

Indholdsfortegnelse

Forord	5
 Kapitel 1	
Introduktion til bogen	13
1.1. Indhold og introduktion.	13
 Kapitel 2	
Beskatning af lejeindtægter og anden indkomst	17
2.1. Lejeindtægter	17
2.2. Lejeværdi af egen bolig.	17
2.3. Erhvervsmæssig udlejning	19
2.4. Virksomhedsordningen	19
2.5. Udlejning af privat anvendte sommerhuse og andre fritidshuse	21
2.6. Udlejning af private værelser og boliger.	24
2.7. Anden indkomst	27
2.7.1. Forbedringer betalt af lejer	27
2.7.2. Erstatningsbeløb.	28
2.7.3. Tilskud fra det offentlige mv.	28
 Kapitel 3	
Fradrag for drifts- og vedligeholdelsesudgifter	31
3.1. Fradragberettigede driftsomkostninger	31
3.2. Fradrag for udgifter til vedligeholdelse af fast ejendom.	35
3.2.1. Det skatteretlige vedligeholdelsesbegreb	35
3.2.2. Konsekvenser af vedligeholdelsesbegrebet i statsskattelovens § 6, stk. 1, litra e	38
3.2.3. Bygningsdeles levetid	39
3.2.4. Periodisering af udgifter afholdt til vedligeholdelse	41
3.3. Procentreglen	42
3.3.1. Indledende om reglen	42
3.3.2. Fastlæggelse af fradragets størrelse	43
3.3.3. Procentreglens tidsmæssige udstrækning	44

3.4. Fradrag for arbejder udført i forbindelse med overdragelse af en ejendom	46
---	----

Kapitel 4

Bygningsafskrivninger og genvundne afskrivninger	49
4.1. Indledning	49
4.2. Ejerskab som forudsætning for afskrivning.	50
4.3. Afgrænsning af afskrivningsberettigede bygninger og installationer	52
4.3.1. Indledning.	52
4.3.2. Definition af bygninger og installationer	53
4.3.3. Kravet om erhvervmæssig benyttelse	55
4.3.4. Bygninger, der ikke kan afskrives – den negative afgrænsning	57
4.3.5. Accessoriske bygninger	59
4.3.6. Installationer.	61
4.3.7. Bygninger på lejet grund.	62
4.4. Afskrivninger og afskrivningsgrundlag	63
4.4.1. Indledning.	63
4.4.2. Afskrivningsgrundlag	63
4.4.2.1. Accessoriske udgifter	65
4.4.2.2. Særligt om blandet benyttede bygninger	67
4.4.3. Anskaffelsestidspunkt	69
4.4.4. Afskrivningssats	73
4.4.5. Særligt for installationer	74
4.5. Ombygninger og forbedringer	75
4.5.1. Aktivering og afskrivning	75
4.5.2. Straksfradrag.	77
4.5.2.1. Opgørelse og beregningsgrundlag	78
4.5.2.2. Straksfradrag ved tilbygning	80
4.6. Afståelse mv. af bygning	85
4.6.1. Indledning.	85
4.6.2. Opgørelse af genvundne afskrivninger eller tab ved afståelse	85
4.6.2.1. Genvundne afskrivninger.	87
4.6.2.2. Tab.	89
4.6.2.3. Fortjeneste og tab ved afståelse af næringsejendom	90

4.6.3. Nedrivningsfradrag	90
4.6.4. Skade på bygning	91
4.6.4.1. Skaden er dækket af en erstatning eller forsikring	92
 Kapitel 5	
Ejendomsavancebeskatning	95
5.1. Indledning	95
5.2. Næringsejendomme	97
5.2.1. Indledning	97
5.2.2. Næringsformodning	99
5.2.3. Afsmitning	103
5.2.4. Opgørelse af gevinst og tab	104
5.3. Ejendomsavancebeskatningsloven	106
5.3.1. Indledning	106
5.3.2. Skattefritagne ejendomme	107
5.3.2.1. Ejendomsavancebeskatningslovens § 8	107
5.3.2.1.1. Parcelhusreglen	107
5.3.2.1.1.1. Tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand	110
5.3.2.1.2. Sommerhusejendomme	115
5.3.2.1.3. Boliganparter, boligandelsbeviser og boligaktier	117
5.3.2.2. Ejendomsavancebeskatningslovens § 9	118
5.3.2.3. Ejendomsavancebeskatningslovens § 11	120
5.4. Opgørelse af gevinst eller tab	123
5.4.1. Indledning	123
5.4.2. Anskaffelsessummen	124
5.4.2.1. Tillæg til anskaffelsessummen	125
5.4.2.2. Nedsættelse af anskaffelsessummen	128
5.4.3. Afståelsessummen	132
5.4.4. Beskatning af fortjeneste og tab	133
5.5. Genanbringelse	134
5.6. Udbetaling af erstatnings- eller forsikringssum	137
 Kapitel 6	
Kommunale ejendomsskatter	141
6.1. Grundskyld	141

6.1.1. Obligatorisk fritagelse for grundskyld	143
6.1.2. Bevillingsmæssig fritagelse for grundskyld	144
6.2. Offentlig dækningsafgift	148
6.3. Dækningsafgift af visse erhvervsjendomme	151
6.3.1. Blandet anvendelse	156
6.3.1.1. Blandet anvendelse med en fysisk/faktisk opdeling i dækningsafgiftspligtig anvendelse og ikke-dækningsafgiftspligtig anvendelse – halvdelsreglen	157
6.3.1.2. Blandet anvendelse uden en fysisk/faktisk opdeling i dækningsafgiftspligtig anvendelse og ikke-dækningsafgiftspligtig anvendelse	158

Kapitel 7

Moms og fast ejendom	161
7.1. Introduktion	161
7.2. Begrebet fast ejendom i momsretten	162
7.2.1. Indledning	162
7.2.2. Specifikke dele af jorden	163
7.2.3. Bygninger eller bygningsværker	164
7.2.4. Installerede og integrerende elementer	166
7.2.5. Permanent installerede elementer	166
7.3. Udlejning af fast ejendom	167
7.3.1. Indledning	167
7.3.2. Det momsretlige udlejningsbegreb	168
7.3.3. Accessoriske aftaler	170
7.3.4. Undtagelser til momsfrigtagelsen	171
7.3.5. Frivillig registrering	175
7.4. Salg af fast ejendom	181
7.4.1. Indledning	181
7.4.2. Salg af nye bygninger	181
7.4.2.1. Nyopførte bygninger	182
7.4.2.2. Til- og ombyggede bygninger	184
7.4.3. Salg af byggegrunde samt særskilt salg af bebyggede grunde	187
7.4.3.1. Indledning	187
7.4.3.2. Begrebet byggegrund	188
7.4.3.3. Ubebygget areal	192

7.4.3.4. Særskilt salg af bebygget grund	196
7.4.4. Momsfrit salg efter udlejning	197
7.4.5. Overdragelse af tinglige rettigheder samt andele og aktier	202
7.4.6. Frivillig registrering	203
7.5. Byggemoms	205
7.5.1. Opførelse, ombygning eller modernisering af bygninger til salg eller udlejning	210
7.5.2. Opførelse, ombygning eller modernisering af bygninger til virksomhedens brug	211
7.5.3. Reparation og vedligeholdelse over 100.000 kr.	211
7.5.4. Udtagning i forbindelse med byggeri mv.	212
7.5.5. Opgørelsen af afgiftstilsvaret	215
7.5.5.1. Afgiftsgrundlaget	216
7.5.5.2. Momsfradrag	217
7.6. Momsfradrag i forbindelse med fast ejendom.	218
7.6.1. Indledning	218
7.6.2. Blandet anvendte faste ejendomme	220
7.6.3. Regulering af oprindeligt fradraget moms	223
7.7. Leveringssted for tjenesteydelser vedrørende fast ejendom	227
7.7.1. Indledning	227
7.7.2. Tjenesteydelser vedrørende fast ejendom	228
7.7.3. Betalings- og registreringspligt	229

Kapitel 8

Tinglysningsafgift	231
8.1. Tinglysningsafgift ved tinglysning af overdragelse mv. af fast ejendom	231
8.1.1. Afgiftsgrundlaget	232
8.1.2. Tinglysningsafgift ved selskabers fusion, fission, omdannelse eller tilførsel af aktiver	233
8.1.3. Fusion	234
8.1.4. Fission	235
8.1.5. Omdannelse	235
8.1.6. Tilførsel af aktiver	236
8.1.7. Notering af navneændring	237
8.1.8. Overdragelse af kapitalandele i selskaber	237
8.2. Tinglysningsafgift ved tinglysning af pant mv. i fast ejendom	238

8.2.1. Allerede betalt tinglysningsafgift – overførsel mellem forskellige typer pantebreve	239
8.2.2. Hovedstolsprincippet.	239
8.2.3. Afgiftspantebreve	240
8.2.4. Tinglysning af underpant og transportpåtegninger på ejerpantebreve	241
8.3. Tinglysningsafgiftens beregning, forfaldstidspunkt, klageadgang mv.	242
8.3.1. Afgiftspligtens indtræden og forfaldstidspunkt.	243
8.3.2. Afgiftsbetaling og afgiftshæftelse	244
8.3.3. Retsvirkningen af forkert afgiftsbetaling	244
8.3.4. Indbringelse af afgiftsberegningen for Told- og skatteforvaltningen	245
Litteraturfortegnelse	247
Domsregister.	251
Stikordsregister	257