

Offentliggjort d. 21. januar 2012

## Salg eller gaveoverdragelse af forældre-købslejligheden<sup>©</sup>

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og  
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

[www.v.dk](http://www.v.dk)

Faldende boligpriser i et trængt ejendomsmarked har pirket til interessen for forældre-køb. Skattemæssigt er forældre-køb dog ikke helt ukompliceret. Det gælder ikke blot ved købet, men også i det løbende leje-forhold mellem forældre og barn og ved den efterfølgende afvikling af den forældre-købte ejerlejlighed.

Jeg har på det seneste modtaget flere henvendelser fra læsere om bl.a. forældres afvikling af forældre-købslejligheder, senest omtalt i sidste uges udgave af Spørg om Penge.

Ofte munder et forældre-køb ud i, at barnet gerne vil overtage lejligheden - og naturligvis helst til en fordelagtig pris. Der kan da også i nogle tilfælde være ganske mange penge at spare for familien set under ét, når de skatte- og afgiftsmæssige konsekvenser på kort og lang sigt tages i betragtning.

Helt centralt for overdragelsen fra forældre til barn står spørgsmålet om værdiansættelsen af ejendommen.

Værdiansættelsen ved overdragelsen er således afgørende, dels for beskatningen af forældrene i anledning af overdragelsen. Den såkaldte parcelhusregel om skattefrihed kan ikke anvendes, da forældrene ikke selv har beboet lejligheden. Værdiansættelsen ved overdragelsen har endvidere betydning for vurderingen af, om forældrene har givet barnet en gave, der skal gaveafgiftsberigtiges.

## Offentliggjort d. 21. januar 2012

Prisen på lejligheden skal som udgangspunkt værdiansættes til handelsværdien. Det betyder, at der skal være tale om samme pris og vilkår, som hvis aftalen var indgået med en fremmed.

Men – afhængigt af, hvem der er parter i overdragelsen – gælder der forskellige regler for, hvordan prisen på lejligheden fastsættes. Tager parterne udgangspunkt i den offentlige vurdering for ejendommen som et udtryk for lejlighedens handelsværdi, er det væsentligt at være opmærksom på, at den offentlige vurdering er fastsat på korrekte forudsætninger.

### Salg fra forældre til børn

Er lejligheden købt af forældrene i personligt regi – og altså ikke gennem et selskab – skal lejligheden, som allerede nævnt, ved en overdragelse til barnet værdiansættes til handelsværdien.

Netop for overdragelser mellem forældre og børn kan familien imidlertid som udgangspunkt vælge at værdiansætte lejligheden til et beløb svarende til den senest bekendtgjorte offentlige vurdering for ejendommen +/- 15 pct. Reglen er fastsat i et cirkulære udstedt af Skatteministeriet i 1982 og har været anvendt gennem mange år.

Når der tales om, at reglen kan anvendes, betyder det, at familien som udgangspunkt kan regne med, at skattevæsenet ikke vil rejse kritik af prisen og eventuelt fastsætte en anden pris ved opgørelsen af beskatningen af forældrene og af en eventuel gaveafgift.

Som allerede omtalt er det imidlertid helt centralt, at den offentlige vurdering er fastsat på korrekte forudsætninger, jf. nedenfor.

Skulle den seneste offentlige vurdering for lejligheden være højere end lejlighedens værdi i handel og vandel, kan parterne altid tage udgangspunkt i den værdi, som en sagkyndig, oplyser er handelsværdien for lejligheden. Parterne kan også henvende sig til skattemyndighederne med henblik på at få en udtalelse om ejendommens handelsværdi.

Offentliggjort d. 21. januar 2012

### Salg fra selskab

Blev lejligheden købt gennem forældrenes selskab, således at lejligheden ejes af selskabet, gælder der andre og mere komplicerede regler om værdiansættelsen ved selskabets videresalg af lejligheden til familiemedlemmer. Dette gælder, hvad enten lejligheden sælges fra selskabet til forældrene eller fra selskabet og direkte til barnet.

Ved en sådan overdragelse kan den seneste offentlige ejendomsvurdering som udgangspunkt anvendes som udtryk for handelsværdien. Men hvis den offentlige vurdering – som det siges i skattemyndighedernes vejledende retningslinier - *ikke giver et retvisende udtryk for handelsværdien på tidspunktet for aftalens indgåelse*, er hverken parterne eller skattemyndighederne bundet af ejendomsvurderingen. Det betyder, at skattemyndighederne kan fastsætte den værdi for lejligheden, som skattemyndighederne skønner er handelsværdien for lejligheden på overdragelsestidspunktet. Selskabet vil herefter blive avancebeskattet på grundlag af denne værdi, ligesom det kan komme på tale at beskatte aktionæren af udbytte med udgangspunkt i denne værdi i forbindelse med selskabets overdragelse af lejligheden til aktionæren til favørpris.

Efter skattevæsenets opfattelse afspejler ejendomsvurderingen f.eks. ikke ejendommens værdi, hvis vurderingen må antages at være fejlbehæftet på tidspunktet for vurderingen. Seneste ejendomsvurdering kan heller ikke lægges til grund, hvis der siden ejendomsvurderingen er foretaget ombygning eller modernisering af den pågældende ejendom, som giver sig udtryk i ejendommens handelsværdi.

### Grundlaget for vurdering

Tager parterne udgangspunkt i den offentlige vurdering ved overdragelsen, er det som nævnt afgørende, at lejligheden ved den offentlige vurdering er værdiansat under korrekte forudsætninger. Dette gælder, uanset om lejligheden sælges af forældrene personligt til barnet *eller* af forældrenes selskab til forældrene eller til barnet.

En af de vigtige forudsætninger er her, om lejligheden er vurderet som en ”fri” lejlighed, dvs. en ikke-udlejet lejlighed, eller om lejligheden er vurderet som en ”ikke-fri”

## Offentliggjort d. 21. januar 2012

(udlejet) lejlighed. Denne forudsætning har meget stor betydning for værdiansættelsen ved den offentlige vurdering, da en lejlighed, der er udlejet, typisk kun ansættes til det halve ved den offentlige vurdering.

I denne forbindelse har det afgørende betydning, *hvem* der bebor lejligheden.

Som udgangspunkt kan en lejlighed, der er udlejet til en fremmed, overdrages fra forældre til børn til den offentlige vurdering for lejligheden i udlejet stand, dvs. til den lave værdi.

Men sælges lejligheden til barnet som den person, der rent faktisk har beboet og fortsat bebor lejligheden, kan lejligheden ikke værdiansættes til lejlighedens værdi i udlejet stand. Lejligheden skal således i denne situation vurderes som en ”fri”, dvs. ikke-udlejet, lejlighed.

Dette gælder både ved salg fra forældrene personligt til barnet og ved salg fra forældrenes selskab til barnet.

### **Salg fra selskab til forældre.**

Man kan nu rejse spørgsmålet om, hvad der gælder, hvis lejligheden sælges fra selskabet til forældrene, der eventuelt herefter videresælger lejligheden, enten til det barn, der hele tiden har beboet lejligheden eller til en fremmed.

Denne situation forelå i en konkret sag, som blev afgjort af Landsskatteretten i marts 2010, og som nu har været forelagt for Vestre Landsret.

Her havde et anpartsselskab i 2002 købt en lejlighed, som straks blev udlejet til eneanpartshaverens 2 børn. Købesummen udgjorde 1,9 mio. kr. Den offentlige vurdering for lejligheden var på dette tidspunkt knap 1,5 mio. kr., alt under forudsætning af, at lejligheden var vurderet som *fri*. Det følgende år anmodede selskabet om, at lejligheden ved den offentlige vurdering blev vurderet som *udlejet*, og lejligheden blev herefter ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2003 vurderet til 850.000 kr.

## Offentliggjort d. 21. januar 2012

I 2005 blev lejligheden overdraget fra selskabet til eneanpartshaveren for 850.000 kr., svarende til den på overdragelsestidspunktet senest kendte offentlige vurdering pr. 1. oktober 2003. Lejlighedens værdi ved salg til en fremmed var på dette tidspunkt 2,6 mio. kr. Selskabet led herved et tab, som selskabet ville kunne anvende til modregning i selskabets fortjenester på andre ejendomme.

Skattevæsenet var *ikke enig* i denne prissætning. Efter skattevæsenets opfattelse skulle lejligheden således anses som "fri" ved prisfastsættelsen, da lejligheden var udlejet til anpartshaverens egne børn. Skattevæsenet fastsatte herefter handelsværdien til 2,6 mio. kr. og avancebeskattede selskabet samt udbyttebeskattede eneanpartshaveren med udgangspunkt i denne værdi.

Denne afgørelse indbragte selskabet og eneanpartshaveren for Landsskatteretten, der ved en afgørelse fra 12. marts 2010 gav selskabet og eneanpartshaveren medhold i, at lejligheden skulle vurderes som "ikke-fri", dvs. udlejet.

Skattevæsenet, der ikke var tilfreds med denne afgørelse, indbragte herefter Landsskatterettens afgørelse for domstolene. Men skattevæsenet fik ikke noget ud af denne anke. Selskab og eneanpartshaver vandt således også sagen ved Vestre Landsret.

Vestre Landsret fandt således med dommerstemmerne 2 ud af 3, at der ikke var grundlag for at se bort fra lejeaftalen mellem selskabet og børnene ved prisfastsættelsen af lejligheden i forbindelse med overdragelse af lejligheden fra selskab til anpartshaveren. Med andre ord skulle lejligheden vurderes som "ikke-fri".

Det korte af det lange i sagen er altså, at anpartshaveren kunne købe ejerlejligheden ud af selskabet til et beløb på 850.000 kr. Samtidig realiserede selskabet et tab på ca. 1 mio. kr. ved købet og det efterfølgende salg til eneanpartshaveren.

### Dommens konsekvenser

Som jeg anførte allerede i min omtale af Landsskatterettens afgørelse i Spørg om Penge den 8. maj 2010, giver afgørelsen mulighed for skatteplanlægning.

**Offentliggjort d. 21. januar 2012**

Har selskabet udsigt til fremtidige gevinster på fast ejendom, vil selskabet ved køb af en fri lejlighed og efterfølgende udlejning kunne frembringe et tab på fast ejendom til fremførsel i disse efterfølgende gevinster på fast ejendom, samtidig med, at gevinsten på ejerlejligheden ved lejernes senere flytning realiseres hos hovedaktionæren. Er lejerne hovedaktionærens egne børn, er der vel en formodning for, at hovedaktionæren almindeligvis vil have en vis føling med og styring af børnenes fraflytningstidspunkt. Alt i alt en ret gunstig skattemæssig position.

———— O ————