

Helle Porsfelt

EJENDOMSBEKATNING

– afskrivning og afståelse i praksis



THOMSON REUTERS

Helle Porsfelt
Ejendomsbeskatning
1. udgave, 1. oplag
© Forlaget Thomson A/S, København 2008

ISBN 978-87-619-1928-1

Omslag: Helle Melberg
Foto på omslag: Mikael Hauberg
Sats: BookPartnerMedia, København
Tryk: Graphic Source A/S, Kolding

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse af denne bog eller dele af den er ikke tilladt ifølge gældende dansk lov om ophavsret. Alle rettigheder forbeholdes.

Forord

Denne bog er tænkt som en praktisk håndbog om den del af skatteretten, som omhandler reglerne om afskrivning af fast ejendom samt beskatning ved afståelse af fast ejendom.

Hensigten med udarbejdelsen har primært været at samle gældende praksis på ovennævnte områder og tilføje beregningseksempler, som illustrerer reglerens virkning. I mindre grad har det derudover været forfatterens hensigt at inddrage egne erfaringer som skatterådgiver i revisions- og advokatbranchen samt som medarbejder hos Told og Skat, og der er derfor i et vist omfang knyttet uddybende eller kritiske kommentarer til gældende praksis, ligesom forfatterens opfattelse af uafklarede problemstillinger i begrænset omfang er indføjet.

Bogen henvender sig primært til praktikere, herunder revisorer, advokater, medarbejdere ved skatteadministrationen og andre som beskæftiger sig med beskatning af fast ejendom.

Bogen er opdelt således, at første del indeholder en gennemgang af afskrivningslovens regler om afskrivning på bygninger, installationer og lejede lokaler mv., mens bogens anden del indeholder en gennemgang af reglerne om beskatning ved afståelse af fast ejendom, herunder opgørelse af genvundne afskrivninger, ejendomsavancebeskatning, afståelse med succession og næringsafståelse. Hovedvægten er lagt på bogens anden del.

Der er medtaget henvisning til domme, kendelser mv. i det omfang dette efter forfatterens opfattelse har været relevant.

Redaktionen af bogen er afsluttet i sommeren 2008 og indeholder derfor ikke efterfølgende lovændringer, domme mv.

Tak til statsaut. revisor Klaus Okholm for hans assistance med at kommentere dele af bogen.

Helle Porsfelt

Indhold

I	Afskrivningsloven – afskrivning på bygninger og installationer	23
1.1	Fastlæggelse af ejerskab	25
1.1.1	Betingelser for afskrivning af bygninger	30
1.1.1.1	Definitionen af »en bygning«	30
1.1.1.2	Vurderingslovens bygningsdefinition	32
1.1.2	Erhvervsmæssig brug – generelt om afskrivningsberettiget aktivitet	34
1.1.3	Bygninger, som ikke kan afskrives – undtagne formål	35
1.1.3.1	Nærmere afgrænsning af undtagne, og hermed sidestillede formål efter afskrivningslovens § 14, stk. 2	37
1.1.3.1.1	Afgrænsning af kontorbygninger – § 14, stk. 2, nr. 1	37
1.1.3.1.2	Afgrænsning af bygninger anvendt til pengeinstitutvirksomhed mv. – § 14, stk. 2, nr. 2	39
1.1.3.1.3	Bygninger anvendt til drift af postvirksomhed – afskrivningslovens § 14, stk. 1, nr. 3	39
1.1.3.1.4	Afgrænsning af beboelsesbygninger – § 14, stk. 2, nr. 4 og nr. 5	40
1.1.3.1.5	Afgrænsning af § 14, stk. 1, nr. 6 – human sygdomsbekæmpelse	44
1.1.4	Accessoriske bygninger	44

1.1.4.1.	Tilknytningskravet – fysisk og geografisk tilknytning	48	118.2.	Beregningen af straksfradraget	88
1.1.4.2.	Tilknytning af aktiviteten	49	118.3.	Straksfradragsgrundlaget	90
1.1.4.3.	Accessoriske bygninger, lokaler eller anlæg, som ikke kan afskrives	52	118.3.1.	Særligt om grundlaget for bygninger	91
1.1.4.4.	Accessoriske anlæg – særlige forhold	52	118.3.2.	Særligt om grundlaget for installationer	94
1.1.4.5.	Særligt vedrørende hegn	53	118.4.	Tidspunkt for straksfradrag	95
1.1.5.	Installationer	54	118.5.	Straksfradrag – erstatnings- eller forsikringssummer	97
1.1.5.1.	Definitionen af »installation« – særligt tilbehør ..	55	119.	Afskrivningsgrundlag	98
1.1.5.2.	Erhvervsmæssig benyttelse	59	119.1.	Afskrivningsgrundlaget, når ejeren selv har opført bygningen mv.	105
1.1.5.3.	Afskrivningsadgangen på installationer	59	119.2.	Afskrivningsgrundlaget – nedrivningsomkostninger	105
1.1.5.3.1.	Afskrivningslovens § 15, stk. 1. Fuldt erhvervsmæssigt benyttede installationer i fuldt afskrivningsberettigede bygninger	60	119.3.	Efterfølgende reguleringer af afskrivningsgrundlaget	106
1.1.5.3.2.	Afskrivningslovens § 15, stk. 2. Fuldt erhvervsmæssigt benyttede installationer, som ikke er omfattet af § 15, stk. 1	61	119.4.	Kontantomregning	106
1.1.5.3.3.	Afskrivningslovens § 15, stk. 3. Blandet benyttede installationer	62	119.4.1.	Principperne i TSS-cirkulære 1998-32	108
1.1.5.3.4.	Afskrivningslovens § 15, stk. 4. Installationer i en- og tofamiliesejendomme og ejerlejligheder ..	63	119.4.2.	Løbende ydelser som vederlag	111
1.1.5.4.	Oversigt over installationsafskrivninger	65	119.5.	Pristalsregulering efter afskrivningsloven	112
1.1.6.	Delvist erhvervsmæssigt benyttede bygninger ..	65	119.6.	Omkostninger	113
1.1.6.1.	Begrænsning i adgangen til afskrivning af blandede bygninger	68	119.7.	Moms	115
1.1.6.2.	Forøgelse eller reduktion af det afskrivnings- berettigede areal	69	1110.	Afskrivningsgrundlag i særlige situationer	116
1.1.6.3.	Bygningen indeholder en ejerboligdel	71	1110.1.	Indtræden af skattepligt – opgørelse af afskrivningsgrundlag	116
1.1.6.3.1.	Situation 1. Køber og sælger har fastsat en ejerboligværdi efter afskrivningslovens § 45 ...	72	1110.1.1.	Skift i skattepligtsstatus fra skattefritaget enhed til skattepligtig enhed	116
1.1.6.3.2.	Situation 2. Ejerboligværdi efter vurderings- lovens § 33	73	1110.1.2.	Indtræden af dansk skattepligt – opgørelse af afskrivningsgrundlag	120
1.1.6.4.	Efterfølgende reguleringer af ejendomsværdien ..	80	1111.	Afskrivningen	126
1.1.7.	Forbedrings- og ombygningsudgifter	81	1112.	Afskrivningssatser	127
1.1.7.1.	Forbedrings- og ombygningsudgifter på delvist afskrivningsberettigede bygninger	82	1112.1.	Overgangsordning for indkomstårene 1999 og 2000	128
1.1.8.	Straksfradrag – generelt	83	1112.2.	Forhøjede afskrivningssatser	129
1.1.8.1.	Definition af »forbedring eller ombygning«	85	1112.2.1.	Forventede levetider bygninger	130
			1112.2.2.	Forventede levetider installationer	131
			1113.	Afskrivningens begyndelsestidspunkt	132
			1114.	Afskrivningsperiodens ophørstidspunkt	134
			1114.1.	Afskrivningslovens § 20, stk. 1. Salg eller nedrivning	134

1.1.14.2.	§ 20, stk. 2. Ophør med afskrivningsberettiget aktivitet	135
1.1.15.	Afskrivning i særlige situationer	136
1.1.15.1.	Dødsboer	136
1.1.15.1.1.	Boet er skattefritaget	136
1.1.15.1.2.	Skattepligtige boer	137
1.1.15.2.	Konkursboer	139
1.1.16.	Nedrivningsfradrag	139
1.1.16.1.	Betingelser for nedrivningsfradrag	140
1.1.16.1.1.	Bygninger	142
1.1.16.1.2.	Installationer	146
1.1.17.	Skade på bygninger og installationer	147
1.1.18.	Bygninger på lejet grund og fast ejendom, hvorpå der hviler en nedlæggelses- eller nedrivningsklausul	148
1.1.18.1.	Anvendelsesområdet for afskrivningslovens § 25, stk. 1	149
1.1.18.2.	Ejendomme med nedlæggelses- eller nedrivningsklausuler	150
1.1.18.3.	Afskrivningssats og -grundlag	151
1.1.18.4.	Installationer i bygninger omfattet af afskrivningslovens § 25, stk. 1 eller 2	153
1.1.18.5.	Begrænsning i afskrivningsadgangen for bygninger på lejet grund	153
1.1.18.5.1.	Begrænsning nr. 1. Bestemmende indflydelse ..	154
1.1.18.5.2.	Begrænsning nr. 2. Nærtstående parter	157
1.1.18.5.3.	Begrænsning nr. 3. Lejemål mellem selskab og en til hovedaktionæren mv. nærtstående part ..	157
1.1.18.5.4.	Begrænsning nr. 4. Erstatning efter vurdering ..	158
1.1.18.5.5.	Begrænsning nr. 5. Køberet ved lejemålets udløb	158
1.1.18.6.	Begrænsning for afskrivning efter § 25, stk. 2 – nedlæggelses- eller nedrivningsklausuler	159
1.1.18.6.1.	Særligt vedrørende situation 2 – reel risiko for at klausul ikke gøres gældende	159
1.1.18.7.	Ophør af afskrivningsadgang	160
1.1.18.8.	Tabsfradrag ved ophør af lejemål eller nedlæggelse af lejemål mv.	160

1.1.18.9.	Salg af bygninger og installationer afskrevet efter § 25, stk. 1 og 2	161
1.1.18.10.	Nedrivning af bygninger på lejet grund	161
1.1.19.	Ejendomme med hjemfaldsforpligtelser	162
1.1.19.1.	Afskrivningen	164
1.1.19.2.	Begrænsning i afskrivningsadgangen efter § 25, stk. 3	167
1.1.19.2.1.	Erstatning efter vurdering	167
1.1.19.3.	Ophør af afskrivning efter afskrivningslovens § 25, stk. 3	168
1.1.19.4.	Salg af bygninger og installationer afskrevet efter afskrivningslovens § 25, stk. 3	169
1.1.19.5.	Nedrivning af bygninger på ejendomme, hvorpå der hviler en hjemfaldsforpligtelse eller anden forpligtelse af lignende art	169
1.1.20.	Drænings- og markvandingsanlæg på jordbrugsbedrifter	170
1.1.21.	Afskrivning af ombygning af lejede lokaler ...	171
1.1.21.1.	Generelt om afskrivning af indretning af lejede lokaler	172
1.1.21.2.	Afskrivningslovens § 39 – anvendelsesområde	173
1.1.21.3.	Lejers vedligeholdelsesudgifter	175
1.1.21.4.	Erhvervsmæssig benyttelse	176
1.1.21.5.	Afskrivning efter § 39, stk. 1	176
1.1.21.6.	Begrænsninger i afskrivningsadgangen	176
1.1.21.6.1.	Lejemålet indgået for bestemt tidsrum eller uopsigelighed, jf. afskrivningslovens § 39, stk. 1	177
1.1.21.6.2.	Begrænsning i afskrivningsretten, jf. afskrivningslovens § 39, stk. 2	178
1.1.21.7.	Ophør af lejemål	183
1.1.21.8.	Lejers erhvervelse af ejendommen	183
1.1.21.9.	Nedrivning af indretning	184
1.1.21.10.	Afståelse af lejede lokaler	184
1.1.22.	Lejers istandsættelse af lejet ejendom eller lejede lokaler – udlejers forhold	185
1.1.23.	Konsekvenserne for ejendommens ejer	185

1.2.	Afståelse af fast ejendom	189
1.2.1.	Skattemæssig behandling efter afskrivningsloven ved afståelse af fast ejendom	189
1.2.1.1.	Afståelse af afskrivningsberettigede bygninger og installationer – generelt	189
1.2.1.2.	Situationer, der sidestilles med afståelse	191
1.2.2.	Opgørelse af gevinst og tab efter afskrivningslovens § 21	191
1.2.2.1.	Opgørelse af genvundne afskrivninger og tab på fuldt erhvervsmæssigt benyttede bygninger ..	193
1.2.2.1.1.	Opgørelse af genvundne pristalsregulerede afskrivninger	195
1.2.2.2.	Opgørelse af genvundne afskrivninger på delvist afskrivningsberettigede bygninger og installationer	197
1.2.2.2.1.	Blandet benyttede bygninger	197
1.2.2.2.2.	Opgørelse af genvundne afskrivninger på installationer omfattet af afskrivningslovens § 15, stk. 2	206
1.2.2.2.3.	Opgørelse af genvundne afskrivninger på blandede installationer omfattet af afskrivningslovens § 15, stk. 3	207
1.2.2.3.	Begrænsning i adgangen til at fratække tab ..	208
1.2.2.4.	Særligt for ejendomme, der i ejertiden er blevet inddraget under dansk beskatning	211
1.2.2.5.	Situationer, der sidestilles med afståelse	213
1.2.2.5.1.	Ophør af skattepligt for personer	213
1.2.2.5.2.	Ophør af skattepligt for selskaber og fonde ...	215
1.2.2.5.3.	Ophør af dansk beskatning som følge af fravalg af international sambeskatning	216
1.2.2.5.4.	Virksomhedsomdannelse	217
1.2.2.5.5.	Ændring af skattepligtsstatus	218
1.3.	Genanbringelse af forsikrings- og erstatningssummer	219
1.3.1.	Anvendelsesområdet for afskrivningslovens § 24	220
1.3.2.	Betingelser for genanbringelse	221

1.3.2.1.	Betingelse nr. 1. Krav til erstatnings- eller forsikringssummen	221
1.3.2.2.	Betingelse nr. 2. Genopførelse på samme ejendom	223
1.3.2.2.1.	Undtagelser til betingelse nr. 2 genanbringelse i anden ejendom	224
1.3.2.3.	Betingelse nr. 3. Frister for genopførelse	225
1.3.3.	Effekt af genopførelse	226
1.3.4.	Ejeren genopfører for mere end erstatningen/forsikringssummen	227
1.3.5.	Ejeren genopfører for et mindre beløb end erstatningen/forsikringssummen	229
1.3.6.	Senere afståelse	231
1.3.7.	Fristerne for genopførelse overholdes ikke	233
	Beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom ..	235
1.1.	Ejendomsavancebeskatningsloven	236
1.2.	Ejendomsavancebeskatningslovens anvendelsesområde	236
1.2.1.	Afgrænsningen af fast ejendom	238
1.2.1.1.	En eller flere ejendomme	239
1.2.2.	Ejendomsavancebeskatningslovens afståelsesbegreb	243
1.2.2.1.	Overdragelser	243
1.2.2.1.1.	Afståelse af middelbare rettigheder	247
1.2.2.1.2.	Særligt om overdragelse i henhold til forkøbs-, købe- og salgsrettigheder	248
1.2.2.1.3.	Beskatning ved etablering af købe- og salgsrettigheder samt forkøbsrettigheder	249
1.2.2.1.4.	Overdragelse af køberettigheder	250
1.2.2.1.5.	Vederlag for opgivelse af køberetter mv.	250
1.2.2.1.6.	Nærmere om afståelse af retten til at udnytte jordforekomster	252
1.2.2.1.7.	Vederlag for opstilling af vindmøller	252
1.2.2.2.	Andre situationer, hvor der sker afståelsesbeskatning	253
1.2.2.2.1.	Opgivelse af dansk skattepligt	253

2.2.2.2.2.	Likvidation, overgang til anden beskatningsform, sammenlægning mv.	255
2.2.3.	Periodisering af overdragelsen	256
2.2.3.1.	Periodisering af handel mellem to eller flere parter	256
2.2.3.1.1.	Tilbagetrædelse fra ubetingede aftaler	260
2.2.3.1.2.	Ophævelse som følge af ugyldighed	261
2.2.3.1.3.	Ophævelse som følge af efterfølgende forhold	262
2.2.3.1.4.	Betingede handler	264
2.2.3.2.	Periodisering af gaveoverdragelse	267
2.2.3.3.	Periodisering ved arveudlæg	268
2.2.3.4.	Periodisering ved tvangsauktion	269
2.2.3.5.	Periodisering – fraflytning	269
2.2.3.6.	Periodisering – Likvidation, overgang til anden beskatningsform, sammenlægning mv.	270
2.2.3.7.	Periodisering – § 1, stk. 1, nr. 6-foreningers overgang til skattefrihed	272
2.2.4.	Generelt om behandling af fortjeneste og tab efter ejendomsavancebeskatningsloven	274
2.2.4.1.	Carry back af tab ved delsalg eller helsalg	275
2.2.5.	Beregning af fortjeneste og tab ved skattepligtige afståelser	277
2.2.5.1.	Behandling af fortjenesten/tab	277
2.2.6.	Overdragelsessummen	279
2.2.6.1.	Overdragelsessummen ved aftale	279
2.2.6.1.1.	Kontantomregning af overdragelsessummer efter ejendomsavancebeskatningsloven	281
2.2.6.1.2.	Nærmere om løbende ydelser – ligningslovens § 12B	288
2.2.6.1.3.	Skattemyndighedernes prøvelse af den kontantomregnede overdragelsessum og fordelingen af denne	293
2.2.6.1.4.	Efterfølgende reduktion af overdragelsessummen	295
2.2.6.1.5.	Vedligeholdelses- og forbedringsudgifter afholdt efter salget	296

2.2.6.1.6.	Yderligere vederlag, ejendomsavancebeskatningslovens § 13	297
2.2.6.2.	Overdragelsessummen ved gave og ved arveforskud	298
2.2.6.2.1.	Generelt om hjemmel til gavebeskatning	298
2.2.6.2.2.	Ved overdragelse inden for gaveafgiftskredsen – gaveafgiftsreglerne	301
2.2.6.2.3.	Andre interessefællesskaber	315
2.2.6.3.	Vederlagsfri tildeling af køberet mv.	322
2.2.6.4.	Overdragelsessummen ved andelshaveres køb af andelsboligforeningens ejendomme	326
2.2.6.5.	Overdragelsessummen ved arveudlæg	327
2.2.6.6.	Førstatnings- eller forsikringssummer	328
2.2.6.7.	Overdragelsessummen ved tvangsaktion	329
2.2.6.8.	Ophør af fuld skattepligt – afståelsessummen .	330
2.2.6.8.1.	Ophør af skattepligt – Personer	330
2.2.6.8.2.	Ophør af skattepligt – selskaber og fonde	332
2.2.6.8.3.	Ophør af dansk beskatning som følge af fravalg af international sambeskatning	334
2.2.6.9.	Afståelsessummen ved ændring af skattepligtstatus	334
2.2.6.10.	Lov om skattefri virksomhedsomdannelse	336
2.2.7.	Særligt om anskaffelsessummen	336
2.2.7.1.	Generelt om opgørelse af anskaffelsessummen	336
2.2.7.1.1.	Ombygningsudgifter afholdt for købet af ejendommen	338
2.2.7.2.	Kontantomregning	338
2.2.7.3.	Anskaffelsessummen – særregler for ejendomme købt før 19. maj 1993	339
2.2.7.3.1.	Generelt om valg af anskaffelsessum – valgfrihed	340
2.2.7.3.2.	Danske ejendomme	341
2.2.7.3.3.	Udenlandske ejendomme anskaffet før 19. maj 1993	347
2.2.7.3.4.	Beskatning af fri bolig – Tvunget valg af anskaffelsessum	349

2.2.7.3.5.	Opgørelse af anskaffelsessummen for ejendomme, der inddrages under dansk beskatning, som følge af indtræden af fuld eller begrænset skattepligt	350
2.2.8.	Regulering af anskaffelsessummen	354
2.2.8.1.	10.000 kr.'s ejertidstillæg, ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 1	355
2.2.8.2.	Forbedringsudgifter mv.	356
2.2.8.2.1.	Sondring mellem forbedring og vedligeholdelse og oprindelig anskaffelse	363
2.2.8.2.2.	Særligt om hjemlen til fradrag for vedligeholdelsesudgifter	364
2.2.8.2.3.	Periodisering af udgiften	367
2.2.8.2.4.	Udskiftning af bygningsbestanddele og dele af installationer	369
2.2.8.2.5.	Udskiftning af et selvstændigt aktiv	374
2.2.8.2.6.	Opsat vedligeholdelse eller forbedring?	377
2.2.8.2.7.	Procent-reglen	378
2.2.8.2.8.	Særregler for fredede ejendomme – forfald pr. år	383
2.2.8.2.9.	Særregler for udlejningsejendomme – Grundejernes Investeringsfond	387
2.2.8.3.	Mælkekvoter	397
2.2.8.3.1.	Kvoter erhvervet før 1. januar 2005	397
2.2.8.3.2.	Særregler for kvoter anskaffet før 1. januar 2005 ved betaling af vederlag	398
2.2.8.3.3.	Nærmere om hovedreglen for købte kvoter, erhvervet før 1. januar 2005	399
2.2.8.3.4.	Nærmere om undtagelserne for købte kvoter ..	400
2.2.8.4.	Indeksering	402
2.2.8.5.	Samspil med afskrivningsloven	406
2.2.8.5.1.	Ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 4, nr. 1. Nedsættelse med ikke-genvundne afskrivninger mv.	408
2.2.8.5.2.	Ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 4, nr. 2. Nedsættelse med ikke-genvundne afskrivninger mv. for nedrevne bygninger	413

2.2.8.5.3.	Ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 4, nr. 3. Nedsættelse med tab efter afskrivningslovens § 21 og værdiforringelsesfradrag efter afskrivningslovens § 23	413
2.2.8.5.4.	Ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 4, nr. 4. Nedsættelse af anskaffelsessummen vedrørende jordforekomster	414
2.2.8.5.5.	Ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 4, nr. 5. Nedsættelse af anskaffelsessummen med udgifter afskrevet efter afskrivningslovens § 27	415
2.2.8.5.6.	Ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 4, nr. 6. Nedsættelse af anskaffelsessummen vedrørende mælkekvoter erhvervet før 1. januar 2005	416
2.2.8.5.7.	Nedsættelse med ikke-genvundne afskrivninger mv. ved indeksering efter § 5A og pristalsregulering efter § 4A	417
2.2.8.5.8.	Nedsættelse med ikke-genvundne afskrivninger mv. for ejendomme anskaffet før 19. maj 1993 ..	421
2.2.8.6.	Delafståelse	426
2.2.8.6.1.	Generelt om fordeling af anskaffelsessummen ved delafståelse efter ejendomsavancebeskatningslovens § 3A	430
2.2.8.6.2.	Afståelse af restejendommen	434
2.2.8.6.3.	Særreglerne ved delafståelse	435
2.2.8.7.	Salgs- og købsomkostninger	452
2.2.8.7.1.	Moms	455
2.2.8.8.	Ejertidsnedslag	456
2.2.8.9.	Bundfradrag	458
2.2.8.9.1.	Betingelse nr. 1. Status på afståelsestidspunktet	459
2.2.8.9.2.	Betingelse nr. 2. Ejeren skal have ejet i ejendommen i minimum 5 år	460
2.2.8.9.3.	Betingelse nr. 3. Ejeren eller dennes husstand skal have beboet ejendommen hele eller del af ejertiden, hvor ejendommen har været omfattet af ovennævnte vurdering	461

2.2.8.9.4.	Betingelse nr. 4. Der skal være en positiv avance	461
2.2.8.9.5.	Betingelse nr. 5. Afståelsen skal omfatte stuehuset/ejerboligdelene med tilhørende boliggrund	461
2.2.8.9.6.	Betingelse nr. 6. Ejeren skal være en fysisk person	461
2.2.8.9.7.	Betingelse nr. 7. Bundfradrag – ejertidsnedslag – indeksering	462
2.2.8.10.	Fradrag for betalt frigørelsesafgift	462
2.2.8.11.	Særlige forhold for foreninger mv. omfattet af selskabsskatteovens § 1, stk. 1, nr. 6	463
2.2.8.12.	Eksempel på ejendomsavancebeskatning	466
2.2.9.	Skattefritagelses- og skatteudskydelsesbestemmelser i ejendomsavancebeskatningsloven	470
2.2.10.	Fuldstændig skattefritagelse	471
2.2.10.1.	Parcelhusreglen	471
2.2.10.1.1.	Omfattede ejendomme	473
2.2.10.1.2.	Helårsboliger (§ 8, stk. 1)	474
2.2.10.1.3.	Fritidsboliger	480
2.2.10.1.4.	Boliganparter	484
2.2.10.1.5.	Boligandelsbeviser	487
2.2.10.2.	Betingelser for anvendelse af »parcelhusreglen«	489
2.2.10.3.	Beboelseskravet – generelt	489
2.2.10.3.1.	Helårsboliger	489
2.2.10.3.2.	Fritidsboliger mv.	494
2.2.10.3.3.	Definition af husstand	495
2.2.10.4.	Arealkravet	496
2.2.10.5.	Parcelhusreglens omfang	499
2.2.10.5.1.	Beskadigede ejendomme	501
2.2.10.6.	Ejendomsavancebeskatningslovens § 9 – Fortjeneste og tab af boligdelene af landbrugs- og skovbrugsejendomme, gartnerier og blandede ejendomme	503
2.2.10.6.1.	Ejendommens karakter	504
2.2.10.6.2.	Beskadigede ejendomme	506
2.2.10.6.3.	Beboelseskravet	508

2.2.10.6.4.	Arealkravet	508
2.2.11.	Ekspropriation	515
2.2.11.1.	Anvendelsesområdet for § 11	515
2.2.11.2.	Periodisering – ekspropriation	525
2.2.11.3.	Skattefrihedens omfang	525
2.2.11.4.	Ekspropriationens konsekvenser for restejendommen	528
2.2.12.	Jordombytning, mageskifte samt afløsning af jordrentepligt	528
2.2.12.1.	Jordombytning, jf. § 7, stk. 1	528
2.2.12.2.	Mageskifte	531
2.2.12.3.	Afløsning af jordrentepligt, ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 3	533
2.2.13.	Genanbringelse	534
2.2.13.1.	Krav til den afståede ejendom – erhvervsmæssig benyttelse	536
2.2.13.2.	Tidsmæssige betingelser for genanbringelse ...	544
2.2.13.3.	Rettidigt valg af genanbringelse	547
2.2.13.4.	Genanbringelse i udenlandske ejendomme ...	548
2.2.13.5.	Virkning af genanbringelse	550
2.2.13.6.	Statusændring for ejendom, hvori genplacering er sket	553
2.2.13.7.	Fratlytningsbeskatning efter genplacering	554
2.2.13.7.1.	Fratlytning efter genplacering – personer	554
2.2.13.7.2.	Fratlytning efter genplacering – selskaber	557
2.2.13.8.	Dobbeltbeskatningsproblematikken ved genplacering	558
2.2.14.	Genanbringelse af erstatnings- og forsikringssummer – ejendomsavancebeskatningslovens § 10	559
2.2.14.1.	Betingelser for genanbringelse efter § 10	560
2.2.14.1.1.	Anvendelsesområde samt krav til genopførelsen	561
2.2.14.1.2.	Undtagelser – genanbringelse i anden ejendom	563
2.2.14.1.3.	Frister for genopførelse	564
2.2.14.2.	Virkning af genanbringelse	564
2.2.15.	Henstand med skattebetalingen	567

3. Afståelse af fast ejendom med succession	571
3.1. Succession i levende live	572
3.1.1. Persongrupper – familiekredsen m.fl.	572
3.1.2. Persongrupper – medarbejdere	573
3.1.3. Betingelser for succession	574
3.1.3.1. Betingelse nr. 1. Erhvervsaktiv	576
3.1.3.2. Betingelse nr. 2. Positiv avance	580
3.1.3.3. Betingelse nr. 3. Valg af succession i bygningsafskrivninger, forudsætter succession i ejendomsavance	581
3.1.3.3.1. Succession i ejendomsavance uden succession i genvundne afskrivninger	582
3.1.3.3.2. Succession i genvundne afskrivninger betinget af succession i ejendomsavance	583
3.1.3.4. Betingelse nr. 4. Rettidig anmeldelse	593
3.1.4. Passivpost – kildeskattelovens § 33D	593
3.1.5. Successionens rækkevidde – konsekvenserne for erhverver	596
3.2. Succession ved død	600
3.2.1. Successionskredsen ved død	600
3.2.2. Successionens rækkevidde	602
4. Næringsbeskatning – fast ejendom	605
4.1. Behandling af gevinst og tab på næringsejendomme	607
4.2. Generelt om afgrænsningen af næringsdrivende	608
4.3. Næringsformodning for visse persongrupper	609
4.3.1. Håndværkere	610
4.3.2. Andre grupper omfattet af forhåndsformodning	613
4.3.2.1. Særligt for ejendomshandlere og ejendomsrådgivere	613
4.3.2.2. Særligt for byggeadvokater	614
4.3.2.3. Særligt for landinspektører	615
4.4. Andre grupper uden professionel tilknytning til ejendomsmarkedet	616
4.4.1. Selskaber	618

4.4.1.1. Afsmitning fra aktionærkredsen	622
4.4.1.2. Afsmitning fra selskab til aktionær	624
4.4.2. Andre former for afsmitning	625
4.4.3. Konsortialfællesskab og andre fællesskaber	625
4.5. Næringsbeskatningens omfang – hvilke ejendomme indgår i næringsporteføljen	630
4.5.1. Erhvervelsesmåden – succession i ejendommens status	634
4.5.1.1. Vedhængende næringsstatus for en eller flere ejendomme	634
4.5.1.2. Næringsstatus ved succession i levende live	636
4.5.1.3. Næringsstatus ved succession ved dødsfald	637
4.5.1.4. Gaveoverdragelser eller arveudlæg fra dødsbo uden succession	637
4.5.1.5. Erhvervelse fra samlevende ægtefælle	639
4.5.1.6. Dødsboudlæg til ægtefælle/uskiftet bo	640
4.5.2. Betydning af andre erhvervelsesmetoder	641
4.5.3. Afståelsesmådens betydning	642
4.5.4. Ejendomme, som konkret undtages fra næringskattepligten	642
4.5.4.1. Administrationsejendomme	642
4.5.4.2. Beboelsesejendomme (egen bolig)	644
4.5.4.3. Kapitalanbringelse	646
4.5.4.4. Andre formål med anskaffelsen	647
4.5.5. Overgang fra næringsporteføljen til anlægsformuen – opgivet videresalgshensigt	647
4.5.6. Ejendomme erhvervet før etablering af næringsvirksomheden	650
4.5.7. Næringsbeskatningens omfang	652
4.5.8. Avanceopgørelse	652
4.5.9. Kurstab/kursgevinst – påvirkning af næringsavancen	655
Litteraturliste	657
Doms- og afgørelsesregister	659
Retsskandsregister	669