

Kan en hovedaktionær nøjes med at betale markedsprisen?

Herning byret har afsagt en dom, hvor hovedaktionæren blev beskattet af maskeret udlodning på 7,6 mio. kr. i forbindelse med køb af en af selskabet ejet ejendom, selv om der blev handlet på markedsvilkår.

Armslængdevilkår

Ved overdragelse af et aktiv mellem en hovedaktionær og et selskab, som han har bestemmende indflydelse i, skal aktivet værdiansættes til handelsværdien. Der skal være tale om samme pris og vilkår, som hvis aftalen var indgået mellem uafhængige parter.

Sælger en hovedaktionær et aktiv til det af ham ejede selskab til en pris, der ligger over handelsværdien, er overprisen skattemæssigt at betragte som en skattepligtig maskeret udlodning. Selskabets anskaffelsessum for aktivet nedsættes til handelsværdien.

Køber en hovedaktionær et aktiv af det af ham ejede selskab til en pris, der er mindre end handelsværdien, beskattes hovedaktionæren af forskellen mellem aktivets handelsværdi og købsprisen som maskeret udlodning.

Domspraksis viser, at det ikke altid er tilstrækkeligt, at hovedaktionæren betaler markedsprisen, når han køber et aktiv af det af ham ejede selskab. Denne praksis er særligt udbredt på ejendomsområdet.

Byretsdom

Sagen for byretten i Herning omhandlede et selskab, der i 2007 købte en ejendom. Bygningen på ejendommen blev nedrevet, og i 2008/2009 opførte selskabet et enfamiliehus på grunden. Dette hus blev fra og med den 1. november 2009 udlejet til hovedaktionærens datter og svigersøn.

Den 27. oktober 2010 købte hovedaktionæren ejendommen af selskabet for 11 mio. kr., der

ubestridt udgjorde handelsværdien. Selskabets samlede kostpris for ejendommen udgjorde 18,6 mio. kr. Ejendommen forblev udlejet til datteren og svigersønnen.

Byretten fandt, at selskabets opførelse af ejendommen kun var sket med henblik på, at den skulle tjene til bolig for hovedaktionærens datter og svigersøn eller hovedaktionæren selv. Hovedaktionæren var derfor med rette blevet beskattet af differencen mellem salgsprisen og kostprisen, hvilket vil sige en maskeret udlodning på 7,6 mio. kr.

Hvornår gælder armslængdeprincippet ikke?

Dommen fra byretten er i overensstemmelse med gældende praksis – de såkaldte guldvandhanesager. Disse sager er kendetegnet ved, at selskabet afholder udgifter til ombygning eller køb af en ejendom, uden at udgifternes afholdelse modsvares af en tilsvarende værdiforøgelse af ejendommen – deraf navnet guldvandhanesager.

Højesteret har sanktioneret denne praksis. Højesteret har udtalt, at det er i overensstemmelse med armslængdeprincippet at anse et selskabs afholdelse af udgifter i en aktionærs interesse til opfyldelse af dennes private behov for en udlodning, der skal beskattes som udbytte. Når et selskab afholder udgifter til opførelse af et hus til hovedaktionærens private brug, som ikke betyder en tilsvarende forøgelse af ejendommens markedsværdi, er der tale om en maskeret udlodning, medmindre hovedaktionæren kan godtgøre, at udgifterne er afholdt i selskabets interesse.