

Resumé af eksempel 1.

	1 Nominel kr.	2 Kontant I (kursstigning) kr.	3 Kontant II (kursfald) kr.
Afståelsessummen:			
Kontant	100.000	100.000	100.000
Lån	900.000	720.000	720.000
	1.000.000	820.000	820.000
Anskaffelsessummen:			
Kontant	100.000	100.000	100.000
Lån	900.000	720.000	720.000
	1.000.000	820.000	820.000
Fortjeneste		0	0

Årsagen til, at fortjenesten bliver 0 kr., er, at kontantomregningen af afståelsessummen sker til den historiske kurs ved ejendommens anskaffelse, når den pågældende gældspost også indgår i anskaffelsessummen.

Virkeligheden er imidlertid, at den stigende/faldende kurs på gælden netop påvirker ejendomsavancen, idet avanceberegningerne ovenfor ikke viser, at der er henholdsvis en økonomisk gevinst i kolonne 2, og et tab i kolonne 3 i tabellen.

Det kan således kritiseres, at de gældende regler kæder gældens værdi og ejendommens kontantværdi sammen, dels ved at anvende historiske kurser ved kontantomregningen af afståelsessummen, dels ved at regulere afståelsessummen for gevinster og tab på gæld. Gældens nominelle størrelse og gældens værdi og udviklingen heri i opadgående og nedadgående retning følger ikke ejendommens kontantværdi og dennes udvikling. Gældens størrelse og ejendommens kontantværdi er to uafhængige økonomiske størrelser, der påvirkes af flere og af forskellige faktorer.

Til nærmere beskrivelse af den misforståelse, der hersker omkring de gældende regler kan nævnes, at hvis kurserne stiger (rentefald) betyder det ikke, at ejendommen tilsvarende stiger i (kontant-)værdi. I **eksempel 1** steg gældens værdi reelt med 90.000 kr. beregnet som:

Nominel gæld 900.000 kr. – kurs 80	kr. 720.000
Nominel gæld 900.000 kr. – kurs 90	kr. 810.000
Stigning i gældens værdi	kr. 90.000

Denne stigning afspejler ikke automatisk, at ejen-

dommens kontantværdi også er steget med 90.000 kr., men da der i det pågældende tilfælde sker en overdragelse af ejendommen med den samme gæld på afståelsestidspunktet, som på anskaffelsestidspunktet, er det udtryk for en økonomisk gevinst på ejendommen. Denne ejendomsgevinst bør beskattes, fordi den ikke adskiller sig fra andre ejendomsgevinster. Ejendomsgevinster kan ikke opsplittes i forskellige former afhængig af hvilke faktorer som f. eks. inflation, efterspørgsel eller lign., der påvirker ejendommens kontantværdi.

Modsat kan det heller ikke antages, at en ejendoms kontantværdi falder, fordi gældens værdi falder. Når en ejendom som i eksemplet alligevel afstås til den samme nominelle værdi, som den blev anskaffet til, er der reelt tale om, at ejendommen afstås til et lavere beløb, end den er anskaffet for. Dette tab bør derfor også kunne fradrages efter ejendomsavancebeskatningslovens regler i anden ejendomsgevinst, men tabet er fjernet ved, at loven anvender kursen på anskaffelsestidspunktet i det pågældende eksempel.

Imod de gældende regler kan det for det andet siges, at det ikke er korrekt, at de er neutrale i forhold til, at det skulle være underordnet for den skattemæssige avance, hvorledes ejendomshandlen bliver finansieret ved anskaffelsen og afståelsen, og om et eksisterende lån i ejendommen bliver indfriet eller videreoverdraget i forbindelse med afståelsen af ejendommen, som det har været hensigten ved reglerens udformning.

Hvis der vendes tilbage til eksempel 2, og handlen