

	afskrivnings- loven	ejendoms- avancebeskat- ningsloven
bygning 1	10.000 kr.	50.000 kr.
bygning 2	-160.000 kr.	-200.000 kr.
grund	-	-150.000 kr.
	<u>-150.000 kr.</u>	<u>-400.000 kr.</u>
afskrivninger	-100.000 kr.	-
	<u>-250.000 kr.</u>	<u>-400.000 kr.</u>

Eksemplet viser, at såvel de foretagne afskrivninger som tabet efter afskrivningsloven allerede indgår i avanceopgørelsen efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Tabet efter ejendomsavancebeskatningsloven skal derfor reguleres således:

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

Reguleringer:

Tab efter afskrivnings- loven	150.000 kr.
Foretagne afskrivninger på alle bygninger	<u>100.000 kr.</u>
	250.000 kr.

Tab, der kan fradrages efter ejendoms- avancebeskatningsloven	150.000 kr.
--	-------------

Det er således ikke blot de foretagne afskrivninger på bygning 2, hvor der er tab, men også de foretagne afskrivninger på bygning 1, der skal reguleres i avanceopgørelsen efter ejendomsavancebeskatningsloven for at neutralisere »dobbeltfradraget«.

Det samlede tab på ejendommen på 400.000 kr. er herefter fordelt således, at 250.000 kr. fradrages efter afskrivningslovens regler, idet dette er tabet, der ligger under det afskrivningsberettigede grundlag, og det resterende tab på 150.000 kr. fradrages efter ejendomsavancebeskatningslovens regler.

Eksempel 2

I eksempel 2 sælges ejendommen til den nedskrevne værdi. Der fremkommer således hverken gevinst eller tab på de afskrivningsberettigede bygninger efter afskrivningsloven.

Køb: 1.000.000 kr.

Købessummen fordeles 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:

800.000 kr.

Salgssummen fordeles sig således:

bygning 1	440.000 kr.
bygning 2	260.000 kr.
grund	100.000 kr.

Beskatning efter afskrivningsloven:

bygning 1 (440.000 - 440.000)	0 kr.
bygning 2 (260.000 - 260.000)	<u>0 kr.</u>
	0 kr.

Beskatning efter

ejendomsavancebeskatningsloven:

Afståelsessum	800.000 kr.
Anskaffelsessum	<u>1.000.000 kr.</u>
Tab	200.000 kr.

Tab, der kan fradrages efter ejendoms-
avancebeskatningsloven

100.000 kr.

Det »reelle« tab på 200.000 kr. svarer herved til tabet opgjort efter ejendomsavancebeskatningsloven, men da der allerede er fratrukket 100.000 kr. som afskrivninger, skal tabet efter ejendomsavancebeskatningsloven reguleres med de foretagne afskrivninger.

Eksemplet viser således, at der også er behov for at regulere tabet efter ejendomsavancebeskatningsloven med de foretagne afskrivninger efter afskrivningsloven i de situationer, hvor der konstateres et tab efter ejendomsavancebeskatningsloven på en ejendom, hvor der indgår afskrivningsberettigede bygninger, selv om der ikke fremkommer et direkte tab ved avanceopgørelsen efter afskrivningsloven.