

Offentliggjort d. 5. maj 2009

Brugte anparter – praksisændring – SKM2009.261.SKAT ©

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

www.v.dk

SKAT's styresignal af 14/4 2009, jf. SKM2009.261.SKAT, efterlader uløste spørgsmål i henseende til beskatningen af sælgere af "brugte anparter", og kan føre til ganske overraskende resultater.

Jeg har i JUS 2009/17 omtalt SKAT's styresignal af 14/4 2009 om Opgørelse af afskrivningsgrundlaget for investorer i anpartsprojekter II.

Det pågældende styresignal, der er en opfølgning af SKAT's meddelelse offentliggjort i TfS 2008, 744 SM, indeholder kommentarer til de nyeste domme på området for den skattemæssige behandling af udbyderhonorarer.

I Styresignalet er endvidere offentliggjort en *fremadrettet praksisændring* vedrørende opgørelsen af afskrivningsgrundlaget og den skattemæssige anskaffelsessum for de såkaldte "brugte anparter". Det oplyses således i Styresignalet, at praksis med fremadrettet virkning nu er den, at købere af "brugte anparter" skal "bedømmes efter samme principper som de oprindelige investorer. Det betyder, at det for alle investorer - uden hensyn til, om der er tale om formidlingssalg eller videresalg - under alle omstændigheder bliver afgørende, hvad betalingen dækker, og at den del af betalingen, som reelt dækker honoraret til udbyderen af ejendomsinvesteringsprojektet, i overensstemmelse med Højesterets dom af 25. november 2008 (SKM2008.967.HR) under alle omstændigheder anses for en etableringsudgift, som ikke kan medregnes ved opgørelsen af den skattemæssige anskaffelsessum - og dermed ved opgørelsen af afskrivningsgrundlaget samt ved opgørelsen af den skattepligtige ejendomsavance ved et senere salg af ejendommen."

Offentliggjort d. 5. maj 2009

Af Styresignalet fremgår videre, at: *”Det kan ikke afvises, at der i hvert fald i visse grænsetilfælde kan opstå vanskeligheder med fordelingen af betalingen på købesummen på ejendommen og på værdien af adgangen til deltagelse i en igangværende erhvervs-virksomhed med udlejning af fast ejendom. Det kan imidlertid ikke retfærdiggøre en praksis, hvor værdiansættelsen kan være åbenbart i strid med de faktiske værdier. I tvivlstilfælde må problemerne løses ved skønsmæssige fordelinger på baggrund af oplysningerne i den konkrete sag. I den forbindelse kan der tages hensyn til, at værdien af deltagelsen i den igangværende virksomhed må antages at være faldende, efterhånden som det planlagte udløbstidspunkt for investeringsprojektet nærmer sig.”*

Den ændrede praksis for brugte anparter har efter styresignalet virkning for anparter, der erhverves efter offentliggørelsen af styresignalet den 14. april 2009, således at købere af brugte anparter herefter skal bedømmes efter samme principper som de oprindelige investorer.

Der er ikke i styresignalet taget klart stilling til det generelle spørgsmål om den skattemæssige behandling af den sælgende investor.

Der er heller ikke taget udtrykkelig stilling til den skattemæssige behandling af investorer, som har erhvervet brugte anparter før 14. april 2009, og som afhænder disse anparter efter 14. april 2009.

Lægges SKAT's ændrede praksis konsekvent til grund, fremkommer imidlertid nogle ganske overraskende resultater for den sælgende investor for så vidt SKAT følger det nu offentliggjorte princip i sin fulde konsekvens. Der kan her sondres mellem forskellige situationer:

Investor 1 køber og videresælger før 14. april 2009

Er der sket videreoverdragelse af anparter fra investor 1 til investor 2 før d. 14. april 2009, vil investor 1 blive undergivet avancebeskatning, selv om der sker videreoverdragelse til samme pris og på samme vilkår, som ved købet fra udbyder: Investor 1's anskaffelsessum for ejendommen vil således blive reduceret med den del, der skal henfø-

Offentliggjort d. 5. maj 2009

res til etablering af projektet. Men ved salg til investor 2 henføres hele denne købesum til ejendommen. Investor 1 beskattes således af en skattemæssig gevinst, der ikke har noget driftsøkonomisk fundament. Investor 2 derimod vil efter de gamle regler få en anskaffelsessum for ejendommen svarende til hele købesummen. Ved videresalg til samme pris, vil der altså ikke hos investor 2 være tale om avancebeskatning udover eventuelle genvundne afskrivninger.

Investor 1 køber før 14. april 2009 og videresælger efter 14. april 2009

Ved videresalg fra investor 1 til investor 2 efter 14. april 2009 vil en del af købesummen nu både for investor 1 og investor 2 skulle henføres til etableringsomkostninger. Er der kun kort tidsmæssig afstand mellem køb og videresalg, og sker dette til samme pris, vil investor 1 således med de nye regler ikke blive avancebeskattet, da den del, der skal henføres til etableringsudgifter, må antages at være uændret ved dette videresalg. Dette forudsætter, at SKAT accepterer, at den del af købesummen, der hos investor 2 betragtes som betaling for etablering af projektet, og dermed den skattepligtige indkomst uvedkommende, ligeledes hos investor 1 betragtes som betaling for etablering af projektet og dermed antageligt som en skattefri formueindtægt omfattet af statsskattelovens § 5.

En logisk konsekvens af SKAT's opfattelse er, at beskatningen ved investor 1's videresalg fremover reduceres og endog helt bortfalder, hvis ejertiden for investor 1 kun er kort. Det må dog anses for særdeles tvivlsomt, i hvilket omfang SKAT vil acceptere en reduktion i avanceopgørelsen i forhold til praksis fra før 14. april 2009. Endvidere er det tvivlsomt, hvorvidt den del af købesummen, som investor 2 skal henføre til etableringsudgifter, og som følgelig må antages at have samme karakter for investor 1, kan betragtes som en skattefri indtægt for investor 1. En logisk konsekvens af skattemyndighedernes egen opfattelse må dog føre frem til, at dette beløb, d.v.s. betaling for etableringsudgifter, som en del af købesummen skal henføres til, må være skattefri for investor 1 – og videre for investor 2 ved dennes videresalg til investor 3.

Offentliggjort d. 5. maj 2009

SKAT har præciseret, at kun den del af købesummen, der reelt er betaling for etablering af projektet, skal betragtes som sådan. Og den del af købesummen, der skal henføres til betaling af etableringsudgifter, vil være faldende med tiden. Herved er der lagt an til en konkret vurdering – og et utal af skattesager.

Investor 2 køber før 14. april og videresælger efter 14. april

Mest overraskende forekommer den situation, hvor investor 2 har købt sin kommanditanpart før 14. april 2009 og videresælger denne andel efter 14. april 2009.

Her vil denne investor 2 efter de hidtidige regler skulle opgøre sin anskaffelsessum for ejendommen som den fulde købesum for anparten. Ingen del af investor 2's købesum skulle således forud for den 14. april 2009 anses som betaling for etablering af projektet. Ved videresalg efter 14. april 2009 til investor 3 vil investor 2's salgssum skulle opdeles i en del, der skal henføres til etableringsudgifter og en del, der skal henføres til købesummen for ejendommen.

En konsekvent anvendelse af SKAT's synspunkt ved denne overdragelse fører frem til, at investor 3 skal henføre en del af købesummen til ejendommen, og en del af købesummen til betaling for etablering af projektet. Investor 3's anskaffelsessum for ejendommen bliver således mindre end hidtil.

Dette må omvendt medføre, at investor 2's skattemæssige afståelsessum for ejendommen reduceres tilsvarende. Da investor 2 erhvervede anparten før 14. april 2009, og hele denne købesum er henført til ejendommen, må dette medføre, at investor 2 opnår den slutposition, at den skattemæssige afståelsessum for ejendommen og dermed avancebeskatningen henholdsvis beskatning af genvundne afskrivninger, bliver reduceret med den del, der skal henføres til etableringsudgifter, samtidig med, at den del, der henføres til etableringsudgifter, antageligt bliver skattefri. Investor 2 kan således opnå en position, hvor der reelt foreligger en avance på anparten, men hvor ovennævnte praksisændring medfører et skattemæssigt tab på ejendommen.

Offentliggjort d. 5. maj 2009

Spørgsmålet er herefter, om SKAT vil acceptere disse konsekvenser af den annoncerede praksisændring – eller om SKAT vil søge at beskatte den del af salgssummen, der skal anses som betaling for etablering af projektet.

Den skattemæssige behandling af denne del af salgssummen er næppe ganske klar. Når det lægges til grund, at der er tale om en ikke-fradrags- eller afskrivningsberettiget etableringsudgift, der så at sige refunderes af næste investor, er det imidlertid ganske svært at pege på en hjemmel til beskatning af den passive investor.

— o —