

Offentliggjort d. 30. januar 2010

**Kan vi købe en sommerhusgrund af mine svigerforældre til en lavere pris end handelsværdien, hvis forskellen afregnes i gaver, således at mine svigerforældre undgår avanceskat ©**

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

Spørgsmål

Håber du kan hjælpe med et svar.

Sagen er, at min kone og jeg overvejer at købe en sommerhusgrund af mine svigerforældre. Min svigerforældre skal ikke betale skat af de første 250.000. Det forventes at grunden kan sælges til 500.000 kr., hvilket giver 400.000 kr. efter skat til mine svigerforældre.

Spørgsmålet er nu, om vi kan undgå skatten derved, at min kone og jeg køber grunden for 400.000 kr., hvor beløbet afregnes med 250.000 direkte, og resten afregnes som gaver (2 x 58.000,- pr. år), indtil de 400.000 er opnået.

Jeg vil mene, at en advokat bør kunne lave et sådan gældsbevis. Men er det også en lovlig måde at undgå beskatningen?

Med venlig hilsen

FW

Offentliggjort d. 30. januar 2010

Svar

Jeg skal indledningsvist bemærke, at jeg ikke på det foreliggende grundlag har mulighed for at vurdere, i hvilket omfang Deres svigerforældre skal svare skat af en eventuel fortjeneste ved salg af grunden til Deres hustru og Dem.

Jeg forstår Deres brev således, at De forestiller Dem en model, hvor De og Deres hustru køber grunden for et beløb på 400.000 kr., idet de 250.000 kr. skal betales kontant og at de resterende 150.000 kr. berigtiges ved, at De og Deres hustru påtager Dem en gæld til Deres svigerforældre på 150.000 kr. Der er herefter meningen, at Deres gæld til Deres svigerforældre skal nedbringes ved to årlige gaver på 58.000 kr., svarende til bundfradraget for gaveafgift af gaver.

De rejser herefter spørgsmålet om, hvorvidt De ved at anvende denne model kan undgå, at Deres svigerforældre skal svare skat af de sidste 150.000 kr.

Svaret er her klart nej.

Deres svigerforældre skal selvfølgelig svare skat efter, at salgssummen for grunden er 400.000 kr. Hvordan de 400.000 kr. berigtiges (betales), har som udgangspunkt ingen betydning for opgørelsen af Deres svigerforældres skattepligtige fortjeneste ved salg af grunden.

Forestiller man sig, at Deres svigerforældre selvangav en skattepligtig avance ved salg af grunden beregnet på grundlag af en salgssum på 250.000 kr., dvs. at den skattepligtige fortjeneste var 0 kr., ville der være tale om skatteunddragelse med de heraf følgende strafretlige konsekvenser.

Men så vidt jeg kan se, kan De og Deres hustru købe grunden, uden at der udløses skat.

**Offentliggjort d. 30. januar 2010**

Jeg forstår det således, at den offentlige vurdering for grunden er 182.600 kr. Efter de gældende regler for værdiansættelse af fast ejendom ved overdragelser i den nære familie har De og Deres hustru samt Deres svigerforældre følgelig mulighed for at værdiansætte grunden ved overdragelsen til et beløb, der ligger i intervallet 182.600 kr. +/- 15 pct.

En sådan værdiansættelse vil medføre, at Deres svigerforældre ikke skal svare skat af noget beløb. Men Deres svigerforældre opnår jo også kun en meget beskeden salgssum – nemlig de 182.600 kr., eventuelt +/- 15 pct. Og det er jo ikke sikkert, at Deres svigerforældre er tilfreds med det, hvis grunden forventes at kunne indbringe 500.000 kr. ved et salg til en fremmed.

Jeg vil til sidst tilføje, at Deres forudsætning om, at Deres svigerforældre hver især kan yde Dem/Deres hustru en årlig afgiftsfri gave på 58.700 kr. (2010-grænsen) kun er holdbar, hvis såvel Deres svigermor som Deres svigerfar ejer grunden, og dermed begge sælger grunden til Dem/Deres hustru, og således begge er kreditorer i forhold til Dem/Deres hustru og følgelig kan nedskrive gælden. Hertil kommer, at den afgiftsfri bundgrænse for gaver til egne børn er de førnævnte 58.700 kr. For gaver til svigerbørn er den afgiftsfri bundgrænse derimod 20.500 kr.

Videre vil jeg særligt fremhæve, at hvis det fra starten står klart, at et barn ikke skal betale en gæld til sine forældre, idet gælden skal nedskrives årligt med et beløb svarende til den afgiftsfri bundgrænse for gaver, vil skattemyndighederne anse hele gælden for eftergivet allerede på tidspunktet for gældens stiftelse. Det betyder, at hele gælden vil blive anset som en gave på tidspunktet for stiftelsen af gælden.

— o —