



VIGTIGT for virksomheder med ejendomme

Gem dokumentation for udgifter til forbedring

Når virksomheder sælger en ejendom, der er omfattet af skattepligt efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, kan værdien af de forbedringsudgifter, virksomheden har haft, lægges til anskaffelsessummen. På den måde kan man nedbringe den skattepligtige fortjeneste på ejendommen.

Værdien af forbedringsudgifter kan dog ikke tillægges, hvis man efter skattereglerne har kunnet fradrage udgifterne løbende ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Det er i den forbindelse uden betydning, om udgifterne rent faktisk er blevet fratrukket løbende i den skattepligtige indkomst.

I en ny afgørelse, SKM2024.466.BR, slår byretten fast, at det er sælgeren af ejendommen, der skal dokumentere forbedringsudgifterne og herunder, at udgifterne kan regnes med ved opgørelsen af ejendomsavancen.

Byretten siger samtidig, at kravet, om man kan dokumentere udgifterne, består uafhængigt af den femårige opbevaringspligt i bogføringsloven. Det vil sige at virksomheden også skal kunne fremlægge dokumentation for perioden, der rækker ud over de 5 år som gælder i bogføringsloven.

I den pågældende sag havde sælgeren ikke opbevaret bogføringsmateriale som f.eks. fakturaer, og han kunne derfor fremlægge dokumentation for forbedringsudgifterne på ejendommen.

I stedet fremlagde han årsregnskaber og havde optaget værdien af ejendommen, herunder værdistigninger som følge af forbedringerne.

Han fremlagde også indhentede tilbud på arbejdets udførelse samt fotodokumentation i form af før- og efterbilleder, hvor ejendommen fremtrådte i væsentligt bedre stand på efter-billederne. Der blev også indhentet vidneudsagn og forklaringer fra personer, som havde været med til at forbedre ejendommen.

Til trods for dette tillagde Byretten dog ikke bevisførelsen nævneværdig betydning. Årsregnskaber, billeddokumentation og forklaringer gav ifølge retten ikke et sikkert bevis for de faktiske forbedringsudgifter. Den fremlagte bevisførelse var heller ikke tilstrækkelige til at kunne danne grundlag for en skønnet forbedringsudgift.

Virksomheder bør derfor opbevare den underliggende dokumentation for bevægelser i anlægskartoteket i ubegrænset tid. Selvom den almindelige forældelsesfrist på skatteområdet betyder, at myndighederne kan gå omtrent fire år tilbage, så bør man dog reelt gemme dokumentationen ubegrænset, idet skattemyndighederne i visse situationer kan forlange fremlæggelse af dokumentation længe efter fristens udløb. Og ifølge rettens afgørelse er det sælgeren, der skal fremlægge dokumentationen – også selvom opbevaringspligten på fem år, som nævnt i bogføringsloven, er ophørt.

Såfremt I måtte have spørgsmål eller bemærkninger til ovennævnte, så ring eller mail til jeres revisor.

Med venlig hilsen

Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og rådgivning
Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund

Tlf. 4343 8143
www.bba.dk



Denne publikation udgør ikke og kan ikke erstatte professionel rådgivning. Bille & Buch-Andersen påtager sig intet ansvar for tab nogen måtte lide som følge af handlinger eller undladelser baseret på publikationens indhold, ligesom Bille & Buch-Andersen ikke påtager sig ansvar for indholdsmæssige fejl og mangler.