

de skattemæssige konsekvenser af afståelser og indfrielse af konvertible obligationer. Ændringerne betyder ikke, at den skattemæssige behandling af renter af konvertible obligationer ændres. Disse renter vil fortsat skulle behandles efter reglerne for renter.

Den ændrede skattemæssige behandling af konvertible obligationer skal have virkning fra samme tidspunkt, som ændringerne af kursgevinstloven, hvilket vil sige fra og med indkomståret 1998.

Konvertible obligationer, der er erhvervet før den 1. juli 1981 og ikke er omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 3, anses for anskaffet for obligationernes kursværdi pr. 1. juli 1981 i stedet for den faktiske anskaffelsessum, medmindre denne er højere. Dette svarer til den gældende regel i aktieavancebeskatningslovens § 8, stk. 2.

2. Ejendomsavancebeskatningsloven

De gældende regler for avanceopgørelsen

Efter de gældende regler opgøres den skattepligtige fortjeneste og tab efter ejendomsavancebeskatningsloven som forskellen mellem den kontantomregnede afståelsessum og den kontantomregnede og regulerede anskaffelsessum.

Afståelsessummen omregnes til kontantværdi ved, at den kontante del af afståelsessummen lægges sammen med en omregnet værdi af ejendommens gældsposter på afståelsestidspunktet. Ved omregningen *ansættes værdien af gældsposterne efter kursen på anskaffelsestidspunktet*. Hvis gælden er stiftet efter anskaffelsen ansættes værdien af gælden dog efter *kursen på gældsstiftelsestidspunktet*.

Anskaffelsessummen omregnes til kontantværdi, der beregnes ved, at den kontante del af anskaffelsessummen lægges sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter på anskaffelsestidspunktet.

Regler om opgørelse af den skattemæssige fortjeneste eller tab efter ejendomsavancebeskatningsloven er ens for selskaber og for personer.

Principperne for kontantomregning af anskaffelses- og afståelsessummen ved avanceopgørelsen efter ejendomsavancebeskatningsloven vil indledningsvis blive vist i to eksempler.

Det vil i *samtliche eksempler* i dette afsnit blive lagt til grund, at ejendommen købes og sælges samme år (ingen ejertidsfradrag). Da eksemplerne endvidere alene har til formål at illustrere virkningerne af kontantomregningsreglerne, er der i eksemplerne taget udgangspunkt i, at der ikke afdrages på gælden i ejertiden, og at der ikke tages hensyn til, at der efter ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 1 gives ét tillæg på 10.000 kr. til anskaffelsessummen, når ejendommen er købt og solgt samme år.

Eksempel 1:

Eksemplet skal illustrere de gældende kontantomregningsreglers hovedprincip om, at anskaffelsessummen omregnes til kontantværdi på grundlag af kursen på anskaffelsestidspunktet, og at afståelsessummen ligeledes omregnes til kontantværdi på grundlag af kursen på anskaffelsestidspunktet.

Der er i eksemplet sket *en kursstigning* på gælden i den faste ejendom fra anskaffelsestidspunktet til afståelsestidspunktet.

	Nominal kr.	Kurs Faktisk/EBL-kurs	Kontant kr.
Afståelsessummen:			
Kontant	100.000		100.000
Lån	900.000	90/80	720.000
			820.000
Anskaffelsessummen:			
Kontant	100.000		100.000
Lån	900.000	80/80	720.000
Fortjeneste			0

Eksempel 1 viser, at kursstigningen på gælden i ejerperioden ikke har nogen økonomisk indvirkning på den skattemæssige avance ved afståelsen.

Hvis forudsætningen om kursstigningen på gælden i ejerperioden blev ændret til *et kursfald* i ejerperioden, ville det skattemæssige resultat være det samme. Eksemplet ville i så fald se således ud: