

Offentliggjort d. 8. december 2018

Generationsskifte af fast ejendom ved gaveoverdragelse med succession[©]

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

www.v.dk

En afgørelse fra Landsskatteretten offentliggjort den 8. november 2018 har - særligt for overdragelse af fast ejendom - bidraget til afklaring af samspillet mellem på den ene side værdiansættelsescirkulæret og på den anden side reglerne om succession ved overdragelse af aktiver i levende live.

Afgørelsen medfører en særdeles gunstig retsstilling ved generationsskifte af fast ejendom anvendt i en erhvervsvirksomhed, herunder et landbrug.

Ved generationsskifte af fast ejendom indenfor den nære familie kan familien anvende det såkaldte værdiansættelsescirkulære fra 1982 ved værdiansættelsen af den faste ejendom, med mindre der foreligger særlige omstændigheder. Familien omfatter i denne sammenhæng ægtefælle eller samlever samt børn, børnebørn m.v. Det betyder, at familien ved den familieinterne handel kan prissætte en ejendom til en værdi svarende til den senest kendte offentlige vurdering +/- 15 pct.

Værdiansættelsesreglerne gælder for alle typer ejendomme, bortset fra ejendomme, som den ældre generation har købt som led i næring.

Offentliggjort d. 8. december 2018

Overdragelse med succession

Sideløbende med disse gunstige regler om værdiansættelsen er der i loven fastsat særregler om de skattemæssige vilkår for overdragelse i levende live efter de regler, der i fagsproget betegnes som ”skattemæssig succession”.

Reglerne om succession kan anvendes ikke blot ved overdragelse til en ægtefælle eller samlever samt børn og børnebørn, men også ved overdragelse til søskende, søskendes børn og børnebørn samt til medarbejdere.

Reglerne om succession ved overdragelse i levende live omfatter en erhvervsvirksomhed, og dermed kun en ejendom, der indgår i denne erhvervsvirksomhed, f.eks. en fabriksjendom eller en landbrugsejendom.

Ved overdragelse med succession vil de skatter, der ellers ville blive udløst ved salg af ejendommen til en fremmed – i fagsproget betegnet som den ”latente skattebyrde” - i stedet blive overtaget af barnet, der skattemæssigt indtræder i den ældre generations anskaffelsestidspunkt og anskaffelsessum. Det betyder f.eks., at en landbrugsejendom kan overdrages til et barn, uden at den ældre generation bliver avancebeskattet. Sælger barnet herefter landbrugsejendommen videre til handelsværdi uden succession, skal barnet betale skat ikke blot af den fortjeneste, der er indtrådt i barnets ejertid, men også af den fortjeneste, som forældrene i sin tid slap for ved overdragelse til barnet med succession.

Der er intet til hinder for, at barnet til sin tid overdrager landbruget videre til næste generation og fortsat med skattemæssig succession. På denne måde kan en person komme til eje en landbrugsejendom, der skattemæssigt i tid anses for anskaffet i bedstefaderens unge år og med en uhyre lav skattemæssig anskaffelsessum, svarende til, hvad bedstefaderen i sin tid betalte for ejendommen.

Offentliggjort d. 8. december 2018

Nedslag i prisen som følge af succession

Reglerne om overdragelse i levende live med succession blev indført i 1988. Forud herfor kunne næste generation kun overtage en virksomhed, f.eks. et landbrug, med succession i forbindelse med arveudlæg ved den ældre generations død.

Formålet med loven fra 1988 var at lette generationsskifte af virksomheder samt åbne mulighed for et planlagt generationsskifte.

I forbindelse med lovens gennemførelse blev rejst spørgsmål til skatteministeren om, hvorvidt en købesum svarende til handelsværdien skulle nedsættes ved en overdragelse med succession, som følge af, at køberen, typisk et barn, overtog den latente skat på ejendommen.

Eksempelvis kunne man forestille sig den situation, at handelsværdien for en landbrugs-ejendom var 5 mio. kr., og at der ved et salg til en fremmed ville blive udløst en skat på 1 mio. kr., som skulle betales af den ældre generation. Købte barnet i stedet ejendommen med succession til samme pris, 5 mio. kr., og overtog barnet oveni skattebyrden på 1 mio. kr., ville den ældre generation stå bedre end ved et salg til en fremmed. Tilsvarende ville barnet stå dårligere end ved køb af samme ejendom af en fremmed. Det var derfor oplagt, at barnet skulle have en kompensation for at overtage den latente skattebyrde på 1 mio. kr.

Skatteministeren gav ikke et klart svar på, hvorledes prisen på ejendommen skulle fastsættes, når den blev overdraget med succession, men tilkendegav blot, at han var overbevist om, at prisen på ejendommen ville afspejle det forhold, at barnet overtog en skattebyrde.

Besvarelsen pegede i retning af, at var handelsprisen 5 mio. kr. og hvilede der en skat på ejendommen på 1 mio. kr., ville der mellem barnet og forældrene nok blive aftalt en pris mellem 4 og 5 mio. kr., således at fordelene ved, at den latente skat blev udskudt i mange år, blev delt mellem den ældre og den yngre generation.

Offentliggjort d. 8. december 2018

Retsstillingen var i en længere årrække usikker, formentlig fordi der ikke blev stillet de rigtige spørgsmål med taleksempler til skatteministeren.

En lov om skatterabat ved gaveoverdragelse

I 1994 blev der vedtaget en lov, hvorefter der ved overdragelse af f.eks. en landbrugsjendom til et barn i et vist omfang blev givet et nedslag i gaveafgiften – men ikke i prisen.

Bestemmelsen forudsatte imidlertid, at der i overdragelsen var indeholdt en gave, ligesom bestemmelsen et langt stykke ad vejen forudsatte, at overdragelsesprisen blev fastsat til fuld handelsværdi, men således at barnet ikke betalte fuld pris, men fik en del af værdien som gave som følge af overtagelse af den latente skattebyrde. I denne situation blev indrømmet et nedslag i gaveafgiften – men altså ikke i prisen.

I en lang årrække herefter var skattemyndighedernes holdning tilsyneladende den, at den latente skat ved overdragelse med succession skulle håndteres på den måde, at overdragelsessummen skulle ansættes til handelsværdien, og at en kompensation til barnet skulle ske gennem en gave, hvoraf en del af gaveafgiften bortfaldt.

En afgørelse om yderligere nedslag i prisen

I 2008 traf Landsskatteretten afgørelse i en meget principiel sag hvor der var tale om en planlagt overdragelse med succession. Skatteyderen ønskede derfor et nedslag i prisen.

Efter skattemyndighedernes opfattelse kunne der ikke indrømmes et nedslag i handelsprisen. Parterne måtte efter myndighedernes opfattelse i stedet anvende reglen fra 1994 og aftale, at en del af overdragelsessummen skulle berigtiges ved en gave med en vis rabat i gaveafgiften eller indkomstskatten hos køberen. (gaveafgift, hvis der skete overdragelse til et nært familiemedlem og indkomstskat, hvis der skete overdragelse til et fjernere familiemedlem eller en medarbejder).

Offentliggjort d. 8. december 2018

Landsskatteretten gav imidlertid familien medhold, og fastslog, at der skulle tages afsæt i handelsprisen, men der herefter skulle ske en prisreduktion som følge af, at barnet overtog en latent skattegæld.

Sagen gav anledning til et styresignal fra skattemyndighederne, hvorefter det blev fastslået, at man ved overdragelse med succession ikke *både* kunne få et nedslag i prisen og samtidig en skatterabat efter reglen fra 1994. Og videre, at parterne kunne vælge den mest fordelagtige af disse to veje.

Nedslaget størrelse

Vedrørende nedslaget i handelsprisen, er det i flere afgørelser fastslået, at nedslaget der skal fastsættes en kurs under 100 på den latente skat, da den latente skat måske først udløses efter mange år. Nedslaget skulle altså være mindre end den beregnede latente skat.

I ovennævnte eksempel, hvor handelsværdien var 5 mio. kr. og den udskudte skat 1 mio. kr. blev det således fastslået i praksis, at kursen på den latente skattegæld ikke kunne sættes til 100, dvs. 1 mio., men eksempelvis til 60. Dette ville nedføre, at nedslaget i handelsprisen udgør 60 pct. af nævnte 1 mio. kr. eller 600.000 kr.

Parterne kan altså i dette eksempel overdrage virksomheden med succession til 4,4 mio. kr.

En ny kendelse fra Landsskatteretten offentliggjort 8. november 2018

I en afgørelse fra Landsskatteretten offentliggjort 8. november 2018 blev samspillet mellem de gunstige værdiansættelsesregler og de gunstige successionsregler sat på spidsen.

Sagen drejede sig om overdragelse af en andel af en landbrugsejendom i levende live og delvis som gave til et barn med succession. En del af købesummen blev berigtiget ved overtagelse af indestående prioriteter. En del som gave og en del som et rentefrit lån.

Offentliggjort d. 8. december 2018

Landmanden havde for det første værdiansat ejendommen til den seneste kendte ejendomsvurdering og da minus 15 pct.

Landmanden ønskede nu et yderligere nedslag som følge af, at landbrugsejendommen blev overdraget med succession, og barnet derfor overtog en latent skattegæld. Nedslaget ønskede han fastsat til kurs 80 af skattegælden. Selv om en del af købesummen blev berigtiget ved en gave, ønskede han ikke at benytte sig af de ovennævnte regler fra 1994.

Skattemyndighederne var enige i, at landmanden kunne anvende værdiansættelsescirkulæret, men dog ikke med et nedslag på 15 pct. Videre var det skattemyndighedernes opfattelse, at kursen på den latente skat kun kunne ansættes til kurs 50.

Landsskatteretten gav imidlertid landmanden medhold. Overdragelsesprisen kunne som udgangspunktet ansættes til seneste kendte ejendomsvurdering minus 15 pct.

Dernæst at skattemyndighederne skulle acceptere et yderligere nedslag i prisen som følge af, at der skete overdragelse med succession. Her accepterede Landsskatteretten, at nedslaget skulle fastsættes til 80 pct. af den latente skat som følge af den aktuelle, meget lave rente.

Konklusion

Når henses til for det første, at fast ejendom knyttet til en virksomhed kan overdrages i levende live med succession og dermed uden at udløse avancebeskatning. For det andet til, at ejendommen kan værdiansættes med et nedslag på 15 pct. på baggrund af nogle undertiden ældre vurderinger. For det tredje til, at denne værdi kan reduceres yderligere med et nedslag på 80 pct. af den latente skat. For det fjerde til - som i denne sag - at en del af købesummen kan berigtiges ved rentefrit lån. Og endelig for det femte til, at den unge landmand, der nu har erhvervet ejendommen, kan videreoverdrage landbrugsejendommen med succession til næste generation om mange år, kan det konkluderes, at de skattemæssige regler for generationsskifte i levende live med succession ikke er så ringe endda.