

ror på retstilstanden i 1969 og 1970, kan følgende meddeles om beskatningen af fortjeneste ved afståelse, herunder ekspropriation, af fast ejendom i Vesttyskland, Storbritannien, Sverige og Holland.

1. Vesttyskland.

I princippet anses enhver overdragelse af fast ejendom mod vederlag som afhændelse, uanset om overdragelsen sker frivilligt eller ufrivilligt, f. eks. ved ekspropriation.

Fortjeneste ved salg af fast ejendom tilhørende en virksomhed (personlig dreven eller i selskabsform) inden for handel, industri, landbrug, skovbrug eller liberale erhverv er principielt skattepligtig.

Undtaget fra skattepligten er dog fortjeneste ved salg af rene jordarealer fra virksomheder inden for landbrug og skovbrug samt afhændelse af fast ejendom (inkl. bygninger) tilhørende mindre erhvervsdrivende. Undtaget fra beskatningen er ligeledes afhændelse af fast ejendom tilhørende sælgers privatformue, som f. eks. parcelhuse. De nævnte undtagelser gælder dog ikke, hvis afhændelsen sker mindre end 2 år efter erhvervelsen af den faste ejendom (spekulation).

For så vidt afhændelsen af fast ejendom sker ufrivilligt som f. eks. ved ekspropriation, kan den herved evt. konstaterede fortjeneste fritages for beskatning, såfremt der i samme finansår foretages genanskaffelse (genopbygning) af et tilsvarende gode som det afståede. Foretages der ikke genanskaffelse inden for denne frist, kan den konstaterede fortjeneste midlertidigt hensættes på en skattefri genanskaffelseskonto, såfremt den skattepligtige har til hensigt at foretage genanskaffelse.

Den skattepligtige fortjeneste opgøres normalt som forskellen imellem afståelsessummen med fradrag af handelsomkostninger og anskaffelsessummen, respektive den bogførte værdi. Der ydes ikke ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste konjunkturtillæg eller lignende til dækning af den skete inflation. Kun fortjenester, der overstiger visse beløbsgrænser, beskattes, ligesom skatten i visse tilfælde kan nedsættes eller eftergives.

Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom beskattes som skattepligtig almindelig indkomst, for fysiske personer dog kun med den

halve skattesats. Fysiske personers skattepligtige almindelige indkomst beskattes i Vesttyskland med 20-53 pct., medens selskaberne beskattes med 15 pct. af udloddet udbytte og 51 pct. af henlagt indtjening.

2. Storbritannien.

I princippet anses enhver overdragelse af fast ejendom som afhændelse, uanset om overdragelsen sker frivilligt eller ufrivilligt, f. eks. ved ekspropriation.

Fortjeneste ved salg af fast ejendom er i princippet skattepligtig. En undtagelse er dog gjort for ejendomme, der har tjent som bolig for sælger. Fortjenester ved afhændelse af visse erhvervsmæssige aktiver som f. eks. jord og bygninger er dog fritaget for beskatning, såfremt der inden 1 år efter afhændelsen foretages genanskaffelse i lignende formuegoder.

Den skattepligtige fortjeneste ved afståelse af fast ejendom opgøres som forskellen imellem afståelsessummen og anskaffelsesomkostningerne. Er der foretaget afskrivning på den faste ejendom, foretages der en særlig opgørelse over de såkaldte „genvundne afskrivninger“, og den evt. herved konstaterede fortjeneste undergives en almindelig indkomstbeskatning hos personer og selskaber. I øvrigt er visse mindre fortjenester ved afhændelse af fast ejendom fritaget for beskatning.

Ved beskatningen hos fysiske personer af den ved afhændelsen af fast ejendom evt. konstaterede fortjeneste må der sondres imellem, om der foreligger en „korttidsgevinst“ eller en „langtidsgevinst“. Fortjenesten anses for en „korttidsgevinst“, hvis afhændelsen sker inden 12 måneder efter erhvervelsen, medens den anses for en „langtidsgevinst“, hvis der er forløbet et længere tidsrum. „Korttidsgevinsterne“ beskattes som anden skattepligtig almindelig indkomst. „Langtidsgevinsterne“ beskattes med en særlig kapitalvindingsskat, idet den skattepligtige dog på visse betingelser i stedet kan vælge en almindelig indkomstbeskatning.

Selskabers fortjeneste ved afhændelse af fast ejendom undergives altid den almindelige selskabsbeskatning (ca. 40 pct.).

3. Sverige.

I princippet anses enhver overdragelse af fast ejendom som afhændelse, uanset om