

af ejendommen ved såvel dens køb som ved dens salg var gennemført som kontanthandler, og de anførte lån var optaget og indfriet i ejertiden, ville fortjenesten have været følgende:

Eksempel 3:

Afståelsessummen	2.325.000 kr.
Anskaffelsessummen	<u>2.000.000 kr.</u>
Skattemæssig fortjeneste efter ejendomsavancebeskatningsloven	<u>325.000 kr.</u>

I det pågældende tilfælde i eksempel 2 blev fortjenesten i stedet 65.000 kr. Det vil sige, at der ikke er neutralitet ved anvendelsen af de gældende regler, således som det har været angivet som begrundelse for reglerne. De nuværende regler virker begunstige i eksempel 2.

Eksemplet viser netop hvilken indflydelse kursgevinster og kurstab på gælden har på avanceopgørelsen efter de gældende regler. De gældende regler er således ikke upåvirket af finansieringen af ejendommen og udviklingen af kursforholdene mellem købs- og salgstidspunktet.

Problemet med de gældende regler i ejendomsavancebeskatningsloven er, at den reelle økonomiske virkning på ejendommen er sat ud af kraft ved at anvende den historiske kurs ved omregningen af afståelsessummen. Det betyder, som anført ovenfor, at der sker en reduktion af ejendommens gevinst fra 325.000 kr. til 65.000 kr., når der er kursstigninger på gælden.

Hvis forudsætningen for eksemplet ændres, således at der i stedet havde været et kursfald på gælden, ville der modsat have været et skattemæssigt tab på ejendommen på 65.000 kr., men tabet ville reelt have udgjort 325.000 kr. Det vil sige, at der sker en nedsettelse af tabet på ejendommen efter de gældende regler, når der er et kursfald på gælden fra anskaffelsestidspunktet til afståelsestidspunktet.

Ejendomsavancebeskatningslovens nuværende regler tager således primært hensyn til den likviditetsmæssige synsvinkel i en overdragelse i modsætning til den økonomiske virkning af en overdragelse af en fast ejendom i prioriteret stand.

De gældende regler indeholder tillige en asymmetri. Efter de gældende regler i ejendomsavancebeskatningsloven beskattes sælgeren i **eksempel 1** af en fortjeneste, der har udgangspunkt i en afståelsessum på 820.000 kr., mens køberen i eksemplet anvender kontantværdien på 910.000 kr., som sin anskaffelsessum ved en senere avanceopgørelse efter ejendomsavancebeskatningsloven. Der er således ikke kontinuitet mellem sælgers afståelsessum og købers an-

skaffelsessum efter de gældende regler i ejendomsavancebeskatningsloven.

Når de skattemæssige resultater i ejendomsavancebeskatningsloven opgjort ud fra de gældende regler i øvrigt sammenholdes med reglerne i kursgevinstloven, viser det sig, at der ud fra en samlet vurdering kan blive tale om vilkårlige og usammenhængende skattemæssige resultater.

Har et selskab lidt et kurstab ved en ekstraordinær indfrielse af et kontantlån, vil selskabet ved salg af ejendommen kunne fratække kurstabet i afståelsessummen. Som følge af selskabers generelle skattepligt vil selskabet kunne fradrage det samme tab efter kursgevinstlovens regler. Det kommer derved til at virke som om, der gives fradrag for det samme tab to gange. Det modsatte resultat kan naturligvis også forekomme for kursgevinster. Den generelle skattepligt omfatter godt nok kun gæld stiftet efter skattepligtens indførelse, men efter genindførelsen af kontantlånsordningen har langt de fleste selskaber omlagt deres gamle obligationslån til nye kontantlån. Der er således tale om en problemstilling, der vil kunne få betydelig relevans i fremtiden.

For personer vil det »alene« kunne forekomme, at samme kursgevinst beskattes to gange. Personer er efter kursgevinstloven kun skattepligtige af en kursgevinst ved ekstraordinær indfrielse af kontantlån.

Kursgevinstloven

Kursgevinstloven blev indført ved lov nr. 532 af 13. december 1985, og der er ved senere ændringer af kursgevinstloven gennemført generel beskatning af gevinster og tab på gæld for selskaber, generel beskatning af gevinster og tab på gæld i fremmed valuta, der også gælder for personer og beskatning af gevinster ved indfrielse af kontantlån for personer. Kursgevinstlovens regler er og har også altid været uafhængig af reglerne om beskatningen ved afståelse af fast ejendom. Der er principielt tale om to uafhængige regelsæt i henholdsvis kursgevinstloven og ejendomsavancebeskatningsloven.

Selskaber beskattes generelt af gevinster og tab på gæld. Det gælder også gevinster og tab på gæld i fremmed valuta. Den generelle skattepligt for selskaber blev indført ved lov nr. 394 af 6. juni 1991 med virkning fra den 27. december 1990.

Gevinster og tab på gæld opstår ved afdrag, indfrielse eller overdragelse, der realiseres vedrørende gælden i den faste ejendom. Gevinster og tab på kontantlån forekommer dog ikke ved afdrag, når det er et lån, som selskabet selv har optaget, idet optagelsen og indfrielsen sker til pari. Efter kursgevinstlovens § 5, stk. 4, der foreslås overført til § 7, stk. 2 i forslaget til en ny kursgevinstlov, kan selskaber dog