

Er grundejeren ikke forurener, sondres der som nævnt mellem, om grundejeren må antages at have været vidende om foreningen eller ej ved erhvervelsen af ejendommen, hvilket som udgangspunkt vurderes på grundlag af anskaffelsesprisen for ejendommen. I de tilfælde, hvor grundejeren har erhvervet den forurenede ejendom til markedsprisen for en forurenede ejendom antages oprensningen at medføre en skattepligtig værdiforøgelse for grundejeren, svarende til den varige forbedring af ejendommen. I de tilfælde, hvor grundejeren har erhvervet den forurenede ejendom til markedsprisen for en ikke-forurenede ejendom, antages værdistigningen som følge af oprensningen at dække et formuetab, og dermed for at være skattefri efter statskattelovens § 5a.

I de tilfælde, hvor der skal ske beskatning, indtræder beskatningen på det tidspunkt, hvor oprensningen fuldføres.

Som nævnt hersker der imidlertid tvivl om denne fortolkning af statskattelovens §§ 4 og 5. Særlig for så vidt angår beskrivelsen af de skattemæssige konsekvenser for grundejere, der ikke selv er forurenere, må det anses for tvivlsomt, om grundejerens kendskab til foreningen eller ej ved erhvervelse af ejendommen med rette kan anvendes som det afgørende kriterie for den skattemæssige kvalifikation, ligesom der i øvrigt kan sættes spørgsmålstegn ved hensigtsmæssigheden heraf og rimeligheden heri. Der hersker endvidere tvivl om, hvorvidt en offentligt betalt oprensning i disse tilfælde – hvis der i øvrigt bortses fra grundejerens kendskab til foreningen eller ej – som udgangspunkt medfører en skattepligtig økonomisk værdi for grundejeren på oprensningstidspunktet, eller om en eventuel værdistigning som følge af den offentligt betalte oprensning er skattefri på oprensningstidspunktet, og dermed først får skattemæssig betydning i forbindelse med avanceopgørelsen, der skal foretages på afståelsestidspunktet.

Uklarheden om den gældende skattemæssige retsstilling på oprensningstidspunktet får endvidere en afsmittende effekt på de skattemæssige konsekvenser på afståelsestidspunktet, idet disse er afhængig af, om der er sket beskatning eller ej på oprensningstidspunktet.

Beskatningsreglerne ved en senere afståelse af en fast ejendom, hvorpå der er foretaget en oprensning efter en forening, indeholder ikke specifikke regler for forurenede ejendomme.

Beskatningsreglerne indebærer, uanset om beskatningen sker efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, lov om beskatning af fortjeneste ved førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder eller statskatteloven, at en eventuel fortjeneste eller et eventuelt tab som følge af, at ejendommen er forurenede

eller er oprenset efter en forening, integreres i den øvrige avanceopgørelse.

Hvis der ikke er sket en beskatning ved oprensningen af den forurenede ejendom, indgår værdistigningen som følge af oprensningen i avanceopgørelsen. Beskatningen udskydes således fra oprensningstidspunktet til afståelsestidspunktet. Udskydelsen af beskatningen har den betydning, at en eventuel fortjeneste ikke beskattes som personlig indkomst hos personer, men som kapitalindkomst, når ejendommen beskattes efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven. Fortjenesten vil i øvrigt på grund af de særlige avanceopgørelsesregler i ejendomsavancebeskatningsloven blive reduceret som følge af forskellige tillæg til anskaffelssummen og nedslag som følge af ejertiden.

For ejendomme, der beskattes efter reglerne i statskatteloven eller lov om beskatning af fortjeneste ved førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder m.v., vil der primært være tale om en udskydelse af beskatningstidspunktet.

Fritagelsesreglerne i ejendomsavancebeskatningslovens §§ 8 og 9 angående ejerboliger og § 11 om skattefrihed ved ekspropriation, frivillige aftaler, der træder i stedet for ekspropriation og opkøb efter værditabslovens § 11 betyder endvidere, at beskatningen helt bortfalder, når den udskydes til afståelsestidspunktet.

Der er efter ejendomsavancebeskatningslovens regler mulighed for i visse tilfælde også at udskyde beskatningen på afståelsestidspunktet til et endnu senere tidspunkt ved at anvende ejendomsavancebeskatningslovens genanbringelsesregler i §§ 6 A og 6 C eller henstandsreglen i lovens § 12.

Er der derimod sket en beskatning hos grundejeren af en offentligt finansieret oprensning på oprensningstidspunktet, kan det beskattede beløb tillægges anskaffelssummen, og beskatningen er dermed gennemført på oprensningstidspunktet. Det vil alene være en værdistigning på ejendommen, der ligger ud over det beskattede beløb, der beskattes ved afståelsen af ejendommen.

I visse situationer sker der således beskatning på oprensningstidspunktet, og i andre situationer udskydes beskatningen til afståelsestidspunktet.

Når der sker en beskatning ved oprensningen, kan det beskattede beløb tillægges ejendommens anskaffelssum. Som udgangspunkt burde der således i stort omfang være neutralitet mellem beskatningsreglerne på oprensningstidspunktet og afståelsestidspunktet, idet forskellen primært er beskatningstidspunktet. Den skattemæssige neutralitet mellem beskatningen ved oprensningen og den senere beskatning ved afståelse af ejendommen er imidlertid