

Jytte Holm-Larsen

Ejendoms handel – en håndbog

6. udgave

nyt
juridisk
forlag

II

Ejendomslandet II – en håndbog
6. udgave 1. oplag

© 2004 by Nyt Juridisk Forlag

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: Narayana Press, Gylling
Indbinding: Damm's Forlagsbogbinderi, Randers

Printed in Denmark 2004
ISBN 87-89319-99-07

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 | 18 |
| 64. | Bygningsafskrivninger m.m. | 22 |
| 65. | Ejendomsværdiskat | 37 |
| 66. | Skattemæssige konsekvenser af udlejning, herunder »forældrekøb« | 47 |
| 67. | Personlig- og virksomhedsindkomst | 54 |
| 68. | Skattefrihed ved ejendomssalg – »parcelhusreglen« | 67 |
| 69. | Beskatning ved salg af fast ejendom | 71 |
| 70. | Næring mv. | 81 |
| 71. | Førstegangssalg af visse ejerlejligheder | 83 |
| 72. | Frigørelsesafgift | 85 |
| 73. | Lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v. | 89 |

Kapitel X. Tvangsauktion over fast ejendom

| | | |
|-----|---|-----|
| 74. | Auktionssagens forløb | 97 |
| 75. | Tvangsauktion – den sagkyndiges opgaver | 109 |

Kapitel XI. Formidlerens pligter og rettigheder

| | | |
|-----|---|-----|
| 76. | Ejendomsmæglerlovgivningen | 125 |
| 77. | Formidlerens annoncering og markedsføring | 130 |
| 78. | Formidlingsaftalen og salgsopdraget | 140 |
| 79. | Salgsopstillingen mv. | 152 |
| 80. | Ejendomshandelens forberedelse | 156 |
| 81. | Købsaftalen og skødet | 165 |

Kapitel XII. Gældsbreve og pantebreve

| | | |
|-----|---|-----|
| 82. | Gældsbreve | 175 |
| 83. | Pantebreve | 186 |
| 84. | Køb og salg af pantebreve | 202 |
| 85. | Pantebrevsklausuler og -påtegninger | 205 |

| | |
|---|-----|
| Kapitel XIII. Løsøre | |
| 86. Begreb og pant | 215 |
| 87. Tinglysningslovens § 37 og § 38 | 218 |
| 88. Ejendomsrettens overgang ved køb af løsøre, herunder ejendomsforbehold | 220 |
| 89. Leje af løsøre | 228 |
| 90. Afskrivning og beskatning af driftsmidler | 229 |
| Kapitel XIV. Refusionsopgørelser | |
| 91. Refusionsopgørelser | 233 |
| Kapitel XV. Enkelte virksomhedsområder | |
| 92. Salg af parcelhuse, fritidshuse m.v. | 243 |
| 93. Salg af grunde | 246 |
| 94. Byggesager mv. | 250 |
| 95. Salg af ejendomme under opførelse | 282 |
| 96. Salg af erhvervsjendomme | 284 |
| 97. Bygninger på lejet grund | 291 |
| 98. Forretnings- og virksomhedsoverdragelse | 295 |
| 99. Forpagtning af virksomheder mv. | 309 |
| 100. Vurderingsforretninger | 317 |
| 101. Syn og skøn | 321 |
| Kapitel XVI. Landbrug | |
| 102. Landbrugslovgivningen | 327 |
| 103. Landbrugets økonomi, finansiering og beskatning | 347 |
| 104. Salg af landbrug | 362 |
| 105. Forpagtning af landbrugsejendomme | 370 |
| Forkortelsesliste og ordforklaring | 395 |
| Stikordsregister | 397 |
| Mål og tal | 403 |

Forord

Jeg har nu ajourført Bind II og indarbejdet ny lovgivning frem til udgangen af 2003.

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 oplæsbog, 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.

Holte den 3. januar 2004

Lytte Holm-Larsen
Advokat og Lektor

n
f
nyt
juridisk
forlag

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 87-89319-99-0



9 788789 319995

