

Jytte Holm-Larsen

Ejendoms handel

– en håndbog

5. udgave

nyt
juridisk
forlag

II

Alle rettigheder forbeholdes.
Mekanisk, fotografisk eller anden form for gengivelse eller
mangfoldiggørelse af denne bog eller dele heraf er
uden forlagets skriftlige samtykke ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Tryk: Gentofte Tryk
Indbinding: Damm's Bogbinderi, Randers

Printed in Denmark 2002
ISBN 87-89319-73-7

Nyt Juridisk Forlag
Lyngbyvej 17
Postboks 2702
2100 København Ø

Telefon: 39 13 55 00
Telefax: 39 13 55 55

Indholdsfortegnelse

Kapitel IX. Skatter og afgifter

62.	Offentlig ejendomsvurdering	9
63.	Ejendomsbeskatning	19
64.	Bygningsafskrivninger m.m.	22
65.	Ejendomsværdiskat	37
66.	Skattemæssige konsekvenser af udlejning, herunder »forældrekøb«	45
67.	Personlig- og virksomhedsindkomst	51
68.	Skattefrihed ved ejendomssalg – »parcelhusreglen«	63
69.	Beskatning ved salg af fast ejendom	67
70.	Næring mv.	77
71.	Førstegangssalg af visse ejerlejligheder	79
72.	Frigørelsesafgift	81
73.	Lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v.	84

Kapitel X. Tvangsauktion over fast ejendom

74.	Auktionssagens forløb	93
75.	Tvangsauktion – den sagkyndiges opgaver	105

Kapitel XI. Formidlerens pligter og rettigheder

76.	Ejendomsmæglerlovgivningen	121
77.	Formidlerens annoncering og markedsføring	126
78.	Formidlingsaftalen og salgsopdraget	136
79.	Salgsopstillingen mv.	148
80.	Ejendomshandelens forberedelse	152
81.	Købsaftalen og skødet	161

Kapitel XII. Gældsbreve og pantebreve

82.	Gældsbreve	171
83.	Pantebreve	182
84.	Køb og salg af pantebreve	198
85.	Pantebrevsklausuler og -påtegninger	201

Kapitel XIII. Løsøre

86. Begreb og pant	211
87. Tinglysningslovens § 37 og § 38	214
88. Ejendomsrettens overgang ved køb af løsøre, herunder ejendomsforbehold	216
89. Leje af løsøre	224
90. Afskrivning og beskatning af driftsmidler	225

Kapitel XIV. Refusionsopgørelser

91. Refusionsopgørelser	229
-------------------------------	-----

Kapitel XV. Enkelte virksomhedsområder

92. Salg af parcellhuse, fritidshuse m.v.	239
93. Salg af grunde	242
94. Byggesager mv.	246
95. Salg af ejendomme under opførelse	278
96. Salg af erhvervs ejendomme	280
97. Bygninger på lejet grund	287
98. Forretnings- og virksomhedsoverdragelse	291
99. Forpagtning af virksomheder mv.	305
100. Vurderingsforretninger	313
101. Syn og skøn	317

Kapitel XVI. Landbrug

102. Landbrugslovgivningen	323
103. Landbrugets økonomi, finansiering og beskatning	343
104. Salg af landbrug	358
105. Forpagtning af landbrugsejendomme	366

Forkortelsesliste og ordforklaring	391
--	-----

Stikordsregister	393
------------------------	-----

Mål og tal	399
------------------	-----

Forord

Jeg har nu ajourført Bind II og indarbejdet ny lovgivning vedtaget i folketingsåret 01/02.

Der er også i denne udgave – særligt inden for emnerne om skat – medtaget illustrerende eksempler i større omfang end tidligere.

De nyeste regler om vurdering og begrænsning i stigningen af ejendomsværdiskat er indarbejdet.

Bogen er i lighed med de tidligere udgaver tænkt som en nyttig opslagsbog, for alle der beskæftiger sig med omsætning af fast ejendom.

Bogen er også tiltænkt som en meget nyttig lærebog for de studerende på ejendomsmægleruddannelsen, da den – sammen med Bind I – dækker pensum i faget Ejendomsjura og sammen med bind III om finansiering – pensum i faget Ejendomshandel. Der er bevidst ikke foretaget litteraturhenvisninger.

Som anført er der et Bind I, der indeholder emner som lejeret, andelsboliger, ejerlejligheder, samejer, reguleringslovgivning, forbrugerbeskyttelse ved fast ejendom m.v.

Fuldmægtig, cand.agro. Inger Larsen har skrevet bogens kapitel om landbrugets økonomi og finansiering.

Frederiksberg den 15. juni 2002

Jytte Holm-Larsen
Advokat og Lektor

Denne bog omhandler reglerne for omsætning af fast ejendom og er det andet af nu tre bind.

Bogens mange margentekster og fyldige stikordsregister gør den til et praktisk værktøj, der på letforståelig måde henvender sig til alle, der i det daglige beskæftiger sig med fast ejendom, f.eks. advokater, ejendomsmæglere, pengeinstitutter, långivere og kreditforeninger.

Forfatteren, *Jytte Holm-Larsen*, er praktiserende advokat og underviser på ejendomsmægleruddannelsen på Lyngby Uddannelsescenter.

II

ISBN 87-89319-73-7



9 788789 319735