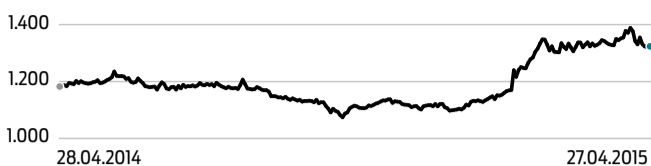


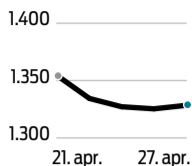
EJENDOMME

Kursudvikling på danske ejendomsselskaber (CX8600)

Seneste år



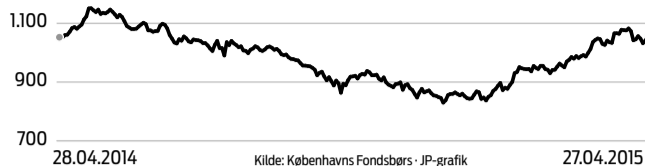
Seneste uge

27. april
1.324,67

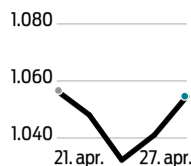
BYGGERI

Kursudvikling på danske byggevirsomheder (CX2300)

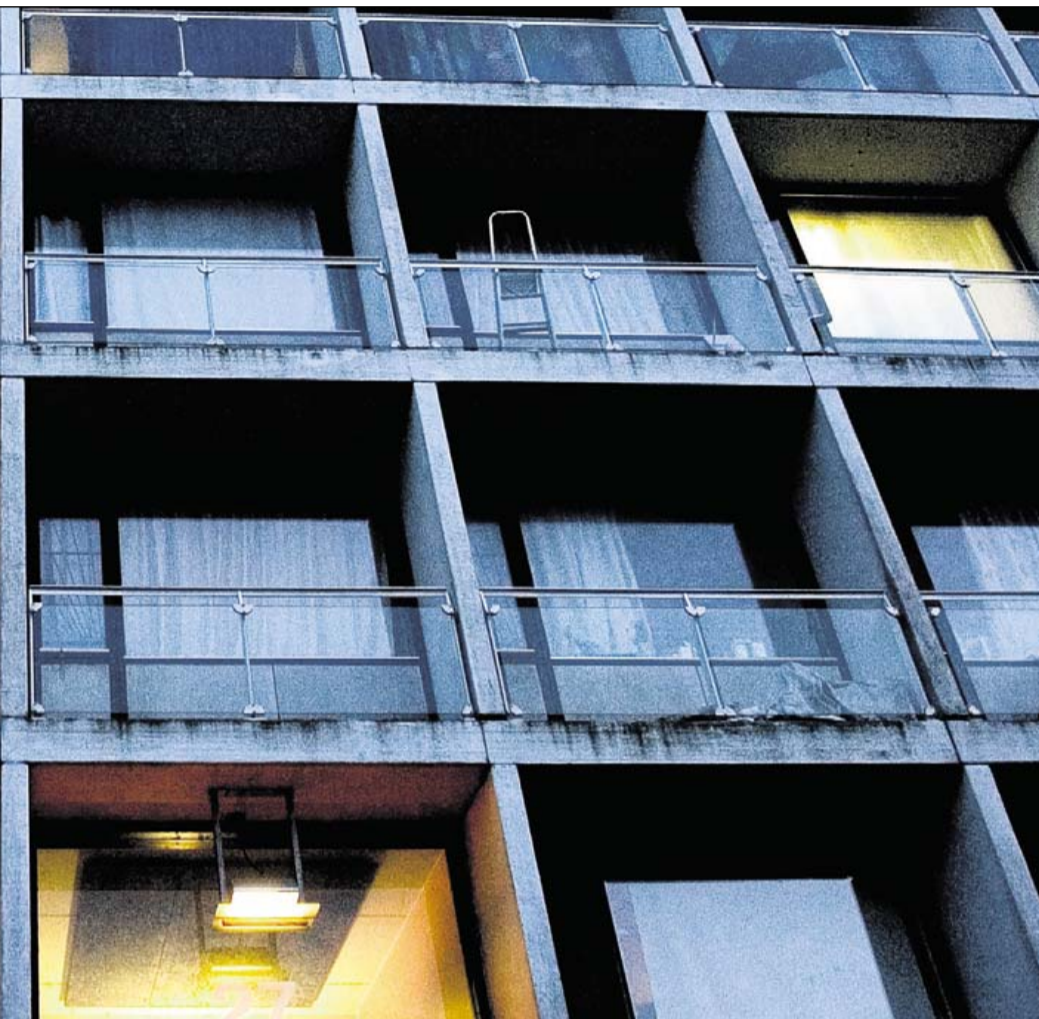
Seneste år



Seneste uge

27. april
1.054,62

Kilde: Københavns Fondsbørs · JP-grafik



langt større, understreger Christian Høgsbro.

»Hver femte bolig bliver renoveret lige nu, og der står projekter for 7,4 mia. kr. i kø til renoveringer. De 18 mia. kr. som politikerne har afsat, forslår ikke engang til at nedbringe køen år for år. Selvom investeringsrammen ligger på 4,2 mia. kr. i 2015-16, bliver den sat ned til 2,5 mia. kr. i 2017. Det er altafgørende for boligsektoren, at der kommer flere midler til renovering af den eksisterende boligmasse,« siger han og understreger, at bortfaldet af den såkaldte hjemfaldsklausul også åbner op for renovering af de ca. 25.000 almene boliger, der findes i en række af Københavns omegnskommuner.

Betydning for investorer

Hjemfaldsklausulen er en aftale, der giver en kommune lov til at købe både grund og ejendom tilbage til en favorabel pris. Den har været en hindring for de almene boligsekskaber i at optage bank-

lån til renovering, da de almene boligselskaber på grund af klausulen ikke var i stand til at belåne ejendommene til deres fulde værdi.

Lovændringerne er særligt relevante i København, hvor man har færre almene boliger sammenlignet med andre større byer som Aarhus, Odense og Aalborg. Her er der mulighed for at imødekomme det store boligbehov, som hober sig op på grund af befolkningstilvæksten og stigningen i antallet af mennesker, der bor alene.

»Ændringen af planloven kan få stor betydning for grundejere og projektudviklere. De investorer, som har købt et jordstykke, vil i mange tilfælde have betalt en for høj pris, idet grunden ikke længere kan udnyttes efter forventningerne på købstidspunktet. Kravet kan dog kun gøres gældende for områder, hvor der ikke allerede foreligger en lokalplan, eller hvor planen ændres,« siger Curt Liliegreen, der er sekretariatschef, Boligøkonomisk Vi-

dencenter. Hunden ligger dog begravet et andet sted, vurderer han. Almene boliger bliver ofte beskyldt for at have en negativ effekt på det omkringliggende område, da arkitekturen og designet ikke har været i højsædet pga. lave budgetter.

»Almene boligprojekter i dag er langt fra de boligområder, som vi kender fra 1960'erne og 1970'erne, hvor Gellerup og Vollsmose opstod. I dag bygger man med tanke på, hvordan det skal hænge sammen med det eksisterende bymiljø. Desuden viser undersøgelser fra USA og Storbritannien, at sociale boligbyggerier ikke har nogen negativ effekt på priserne i området. Man skal dog sørge for, at køberne har penge nok til at gennemføre det almene boligbyggeri, så det ikke ender med at blive en lappeløsning,« siger Curt Liliegreen.

EJENDOMME OG SKAT

Genanbringelse af fortjeneste

■ **Beskatningen af fortjeneste på fast ejendom kan udskydes, hvis fortjenesten geninvesteres i en anden ejendom.**



PETER NORDENTOFT,
advokat, Bech-Bruun
finans@finans.dk

Sælger man en erhvervs ejendom, er det under visse betingelser muligt at undgå beskatning af fortjenesten fra salget, hvis fortjenesten bruges til køb af en anden erhvervs ejendom. I dette tilfælde kan beskatningen nemlig udskydes, indtil salget af den nye ejendom.

Det er også muligt at udskyde beskatningen ved salg af en erhvervs ejendom, hvis fortjenesten fra salget anvendes til opførelse eller ombygning af en erhvervs ejendom.

Med denne regel kan virksomheder slippe for at betale skat, blot fordi virksomheden udskifter én erhvervs ejendom med en anden. Reglen sikrer dermed imod, at virksomheder skal finansiere en skattebetaling ved flytning af lokaler, hvilket ellers kunne stille sig i vejen for en ellers hensigtsmæssig tilpasning eller udvidelse af virksomheden.

Genanbringelsesreglen gælder dog kun ved salg af og genanbringelse i ejendomme, der anvendes erhvervs mæssigt i ejerens eller dennes ægtefælles virksomhed.

Som hovedregel kan reglen ikke anvendes på udlejningsejendomme. Det er dog muligt at foretage geninvestering i en udlejningsejendom, hvis udlejningen ophører, inden udløb af fristen for at begære genplaceringsreglen anvendt. Der kan også ske genanbringelse, hvis en ejendom er udlejet til et selskab, hvori ejendommens ejer og dennes ægtefælle kontrollerer mere end halvdelen af aktierne eller stemmerne. Den erhvervs mæssige anvendelse skal vurderes på det tidspunkt, hvor en ejendom sælges, ligesom den ejendom, der erhverves, skal anvendes i ejerens erhvervs virksomhed straks efter erhvervselsen.

En ny byretsdom viser, at betingelsen om, at en ejendom skal anvendes i ejerens eller dennes ægtefælles erhvervs virksomhed på salgs-

tidspunktet, skal tages bogstaveligt. Anvendes en ejendom ved salget i en virksomhed, der ejes sammen med andre, er det kun muligt at genanbringe en del af fortjenesten på ejendommen.

Byretsdommen vedrørte en landmand, som solgte to landbrugsejendomme i Silkeborg til sine sønner. Landmanden havde forud for salget haft et driftsfællesskab med den ene søn, sådan at deres samlede landbrugsvirksomhed – men ikke ejendommene – indgik i et interessentskab, hvori landmanden og sønnen hver havde en andel på 50 pct.

Det var oplyst, at driftsfællesskabet var opløst fra den 1. november 2011, hvor der også var lavet en ophørsbalance. Landbrugsejendommene blev efterfølgende solgt til sønnerne ved en aftale indgået den 17. november 2011, men med overtagesdag den 1. november 2011.

Skat vurderede, at ejendommene på salgstidspunktet den 17. november fortsat blev anvendt i interessentskabet, og at ejendommene derfor kun for halvdelens vedkommende var anvendt i landmandens egen erhvervs virksomhed. I forbindelse med landmandens køb af to andre landbrugsejendomme, kunne han derfor kun genanbringe halvdel af fortjenesten uden beskatning.

Landsskatteretten og siden byretten var enig med Skat i dette, og fandt det ikke bevist, at landmanden fra opløsningen af driftsfællesskabet den 1. november 2011 til salget den 17. november 2011 havde anvendt ejendommene i sin egen virksomhed. Var ejendommene indgået som aktiver i interessentskabet, så landmanden både ejede en andel på 50 pct. af ejendommene og en andel på 50 pct. af den fælles landbrugsvirksomhed, havde resultatet antageligvis været et andet.

Dommen behandler ikke spørgsmålet om landbrugsvirksomheden kunne være overdraget til sønnerne uden beskatning efter generationsskiftereglerne for personligt ejede virksomheder.

Advokat Peter Nordentoft, Bech-Bruun, skriver hver tirsdag i Morgenavisen Jyllands-Posten om aktuelle skatte spørgsmål af betydning for erhvervs ejendoms markedet.



SOGES I AARHUS

- til kapitalstærke købere

RING:
53 52 58 53

- Boligudlejningsejendomme i alle størrelser
 - Byejendomme med udviklingspotentiale.
- Både boligejendomme, bolig-/erhvervs ejendomme og rene erhvervs ejendomme har interesse.**



BROHOLM ERHVERV

www.broholmerhverv.dk

Kontakt valuar Gunnar Broholm

Tlf. 53 52 58 53