

Offentliggjort d. 30. juli 2016

Hvem skal betale skatten ved salg af ejendom i sameje? ©

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

www.v.dk

Spørgsmål

Min kone - vi indgik ægteskab i 2001 - og hendes bror erhvervede i 1979 i lige sameje en lille udlejningsejendom fra deres forældre.

Ejendommen blev hos SKAT registreret som et I/S med eget CVR-nummer.

Købesummen udgjorde 1 mio. kr., der blev berigtiget, dels ved overtagelse af indestående lån, dels ved optagelse af ejerskiftelån, kapitalisering af en boligret for forældrene, samt udstedelse af sælgerpantebreve. Køberne erlagde således ingen kontant udbetaling.

Min kones bror afgik ved døden i 2013, og min kone er hans eneste arving.

Boet efter broderen og min kone ønskede begge at afhænde ejendommen, der herefter blev sat til salg og efter tre års liggetid solgt i 2016 til tredjemand for kontant 1.600.000 kr., der svarer til omkring 1/3 af den offentlige ejendomsværdi. Prisen skyldes dels ejendommens vedligeholdelsestilstand og dels det svage ejendomsmarked.

I stort set hele ejertiden har de to søskende foretaget skattemæssige afskrivninger, og dette betyder, at der vil blive tale om beskatning af genvundne afskrivninger samt af eventuel ejendomsavance.

Offentliggjort d. 30. juli 2016

Broderens bo er skattefrit, da boets samlede værdi ligger under grænsen for skattepligtige boer, og der bliver således næppe tale om nogen beskatning for boets vedkommende, hverken af genvundne afskrivninger eller af ejendomsavance.

Spørgsmålet er nu, om min kone vil blive beskattet af de samlede genvundne afskrivninger og den samlede ejendomsavance, eller om hun kun kan forvente beskatning af en forholdsmæssig andel af disse, idet hun alene har stået som ejer af halvdelen af ejendommen, og SKAT ikke kan kræve noget i broderens skattefri bo.

Der foreligger i nærværende tilfælde ikke fuldstændige oplysninger om, hvor meget der er afskrevet gennem årene, idet der ikke er bevaret regnskaber helt tilbage fra 1979, og jeg er ikke klar over, hvor mange år tilbage SKAT har oplysninger om de foretagne afskrivninger.

Hvorledes beregner man i sådanne tilfælde størrelsen af de genvundne afskrivninger?

Jeg er bekendt med Deres artikel fra december 2015 om opbevaring af bilag.

Også her er der tale om mangelfuld dokumentation for vedligeholdelse gennem alle år, og så er der vel næppe andet at gøre end at "tage skraldet" og bruge de bilag, man har.

Endelig ville jeg også gerne vide, om jeg som ægtefælle kan blive subsidiært forpligtet til at betale skatten, hvis min kone ikke kan.

Med venlig hilsen

M.N.

Svar

Jeg forstår Deres brev således, at Deres hustru ejede halvdelen af udlejningsejendommen, og at Deres hustru samt hendes nu afdøde broder har delt årets skattemæssige afskrivninger på afskrivningsberettigede aktiver med halvdelen til hver.

Offentliggjort d. 30. juli 2016

Et interessentskab er i skattemæssig sammenhæng en transparent (gennemsigtig) enhed. Det betyder, at interessentskabet ikke beskattes som en selvstændig juridisk enhed. I stedet foretages beskatningen af interessentskabets skattemæssige resultat hos hver enkelt deltager; som udgangspunkt på baggrund af den enkelte deltagers andel af interessentskabet. På tilsvarende måde beskattes deltagere i et sameje.

Separat beskatning af hver enkelt deltager kendes også fra beskatningen af deltagere i andre skattemæssigt transparente enheder, f.eks. kommanditselskaber, anpartsvirksomheder og partnerselskaber, hvor hver enkelt deltager beskattes af hans andel af virksomhedens resultat.

For Deres hustrus vedkommende betyder det, at Deres hustru kun skal beskattes af hendes andel af interessentskabets resultat, herunder hendes andel af eventuelle genvundne afskrivninger i forbindelse med salg af ejendommen.

På samme baggrund hæfter Deres hustru endvidere kun for det skattetilsvare, der påhviler hende vedrørende hendes andel af interessentskabet - og altså ikke for broderens skattetilsvare.

Eventuelle genvundne afskrivninger opgøres - **meget forenklet beskrevet** - som differencen mellem på den ene side salgssummen for de afskrivningsberettigede aktiver, herunder eventuelt ejendommen, hvis der har været foretaget bygningsafskrivninger, og på den anden side anskaffelsessummen (købesummen) for de afskrivningsberettigede aktiver reduceret med de afskrivninger, der er foretaget gennem årene, dvs. restsaldoen.

Med henblik på opgørelse af salgssummen for bl.a. de afskrivningsberettigede aktiver skal der i forbindelse med salget af ejendommen foretages en fordeling af den samlede købesum på hver af de aktiver, der overdrages. Det betyder, at der skal foretages en fordeling af købesummen på henholdsvis den faste ejendom og øvrige aktiver, som er omfattet af overdragelsen, herunder de aktiver, som Deres hustru og hendes bror har afskrevet på gennem årene.

Offentliggjort d. 30. juli 2016

De genvundne afskrivninger opgøres herefter som salgssummen for de afskrivningsberettigede aktiver fratrukket den nedskrevne værdi for aktiverne (saldoværdien).

Vedrørende spørgsmålet om en eventuel hæftelse for Deres hustrus skattetilsvær i anledning af salget af ejendommen, er sagen den, at SKAT efter gældende regler kan søge fyldestgørelse vedrørende et skattetilsvær i ejendele, der tilhører den med skatteyderen samlevende ægtefælle, hvis udlæg for skattebeløb forgæves er forsøgt hos skatteyderen selv.

Det er en betingelse for denne subsidiære hæftelse, at ægtefællerne er samlevende på tidspunktet for det subsidiære udlæg, og at udlægget vedrører et skattetilsvær, som er pålagt for det indkomstår, hvor ægteskabet er indgået eller senere indkomstår.

Det betyder, at der påhviler Dem en subsidiær hæftelse for den skat, som Deres hustru eventuelt skal betale i anledning af salget af ejendommen.

Jeg vil anbefale Deres hustru at indhente revisorbistand til avanceopgørelsen.

— o —