ekspropriation er skattefri. Dette indebærer, at gevinst ikke skal beskattes. Men omvendt gælder det, at tab ikke kan fratrækkes. Ofte gør ejere af fast ejendom sig store anstrengelser for at havne i det såkaldte skattefrie område, jf. nærmere Spørg om Penge den 13. januar 2007. Men er der udsigt til en lav erstatning, der ligefrem medfører tab, gælder det selvsagt om ikke at havne i det skattefrie område.

### **Parcelhuse**

Gevinst eller tab ved afståelse af et parcelhus er under visse betingelser skattefrit. Men omvendt gælder det, at tab ikke kan fratrækkes, hvis disse betingelser er opfyldt.

En forudsætning for at havne i det skattefrie område – hvilket selvsagt vil være uhenigtsmæssigt, hvis der er udsigt til tab ved salget – er følgende:

## Offentliggjort d. 15. januar 2011

Der skal være tale om et én- eller tofamiliehus, som har tjent til bolig for ejeren. Det er dog kun en betingelse, at huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit. Det er således ikke et krav, at ejendommen tjener til bolig for ejeren på salgstidspunktet.

Der vil med andre ord ikke kunne opnås fradrag for tab, selv om ejeren fraflytter den hidtidige bopæl og udlejer parcelhuset til boligformål.

Kun hvis lejereren anvender parcelhuset til et andet formål, der i sig selv må anses som erhvervsmæssigt for lejereren, eksempelvis til anvendelse i forbindelse med lejerens drift af en institution, vil ejendommen falde udenfor parcelhusreglen og dermed falde udenfor det skattefrie område. Dette gælder, selv om ejeren kunne sælge huset skattefrit forud for udlejningen. Og her vil et tab ved senere salg af ejendommen kunne fratrækkes i senere gevinst på anden ejendom. Må ejeren forudse et tab, gælder det altså om at få udlejet parcelhuset til erhvervsmæssigt brug før salg.

Udlejning til beboelse er ikke erhvervsmæssig anvendelse. Er huset omfattet af parcelhusreglen, vil dette også være gældende, selv om der sker udlejning til beboelse, og selv om virksomhedsskatteordningen er anvendt. Et tab vil således ikke kunne fradrages.

Skattefritagelse forudsætter endvidere at ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m<sup>2</sup> eller at der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse, eller at udstykning ifølge erklæring fra told- og skatteforvaltningen vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Såfremt grunden er større end 1.400 m<sup>2</sup> og der kan udstykkes fra ejendommen, har det været hensigtsmæssigt at få en del af grunden udstykket, således at restejendommen kom under denne størrelse og herefter kunne sælges skattefrit. Er der udsigt til tab på ejendommen, vil en sådan udstykning selvsagt være særdeles u hensigtsmæssig. Tværtimod kunne man overveje at købe lidt af naboens grund i form af skelflytning, således at grunden kom over de nævnte 1.400 m<sup>2</sup>, og tabet herefter kan fratrækkes.

## Offentliggjort d. 15. januar 2011

Tabet kan dog kun fratrækkes i anden gevinst på en anlægsejendom, herunder eksempelvis gevinst ved salg af en udlejningsejendom. Tabet kan altså ikke modregnes i anden indkomst som eksempelvis lønindkomst eller erhvervsindkomst.

### Sommerhuse

Sommerhuse er omfattet af samme regler som parcelhuse. Har ejeren benyttet et sommerhus til private formål, og er arealkravet til grunden i øvrigt opfyldt, vil et tab ikke kunne fratrækkes, ligesom en gevinst ikke skal beskattes. Har ejeren ikke anvendt sommerhuset til private formål, idet huset udelukkende har været anvendt til udlejning, og tab og gevinst derfor falder udenfor det skattefrie område, vil tab kunne fratrækkes i en eventuel senere gevinst på anden anlægsejendom.

### Ubebygget grund

Salg af en ubebygget grund vil ikke kunne falde ind under det skattefrie område, medmindre der er tale om ekspropriation. Hvis der heller ikke er tale om en ejendom købt som led i næring, vil en ubebygget grund falde ind under kategorien anlægsejendom.

Gevinst ved salg af en ubebygget grund skal derfor beskattes som kapitalindkomst. Tab derimod kan ikke fratrækkes i den skattepligtige indkomst, men kan kun modregnes i eventuelle senere gevinster på anlægsejendomme.

Bliver grunden senere bebygget med et parcelhus eller sommerhus, der benyttes af ejeren, og er de øvrige krav om areal opfyldt, vil grunden tillige med bygning senere kunne sælges skatterift,

### Udlejningsejendomme

En udlejningsejendom vil typisk være omfattet af begrebet anlægsejendom. Dette indebærer, at et eventuelt tab ikke kan fratrækkes i anden indkomst, men kun i en senere gevinst ved salg af en anlægsejendom.

## Offentliggjort d. 15. januar 2011

For næringsdrivende i henseende til fast ejendom vil en udlejningsejendom dog som udgangspunkt være omfattet af næringsvirksomheden, med mindre udlejningsejendommen bevisligt er købt som en langtidsinvestering, og skattemyndighederne af denne grund anerkender, at ejendommen falder udenfor næringsvirksomheden og indenfor kategorien anlægsejendom.

### Ejerlejligheder

Som udgangspunkt gælder samme regler for ejerlejligheder som for udlejningsejendomme. Er der imidlertid tale om førstegangsafståelse (d.v.s. afståelse efter udstykning af ejendommen i ejerlejligheder) af en ejerlejlighed, gjaldt der frem til 1. januar 2004 nogle regler, der medførte en meget hård beskatning, hvis ejeren ejede mere end 5 lejligheder, og mere end 5 lejligheder var frigjorte (lejers opsigelse) indenfor en periode på 5 år. Hvad der kan virke overraskende for mange er, at disse regler fortsat gælder, hvis lejligheden forud for 1. januar 2004 var fanget af disse meget vidtgående regler. Og – til nogens glæde - noget tyder på, at ej heller skattemyndighederne har blik for disse regler.

Er salget af lejligheden omfattet af disse regler, er det kun gevinsten, der skal beskattes. Tab kan ikke fratrækkes. Sælger er altså dårligere stillet for så vidt angår disse specielle regler, hvad enten der er tale om gevinst eller tab set i forhold til den generelle regel om udlejningsejendomme.

### Forældrekøb

Såfremt der er tale om en lejlighed købt til et studerende barn, vil denne lejlighed ganske vist være beboet af et familiemedlem. Men dette er ikke tilstrækkeligt til, at ejendommen skal henføres til parcelhusreglen. Det medfører, at tab og gevinst ikke falder ind under det skattefrie område. Lejligheden er omfattet af samme regler som anlægsejendomme. Dette indebærer, ligesom for øvrige anlægsejendomme, videre, at et eventuelt tab ikke kan fratrækkes i anden indkomst, men kun i en senere gevinst ved salg af en anlægsejendom. En gevinst vil derimod være skattepligt som kapitalindkomst.

Offentliggjort d. 15. januar 2011

### **Tabsbegrænsning**

Før 19. maj 1993 var udgangspunktet, at gevinst ved salg af fast ejendom var skattefri efter en given ejerperiode. I forbindelse med vedtagelsen af skattereformen fra 1993 blev der derfor fastsat en ny indgangsværdi (ny anskaffelsessum) på denne dato, således at en værdistigning forud for dette tidspunkt ikke blev beskattet. Omvendt blev der fastsat en regel, hvorefter værdifald i tiden frem til 19. maj 1993 ikke kan fratrækkes.

Hvis den skattepligtige har valgt den oprindelige anskaffelsessum som grundlag for opgørelse af den skattepligtige indkomst, og der herved opgøres et tab, kan tabet ikke fradrages med et større beløb end det tab, der kan opgøres ved i stedet at anvende en fiktiv anskaffelsessum svarende til ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10 pct., eventuelt ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med tillæg af 10 pct. og med tillæg af et beløb opgjort som halvdelen af forskellen mellem denne værdi og ejendomsværdien pr. 1. januar 1996, eller ejendomsværdien pr. 19. maj 1993, hvis der er foretaget en vurdering efter vurderingsloven.

— O —