

Oprindelig anskaffelsessum
Ikke-genvundne afskrivninger
i alt

Gældende regler	Lovforslag
1.665.000 kr.	1.665.000 kr.
—	400.000 kr.
1.665.000 kr.	1.265.000 kr.

Beskatning efter ejendomsavancebeskatningsloven:

Afståelsessum
Reguleret anskaffelsessum
Fortjeneste

Gældende regler	Lovforslag
3.000.000 kr.	3.000.000 kr.
1.665.000 kr.	1.265.000 kr.
1.335.000 kr.	1.735.000 kr.

I eksemplet er fradragene efter afskrivningsloven de samme efter gældende regler og lovforslaget, men fortjenesten ved salget er 400.000 kr. højere efter lovforslaget svarende til, at de ikke genvundne afskrivninger reducerer anskaffelsessummen. Hvis der på ejendommen havde været en bygning, som er nedrevet, vil de foretagne afskrivninger på den nedrevne bygning først fragå anskaffelsessummen ved salget af stuehuset m.v.

Særlige delafståelsestilfælde

Stk. 6 omhandler den særlige situation, hvor der afstås en del af en ejendom, der på afståelsestidspunktet helt eller delvist benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1.

Efter bl.a. pkt. 4.9. i cirkulære nr. 166 af 12. september 1994 om ejendomsavancebeskatningsloven kan den skattepligtige ved delsalg overføre en del af anskaffelsessummen fra afskrivningsberettigede bygninger og installationer til anskaffelsessummen for jorden. Den del, der kan overføres, opgøres som det værditab - pga. den nedsatte erhvervsmæssige værdi - frasalget af jorden udløser på driftsbygningerne. Værditabet opgøres i princippet skønsmæssigt. Bortsælges hele eller næsten hele jorden til en landbrugsejendom, kan hele anskaffelsessummen for driftsbygningerne med fradrag af en såkaldt garageværdi dog overføres til jordens anskaffelsessum. Garageværdien er den værdi driftsbygningerne har uden jordtilliggende. Overførslen nedsætter ejendomsavancen på jorden.

Bestemmelsen gælder i princippet alle ejendomme men har i praksis formentligt primært betydning for landbrugsejendomme, hvor frasalget af hovedparten af jorden betyder, at handelsværdien på driftsbygningerne beliggende på restparcellen falder ned til garageværdien. Tilsvarende gælder, hvor det er stuehuset sammen med driftsbygningerne, der frasælges separat.

Hjemmelen til en sådan overførsel af anskaffelses-

summer, der ikke er i overensstemmelse med almindelige skatteretlige principper, forekommer ikke klar, og den foreslås derfor ophævet for fremtiden. Det er således hensigten at ophæve denne del af cirkulæret.

I de tilfælde, hvor den afståede ejendom er erhvervet før den 19. maj 1993 - og hvor den skattepligtige (ved afståelsen) vælger at fastsætte anskaffelsessummen efter enten:

- den ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 med et tillæg på 10 pct., jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3, 1. pkt., nr. 1, eller
- den ansatte ejendomsværdi pr. 1. januar 1993 med et tillæg på 10 pct. og med et tillæg af et beløb opgjort som halvdelen af forskellen mellem denne værdi og værdien pr. 1. januar 1996, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3, 1. pkt., nr. 2, eller
- en særlig vurdering efter vurderingslovens § 4 B, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 3, 2. pkt.,

foreslås reglen dog af praktiske årsager bevaret (og lovfæstet). Ved lovfæstelsen foreslås også en objektivisering af reglen.

Årsagen til at reglen delvis bevares (og lovfæstes) er, at det i tilfælde, hvor man som anskaffelsessum anvender indgangsværdierne i § 4, stk. 3, 1. eller 2. pkt., næppe er muligt med tilstrækkelig sikkerhed at udfinde den præcise anskaffelsessum for jorden.

For landbrugsmæssigt benyttet jord i landzone er grundværdien på grund af bestemmelsen i vurderingslovens § 14 (bondegårdsreglen) ikke udtryk for handelsværdien på jorden. Da ejendomsværdien på hele ejendommen skal svare til handelsværdien, jf. vurderingslovens § 9, anvendes i vurderingsarbejdet begrebet *tillægsparcelværdi* som udtryk for forskellen mellem handelsværdien og grundværdien for landbrugsarealerne.

Tillægsparcelværdien opgøres som en tillægsprocent, der er udtryk for, hvor meget handelsværdien af landbrugsjorden er større end grundværdien. Tillægsprocenten udgør alt efter prisniveauet i de forskellige