

Offentliggjort d. 15. juni 2010

Køberetsaftale om fast ejendom mellem fraseparerede ægtefæller – SKM2010.349.SR [©]

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

www.v.dk

*Skatterådet kunne ved et bindende svar af 25/5 2010 **ikke** bekræfte, at en køberetsaftale mellem fraseparerede ægtefæller vedrørende en fast ejendom til fast pris, svarende til ejendommens handelspris på tidspunktet for indgåelsen af køberetsaftalen, kunne tillægges skattemæssige konsekvenser*

Jeg har ved flere tidligere lejligheder omtalt spørgsmålet om de skattemæssige konsekvenser af køberetsaftaler mellem nærtstående eller tidligere nærtstående personer, således i JUS 2007/50 om køberetsaftaler vedrørende ”forældrekøbslejligheder”, 2009/23 om en køberetsaftale mellem et selskab og hovedaktionærens broder, samt JUS 2009/35 om køberetsaftale mellem to tidligere ugift samlevende. Der kan videre henvises til JUS 2008/26 om effektivering af testamentariske køberetsbestemmelser i arveladers levende live.

For *uafhængige* parter er det skattemæssige udgangspunkt, at indrømmelse af en køberet til ejendommens handelsværdi på tidspunktet for køberettens indrømmelse normalt ikke giver grundlag for gavebeskatning af køberen, jf. herved ligningsvejledningen afsn. E.J.5.2.2.

Køberetsaftaler mellem nærtstående har været genstand for særlig stor interesse som følge af de stærkt stigende ejendomspriser frem til 2006/2007. Da kurven for prisudviklingen siden blev knækket, aftog interessen tilsvarende. Det nuværende prisniveau kan formentlig puste nyt liv i denne type køberetsaftaler. Køberetsaftaler mellem parter om-

Offentliggjort d. 15. juni 2010

fattet af den afgiftspligtige personkreds er dog omfattet af de særlige regler i kursgevinstlovens § 30, stk. 1, nr. 1, jf. § 29 om lagerbeskatning af gevinst og tab på sådanne kontrakter.

Efter praksis, jf. ligningsvejledningen afsn. E.J.5.2.2., er udgangspunktet her, at ”...*der [kan] foreligge en gave svarende til differencen mellem den ved køberettens indrømmelse fastsatte pris og den ved køberettens udnyttelse konstaterede handelsværdi.*” Det vil efter ligningsvejledningen være tilfældet, når der er tale om 1) Parter, der befinder sig inden for det normale gavemiljø (nært beslægtede eller lign.), 2) Arbejdstager i forhold til arbejdsgiver, UfR 1977, 460 HRD (skd. 1977.42.218) og LSRM 1970, 101 LSR, 3) Aktionær i forhold til selskab og omvendt.

Skatterådet har ved bedømmelsen af køberetsaftaler vedrørende de såkaldte forældre køb af navnlig ejerlejligheder lagt til grund, at sådanne køberetter i skatte- og afgiftsmæssig henseende er omfattet af cirkulære nr. 185 af 17/11 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning, pkt. 14. Heraf fremgår bl.a., at:

”... Hvor der på dødsfaldstidspunktet hviler en aktuel køberet på en afdøde tilhørende ejendom, kan ejendommens værdi sættes til den ved køberetsaftalen fastsatte købesum, såfremt der på det tidspunkt, da køberetten tidligst kunne være gjort gældende, ikke var misforhold mellem denne købesum og ejendommens værdi. I modsat fald skal ejendommen optages til den afgiftsmæssige værdi på det tidspunkt, der er afgørende for skatte- og afgiftsberegningen. Dette sidste gælder også, hvis køberetten først opstår ved dødsfaldet, f.eks. ved at en forkøbsret ved dødsfaldet ændres til en egentlig køberet.

Det samme gælder ved afgørelsen af, om der skal betales gaveafgift ved udnyttelsen af en køberet. Der skal ikke betales gaveafgift, hvis der ikke var misforhold mellem den aftalte købesum og ejendommens værdi på det tidspunkt, da køberetten tidligst kunne være gjort gældende...”

Skatterådet antog videre, at der gjaldt skærpede krav til beviset for, at cirkulærets betingelser for at anerkende en køberet i skatte- og afgiftsmæssig henseende var opfyldt, se herved i det hele nærmere JUS 2007/50.

Offentliggjort d. 15. juni 2010

Køberetsaftaler har siden været behandlet i flere afgørelser, jf. nedenfor. Et lidt specielt tilfælde om salg ud af selskab til en fraskilt ægtefælle er omtalt i TfS 2008, 1196 BR.

I Skatterådets bindende svar ref. i TfS 2009, 738 SR blev principperne i 1982-cirkulæret anvendt på et selskabs overdragelse af en beboelsesejendom til hovedaktionærens bror. Selskabet havde erhvervet boligen af broderen, der var kommet i økonomiske vanskeligheder. Samtidig med selskabets køb var der indgået en lejekontrakt mellem selskabet og broderen, og selskabet havde endvidere indrømmet broderen en køberet til ejendommen til en pris svarende til selskabets kostpris. Parterne påtænkte nu at overdrage ejendommen til broderen i overensstemmelse med køberetten, og forespurgte til de skattemæssige konsekvenser herved.

Skatterådet tilkendegav her, at en køberet til en fast ejendom som led i en lejeaftale om ejendommen *ikke generelt* udløser skattemæssige konsekvenser for køber og sælger, forudsat at der på det tidspunkt, hvor køberetten tidligst kunne være gjort gældende, ikke er misforhold mellem den aftalte pris og ejendommens værdi. Skatterådet henviste herved til princippet i værdiansættelsescirkulæret. Da der ikke i øvrigt var grundlag for at antage, at der forelå et generelt interessefællesskab eller en konkret begunstigelses-hensigt mellem parterne i den konkrete sag, fandtes selskabets overdragelse af ejendommen til broderen herefter ikke at give anledning til skattemæssige konsekvenser for de involverede parter. Med dette svar lagde Skatterådet afstand til SKAT's indstilling om beskatning af parterne.

Med Skatterådets besvarelse i denne sag bekræftede Skatterådet det skattemæssige udgangspunkt for beskatning af køberetter, *hvorefter* indrømmelse af køberetter ikke giver grundlag for beskatning, og *at* dette udgangspunkt er båret af samme synspunkter, som er formuleret i 1982-cirkulæret. Videre bekræftede Skatterådet, *at* der ikke var grundlag for at anse brødrene som nærtstående eller på anden måde interesseforbundne, jf. herved det ovenfor citerede uddrag fra ligningsvejledningen afsn. E.J.5.2.2.

Problemstillingen forelå på ny i sagen afgjort ved Skatterådets bindende svar ref. i TfS 2009, 897 SR om to tidligere ugifte samlevende, dvs. om *nærtstående*. De tidligere samlevende havde efter samlivsophævelse indrettet sig således, at den ene samlever havde købt en beboelse, der herefter blev udlejet til den anden samlever. Ejeren ønskede at

Offentliggjort d. 15. juni 2010

indrømme den tidligere samlever en køberet til ejendommen til en pris svarende til anskaffelsessummen for ejendommen med tillæg af senere forbedringsomkostninger, i alt 600.000 kr. Det var tanken, at køberetten skulle fastsættes i lejekontrakten, og skulle kunne gøres gældende indenfor en 10-årig periode.

Skatterådet fandt her, at da den aftalte købesum svarede til eller oversteg markedsværdien på det tidspunkt, hvor køberetsaftalen blev indgået og tidligst kunne udnyttes af lejerens, ville indgåelsen af køberetsaftalen – som indstillet af SKAT - ikke have skattemæssige konsekvenser for parterne. Heller ikke lejerens eventuelle senere udnyttelse af køberetten ville efter Skatterådets opfattelse have skattemæssige konsekvenser for parterne. Det gjaldt, uanset om ejendommen på købstidspunktet måtte have en højere markedsværdi end den aftalte pris. Skatterådet forudsatte herved, at ejendommen ikke inden købet var istandsat eller på anden måde forbedret på udlejers bekostning udover det i sagen aftalte og udover de forpligtelser, der efter lovgivningen påhviler en udlejer.

Som Skatterådets præmisser er formuleret, må afgørelsen antageligt forstås som en afstandtagen til SKAT's indstilling i sagen, der - som Skatterådets afgørelse - ganske vist gik ud på en bekræftende besvarelse af anmodningen om bindende svar, men ud fra et synspunkt om, at lejerens eventuelle gevinst på køberetsaftalen måtte anses som et skattefrit kompensationsbeløb ydet i tilknytning til samlivsophævelsen.

Med afgørelsen synes Skatterådet at knæsette et udgangspunkt om, at indrømmelse af en køberet ikke giver anledning til gavebeskatning af køberettens indehaver, hverken på erhvervelses- eller udnyttelsestidspunktet – alt under forudsætning af, at den aftalte købesum ifølge køberetten svarer til eller overstiger markedsværdien for ejendommen på det tidspunkt, hvor køberetsaftalen indgås og tidligst kan udnyttes af lejerens.

Med Skatterådets afgørelse af 25/5 2010 er problemstillingen på ny blevet luftet, men nu med et andet udfald. I faktum lå sagen i visse henseender nær på sagen ref. i TfS 2009, 897. Der var tale om et ægtepar, som ophævede samlivet og blev separeret i 2006, hvorefter sambeskatningen bortfaldt. Parrets 4 fællesbørn boede hos hustruen. I oktober 2009 erhvervede manden en ejendom, som han umiddelbart herefter udlejede til hustruen. Samtidig indrømmede manden hustruen en køberet til ejendommen til et beløb svarende til mandens anskaffelsessum, 500.000 kr. Køberetten løb i 10 år og kunne gøres

Offentliggjort d. 15. juni 2010

gældende på et af hustruen vilkårligt valgt tidspunkt. Det var oplyst, at køberetten var bl.a. var begrundet i et hensyn til børnene, idet ejendommen lå tæt på mandens bopæl.

Skatterådet, der tiltrådte SKAT's indstilling i sagen, nåede i denne sag frem til, at ved en udnyttelse af køberetten ville manden blive beskattet af ejendommens handelsværdi på afståelsestidspunktet, og at hustruen ville blive gavebeskattet af forskellen mellem den aftalte købesum for ejendommen og ejendommens handelsværdi.

Af SKAT's indstilling i sagen fremgik bl.a., at parterne efter SKAT's vurdering ikke var uafhængige. Videre fremgik i tilknytning til en omtale af den tidligere afgørelse ref. i TfS 2009, 897 SR, omtalt ovenfor, at *"Aftalen [i denne sag] blev indgået i forbindelse med ophævelsen af samlivet, og der var tale om en kompensationsaftale på linie med sagen i SKM2008.720.BR, hvorfor det i den sag var uden betydning, at der var tale om interesseforbundne parter."*

Efter SKAT's opfattelse var konsekvenserne heraf i sagen, der nu er afgjort ved det bindende svar af 25/5 2010, *"...at skattemyndigheden ikke er bundet af aftalens indhold om overdragelsessummen, idet det i skattemæssig henseende er ejendommens handelsværdi på det tidspunkt, hvor køberetten bliver udnyttet, der skal lægges til grund. I sådanne situationer flyttes den skattemæssige prisfastsættelse fra aftaletidspunktet til udnyttelsestidspunktet. Der henvises i den forbindelse til Højesteretsdommen U1977.460H."*

Som allerede nævnt ville hustruens udnyttelse af køberetten derfor indebære, at manden ville blive avancebeskattet af ejendommens handelsværdi på afståelsestidspunktet, og at hustruen ville blive gavebeskattet af forskellen mellem den aftalte købesum for ejendommen og ejendommens handelsværdi.

Med denne seneste afgørelse på området er der lagt an til en nærmest naturgiven sammenhæng mellem på den ene side konstateringen af et interessefællesskab under en eller anden form mellem parterne og på den anden side en skattemæssig tilsidesættelse af værdiansættelsen efter køberetsaftalen. En sådan sammenhæng foreligger end ikke for køberetsaftaler mellem parter omfattet af den afgiftspligtige personkreds, jf. herved det ovenfor citerede uddrag fra 1982-cirkulærets pkt. 14 og den hertil knyttede praksis.

Offentliggjort d. 15. juni 2010

Afgørelsen harmonerer ikke umiddelbart med det bindende svar ref. i TfS 2009, 897 - med mindre det bindende svar af 25/5 2010 skal forstås som en præcisering af præmisserne for TfS 2009, 897 således at forstå, at skattefriheden i TfS 2009, 897 var en konsekvens af, at køberetsaftalen i denne sag - efter SKAT's opfattelse - primært måtte anses som et udtryk for en kompensationsaftale.

Der savnes en klar kurs for den skattemæssige behandling af køberetsaftaler mellem nærtstående udenfor den afgiftspligtige personkreds.