

Offentliggjort på Vidensportalen www.V.dk d. 7. januar 2020

Skærpet beskatning ved forældrekøb[©]

Af advokat (L) Bodil Christiansen, Advokatfirmaet Advotax

og

advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen

www.v.dk

Regeringen har varslet ændringer af de skatteretlige regler for forældrekøb. Af finanslovsaftalen fremgår således, at virksomhedsskatteordningen - forventeligt med virkning fra 2021 - ikke skal kunne anvendes ved forældrekøb.

Lovforslagets forventede indhold

Finanslovsaftalen for 2020 omfatter bl.a. en aftale om ”Afskaffelse af forældrekøb i virksomhedsordningen mv.” Af de uddybende bemærkninger i finanslovsaftalen fremgår videre, at ”...udlejning af bolig til nærtstående ikke kan indgå i virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen”, og at indgrebet navnlig er begrundet i et ønske om at beskære fradragsværdien af renter vedrørende gæld i forbindelse med forældrekøb.

Et grundlæggende princip indenfor skatteretten

Det er et grundlæggende princip i skatteretten, at er der tale om aftaler mellem nærtstående, herunder forældre og børn, vil sådanne aftaler med rette kunne blive mødt med en kritisk holdning fra skattemyndighederne ud fra det synspunkt, at det ikke skal være muligt at opnå særlige skattemæssige fordele via sådanne aftaler. Den grundlæggende betingelse for skattemæssig anerkendelse af en aftale mellem nærtstående er, at aftalen skal være indgået på samme vilkår, som var der tale om aftaler mellem fremmede og uafhængige parter.

Offentliggjort på Vidensportalen www.V.dk d. 7. januar 2020

Folketinget står her over for en udfordring for så vidt det ikke er intentionen at udforme reglerne således, at der udløses en negativ særbehandling ved udlejning på markedsvilkår til børn og dermed på samme vilkår som ved udlejning til en fremmed.

Det kan på den anden side selvsagt virke stødende, hvis forældre opnår en skattemæssig lempelse, hvis formålet med forældre købet ikke er udtryk for en erhvervmæssig begrundet disposition. Hvis dette imidlertid er kriteriet, vil nægtelse af anvendelse af virksomhedsskatteordningen imidlertid skulle begrundes med, at dispositionen ikke er erhvervmæssig – og ikke, at der er tale om udlejning til et barn. Ved udlejning fra selskab til aktionærens barn har skattemyndighederne allerede på-nuværende tidspunkt etableret en skærpet beskatning.

En yderlig udfordring er, at et indgreb, der udelukkende sigter mod fuld rentefradragsret i virksomhedsskatteordningen, og som i sin udformning blot udelukker anvendelse af virksomhedsskatteordningen, næppe opfylder de hensigter, der ligger bag: Dels må det på den ene side antages, at udelukkelse af anvendelse af virksomhedsskatteordningen kan udløse uventede betydelige skatter. Dels må det på den anden side antages, at en regel, der blot udelukker anvendelse af virksomhedsskatteordningen, ikke lukker de helt store ”skattemæssige huller”.

Udelukkelse af anvendelse af virksomhedsskatteordningen

Med finanslovsaftalen må et kommende lovforslag forventes at indebære, at renter vedrørende en forældre købsbolig ikke længere kan fradrages med maksimal skattemæssig virkning. Dette skal – så vidt det ses – gennemføres ved at udelukke muligheden for at anvende virksomhedsskatteordningen ved forældre køb.

Reduktion af rentefradragsretten

Som påpeget af Lars Nielsen i Jyllands-Posten den 4. december 2019 vil denne ændring næppe få den helt store betydning som følge af det meget lave renteniveau.

Offentliggjort på Vidensportalen www.V.dk d. 7. januar 2020

Ganske vist kan forældrene, der ejer en forældre købslejlighed udenfor virksomhedsskatteordningen, ikke direkte modregne renteudgifterne vedrørende forældre købslejligheden i lejeindtægten fra barnet. Men den reducerede skatteværdi af renteudgifterne vil dog fortsat medføre en - omend mindre - skattereduktion.

Store afledede konsekvenser

Som ligeledes omtalt af Lars Nielsen i Jyllands-Posten den 5. december 2019 vil der måske kunne blive tale om en betydelig skatteregning til forældrene, hvis en forældre købslejlighed, som allerede er placeret i virksomhedsskatteordningen, nu skal ud af virksomhedsskatteordningen. Etableres der ikke nogen særregel herfor eller en overgangsregel, vil der kunne blive tale om en betydelig skat, der nok særligt vil ramme den mindre erhvervsdrivende, der før købet af forældre købslejligheden har anvendt virksomhedsskatteordningen ved beskatningen af sine erhvervsindkomster i øvrigt, og derfor lovmæssigt er tvunget til også at anvende virksomhedsskatteordningen på forældre købslejligheden.

Den omtalte, betydelige skat ved overførelse af forældre købslejligheden fra virksomhedsskatteordningen til den private sfære skyldes en særlige regel om, at der ved overgang af en fast ejendom med tilhørende prioritetsgæld fra virksomhedsskatteordningen til virksomhedsejeren skal foretages en for mange uventet skatteopgørelse.

Den særlige regel (bruttometoden) kan illustreres ved følgende eksempel:

Et eksempel på konsekvenserne af ”brutto-metoden”

Hvis en lejlighed til en værdi på 3,5 mio. kr. med påhvilende prioritetsgæld på 3 mio. kr. udgår af virksomhedsskatteordningen, vil mange nok forvente, at der skatteretligt hæves 0,5 mio. kr. i virksomhedsskatteordningen, svarende til friværdien i ejendommen. Og dermed videre, at den heraf følgende efterbeskatning af denne hævning svarer til forskellen mellem personbeskatningen og den betalte á conto skat i virksomhedsskatteordningen.

Offentliggjort på Vidensportalen www.V.dk d. 7. januar 2020

Sådan fungerer det imidlertid ikke: Efter gældende regler vil der her være tale om en hævning på 3,5 mio. kr. svarende til ejendommens bruttoværdi.

Gælden på 3 mio. kr., som ”overtages” af ejeren af virksomheden ved overførsel af ejendommen fra virksomhedsskatteordningen, vil blive anset for et *indskud* i virksomhedsskatteordningen, og kan derfor *ikke* modregnes i hævningen på de 3,5 mio. kr.

Dette skyldes den såkaldte ”bruttometode”, som blev indført i 1992. Herefter kan kun kontante indbetalinger på mellemregningskontoen modregnes i hævninger. Dette gælder følgelig ikke overførsel af et pantebrev. Virksomhedsejerens ”overtagelse” af pantebrevet betragtes derfor som et indskud

Konsekvensen af denne regel kan blive voldsom:

I ovennævnte eksempel skal der ske efterbeskatning svarende til personbeskatning af hævningen på 3,5 mio. kr. reduceret med den betalte virksomhedsskat. Og når henses til, at der i eksemplet er tale om en hævning på 3,5 mio. kr. med deraf følgende topskat, vil der kunne blive tale om en skat som følge af hævningen på mere end 1 mio. kr. – selv om der overføres en ejendom med en friværdi på kun ½ mio. kr. Som en yderligere konsekvens kan bemærkes, at hvis den erhvervsdrivende tillige modtager folkepension vil hævningen blive anset for erhvervsindkomst, der indebærer, at årets modtagne folkepension skal tilbagebetales.

Til overflod bemærkes, at ejendommen, der nu er placeret *udenfor* virksomhedsskatteordningen, fortsat er behæftet med en prioritetsgæld 3 mio. kr. og kan næppe belånes yderligt.

Forældre, der ikke har haft andre erhvervsmæssige aktiviteter i virksomhedsskatteordningen og udelukkende er indtrådt i ordningen med et forældrekøb og derfor ikke har noget nævneværdigt opsparet overskud – eller noget overskud overhovedet - i ordningen, vil slippe væsentligt billigere, da det opsparede overskud så at sige er et loft over beskatningen. Virksomhedsskatteordningen kan med andre ord afvikles med en for-

Offentliggjort på Vidensportalen www.V.dk d. 7. januar 2020

holdsvis lav beskatning. Dette understøttes endvidere af, at ejendommen kan udtages til den oprindelige værdi, som lejligheden er indskudt til i virksomhedsskatteordningen.

Den mindre erhvervsdrivende, eksempelvis tømrermester, murermester eller husmand, der har foretaget en opsparing gennem mange år i virksomhedsskatteordningen, men som dog ikke har haft de fornødne midler til at indfri gælden i ejendommen, og som følgelig må udtage ejendommen med en betydelig gæld, vil kunne blive ramt fuldt ud som vist i ovennævnte eksempel. Her vil der kunne blive tale om, at en mangeårig pensionsopsparing forsvinder som dug for solen.

Den mere velhavende erhvervsdrivende, der har købt ejendommen kontant i virksomhedsskatteordningen, dvs. betalt kontant med opsparet overskud, som følge af et betydelig opsparet overskud i virksomhedsskatteordningen, vil ligeledes slippe forholdsvis billigt. Denne person kan optage et lån udenfor virksomhedsskatteordningen på 3 mio. kr. og indbetale dette kontant til virksomhedsskatteordningen. Derved vil denne velhavende virksomhedsejer kun skulle efterbeskattes af en hævning på 0,5 mio. kr. Endvidere vil denne person efterfølgende kunne belåne ejendommen udenfor virksomhedsskatteordningen, og eksempelvis prioritere ejendommen med et lån på nævnte 3 mio. kr.

Denne skævhed i beskatningen kan undgås på flere måder. Eksempelvis kunne der indføres en særregel om, at udgår en lejlighed af virksomhedsskatteordningen som følge af, at der er tale om forældre køb, kan der anvendes en nettometode. En sådan regel må dog omvendt forventes at medføre det utilsigtede, at ejendommen – om muligt - prioriteres maksimalt i virksomhedsskatteordningen, før den overføres fra virksomhedsskatteordningen.

Under alle omstændigheder synes der her at være en udfordring af retssikkerhedsmæssig karakter for personer, der i tillid til gældende lovgivning har købt en forældre købslejlighed i virksomhedsskatteordningen.

Offentliggjort på Vidensportalen www.V.dk d. 7. januar 2020

Problemer ved en negativ særbehandling

En lovbestemmelse, hvorefter en forældrekøbslejlighed ikke vil være omfattet af virksomhedsskatteordningen med den begrundelse, der er tale om udlejning til et barn, rejser en række udfordringer for lovgiver:

Personkredsen kan være vanskelig at definere. I flæng kan nævnes følgende problemstillinger: Skal reglen ikke kun omfatte egne – men tillige gælde samleverens børn? Skal reglerne omfattet det omvendte forældrekøb, hvor der i dag gælder særlige regler. Og hvad med tilfælde, hvor landmanden bebor en aftægtsbolig efter barnets overtagelse af den fædrene gård.

Endvidere må forudses en række ”børnebytningsager”, således at forstå, at to naboer hver især udlejer en lejlighed til naboens barn.

Hertil kommer nogle vanskelige problemstillinger: Hvad gælder eksempelvis for en lejlighed, der i en periode har været udlejet til fremmed, og herefter udlejes til barnet, og efterfølgende igen udlejes til en fremmed. Her skal lejligheden i første omgang – efter loven tvangsmæssigt for erhvervsdrivende, der i forvejen anvender virksomhedsskatteordningen – være omfattet af virksomhedsskatteordningen. Dernæst skal lejligheden efter de kommende regler ud af virksomhedsskatteordningen i den periode, hvor barnet bebor lejligheden, og igen – tvangsmæssigt – ind i virksomhedsskatteordningen, når barnet fraflytter lejligheden. Og samme problemstilling opstår i tilfælde, hvor et barn etablerer et samlivsforhold med en lejer i en ejendom tilhørende barnets forældre, og samlivsforholdet ophører måske kort tid efter.

Behov for lovregulering

En lovændring på området kan ganske vist være tiltrængt. Det kan ikke afvises, at boligmarkedet er udsat for en skævvridning som følge af forældrekøb. Men også andre regler bør måske justeres.

Offentliggjort på Vidensportalen www.V.dk d. 7. januar 2020

Efter gældende regler er der mulighed for at overdrage forældrekøbslejligheden samt andre ejendomme til barnet til seneste ejendomsvurdering minus 15 pct., jf. herved værdiansættelsescirkulæret fra 1982.

Det er ikke sjældent set, at forældrene sælger forældrekøbslejligheden til barnet i god tid, før barnet har færdiggjort sine studier. Ofte kan denne overdragelse finde sted til en forholdsvis lav pris, nemlig seneste ejendomsvurdering minus 15 % i henhold til værdiansættelsescirkulæret fra 1982.

Efterfølgende kan barnet afstå lejligheden til en ekstern køber til handelsværdien og dermed en ofte langt højere pris. Realiteten er her, at den værdistigning, der er konstateret i forældrenes ejertid, ender som en ikke ubetydelig skattefri kapitalgevinst hos barnet.

Denne trafik kan, som antydnet, også anvendes, selv om der ikke er tale om en traditionel forældrekøbslejlighed, men som udgangspunkt for en hvilken som helst fast ejendom.

Det skal fremhæves, at værdiansættelsescirkulæret har haft en betydelig berettigelse derved, at værdiansættelsescirkulæret har understøttet retssikkerhed i kraft af forudsigelighed. Men netop denne regel har særligt i de seneste år har givet anledning til overførsel af meget store skattefri beløb indenfor den nærmeste familie som følge af, at seneste – nu efterhånden gamle - ejendomsvurdering i dag er ude af trit med de virkelige handelsværdier

Det kan illustreres med følgende afgørelse fra Landsskatteretten i 2018, der dog ikke drejede sig om en forældrekøbslejlighed, men hvor det anvendte princip i hvert fald siden 2007 også har været anvendt i tilknytning til forældrekøbslejligheder.

SKM2018.551.LSR

Den konkrete sag drejede sig om en bedstefader, der ved et skøde af 17. december 2015 havde overdraget en ejendom til henholdsvis to børn og to børnebørn i fællesskab. Kø-

Offentliggjort på Vidensportalen www.V.dk d. 7. januar 2020

besummen var aftalt til 32,3 mio. kr. svarende til den offentlige vurdering på 38.000.000 kr. minus 15 pct.

Bedstefaderen havde købt ejendommen 3 måneder i forvejen for 61,75 mio. kr. Ved videresalget af ejendommen til børnene og børnebørnene for de 32,3 mio. kr., realiserede bedstefaderen derfor et skattemæssigt tab på fast ejendom på knap 30 mio. kr. - som bedstefaderen fradrog fuldt ud i en skattepligtig fortjeneste på knap 122 mio. kr. fra salg af en anden ejendom.

Reglen medførte således i denne sag ikke alene, at ejendommen overgik til børnene til en markant lav pris. Men også at bedstefaderen opnåede et skattemæssigt fradrag på ca. 30 mio. kr., som blev modregnet i en gevinst på en anden ejendom.

Helt tilbage i 2007 accepterede Landsskatteretten, at forældre ved overdragelse af en ejendom til børn kunne anvende en pris svarende til seneste ejendomsvurdering minus 15 pct. - uanset at forældrene havde erhvervet ejendommen kort tid forinden til en langt højere pris.

Skattemyndighederne valgte, trods denne praksis i Landsskatteretten, at anfægte den anvendte overdragelsespris i sagen fra 2018.

Landsskatteretten fastholdt imidlertid sin praksis, og gav bedstefaderen medhold i, at ejendommen kunne overdrages til de 32,3 mio. kr. - uanset at samme ejendom var anskaffet kort tid forinden til 61,75 mio. kr.

Skatteministeriet har dog siden indbragt sagen for domstolene, der endnu ikke har truffet afgørelse i sagen.

Havde Landsskatteretten fulgt Retssikkerhedsudvalgets anbefaling fra 1994, hvor vi foreslog – summarisk formuleret - at seneste ejendomsvurdering *kun* kunne anvendes, hvis skatteyderen ikke havde kendskab til handelsværdien, ville ovennævnte transaktion ikke kunne gennemføres. I ovennævnte sag havde skatteyderen netop kendskab til handelsværdien, da han kort tid forinden havde købt ejendommen på markedsvilkår.

Offentliggjort på Vidensportalen www.V.dk d. 7. januar 2020

Sagens endelig udfald kendes dog endnu ikke, da skattemyndighederne har indbragt sagen for domstolene

Retssikkerhedsudvalgets anbefaling er imidlertid givetvis ikke tilstrækkelig i dag, hvor de gældende ejendomsvurderinger er aldrende, og det samtidig kan konstateres, at drejer det sig om ejendomme erhvervet for mange år siden, vælger nogle skatteydere - forståeligt nok - at holde sig i "forsætlig uvidenhed" og undlader at foretage en vurdering forud for en overdragelse af frygt for, at ovennævnte anbefaling fra Retssikkerhedsudvalget pludseligt kunne dukke op som et moment.

Her er der kun én vej frem ved simpelthen at ophæve værdiansættelsescirkulæret eller endnu bedre ud fra en retssikkerhedsmæssig betragtning at suspendere reglen, indtil der er bedre harmoni mellem handelsværdier og seneste ejendomsvurderinger.

— o —