

Nyt Generationsskifte Omstrukturering

Nyheder og kommentarer

Indhold

- Lovforslag L 76 om ejendomsvurderinger i 2015 og 2016
- Det Offentlige Ejerregister
- Lovforslag L 10 om medarbejderinvesteringsselskaber
- Lovforslag L 40 om exitbeskatning og udenlandsk datterselskabsudbytte mv.
- Værdiansættelse af unoterede anpartar · skattekurs · igangværende salgsforhandlinger mv.
- Værdiansættelse unoterede anpartar · salg mellem brødre · korrektion af aftalt værdi.

Lovgivning mv.

Lovforslag L 76 om ejendomsvurderinger i 2015 og 2016

Skatteministeren har fremsat lovforslag om, at ejendomsvurderingerne fra henholdsvis 2011 og 2012 (ejerboliger og erhvervsejendomme mv.) videreføres også for 2015 og 2016.

De videreførte vurderinger betragtes som almindelige vurderinger i henholdsvis 2015 og 2016. De vil således blive anvendt på de områder, hvor disse vurderinger efter skattelovgivningen eller anden lovgivning skal anvendes. Det indebærer blandt

andet, at de videreførte vurderinger (og altså for ejerboliger de nedsatte vurderinger) skal anvendes inden for 1982-cirkulærets område; det vil sige i relation til +/- 15 %-reglen ved udlæg fra dødsbo eller gave og ved beregning af formueskattekurs for noterede aktier og anpartar.

I relation til ejerboliger foreslås, at 2015-vurderingen foretages ved, at 2011-vurderingen videreføres i yderligere to år. 2011-vurderingen bliver hermed tillige en 2015-vurdering, idet både ejendomsværdier og grundværdier nedsættes med 2,5 % og yderligere med 2,5 % af værdier op til henholdsvis 500.000 kr. og 100.000 kr. Den videreførte 2011-vurdering skal betragtes som en almindelig vurdering foretaget pr. 1. oktober 2015 og vil være gældende frem til vurderingen pr. 1. oktober 2017.

I relation til erhvervsejendomme foreslås, at 2016-vurderingen foretages ved, at 2012-vurderingen videreføres i yderligere to år. 2012-vurderingen bliver hermed også 2016-vurdering. Hvis der for en ejendom findes en omvurdering, som er senere end 2012-vurderingen, er det denne senere vurdering, der skal videreføres som en 2016-vurdering.

Den videreførte 2012-vurdering skal betragtes som en almindelig vurdering foretaget pr. 1. oktober 2016 og vil være gældende frem til vurderingen pr. 1. oktober 2018.

Ejendomme, der pr. 1. oktober 2015 (bolig) henholdsvis 1. oktober 2016 (erhverv) opfylder vurderingslovens betingelser for omvurdering, vurderes pr. de nævnte datoer. Omvurderingen skal ske efter prisforholdene pr. 1. oktober 2011 (bolig) henholdsvis pr. 1. oktober 2012 (erhverv), så de respektive typer ejendomme vurderes i samme niveau. Der skal fortsat gælde særlige regler for omvurdering.

Lovforslaget skal træde i kraft den 1. januar 2015.

Det Offentlige Ejerregister

Fra den 15. december 2014 skal ejerskab eller panteret til 5 % eller mere af kapitalen eller stemmerne i et selskab registreres i Det Offentlige Ejerregister.

Der fastsættes en overgangsordning, så selskaber, der er stiftet den 14. december 2014 eller tidligere, får et halvt år til at foretage registreringen af deres ejerforhold pr. 14. december 2014. Ændringer i ejerforhold i

disse selskaber den 15. december 2014 eller senere skal registreres inden for 14 dage. Selskaber, der først er stiftet den 15. december 2014 eller senere, skal registrere deres ejere senest 14 dage efter stiftelsen.

Lovforslag L 10 om medarbejderinvesteringsselskaber

Lovforslaget om den skattemæssige regulering af medarbejderinvesteringsselskaber verserer fortsat. Skatteudvalget har afgivet betænkning uden materielle ændringsforslag. Ifølge tidsplanen vil lovforslaget blive 3. behandlet den 4. december 2014.

Lovforslag L 40 om exitbeskatning og udenlandsk datterselskabsudbytte mv.

Lovforslaget verserer fortsat. Ifølge tidsplanen vil lovforslaget blive 3. behandlet den 4. december 2014.

Afgørelser

Værdiansættelse af unoterede anparter · skattekurs · igangværende salgsforhandlinger mv.

LSR 30. september 2014 (utrykt): A erhvervede ved boudlæg med succession alle aktierne i holdingselskabet H fra sin far i 2004. Udlægget skete til den beregnede skattekursværdi. A overdrog den 22. december 2011 24,5 % aktier i H til hvert af sine to børn. Overdragelsen skete til en beregnet skattekursværdi.

Den beregnede skattekursværdi var baseret på en skattekursberegning af aktierne i H's datterselskaber, herunder D1 og D2. D1 var et driftselskab, der indgik i beregningen med en værdi på 22.200.000 kr. D2 drev virksomhed med køb og salg af fast ejendom og indgik i beregningen som et ejendomsselskab.

I relation til D1 blev det lagt til grund, at der havde været aktive salgsbestræbelser/-forhandlinger siden 2006, og at disse efter flere afbrydelser og genoptagelser førte til, at selskabet den 12. marts 2012 blev solgt til en pris på 112.000.000 kr. efter udlodning af udbytte på 15.000.000 kr.

I relation til D2 blev det lagt til grund, at selskabets vedtægtsmæssige formål var køb og salg af fast ejendom

samt al anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn stod i forbindelse hermed. Det var i selskabets årsrapport for indkomståret 2011 oplyst, at nettoomsætningen i selskabet omfattede salg af jord, eventuelle optionspræmier og forpagtningsafgift, mens produktionsomkostningerne omfattede anskaffelsværdi af jord, byggemodningsomkostninger, omkostninger til rådgivere, handelsomkostninger mv.

D2 havde i årene 2009-2011 omsætning på henholdsvis 49.493 kr., 14.489.839 kr. og 324.555 kr. og finansielle indtægter på henholdsvis 3.942.185 kr., 1.268.817 kr. og 2.081.903 kr. Selskabets aktiver pr. 31. december 2011 var fordelt med grunde 10.152.842 kr., andre tilgodehavender 971.155 kr., værdipapirer 48.592.606 kr. og likvide beholdninger 707.933 kr.

Landsskatteretten fandt, at aktierne i H kunne værdiansættes efter skattekursreglerne, da den tidligere omsætning af aktierne ved boudlægget til A i 2004 ikke var et egnet udtryk for handelsværdien.

Da der på gaveoverdragelsestidspunktet den 22. december 2011 var igangværende forhandlinger om salg af D1, måtte værdien af D1 ved skattekursberegningen af aktierne i H skønsmæssigt ansættes i overensstemmelse med den opnåede salgpris cirka tre måneder senere og med tillæg af det forud for salget udbetalte udbytte. Landsskatteretten henviste herved til SKM 2008.596 LSR vedrørende salg af et datterselskab ni dage efter overdragelsen af aktierne i holdingselskabet.

I relation til D2 fandt Landsskatteretten, at selskabets reelle hovedaktivitet var ejendomshandel og ikke ejendomsbesiddelse, og at skattekursberegningen af aktierne i selskabet derfor skulle ske efter reglerne for driftsselskaber og ikke efter reglerne for ejendomsselskaber. Landsskatteretten kvalificerede i den forbindelse selskabets ejendomsbesiddelse og ejerskab til værdipapirer som "biaktiviteter".

Kommentar

Afgørelsen forekommer at være rigtig, men med præmisser, der må

læses med en blanding af bekymring og forsigtighed.

Først og fremmest er det korrekt, når Landsskatteretten fastslår, at aktierne i H kunne værdiansættes efter skattekursreglerne, da den eneste stedfundne omsætning af aktierne lå tilbage i 2004 og i øvrigt var sket under forhold, der var uegnede til at udtrykke handelsværdien. Landsskatteretten bekræfter dermed, at 1982-cirkulæret giver retskrav på anvendelse af skattekursreglerne, når de pågældende aktier ikke har været genstand for omsætning til en retvisende handelsværdi.

Landsskatterettens præmisser på dette punkt er umisforståelige, men det er så meget desto mere uforståeligt, at Landsskatteretten forud herfor henviser til, (1) at SKM 2010.290 V har "lagt afgørende vægt på den reelle handelsværdi", og (2) at SKM 2011.745 pkt. G angiver, at de årlige kapitaliseringsfaktorer "kan fraviges i særlige tilfælde".

De nævnte to udsagn er utvivlsomt inspireret af SKM 2014.345 LSR, der fandt, at skattekursreglerne kunne fraviges af et nystiftet selskab, der modtog apportindskud af fiskerirettigheder. Det er imidlertid besynderligt, at Landsskatteretten i den aktuelle sag vælger at genbruge præmisser fra den tidligere kendelse uden at bruge disse præmisser som kobling til også at fravige skattekursreglerne i den aktuelle sag. I stedet fastslår Landsskatteretten som nævnt, at skattekursreglerne rent faktisk skulle anvendes i sagen.

Præmisserne fremstår dermed underligt løsrevne og "støjer" ved fortolkningen af kendelsen. De er der og må som sådan tages alvorligt – men de bruges ikke til noget og hænger ikke sammen med resten og kan derfor vanskeligt tillægges afgørende betydning. I øvrigt kan man notere, at henvisningen til SKM 2011.745 pkt. G er fejlagtig, da pkt. G kun angår nystiftede selskaber, og da præmisserne i SKM 2014.345 LSR udtrykkeligt er baseret på SKM 2011.745 pkt. H.

Det skal bemærkes, at SKM 2014.345 LSR er kommenteret og kritiseret i TfS 2014.442 og TfS 2014.924 samt



i Gen-Om 03-2014. Præmisserne for afgørelsen er ikke forenelige med hjemmelsgrundlaget og synes at bero på en (bevidst eller ubevidst) misforståelse af de årlige meddelelser af kapitaliseringsfaktorer.

Det ligger således fast, at *anvendelsesområdet* for skattekursreglerne er fastlagt i 1982-cirkulæret, der er udstedt af Skatteministeriet (departementet) og blåstemplet af skatteministeren, herunder i forbindelse med efterfølgende lovgivning mv. Dette anvendelsesområde kan hverken SKAT, Skatterådet, Landsskatteretten eller domstolene ændre på. Det kan kun Folketinget eller skatteministeren med Folketingets indforståelse.

Derfor kan de årlige meddelelser om kapitaliseringsfaktorer ikke tillægges betydning for anvendelsesområdet for skattekursreglerne, og det er heller ikke formålet. De årlige meddelelser har udelukkende til formål at give retningslinjer for den *tekniske beregning* af skattekursen. Og det nævnte pkt. H i SKM 2011.745 og de efterfølgende årlige meddelelser giver alene hjemmel til at *justere* denne tekniske beregning, hvor dette måtte være matematisk nødvendigt, eller hvor der skal ske anderledes kvalifikation af et bestemt aktiv i overensstemmelse med gældende formueskattepraksis.

Derfor er SKM 2014.345 LSR baseret på en fejltolkning af hjemmelsgrundlaget, og derfor er det ærgerligt, at præmisserne i den aktuelle sag

indeholder henvisning til afgørelsen, da det bidrager til det billede, at Landsskatteretten har bevæget sig ud på et fortolkningsmæssigt vildspor, som risikerer at føre til en mere fast, forkert praksis. Omvendt må det altså konstateres, at Landsskatteretten ikke bruger henvisningen aktivt i sine præmisser.

I stedet fastslår Landsskatteretten i de centrale præmisser, at skattekursreglerne skal anvendes, når der ikke har fundet retvisende omsætning sted, men at et datterselskab ikke kan indregnes til skattekursværdien, når gaveoverdragelsen sker undervejs i forhandlinger, der inden for kort tid fører til salg af datterselskabet til tredjemand. I den forbindelse henviser Landsskatteretten til SKM 2008.596 LSR.

Den nævnte 2008-afgørelse er kommenteret i Nyhedsbrev 07-2008, hvor det er anført, at det er helt i overensstemmelse med 1982-cirkulæret, at retskravet på anvendelse af skattekursreglerne ophæves, *hvis* handelsværdien er kendt som følge af en *samtidig* overdragelse til tredjemand. Der var i sagen en tidsforskel på blot ni dage mellem gaveoverdragelse og salg af datterselskab. 2008-afgørelsen er derfor helt korrekt og velbegrunnet.

I den aktuelle sag var der en noget større tidsforskel på cirka tre måneder mellem gaveoverdragelse og salg af datterselskab, men da gaveoverdragelsen skete parallelt med, at

der foregik forhandlinger med den endelige køber, måtte der rimeligvis være en formodning om, at handelsværdien reelt var kendt, da gaveoverdragelsen blev gennemført. På den baggrund kan det ikke kritiseres, at Landsskatteretten fandt, at datterselskabet skulle indregnes med den faktisk konstaterede handelsværdi.

Det må dog fremhæves, at der ikke er hjemmel til at suspendere 1982-cirkulærets retskrav, blot fordi der pågår salgsforhandlinger. Ordlyden i cirkulæret stiller krav om, at handelsværdien kan konstateres på grund af "stedfundne" omsætninger, hvilket i sammenhæng med den øvrige ordlyd kun kan forstås som omsætning, der har fundet sted forud for gaveoverdragelsen. Derfor kan retskravet på anvendelse af skattekursreglerne kun påvirkes af efterfølgende forhold, hvis disse indikerer, at der reelt var indgået aftale med tredjemand på gavetidspunktet. Dette vil altid afhænge af en konkret bevisbedømmelse.

Også i relation til D2 må Landsskatterettens præmisser og resultat anses for rigtige. Der findes ikke en autoritativ afgrænsning af, hvornår et selskab skal kvalificeres som ejendomsselskaber, men formålet med den særlige beregningsregel for ejendomsselskaber (skattekursen for ejendomsselskaber kan ikke blive mindre end 90 % af den skattemæssige indre værdi) taler for, at selv en relativt beskednen anden virksomhedsaktivitet, herunder portefølje-

pleje af værdipapirer, bør føre til, at selskabets skattekursværdi skal beregnes efter den almindelige regel og ikke efter mindst 90 %-reglen.

Et selskab, der har til formål at opføre og sælge ejendomme, og som således har en egentlig omsætningsaktivitet, kan derfor ikke kvalificeres som ejendomsselskab i relation til skattekursreglerne. Se artikel i TFS 2005.51.

Værdiansættelse unoterede anparter · salg mellem brødre · korrektion af aftalt værdi

LSR 18. september 2014 (utrykt): A overdrog den 9. juni 2012 60 % af sine anparter i selskabet S til sin bror B. Overdragelsværdien var beregnet som 60 % af selskabets regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2011. Overdragelsen skete med skattemæssig succession og med fradrag af en passivpost på 22 %. Man anmodede herefter om bindende svar på, om overdragelsværdien kunne anses som markedsprisen.

Landsskatteretten fandt – ligesom SKAT – at brødrenes valg af skattemæssig succession indebar, at de ikke havde indbyrdes modstridende skattemæssige og økonomiske interesser, og at SKAT derfor var berettiget til at korrigere overdragelsværdien, hvis denne ikke var i overensstemmelse med handelsværdien. Det var endvidere Landsskatterettens opfattelse, at der var knyttet goodwill til virksomheden i et af S' datterselskaber, og da det ikke fremgik af overdragelsaftalen mellem brødrene, at overdragelsværdien inkluderede værdien af goodwill, tiltrådte Landsskatteretten,

at overdragelsværdien ikke kunne anses som markedsprisen.

Kommentarer

Afgørelsen forekommer at være både forkert og have forkerte præmisser.

Overordnet er det tankevækkende, at brødrenes rådgiver valgte at anmode om bindende svar på, om overdragelsessummen kunne anses som markedsprisen. Dette spørgsmål vil som udgangspunkt ikke afføde noget svar på, hvilke skattemæssige konsekvenser der vil blive udløst i konsekvens af den faktisk aftalte overdragelsessum.

Det gode råd er, at man altid nøje overvejer formuleringen af de spørgsmål, man ønsker at stille, så man rent faktisk afdækker alle relevante skattemæssige aspekter af den pågældende disposition. Og at man måske også overvejer, om det overhovedet er nødvendigt eller hensigtsmæssigt at anmode om bindende svar, når skatteforvaltningslovens § 28 i vid udstrækning giver mulighed for at risikoafdække utilsigtede skattemæssige konsekvenser.

For så vidt angår selve afgørelsen, fremstår Landsskatterettens indledende præmisser uforståelige al den stund, at det er almindeligt antaget i praksis, at søskende anses som ikke-interesseforbundne parter, og at man derfor som udgangspunkt skal lægge deres indbyrdes aftaler til grund ved beskatningen. Det er blandt andet klart fastslået af Skatterådet, jf. fx SKM 2007.921 SR og SKM 2008.59 SR, og i SKATs kommentar i SKM 2007.917, jf. Nyhedsbrev 12-2007 og 01-2008. Landsskatteretten burde derfor have fastslået dette

almindelige udgangspunkt i sine præmisser.

Dernæst fremstår det som et decideret ukorrekt eller i hvert fald hult argument, når Landsskatteretten henviser til, at brødrenes valg af skattemæssig succession indebærer, at brødrene herefter ikke har modstridende skattemæssige og økonomiske interesser. Den skattemæssige succession indebærer jo, at den købende bror dels overtager en udskudt skatteforpligtelse, dels skal berigtige nettoværdien af de købte anparter. Heri ligger reelle skattemæssige og økonomiske byrder, som man ikke blot kan se bort fra. Landsskatterettens præmisser har derfor ikke nogen bæreevne.

Endelig var der konkret tale om en virksomhedsaktivitet med relativt beherskede resultater, der ikke efterlod væsentligt overskud til afskrivning og forrentning af goodwill. Da der samtidig ifølge sagsreferatet var gode argumenter for, at en eventuel goodwill i vid udstrækning var knyttet til A og dermed personafhængig, er det meget vanskeligt at se, at der var grundlag for at konstatere et så åbenbart misforhold mellem den aftalte værdi og en skønnet handelsværdi, at der overhovedet var nogen anledning til at korrigere brødrenes værdiansættelse.

Landsskatteretten burde derfor ud fra disse betragtninger have fastslået, at brødrene måtte anses som ikke-interesseforbundne parter, og at der ikke var grundlag for at antage, at overdragelsessummen indeholdt et åbenbart gaveelement.



Michael Serup
Partner
T 72 27 33 02
E mcs@bechbruun.com



Peter Nordentoft
Advokat
T 72 27 36 22
E pnt@bechbruun.com



Lisbeth Poulsen
Advokat
T 72 27 36 43
E lpo@bechbruun.com



Sys Rovsing
Partner
T 72 27 33 96
E srk@bechbruun.com



Johan Hartmann Stæger
Advokat
T 72 27 35 74
E jhs@bechbruun.com