

Ophævelse af ejendomshandel som følge af væsentlig mangel – administrativ praksis – SKM2008.1055.VLR [©]

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

*Ved et forlig for Vestre Landsret, jf. landsrettens dom af 5/12 2008, anerkendte Skatteministeriet, at ophævelse af en ejendomshandel som følge af væsentlige mangler indebar, at den indgåede handel ikke kunne tillægges skattemæssige konsekvenser. Forliget indebærer en underkendelse af hidtidig **administrativ** praksis på området.*

Jeg har i JUS 2008/8 omtalt de civile retlige og skattemæssige konsekvenser ved bortfald af betingede ejendomsoverdragelser henholdsvis ved ophævelse af ejendomsoverdragelser som følge af misligholdelse.

Problemstillingen var aktuel som følge af Landsskatterettens kendelse ref. i TfS 2008, 371 om de skattemæssige konsekvenser ved *ophævelse af en ejendomshandel som følge af væsentlige mangler*. Denne kendelse er nu blevet underkendt ved et forlig for Vestre Landsret, jf. landsrettens dom af 5/12 2008, idet Skatteministeriet har taget bekræftende til genmæle i sagen, som ministeriet anså for principiel.

Skattemæssigt sondres der ved *ophævelse* af en ejendomshandel i skatteadministrativ praksis mellem *på den ene side* ophævelse på grund af misligholdelse med købesummens betaling og *på den anden side* ophævelse begrundet i andre forhold.

Offentliggjort d. 3.. februar 2009

Om ophævelse som følge af misligholdelse med købesummens betaling har ligningsvejledningen siden ligningsvejledningen 1983 indeholdt det udsagn, at *"En handel, der hæves, fordi køberen ikke er i stand til at udrede den kontante betaling, kan efter omstændighederne også i skattemæssig henseende betragtes som ikke indgået. Dette gælder dog ikke, hvis der er givet udsættelse med den kontante udbetaling i længere tid, normalt over 1 år."* Udsagnet, der i 1983-ligningsvejledningen var stjernemarkeret, er ikke hverken dengang eller nu nærmere begrundet. Retssikkerhedsudvalget har da også i udvalgets notat ref. i TfS 1997, 298, pkt. 2.2.2. sat spørgsmålstegn ved denne praksis.

For tilfælde, hvor en ophævelse er begrundet i andre forhold, antages der skatteretligt at foreligge to overdragelser, dels en overdragelse fra den oprindelige sælger til køber, og dels en ny overdragelse fra køber til den oprindelige sælger. Det anføres således i ligningsvejledningen i forlængelse af det ovenfor citerede uddrag, at: *"Hvis handelen derimod hæves af andre årsager, og ejendommen som følge heraf tages tilbage af sælgeren, kan der ikke skattemæssigt ses bort fra handelen. Ved sælgerens overtagelse af ejendommen på ny, foreligger således en ny handel."*

Den refererede *administrative praksis* om ophævelse af en ejendomshandel af andre årsager end misligholdelse med den kontante købesum har været *genstand for en nærmere prøvelse* i den sag, der nu er afsluttet ved Vestre Landsrets dom af 5/12 2008, jf. tidligere TfS 2008, 371 LSR.

Den konkrete sag drejede sig om salg af en byggegrund bl.a. på vilkår, at køber havde ret til at omgående og for egen regning at lade jordbunden undersøge. Køber var videre berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse gav meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler, samtidig med, at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrarundering.

Efter udløbet af fristen på de 20 dage fik køberen undersøgt jordbunden. Undersøgelsen viste, at der var rester af byggeaffald i jorden, og at jorden ikke umiddelbart var egnet til haveanlæg og dyrkning af grøntsager. Køberen blev ved dom ansat for berettiget til at hæve handlen, da køberens mangelsindsigelse ikke var afskåret af 20-dages fristen, og

Offentliggjort d. 3.. februar 2009

da grunden savnede egenskaber, som også uden udtrykkelig angivelse måtte anses for tilsikrede.

Skattemyndighederne fandt, at ophævelsen af handlen var begrundet i andre forhold end omfattet af den betingelse, der var indeholdt i købsaftalen. Den oprindelige sælger blev herefter i overensstemmelse med ligningsvejledningens ubetingede tilsagn på dette område beskattet af avancen ved afståelse af grunden.

Denne ansættelse blev tiltrådt af flertallet på to af de tre deltagende dommere i Landskatteretten. Efter flertallets opfattelse var aftalen om salg af ejendommen ikke bortfaldet som følge af, at en betingelse fastsat i aftalen ikke var opfyldt, men derimod hævet af køberen på grund af en væsentlig mangel, som berettigede køberen til at hæve handlen.

Den dissenterende dommer henviste til, at der reelt ikke var opnået en fortjeneste til beskatning ved salget af ejendommen. Efter denne dommers opfattelse var der derfor ikke grundlag for at opretholde handlen i skattemæssig henseende.

Sælger indbragte Landsskatterettens kendelse for byretten, men sagen blev efter anmodning fra Skatteministeriet henvist til behandling ved Vestre Landsret, jf. retsplejelovens § 226, stk. 1, da Skatteministeriet anså sagen for principiel.

Skatteministeriet har nu har taget bekræftende til genmæle i sagen. Med forliget har Skatteministeriet således anerkendt, at sælgeren ikke skal beskattes af avance ved den oprindelige afståelse af ejendommen. Der er med andre ord ikke grundlag for at anse ejendomsoverdragelsen og den efterfølgende ophævelse af samme som et salg og genkøb.

Konsekvensen af forliget er, at ophævelse af en ejendomshandel af andre årsager end misligholdelse med den kontante købesum nu skattemæssigt skal behandles på samme måde som de tilfælde, hvor manglende opfyldelse af en *betingelse* indebærer, at aftalen falder bort.

Offentliggjort d. 3.. februar 2009

Der synes at måtte påregnes en revision af ligningsvejledningen, ligesom genoptagelse må antages at kunne komme på tale i tilsvarende sager.

— o —