

Offentliggjort d. 1. juni 2004

Værdiansættelse af sælgerpantebreve ved overdragelse af fast ejendom i familieforhold ©

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

www.v.dk

Vestre Landsret fandt ved en dom af 28/4 2004 ⁽¹⁾, at der ikke var grundlag for at tilside-sætte Landsskatterettens skøn over kursværdien af to sælgerpantebreve, uanset at en syns- og skønsmænd under en efterfølgende domstolsprøvelse af skatteansættelsen nåede frem til en markant lavere kurs.

Fordringer, der etableres som vederlag i en gensidigt bebyrdende aftale, skal ved beskattningen af aftaleparterne i en lang række tilfælde kursansættes til handelsværdien, jf. herved navnlig afskrivningslovens § 45, stk. 1, og ejendomsavancebeskatningslovens § 4, der finder tilsvarende anvendelse ved overdragelser mellem nærtstående. Fordringer, der gaveoverdrages eller arveudlægges, skal ligeledes kursansættes, jf. herved UfR 1980, s. 118 H og det senere udstedte cirkulære nr. 185 af 17/11 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning, hvor det i pkt. 19, 1. afsnit anføres, at "Private pantebreve og gældsbreve kan ansættes til kursværdi. Normalt anerkender man en kursværdi beregnet af et anerkendt vekselererfirma eller en bank, men en sådan er dog ikke bindende for skattemyndighederne."

I visse tilfælde modificeres udgangspunktet om værdiansættelse af fordringer til handelsværdien. Dette gælder bl.a. ved værdiansættelsen af fordringer efter den særlige praksis om kursansættelse af stiftertilgodehavender, jf. herom nærmere Ligningsvejledning 2004, afsnit E.H.1.3 samt Højesterets domme ref. i TfS 1984, 582 og TfS 1984, 586. Endvidere kan fra de senere års praksis peges på navnlig TfS 1998, 396 H om en revisor, der ved udtræden af et revisorinteressentskab modtog 2 uforrentede gældsbreve

¹ SKM2004.216.VLR, VLD af 28/4 2004: Birthe Gunhild Sørensen (TfS 2004, 414)

Offentliggjort d. 1. juni 2004

som betaling for goodwill. Højesteret anførte her, at der ikke var et almindeligt marked for omsætning af disse gældsbreve, og at det i sagen omhandlede gældsbrev da heller ikke var bestemt til eller egnet til omsætning på et sådant marked. Højesteret fandt derfor at kunne lægge til grund, at det ville have været særdeles svært at sælge gældsbrevet til udenforstående. En værdiansættelse, der byggede på erfaring fra det almindelige kapitalmarked, ansås derfor at være af begrænset betydning. Under disse omstændigheder fandt Højesteret, at der måtte anvendes en subjektiv værdiansættelse, idet det afgørende var, hvilken værdi gældsbrevet måtte skønnes at have haft for revisoren. Dommen er nærmere omtalt i Juridisk ugebrev Skat 1998, nr. 23.

Ved overdragelser mellem nærtstående vil kursansættelsen af en fordring ydet som vederlag for det overdragne aktiv endvidere danne grundlag for vurderingen af, om der er ydet fuldt vederlag for aktivet, jf. for fast ejendoms vedkommende udtrykkeligt cirkulære nr. 185 af 17/11 1982, pkt. 6. Til illustration kan nævnes TfS 2000, 369 LSR, hvor en post aktier, der ved overdragelse fra fader til datter var værdiansat til skattekursen, var blevet berigtiget dels ved gave og dels ved datterens udstedelse af gældsbrev. Der var alene ydet fuldt vederlag for aktierne, dvs. et vederlag svarende til skattekursen, for så vidt gældsbrevet blev værdiansat til kurs 100. Da kursen imidlertid var lavere end kurs pari, blev den afgiftspligtige gave forøget med et beløb svarende til forskellen mellem gældsbrevets kursværdi og kurs pari.

I sagen afgjort ved Vestre Landsrets dom af 28/4 2004 tog proceduren for værdiansættelsen af det overdragne aktiv og den udstedte fordring – og de heraf afledte skattemæssige konsekvenser – imidlertid en noget anden drejning end normalt.

Sagen drejede sig i sin enkelhed om en moders overdragelse af slægtsgården til en søn. Moderen og sønnen havde ved overdragelsen værdiansat gården til 825.000 kr. Den senest kendte offentlige kontantvurdering var på 930.000 kr., og den aftalte købesum svarede følgelig til den offentlige kontantvurdering minus 11 pct. Denne værdiansættelse af ejendommen blev ikke på noget tidspunkt anfægtet under sagens behandling. Købesummen blev berigtiget dels ved overtagelse af indestående lån, opgjort til 413.496 kr., dels ved en kontant udbetaling på 111.504 kr. og dels ved sønnens udstedelse af to sæl-

Offentliggjort d. 1. juni 2004

gerpantebreve på henholdsvis nom. 50.000 kr. og 250.000 kr., i alt 825.000 kr. Sagen drejede sig om værdiansættelsen af disse to sidstnævnte pantebreve.

Moderen opgjorde ejendomsavancen og de genvundne afskrivninger på baggrund af en kursansættelse af de to pantebreve til henholdsvis kurs 60 og kurs 45. Efter de stedlige myndigheders opfattelse måtte kursen på pantebrevene derimod ansættes til kurs 100, hvorfor det følgelig kunne lægges til grund, at den kontante overdragelsessum for ejendommen var 825.000 kr.

Landsskatteretten anså det ikke for godtgjort, at slægtsgårdens værdi var væsentligt lavere end den aftalte købesum på 825.000 kr. På denne baggrund, med udgangspunkt i det af Told- og Skattestyrelsen kvartalsvist udarbejdede tabelmateriale for kursansættelse af private pantebreve og med henvisning til de i pantebrevene aftalte vilkår, herunder særligt vilkår om forrentnings- og afdragsprofil, fandt Landsskatteretten, at de to pantebreve kunne værdiansættes til kurs 94 hhv. kurs 88.

Efter sagens indbringelse for Vestre Landsret blev der udmeldt syn og skøn i sagen. Det blev herved oplyst, at pantebrevenes handelsværdi var kurs 76 hhv. kurs 72. Videre blev oplyst, at den kontante handelsværdi for ejendommen var 745.000 kr. og den prioriterede handelsværdi 798.000 kr. Med en kontantomregnet værdi for ejendommen på 745.000 kr. var der i det allervæsentligste ydet fuldt vederlag for ejendommen, uanset om kursen for de to pantebreve blev fastsat til hhv. kurs 76 og kurs 72.

Vestre Landsret fandt imidlertid ikke anledning til inddrage de nu indhentede oplysninger ved sagens afgørelse.

Landsretten konstaterede således for det første, at den mellem moder og søn aftalte overdragelsessum på 825.000 kr. på intet tidspunkt var anfægtet af skattemyndighederne.

Videre bemærkede landsretten, at Landsskatteretten ved kursfastsættelsen af pantebrevene havde lagt salgsprisen for ejendommen til grund, og i overensstemmelse med bekendtgørelsen om kontantværdiansættelse af overdragelsessummer efter ejendomsavan-

Offentliggjort d. 1. juni 2004

cebeskatningsloven havde taget udgangspunkt i det af Told- og Skattestyrelsen offentliggjorte tabelmateriale. Efter landsrettens opfattelse havde Landsskatteretten i den forbindelse ikke som følge af særlige vilkår i pantebrevene været afskåret fra at fastsætte kursen på grundlag af det af Told- og Skattestyrelsen offentliggjorte tabelmateriale.

Vedrørende det afholdte syn og skøn bemærkede landsretten, at den kurs på pantebrevene, som skønsmanden var nået frem til, var baseret på et skøn over ejendommens handelsværdi, der var lavere end den værdi, som ejendommen faktisk blev handlet til.

På den baggrund og uanset den øvrige bevisførelse havde skatteyderen efter landsrettens opfattelse ikke godtgjort, at Landsskatterettens skøn var forkert eller hvilede på et forkert grundlag. Herefter blev ministeriet frifundet.

Landsrettens forudsætning om, at den mellem moder og søn aftalte overdragelsessum på 825.000 kr. på intet tidspunkt var anfægtet af skattemyndighederne, giver anledning til flere bemærkninger:

For det første ses der ikke at have foreligget enighed mellem skatteyderen og skattemyndighederne om ejendommens værdi, allerede fordi parternes kursansættelse af pantebrevene var væsentlig forskellig.

Dernæst ses skattemyndighederne – efter myndighedernes egen forudsætning om, at kontantværdien for ejendommen var på 825.000 kr. – slet ikke at have haft mulighed for at anfægte værdiansættelsen, da denne værdiansættelse lå indenfor intervallet af den offentlige kontantvurdering plus/minus 15 pct., hvilken værdi skatteyderen havde et retskrav på at anvende.

Det forekommer ikke overbevisende, at en sagkyndig vurdering af fordringernes kursværdi underkendes med henvisning til en værdiansættelse af ejendommen, der ligeledes er forkert. Kursen på pantebrevene afhænger selvsagt af sikkerheden. Desto højere værdi på ejendommen, desto højere værdi på pantebrevene – og omvendt

— o —