

distigningen på 80.000 kr. på ejendommen, på grund af anvendelsen af den historiske kurs ved kontantantomregningen af gælden på afståelsestidspunktet. Samtidig er kurstabet på gælden på 80.000 kr. fradragsberettiget efter kursgevinstlovens regler, medmindre kurstabet er omfattet af fradragsbegrænsningen i kursgevinstlovens § 5, stk. 4, der vil omfatte obligationslån.

Eksempel 5 konstateres en kursgevinst på gælden efter kursgevinstlovens regler som følge af et kursfald. Kursgevinsten fremkommer således:

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

Ved ejendommens overtagelse påtages der således en forpligtelse, der har en samlet værdi på 720.000 kr., som på grund af kursudviklingen er reduceret til 640.000 kr. på afståelsestidspunktet. 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 var blev indfriet. Ved en sådan indfrielse ville der således også være konstateret en gevinst.

Set i relation til ejendommens værdi på afståelsestidspunktet er det som tidligere nævnt afgørende, hvad ejendommen er værd kontant.

Den reelle værdi for ejendommen i eksempel 5 er ikke 1.008.000 kr., som er den værdi, der teknisk benyttes ved opgørelsen af avancen efter ejendomsavancebeskatningsloven, fordi der benyttes historiske anskaffelseskurser. Den kontante værdi på afståelsestidspunktet er 928.000 kr., der fremkommer således:

Kontant	200.000 kr.
gæld, 800.000 kurs 80	640.000 kr.
pantebrev, 100.000 kurs 88	<u>88.000 kr.</u>
Ejendommens kontantværdi	<u>928.000 kr.</u>

Efter de gældende regler i ejendomsavancebeskatningsloven bliver selskabet som vist beskattet af en fortjeneste på 88.000 kr., men denne fortjeneste er for høj, idet avanceberegningen tager udgangspunkt i en for høj afståelsessum.

Hvis der som anført ovenfor tages udgangspunkt i den kontante afståelsessum, vil det få følgende betydning for avanceopgørelsen:

Afståelsessum	928.000 kr.
Anskaffelsessummen er uændret i forhold til eksempel 5	<u>920.000 kr.</u>
Fortjeneste	<u>8.000 kr.</u>

Forslaget

Det foreslås, at fortjenesten efter ejendomsavancebeskatningsloven ændres, for så vidt angår omreg-

ning af afståelsessummen til kontantværdi. Det foreslås, at den kontante del af afståelsessummen lægges sammen med en omregnet værdi af ejendommens gældsposter på afståelsestidspunktet ud fra gældsposternes kursværdi på afståelsestidspunktet i stedet for kursværdien på anskaffelsestidspunktet.

Ændringen består således i, at gæld på afståelsestidspunktet ikke længere skal omregnes efter den »historiske« kursværdi på anskaffelsestidspunktet, men efter kursværdien på afståelsestidspunktet.

Forslaget vil for det første betyde, at avanceopgørelsen kommer til at udtrykke den reelle økonomiske gevinst vedrørende den afståede ejendom, uanset om ejeren i øvrigt er skattepligtig af kursgevinster og -tab på gæld efter kursgevinstloven. Gevinst og tab på gæld skal fortsat behandles separat efter kursgevinstlovens regler.

Forslaget vil dernæst betyde, at der vil være sammenhæng mellem reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven og kursgevinstloven.

For selskabers vedkommende vil forslaget løse det skattemæssige dilemma, der blev synligt, da selskaber generelt blev skattepligtige af gevinst og tab på gæld ved ændringen af kursgevinstloven i 1991, fordi de gældende regler i ejendomsavancebeskatningsloven er en sammenblanding mellem en avanceopgørelse efter kontantværdier og efter nominelle værdier. De skattemæssige konsekvenser efter de gældende regler og efter forslaget illustreres nedenfor i eksempel 6 og 7.

Det får tilsvarende betydning for personers vedkommende, for så vidt angår kontantlån, da der fra den 1. januar 1996 sker en beskatning af gevinst ved hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af kontantlån, der er stiftet eller overtaget den 1. januar 1996 eller senere. For så vidt angår gæld i fremmed valuta er problemerne de samme for selskaber og personer.

Forslaget vil endvidere »løse« et forståelsesproblem, der er opstået i forbindelse med indførelsen af indgangsværdier ved skatteomlægningen i 1993. Ved ændringen af ejendomsavancebeskatningsloven ved skatteomlægningen i 1993, blev der indført særlige indgangsværdier for ejendomme, der allerede var erhvervet på tidspunktet for de nye regler ikrafttrædelse. Som udgangspunkt benyttes ejendomsværdien den 1. januar 1993 med tillæg af 10 pct. som indgangsværdi. Ejendomsværdien er en kontantværdi, som derfor ikke skal omregnes.

Uanset dette skal gældsposterne på afståelsestidspunktet omregnes til kontantværdi efter kursen på anskaffelsestidspunktet eller ved gældens stiftelse, der kan ligge før den 1. januar 1993. Der er således ikke symmetri mellem indgangsværdierne og den