

Eksempler på virkningen af lovforslaget ved salg af landbrugsejendom (ekskl. stuehus).

	Eksempel 1		Eksempel 2		Eksempel 3	
	Gld. regler	Forslag	Gld. regler	Forslag	Gld. regler	Forslag
	(1000 kr.)	(1000 kr.)	(1000 kr.)	(1000 kr.)	(1000 kr.)	(1000 kr.)
Salgssum for ejendommen (ekskl. stuehus)	800	800	1.200	1.200	1.600	1.600
– heraf bygning	200	200	600	600	1.000	1.000
grund	600	600	600	600	600	600
	Afskrivningsloven					
Salgssum for bygning	200	200	600	600	1.000	1.000
Nedskrevet værdi	500	500	500	500	500	500
Tabsfradrag	0	-300				
Genvundne afskrivninger ¹⁾			100	100	400	400
Ikke genvundne afskrivninger ¹⁾	-300	-300	-200	-200	0	0
Fradrag i alt	-300	-600	-200	-200	0	0
	Ejendomsavancebeskatningsloven					
Anskaffelsessum	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Modregnet tabsfradrag		-300				
Modregnet ikke genvundne afskrivninger		-300		-200		
Reguleret anskaffelsessum	1.000	400	1.000	800	1.000	1.000
Salgssum	800	800	1.200	1.200	1.600	1.600
Fortjeneste ²⁾	-200	400	200	400	600	600

1) Genvundne afskrivninger opgjort efter gældende regler indgår i den skattepligtige indkomst med 90 pct. Efter forslaget vil tab også indgå i den skattepligtige indkomst med 90 pct.

2) Fortjeneste beskattes som kapitalindkomst (marginalt 58,7 pct. i 1998). Tab kan kun modregnes i avance på andre ejendomme. Afhængig af ejertid nedsættes fortjeneste/tab med op til 30 pct. Den (effektive) marginaleskatteprocent er 41,1 pct. ved ejertid på mere end 8 år.

Eksempel 4 (Helsalg med indeksering):

Ejendommen sælges til 1,2 mill. kr. Sælger anvender ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A (indeksering). Der fremkommer delvist beskatning af genvundne afskrivninger på den afskrivningsberettigede

bygning efter afskrivningsloven. Der er endvidere foretaget fradrag på 100.000 kr. for værdiforringelse af ejendommen som følge af udnyttelse af forekomster af grus, ler m.v.

Køb (år 1):

Købesummen fordeler sig således:

bygning
grund

800.000 kr.
200.000 kr.

1.000.000 kr.

Afskrivninger:

Afskrivningsgrundlag
Foretagne afskrivninger

år 1 40.000 kr.
år 2 30.000 kr.
år 3 15.000 kr.
år 4 15.000 kr.

800.000 kr.

I alt
Nedskrevet værdi:

100.000 kr.
700.000 kr.