

Offentliggjort d. 20. februar 2007

## Værdiansættelse af fast ejendom ved afståelse i hovedaktionærforhold<sup>©</sup>

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

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

Landsskatteretten har ved en kendelse af den 1/12 2006 <sup>(1)</sup> på ny fået forelagt spørgsmålet om værdiansættelse af fast ejendom ved afståelse i hovedaktionærforhold. Kendelsen forstærker tilnærmelsen af værdiansættelsen af fast ejendom til reelle handelsværdier ved overdragelse mellem nærtstående uden for den nære familie.

Medens værdiansættelse af fast ejendom ved overdragelser inden for den nære familie siden 1982 har været normeret af reglerne i cirkulære nr. 185 af 17/12 1982 og den i tilknytning hertil udviklede praksis, jf. navnlig TfS 1984, 418 DEP, har værdiansættelsen ved overdragelser mellem andre nærtstående, herunder særligt i hovedaktionærforhold, bevæget sig i retning af en konkret vurdering af den enkelte ejendom. Den offentlige vurdering er således nu blot et udgangspunkt, der viger, hvor den offentlige vurdering ikke kan anses som et retvisende udtryk for ejendommens handelsværdi.

Med afgørelserne ref. i TfS 2005, 620 VL, samt TfS 2006, 444 LSR, begge omtalt i nærværende spalter, blev det knæsat, at en lang række omstændigheder vil give grundlag for at antage, at den offentlige ejendomsvurdering ikke kan anses som et retvisende udtryk for ejendommens handelsværdi.

---

<sup>1</sup> SKM2007.111.LSR (TfS 2007, 357)

**Offentliggjort d. 20. februar 2007**

Fælles for de to nævnte afgørelser var, at der mindre end et år efter ejendomsoverdragelsen fra selskab til aktionær skete videreoverdragelse af ejendommen til tredjemand til en markant højere pris end vurderingen. At dette forhold indgik i præmisserne er ikke overraskende, da et videresalg til tredjemand kort tid efter erhvervelsen til en pris, der væsentlig afveg fra den offentlige vurdering, allerede i 1987 blev nævnt af Statsskattedirektoratet som en omstændighed, der gav grundlag for at fravige den offentlige vurdering som værdiansættelsesnorm. Selv efter cirkulære nr. 185 af 17/11 1982 vil en arveudlægsmodtagers videresalg af en ejendom inden indgivelsen af boopgørelsen give grundlag for at fravige cirkulærets værdiansættelsesregler.

Herudover var der i Tfs 2005, 620 VL og Tfs 2006, 444 LSR peget på en række konkrete faktorer, der indikerede, at handelsværdien for ejendommen oversteg den offentlige vurdering væsentligt.

Med Landsskatterettens kendelse af den 1/12 2006 om klage over et bindende lignings-svar rejstes spørgsmålet, om der er grundlag for at fravige den offentlige vurdering som værdiansættelsesnorm, uanset at der ikke er sket et efterfølgende salg af ejendommen til tredjemand.

Sagen drejede sig om et påtænkt salg af en ejerlejlighed fra et selskab til hovedanpartshaverens datter. Selskabet havde købt ejerlejligheden i 1998 for 850.000 kr., og lejligheden havde siden da været udlejet til hovedanpartshaverens datter. Der var siden hen udført forbedringer på lejligheden, således at selskabets anskaffelsessum var opgjort til en kostpris på 1,16 mio. kr.

Ved en anmodning af 7/11 2005 forespurgte parterne, om den seneste offentlige vurdering kunne anses som handelsværdien ved en overdragelse af lejligheden fra selskabet til hovedanpartshaverens datter. Ejendomsværdien pr. 1/10 2004 var 1,2 mio. kr., medens ejendomsværdien pr. 1/10 2005 var på 1,6 mio. kr.

SKAT tilkendegav i ligningssvaret, at den offentlige vurdering pr. 1/10 2004 ikke kunne anses som handelsværdien, henset til, at en lejlighed af samme størrelse, der var vurderet

**Offentliggjort d. 20. februar 2007**

til samme beløb og beliggende lige under selskabets lejlighed, var solgt for kr. 2.398.000 den 31/7 2005.

Parterne påklagede det bindende ligningssvar til Landsskatteretten, og ønskede herunder en stillingtagen til – som det siges i klagen – “det principielle i, om netop den seneste offentlige ejendomsvurdering skal anvendes som handelsværdi ved en overdragelse af selskabets ejerlejlighed til hovedanpartshaverens datter”.

Landsskatteretten tiltrådte SKATs afgørelse.

Landsskatteretten præciserede i denne forbindelse indledningsvist, at det af SKAT afgivne bindende svar omhandlede den på svartidspunktet senest offentliggjorte ejendomsværdi. Landsskatteretten henviste herved til, at der i præmisserne for SKATs afgørelse bl.a. var henvist til, at ejendomsværdien pr. 1. oktober 2004 på 1,2 mio. ikke ansås at være udtryk for lejlighedens reelle handelsværdi. Det var på denne baggrund Landsskatterettens opfattelse, at det var denne afgørelse, der er grundlaget for rettens stillingtagen, jf. skatteforvaltningslovens § 11.

Landsskatteretten anførte dernæst, at en overdragelse til den senest offentliggjorte ejendomsværdi – in casu ejendomsværdien pr. 1. oktober 2004, 1,2 mio. – ikke kunne anses for overdragelse på armslængdevilkår, jf. ligningslovens § 2. Efter Landsskatterettens opfattelse udgjorde ansættelsen (skal formentlig forstås som værdiansættelsen) således ikke et retvisende udtryk for ejendommens handelsværdi på vurderingstidspunktet, og retten fandt, at der i det konkrete tilfælde var tilstrækkeligt grundlag for at fravige en overdragelse til ejendomsværdien.

Landsskatteretten henviste herved til afgørelserne ref. i TfS 1999, 463 H, TfS 1998, 484 H samt TfS 2005, 620 VL, en praksis som TSS-cirkulære 2000-5 efter Landsskatterettens opfattelse ikke havde ændret. Ligeledes lagde Landsskatteretten vægt på afgørelsen ref. i TfS 2006, 444 LSR, og det i den pågældende gade konstaterede gennemsnitlige salgsprisniveau for ejerlejligheder, herunder salgspriserne i moderejendommen. Landsskatteretten henviste i denne forbindelse til, at ejerlejlighederne beliggende 1. sal th. og

**Offentliggjort d. 20. februar 2007**

3. sal th. var solgt henholdsvis juli 2005 og februar 2006 for henholdsvis 2.398.000 kr. og 2.445.000 kr.

Landsskatterettens kendelse af 1/12 2006 indebærer, at værdiansættelsen af fast ejendom ved overdragelse i bl.a. hovedaktionærforhold er blevet yderligere tilnærmet de faktiske handelsværdier, der – i forhold til den offentlige vurdering – nu må forventes at blive hovedreglen mere end undtagelsen.

— o —