

Sælgerpantebrev blev sidestillet med aktionærlån

Aktionærlån, der ydes fra og med den 14. august 2012, medfører beskatning, når den personlige aktionær har bestemmende indflydelse. Sagt med andre ord, er der skattemæssigt ikke tale om et lån, men et skattepligtigt beløb. Der er netop offentliggjort en afgørelse fra Skatterådet, hvor et sælgerpantebrev blev betragtet som et aktionærlån, og en gennemførelse af den påtænkte ejendomshandel ville derfor betyde, at hovedanpartshaveren skulle beskattes af et sælgerpantebrev.

Skatterådets afgørelse

Sagen omhandlede et selskab, hvis formål var at drive handel, finansiering, forvaltning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed. Selskabet ejede en række erhvervsjendomme samt en nyopført beboelsesejendom, som var opført med henblik på udleje eller videresalg.

Hovedanpartshaveren påtænkte at købe den nyopførte beboelsesejendom af selskabet. Der ville blive optaget maksimalt realkreditlån, og den resterende del af købesummen ville blive finansieret med dels en kontant udbetaling på 20 % dels et sælgerpantebrev på normale markedsvilkår.

Reglerne om beskatning af aktionærlån gælder ikke, når der er tale om lån, der ydes som led i en sædvanlig forretningsmæssig disposition. Der kan eksempelvis være tale om et lån, der opstår som led i aktionærens almindelige samhandel med selskabet på sædvanlige kreditvilkår. Skatterådet skulle således tage stilling til, om et salg af beboelsesejendommen til hovedanpartshaveren var en sædvanlig forretningsmæssig disposition.

SKAT udtaler, at da selskabet efter det oplyste ikke sædvanligvis opfører og sælger beboelsesejendomme og i den forbindelse yder lån, er det SKATs opfattelse, at der ikke er tale om en sædvanlig forretningsmæssig disposition. Konklusionen var derfor, at SKAT med Skatterådets tiltrædelse fandt, at sælgerpantebrevet skulle sidestilles med et aktionærlån, der ville medføre beskatning ved overdragelse af ejendommen.

Dette var den første offentliggjorte afgørelse om de i 2012 vedtagne regler om beskatning af aktionærlån. Der er lagt en meget hård kurs med denne afgørelse.

14. februar 2013