

Salg af udlejet lejlighed fra selskab til hovedanpartshaver

Vestre Landsret har taget stilling til, hvilken pris en hovedanpartshaver skulle betale for en ejerlejlighed, der var ejet af hans selskab og lejet ud til hans to børn.

Ejerlejligheden havde selskabet købt i 2002 for 1,9 mio. kr. Selskabet solgte lejligheden til hovedanpartshaveren i 2005 for 850.000 kr. svarende til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2003. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2003 var opgjort til 1.715.500 kr., men da lejligheden var udlejet gives et nedslag på cirka 50 %, hvorfor den offentlige vurdering var 850.000 kr.

SKATs afgørelse

SKAT havde fastsat ejendommens handelsværdi til 2,6 mio. kr. og fastslog, at dette var den pris, som hovedanpartshaveren skulle betale for lejligheden, selv om den var udlejet, da udlejningen skete til hans to børn. Den af SKAT fastsatte handelsværdi svarede til, hvad prisen for øvrige lejligheder i ejendommen var solgt til.

Landsskatterettens kendelse

Sagen blev indbragt for Landsskatteretten.

Da lejligheden var solgt den 13. juni 2005, var den senest offentliggjorte ejendomsvurdering på salgstidspunktet vurderingen pr. 1. oktober 2004, som udgjorde 890.000 kr.

Landsskatteretten fastslog, at da ejendomsvurderingen ikke var fejlbehæftet, kunne en salgspris på 890.000 kr. anerkendes.

Vestre Landsrets dom

Skatteministeriet indbragte Landsskatterettens kendelse for Vestre Landsret.

Vestre Landsret stadfæstede landsskatteretskendelsen, dog med dissens.

To af landsrettens dommer udtalte, at skatteansættelsen skal ske med udgangspunkt i ejerlejlighedens handelsværdi ved salg mellem uafhængige parter. Den senest offentliggjorte ejendomsvurdering anses for ejerlejlighedens handelsværdi, medmindre

ejendomsvurderingen ikke er et retvisende udtryk for lejlighedens handelsværdi. Hvis ejerlejligheden er udlejet på sædvanlige vilkår, gives der efter administrativ praksis et nedslag på 50 % i, hvad ejendomsværdien ville være blevet ansat til, hvis ejerlejligheden havde været fri.

Ejerlejligheden blev i 2002 erhvervet i investeringsøjemed og med henblik på udlejning til hovedanpartshaverens sønner, der skulle påbegynde studier. Der er efter bevisførelsen ikke grundlag for at fastslå, at lejekontraktens formelle indhold, herunder bestemmelserne om uopsigelighed, ikke svarer til det reelle retsforhold, eller at aftalen i øvrigt er indgået på andre vilkår end markedsvilkår.

Det fremgår ikke af vurderingsvejledningen, at den beskrevne regel om nedslag ved udlejning skal fraviges, hvis lejeforholdet er mellem nærtstående parter, og en sådan fravigelse støttes heller ikke af praksis. Herefter, og da der ikke i øvrigt er hjemmel til ved skatteansættelsen at se bort fra lejeaftalen, skal ejerlejligheden vurderes som ikke-fri med et sædvanligt værdinedslag på 50 %.

Selv om det allerede ved erhvervelsen måtte fremstå som en mulighed, at en videreoverdragelse af ejerlejligheden ville blive tabsgivende, hvis overdragelsen skete, mens lejeaftalen var gældende, foreligger der ikke blot i kraft heraf det fornødne grundlag for at beskatte A af maskeret udlodning. Dommerne stemte herefter for, at lejlighedens handelsværdi skulle fastsættes til 890.000 kr.

Den tredje dommer udtalte, at der under de foreliggende omstændigheder skulle ses bort fra lejekontrakten. Da det var ubestridt under sagen, at ejerlejlighedens handelsværdi, når der ses bort fra lejekontrakten, udgjorde 2.600.000 kr. i 2005, stemte denne dommer for, at handelsværdien skulle fastsættes til 2.600.000 kr.

Dommens resultat blev derfor en stadfæstelse af Landsskatterettens kendelse, hvorefter handelsværdien blev fastsat til 890.000 kr. svarende til den offentlige vurdering, når lejligheden var udlejet.

Kommentarer

Selskabet konstaterede således ved salget et tab på cirka 700.000 kr., der kan anvendes til modregning i fortjeneste ved salg af anden fast ejendom.

Umiddelbart er det gunstigt for en hovedanpartshaver, at kunne købe en lejlighed af selskabet til en pris, som reelt er langt under markedsværdien. Det problematiske er dog, at hovedanpartshaveren ved salg af lejligheden er skattepligtig af en fortjeneste, når lejligheden ikke har tjent til bolig for ham. Ved salg af lejligheden til børnene kan salget ikke ske til den lave ejendomsvurdering på 890.000 kr., da lejligheden er vurderet som udlejet.

For at fastslå en skattemæssigt acceptabel salgspris skal lejligheden omvurderes, hvilket alt andet lige vil medføre en ejendomsvurdering på cirka 1,8 mio. kr. Lejligheden kan da overdrages til børnene til den nye vurdering med fradrag af maksimalt 15 %. Det betyder, at hovedanpartshaveren vil konstatere en skattepligtig fortjeneste på cirka 640.000 kr. Hovedanpartshaveren skal betale skat af denne fortjeneste, medmindre han har nogle ikke anvendte tab ved salg af andre udlejningsejendomme mv.

Børnene kunne ikke have købt lejligheden af selskabet til 890.000 kr., da et sådant køb ville betyde, at lejligheden nu var fri for lejemål.

Men det sidste punktum i denne sag er ikke sat. Skatteministeriet har indbragt Vestre Landsrets dom for Højesteret.

23. april 2012.

.