

## **Fordeling af købesum ved køb af landbrugsejendom – SKM2003.520.LSR<sup>©</sup>**

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

[www.v.dk](http://www.v.dk)

*Ved Landsskatterettens kendelse af 27/10 2003 fandt retten ikke grundlag for at bortse fra parternes aftale om fordeling af købesummen for en landbrugsejendom på henholdsvis grundværdi, stuehus, driftsbygninger og driftsmateriel/inventar. Retten henviste bl.a. til, at der kun var en forskel på 10 pct. mellem myndighedernes skøn over stuehusets værdi og den mellem parterne aftalte værdi.*

Med den nye afskrivningslovs § 45 og den samtidigt vedtagne ejendomsavancebeskatningslovs § 4 blev der i 1998 fastsat bestemmelser om fordeling af den samlede købesum, når der overdrages flere skatterelevante aktiver. Baggrunden for dette regelsæt var, at der tidligere ikke altid var blevet foretaget en sådan fordeling af parterne, hvilket følgelig kunne give anledning til uklarhed ved beskatningen af parterne. Af de førnævnte bestemmelser fremgår videre, at parternes aftale om fordelingen er undergivet skattemyndighedernes prøvelse, og der er i den forbindelse fastsat nærmere bestemmelser om proceduren ved en eventuel korrektion af parternes værdiansættelse.

Motiverne til afskrivningslovens § 45 indeholder en række interessante, men næppe helt entydige, bemærkninger om *myndighedernes korrektionsadgang*. Således fremgår for det første af motiverne til bestemmelsen, at ”Denne aftalte fordeling af købesummen på de enkelte aktiver skal som udgangspunkt – ligesom i dag – lægges til grund af skattemyndighederne, med mindre den aftalte fordeling åbenbart ikke svarer til de faktiske værdier.” For så vidt angår særligt tilfælde, hvor parterne ikke har modstående interesser, enten generelt eller som følge af konkrete forhold, anføres i motiverne videre, at den skatteansættende myndighed – ligesom i dag – vil kunne tilsidesætte fordelingen, ”når

Offentliggjort d. 22. december 2003

det er åbenbart, at den af parterne aftalte fordeling ikke svarer til de faktiske handelsværdier.”

Videre anføres videre i motiverne til § 45 i tilknytning til en omtale af SD-cirkulære nr. 40 af 12/12 1978 om afskrivningsgrundlaget for landbrugets driftsbygninger, at cirkulæret forudsættes ophævet. Dette vil ifølge motiverne indebære, at skattemyndighedernes værdiansættelse af en afskrivningsberettiget bygning ikke længere skal være mere end 20 pct. lavere end den værdi, som parterne har aftalt, for at skattemyndighederne i konkrete tilfælde kan korrigerer overdragelsessummen. Eller med andre ord: Der accepteres ikke længere en tolerancegrænse på 20 pct.

Som der lægges op til motiverne til afskrivningslovens § 45, må der i alle tilfælde, herunder også for overdragelser i gavemiljøer, antages at gælde en vis margin for parternes skøn over købesummens fordeling, før en skattemæssig korrektion af parternes fordeling vil kunne komme på tale. Uanset lovmotivernes tilsyneladende ligestilling i henseende til korrektionsadgang mellem uafhængige parter henholdsvis parter med et generelt eller konkret interessefællesskab, er det dog ganske givet, at skattemyndighedernes korrektionsadgang er mere vidtgående i tilfælde, hvor der kan påvises et interessefællesskab eller mangel på modstående interesser mellem parterne.

I motiverne er herudover – efter en omtale af *ejendomsvurderingen* som mindre velegnet til fastsættelse af afskrivningsgrundlaget for *landbrugets driftsbygninger* - anført, at skattemyndighederne som noget nyt fremover *ikke* skal basere en tilsidesættelse af parternes fordeling på først og fremmest oplysninger fra vurderingssystemet, men i stedet selvstændigt skal fastsætte handelsværdien efter myndighedernes bedste skøn.

I Landsskatterettens kendelse af 27/10 2003 er taget stilling til en sådan korrektion af parternes aftale om fordeling af købesummen for en landbrugsejendom. Den pågældende landbrugsejendom var solgt i august 2000 med overtagelse pr. 1/1 2001. Parterne havde fordelt købesummen på kontant 3.180.000 kr. på henholdsvis grundværdi, stuehus, driftsbygninger og driftsmateriel med 1.560.000 kr., 1.300.000 kr., 240.000 kr. og 80.000 kr. Ejendomsværdien pr. 1/1 2000 var 2.600.000 kr. for hele ejendommen og 830.700 kr. for stuehuset. Der foreligger i sagsreferatet ingen oplysninger om, at parter-

Offentliggjort d. 22. december 2003

ne skulle have haft sammenfaldende interesser; i præmisserne til kendelsen synes tværtimod forudsat, at parterne havde konkret modstående interesser.

De stedlige myndigheder fandt ikke grundlag for at lægge den aftalte fordeling til grund ved den ligningsmæssige behandling af afståelsen, da stuehusværdien for indkomståret 2000 ifølge den offentlige vurdering var på 830.000 kr., og da overdrageren hverken havde rejst indvendinger overfor denne vurdering eller fremlagt dokumentation for yderligere omkostninger, der havde forøget stuehusværdien inden salgstidspunktet.

Landsskatteretten fandt derimod *ikke grundlag for at korrigere* fordelingen af overdragelsessummen.

Retten henviste herved indledningsvist til motivudtalelserne til ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 6, hvorefter en skattemæssig korrektion forudsætter, at det er åbenbart, at parternes fordeling ikke svarer til handelsværdien. Videre henviste retten til, at det af motivudtalelserne fremgik, at hvis parterne konkret har modstående interesser, kan parterne således forvente, at den skatteansættende myndighed vil lægge den af parterne aftalte overdragelsessum samt fordeling på de overdragne aktiver til grund.

Vedrørende den konkrete sag fandt retten ikke i det foreliggende grundlag for at antage, at den mellem parterne aftalte fordeling ikke svarende til handelsværdierne. Retten henviste herved til en i sagen fremlagt, rosende beskrivelse af ejendommens kvaliteter samt til, at der kun var en forskel på 10 pct. mellem den af myndighederne beregnede værdi af stuehuset, som var foretaget med udgangspunkt i den offentlige vurdering af huset, og den mellem parterne aftalte værdi.

Det er vanskeligt at erklære sig uenig i Landsskatterettens vurdering af sagen og af resultatet. En henvisning til differencen mellem den offentlige vurdering og den aftalte værdi for stuehuset som grundlag for korrektionen synes i den forbindelse i sagens natur ikke at være holdbar for en nærmere prøvelse, når end ikke skattemyndigheden selv anser den offentlige vurdering som et retvisende udtryk for stuehusets værdi.

— o —