

Eksempel 5:

Angående forudsætningerne for eksemplet henvises der til bemærkningerne ovenfor om de generelle forudsætninger, der er lagt til grund for samtlige eksempler i dette afsnit.

	Ejendomsavancebeskatningsloven		Kursgevinstloven	
	Nominel kr.	Kurs Faktisk/EBL-kurs	Kontant kr.	kr.
Afståelsessummen:				
Kontant	200.000	100	200.000	
Gæld	800.000	80/90	720.000	640.000
Pantebrev	100.000	88/88	88.000	
	1.100.000		1.008.000	
- Anskaffelsessummen:				
Kontant	200.000	100	200.000	
Gæld	800.000	90/90	720.000	720.000
	1.000.000		920.000	
Fortjeneste efter ejendomsavancebeskatningsloven ..			88.000	
Skattepligtig kursgevinst på gælden efter kursgevinstloven				80.000

Ved beregning af kursgevinsten efter kursgevinstlovens regler anvendes den faktiske kurs på henholdsvis stiftelses-/påtagelsestidspunktet og indfrielsestidspunktet.

Eksempel 4 og 5 viser for det første, at opgørelsen af den skattemæssige fortjeneste og tab efter ejendomsavancebeskatningsloven er den samme, uanset om der i ejertiden har været en kursstigning som i eksempel 4 eller et kursfald som i eksempel 5.

Fortjenesten i eksempel 4 og 5 på 88.000 kr. skyldes alene den værdistigning, der har været på ejendommen, og som fremgår af pantebrevet. Pantebrevet er nominelt på 100.000 kr. og det værdiansættes til kurs 88.

Den økonomiske realitet er imidlertid en anden, end det som fremgår af de skattemæssige resultater.

I eksempel 4 konstateres et kurstab på gælden efter kursgevinstlovens regler som følge af en kursstigning. Kurstabet fremkommer således:

Gældens værdi ved påtagelsen	640.000 kr.
Gældens værdi ved frigørelsen	<u>720.000 kr.</u>
Kurstab på gælden	<u>80.000 kr.</u>

Ved ejendommens overtagelse påtages der således en forpligtelse, der har en samlet værdi på 640.000 kr., som på grund af kursudviklingen stiger til 720.000 kr. I det pågældende tilfælde overtages gælden af den nye køber af ejendommen, men dette er i

realiteten det samme for sælgeren /ejendommens indehaver, som hvis gælden blev indfriet.

Ved vurderingen af ejendommen og ejendommens værdi på afståelsestidspunktet er det alene afgørende, hvad ejendommen kontant er værd. Den kontante værdi, der er udgangspunktet for enhver ejendomshandel, er uafhængig af hvorledes ejendommen er finansieret. Finansieringen er alene en betalingsmåde, og som tidligere anført ikke et værdiansættelses spørgsmål for ejendommen. En stigende gældsforpligtelse afspejler ikke en tilsvarende værdistigning. Hvis en køber er villig til at overtage den i eksempel 4 større gæld på 80.000 kr. ved overtagelse af ejendommen, skyldes det kun, at ejendommen også er det mere værd.

I eksempel 4 er den reelle værdi for ejendommen således ikke 928.000 kr., som er den værdi, der benyttes ved opgørelsen af avancen efter ejendomsavancebeskatningsloven, idet den kontante værdi på afståelsestidspunktet er 1.008.000 kr., der fremkommer således:

Kontant	200.000 kr.
gæld, 800.000 kurs 90	720.000 kr.
pantebrev, 100.000 kurs 88	<u>88.000 kr.</u>
Ejendommens kontantværdi	<u>1.008.000 kr.</u>

Efter de gældende regler i ejendomsavancebeskatningsloven beskattes selskabet som vist ikke af vær-