Offentliggjort d. 7. december 2013

Forældrekøb - Skattemæssig værdiansættelse ved salg til barnet m. v.©

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

Højesteret har ved en principiel dom af 27/11 2013 truffet afgørelse om værdiansættelse af en ejerlejlighed ved overdragelse fra selskab til hovedaktionær, medens lejligheden var udlejet til hovedaktionærens søn.

+/- 15 %-reglen

Ved overdragelse af fast ejendom fra forældre til børn gælder en særlig regel, der i dag nok er kendt af de fleste, nemlig cirkulære nr. 185 af 17/11 1982, der angiver, at man kan anvende en pris, der ligger indenfor +/- 15 % af seneste ejendomsvurdering.

Særligt i tilfælde, hvor forældrene har købt en såkaldt forældrekøbslejlighed, har denne specielle regel stor betydning. Har forældrene således ved barnets studiestart købt en ejerlejlighed, og er lejligheden steget i pris, vil det naturligvis kunne være skattemæssigt favorabelt at overdrage lejligheden til barnet efter +/- 15 pct.´s reglen, hvis reglen fører frem til en pris, der ligger under markedsprisen.

Fordelen herved kan illustreres ved et simpelt eksempel:

Er lejligheden købt for eksempelvis 1 mio. kr. og er markedsprisen i løbet af barnets studietid steget til 1,5 mio. kr., vil denne fortjeneste på 0,5 mio. kr. blive beskattet hos forældrene, hvis forældrene sælger lejligheden til en fremmed i forbindelse med barnets fraflytning af lejligheden ved afslutning af studiet. Fortjenesten er ikke skattefri for forældrene, da kun barnet har beboet lejligheden.

Offentliggjort d. 7. december 2013

For mange forældre kan det være et alternativ at overdrage lejligheden til barnet ved afslutningen af studiet til en pris, der ligger indenfor +/- 15 % af seneste ejendomsvurdering. Fører reglen eksempelvis frem til en overdragelsessum på 1,1 mio. kr. for lejligheden ved salg til barnet, vil forældrene kun blive beskattet af en fortjeneste på 0,1 mio. kr.

Hvis lejligheden overdrages til barnet eksempelvis ½ år før barnet fraflytter lejligheden, har barnet ejet lejligheden i en del af den tid, hvor barnet har boet i lejligheden, og så er fortjenesten skattefri efter parcelhusreglen. Dette medfører i det ovennævnte eksempel, at har barnet købt lejligheden af forældrene for 1,1 mio. kr., og sælges lejligheden nu ½ år efter for 1,5 mio. kr., vil gevinsten på 0,4 mio. kr. være skattefri for barnet.

Denne fremgangsmåde medfører en dobbelt skattefordel: Først og fremmest er de 0,4 mio. kr. konverteret fra en skattepligtig gevinst hos forældrene til en skattefri gevinst hos barnet, og pengene er nu havnet hos barnet, uden at dette har udløst gaveafgift.

Salg til barnet til reduceret pris som følge af, at lejligheden er udlejet

Kan forældrene imidlertid få nedsat seneste ejendomsvurdering, vil dette selvsagt kunne medføre endnu større fordele.

Hvis der er tale om en lejlighed, der er udlejet, nedsættes den offentlige vurdering for lejligheden nemlig til en værdi, der som udgangspunkt svarer til 50 % af værdien af en ikke-udlejet lejlighed dvs. en ”fri” lejlighed. Spørgsmålet er herefter, om forældrene ved overdragelse af lejligheden til barnet kan anvende den reducerede værdi på 50 pct. af værdien for en ”fri” lejlighed med henvisning til, at lejligheden er udlejet til barnet.

I en afgørelse fra Landsskatteretten, som jeg omtalte i disse spalter den 23. oktober 2010, blev denne værdiansættelse imidlertid afvist. Efter Landsskatterettens opfattelse kunne overdragelse til barnet som lejer *ikke* sidestilles med overdragelse af en ”ikke fri” lejlighed. Overdragelsen skulle derimod anses som overdragelse af en ”fri” lejlighed. Da seneste ejendomsvurdering var baseret på, at lejligheden var udlejet, var det derfor ikke muligt at anvende +/- 15 pct.´s-reglen. Det var heller ikke muligt at anvende en værdian-

sættelse svarende til det dobbelte af lejlighedens værdi som udlejet. – dvs. svarende til den normale offentlige vurdering for lejligheden. Herefter blev resultatet, at prisen skulle fastsættes til værdien i handel og vandel, der nok ofte vil føre frem til den højeste pris.

Forældrene burde i denne sag nok have overvejet at få lejligheden vurderet som ikke-udlejet, og herefter have overdraget lejligheden til barnet til seneste ejendomsvurdering minus 15 %.

Køb i selskab

Et andet forsøg på skatteoptimering har været en model, hvorefter forældrene ikke købte lejligheden personligt, men lod forældrenes selskab købe lejligheden. Selskabet købte altså en lejlighed på det fri marked og udlejede lejligheden til barnet. Herved faldt ejendomsvurderingen til omkring det halve, selv om lejen svarede til markedslejen.

Herefter var det tanken, at selskabet skulle sælge lejligheden til barnet til den lave pris baseret på ejendomsvurderingen, der nu var halveret som følge af udlejningen. Denne fremgangsmåde medførte, at tabet, dvs. forskellen mellem på den ene side selskabets købspris af en ”fri” lejlighed og på den anden side selskabets lave salgspris for en ”ikke-fri” lejlighed blev båret af selskabet, mens barnet fik en billig lejlighed.

Også denne model blev tilsidesat. Højesteret fastslog her i 2005, at i et sådant tilfælde, kunne lejlighedens pris ikke reduceres til 50 %. Lejligheden skulle vurderes som ikke-udlejet eller ”fri”, når der var tale om en lejlighed, der blev solgt fra forældrenes selskab til barnet.

Salg fra selskabet til forældrene og efterfølgende salg til barnet

Også en tredje model har været søsat, hvilket kan illustreres med følgende - forenklede – hændelsesforløb i en sag, der nu har været prøvet både i Landsskatteretten, Vestre Landsret og Højesteret.

Et forældrepar, der ejede et anpartsselskab, lod selskabet købe en ”fri” lejlighed for 1,9 mio. kr. i 2002.

Offentliggjort d. 7. december 2013

Umiddelbart efter købet udlejede selskabet lejligheden til anpartshaverens barn. Selskabet anmodede herefter skattevæsenet om at få ændret den offentlige vurdering, således at lejligheden blev vurderet som udlejet. Den offentlige vurdering af lejligheden i udlejet stand blev herefter fastsat til ca. 850.000 kr. - altså mindre end det halve af, hvad selskabet havde betalt for lejligheden.

3 år senere, dvs. i 2005, solgte selskabet lejligheden til forældrene for 850.000 kr., svarende til den offentlige vurdering.

Selskabet blev herved påført et væsentlig tab. Forældrene fik til gengæld lejligheden til en meget lav pris.

Skattevæsenet vurderede efterfølgende lejligheden til 2,6 mio. kr. pr. 1. januar 2005. SKAT greb nu ind og krævede, at selskabet skulle beskattes ved salget med udgangspunkt i en værdi på 2,6 mio. kr. for lejligheden. I modsat fald var der jo reelt tale om, at forældrene skattefrit havde trukket penge ud af selskabet derved, at forældrene havde købt lejligheden ca. 1,7 mio. kr. for billigt. Og ikke nok med det: Selskabet kunne jo ligefrem fradrage tabet på 1,7 mio. kr. i andre fortjenester på fast ejendom. Så der var tale om en dobbelt skattefordel, hvis denne lave pris kunne anvendes. Og dette endda før en eventuel overdragelse til barnet med deraf følgende yderligere skattebesparelse.

Landsskatteretten tilsidesatte imidlertid SKAT´s synspunkt og accepterede den aftalte købesum på 850.000 kr. Der var jo ikke tale om salg til lejer, dvs. barnet. Og en fremmed køber ville givetvis have krævet et nedslag i prisen som følge af, at lejligheden var udlejet.

Forældrene kunne nu glæde sig over det dobbelte fradrag, og – hvis man ønskede dette – kunne forældrene overdrage lejligheden til barnet i slutningen af barnets studietid, hvorefter barnet kunne sælge lejligheden skattefrit med en given gevinst, ligesom der ikke skulle svares gaveafgift af fordelen hos barnet.

Så der var tale om en 3-4 dobbelt skattefordel ved denne model.

Offentliggjort d. 7. december 2013

Sagen blev herefter indbragt for Vestre Landsret, hvor 2 ud af 3 dommere gav forældrene medhold, mens én dommer mente, at SKAT skulle have medhold.

SKAT indbragt herefter sagen for Højesteret, der med dommen d. 27. november 2013 *tilsidesatte* Landsskatterettens og Vestre Landsrets afgørelse.

Højesteret lagde vægt på, at selskabet havde købt lejligheden i 2002 med henblik på udlejning til barnet, og at lejligheden ved salget til forældrene i 2005 fortsat var udlejet til barnet. Under disse omstændigheder fandt Højesteret, at udlejningen til barnet ikke kunne anses at udgøre en sådan byrde for forældrene, at lejemålet havde betydning for fastsættelsen af lejlighedens handelsværdi ved salget fra forældrenes selskab til forældrene.

Lejligheden blev herefter værdiansat til handelsværdien på salgstidspunktet, dvs. 2,6 mio. kr.

Konsekvensen af dommen blev således, at selskabet skulle avancebeskattes af forskellen mellem på den ene side salgssummen på 2,6 mio. kr. og på den anden side anskaffelsessummen på 1,9 mio. kr. og følgelig ikke fik fradrag for noget tab.

Forældrene skulle skattemæssigt stilles således, at de havde købt lejligheden ud af selskabet til en for lav pris. De skulle derfor udbyttebeskattes af 1,7 mio. kr.

Med denne dom har Højesteret afskåret en yderst fordelagtig model for forældrekøb.

Tilbage står udgangspunktet, nemlig at forældrene meget ofte med fordel kan overdrage lejligheden til barnet til en pris indenfor seneste ejendomsvurdering +/- 15 pct. Men det forudsætter, at lejligheden ved den offentlige vurdering er vurderet som en fri lejlighed.

I ovennævnte sag må det altså efter en afgørelse fra 2007 antages, at forældrene, der netop har erhvervet lejligheden for 2,6 mio. kr., nu kan sælge denne til barnet til en pris indenfor seneste ejendomsvurdering +/- 15 pct. Og dermed ofte til en lavere pris end den aktuelle købspris fra selskabet. Forældrene konstaterer dermed et skattemæssigt tab på lejligheden, der kan modregnes i andre gevinster på fast ejendom.

Offentliggjort d. 7. december 2013

Afslutningsvis bemærkes, at er lejligheden faldet i pris i barnets studietid, vil en overdragelse til barnet med henblik på at få lejligheden ind under det skattefrie område efter parcelhusreglen omvendt medføre, at et tab, der ellers ville kunne modregnes i senere gevinster på fast ejendom, alt afhængigt af de konkrete tal, nu kan gå tabt.

De forskellige problemstillinger vedrørende forældrekøb er tidligere behandlet i nærværende spalter. Herunder kan nævnes spørgsmålet om muligheden for forældrene at bebo lejligheden i en kortere periode og derved bringe den over i det skattefri område, omtalt d. 14. maj 2011.

——— o ———