

Nedenstående er kopieret fra <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oID=2048565&chk=210252> og følger af ligningsvejledningens punkt C.H.3.3.1.2.2 Fradrag for udgifter til istandsættelse af fredede bygninger

Indkomst-år	Forfald pr. år beregnet af BYFO (inkl. regulering)	Fremført uudnyttet forfald pr år fra forrige år (inkl. regulering)	I alt forfald pr. år (inkl. regulering)	Afholdte udgifter i indkomståret	Fremførte ikke-fratrukne udgifter (inkl. regulering)	Fradrag ved indkomstopgørelsen
2011	50.000 kr.	0 kr.	50.000 kr.	40.000 kr.		40.000 kr.
2012	50.000 kr. + 3 pct. af 50.000 kr. = 51.500 kr.	10.000 kr. + 3. pct. af 10.000 kr.= 10.300 kr.	61.800 kr.	120.000 kr.		61.800 kr.
2013	51.500 kr. + 3 pct. af 51.500 kr. = 53.045 kr.	0 kr.	53.045 kr.	0 kr.	58.200 kr. + 3 pct. af 58.200 k = 59.946 kr.	53.045 kr.
2014	53.045 kr. + 3 pct. af 53.045 kr. = 54.636 kr.	0 kr.	54.636 kr.	0 kr.	6.901 kr. + 3 pct. af 6.901 kr. = 7.108 kr.	7.108 kr.
2015	54.636 kr. + 3 pct. af 54.636 kr.= 56.275 kr.	47.528 kr. + 3 pct. af 47.528 kr. = 48.954 kr.	105.229 kr.			

Forklaring:

Bygningen er erhvervet i indkomståret 2011. BYFO har i 2011 beregnet et tidsrum for holdbarheden af bygningen. I forhold til holdbarheden er fastsat et beregnet forfald pr. år på 50.000 kr. Den årlige regulering efter byggeomkostningsindekset er i eksemplet 3 pct.

Forfald pr. år er 50.000 kr. i indkomståret 2011. I dette indkomstår er der afholdt udgifter på 40.000 kr. til istandsættelse på bygningen. Forfald pr. år er ikke udnyttet fuldt ud. Der kan derfor fremføres et uudnyttet forfald pr. år på (50.000 kr. - 40.000 kr.), dvs. 10.000 kr. til indkomståret 2012, der skal reguleres efter byggeomkostningsindekset.

Saldoen for forfald pr. år i indkomståret 2012 består herefter af det beregnede forfald pr. år, reguleret efter byggeomkostningsindekset, med tillæg af fremført, uudnyttet forfald pr. år fra indkomståret 2011, reguleret efter byggeomkostningsindekset. Saldoen udgør 51.500 kr. (50.000 kr. + 3 pct. af 50.000 kr.) med tillæg af 10.300 kr. (10.000 kr. + 3 pct. af 10.000 kr.), dvs. 61.800 kr.

I indkomståret 2012 afholder ejeren udgifter til istandsættelse af bygningen på 120.000 kr. Da forfald pr. år saldoen kun udgør 61.800 kr., er der kun fradrag for dette beløb. De ikke fratrukne udgifter (120.000 kr. - 61.8000 kr.), dvs. 58.200 kr., fremføres til 2013 og reguleres efter byggeomkostningsindekset.

Saldoen for forfald pr. år i indkomståret 2013 består af det beregnede forfald pr. år, reguleret efter byggeomkostningsindekset. Saldoen udgør 53.045 kr. (51.500 kr. + 3 pct. af 51.500 kr.). Der er ikke fremført uudnyttet forfald pr. år fra 2012. I indkomståret 2013 afholder ejeren ingen udgifter til istandsættelse af bygningen. De ikke fratrukne udgifter i indkomståret 2012 fremføres til 2013, reguleret med byggeomkostningsindekset på 3 pct. De fremførte, ikke fratrukne udgifter udgør derfor 58.200 kr. med tillæg af 3 pct. af 58.200 kr., dvs. 59.946 kr. Da forfald pr. år saldoen udgør 53.045 kr., er der kun fradrag for dette beløb, selv om der er overført ikke fratrukne udgifter på 59.946 kr. fra indkomståret 2012. De ikke fratrukne udgifter i indkomståret 2013 på (59.946 kr. - 53.045 Kr.), dvs. 6.901 kr., overføres til indkomståret 2014 og reguleres.

Saldoen for forfald pr. år i indkomståret 2014 består af det beregnede forfald pr. år, reguleret efter byggeomkostningsindekset. Saldoen udgør 54.636 kr. (53.045 kr. + 3 pct. af 53.045 kr.). Der er ikke fremført uudnyttet forfald pr. år fra 2013. I indkomståret 2013 afholder ejeren ingen udgifter til istandsættelse af bygningen. De fremførte ikke fratrukne udgifter udgør 6.901 kr. med tillæg af 3 pct. af 6.901 kr., dvs. 7.108 kr. De fremførte ikke fratrukne udgifter kan fratrækkes.

Forfald pr. år for indkomståret 2014 er ikke udnyttet fuldt ud. Der kan derfor fremføres et uudnyttet forfald pr. år på (54.636 kr. - 7.108 kr.), dvs. 47.528 kr., til indkomståret 2015, der skal reguleres efter byggeomkostningsindekset.

Saldoen for forfald pr. år i indkomståret 2015 består herefter af det beregnede forfald pr. år, reguleret efter byggeomkostningsindekset, med tillæg af fremført, uudnyttet forfald pr. år fra indkomståret 2014, reguleret efter byggeomkostningsindekset. Saldoen udgør 56.275 kr. (54.636 kr. + 3 pct. af 54.636 kr.) med tillæg af 48.954 kr. (47.528 kr. + 3 pct. af 47.528 kr.), dvs. 105.229 kr., Der kan derfor afholdes udgifter til istandsættelse for op til 105.229 kr., der kan fratrækkes ved indkomstopgørelsen for dette indkomstår.

OBS → Ejerskifte: Beregnede regulerede udgifter (regulerede forfald pt. år) og fremførte, beregnede udgifter for tidligere indkomstår, som ejeren af den fredede bygning ikke har fratrukket ved opgørelse af den skattepligtige indkomst, bortfalder ved ejerskifte.

Eksempel på opgørelse og regulering af forfald pr. år og fradrag for afholdte udgifter til istandsættelse med skattefrit tilskud.

Som nævnt ovenfor, skal de skattefrie tilskud modregnes i de faktisk afholdte udgifter, når et eventuelt fradrag beregnes.

Indkomst-år	Forfald pr. år beregnet af BYFO (inkl. regulering)	Fremført uudnyttet forfald pr år fra forrige år (inkl. regulering)	I alt forfald pr. år (inkl. regulering)	Skattefrit tilskud	Afholdte udgifter i indkomst-året	Frdrag ved indkomst-opgørelsen
2011	50.000 kr.	0 kr.	50.000 kr.	20.000 kr.	40.000 kr.	20.000 kr.
2012	50.000 kr. + 3 pct. af 50.000 kr. = 51.500 kr.	30.000 kr. + 3 pct. af 30.000 kr. = 30.900 kr.	82.400 kr.			61.800 kr.

Bygningen er erhvervet i indkomståret 2011. BYFO har i 2011 beregnet et tidsrum for holdbarheden af bygningen. I forhold til holdbarheden er fastsat et beregnet forfald pr. år på 50.000 kr. Den årlige regulering efter byggeomkostningsindekset er i eksemplet 3 pct.

Forfald pr. år er 50.000 kr. i indkomståret 2011. I dette indkomstår er der afholdt udgifter på 40.000 kr. til istandsættelse på bygningen. Samtidig modtager ejeren et skattefrit tilskud på 20.000 kr., jf. LL § 7 E, til renovering af den fredede ejendom. Ejeren kan kun fratække 20.000 kr. ved indkomstopgørelsen i 2011. Dette skyldes, at de faktisk afholdte udgifter til istandsættelse, som dækkes af skattefrie tilskud, ikke kan fratækkes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Det beregnede forfald pr. år reduceres derimod ikke som følge af det skattefrie tilskud og udgør 50.000 kr. Forskellen på 30.000 kr. mellem det beregnede forfald pr. år på 50.000 kr. og de faktisk afholdte udgifter på 20.000 kr. kan fremføres til indkomståret 2012.

Saldoen for forfald pr. år i indkomståret 2012 består herefter af det beregnede forfald pr. år på 50.000 kr., reguleret efter byggeomkostningsindekset, med tillæg af fremført uudnyttet forfald pr. år på 30.000 kr. fra indkomståret 2011, reguleret efter byggeomkostningsindekset. Saldoen udgør 51.500 kr. (50.000 kr. + 3 pct. af 50.000 kr.) med tillæg af 30.900 kr. (30.000 kr. + 3 pct. af 30.000 kr.), dvs. 82.400 kr. Der kan derfor afholdes udgifter til istandsættelse for op til 82.400 kr., der kan fratækkes ved indkomstopgørelsen for dette in