

Offentliggjort d. 6. maj 2014

Ejendomsanparter – videresalg til investor – Højesterets dom af 29/4 2014, sag 42/2012, jf. tidligere TfS 2012, 208 ØL[©]

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

www.v.dk

Højesteret fandt ved en dom af 29/4 2014, at ingen del af differencen mellem på den ene side udbyders anskaffelsessum for en fast ejendom og på den anden side udbyders videresalgssum for ejendommen ved salg af kommanditanparter kunne henregnes til investorernes skattemæssige anskaffelsessum for ejendommen.

Fra omkring 2000 og fremefter har SKAT rejst en lang række sager om de skattemæssige forhold for investorer i de såkaldte 10-mandsprojekter, herunder særligt ejendomsprojekter. Spørgsmålet i disse sager har som oftest drejet sig om opgørelsen af den skattemæssige anskaffelsessum for ejendommen, herunder hvorvidt en del af betalingerne fra kommanditisterne til udbyderen skal henføres til ”overordnet strukturering og tilrettelæggelse af et investeringsprojekt” og som sådan betragtes som en ikke-fradragsberettiget etableringsudgift omfattet af statsskattelovens § 5.

Mens retsstillingen vedrørende de såkaldte *formidlingssager* samt *mellemformsager*, jf. nærmere nedenfor, har fundet sin afklaring hos domstolene, stod tilbage spørgsmålet om den skattemæssige behandling af et videresalg. Højesteret har den 29/4 2014 afsagt dom i en sådan videresalgssituation.

Der er i sagskomplekset om den skattemæssige behandling af ejendomsanparter udviklet en række begreber:

Offentliggjort d. 6. maj 2014

Begrebet ”**udbyder**” anvendes om et selskab eller en person, der finder egnede investeringsejendomme og hvor udbyderen herefter formidler et salg af denne ejendom eller køber ejendommen af ”**den oprindelige ejer**” og videresælger denne til ”**kommanditister**”.

SKAT sondrer mellem tre former for salg af ejendomme fra udbyder til kommanditisterne, jf. SKATs styresignal af 14/4 2009, refereret i SKM 2009.261.SKAT (TfS 2009.542 SM), der meget summarisk kan beskrives således:

Formidlingssalg omhandler det tilfælde, hvor udbyderen opnår en køberet til en given ejendom, og lader kommanditisterne indtræde i denne ret. Kommanditisterne køber herefter ejendommen fra den oprindelige ejer, og udbyderen fremsender efterfølgende en nota til kommanditselskabet for udbyderhonoraret, herunder for prioritering af ejendommen, tilrettelæggelse af projektet m.v.

Videresalg omhandler tilfælde, hvor udbyderen køber ejendommen for egen regning og risiko og efter en kortere eller længere periode videresælger ejendommen til kommanditisterne. Udgifter i forbindelse med erhvervelsen, herunder due diligence, prioritering m.v., er afholdt, før investorerne køber ejendommen i form af anparter.

Mellemformer er tilfælde, hvor udbyderen på den ene side har købt ejendommen med henblik på videresalg, men hvor videresalget sker med tilbagevirkende kraft til tidspunktet for kommanditselskabets etablering, og hvor driftsresultatet i perioden fra kommanditselskabets etablering og frem til kommanditisterne køb af anparter medtages hos kommanditisterne – og ikke hos udbyderen som ejer af kommanditselskabet, jf. eksempelvis TfS 2009, 902 H (Uffe Baller), omtalt i JUS 2008/5, samt efterfølgende TfS 2011, 276 BR, der blev stadfæstet ved Østre Landsrets dom ref. i TfS 2012, 152 ØL og siden af Højesteret ved dommen ref. i TfS 2014, 284 H. I TfS 2009, 902 H (Uffe Baller) havde kommanditisterne ”tegnet” anparter i kommanditselskabet – og efter rettens opfattelse dermed ikke ”købt” anparter på erhvervestidspunktet, ligesom kommanditisterne i deres skatteopgørelse havde medtaget kommanditselskabets drift ikke kun fra tidspunktet for erhvervelse af andele i selskabet, men helt tilbage til selskabets stiftelse og dermed i realiteten med tilbagevirkende kraft.

Offentliggjort d. 6. maj 2014

Begrebet ”**brugte anparter**”, således som dette er defineret af SKAT, omhandler alene den situation, hvor en investor, der har erhvervet en anpart i et kommanditselskab fra en udbyder, videresælger denne anpart til en ny investor. Før SKATs fastlæggelse af begrebet, er dette begreb i litteraturen ofte anvendt som omfattende ethvert videresalg, herunder også selv om der er tale om en udbyder, der videresælger en anpart til en kommanditist. Forud for Styresignalet fra 2009, ref. i TfS 2009, 542 SM, skulle ingen del af købesummen henføres til ”værdien af deltagelse i den igangværende virksomhed” for så vidt der var tale om videresalg af brugte anparter fra kommanditist 1 til kommanditist 2, jf. SKM2008.984.LSR (TfS 2009, 145 LSR). Dette er nu ændret med Styresignalet fra 2009, således at der efter omstændighederne skal fastsættes en ”værdi af deltagelse i den igangværende virksomhed”, jf. nærmere den meget omfattende besvarelse fra Skatterådet ref. i TfS 2010.602 SR. Skatterådets afgørelse blev dog efterfølgende delvis tilsidesat af Landsskatteretten, jf. SKM 2011.641.LSR.

I domspraksis er anvendt begrebet ”**overordnet strukturering og tilrettelæggelse af et investeringsprojekt**” som betegnelse for den del kommanditisternes betaling til udbyderen, der ikke skal henføres til købesummen for ejendommen, men anses at være en etableringsudgift omfattet af statsskattelovens § 5. Dette begreb findes ikke i skattelovgivningen, og det nærmere materielle indhold er ikke klart defineret, men kan med støtte i Landsskatterettens kendelse ref. i SKM2010.819.LSR (TfS 2011.200 LSR) forstås som omkostningerne ved etablering af et kommanditselskab. Det er således etablering af kommanditselskabet, der udgør forskellen mellem det traditionelle salg til en enkelt investor på den ene side og salg af anparter i et kommanditselskab på den anden side. Heroverfor står, at domstolene ikke klart har anlagt denne sondring, og blot henfører hele honoraret til udbyder, dvs. hele betalingen ud over købesummen til den oprindelige ejer, til dette begreb.

Det må antages, at begrebet ”overordnet strukturering og tilrettelæggelse af et investeringsprojekt” dækker det samme som begrebet ”**værdien af deltagelse i den igangværende virksomhed**”. Sidstnævnte begreb er introduceret i styresignalet fra 2009 vedrørende salg af brugte anparter og synes at have samme materielle indhold som begrebet ”overordnet strukturering og tilrettelæggelse af et investeringsprojekt”, men som kan være nedskrevet og alene knytter sig til videresalg fra kommanditist 1 til en senere

Offentliggjort d. 6. maj 2014

kommanditist 2. Det må således antages, at nævnte to begreber i videresalgssituationen anvendes refererer til det samme skattemæssige aktiv, nemlig etableringsomkostninger omfattet af statsskattelovens § 5 – og ikke eksempelvis en goodwillværdi.

SKAT indtog, vistnok omkring 2000, det synspunkt, at i hvert fald hvor der var tale om formidlingssalg, skulle en del af betalingen fra kommanditisterne til udbyderen henføres til ”overordnet strukturering og tilrettelæggelse af et investeringsprojekt”. Denne del af betalingen kunne derfor ikke indgå i den skattemæssige købesum henholdsvis afskrivningsgrundlaget for ejendommen, jf. TfS 2000, 199 LR.

Problemstillingen kan med et stærkt forenklet eksempel illustreres således, at hvis en investor i en formidlingssag havde indbetalt 10 mio. kr. til udbyder, hvoraf 8 mio. kr. skulle dække salgssummen til den oprindelige ejer (sælger) af ejendommen, medens 2 mio. kr. udgjorde honorar til udbyder, kunne alene de 8 mio. kr. henregnes til anskaffelsessummen for ejendommen. Frem til 2008 blev dog accepteret, at en del af nævnte honorar på 2 mio. kr. til udbyderen blev sidestillet med mæglersalær m.v. samt omkostninger knyttet til selve erhvervelsen af ejendommen. Denne praksis fandt dog efter SKAT’s opfattelse sin afslutning med 2 Højesteretsdomme fra 2008, ref. i henholdsvis TfS 2008, 721 H og TfS 2009, 16 H.

Der er i de følgende år afsagt en lang række domme og kendelser på området, ligesom SKAT som allerede nævnt har udsendt to styresignaler, ref. i henholdsvis TfS 2008, 744 SM og TfS 2009, 542 SM.

I det første styresignal, ref. i TfS 2008, 744 SM, beskrives SKAT’s opfattelse af gældende ret i henseende til, hvorledes investorer, herunder såvel de oprindelige investorer som senere erhververe af andele i anpartsprojekter, skal opgøre deres anskaffelsessum og afskrivningsgrundlag for ejendommen. I det næste styresignal, ref. i TfS 2009, 542 SM, omtales efterfølgende domme og kendelser og de deraf afledte konsekvenser samt tillige en praksisændring vedrørende salg af ”brugte anparter”.

Mens alle typer sager havde været prøvet for administrative myndigheder, har de hidtil afsagte domme har frem til Østre Landsrets dom ref. i TfS 2012, 208 ØL i den forelig-

Offentliggjort d. 6. maj 2014

gende sag drejet sig om *formidlingssalg*, hvor spørgsmålet har været, hvorvidt og i bekræftende fald i hvilket omfang den af udbyderselskabet fremsendte faktura til kommanditselskabet skulle indgå i investorernes (kommanditisternes) anskaffelsessum for ejendommen, eller den såkaldte *mellemform*.

At der i henseende til de skattemæssige konsekvenser for kommanditisterne må sondres mellem videresalg til forskel fra formidlingssalg, henholdsvis de såkaldte mellemformer, fremgår af SKATs styresignal ref. i SKM2009.261 (TfS 2009.542).

Den ovennævnte sondring understøttes endvidere af præmisserne i Højesterets dom ref. TfS 2009.902 H (Uffe Baller). I denne sag var der tale om en såkaldt mellemform. Højesteret nåede her frem til, at investor skulle stilles, som var der tale om formidlingssalg, idet der var købt med tilbagevirkende kraft. For så vidt Højesteret var af den opfattelse, at det var uden betydning, hvorvidt der var tale om formidlingssalg eller videresalg, var det unødvendigt som begrundelse for resultatet at pege på, at der i denne sag var handlet med tilbagevirkende kraft.

Den første ”rene” videresalgsituation, som forelå i sagen om K/S Savontie, og som nu er afsluttet med Højesterets dom af 29/4 2014, begyndte med en anmodning om bindende forhåndsbesked, ref. i TfS 2008, 387 SR, hvor Skatterådet nåede frem til den konklusion, at det for bedømmelse af sagen var uden betydning, hvorvidt der var tale om et formidlingssalg eller videresalg. Skatterådet begrundede sin afgørelse med bl.a. følgende ”.. *I denne forbindelse bemærkes, at det efter Skatterådets opfattelse er uden betydning for den skattemæssige behandling af de nævnte udgifter, om der er tale om en situation, hvor udbyder som formidler har erhvervet en køberet til ejendommen, som først udnyttes af kommanditselskabet, når et tilstrækkeligt antal investorer har tegnet andele, eller om der er tale om en situation, hvor udbyder som her har købt ejendommen, der først på et senere tidspunkt udbydes til salg...*”.

Skatterådets afgørelse hvilede på den betragtning, at udgifter afholdt af udbyder forud for udbyders salg af ejendommen skulle betragtes som afholdt af de efterfølgende kommanditister. Dette betød blandt andet, at det i afgørelsen blev betonet, at udgifter til pri-

Offentliggjort d. 6. maj 2014

oritering ikke kunne fratrækkes eller tillægges anskaffelsessummen – en betragtning der er korrekt for den aktuelle ejer, men som er en senere ejer uvedkommende.

Mens problemstillingen ved et formidlingssalg, hvor købesummen for ejendommen objektivt kan fastslås som den pris, som kommanditisterne betaler til den oprindelige sælger, og hvor spørgsmålet knytter sig til den retlige kvalifikation af det honorar, der af kommanditselskabet betales til udbyderen, er problemstillingen ved et videresalg et andet: Her drejer sagens sig om, hvorvidt det beløb, som kommanditisterne har betalt til udbyderen for ejendommen skal omkvalificeres og en del af købesummen henføres til ”overordnet strukturering og tilrettelæggelse af et investeringsprojekt”.

Da K/S Savontie-sagen således i bund og grund handlede om, hvorvidt den pris, som kommanditisterne havde betalt for ejendommen nu også svarede til markedsprisen for ejendommen, eller om der tillige var tale om betaling for ”overordnet strukturering og tilrettelæggelse af et investeringsprojekt” var det naturligt at indhente en vurdering af ejendommen ved et syn og skøn. En tilsidesættelse af købesummen på ejendommen kræver således, at den anvendte købesum var åbenbart urimelig.

I den pågældende sag havde kommanditisterne betalt udbyderen 288 mio. kr. som købesum. Udbyders avance udgjorde salgssummen på 288 mio. kr. med fradrag af købesummen på 246 mio. kr. samt omkostninger i form af salgsmodning, i alt omkring 23,4 mio. kr., og dermed samlet set 7-8 %. Ét af hovedproblemerne var følgelig, om disse salgsmodningsomkostninger knyttede sig til etablering af et kommanditselskab – eller om der var tale om omkostninger, som enhver næringsdrivende ville afholde med henblik på videresalg. Dermed var det følgelig helt centralt, hvad ejendommen ville koste i handel og vandel, hvis der ikke var tale om salg til et kommanditselskab, men salg til eksempelvis en bank eller en pensionskasse.

Det blev under sagen ikke gjort gældende af skatteyderen, at der i udbyders ejertid var sket en generel prisstigning, men derimod at salgsmodningsomkostningerne kunne begrundes den i sagen fastlagte prisstigning på ejendommen. Skat fastholdte, at markedsprisen for den ”nøgne ejendom” i handel og vandel udgjorde 246 mio. kr.

Offentliggjort d. 6. maj 2014

K/S Savontie ønskede følgelig handelsværdien belyst ved et syn og skøn. Skatteministeriet ønskede imidlertid ikke et sådant syn og skøn, hvilket ministeriet fik medhold i ved Østre Landsrets kendelse af 2/7 2010, ref. i TfS 2010, 601 ØLK. Procesbevillingsnævnet afviste kære til Højesteret med henvisning til, at kæren ikke vedrørte spørgsmål af principiel karakter.

Afgørelsen blev indbragt for Højesteret, der stadfæstede Østre Landsrets kendelse.

I **hovedsagen**, der blev afgjort af Østre Landsret ved dommen ref. i TfS 2012, 208 ØL, var der nedlagt påstand om, at købesummen skulle fastsættes til 288 mio. kr. Subsidiært at købesummen skulle fastsættes til nævnte 288 mio. kr., men med fradrag for de omkostninger, der knyttede sig til etablering af et kommanditselskab. Den subsidiære påstand skal ses i lyset af, at der næppe var grundlag for at reducere købesummen, hvis der var tale om salg til en enkelt investor, eksempelvis en bank eller en pensionskasse, idet avancen for udbyder reelt kun var 7-8 pct. Der var derfor kun grundlag for en reduktion af købesummen for så vidt udbyder havde etableret et aktiv i form af et kommanditselskab, som en del af købesummen herefter skulle henføres til.

Østre Landsret fandt, at *ingen del af differencen* mellem på den ene side investorenes købesum på 288 mio. kr. og på den anden side udbyders købesum på 246 mio. kr., dvs. de ca. 42 mio. kr., kunne henregnes til investorenes skattemæssige anskaffelsessum og afskrivningsgrundlag for ejendommen.

Landsretten fastslog i præmisserne indledningsvist, at der ikke var nogen interessemodsætning mellem udbyderen og kommanditisterne, og at der var en fælles interesse i at sætte købesummen højst muligt.

Landsretten bemærkede dernæst, at som projektet var tilrettelagt, havde kommanditisterne ved køb af anparter i K/S Savontie købt sig ind i en igangværende udlejningsvirksomhed og i den forbindelse erhvervet ejendommen til den pris på 246 mio. kr., som K/S Savontie nogle måneder forinden havde anskaffet den til, idet landsretten efter bevisførelsen ikke finder det godtgjort, at ejendommens værdi var steget i dette forholdsvis korte tidsrum.

Offentliggjort d. 6. maj 2014

Dernæst anførte Landsretten, at ”*Det lægges som ubestridt til grund, at udgifterne til due diligence, mæglerhonorar og øvrige købsomkostninger på 23.387.000 kr. er afholdt af K/S Savontie, inden investorerne købte anparterne i K/S Savontie for i alt 288.030.600 kr. Da disse udgifter således i realiteten må anses for afholdt af projektudbyderen, kan investorerne i K/S Savontie ikke medregne disse udgifter helt eller delvist ved opgørelsen af afskrivningsgrundlaget og anskaffelsessummen efter ejendomsavancebeskatningsloven, jf. herved princippet i Højesterets dom af 8. september 2009 som gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2009, side 2917.*”

Videre anførte Landsretten, at forskellen mellem investorernes samlede anskaffelsessum for anparterne på 288 mio. kr. og købesummen for ejendommen på 246 mio. kr. med tillæg af de ovennævnte omkostninger på 23,4 mio. kr., dvs. ca. 19 mio. kr. måtte anses som et vederlag til Griffin Ejendomme A/S i selskabets egenskab af projektudvikler og projektudbyder for arbejdet med den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af investeringsprojektet. Et sådant vederlag kunne ikke medregnes ved opgørelsen af afskrivningsgrundlaget for investorerne, idet det angik etableringen af erhvervsvirksomheden K/S Savontie. Landsretten henviste her til statskattelovens § 6 samt Højesterets dom af 25/11 2008, ref. i UfR 2009.449 H. Beløbet kunne følgelig heller ikke medregnes ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter ejendomsavancebeskatningsloven. Det forhold, at Griffin Ejendomme A/S ikke havde udstedt en egentlig faktura til K/S Savontie for dette vederlag, fandtes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Sagen har nu været forelagt for Højesteret, der ved en dom af 29/4 2014 stadfæstede Østre Landsrets dom, men med delvist ændrede præmisser:

For Højesteret frafaldte investorerne den principale påstand og begrundede dette med, at Højesteret ved dommen ref. i TfS 2014, 284 H havde fastslået, at der ved erhvervelse af anparter i et ejendomsinvesteringsprojekt – uanset om det sker ved tegning eller køb – skal henføres beløb til den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af investeringsprojektet, der ikke kan indgå i anskaffelsessummen, hverken efter afskrivningsloven eller ejendomsavancebeskatningsloven. Endvidere havde investorerne frafaldet en mere subsidiær påstand om hjemvisning af sagen til fornyet behandling ved Skatterådet.

Offentliggjort d. 6. maj 2014

For Højesteret gjorde investorerne herefter gældende, at udgifterne på 23 mio. kr. vedrørende bl.a. due diligence, mæglerhonorar m.v. indgik i afskrivningsgrundlaget og anskaffelsessummen for ejendommen, da investorerne - således som Højesteret antog var tilfældet for investorerne i TfS 2014, 284 - ved deres indtræden som kommanditister i ejendomsanpartsselskabet havde ”påtaget sig at tage del i disse udgifter”..

Efter kommanditisternes opfattelse stod herefter tilbage spørgsmålet om, hvilken andel af restbeløbet på de ca. 19 mio. kr., der skulle henføres til ”overordnet strukturering og tilrettelæggelse af investeringsprojektet”, idet restbeløbet, efter investorernes opfattelse, måtte anses som Griffin Ejendomme A/S’s videresalgsavance. Efter investorernes opfattelse måtte hovedparten af beløbet på de 19 mio. kr. anses som en videresalgsavance.

Som allerede nævnt stadfæstede Højesteret ved dommen af 29/4 2014 Østre Landsrets dom i sagen ref. i TfS 2012, 208 ØL, hvorefter ingen del af beløbet på ca. 42 mio. kr. kunne henregnes til investorernes skattemæssige anskaffelsessum og afskrivningsgrundlag for ejendommen.

Højesteret tog ved sagens afgørelse afsæt i, at Højesteret ved dommen ref. i TfS 2014, 284 H tidligere havde fastslået, at der ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter afskrivningsloven og efter ejendomsavancebeskatningsloven – ud over købesummen – alene kan medregnes udgifter, som kan henføres til berigtigelsen og gennemførelsen af selve ejendoms købet, og at udgifter til f.eks. den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af et investeringsprojekt, ikke kan medregnes.

Med henvisning til Højesterets dom ref. i TfS 2014, 135 H anførte Højesteret dernæst, at det er skatteyderen, der har bevisbyrden for, at de udgifter, som ønskes medregnet i anskaffelsessummen, kan henføres til berigtigelsen og gennemførelsen af selve ejendoms købet, og videre, at det samme gælder opdeling af omkostninger på bistand, der kan medregnes, og bistand der ikke kan, i tilfælde, hvor omkostningen omfatter begge elementer.

Offentliggjort d. 6. maj 2014

Vedrørende den nu foreliggende sag lagde Højesteret til grund, at K/S Savontie, der var ejet af Griffin Ejendomme A/S, havde erhvervet ejendommen den 6. juni 2007 for et beløb svarende til 246.180.000 kr., og at overdragelsen af ejendommen ved salg af andele i kommanditselskabet i oktober-december 2007 skete til et samlet beløb på 288.030.600 kr.

Højesteret fandt herefter, at udgifter til due diligence, miljøundersøgelser, vurdering af ejendommen, tilvejebringelse af finansiering og udgifter til formidling af ejendoms køb ikke kunne henføres til berigtigelse og gennemførelse af selve ejendoms købet, og at ingen af de fremlagte bilag vedrørende advokat- og mæglerudgifter indeholder oplysninger, der gav grundlag for at fastslå, at der var tale om udgifter til berigtigelse og gennemførelse af selve ejendoms købet. Da kommanditselskabet heller ikke i øvrigt havde dokumenteret, at der havde været afholdt sådanne udgifter og i givet fald med hvilke beløb, tiltrådte Højesteret, at ingen del af beløbet på 23.387.000 kr. kunne indgå i den skattemæssige anskaffelsessum for ejendommen.

Om restbeløbet på de ca. 19 mio. kr. lagde Højesteret til grund, at der var enighed mellem parterne om, at der heri indgik vederlag til Griffin Ejendomme A/S, der forestod struktureringen og tilrettelæggelsen af investeringsprojektet, herunder udarbejdelse af prospekt, uden at fakturere kommanditselskabet for disse ydelser. Højesteret henviste videre til, at det var enighed om, at værdien af selve ejendommen på tidspunktet for overdragelsen til investorerne var 246.180.000 kr., idet der herved sås bort fra værdien af det arbejde, Griffin Ejendomme A/S havde udført. Uenigheden angik, om der som anført af K/S Savontie for så vidt angår langt størstedelen af beløbet på de 18.463.600 kr. var tale om en handelsavance, der knytter sig til selve ejendommen, eller om hele dette beløb som anført af Skatteministeriet var vederlag for den overordnede strukturering og planlægning af investeringsprojektet.

Af de grunde, der var anført af landsretten, tiltrådte Højesteret, at heller ikke nogen del af de 18.463.600 kr. kunne indgå i anskaffelsessummen for den faste ejendom. Højesteret bemærkede herved, at værdien af selve ejendommen på tidspunktet for overdragelsen til investorerne var 246.180.000 kr., og at der ikke var grundlag for at antage, at de udgifter, der blev afholdt af Griffin Ejendomme A/S, havde medført en højere værdi af den

Offentliggjort d. 6. maj 2014

faste ejendom. Beløbet på de 18.463.600 kr. måtte således i sin helhed anses for at vedrøre den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af investeringsprojektet.

Højesteret nåede således frem til, at også i tilfælde, hvor der er tale om en videresalgssituation, skal investorerne ved opgørelsen af den skattemæssige anskaffelsessum og afskrivningsgrundlag behandles, som var investorerne den oprindelige køber af ejendommen. Opgørelsen af den skattemæssige anskaffelsessum for ejendommen skal således foretages med udgangspunkt i kommanditselskabets anskaffelsessum for ejendommen. Ved vurderingen af, om yderlige afholdte udgifter kan henregnes til anskaffelsessum og afskrivningsgrundlag, skal udgiften skattemæssigt håndteres, som var den afholdt af investorerne med de heraf flydende skattemæssige konsekvenser.

Den ejendomsnæringsdrivende virksomhed Griffin Ejendomme A/S havde ved erhvervelsen af den sagen omhandlede ejendom i Finland i juni 2007 og videresalget af ejendommen nogle måneder senere næppe forestillet sig, at etableringen af en kommanditselskabskonstruktionen - der var baseret på paradigmaer - og videresalget til enkeltinvestorer kunne værdiansættes til ca. 18 mio. kr., at avancen ved videresalg måtte værdiansættes til blot 0 kr., og at de foretagne undersøgelser vedrørende ejendommen, herunder due diligence, ikke tilførte ejendommen en mérværdi for en køber.

Som SKAT selv konkluderede i styresignalet ref. i TfS 2008, 744, afsn. 5.2. forekommer det i videresalgstilfælde ikke ”umiddelbart indlysende, hvorfor forskellen mellem udbyders købspris og investorernes købspris ikke med lige så stor ret kan anses for at være hel eller delvis videresalgsavance eller – som det under sagen blev gjort gældende – en prisstigning, der var begrundet i de generelle prisstigninger på ejendomsmarkedet.” Det er herunder givet – i hvert fald uden for Højesterets vægge – at afdækning af faktiske og juridiske forhold og risici for en virksomhed gennem en omfattende due diligence m.v. ikke blot bidrager til en forøgelse af virksomhedens salgsværdi, men kan være en nødvendig forudsætning for overhovedet at opnå et salg.

I og med det afvises, at der hos en næringsdrivende udbyder kan opnås en normal avance ved køb og salg af fast ejendom til ejendomskommanditister, uanset udbyderen har afholdt omkostninger til salgsmodning med deraf følgende værdistigning på ejendom-

Offentliggjort d. 6. maj 2014

men, jf. herved også TfS 2008, 744, synes dommen at give grundlag for en antagelse om, at der her er tale om en negativ særbehandling affødt af, at der er tale om et skattearrangement.

Fremtiden må vise, i hvilket omfang disse skattemæssige principper vil blive søgt udstrakt til andre aktivtyper.

— o —