

# Fast ejendom

Genvundne afskrivninger

Ejendomsavance

*Praktisk del*

# Introduktion/Agenda

Webinaret omhandler beregninger af genvundne afskrivninger på bygninger og installationer samt en beregning af ejendomsavance for ved salg af en blandet benyttet ejendom, hvor ejendommen, som er anskaffet før 19/5 1993, ikke er omfattet af kategorien landbrug, gartneri, planteskole eller lignende.

Webinaret har til formål at give indsigt i avanceberegningerne ved salg af fast ejendom og udgør dermed den praktiske del af webinaret om avancebeskatning ved salg af fast ejendom.

Beregninger for så vidt angår skadeserstatninger i AL §§ 23 og 24 samt EBL § 10 gennemgås ikke.

Webinaret koncentrerer sig om:

- Beregningen af genvundne afskrivninger, ikke genvundne afskrivninger og tab på bygninger m.v.
- Beregningen af ejendomsavance ved salg af en blandet ejendom, som ikke er en ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri eller planteskole

Dette webinar er en fortsættelse af webinaret fra december måned 2018, hvor temaet var teorien om opgørelsen af genvundne afskrivninger og ejendomsavance.



# Den generelle (skatteretlige) metode

Bedre overblik opnås, hvis der tænkes og arbejdes metodisk korrekt:

1. Hvem (subjektive betingelser)
2. Hvad (objektive betingelser)
3. Hvor (legalitet, hjemmel og praksis)
4. Hvordan (fortolkning og beregninger)
5. Hvornår (periodisering og frister m.v.)
6. Hvorfor (Master niveau)

# Den konkrete case

Faktuelle oplysninger om ejendommen:

1. Fysisk person
2. Blandet ejendom (beboelse og erhverv)
3. Ejendommen har i hele ejertiden haft samme benyttelse
4. Ejeren har boet i ejerboligen
5. Grundens areal < 1.400 m<sup>2</sup>
6. Der skal udarbejdes EBL-opgørelse
7. Afståelsesår 2018
8. Anskaffet før den 19/5 1993 (anskaffet den 1/4 1980)
9. Afståelsessum kontant 5 mio. kr. fordelt af sælger og køber med 2 mio. kr. på ejerbolig og 1,5 mio. kr. på grunden og to bygninger på hhv. 1,5 mio. kr. og 0 kr.
10. Salgsomkostninger (udgift til ejendomsmægler 100.000 kr.)
11. Ejendomsvurdering i 1993 på i alt 1.5 mio. kr. og 1996 på i alt 2 mio. kr.
12. Ingen forbedringer før 1993
13. Nyt tag i 2000 for 300.000 kr., heraf fratrukket som vedligeholdelse 200.000 kr.

# Den konkrete case

Faktuelle oplysninger om ejendommen:

14. Der er foretaget skattemæssige afskrivninger på begge bygninger
15. Der skal ikke ske genanbringelse i en ny ejendom eller på ombygning af en anden eksisterende ejendom

# SkatteGuiden

## SkatteGuiden

Brug værktøjet til at komme effektivt gennem alle led i din skatterådgivning – fra planlægningen over udførelse og dokumentation. Opdateres af førende skatteeksperter.

### Guides

- Aktieombytning >
- Fusion >
- Hovedaktionærer >
- Salg af fast ejendom >
- Spaltnig >
- Tilførsel af aktiver >
- Virksomhedsomdannelse >
- Virksomhedsordningen >

### Demoguides

Benyt nedenstående demoguides til at oprette dine egne eksempler på sager

- Aktieombytning >
- Fusion >
- Spaltnig >
- Tilførsel af aktiver >
- Virksomhedsomdannelse >



### Velkommen til SkatteGuiden

#### GRATIS DEMOGUIDES INDEN FOR OMSTRUKTURERING

I venstre side (nederst) finder du 5 demoguides, som du kan benytte til at oprette eksempler på sager og afprøve, hvordan du kan løse konkrete opgaver ved hjælp af SkatteGuiden. En demoguide adskiller sig fra betalingsversionen ved, at indholdet i de lovpligtige erklæringer og selskabsretlige dokumenter, der genereres undervejs, er udeladt. Det samme gælder for de vejledninger, tjeklister mv., som også følger med betalingsversionen af guiden.

#### Udfør din rådgivning fra A-Z

SkatteGuiden støtter dig i gennemførelsen af forskellige arbejdsopgaver inden for skatterådgivning – lige fra den indledende drøftelse med kunden til udarbejdelse af de endelige dokumenter og erklæringer. I venstre side kan du se, hvilke guides, som indgår i SkatteGuiden.

#### ET SIKKERT RESULTAT MED AUTOMATISK DOKUMENTATION

SkatteGuiden er udarbejdet af skatteeksperter og fagfolk inden for revision, og den bliver løbende ajourført, så du kan være sikker på, at dit arbejde til enhver tid overholder gældende lovgivning og standarder.

Sådan fungerer SkatteGuiden:



Tax Partner

Ole Aagesen

Revitax A/S

☎ 3391 2201 / 3377 8128

☎ Mobil 3146 4957

E-✉ [oa@revitax.com](mailto:oa@revitax.com)



Senior Tax Manager

Mark Arnecke

Revitax A/S

☎ 3391 2201 / 3377 8125

E-✉ [ma@revitax.com](mailto:ma@revitax.com)

# Afslutning

**Tak for i dag**