

Udskriftsdato: 15. december 2025

LBK nr 1200 af 30/09/2013 (Historisk)

Bekendtgørelse af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (Ejendomsavancebeskatningsloven)

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin., j.nr. 13-0249585

Senere ændringer til forskriften

LOV nr 202 af 27/02/2015 § 8 - LOV nr 652 af 08/06/2016 § 4 - LOV nr 688 af 08/06/2017 § 9 -

LOV nr 1555 af 19/12/2017 § 8 - LOV nr 278 af 17/04/2018 § 2

Bekendtgørelse af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom

(Ejendomsavancebeskatningsloven)¹⁾

Herved bekendtgøres lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 891 af 17. august 2006, med de ændringer der følger af § 4 i lov nr. 335 af 7. maj 2008, § 6 i lov nr. 462 af 12. juni 2009, § 18 i lov nr. 521 af 12. juni 2009, § 5 i lov nr. 525 af 12. juni 2009, § 4 i lov nr. 725 af 25. juni 2010, § 2 i lov nr. 1560 af 21. december 2010, § 2 i lov nr. 254 af 30. marts 2011, § 13 i lov nr. 1382 af 28. december 2011 og § 2 i lov nr. 433 af 16. maj 2012.

§ 1. Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom medregnes til den skattepligtige indkomst efter reglerne i denne lov.

Stk. 2. Loven gælder ikke for fortjeneste eller tab ved afståelse af fast ejendom, der er erhvervet som led i den skattepligtiges næringsvej.

§ 1 A. Afståelse eller opgivelse af retten i henhold til kontrakt om opførelse af en bygning m.v. eller en kontrakt om ombygning af eller tilbygning til en bygning m.v. (entreprisekontrakt) sidestilles ved anvendelse af reglerne i denne lov med afståelse af fast ejendom. Fortjeneste eller tab ved afståelse eller opgivelse af en entreprisekontrakt opgøres som forskellen mellem afståelsessummen for retten i henhold til kontrakten og anskaffelsessummen for denne.

§ 2. Erstatnings- og forsikringssummer sidestilles med salgssummer, jf. dog §§ 10 og 11.

Stk. 2. Overdragelse af fast ejendom som gave eller arveforskud sidestilles med salg. Erhvervelse af fast ejendom ved gave eller arveforskud sidestilles med køb.

§ 3. Er en afstået fast ejendom erhvervet ved gave eller arveforskud, benyttes den værdi, der er lagt til grund ved beregningen af gaveafgift eller indkomstskat af erhvervelsen, som udgangspunkt for beregningen af fortjeneste ved afståelsen. Har erhvervelsen ikke været gaveafgifts- eller indkomstskattepligtig, anvendes den pågældende faste ejendoms værdi i handel ogandel på erhvervelsestidspunktet som udgangspunkt.

Stk. 2. Er afståelse sket ved gave eller arveforskud, betragtes den værdi, der lægges til grund ved beregningen af gaveafgift eller indkomstskat i forbindelse med overdragelsen, som afståelsessum. Er overdragelsen hverken gaveafgifts- eller indkomstskattepligtig, betragtes værdien i handel ogandel på overdragelsestidspunktet som overdragelsessum.

§ 3 A. Ved afståelse af en del af en fast ejendom forstås afståelser, hvor et areal overdrages efter reglerne om arealoverførsel, eller hvor der overdrages en del af en fast ejendom betinget af udstykning.

§ 4. Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom opgøres som forskellen mellem på den ene side afståelsessummen omregnet efter stk. 4 og på den anden side anskaffelsessummen opgjort efter stk. 2 eller stk. 3 og reguleret efter § 5 eller § 5 A, jf. dog stk. 8.

Stk. 2. Anskaffelsessummen omregnes til kontantværdi, der beregnes ved, at den kontante del af anskaffelsessummen lægges sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter på anskaffelsestidspunktet.

Stk. 3. Er den afståede ejendom erhvervet før den 19. maj 1993, opgøres den skattepligtiges anskaffelsessum som enten

- 1) ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med et tillæg på 10 pct. eller
- 2) ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med et tillæg på 10 pct. og med tillæg af et beløb opgjort som halvdelen af forskellen mellem denne værdi og ejendomsværdien pr. 1. januar 1996.

Den skattepligtige kan i stedet for opgørelse af anskaffelsessummen efter 1. pkt. vælge at anvende en ansættelse af værdien af den faste ejendom pr. 19. maj 1993, der er foretaget efter den dagældende

bestemmelse i vurderingslovens § 4 B. Uanset 1. og 2. pkt. kan den skattepligtige, hvis den faktiske anskaffelsessum omregnet til kontantværdi efter stk. 2 og reguleret efter § 4 A samt tillagt vedligeholdelses- og forbedringsudgifter afholdt inden den 1. januar 1993 er højere end værdien efter 1. og 2. pkt., i stedet vælge at benytte denne anskaffelsessum. Udgifter, som nævnt i § 5, stk. 2, 4.-7. pkt., medregnes ikke. Anskaffelsessummen for ejendomme, der er beliggende i udlandet, er værdien i handel og vandel den 19. maj 1993. Den i 3. og 4. pkt. nævnte faktiske anskaffelsessum kan dog anvendes, hvis denne er højere end værdien i handel og vandel den 19. maj 1993. For ejendomme, der er eller har været omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, skal den skattepligtige ved opgørelse af fortjenesten efter denne lov benytte den anskaffelsessum, som anvendes eller har været anvendt ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter ligningslovens § 16, stk. 9.

Stk. 4. Afståelsessummen omregnes til kontantværdi, der beregnes ved, at den kontante del af afståelsessummen lægges sammen med kursværdien af de overtagne gældsposter på afståelsestidspunktet. Medmindre kursen på afståelsestidspunktet er under 100, omregnes inkonverterbare lån, der af sælger er stiftet eller overtaget før den 19. maj 1993, til kurs 100, såfremt lånet er stiftet eller overtaget til en kurs på 100 eller derunder.

Stk. 5. Ved afståelse af fast ejendom skal sælger og køber i købsaftale, skøde eller på anden skriftlig måde foretage en fordeling af den samlede kontantomregnede afståelsessum på grund, bygninger, ejerbolig, herunder stuehus samt mælkekvoter omfattet af denne lov.

Stk. 6. Såvel den samlede kontantomregnede afståelsessum som den fordeling på aktiver efter stk. 5, som parterne har aftalt, er undergivet told- og skatteforvaltningens prøvelse. Afgørelsen er bindende for både sælger og køber.

Stk. 7. Ved enhver ændring af sælgers afståelsessum for et aktiv som følge af en ændret skatteansættelse skal købers anskaffelsessum for det pågældende aktiv ændres tilsvarende. Ved enhver ændring af købers anskaffelsessum for et aktiv, skal sælgers afståelsessum for det pågældende aktiv ændres tilsvarende.

Stk. 8. Udgifter til kunstnerisk udsmykning, der er en del af bygningen, og som er omfattet af afskrivningslovens § 44 A, samt foretagne afskrivninger på sådanne udgifter eller tab ved salg af den kunstneriske udsmykning indgår ikke ved opgørelsen af anskaffelsessummen for den pågældende bygning efter reglerne i denne lov. Tilsvarende medregnes værdien af sådanne udsmykninger ikke ved opgørelsen af afståelsessummen for bygningen ved anvendelse af reglerne i denne lov.

§ 4 A. Er den afståede ejendom erhvervet før den 19. maj 1993, kan den skattepligtige regulere den faktiske, kontantomregnede anskaffelsessum fra anskaffelsesåret, dog tidligst fra 1975 og til og med 1993. Reguleringen foretages med følgende procentsatser:

Anskaffelsesår	Reguleringsprocent
1975 eller tidligere	182,4
1976	158,6
1977	140,0
1978	120,2
1979	108,0
1980	93,5
1981	79,9
1982	62,6
1983	49,3
1984	40,2
1985	32,5
1986	27,7
1987	23,6

1988	18,1
1989	12,5
1990	7,7
1991	5,6
1992	3,5
1993	0,0

§ 5. Anskaffelsessummen forhøjes med et tillæg på 10.000 kr. for anskaffelsesåret og hvert af de efterfølgende kalenderår, hvori den skattepligtige har ejet ejendommen. For ejendomme, som er omfattet af § 4, stk. 3, ydes tillægget fra og med 1993. Tillægget gives dog ikke for det kalenderår, hvori ejendommen afstås, medmindre afståelsen sker i samme kalenderår som anskaffelsen. Såfremt den skattepligtige kun afstår en del af en fast ejendom, nedsættes tillægget efter forholdet mellem anskaffelsessummen for hele ejendommen og anskaffelsessummen for den del af ejendommen, der afstås, jf. dog § 9, stk. 3. Såfremt den skattepligtige ejede ejendommen i sameje med andre, udgør tillægget kun så stor en del af 10.000 kr. årlig, som svarer til den skattepligtiges andel af ejendommen.

Stk. 2. Anskaffelsessummen forhøjes endvidere med afholdte udgifter til vedligeholdelse eller forbedring, i det omfang disse har oversteget 10.000 kr. pr. kalenderår. For ejendomme, som er omfattet af § 4, stk. 3, medtages alene udgifter, der er afholdt den 1. januar 1993 eller senere. Såfremt ejendommen er vurderet efter den dagældende bestemmelse i vurderingslovens § 4 B eller er omfattet af § 4, stk. 3, 5. pkt., medtages alene udgifter, der er afholdt efter 19. maj 1993. Vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der har kunnet fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, samt udgifter, der er straksfradraget eller straksafskrevet, og som ikke er omfattet af afskrivningslovens § 21, stk. 2, samt forbedringsudgifter på fredede bygninger, der kan fradrages i efterfølgende indkomstår, kan ikke medregnes. Ved afgørelsen af, om udgifter har kunnet fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, ses der bort fra standardfradrag, der er foretaget frem til og med indkomståret 1999 efter den dagældende bestemmelse i ligningslovens § 15 J. Udgifter, der modsvares af tilskud m.v., der er skattefrie, kan heller ikke medregnes. Tilsvarende gælder udgifter, der er fradraget i 1992 og 1993 efter den dagældende bestemmelse i ligningslovens § 15 N. Såfremt den skattepligtige kun afstår en del af en fast ejendom, medregnes kun udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der vedrører den afståede del af ejendommen. Udgifterne medregnes i disse tilfælde i det omfang, de i det enkelte kalenderår overstiger tillægget efter stk. 1, 4. pkt. Reglerne i 4.-7. pkt. gælder tilsvarende. Såfremt den skattepligtige ejede ejendommen i sameje med andre, medregnes kun udgifter til vedligeholdelse og forbedring, som den skattepligtige har afholdt. Udgifterne medregnes i disse tilfælde i det omfang, de i det enkelte kalenderår overstiger tillægget efter stk. 1, 5. pkt. Reglerne i 4.-7. pkt. gælder tilsvarende. For ejendomme, der er eller har været omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, kan anskaffelsessummen kun forhøjes med forbedringer, der er tillagt ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter ligningslovens § 16, stk. 9. Dette gælder dog ikke for forbedringer foretaget efter det tidspunkt, hvor ejendommen senest har været omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5. 14. pkt. finder dog ikke anvendelse for vedligeholdelses- og forbedringsudgifter på bygninger, der er undergivet fredning i henhold til bygningsfredningsloven, og som ikke kan fradrages ved indkomstopgørelsen.

Stk. 3. Anskaffelsessummen forhøjes tillige med vederlag betalt ved køb eller tildeling af mælkekvoter, der ikke er omfattet af afskrivningslovens § 40 C. Såfremt den skattepligtige er blevet beskattet af kvotens værdi ved tildelingen, kan det beskattede beløb tillægges anskaffelsessummen. Er ejendommen omfattet af § 5 A, forhøjes den regulerede anskaffelsessum efter § 5 A, stk. 1, i det år, hvor mælkekvoten erhverves. Forhøjelse af anskaffelsessummen efter 1. pkt., jf. 3. pkt., er betinget af, at der for den pågældende mælkekvote samtidig skal ske en nedsættelse af anskaffelsessummen efter reglerne i stk. 4, nr. 6, stk. 5, nr. 5, stk. 6 eller stk. 7. Reglen i 4. pkt., finder kun anvendelse, såfremt mælkekvoten er

købt eller tildelt den 19. maj 1993 eller senere og afstås den 18. juni 1993 eller senere. Såfremt den skattepligtige kun afstår en del af en fast ejendom, nedsættes det betalte vederlag efter forholdet mellem anskaffelsessummen for den del af ejendommen, der ikke udgør boligdelen, og anskaffelsessummen for den del af ejendommen, der afstås.

Stk. 4. Anskaffelsessummen nedsættes i afståelsesåret på samme ejendom med

- 1) foretagne afskrivninger, herunder forskudsafskrivninger efter afskrivningsloven, fradragsbeløb efter afskrivningslovens § 24, stk. 5, 1. og 2. pkt., og forlods afskrivninger efter etableringskontoloven eller investeringsfondsloven på bygninger og installationer, såfremt de nævnte afskrivninger m.v. ikke er beskattet som genvundne afskrivninger,
- 2) foretagne afskrivninger, herunder forskudsafskrivninger efter afskrivningsloven, fradragsbeløb efter afskrivningslovens § 24, stk. 5, 1. og 2. pkt., og forlods afskrivninger efter etableringskontoloven eller investeringsfondsloven, og værdiforringelser fradraget efter afskrivningslovens § 23, på nedrevne bygninger og installationer samt nedrivningsfradrag efter afskrivningslovens § 22,
- 3) tab efter afskrivningslovens § 21 og værdiforringelser fradraget efter afskrivningslovens § 23, der ikke er omfattet af nr. 2,
- 4) beløb, som er fradraget ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst som værdiforringelse af ejendommen som følge af udnyttelse af forekomster af grus, ler og kalk m.v. på ejendommen, jf. afskrivningslovens § 38, eller som følge af nedgang i jordens landbrugsmæssige værdi ved den nævnte udnyttelse,
- 5) udgifter afskrevet efter afskrivningslovens § 27, og
- 6) vederlag, der modtages for afståelsen af en mælkekvote, der ikke er omfattet af afskrivningslovens § 40 C.

Stk. 5. Stk. 4 finder tilsvarende anvendelse i tilfælde, hvor der afstås en del af en ejendom. Nedsættelse foretages efter følgende principper:

- 1) Nedsættelse efter stk. 4, nr. 1 og 3, foretages kun, hvis der afstås en afskrivningsberettiget bygning eller installation, hvorpå der er foretaget afskrivninger, herunder forskudsafskrivninger efter afskrivningsloven, fradragsbeløb efter afskrivningslovens § 24, stk. 5, 1. og 2. pkt., og forlods afskrivninger efter etableringskontoloven eller investeringsfondsloven, eller givet fradrag for tab eller værdiforringelse. Det nedsættelsespligtige beløb henføres til den del af ejendommen, hvorpå afskrivningerne m.v. er foretaget eller tabet eller værdiforringelsen vedrører.
- 2) Nedsættelse efter stk. 4, nr. 2, foretages kun, hvis der afstås jordarealer, hvor de nedrevne bygninger og installationer har været beliggende. Det nedsættelsespligtige beløb henføres til denne del af jorden.
- 3) Nedsættelse efter stk. 4, nr. 4, foretages kun, hvis der afstås jordarealer, hvorpå der er sket udnyttelse af forekomster af grus, ler og kalk m.v. Det nedsættelsespligtige beløb henføres til denne del af jorden.
- 4) Nedsættelse efter stk. 4, nr. 5, foretages kun, hvis der afstås jordarealer, hvorpå der er opført drænings- og markvandingsanlæg, som er afskrevet efter afskrivningslovens § 27. Det nedsættelsespligtige beløb henføres til denne del af jorden.
- 5) Nedsættelse efter stk. 4, nr. 6, foretages ved, at det nedsættelsespligtige beløb forholdsmæssigt henføres til den afståede del af ejendommen og den del af reste ejendommen, der ikke udgør boligdelen, efter forholdet mellem anskaffelsessummen for den afståede del af ejendommen og anskaffelsessummen for den del af ejendommen, der ikke udgør boligdelen.

Stk. 6. Afstås en del af en fast ejendom, der på afståelsestidspunktet helt eller delvis benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1, og anvendes reglerne i § 4, stk. 3, 1. eller 2. pkt., ved opgørelsen af anskaffelsessummen, overføres en forholdsmæssig andel af tillægsparelværdien eller den tekniske værdi, hvis denne er højere, til anskaffelsessummen for jorden. Det overførselsberettigede beløb opgøres som tillægsparelværdien/den tekniske værdi nedsat med

- 1) foretagne afskrivninger, herunder forskudsafskrivninger efter afskrivningsloven, fradragsbeløb efter afskrivningslovens § 24, stk. 5, 1. og 2. pkt., og forlodsafskrivninger efter etableringskontoloven eller investeringsfondsloven, på bygninger og installationer beliggende på ejendommen,
- 2) foretagne afskrivninger m.v. som nævnt i stk. 4, nr. 2, og
- 3) den nedskrevne værdi på ejendommens bygninger og installationer.

Nedsættelse efter nr. 1-3 foretages alene med afskrivninger m.v. og den nedskrevne værdi på bygninger og installationer, der er indgået i ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 eller en vurdering efter den dagældende bestemmelse i vurderingslovens § 4 B. Anskaffelsessummen for den del af ejendommen, hvorfra der overføres en del af anskaffelsessummen, nedsættes med det overførte beløb. Stk. 4 og 5 finder tilsvarende anvendelse, idet nedsættelsen efter stk. 5, nr. 5, foretages efter overførslen efter 1. og 2. pkt.

Stk. 7. Er ejendommen omfattet af § 5 A, foretages nedsættelsen med beløb efter stk. 4-6, jf. stk. 8, i den regulerede anskaffelsessum efter § 5 A i det år, hvori beløbet er fradraget ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Nedsættelsespligtige beløb efter stk. 4, nr. 1, henføres til de år, hvor der er afskrevet på ejendommens bygninger eller installationer efter forholdet mellem de samlede foretagne afskrivninger m.v. i de pågældende år. Nedsættelse efter stk. 4, nr. 6, ved afståelse af mælkekvoter foretages dog i det år, hvor mælkekvoten afstås.

Stk. 8. For ejendomme omfattet af § 4, stk. 3, 1., 2., eller 5. pkt., skal nedsættelse af anskaffelsessummen efter stk. 4, nr. 1, jf. stk. 5-7, med foretagne afskrivninger, herunder forskudsafskrivninger efter afskrivningsloven, fradragsbeløb efter afskrivningslovens § 24, stk. 5, 1. og 2. pkt., og forlodsafskrivninger efter etableringskontoloven eller investeringsfondsloven, kun ske med afskrivninger m.v. foretaget i indkomståret 1993 eller senere. Nedsættelsespligtige beløb efter stk. 4, nr. 1, jf. stk. 5-7, henføres til indkomståret 1993 eller senere efter forholdet mellem de samlede foretagne afskrivninger m.v. på ejendommens bygninger og installationer og de afskrivninger m.v., der er foretaget i indkomståret 1993 eller senere. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse for nedsættelsespligtige beløb efter stk. 4, nr. 2-5, jf. stk. 5-7. Nedsættelse af anskaffelsessummen med vederlag for afståelse af en mælkekvote, jf. stk. 4, nr. 6, og stk. 5-7, skal kun ske for mælkekvoter afstået den 18. juni 1993 eller senere.

§ 5 A. Den skattepligtige kan regulere anskaffelsessummen efter § 4, stk. 2, med den procent beregnet med en decimal, hvormed reguleringstallet i personskattelovens § 20 er ændret fra anskaffelsesåret til indkomståret 2009 ganget med ændringen fra indkomståret 2013 til afståelsesåret for ejendomme, der på afståelsestidspunktet benyttes til landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1 eller 7. For ejendomme, der er omfattet af § 4, stk. 3, reguleres anskaffelsessummen fra og med kalenderåret 1993.

Stk. 2. Det beløb, som anskaffelsessummen forhøjes med efter § 5, stk. 1, reguleres efter stk. 1 fra det kalenderår, tillægget vedrører, til det kalenderår, hvori ejendommen afstås.

Stk. 3. Det beløb, som anskaffelsessummen forhøjes med efter § 5, stk. 2, reguleres efter stk. 1 fra kalenderåret for vedligeholdelsesarbejdets eller forbedringens fuldførelse til det kalenderår, hvori ejendommen afstås.

§ 6. Den opgjorte fortjeneste ved afståelse af fast ejendom medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, jf. dog stk. 2-6.

Stk. 2. Ved afståelse af ejendomme, der på afståelsestidspunktet benyttes til landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, eller blandet benyttede ejendomme, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1 eller 5 eller stk. 7, 1. og 2. pkt., medregnes den opgjorte fortjeneste efter fradrag efter stk. 4, dog kun i det omfang denne overstiger et bundfradrag med et grundbeløb på 268.600 kr. (2010-niveau). Anvendelse af reglerne i 1. pkt. er betinget af, at ejendommen på afståelsestidspunktet har været ejet i mindst 5 år, og at afståelsen omfatter stuehuset med tilhørende grund og have eller ejerboligen. Endvidere er anvendelse af reglerne i 1. pkt. betinget af, at ejendommen har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har været omfattet

af vurderingslovens § 33, stk. 1 eller 5 eller stk. 7, 1. og 2. pkt. Der kan anvendes ét bundfradrag pr. ejendom. Såfremt den skattepligtige ejer ejendommen i sameje med andre, kan vedkommende kun anvende så stor en del af bundfradraget, som forholdsmæssigt svarer til vedkommendes ejerandel. Reglerne i 1.-5. pkt. finder ikke anvendelse, såfremt anskaffelsessummen er opgjort efter § 5 A. Endvidere finder reglerne i 1.-5. pkt. ikke anvendelse, såfremt der er afstået en del af ejendommen, hvor anskaffelsessummen blev opgjort efter § 5 A, eller hvor den opgjorte fortjeneste blev nedsat efter stk. 3. Grundbeløbet i 1. pkt. reguleres efter personskattelovens § 20.

Stk. 3. I fortjeneste, der i et givet indkomstår er skattepligtig efter stk. 1, kan den skattepligtige fradrage indkomstårets tab ved afståelse af fast ejendom, jf. dog stk. 4. Overstiger årets tab årets fortjenester, kan det overskydende tab fradrages i fortjeneste efter stk. 1 i de følgende indkomstår, jf. dog stk. 6. Tabet kan kun overføres til fradrag i et senere indkomstår, i det omfang det ikke kan rummes i nettofortjenesten ved afståelse af fast ejendom i et tidligere indkomstår.

Stk. 4. Tab ved afståelse af ejendomme, som er omfattet af § 8, kan ikke fradrages, mens tab ved afståelse af ejendomme, som er omfattet af § 9, ikke kan fradrages, for så vidt angår den del af tabet, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have eller ejerboligen. Er tabet opgjort på grundlag af anskaffelsessummen efter § 4, stk. 3, 3. pkt., kan tabet ikke overstige det tab, der kan opgøres ved anvendelse af ejendomsværdien efter § 4, stk. 3, 1. og 2. pkt.

Stk. 5. Overstiger en ægtefælles tab dennes fortjenester ved afståelse af fast ejendom, kan det overskydende beløb i indkomståret overføres til fradrag i den anden ægtefælles fortjenester ved afståelse af fast ejendom, såfremt ægtefællerne er samlevende ved indkomstårets udgang, jf. kildeskattelovens § 4. Tabet kan ligeledes overføres til fradrag i den anden ægtefælles fortjenester ved afståelse af fast ejendom i de følgende indkomstår, hvis tabet ikke kan indeholdes i den skattepligtiges nettofortjeneste ved afståelse af fast ejendom i det pågældende indkomstår, og hvis ægtefællerne er samlevende ved indkomstårets udgang.

Stk. 6. Har den skattepligtige i et indkomstår konstateret en skattepligtig fortjeneste ved afståelse af en del af en fast ejendom, jf. § 3 A, og konstaterer den skattepligtige i det første eller andet indkomstår efter afståelsen et fradragsberettiget tab ved et eller flere yderligere delsalg, jf. § 3 A, af den oprindelig samme ejendom eller ved afståelse af den resterende del af den oprindelig samme ejendom, kan den skattepligtige modregne tabet i denne fortjeneste, i det omfang fortjenesten ikke allerede er udnyttet ved modregning efter stk. 3 eller ved nedsættelse af anskaffelsessummen efter reglerne i § 6 A eller § 6 C. Tabet skal modregnes i en skattepligtig fortjeneste som nævnt i 1. pkt. for det tidligst mulige forudgående indkomstår. Reglerne i 1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, når den faste ejendom, hvorpå der er konstateret et fradragsberettiget tab, er udstykket fra den faste ejendom, hvorpå den skattepligtige inden for de to senest forudgående indkomstår har konstateret en skattepligtig fortjeneste. Reglerne i 1.-3. pkt. finder ikke anvendelse for fast ejendom, der udstykkes i ejerlejligheder.

§ 6 A. Såfremt den skattepligtige erhverver en ejendom, der er omfattet af lovens regler, med undtagelse af ejendomme, der er omfattet af § 8, kan den skattepligtige i stedet for at modregne fortjeneste ved afståelse af fast ejendom til den skattepligtige indkomst, vælge at nedsætte anskaffelsessummen for den erhvervede ejendom med fortjenesten. Reglerne i 1. pkt. gælder alene for fortjeneste, der vedrører den del af den afståede ejendom, som blev anvendt erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlevede ægtefælles erhvervsvirksomhed, og det er kun den del af anskaffelsessummen, der vedrører den del af den erhvervede ejendom, som skal anvendes erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, der kan nedsættes med fortjenesten. Stk. 3, 2. pkt., gælder tilsvarende. Udlejning af fast ejendom anses i denne forbindelse ikke for erhvervsvirksomhed. Den erhvervede ejendom anses ikke for udlejet, selv om den er udlejet på tidspunktet for erhvervelsen, hvis udlejningen er ophørt inden udløbet af fristerne i stk. 2, nr. 2. Endvidere anses den del af den afståede ejendom henholdsvis den erhvervede ejendom, som udgør boligdelen, ikke i denne forbindelse for anvendt erhvervsmæssigt. Nedsættelsen efter 1. pkt. skal ske med hele den del af fortjenesten opgjort uden fradrag efter § 6, stk. 2, der

vedrører den erhvervsmæssigt anvendte del af den afståede ejendom, dog højst med et beløb svarende til den del af den kontante anskaffelsessum for den erhvervede ejendom, der vedrører den del, der skal anvendes erhvervsmæssigt. Overstiger den opgjorte fortjeneste den kontante anskaffelsessum, beskattes den overskydende fortjeneste efter lovens almindelige regler.

Stk. 2. Nedsættelse af anskaffelsessummen efter stk. 1 er betinget af, at

- 1) den skattepligtige enten erhverver fast ejendom i samme indkomstår, hvori den skattepligtige afstår fast ejendom, eller erhverver fast ejendom senest i det indkomstår, der følger efter afståelsesåret, eller erhverver fast ejendom i det seneste indkomstår forud for afståelsesåret og
- 2) den skattepligtige senest for det indkomstår, hvori erhvervelsen finder sted, begærer reglen i stk. 1 anvendt ved indsendelse af rettidig selvangivelse eller, såfremt erhvervelsen af fast ejendom finder sted i det seneste indkomstår forud for afståelsesåret, begærer reglen i stk. 1 anvendt senest ved indsendelse af rettidig selvangivelse for afståelsesåret. Hvis skattemyndighederne ændrer ansættelse vedrørende afståelse af fast ejendom, kan den skattepligtige begære reglen i stk. 1 anvendt, dog senest 3 måneder efter, at meddelelsen om ansættelsesændringen er modtaget.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse, hvis den ene ægtefælle afstår fast ejendom og den anden ægtefælle erhverver fast ejendom. Det er en betingelse, at ægtefællerne er samlevende ved udgangen af både det indkomstår, hvori afståelsen finder sted, og det indkomstår, hvori erhvervelsen finder sted.

Stk. 4. Nedsættelse af anskaffelsessummen efter stk. 1 er betinget af, at den erhvervede faste ejendom ikke er beliggende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland. Hvis ejeren på nedsættelsestidspunktet er skattepligtig til Danmark efter kildeskattelovens § 1, selskabsskattelovens § 1 eller fondsbeskatningslovens § 1 uden at være hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland i henhold til bestemmelserne i en dobbeltbeskatningsoverenskomst, kan der dog ske nedsættelse af anskaffelsessummen, når den erhvervede faste ejendom er beliggende i en stat, der er medlem af EU/EØS, på Færøerne eller i Grønland. Det er en betingelse for nedsættelse af anskaffelsessummen efter 2. pkt., at den fremmede stat, Færøerne eller Grønland udveksler oplysninger med de danske myndigheder efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst, en anden international overenskomst eller konvention eller en administrativt indgået aftale om bistand i skattesager. Den fortjeneste, der stammer fra nedsættelse af anskaffelsessummen, er fortjeneste fra fast ejendom beliggende i den stat, hvor den afståede ejendom lå. En skatteyder, der ønsker at genanbringe en fortjeneste i en ejendom i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, kan inden ophør af den fulde skattepligt efter kildeskattelovens § 1 begære reglen i stk. 1 anvendt på en erhvervet udenlandsk ejendom. Begæringen skal være ledsaget af nødvendige oplysninger om de implicerede ejendomme, herunder et driftsbudget for den erhvervede ejendom.

Stk. 5. Uanset stk. 1, 4. pkt., anses udlejning af fast ejendom til et selskab, hvori ejeren af den faste ejendom og dennes ægtefælle direkte eller indirekte har bestemmende indflydelse, for erhvervsmæssig virksomhed. Det er en betingelse, at selskabet skal anvende ejendommen erhvervsmæssigt, jf. stk. 1. Ved bestemmende indflydelse forstås ejerskab eller rådighed over stemmerettigheder, således at der direkte eller indirekte ejes mere end 50 pct. af aktiekapitalen eller rådes over mere end 50 pct. af stemmerne. Ophører den bestemmende indflydelse i selskabet, sker der beskatning af den genanbragte fortjeneste på dette tidspunkt. Beskattes den genanbragte fortjeneste efter 4. pkt., bortfalder nedsættelsen af anskaffelsessummen efter stk. 1, 1. pkt.

Stk. 6. Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om indgivelse af og indholdet i begæringer efter stk. 2.

§ 6 B. Ophører en persons skattepligt efter kildeskattelovens § 1 som følge af fraflytning, eller bliver en person efter bestemmelserne i en dobbeltbeskatningsoverenskomst hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, beskattes fortjeneste, der nedsætter anskaffelsessummen efter § 6 A, stk. 1, på tidspunktet for skattepligtsophøret eller flytningen af skattemæssigt hjemsted. Det gælder dog kun, hvis den erhvervede ejendom er beliggende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland. Den fortjeneste,

der stammer fra nedsættelse af anskaffelsessummen, er fortjeneste fra fast ejendom beliggende i den stat, hvor den afståede ejendom lå.

Stk. 2. Der kan gives henstand med skatten efter stk. 1 efter reglerne i kildeskattelovens § 73 E.

Stk. 3. Hvis det ved afståelse af den erhvervede ejendom eller ved ejerens død, efter at der er indtrådt skattepligt efter stk. 1, konstateres, at afståelsessummen henholdsvis handelsværdien ved død er mindre end anskaffelsessummen, nedsættes det skattepligtige beløb efter stk. 1 med forskellen. Det skattepligtige beløb kan ikke blive negativt.

Stk. 4. Får ejeren igen skattemæssigt hjemsted her, inden den erhvervede ejendom er afstået, bortfalder pligten til at svare skat efter stk. 1, indtil ejeren på ny opfylder betingelserne i stk. 1, 1. pkt.

§ 6 C. Såfremt den skattepligtige ombygger, tilbygger eller nybygger på en ejendom, der er omfattet af § 6 A, kan den skattepligtige i stedet for at medregne fortjeneste ved afståelse af fast ejendom til den skattepligtige indkomst vælge at nedsætte anskaffelsessummen for ombygningen, tilbygningen eller nybygningen med fortjenesten. Reglerne i §§ 6 A og 6 B finder tilsvarende anvendelse.

§ 7. Ved jordombytning som led i en jordfordelingssag efter lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven) samt ved jordombytning som led i en ekspropriation efter lov nr. 186 af 4. juni 1964, efter lov om offentlige veje eller efter lov om planlægning kan den skattepligtige forlange, at der ved opgørelsen af fortjenesten ses bort fra den afståelse af ubebygget areal, der efter værdiforholdene på tidspunktet for jordombytningen modsvarer af modtaget ubebygget areal. Skatteministeren fastsætter regler om opgørelsen af fortjenesten. Ved senere afståelse af et tilbyttet areal, der efter værdiforholdene på tidspunktet for jordbyttet blev modsvaret af afgivet areal, opgøres anskaffelsessummen for det tilbyttede areal, som om det var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som det i sin tid afgivne areal. Udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der inden jordombytningen er afholdt vedrørende det i sin tid afgivne areal, tages herved i betragtning i det i § 5, stk. 2, angivne omfang. For ejendomme, hvor der er foretaget jordombytning før den 19. maj 1993, opgøres anskaffelsessummen for det tilbyttede areal efter reglerne i § 4, stk. 3. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 4, stk. 3, 3. pkt., opgøres anskaffelsessummen for det tilbyttede areal, som om det var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som det i sin tid afgivne areal. Hertil kan lægges udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der inden jordombytningen er afholdt vedrørende det i sin tid afgivne areal, og tilsvarende udgifter, der er afholdt på det tilbyttede areal inden den 1. januar 1993. Udgifter som nævnt i § 5, stk. 2, 4.-7. pkt., medregnes ikke.

Stk. 2. Uden for de i stk. 1 anførte tilfælde kan den skattepligtige vælge ikke at medregne fortjeneste, der indvindes ved mageskifte til den skattepligtige indkomst. Det er dog en betingelse, at der er tale om mageskifte af ubebyggede arealer, og at der fra en af parterne ud over arealet ydes et vederlag på højst 10.000 kr. Det er endvidere en betingelse, at der er tale om en enkelt handel indgået mellem to parter. Såfremt den skattepligtige vælger ikke at medregne fortjenesten, jf. 1. pkt., skal anskaffelsessummen for den ejendom, der erhverves ved mageskiftet, ved senere afståelse opgøres, som om ejendommen var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som den ejendom, der afstås ved mageskiftet. Udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der inden mageskiftet er afholdt vedrørende den ved mageskiftet afståede ejendom, tages herved i betragtning i det i § 5, stk. 2, angivne omfang. For ejendomme, der er mageskiftet før den 19. maj 1993, opgøres anskaffelsessummen for den mageskiftede ejendom efter reglerne i § 4, stk. 3. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 4, stk. 3, 3. pkt., opgøres anskaffelsessummen for den mageskiftede ejendom, som om den var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som den i sin tid afståede ejendom ved mageskiftet. Hertil kan lægges udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der er afholdt vedrørende den ved mageskiftet afståede ejendom, og tilsvarende udgifter, der er afholdt på den ved mageskiftet erhvervede ejendom inden den 1. januar 1993. Udgifter som nævnt i § 5, stk. 2, 4.-7. pkt., medregnes ikke.

Stk. 3. For ejendomme, der har fået afløst jordrentepligt, opgøres anskaffelsessummen som afløsningssummen for jordrenten med et tillæg for bygningsværdien. Skatteministeren fastsætter regler om beregning af dette tillæg. Anskaffelsessummen omregnes efter § 4, stk. 1, og reguleres efter § 5 og § 5 A. For ejendomme, der har fået afløst jordrentepligt før den 19. maj 1993, opgøres anskaffelsessummen efter reglerne i § 4, stk. 3. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 4, stk. 3, 3. pkt., benyttes afløsningssummen for jordrenten med et tillæg for bygningsværdien samt udgifter til vedligeholdelse og forbedring, der er afholdt inden den 1. januar 1993. Udgifter som nævnt i § 5, stk. 2, 4.-7. pkt., medregnes ikke.

§ 8. Fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder skal ikke medregnes, hvis huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit efter nærværende stykke. Med hensyn til en- og tofamiliehuse gælder denne fritagelse dog kun, såfremt

- 1) ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m² eller
- 2) der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse eller
- 3) udstykning ifølge erklæring fra told- og skatteforvaltningen vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Stk. 2. Reglerne i stk. 1 gælder også for sommerhusejendomme og lign., som ejeren eller dennes husstand har benyttet til privat formål i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit efter nærværende stykke.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 gælder også ved afståelse af en andel af en fast ejendom med flere beboelseslejligheder, såfremt andelen er forbundet med brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, og lejligheden har tjent til bolig for ejeren af andelen eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet andelen, og hvor betingelserne for at kunne afstå andelen skattefrit efter nærværende stykke har været opfyldt.

Stk. 4. Fortjeneste eller tab ved afståelse, herunder ved udlodning af likvidationsprovenu i det kalenderår, hvori selskabet m.v. endeligt opløses, af aktier, andelsbeviser og lignende værdipapirer, der er forbundet med brugsret til en beboelseslejlighed i en ejendom med flere beboelseslejligheder, medregnes ikke ved opgørelsen af skattepligtig indkomst efter aktieavancebeskatningsloven, hvis lejligheden har tjent til bolig for ejeren af værdipapiret eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet værdipapiret, og hvor betingelserne for at kunne afstå værdipapiret skattefrit efter nærværende stykke har været opfyldt. Stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse, såfremt der hører et bestemt grundareal til lejligheden.

Stk. 5. Reglerne i stk. 1-3 og 8 gælder ikke for fortjeneste ved afståelse af en erhvervsejendom, der efter § 6 A, § 6 C eller § 10 er genanbragt i en ejendom omfattet af stk. 1-3. Fortjenesten ved afståelsen af erhvervsejendommen beskattes i det indkomstår, hvor den ejendom, som fortjenesten er genanbragt i, afstås. Den skattepligtige fortjeneste opgøres med de tillæg og nedslag efter denne lov, som erhvervsejendommen havde været berettiget til, hvis fortjenesten var blevet beskattet på tidspunktet for afståelsen af erhvervsejendommen.

Stk. 6. Fortjeneste eller tab ved afståelse af en ejendom medregnes ikke til den skattepligtige indkomst, hvis

- 1) der på ejendommen har været opført et hus, der er blevet væsentligt beskadiget,
- 2) beskadigelsen ikke skyldes forsæt eller grov uagtsomhed fra ejeren eller personer i ejerens husstand og
- 3) ejendommen på tidspunktet umiddelbart forud for beskadigelsen kunne været afstået skattefrit efter stk. 1-3.

Stk. 7. Det er en forudsætning for skattefriheden efter stk. 6, at hele ejendommen afstås senest 1 år efter, at skaden er indtruffet. Told- og skatteforvaltningen kan i ganske særlige tilfælde dispensere fra denne frist.

Stk. 8. Fortjeneste eller tab ved afståelse af ejerbolig inkl. et grundareal på under 1.400 m² medregnes ikke til den skattepligtige indkomst, hvis

- 1) ejeren har anmodet om, at der vedrørende ejendommen foretages en matrikulær udstykning af et grundareal efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen,
- 2) ejeren, inden sagsbehandlingen af anmodningen om udstykning er færdigbehandlet, ifølge erklæring fra de sociale myndigheder er flyttet fra ejendommen til en beskyttet bolig eller til et plejehjem og
- 3) der er tale om et en- eller tofamilieshus som nævnt i stk. 1, der har tjent til bolig for ejeren umiddelbart forud for fraflytningen.

§ 9. Ved afståelse af ejendomme, der på afståelsestidspunktet helt eller delvis benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1, ved afståelse af skovbrugsejendomme, jf. vurderingslovens § 33, stk. 7, 1. og 2. pkt., og ved afståelse af ejendomme, der indeholder én eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, jf. vurderingslovens § 33, stk. 5, skal den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have eller ejerboligen, ikke medregnes. Anvendelse af reglen i 1. pkt. er betinget af, at ejendommen har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har været omfattet af vurderingslovens § 33, stk. 1, 5 eller 7, 1. og 2. pkt., § 8, stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Den del af fortjenesten, der ikke skal medregnes, jf. stk. 1, opgøres som forskellen mellem den del af den samlede kontantomregnede afståelsessum, der vedrører stuehuset med tilhørende grund og have eller ejerboligen, og den del af den samlede anskaffelsessum opgjort efter § 4, stk. 2 eller 3, der vedrører stuehuset med tilhørende grund og have eller ejerboligen.

Stk. 3. Den del af fortjenesten, der skal medregnes, opgøres som forskellen mellem på den ene side den del af afståelsessummen omregnet efter § 4, stk. 4, der vedrører den del af ejendommen, der ikke omfattes af stk. 1 og 2, og på den anden side anskaffelsessummen for den del af ejendommen, der ikke omfattes af stk. 1 og 2, opgjort efter § 4, stk. 2 eller 3, og reguleret efter § 5 eller § 5 A.

Stk. 4. Reglerne i stk. 1-3 gælder ikke for fortjeneste ved afståelse af en erhvervsejendom, der efter § 6 A, § 6 C eller § 10 er genanbragt i en ejendom omfattet af stk. 1-3, hvis boligandelen efter genanbringelsen er forøget og det ikke er muligt at beskatte hele den genanbragte fortjeneste ved afståelsen af den erhvervsmæssige del af den ejendom, hvori fortjenesten er genanbragt. Fortjenesten ved afståelsen af erhvervsejendommen beskattes i det indkomstår, hvor den ejendom, som fortjenesten er genanbragt i, afstås. Den skattepligtige fortjeneste opgøres med de tillæg og nedslag efter denne lov, som erhvervsejendommen havde været berettiget til, hvis fortjenesten var blevet beskattet på tidspunktet for afståelsen af erhvervsejendommen. Hvis en afståelse er omfattet af 1. pkt., bortfalder ved beregning af den skattepligtige indkomst af fortjenesten ved afståelsen af den ejendom, hvori fortjenesten oprindeligt har været anbragt, nedslag i denne ejendoms anskaffelsessum efter § 6 A, § 6 C eller § 10.

Stk. 5. Fortjeneste ved afståelse af en ejendom medregnes ikke til den skattepligtige indkomst, hvis

- 1) der på ejendommen har været opført et hus, der er blevet væsentligt beskadiget,
- 2) beskadigelsen ikke skyldes forsæt eller grov uagtsomhed fra ejeren eller personer i ejerens husstand og
- 3) fortjeneste ved afståelse af stuehuset med tilhørende grund og have eller boligdelen af blandet benyttet ejendom på tidspunktet umiddelbart forud for beskadigelsen ikke skulle være medregnet til den skattepligtige indkomst efter stk. 1.

Stk. 6. Skattefritagelsen efter stk. 5 omfatter kun den del af en ejendom, der er omfattet af stk. 5, nr. 3.

Stk. 7. Det er en forudsætning for skattefriheden efter stk. 5, at hele ejendommen afstås senest 1 år efter, at skaden er indtruffet. Told- og skatteforvaltningen kan i ganske særlige tilfælde dispensere fra denne frist.

§ 10. Såfremt en skattepligtig i anledning af en indtruffen skade på en ejendom, der ikke er omfattet af § 8, har modtaget en erstatnings- eller forsikringssum og foretager genopførelse af den skadelidte ejendom, kan den skattepligtige for den del af erstatnings- eller forsikringssummen, der ikke er skattefri efter § 9, i stedet for at anvende reglerne i § 4, jf. § 2, stk. 1, anvende reglerne i stk. 2-6, såfremt

- 1) de genopførte bygninger eller installationer findes på den samme ejendom som de skaderamte bygninger, jf. dog stk. 5, og
- 2) genopførelsen sker enten i det indkomstår, hvori skaden indtræffer, eller i det nærmest følgende indkomstår, dog således, at fristen for genopførelse tidligst udløber med det indkomstår, som følger nærmest efter det, hvori erstatningssummen er fastsat endeligt.

Stk. 2. Når særlige omstændigheder taler derfor, kan fristerne i stk. 1 forlænges efter tilladelse fra told- og skatteforvaltningen.

Stk. 3. Er det beløb, der anvendes til genopførelse m.v., mindre end forsikrings- eller erstatningssummen, fradrages forskelsbeløbet i ejendommens anskaffelsessum i det indkomstår, hvori skaden sker. Der kan dog højst fradrages et beløb svarende til ejendommens anskaffelsessum på tidspunktet for skadens indtræden. Et overskydende beløb beskattes i det indkomstår, hvori genopførelsen senest skal være sket, jf. stk. 1, nr. 2, og stk. 2. Forskelsbeløb, der fragår i afskrivningsgrundlaget eller beskattes efter afskrivningslovens § 24, stk. 5, påvirker ikke ejendommens anskaffelsessum, jf. dog § 5, stk. 4-8.

Stk. 4. Ved senere afståelse af den genopførte ejendom kan den skattepligtige ved opgørelsen af den regulerede anskaffelsessum efter § 5 og § 5 A kun medregne

- 1) anskaffelsesudgifter, der er afholdt før skaden,
- 2) vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der er afholdt før skaden, i det omfang de kan medregnes efter § 5, stk. 2,
- 3) beløb, hvormed udgifterne til genopførelsen måtte overstige forsikrings- eller erstatningssummen, og
- 4) udgifter til vedligeholdelse og forbedring af den genopførte ejendom, i det omfang de kan medregnes efter § 5, stk. 2.

Stk. 5. Uanset bestemmelsen i stk. 1, nr. 1, ikke er opfyldt, finder reglerne i stk. 2-4 anvendelse, såfremt

- 1) en lov eller en offentlig myndigheds bestemmelse hindrer, at genopførelse sker på den ejendom, hvor de skaderamte goder fandtes, eller
- 2) skaden har ramt en eller flere erhvervsejendomme, som tilhører samme ejer, og som udgør en driftsenhed, og ejeren ønsker at foretage genopførelse på en anden af disse ejendomme end den skaderamte.

Stk. 6. Bestemmelsen i stk. 5 gælder dog kun, såfremt den skattepligtige inden for de i stk. 1, nr. 2, og stk. 2 nævnte frister foretager genopførelse på en anden ejendom, der mindst svarer til erstatnings- eller forsikringssummen. Den skattepligtige skal efter genopførelse indgive meddelelse herom sammen med indkomstårets selvangivelse. Hvis skattemyndighederne ændrer ansættelse vedrørende afståelse af en fast ejendom, kan ejeren begære reglen anvendt, dog senest 3 måneder efter, at meddelelsen om ansættelsesændringen er modtaget.

Stk. 7. Overstiger de samlede udgifter ved en genopførelse på en anden ejendom erstatnings- eller forsikringssummen, tillægges det overskydende beløb anskaffelsessummen for den genopførte bygning m.v. Sker genopførelse på flere ejendomme, fordeles det overskydende beløb til anskaffelsessummerne for de pågældende ejendomme efter andelen af de samlede udgifter til genopførelse på de enkelte ejendomme.

Stk. 8. Ved genopførelse af bygninger m.v. på en anden ejendom, overføres til denne anden ejendom den del af anskaffelsessummen for den oprindelige ejendom, der kan henføres til det skaderamte. Sker genopførelse på flere ejendomme, fordeles den del af anskaffelsessummen for den oprindelige ejendom,

der kan henføres til det skaderamte, efter andelen af de samlede udgifter til genopførelse på de enkelte ejendomme.

Stk. 9. Erstatnings- og forsikringssummer, der vedrører den del af ejendommen, der ikke tjener eller har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand, og som anvendes til opførelse af bygninger, der tjener til bolig for ejeren eller dennes husstand, skal uanset bestemmelsen i stk. 1 medregnes til den skattepligtige indkomst.

Stk. 10. Såfremt en skattepligtig anvender reglerne i stk. 1-9 og en eller flere af ejendommens bygninger er afskrivningsberettigede, skal reglerne i afskrivningslovens § 24 samtidig anvendes.

§ 11. Fortjeneste, der er indvundet ved modtagelse af en erstatningssum i anledning af ekspropriation, medregnes ikke. Det samme gælder fortjeneste ved salg til en erhverver, der efter formålet med erhvervelsen opfylder betingelserne for at ekspropriere ejendommen. Fortjeneste indvundet ved afhændelse efter § 34 i lov om forurennet jord medregnes heller ikke.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke for fortjeneste ved afståelse af en erhvervsejendom, der efter §§ 6 A, 6 C eller 10 er genanbragt i en ejendom omfattet af stk. 1. Fortjenesten ved afståelsen af erhvervsejendommen beskattes i det indkomstår, hvor den ejendom, som fortjenesten er genanbragt i, afstås. Den skattepligtige fortjeneste opgøres med de tillæg og nedslag efter denne lov, som erhvervsejendommen ville have været berettiget til, hvis fortjenesten var blevet beskattet på tidspunktet for afståelsen af erhvervsejendommen. Hvis afståelsen er omfattet af 1. pkt., bortfalder ved beregning af den skattepligtige indkomst af fortjeneste ved afståelse af den ejendom, hvori fortjenesten oprindeligt har været anbragt, nedslag i denne ejendoms anskaffelsessum efter §§ 6 A, 6 C eller 10. I stedet for at medregne fortjenesten ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst efter 2. og 3. pkt. kan den skattepligtige dog vælge at udskyde beskattningen ved at genanbringe fortjenesten i en ny ejendom eller en ombygning, tilbygning eller nybygning efter reglerne i §§ 6 A eller 6 C.

§ 12. Told- og skatteforvaltningen kan tillade, at der ydes henstand med betalingen af skatten af fortjenesten, når omstændighederne, herunder navnlig hensynet til videreførelsen af en erhvervsvirksomhed, taler derfor.

Stk. 2. Henstand kan kun gives, såfremt den skattepligtige genanskaffer en eller flere faste ejendomme for et beløb, som svarer til vederlaget for den afståede ejendom. Det er en betingelse, at både den afståede og den genanskaffede ejendom eller en ikke uvæsentlig del af begge ejendomme indgår i driften af en erhvervsvirksomhed.

Stk. 3. Henstanden kan omfatte den del af den pålignede skat, som efter et skøn kan henføres til fortjenesten på den afståede ejendom. Henstanden skal betinges af, at den skattepligtige stiller sikkerhed for det skyldige beløb og afvikler dette efter told- og skatteforvaltningens nærmere bestemmelse. Henstandsbeløbet forrentes med en rentesats på 1 pct. p.a. over Nationalbankens diskonto, dog mindst med 6 pct. p.a.

Stk. 4. Genanskaffelsen skal ske enten i det indkomstår, hvori fortjenesten konstateres, eller i det nærmest følgende indkomstår. Når ganske særlige omstændigheder taler derfor, kan fristen forlænges efter ansøgning fra den skattepligtige.

§ 13. Afstår en ejer af fast ejendom denne på sådanne vilkår, at der ved senere afståelser tilfalder ejeren et yderligere vederlag for ejendommen, skal der, når dette vederlag erhverves, foretages en ny opgørelse af fortjenesten for det indkomstår, i hvilket den førstnævnte afståelse fandt sted. Såfremt der som følge af den nye opgørelse opgjort efter de gældende regler på afståelsestidspunktet konstateres en skattepligtig fortjeneste, medregnes denne ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst i det år, hvori retten til det yderligere vederlag erhverves.

§ 14. (Ophævet).

§ 14 A. (Ophævet).

§ 14 B. (Ophævet).

§ 15. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende. Den har virkning for afståelser, der sker den 1. juli 1982 eller senere.

§ 16. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Skatteministeriet, den 30. september 2013

P.M.V.
JENS BRØCHNER

/ Lise Bo Nielsen

- ¹⁾ Denne lovebekendtgørelse indeholder ændringer af ejendomsavancebeskatningsloven, der er vedtaget i folketingsårene 2007-2008, 2008-2009, 2009-2010, 2010-2011 og 2011-2012. For bemærkninger om ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser for tidligere vedtagne ændringer af ejendomsavancebeskatningsloven henvises der til tidligere lovebekendtgørelser, senest lovebekendtgørelse nr. 891 af 17. august 2006.