

Anskaffelsessummen er i eksemplet omregnet til kontantværdi på grundlag af *kursen på anskaffelsestidspunktet*.

Lånet, der er overtaget ved ejendommens anskaffelse, indfries til kurs 93. Det vil sige en kurs, der er højere end den kurs, som gælden blev overtaget til. Når kursen på gælden er steget fra kurs 80 til kurs 93 betyder det, at gældens værdi er steget, og at den skal indfries med et større beløb, end da gælden blev overtaget. Der realiseres således et kurstab på gælden ved indfrielsen. Kurstabet udgør 260.000 kr. i det pågældende eksempel.

Der vil senere blive vendt tilbage til de skattemæssige konsekvenser for gevinster og tab på gælden efter kursgevinstlovens regler.

I kraft af bestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, som omtalt ovenfor *fratræktes kurstabet i afståelsessummen* og derved reduceres den skattemæssige fortjeneste.

Afståelsessummen er i eksemplet omregnet til kontantværdi på grundlag af *kursen på stiftelsestidspunktet*, da lån 2 er optaget efter anskaffelsestidspunktet. I eksemplet er den faktiske kurs på lån 2 fra stiftelsestidspunktet til afståelsestidspunktet steget fra kurs 93 til kurs 95.

Eksemplet viser, at de gældende kontantomregningsregler i det pågældende tilfælde medfører, at kurstabet ved den ekstraordinære indfrielse af et lån i ejertiden reducerer den skattemæssige avance, der er beregnet i forhold til den kontantomregnede afståelses- og anskaffelsessum.

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Den kontante afståelsessum . . . . .                  | 2.325.000 kr.         |
| Den kontante anskaffelsessum . . . . .                | <u>-2.000.000 kr.</u> |
| Fortjeneste . . . . .                                 | 325.000 kr.           |
| Kurstab ved ekstraordinær indfrielse af lån . . . . . | <u>-260.000 kr.</u>   |
| Skattemæssig fortjeneste . . . . .                    | <u>65.000 kr.</u>     |

Reglerne om kontantomregning ved opgørelse af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom blev indført i forbindelse med ejendomsavancebeskatningsloven i 1982. Kontantomregningsmetoden baserede sig på de almindelige principper for kontantomregning, hvorefter *anskaffelsessummen omregnes til kontantværdi efter kursen på anskaffelsestidspunktet*, og *afståelsessummen omregnes til kontantværdi efter kursen på afståelsestidspunktet*.

Dette kontantomregningsprincip blev ændret ved lov nr. 88 af 14. marts 1984, til fordel for de gælden-

de regler om, at afståelsessummen omregnes til kontantværdi efter kursen på anskaffelsestidspunktet. Ændringen fik virkning for afståelser, der finder sted den 1. juli 1982 eller senere, og har således været anvendt under ejendomsavancebeskatningsloven, uanset at dette princip ikke anvendes i afskrivningsloven eller i andre skattemæssige sammenhænge.

Ændringen var begrundet i, at omregning til kontantværdi ved anvendelse af kursværdien på afståelsestidspunktet i perioder med kursstigninger kan medføre, at der fremkommer en fortsættelse til beskatning, selv om den nominelle ejendomspris ikke er steget.

Formålet var, at den del af den skattepligtige fortjeneste, der udelukkende kunne henføres til kursændringer, skulle holdes uden for beskatningsgrundlaget, og at fortjenesten ikke skulle omfatte hverken kursstigninger eller kursfald i ejerperioden.

De første tegn på, at ejendomsavancebeskatningslovens principper for kontantomregning ikke fungerer som de skal, begyndte så småt at vise sig efter, at selskaber m.v. i 1991 blev generelt skattepligtige efter kursgevinstloven. Med skatteomlægningen i 1993, hvor kontantlånene blev genindført og ejendomsavancebeskatningsloven ændret, idet reglerne om skattefrihed ved afståelse af fast ejendom efter 7 års ejertid blev ophævet, er det blevet tydeligere, at de nuværende kontantomregningsprincipper ikke fungerer.

De gældende regler for kontantomregning og regulering ved ekstraordinær indfrielse bygger på et neutralitetsprincip, der går ud på, at kursændringer på gælden i ejendommen, der har fundet sted i ejerperioden, ikke skal påvirke fortjenesten eller tabet, der beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Dette princip er imidlertid ikke opfyldt, idet resultaterne viser et andet billede, når avanceberegninger for en konkret ejendom, dels under forudsætning af en prioriteret overdragelse, dels under forudsætning af en ren kontant handel, sammenholdes.

Udgangspunktet og principperne for de gældende regler blev konkret illustreret i **eksempel 1**, hvor den skattemæssige fortjeneste blev den samme, når den nominelle anskaffelses- og afståelsessum er den samme, uanset at gældens værdi i øvrigt er steget eller formindsket på grund af henholdsvis en kursstigning og et kursfald.