

les til VS eller skal hævnningen være omfattet af det generelle hævesystem?

*Eksempel:*

Et sommerhus eller anden boligejendom udlejes 100 pct. og indgår i en samlet udlejningsvirksomhed indtil f.eks. 1990, herefter overgår den til 100 pct. privat anvendelse. Det forudsættes, at skattemynderen (eller ægtefællen) i øvrigt fortsætter VS-virksomheden efter 1990.

1986-vurderingen antages at være 300.000 kr. Vurderingen i 1990 antages at være 400.000 kr. Handelsværdien i 1990 skønnes at være 450.000 kr.

Ifølge § 5, stk. 2 må dette medføre, at der i 1990 er hævet 400.000 kr. (eventuelt 450.000 kr.) og dette vil i givet fald kunne bevirke en større efterbeskatning af en eventuel opsparingskonto.

Vil de relative forskydninger kunne finansieres/betales f.eks. ved at skattemynderen overfører andre aktiver til VS for 400.000 kr. eventuelt 450.000 kr. eller overtager hidtidige VS-lån med en kontantgæld på 400.000 kr. eventuelt 450.000 kr.?

Hvis det antages, at den faste ejendom overføres til f.eks. 400.000 kr. og der samtidig overtages gæld for 400.000 kr., vil overførslen reelt bevirke, at kapitalafkastgrundlaget, hvori ejendommen f.eks. er indgået med værdien pr. 1. januar 1987 med 300.000 kr., bliver forøget med 100.000 kr.

Hvis en landbrugsejendom med stuehus anses for en blandet ejendom, vil relative værdiforskydninger imellem stuehusværdi og restejendomsværdi indgå i hæve/indskudssystemet.

Disse forskydninger opstår såvel ved vurderingerne, f.eks. stiger stuehusværdien ved 1. januar 1986 vurderingen formentlig mere end ejendomsværdien generelt.

Forskydningerne opstår endvidere, når der bygges eller frasælges herunder brænder dele af ejendommen.

*Eksempel på forskydning i den relative stuehushandel*

Ejendomsværdi 31. december 1986.....	1.000.000 kr.
heraf stuehusværdi .....	300.000 kr.
	(= 30 pct.)
Ejendomsværdi 31. 12 1987 ..	1.200.000 kr.

heraf stuehusværdi ..... 380.000 kr.  
(= 31,66 pct.)

Dvs. at der er hævet værdier svarende til  $(31,66 \div 30,0) = 1,66$  pct. af 1.200.000 kr. = 19.920 kr.

*Eksempel på byggeudgifter på fast ejendom*

Ejendomsværdi 1. januar 1987.....	1.000.000 kr.
heraf stuehusværdi .....	300.000 kr.
	(= 30 pct.)

I 1987 bygges der for 400.000 kr. driftsbygninger. Dette medfører en vurdering pr. 1. januar 1988 på:

Ejendomsværdi .....	1.500.000 kr.
heraf stuehus .....	380.000 kr.
	(= 25,33 pct.)

Ifølge § 3, stk. 1, er der indskudt i VS på indskudskontoen:

$30 \div 25,33 = 4,67$  pct. af 1.500.000 kr. = 70.050 kr. på grund af, at stuehuset nu kun udgør 25,33 pct. af ejendomsværdien, uden at stuehuset er ændret og uden at stuehuset i øget omfang anvendes erhvervsmæssigt.

På kapitalafkastkontoen må opgørelsen af den faste ejendom opgøres som

Erhvervsmæssig del pr. 1. januar 1988.....	700.000 kr.
+ byggeudgifter .....	400.000 kr.
I alt .....	1.100.000 kr.

Eller

Ejendomsværdi i alt pr. 1. januar 1988.....	1.000.000 kr.
+ byggeudgifter .....	400.000 kr.

I alt .....	1.400.000 kr.
÷ Stuehusets relative andel 25,33 pct. af 1.400.000 kr. ....	354.620 kr.

Erhvervsmæssig del af fast ejendom .....	1.045.380 kr.
--	---------------

Eller ????

Reglerne for blandede aktiver er meget indviklede og i denne forbindelse må det erindres, at mange – langt de fleste – af de skatteydere, der skal anvende VS-ordningen, har en blandet ejendom.