

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 3 juli 20223

Beskatning ved salg af fast ejendom[©]

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

www.V.dk

Beskatning ved salg af fast ejendom er en tilbagevendende problemstilling, som med jævne mellemrum giver anledning til spørgsmål om eller ligefrem tvister med skattemyndighederne. Området er mangefacetteret, og der foreligger en omfattende praksis etableret gennem mange årtier om konkrete detailspørgsmål på området.

En enkel beslutningsmodel kan dog bidrage til et overblik og dermed lette navigeringen på området.

1. Næring med salg af fast ejendom

Den første T-vej i beslutningsmodellen drejer sig om, hvorvidt en given ejendom er købt som led i næring, dvs. købt med henblik på videresalg med fortjeneste, eller modsat, om ejendommen er købt udenfor næring.

Er en ejendom købt som led i næring, skal en fortjeneste ved salget som det meget klare udgangspunkt beskattes – i princippet efter ganske samme skatteregler, som gælder for alle andre handlende. For næringsdrivende med fast ejendom anses hver enkelt ejendom som en del af varelageret i næringsvirksomheden.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 3 juli 20223

En række faggrupper vil som følge af deres arbejdsområde være omfattet af en ”næringsformodning”, dvs. en antagelse om, at en ejendom er købt med henblik på videre salg med fortjeneste. Dette gælder, selv om der kun er tale om bierhverv.

Ejendomshandlere og selvstændige håndværksmestre med andele i byggeentrepriser beskattes næsten altid som næringsdrivende. Udtrykket ”ejendomshandler” skal forstås bogstaveligt - ejendomsmæglere, hvis virksomhed kun har omfattet formidling af fast ejendom, er således som udgangspunkt ikke omfattet af skattereglerne for næringsdrivende. Men blot ganske få ejendomshandler for ejendomsmæglerens egen regning bringe mægleren ind under næringsbeskatning, da mæglerens fagkundskab på området og erhvervsmæssige tilknytning til ejendomsmarkedet i sig selv skaber en formodning for næring.

Næringsbeskatning vil også kunne komme på tale for andre fag i ejendomsbranchen, herunder f.eks. for byggeadvokater, arkitekter, bygningsingeniører, landinspektører og bygningshåndværkssvende. Bygningshåndværkere, der kun udfører reparationsarbejder og ikke opfører eller sælger ejendomme for egen regning, og arkitekter m.v., der aldrig har bygget huse for egen regning, omfattes ikke af næringsformodningen,

Det beror på en konkret vurdering, om der foreligger næring, idet der dog i praksis foretages en afvejning af visse typiske momenter.

Skattemyndighederne har bevisbyrden for en påstand om, at den skattepligtige er næringsdrivende. Men hvis næringsvirksomhed for en skatteyder først er bevist, gælder der en formodning om, at alle ejendomme, som skatteyderen køber efter etablering af næringsvirksomheden, er omfattet af denne næringsvirksomhed.

Næringsformodningen gælder som udgangspunkt, selv om virksomheden hidtil kun har omfattet en bestemt kategori af ejendomme. Det betyder f.eks., at der stilles skærpede krav for at anerkende, at en ejendomshandler med speciale i erhvervsejendomme eller byggegrunde har købt sit nøglefærdige parcelhus med det ene formål eller hovedformål at bebo parcelhuset i mange år.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 3 juli 20223

Såfremt skatteyderen driver næring med fast ejendom, er fortjeneste og tab personlig indkomst. Det betyder videre, at tab kan modregnes fuldt ud i indtægter, hvad enten den næringsdrivende skatteyder anvender virksomhedsskatteordningen eller ej.

Fortjenesten eller tabet opgøres her på grundlag af de nominelle værdier – og ikke kontantværdier. Sælges en ejendom med en prioritetsgæld på 1 mio. kr., hvor kursen på gælden eksempelvis udgør 90, skal sælger ved avanceopgørelsen stilles på samme måde, som havde gælden en kurs på 100. I modsætning til hovedreglen for ikke-næringsdrivende, hvor der gælder et såkaldt kontantprincip.

Se uddybende artiklen ”Næringsejendomme og anlægsejendomme behandles skattemæssigt forskelligt”.

2. Salg af ejerlejligheder

Tidligere gjaldt visse komplicerede regler om beskatning ved salg af ejerlejligheder. Blev mere end 5 lejligheder frigjort (lejer flyttede) indenfor en periode på 5 år, skulle de herefter frigjorte lejligheder beskattes efter et specielt regelsæt, der førte frem til en skærpet beskatning. Beskatningen skulle først ske, når lejligheden blev solgt måske mange år efter.

Reglerne er nu ophævet, men – og det er vigtigt at holde for øje - gælder fortsat for lejligheder, der blev omfattet af de skærpede regler før 1. januar 2004. Dette gælder, uanset hvornår lejligheden sælges.

3. Parcelhusreglen

Er ejendommen omfattet af parcelhusreglen, er fortjenesten skattefri, hvis der er tale om et én eller tofamiliehus eller en ejerlejlighed, og 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. Det er dog en betingelse, at ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m². Er ejendommens samlede grundareal på mindst 1.400 m², er det en betingelse for et skattefrit salg, enten at der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 3 juli 20223

kan udstykkes grund fra ejendommen til selvstændig bebyggelse, eller at en udstykning ifølge erklæring fra skattemyndighederne vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

I nogle tilfælde kan der blive tale om næringsbeskatning, jf. ovenfor, selv om der er tale om en ejendom, der har tjent som bolig for den næringsdrivende ejer.

Forældre købslejligheder er **ikke** omfattet af "parcelhusreglen", da barnets brug af en sådan lejlighed ikke opfylder kravet om, at "lejligheden har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand".

Parcelhusreglen gælder også for sommerhuse

Samme regler om skattefrihed som ovenfor gælder for **sommerhusejendomme og lign.**, som ejeren eller dennes husstand har benyttet til private formål i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne efter parcelhusreglen for at kunne sælges skattefrit.

Skattefrit salg af andre ejendomme anvendt som bolig

Udover disse grundregler for et skattefrit salg af en ejerbolig eller et sommerhus, gælder der særregler om skattefrit salg af visse boligtyper, som på den ene side ikke er en ejerbolig, men som på den anden side har været anvendt på samme måde som en ejerbolig.

Det i praksis vigtigste eksempel er muligheden for et skattefrit salg af en andelsbolig, som har tjent til bolig for andelshaveren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori andelshaveren har ejet andelsbeviset.

Ligeledes er der gennem årene vedtaget enkelte regler om skattefrit salg af boliger eller tidligere boliger i særlige tilfælde, hvor ejendommen ikke længere opfylder kravene for et skattefrit salg. En særregel drejer sig om væsentligt beskadigede boliger, som forud for skaden kunne være solgt skattefrit. Typeeksemplet er tilfælde, hvor en ejerbolig er brændt, og hvor ejeren træffer beslutning om at sælge den tilbageværende ejendom, dvs.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 3 juli 20223

en grund. Reglen blev indført efter fyrværkeriulykken i Seest, hvor alt talte for at give de ramte ejere mulighed for at sælge de nedbrændte huse/grunde skattefrit.

4. Ekspropriation

Hvis en ejendom eksproprieres, er en fortjeneste skattefri uanset ejendommens nærmere karakter og hidtidige anvendelse. Selv om en fortjeneste således ville være skattepligtig ved et almindeligt salg af ejendommen, medfører en ekspropriation, at fortjenesten bliver skattefri.

Skattefritagelsen gælder også i tilfælde, hvor der ikke sker en formel ekspropriation, men hvor der *sælges til en køber, der efter formålet med erhvervelsen opfylder betingelserne for at ekspropriere ejendommen*, dvs. et salg på ekspropriationslignende vilkår. Der tænkes altså på en situation, hvor der kunne have været eksproprieret, men hvor ejeren og køberen når til enighed om et salg i mindelighed. Det er således ikke en betingelse, at der iværksættes en ekspropriation med en deraf følgende langvarig procedure med det ene formål at opnå skattefritagelse.

5. Hovedreglen om beskatning

Hvis et salg af ejendommen ikke er omfattet af en af de ovenstående kategorier, vil der som udgangspunkt ske beskatning af en eventuel fortjeneste efter lovens hovedregel. Et tab ved ejendommen kan kun fradrages i fortjenester ved salg af andre ejendomme i samme eller senere år.

Der er i loven fastsat regler om en række reguleringer af anskaffelsessummen, som indebærer en tilsvarende formindskelse af en skattepligtige avance. Det drejer sig blandt andet om udgifter, som er afholdt til en skattemæssig forbedring af ejendommen. Videre kan til anskaffelsessummen lægges et tillæg på 10.000 kr. for hvert år, ejendommen har været ejet, bortset fra salgsåret.

Herudover gælder det grundprincip, at anskaffelsessummen og salgssummen for ejendommen skal opgøres til kontantværdi ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 3 juli 20223

Forestiller man sig det forenkede eksempel, at ejendommen i sin tid blev købt for 1 mio. kr. og var ejendommen fuldt prioriteret med 1 mio. kr. og androg kursen på gælden 70, ville den kontante købesum blive opgjort til 0,7 mio. kr.

Sælges ejendommen videre for 1 mio. kr., men er kursen på gælden som følge af rentefaldet nu steget til 95, udgør den skattemæssige salgssum 950.000 kr., Der vil således blive tale om en syntetisk gevinst på 250.000 kr., selv om ejendommen købes for 1 mio. kr. og sælges for 1 mio. kr.

Dette skyldes udelukkende, at kursen på gælden er steget fra 70 til 95. Og vendte tallene, således at kursen på gælden var faldet fra 95 til 70, ville der opstå et skattemæssigt tab på 250.000 kr. selv om såvel købesummen som salgssummen udgør 1 mio. kr. Dette tab ville så kunne fratrækkes i andre skattepligtige gevinster på fast ejendom.

Denne skatteregel kan altså medføre, at der sker beskatning af fiktive gevinster, men også at der kan opnås skattefrie gevinster – alt afhængigt af renteutviklingen.

Skattemæssig succession

Efter forskellige regelsæt med forskellige formål er det muligt at udskyde beskatningen ved salg af en erhvervsmæssigt anvendt ejendom til et senere tidspunkt gennem skattemæssig succession.

Ved skattemæssig succession overtager køberen den skat, som hviler på ejendommen ved købet, og som sælgeren ellers skulle have betalt på dette tidspunkt. Skatten udløses herefter først, når køberen – måske efter mange år – videresælger ejendommen til en køber nr. 2. Er det også på dette tidspunkt muligt at overdrage ejendommen med skattemæssig succession, kan skatten på ny udskydes i en uvis årrække.

Skattemæssig succession indebærer således ikke, at en fortjeneste er skattefritaget, men alene at effektueringen af beskatningen udskydes. Over tid vil værdien af skattetilsvaret dog i sagens natur mindskes.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 3 juli 20223

Et klassisk eksempel er overdragelse af en produktionsejendom, f.eks. en fabriksejendom, som led i et generationsskifte af en virksomhed.

Den gunstige position skal ses i lyset af, at beskatning ved salg af en ejendom i forbindelse med en virksomhedsoverdragelse kan udgøre en væsentlig likviditetsmæssig belastning af virksomheden. Der vurderes at være en samfundsmæssig interesse i at lempe denne byrde og på denne måde bidrage til at bevare virksomheder og dermed arbejdspladser.

Udskydelse af beskatningen kan også ske i form af skattemæssig genanbringelse, se eksempelvis artiklerne ”Genanbringelse ved salg af erhvervsejendomme” samt ”Genanbringelse i udenlandske ejendomme”.

— 0 —