

komst. Det foreslås i ejendomsavancebeskatningsloven, at der sker en nedsættelse af det fradragsberettigede tab efter ejendomsavancebeskatningsloven, i det omfang dette tab allerede er bragt til fradrag efter afskrivningsloven. For personer kan tab kun fradrages med 90 pct.

Ved tab efter afskrivningsloven skal forstås tab før nedsættelse til 90 pct., som kan fradrages i den skattepligtige indkomst. De 10 pct. kan således ikke indhentes som fradrag for tab efter ejendomsavancebeskatningslovens regler.

Tabet efter ejendomsavancebeskatningsloven skal nedsættes, før der foretages fradrag for ejertidens længde efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 2. Nedsættelsen kan i øvrigt højst udgøre et beløb svarende til det opgjorte tab.

Ved opgørelsen af tabet efter afskrivningsloven skal der for det første ses på tabet for de solgte bygninger m.v., idet tabet efter ejendomsavancebeskatningsloven opgøres under ét for den samlede ejendom.

Der skal for det andet ske en nedsættelse af tabet efter ejendomsavancebeskatningsloven for samtlige foretagne afskrivninger, herunder forskudsafskrivinger og forlods afskrivninger efter etableringskontoloven og investeringsfondsloven på de solgte bygninger m.v. uanset, om der på den pågældende bygning har været et tab eller fortjeneste på de genvundne afskrivninger, når der for ejendommen under ét samlet har været et nettotab efter afskrivningsloven.

Der skal for det tredje ske nedsættelse af tab efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der efter afskrivningsloven er foretaget et fradrag for tab på en bygning m.v., der er nedrevet, efter afskrivningslovens § 22, eller et tab i forbindelse med en skadesituation efter afskrivningslovens § 23, der ikke i forvejen er omfattet af de almindelige avanceopgørelsesregler i afskrivningslovens § 21.

De foreslåede regler kan skitseres ved følgende eksempler:

I eksemplerne er der forudsat ensartet kontantomregning efter afskrivningsloven og ejendomsavancebeskatningsloven. Det indebærer en ændring af kontantomregningsreglerne i ejendomsavancebeskatningsloven. Lovforslag nr. L 195 om konsekvensændringer m.v. i anledning af lovrevision af kursgevinstloven, der er fremsat den 13. marts 1997, indeholder en ændring af ejendomsavancebeskatningslovens kontantomregningsregler, hvorefter kontantomregningen af afståelsessummen sker til kursen på afståelsestidspunktet. Eksemplerne er endvidere udarbejdet under forudsætning af, at ejendommen sælges efter en kortere årrække, således at der ikke skal ske nedtrapning på grund af ejertiden efter ejen-

domsavancebeskatningslovens § 6, og der er set bort fra de særlige regler om tillæg, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 1.

Eksempel 1

Køb: 1.000.000 kr.

Købesummen fordeler sig således:

bygning 1	500.000 kr.
bygning 2	300.000 kr.
grund	200.000 kr.

Afskrivningsgrundlaget:

bygning 1	500.000 kr.
bygning 2	300.000 kr.

Nedskreven værdi:

bygning 1	440.000 kr.
bygning 2	260.000 kr.

Salg: 600.000 kr.

Salgssummen fordeler sig således:

bygning 1	450.000 kr.
bygning 2	100.000 kr.
grund	50.000 kr.

Beskatning efter afskrivningsloven:

bygning 1	
(450.000 – 440.000)	10.000 kr.
bygning 2	
(100.000 – 260.000)	<u>-160.000 kr.</u>
	- 150.000 kr.

Beskatning efter ejendomsavancebeskatningsloven:

Afståelsessum	600.000 kr.
Anskaffelsessum	<u>1.000.000 kr.</u>
Tab	400.000 kr.

Der opnås dels fradrag for de foretagne afskrivninger på 100.000 kr., dels et tab på 150.000 kr., i alt 250.000 kr. Efter ejendomsavancebeskatningsloven konstateres et tab på 400.000 kr.

Der kan således umiddelbart opnås fradrag for i alt 650.000 kr. efter de to regelsæt, hvis der er fradragsret for tab efter henholdsvis afskrivningsloven og ejendomsavancebeskatningsloven. Det samlede tab udgør dog maksimalt 400.000 kr., der er forskellen mellem købesummen og salgssummen.

En sammenligning mellem de to regelsæt viser, at tabene sammensætter sig således: