

N

Når man driver en erhvervsvirksomhed, skal man foretage en bogføring og opføre et regnskab for virksomheden. Normalt vil man overlade en del af dette arbejde til en revisor. For at forenkle regnskabsarbejdet mest muligt vil det ofte være hensigtsmæssigt med en kassekredit, som vedrører selve virksomheden, mens lønindtægter, private investeringer samt privatforbrug ”styres” over en privat kassekredit.

AFGRÆNSNING

Når man vælger at tage bolig på landet, har det stor betydning for den løbende indkomstopgørelse, om landbrugsejendommen er købt alene med det formål, at familien skal have en bolig, eller om ejendommen er købt med henblik på, at den skal drives erhvervs-mæssigt samtidig med, at den skal danne bolig for familien.

En landbrugsejendom på mere end cirka 5,5 ha vurderes normalt som en landbrugsejendom (kode 05). På disse ejendomme fastsættes der en særskilt værdi på stuehuset. Man betaler ejendoms-værdiskat af stuehuset, jf. nedenfor. Den øvrige del af ejendommen er som udgangspunkt omfattet af erhvervsvirksomheden.

Hvis ejendommen er under cirka 5,5 ha, vurderes ejendommen normalt som et parcelhus (kode 01)

Hvis ejendommen benyttes meget eksten-

Når man vælger at købe en landbrugsejendom, har man både købt en bolig og en virksomhed. Det får derfor stor betydning – skattemæssigt – hvordan man tilrettelægger driften af landbruget. Denne artikel fokuserer på forholdene for boliglandbrug på mere end cirka 5,5 ha., og hvor man agter at drive landbruget erhvervmæssigt.

Bolig på landet

– Skat, hvad gør vi?

sivt, herunder hvis der er mange arealer uden mulighed for erhvervmæssig drift, anvendes en højere arealgrænse for, hvornår ejendommen anses for en landbrugsejendom. Omvendt kan en ejendom med meget intensiv drift med arealer under 5,5 ha vurderes som landbrug.

ERHVERV/HOBBY

Den løbende beskatning skal opgøres afhængig af, om landbruget kan anses for erhvervmæssigt drevet i skattemæssig henseende eller ej. Det forhold, at der er tale om en landbrugsejendom med landbrugspligt på, er ikke afgørende for, om ejendommen er erhvervmæssigt drevet i skattemæssig sammenhæng.

En landbrugsejendom vil i skattemæssig sammenhæng kunne anses for erhvervmæssigt drevet, når følgende kriterier kan opfyldes:

1. Ejendommen drives forsvarligt ud fra en teknisk landbrugsfaglig vurdering
2. Virksomhedens resultat efter driftsøkonomiske afskrivninger kan opgøres til omkring nul eller derover
3. Driften skal have en vist omfang (intensitet)

Hvis der i enkelte indkomstår er indtrådt særlige omstændigheder, der kan begrunde en kortere periode med underskud, vil landbrugsvirksomheden også i de år kunne anses for erhvervmæssigt drevet. Ligeledes skal der ved opstart af en landbrugsvirksomhed eller ved en omlægning af driften gives en vis indkøringsperiode til, at der kan opnås et resultat på mindst omkring nul. Hvis der på ejendommen er flere driftsgrene, skal traditionel landbrugsdrift bedømmes under ét.

Tilskud efter enkeltbetalingsordningen mv. indgår ved vurderingen af om ejendommen kan anses for erhvervmæssigt drevet.

INDKOMSTOPGØRELSEN

Uanset om en landbrugsvirksomhed kan anses for erhvervmæssigt drevet eller ej i skattemæssig sammenhæng, skal indtægter fra landbrugsvirksomheden beskattes.

Hvis landbrugsdriften ikke kan anses for *ikke erhvervmæssigt drevet*, er der ikke mulighed for at fradrage virksomhedens underskud ved indkomstopgørelsen. Underskud fra en ikke erhvervmæssig virksomhed bliver nemlig betragtet som en privat udgift, der er indkomstopgørelsen uvedkommende.

Overskud fra et ikke erhvervmæssigt drevet landbrug (herunder eventuelle tilskud) skal medregnes ved indkomstopgørelsen. Overskuddet skal opgøres som et nettooverskud, således at de udgifter, der er forbundet med landbrugsdriften, kan fradrages i det omfang, udgifterne kan indeholdes i indtægterne fra landbruget.

Hvis landbrugsdriften derimod kan anses for *erhvervmæssigt drevet*, vil et underskud fra driften kunne fradrages ved indkomstopgørelsen.

I forbindelse med indkomstopgørelsen kan udgifter som vedligeholdelsesudgifter, afskrivninger opgjort efter afskrivningslovens regler og ejendomsskat vedrørende den erhvervmæssigt anvendte del af ejendommen fradrages.

I forbindelse med køb af ejendommen og dermed etablering af en landbrugsvirksomhed vil der være mulighed for at anvende etableringskontomidler, når der er tale om en erhvervmæssigt drevet landbrugsvirksomhed.

Dette forudsætter dog, at man har en arbejdsindsats på mindst 50 timer pr. måned. Begge ægtefællers arbejdsindsats medregnes.

Hvis landbruget anses for erhvervmæssigt drevet, vil der være mulighed for at anvende virksomhedsordningen. Der vil normalt kun være mulighed for at anvende virksomhedsordningen, hvis ejendommen er vurderet som en landbrugsejendom (kode 05).

Man kan alternativt til virksomhedsordningen vælge at anvende den noget mere enkle kapitalafkastordning.

En af fordelene ved at anvende virksomhedsordningen og delvist kapitalafkastordningen er, at man opnår en forøget skattemæssig fradragsværdi af renteudgifterne. Uden for virksomhedsordningen kan skatteværdien af fradrag for renteudgifter alene opgøres til cirka 33 pct. Hvis virksomhedsordningen kan anvendes, vil man opnå en skatteværdi af rentefradraget på op imod cirka 60 pct.

EJENDOMSVÆRDISKAT

Ejendomsværdiskat skal betales, når ejeren har rådighed over boligen, hvad enten ejeren bruger ejendommen eller ej.

Ejendomsværdiskatten beregnes som 1 pct. af den del af beregningsgrundlaget, der ikke overstiger en beløbsgrænse på 3.040.000 kr. og 3 pct. af beregningsgrundlaget over beløbsgrænsen. Der er lidt lavere procentsatser ved køb inden 2. juli 1998.

Som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten for beboelseejendomme (kode 01 vurdering) anvendes den laveste af følgende værdier:



1. Ejendomsværdien pr. 1. oktober i indkomståret.
2. Ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
3. Ejendomsværdien pr. 1. januar 2002

Hvis beboelsesejendommen er større end 5.000 kvm, er det alene den del af ejendomsværdien, der henregnes til beboelsen og 5.000 kvm, der indgår i beregningsgrundlaget.

For ejendomme med en ejerboligfordeling (kode 05) udgør beregningsgrundlaget den del af ejendomsværdien, der er henført til stuehuset mv. Beregningsgrundlaget udgør den laveste af følgende værdier:

1. Stuehusværdien pr. 1. oktober i indkomståret
2. Stuehusværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct.
3. Stuehusværdien pr. 1. januar 2002

Ejendomsværdiskatteloven finder kun anvendelse, hvis ejeren selv benytter ejendommen. Hvis ejendommen derimod er stillet til rådighed for andre eller er udlejet, skal boligen betragtes som en udlejningsejendom.

ÆNDRINGER PÅ EJENDOMMEN

Hvis der på ejendommen er sket om-, til- eller nybygning, der kræver byggetilladelse, skal der foretages en ny opgørelse af beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten.

På tilsvarende måde skal der foretages en ny opgørelse af beregningsgrundlaget, hvis der er sket frasal, herunder ekspropriation, eller tilkøb, og hvis der er sket ændret anvendelse af boligen.

Ved om- og tilbygninger foretages den nye opgørelse af beregningsgrundlaget, når byggesagen er afsluttet på ejendommen. Det er alene den del af om- eller tilbygningen, der indgår i en byggesag, der skal medtages i den nye opgørelse af beregningsgrundlaget. Moderniseringer af en ejendom i form af nyt køkken, nyt badeværelse mv. vil normalt ikke medføre en ny opgørelse af beregningsgrundlaget, heller ikke hvor moderniseringen foretages i forbindelse med en tilbygning.

Når der sker ændringer på ejendommen, som påvirker ejendomsvurderingen, vil ændringen af ejendomsværdien først få betydning for ejendomsværdiskatteberegningen i det indkomstår, som følger efter det år, hvor ejendomsværdien er ændret pr. 1. oktober.

UDSTYKNING AF EJENDOM

Ved salg af en bygningsparcel betinget af udstykning fra en landbrugsejendom vil ejendommen ikke være selvstændigt vurderet, hvorfor der ikke vil være et grundlag for beregning

af ejendomsværdiskatten. For køber vil der først kunne beregnes ejendomsværdiskat fra og med det indkomstår, hvor ejendommen pr. 1. oktober i året før indkomståret er vurderet som en selvstændig ejendom.

Hvis udstykningen af bygningsparcellen således er approberet ved meddelelse fra Kort- og Matrikelstyrelsen den 15. maj 2008, og ejendommen pr. 1. oktober 2008 er vurderet som en beboelsesejendom, skal der først beregnes ejendomsværdiskat fra 1. januar 2009.

EJENDOMSVÆRDISKAT, NÅR

EJENDOMMEN ÆNDRER ANVENDELSE

Når en ejendom ændrer anvendelse fra at være en landbrugsejendom til at være en beboelsesejendom, ændres vurderingskoden fra kode 05 til kode 01 ved den kommende ejendomsvurdering pr. 1. oktober.

Hvis der er sket ændringer af ejendommens anvendelse efter 2001 vurderingen, foretager vurderingsmyndigheden en ansættelse af ejendomsværdien inkl. fordelingen af denne, efter den ændrede anvendelse (som kode 01), men på samme prisniveau som var gældende i 2001 og 2002.

Hvis ejeren af ejendommen både før og efter den ændrede anvendelse har beboet ejendommen, kan ejeren dog fortsat bruge værdien som en kode 05 ejendom, dvs. at der kun skal betales ejendomsværdiskat af en stuehusværdi – selv om ejendommen i dag er en kode 01 ejendom.

De nye vurderinger som en kode 01 ejendom får derfor først betydning for en ny ejer.

SKAT VED SALG

Ved salg af en landbrugsejendom sker der beskatning efter ejendomsavancebeskatningslovens regler.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og anskaffelsessummen reguleret efter bestemmelser i lovens regler.

Den fortjeneste, der skal til beskatning, kan reguleres enten ved en indeksering af anskaffelsessummen eller med et bundfradrag, når der er tale om afståelse af en landbrugsejendom.

Ved opgørelse af ejendomsavancen har det stor betydning, om ejendommen på afståelsestidspunktet kan anses for en beboelsesejendom eller en landbrugsejendom. Det er den faktiske benyttelse på afståelsestidspunktet, der er afgørende for, om ejendommen kan anses for en beboelsesejendom eller en landbrugsejendom. Normalt vil vurderingskoden 01 eller 05 være vejledende for, om ejendommen er en beboelsesejendom eller en landbrugsejendom, men hvis ejendommen har undergået ændringer forud for salget, eller ejendommen er vurderet forkert, er det den faktiske benyttelse, der er afgørende.

Hvis der er tale om en beboelsesejendom på salgstidspunktet, vil hele fortjenesten være skattefri, hvis ejendommen har tjent til bolig for ejeren eller ejerens husstand i hele eller en del af den periode, hvor ejendommen opfylder betingelserne for skattefrihed. Man skal således have beboet ejendommen, mens den har været en beboelsesejendom.

Ejendommen skal derudover opfylde mindst én af følgende betingelser:

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

Hvis ejendommen anses for en landbrugsejendom (normalt en kode 05 ejendom), vil fortjenesten ved salget af stuehuset være skattefri, hvis man har beboet stuehuset i ejerperioden.

Det er dog tillige en betingelse, at stuehuset med tilhørende grund og have er mindre end 1.400 kvm, eller at der i haven mv. ikke kan ske udstykning til selvstændig bebyggelse, eller at en eventuel udstykning vil medføre væsentlig værdiforringelse.

Hvis ejendommen på afståelsestidspunktet kan anses for en beboelsesejendom, og der kan udstykkes til selvstændig bebyggelse, f.eks. hvor hele eller en del af ejendommen er beliggende i byzone, vil hele fortjenesten være skattepligtig, også den del der vedrører boligen. Hvis der derfor ved et salg kan ske udstykning til selvstændig bebyggelse, vil det være en fordel, at ejendommen kan karakteriseres som en landbrugsejendom på salgstidspunktet. Ejeren kan f.eks. ved en intensiv udnyttelse af ejendommen sikre sig, at ejendommen skal anses for en landbrugsejendom.

I praksis har sondringen mellem, om en ejendom er en beboelsesejendom eller en erhvervs-mæssigt anvendt ejendom på afståelsestidspunktet, givet anledning til mange sager, hvor SKAT er uenig med skatteyder. Det vil derfor være en god idé på forhånd at sikre sig en afklaring af de skattemæssige konsekvenser ved et salg, da det i nogle situationer kan være vanskeligt eller umuligt efterfølgende at sandsynliggøre eller dokumentere, hvordan forholdene var på selve salgstidspunktet. Ved at sikre sig en afklaring af de skattemæssige konsekvenser af et salg på forhånd, har man desuden mulighed for at indrette sig, så salget kan ske på den skattemæssige mest optimale måde. ●