

bragt i en anden erhvervsejendom kan undgå beskatning, hvis den anden erhvervsejendom ændrer klassifikation til en ejerbolig.

Et typisk eksempel er en frisør, der afstår en erhvervsejendom. I stedet erhverves en villa, hvor en del af villaen indrettes som frisørsalon, og fortjenesten ved afståelse af frisørforretningen anbringes i den erhvervsmæssige del af ejendommen. 6 år senere går frisøren på pension og salonens arealer omdannes til beboelse. Senere kan den pensionerede frisør sælge ejendommen skattefrit.

Med de foreslåede ændringer fjernes denne uhenigtsmæssighed. Det foreslås, at den fortjeneste, der er anbragt i en erhvervsejendom, der har ændret klassifikation til en ejerbolig omfattet af parcelhusreglen, beskattes, når den omklassificerede erhvervsejendom afstås. Fortjenesten ved afståelse af den første ejendom beskattes på samme måde som hvis fortjenesten var blevet beskattet ved den oprindelige afståelse.

## 2. De gældende regler

Beskatning af fortjeneste ved afståelse af en erhvervsejendom kan udskydes ved genanbringelse i en ny erhvervsejendom. Ved blandede ejendomme skal fortjenesten anbringes i den erhvervsmæssige del af ejendommen.

Princippet for genanbringelsesreglerne i ejendomsavancebeskatningsloven er, at beskatningen af fortjeneste ved afståelse af en erhvervsejendom udskydes, hvis fortjenesten anbringes i en anden erhvervsejendom. Beskatningen finder først sted, når den anden ejendom sælges. Rent teknisk sker dette ved, at anskaffelsessummen for den anden ejendom reduceres med den fortjeneste, der vedrører den første ejendom.

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A kan en skattepligtig ved at genanskaffe en ny ejendom i forbindelse med afståelse af en fast ejendom udskyde beskatningen til en senere ejendomsafståelse. Ifølge ejendomsavancebeskatningslovens § 6 C kan fortjenesten ved afståelse af en fast ejendom genanbringes i udgifterne ved ombygning, tilbygning eller nybygning på en fast ejendom. Den skattepligtige har således valgfrihed mellem at lade sig beskatte ved afståelsen af ejendommen eller at udskyde beskatningen til en senere afståelse ved at modregne fortjenesten i anskaffelsessummen for den nyerhvervede ejendom eller i udgifterne ved ombygningen, tilbygningen eller nybygningen på en fast ejendom.

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 10 er der mulighed for at udskyde beskatningen, hvis ejeren har modtaget en erstatnings- eller forsikringssum og foretager genopførelse af den skadelidte ejendom. I så

fald kan ejeren anbringe den del af erstatnings- eller forsikringssummen, der ikke er skattefri, i den genopførte ejendom. Ved udskydelse af beskatningen efter § 10 skal der også ske udskydelse af beskatningen af genvundne afskrivninger efter afskrivningsloven.

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A kan alene den del af fortjenesten, der vedrører den del af den afståede ejendom, som blev anvendt erhvervsmæssigt i ejerens eller dennes samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, genanbringes. Endvidere kan fortjenesten kun anvendes til at nedsætte anskaffelsessummen for den del af den erhvervede ejendom, der anvendes erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlevende ægtefælles virksomhed.

Fortjenesten, der kan anbringes, opgøres efter de sædvanlige regler i ejendomsavancebeskatningsloven som forskellen mellem anskaffelsessummen reguleret med 10.000 kr. - tillæg og tillæg for vedligeholdelses- og forbedringsudgifter over 10.000 kr. og afståelsessummen. Genanbringelse sker med hele den del af fortjenesten, der vedrører den erhvervsmæssige del uden bundfradrag og ejertidsnedslag efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 2 og 3.

Erhvervsvirksomhed omfatter ikke udlejning af fast ejendom, hvad enten, der er tale om udlejning til beboelse eller udlejning til en lejer, der anvender ejendommen til erhvervsmæssig virksomhed. Bortforpagtning af ejendomme, der helt eller delvist benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage samt skovbrugsejendomme, anses ikke for udlejning.

Endvidere anses den del af den afståede ejendom henholdsvis den erhvervede ejendom, som udgør boligdelen, ikke i denne forbindelse for anvendt erhvervsmæssigt. Den del af fortjenesten, der vedrører boligdelen, kan således aldrig genanbringes, og der kan aldrig ske nedsættelse af den del af anskaffelsessummen, der vedrører boligdelen. Reglen har f.eks. betydning, hvor den erhvervede ejendom er en landbrugsejendom, hvor hele ejendommen bortforpagtes/udlejes. Selvom udlejning af landbrugsejendom anses for erhvervsmæssig virksomhed, kan der ikke ske genanbringelse i den del af anskaffelsessummen, der vedrører stuehuset med tilhørende grund og have, da stuehuset kan afstås skattefrit.

Desuden kan der aldrig ske genanbringelse i anskaffelsessummen for ejendomme, der er omfattet af parcelhusreglen. Dette gælder uanset, om der er tale om en- og to familiehuse, ejerlejligheder eller sommerhuse, hvor der også indgår erhvervsmæssig anvendelse, idet de pågældende ejendomme kan sælges skattefrit, når blot mindst 50 pct. af ejendomsværdien er henført til beboelse.