Offentliggjort d. 30. maj 2015

Genanbringelse – kan avancen ved salg af mindre udlejningsejendomme flyttes over på en ny lidt større udlejningsejendom? ©

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

Spørgsmål 1798

Jeg har to små udlejningsejendomme med i alt 5 lejemål (boliger). Ejendommene ligger i Aarhus C, og er opført i begyndelsen af 1920´erne. Der er derfor meget vedligeholdelse på ejendommene.

Nu tænker jeg på at sælge de to ejendomme og i stedet købe en større og nyere udlejningsejendom, hvor vedligeholdelsen er minimal. Kan jeg flytte skatten til den ny ejendom? Min revisor er afvisende. Det betyder så, at også en simpel ”ombytning” udløser skat! Jeg har købt de to gamle ejendomme i 1982 og 1985, så der vil blive tale om en ret stor skat.

H.L.

Svar:
Udgangspunktet er, at en ejer i salgsåret skal betale skat af den fortjeneste (ejendomsavance), som han realiserer ved salg af en fast ejendom.

Der er dog visse undtagelser:

Parcelhusreglen
Hvis ejendommen har været anvendt som bolig eller sommerhus for sælgeren, er fortjenesten som udgangspunkt skattefri.

Offentliggjort d. 30. maj 2015

Genanbringelse

Såfremt ejeren i salgsåret, i året forud for salgsåret eller i året efter salgsåret køber en ny ejendom – dog ikke ejendomme, der kan sælges skattefrit efter parcelhusreglen, dvs. én- og tofamilieshuse, ejerlejligheder, sommerhuse m.v. – kan ejeren i visse tilfælde **udskyde** beskatningen ved at genanbringe avancen fra den gamle ejendom i den købte ejendom. Dette sker rent teknisk ved, at anskaffelsessummen for den købte ejendom nedsættes med den skattepligtige avance fra den solgte ejendom. Det får betydning ved opgørelsen af fortjenesten, når den købte ejendom til sin tid skal sælges, måske om mange år.

Baggrunden for, at avancen ikke kan genanbringes i ejendomme omfattet af parcelhusreglen, er nærmere, at fortjenesten ved salg af disse ejendomme som udgangspunkt vil være skattefri, hvis sælgeren har benyttet ejendommen som bolig eller sommerhus m.v.. Man ville således kunne undgå en senere beskatning af avancen, hvis der var mulighed for at foretage genanbringelse i ejendomme omfattet af parcelhusreglen.

Det er en betingelse for genanbringelse, at den solgte ejendom har været anvendt i ejeren eller dennes ægtefælles erhvervsvirksomhed, og at den købte ejendom er tiltænkt anvendt i sælgerens eller dennes ægtefælles erhvervsvirksomhed. Reglen finder kun anvendelse for den del af de to respektive ejendomme, som har været anvendt henholdsvis skal anvendes erhvervsmæssigt.

Udlejning betragtes ikke i denne sammenhæng som erhvervsmæssig virksomhed, medmindre der er tale om udlejning til et selskab, hvori ejeren af den faste ejendom og dennes ægtefælle direkte eller indirekte har bestemmende indflydelse, og selskabet anvender ejendommen erhvervsmæssigt.

Hvis man ønsker at genanbringe en ejendomsavance i en ny ejendom, skal man senest for det indkomstår, hvor købet finder sted, begære reglen anvendt ved indsendelse af rettidig selvangivelse. Såfremt den købte ejendom blev erhvervet forud for salgsåret for den solgte ejendom, skal man dog begære reglen anvendt ved indsendelse af rettidig selvangivelse for salgsåret.

Offentliggjort d. 30. maj 2015

Beskatning ved salg

Da Deres ejendomme benyttes til udlejning til beboelse, vil De ikke kunne benytte Dem af genanbringelsesreglerne. De skal således beskattes af fortjenesten ved salg af de to udlejningsejendomme, når de sælges.

——— o ———

Bodil Christiansen
Advokat (L)

Tommy V. Christiansen
Advokat (H), cand. merc. (R)

Tlf. 70 150 800
Mob. 40 100 800

tommy@v.dk
www.v.dk