

Udskriftsdato: 18. december 2025

AFG nr 9641 af 19/02/2008 (Gældende)

Genanbringelse af ejendomsavance i svensk skovejendom

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.,
SKAT, j.nr. 08-134903

Genanbringelse af ejendomsavance i svensk skovejendom

Spørgsmål

Kan skattemyndigheden bekræfte, at spørger helt eller delvis kan udskyde beskatningen af ejendomsavance ved genanbringelse af fortjenesten fra det forestående salg i den tidligere på året købte svenske skovbrugsejendom?

Kan skattemyndigheden tiltræde, at fordelingen af anskaffelsessummen for den svenske ejendom sker i forhold til "Taxeringsværdet 2005" som er seneste kendte offentlige svenske ejendomsværdi forud for anskaffelsen?

Svar

Ja, se dog SKATs indstilling og begrundelse.

Ja.

Beskrivelse af de faktiske forhold

Spørger ejer en landbrugsejendom på i alt 22 ha jord.

Spørger driver skov- og landbrug, dels på landbrugsejendommen og dels gennem et interessentskab. Der er tale om økologisk markbrug, pyntegrønt og juletræer samt gavntre.

Spørger har via ejendomsmægler fået udarbejdet tilbudsmateriale til brug for delsalg af 13,6 ha landbrugsjord af i alt 22 ha fra ejendommen. Delsalget forventes at medføre en ejendomsavance.

Efter delsalget af ejendommen vil spørger fortsat drive skov- og landbrug. Landbrugsdelen bliver reduceret, men skovbrugsdriften bliver udvidet betydelig, idet spørger har erhvervet en svensk skovejendom.

Ultimo februar 2007 erhvervede spørger en svenske skovejendom for 3 mio. SEK. Ejendommen er på i alt 94,3 ha, hvoraf 57,4 ha er regulær produktionsskov. Der er 17,7 ha. skov i bjerget/lavt terræn, 17,0 ha landbrugsjord og 2,2 ha øvrige arealer. På ejendommen er der 165 m² beboelse samt 660 m² driftsbygninger. Beboelsesarealet vil spørger anvende privat i forbindelse med ferie og arbejdsophold.

Det fremgår af salgsopstillingen, at skovejendommens samlede vurdering for år 2005 er på 1.308.000 SEK. Det fremgår endvidere, at ifølge den svenske ejendomsvurdering (Taxeringsværdi) er vurderingen fordelt således:

Skogsmarksværdi

759.000 SEK

Ekonomibyggnadsværdi

83.000 SEK

Tomtmarksværdi

73.000 SEK

Bostadsbyggnadsværdi

170.000 SEK

Åkermarksværdi

159.000 SEK

Impedimentværdi

64.000 SEK

Det fremgår således, at beboelsesdelen udgør 170.000 SEK af i alt 1.308.000 SEK svarende til 13 pct. Med en anskaffelsessum på 3 mio. SEK beregnes beboelsesdelen til 390.000 SEK. Den erhvervsmæssige andel udgør herefter 2.610.000 SEK (svarende til ca. 2.114.000 DKK).

Der er væsentlig hugstmulighed på kort sigt og med nuværende aldersfordeling vil der ligeledes på lang sigt vær jævnt og godt hugspotentiale.

Der er fremsendt en opdatering af den eksisterende skovbrugsplan for perioden 2002-2012 fra en skov- og landskabsingeniør. Det kan oplyses, at spørger og skov- og landskabsingeniøren i fællesskab ejer skovejendom i Danmark.

Det fremgår heraf, at af den nuværende skov på ca. 4.500 m³ vedmasse har ca. 3.600 m³ en alder på 50 år eller derover. 2.700 m³ vedmasse vil kunne sælges over de næste 5 år. Det fremgår af skovbrugsplanen, at ved slutningen af den nuværende skovbrugsplan, vil der være 3.100 m³ vedmasse på ejendommen. Tilvæksten beregnes til ca. 300 m³ pr. år.

Det er skov- og landskabsingeniørens vurdering, at det er muligt i den næste skovbrugsplan for perioden 2013-2023 fortsat at tilrettelægge skovning/drift på en skovbrugsmæssigt forsvarligt plan.

Hugsten er værdiansat til en nettopris på rod til 360 SEK for al hugst. I afregningsprisen er køber af træet forpligtet til at forestå genbeplantning ligesom køber afholder alle omkostninger med skovning og bortkørsel.

Genbeplantning vil derfor være omkostningsfri for spørger, men der forventes at være omkostninger til gødskning og sprøjtning, udtynding og vedligeholdelse, forsikringer og skatter samt administration.

Spørger forventer at have indtægter fra afdrift, udtynding samt udleje af landbrugsjord og bygninger.

Der forventes et gennemsnitligt nettoresultat på skovdriften på 118.000 SEK.

Der er endvidere jagtret på ejendommen. Jagtretten var på overdragelsestidspunktet udlejet indtil 30. juni 2007. Jagtretten er ikke udlejet fra den 30. juni 2007, men det er hensigten, at jagtretten fortsat vil blive forsøgt udlejet.

De 17 ha landbrugsjord er bortforpagtet, og det er spørgers intention at landbrugsjorden fortsat skal være bortforpagtet.

Spørger forbliver fuldt skattepligtig til Danmark.

Spørgers eventuelle opfattelse ifølge anmodning og bemærkninger til sagsfremstilling

Parterne har ikke fordelt købesummen i aftalen. Idet der kun kan genanbringes i den erhvervsmæssige del vil det være formålstjenligt samtidig med svaret på om der kan genanbringes også at opnå enighed om størrelsen af genanbringelsesmuligheden.

Den eneste forhåndenværende fordelingsnøgle er "Taxeringsværdet 2005", hvilken efter repræsentantens mening umiddelbart giver en passende fordeling. Alternativt skal der foretages en konkret "objektiv" svensk vurdering af ejendommen, hvilket nok virker noget omstændigt.

SKATs indstilling og begrundelse

Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, der ikke er erhvervet som led i den skattepligtiges næring, skal som udgangspunkt medregnes ved indkomstopgørelsen efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven (EBL).

Efter EBL § 6 A kan en skattepligtig dog i visse tilfælde ved at genanskaffe en ny ejendom i forbindelse med afståelse af en fast ejendom udskyde beskattningen af fortjeneste ved afståelse af en fast ejendom til en senere ejendomsafståelse.

Den skattepligtige kan således vælge mellem at lade sig beskatte ved afståelsen af ejendommen eller at udskyde beskattningen til en senere afståelse ved at modregne fortjenesten i anskaffelsessummen for den nyerhvervede ejendom.

Der kan alene ske genanbringelse af den del af fortjenesten, der vedrører den del af den afståede ejendom, som blev anvendt erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, dvs. den skattepligtige del af fortjenesten. Endvidere kan fortjenesten kun anvendes til at nedsætte anskaffel-

sessummen for den del af den erhvervede ejendom, der anvendes erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlevende ægtefælles virksomhed.

Den del af den afståede ejendom henholdsvis den erhvervede ejendom som udgør boligdelen, anses 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. Det samme er tilfældet med de friarealer og driftsbygninger, som ikke indgår i den etablerede erhvervsmæssige aktivitet.

Det er bl.a. en betingelse for anvendelse af reglerne om genanbringelse, at spørger enten erhverver fast ejendom i indkomståret forud for det indkomstår, hvori spørger har afstået den faste ejendom, i samme indkomstår eller senest i det indkomstår, der følger efter afståelsesåret.

Det er endvidere en betingelse, at spørger senest for det indkomstår, hvori erhvervelsen finder sted, begærer nedsættelsesreglen anvendt ved indsendelse af rettidig selvangivelse, jf. EBL § 6 A, stk. 2.

Der gælder særlige regler for genanbringelse i fast ejendom i udlandet. Genanbringelse i udenlandsk ejendom er således yderligere betinget af, at ejeren, når denne er en fysisk person, på nedsættelsestidspunktet er skattepligtig til Danmark efter § 1 i kildeskatteloven uden at være hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland i henhold til bestemmelserne i en dobbeltbeskatningsoverenskomst.

SKAT kræver en særdeles holdbar dokumentation, når genanbringelsesreglerne anvendes i forbindelse med erhvervelse af en ejendom, der kunne tænkes egnet til et privat eller hobbypræget formål. Efter SKATs opfattelse er det spørger, der skal løfte bevisbyrden for, at der foreligger erhvervsmæssig virksomhed i forbindelse med den erhvervede ejendom.

Det er i nærværende bindende svar oplyst, at spørger fortsat vil forblive fuldt skattepligtig til Danmark.

På baggrund af den fremlagte udtalelse fra skov- og landskabsingeniøren og det i øvrigt modtagne materiale omkring den fremtidige skovdrift samt under hensyntagen til, at skovejendommen har en sådan størrelse, at den kan forventes at give et passende overskud, finder SKAT, at skoven vil kunne drives erhvervsmæssigt.

Som følge heraf er det SKATs opfattelse, at betingelsen om at den erhvervede den svenske skovbrugs-ejendom, som fortjenesten skal genanbringes i, anvendes erhvervsmæssigt.

For at genanbringelsesreglerne kan finde anvendelse, er det en forudsætning, at spørger afstår ejendom og herved realiserer ejendomsavance i 2008. Det er endvidere en betingelse, at spørger senest for det indkomstår, hvori afståelsen finder sted, begærer nedsættelsesreglen anvendt ved indsendelse af rettidig selvangivelse.

SKAT skal tilføje, at det ved ovenstående er forudsat, at den del af anskaffelsessummen for den erhvervede skovejendom, hvori avancen vil skulle genanbringes, er opgjort i overensstemmelse med den foretagne fordeling af ejendommens værdi ved den senest foretagne ejendomsvurdering i Sverige.

Genanbringelsen kan kun ske i den forholdsmæssige del af købesummen, der kan henføres til den del af den samlede ejendom, der direkte anvendes til den valgte form for skovdrift. Når der investeres i svenske skovejendomme etableres der en særegen produktionsform, hvor kun selve skovarealet indgår i den erhvervsmæssige virksomhed. Genanbringelsesreglerne giver ikke mulighed for at genanbringe ejendomsavance i driftsbygninger og naturområder, der ikke indgår i en erhvervsmæssig drift. Der vil endvidere heller ikke kunne ske genanbringelse i beboelsesarealer.

Endelig skal SKAT tilføje, at reglerne om genanbringelse i § 6 A i ejendomsavancebeskatningsloven ikke omfatter udskydelse af beskatning af genvundne afskrivninger på erhvervsmæssige ejendomme, jf. afskrivningslovens § 21.

På baggrund af ovenstående, indstiller SKAT, at spørgsmål 1, om skattemyndigheden kan bekræfte, at spørger helt eller delvis kan udskyde beskatningen af ejendomsavance ved genanbringelse af fortjenesten

fra det forestående salg i den tidligere på året købte svenske skovbrugsejendom, besvares med et ja, såfremt betingelserne i EBL § 6 A, i øvrigt er opfyldt.

SKAT indstiller endvidere, at spørgsmål 2, om skattemyndigheden kan tiltræde, at fordelingen af anskaffelsessummen for den svenske ejendom sker i forhold til "Taxeringsværdet 2005" som er seneste kendte offentlige svenske ejendomsværdi forud for anskaffelsen, besvares med et ja.

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder SKATs indstilling og begrundelse.

Svaret er bindende for skattemyndighederne i følgende periode

I 5 år, der regnes fra modtagelsen af svaret jf. SFL § 25, stk. 1.