

Offentliggjort d. 12. december 2005

## Bevis for anskaffelsessum - Gem udgiftsbilag vedrørende den faste ejendom<sup>©</sup>

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

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

For mange ejendomme skal fortjeneste ved et salg beskattes. Udgifter til forbedring m.v. af ejendommen kan som udgangspunkt fradrages i den skattepligtige fortjeneste - hvis udgifterne vel at mærke kan dokumenteres, da SKAT her har anlagt en hårdhændet tilgangsvinkel.

Ejeboliger og sommerhuse kan i mange tilfælde sælges **skattefrit** efter ”parcelhusreglen” og ”sommerhusreglen”. I enkelte andre tilfælde kan salg af fast ejendom ligeledes ske skattefrit, bl.a. ved ekspropriation.

I alle andre tilfælde skal en eventuel **fortjeneste** ved salg af en fast ejendom som udgangspunkt beskattes og da som kapitalindkomst. **Tab** ved salg af en ejendom kan fradrages, men som udgangspunkt kun i fortjeneste ved salg af andre ejendomme.

De gældende regler betyder, at en fortjeneste ved salg af f.eks. erhvervsjendomme, herunder udlejningsejendomme, skovejendomme og ubebyggede grunde, visse ejerboliger m.v. skal beskattes, medens omvendt tab kan fradrages i fortjeneste fra salg af andre ejendomme.

Hvis ejeren driver næring med salg af fast ejendom, f.eks. som ejendomshandler eller som murermester, der opfører fast ejendom med henblik på videresalg, skal fortjeneste

## Offentliggjort d. 12. december 2005

beskattes og da som personlig indkomst, medens tab kan fradrages fuldt ud i anden indkomst. Disse regler vil ikke blive omtalt nærmere.

### Opgørelse af den skattepligtige fortjeneste

I skattelovgivningen er fastsat detaljerede regler om opgørelsen af en skattepligtig fortjeneste eller et fradragsberettiget tab ved salg af fast ejendom.

Helt forenklet opgøres en skattepligtig fortjeneste som forskellen mellem på den ene side **afståelsessummen** (salgssummen) og på den anden side **anskaffelsessummen** (den oprindelige købesum) for ejendommen med tillæg af udgifter til de **forbedringer m.v.**, som ejeren har bekostet i ejertiden.

### Forbedringsudgifter m.v.

Fastlæggelse af den oprindelige købesum og salgssummen giver kun sjældent anledning til vanskeligheder, da købs- og salgssummen fremgår af et tinglyst skøde.

Anderledes kan det forholde sig med udgifter til forbedring og vedligeholdelse af ejendommen.

For enhver ejendom kan anskaffelsessummen forhøjes med et standardfradrag i form af et tillæg på 10.000 kr. for købsåret og hvert af de efterfølgende kalenderår, bortset fra salgsåret. Endvidere kan anskaffelsessummen forhøjes med udgifter til forbedring og vedligeholdelse, i det omfang disse udgifter har oversteget 10.000 kr.

Når forbedringsudgifter m.v. kan tillægges anskaffelsessummen, bliver den skattepligtige fortjeneste i sagens natur tilsvarende mindre.

Men i praksis foreligger en række eksempler på, at skatteydere har haft store vanskeligheder med at dokumentere overfor SKAT, hvilke udgifter de har afholdt til forbedringer m.v. på en given ejendom. Og det kan koste dyrt i skat ved et senere salg.

**Offentliggjort d. 12. december 2005**

### **Dokumentation af forbedringsudgifter m.v.**

Flere forhold er med til at komplicere sagen.

For fast ejendom er der i nogle tilfælde tale om et mangeårigt ejerskab - måske en ejertid på flere årtier. Det er således f.eks. ikke givet, at ejeren på salgstidspunktet har en lysende klar erindring om, hvilke forbedringer m.v. han har ladet foretage på ejendommen 25 år tidligere.

Oveni kommer, at tidens tand kan gnave ikke blot i ejendommen, men også i selve udgiftsbilagene.

Og selv om bilagene måtte være intakte, er det ikke givet, at de er udformet på en så klar og entydig måde, at SKAT kan acceptere bilagene – eksempelvis tilfælde, hvor en skatteyder ejer flere boligudlejningsejendomme, og hvor der på fakturaen blot er angivet ”renovering af bad” uden adresseangivelse på arbejdsstedet. Er renoveringen udført 15 år tidligere, er det heller ikke givet, at muremesteren kan erindre, hvor renoveringsarbejdet blev udført. Og er muremesteren afgang ved døden, kan det jo stå helt galt til med dokumentationen.

### **Opbevaring af bilag**

Nu kunne man forestille sig, at SKAT havde udstedt klare retningslinier for håndtering af sådanne situationer, der berører et meget stort antal skatteydere og i mange tilfælde involverer betydelige beløb. Det kan her bemærkes, at begreberne forbedring og vedligeholdelse i princippet kan omfatte enhver ændring af ejendommen fra udskiftning af et beskedent vindue til opførelse af erhvervsejendomme til mange millioner kr.

Dette har særlig interesse, da det efter praksis påhviler ejeren af den faste ejendom at dokumentere, hvilke udgifter han har afholdt til forbedring m.v. af den enkelte ejendom.

## Offentliggjort d. 12. december 2005

For erhvervsdrivende omfattet af bogføringsloven er der i loven foreskrevet en pligt til opbevaring af bilag i en periode på 5 år fra udgangen af det regnskabsår, som materialet vedrører.

Men den omstændighed, at et forbedringsarbejde m.v. er udført længere tilbage i tid end 5 år, og den erhvervsdrivende derfor har kasseret udgiftsbilagene, er efter domstolspraksis ikke tilstrækkeligt til at lempe bevisbyrden for ejeren.

### Regnskabsmæssig opgørelse

At ejeren i sit årsregnskab løbende har ført et regnskab over udgifter til forbedringsarbejder m.v. har i en konkret sag fra 2009 vist sig *heller ikke* at være tilstrækkeligt som dokumentation for, hvilke udgifter, der er afholdt. Dette gjaldt, selv om årsregnskaberne alle var påtegnet af ejerens faste revisor, og ejeren på intet tidspunkt havde modtaget indsigelser fra SKAT vedrørende regnskaberne, hvoraf de relevante poster fremgik.

Da ejeren i den pågældende sag ikke kunne fremlægge regnskabsbilag, kontospecifikationer eller -udtog, eftersom bilagene vedrørte regnskabsår, der lå forud for den 5-årige opbevaringspligtige periode, kunne der efter SKAT og domstolens opfattelse ikke tages hensyn til de i regnskaberne anførte, afholdte forbedringsudgifter m.v. ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste.

### Sagkyndig vurdering

I nogle tilfælde har ejere i samme situation forsøgt at dokumentere afholdt forbedringsudgifter m.v. gennem en sagkyndig vurdering af ejendommen.

Selv om ejeren indhenter en sådan sagkyndig vurdering, f.eks. af udgifter til renovering af køkken eller bad, er det ikke givet, at SKAT og eventuelt domstolene vil lægge den sagkyndige vurdering til grund ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste, eller i hvert fald ikke fuldt ud.

**Offentliggjort d. 12. december 2005**

### **Uklare og mangelfulde bilag**

Er ejeren fortsat i besiddelse af de oprindelige bilag vedrørende de udførte forbedringsarbejder m.v. er det væsentligt at være opmærksom på, at SKAT i nogle tilfælde stiller betydelige krav til bilagenes klarhed, herunder til fakturaens angivelse af det udførte arbejde, udførelsessted m.v. og til dokumentationen for betaling.

Når fakturaen udstedes og regningen betales, er det sædvanligvis lysende klart både for håndværkeren og for ejeren, hvilke arbejder, der er udført. Men når den skattepligtige fortjeneste skal opgøres og dokumenteres ved et salg måske mange år senere, er det uligt sværere at rekonstruere hændelsesforløbet.

### **Dokumentation og selvangivelse**

Med den foreliggende praksis må det i alle tilfælde anbefales konsekvent at opbevare de relevante bilag helt frem til det tidspunkt, hvor ejendommen sælges, uanset om ejeren er erhvervsdrivende eller privatperson.

Ligeledes må det anbefales løbende at sikre, at de basale krav til dokumentationens beskaffenhed er opfyldt.

Set i lyset af den betydelige retsuskikkerhed og risiko for retstab, som den manglende lovgivning på skatterettens område om f.eks. opbevaringspligter og den tidsmæssige udstrækning heraf, har for et meget stort antal borgere og virksomheder, kunne man ønske sig, at borgere og virksomheder fik mulighed for årligt at selvangive de skatterelevente anskaffelsessummer; alt med den virkning, at SKAT efter udløbet af den almindelige forældelsesfrist ikke længere kan ændre de selvangivne beløb under normale omstændigheder, dvs. samme regler som på alle øvrige områder omfattet af selvangivelsen. Ønsker SKAT inden forældelsesfristens udløb at kontrollere de selvangivne anskaffelsessummer står dette naturligvis SKAT frit for på samme måde som for alle andre poster i selvangivelsen.

For en uddybning af praksis på området, kan henvises til artikel med overskriften ”**Beviskrav for anskaffelsessum ved erhvervelse af fast ejendom**”. jf. nedenfor ”relaterede artikler”.

— o —

