

Lovforslag nr. L 211. Fremsat den 17. februar-1988 af Stavad (S), Helen Beim (S), Erling Christensen (S), Pia Gjellerup (S), J.K. Hansen (S), Jytte Hilden (S) og Lykketoft (S)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom

### § 1

I lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 504 af 26. september 1984, som senest ændret ved lov nr. 227 af 22. april 1987, foretages følgende ændringer:

**1. I § 1, stk. 3, indsættes som 2. punktum:**

»Ejendommens værdi i handel og vandel opgøres efter reglerne i § 3.«

**2. I § 3, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »gave eller arveforskud,« ordene: »eller ved overdragelse mellem nært beslægtede, mellem et selskab og dets hovedaktionær eller mellem andre parter, der ikke er hinanden uafhængige«.**

**3. I § 3, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »gave eller arveforskud,« ordene: »eller ved overdragelse mellem nært beslægtede, mellem et selskab og dets hovedaktionær eller mellem andre parter, der ikke er hinanden uafhængige«.**

**4. I § 3 indsættes efter stk. 2 som nye stykker:**

»Stk. 3. En værdiansættelse, som ikke afviger mere end 15 pct. fra den seneste almindelige ejendomsvurdering, eventuelt reguleret efter vurderingslovens § 2 A, eller fra en årsvurdering eller en omvurdering som nævnt i vurderingslovens § 4, vil i almindelighed kunne god-

kendes som afståelsessum.

*Stk. 4.* Kan de skattemyndigheder ikke godkende en ejendoms anskaffelsessum eller afståelsessum, kan de lade ejendommen vurdere af to personer udmeldt efter stk. 5. Såfremt de to personer ikke vedtager en fælles vurdering, skal værdien fastsættes til et gennemsnit af de to personers vurdering. Den ved en sådan vurdering fastsatte værdi skal herefter lægges til grund.

*Stk. 5.* Skatteministeren eller den, hvem denne bemyndiger hertil, udpeger den ene person, medens den anden person udmeldes af skifteretten efter reglen i kildeskattelovens § 16, stk. 3.

*Stk. 6.* Udgifterne ved vurderingen betales i første omgang af statskassen. Hvis den fælles vurderingssum, henholdsvis gennemsnittet af de to vurderingssummer, afviger mere end 15 pct. fra den værdi, der er selvangivet, refunderer den skattepligtige vurderingsudgifterne til statskassen.

*Stk. 7.* Skatteministeren fastsætter de nærmere regler for administrationen af stk. 4-6.«

### § 2

Loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende og har virkning for afståelse af fast ejendom, der sker den 17. februar 1988 eller senere.

ålf000000988

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

Handel med fast ejendom vil normalt ikke indeholde skattemæssige problemer i forhold til prisfastsættelsen. Såfremt handelen foregår imellem uafhængige parter, vil de modstridende interesser imellem køber og sælger betyde, at prisen fastsættes til den værdi, som ejendommen har i handel og vandel. I disse situationer vil den pris, som er aftalt imellem køber og sælger, også blive accepteret af skattemyndighederne.

Problemet med den rigtige prisfastsættelse opstår først, såfremt der handles fast ejendom imellem parter, der ikke er uafhængige af hinanden. Der findes situationer, hvor køber og sælger har fælles interesse i enten en høj pris eller en lav pris på ejendommen. I de tilfælde kan skattemyndighederne naturligvis ikke uden videre lægge den aftalte pris til grund for den skattemæssige behandling.

Efter gældende lovgivning skal overdragelse af fast ejendom imellem parter, der *ikke* er uafhængige, altid fastsættes til en pris, der svarer til værdien i handel og vandel. For at undgå usikkerhed om, hvilken værdi der skattemæssigt kan accepteres, har man i ligningsvejledningen udstukket faste retningslinjer herfor.

Af ligningsvejledningen for 1986 under afsnit K.2.2.3. og af ligningsvejledningen for selskaber for 1986 under afsnit SL 2.5.3. fremgår således: »En overdragelse af en fast ejendom til en pris, der ligger inden for  $+ \div 15$  pct. af den senest bekendtgjorte kontantejendomsværdi med årsregulering, vil ikke blive anfægtet skattemæssigt.«

Som udgangspunkt er denne regel udmærket, og i de fleste situationer vil en sådan prisfastsættelse ikke volde problemer. Efterhånden er der dog udviklet en betydelig skattespekulation, som gør det nødvendigt med ændring. Socialdemokratiet har opfordret til ændring af de administrative retningslinier, der findes i ligningsvejledningen, for at imødegå denne spekulation.

Ændringen er fortsat ikke sket. Derfor har Socialdemokratiet set sig nødsaget til at foreslå en lovændring om prisfastsættelsen ved handel med fast ejendom mellem parter, der ikke er hinanden uafhængige.

Viser det sig imidlertid under udvalgsarbejdet muligt at opnå den tilsigtede virkning gennem administrative bestemmelser, er forlagsstillerne åbne over for dette. Dog må det sikres, at en praksisændring ikke senere kan underkendes af domstolene.

Væsentlige eksempler på spekulation og muligheder for spekulation ses i det stigende antal handler mellem hovedaktionær og hovedaktionærsselskab. Ejer hovedaktionæren en fast ejendom, som han ønsker at sælge til sit hovedaktionærsselskab, er han interesseret i den højest mulige pris. I den situation vil man altså vælge at benytte den seneste vurdering med tillæg af 15 pct. Det ses dog i en række situationer, at man i stedet fastsætter en pris, som er 50–100 pct. over den seneste vurdering. Herefter anmoder man om bindende forhåndsbesked for at sikre sig, at skattemyndighederne ikke efterfølgende underkender handelsprisen.

Baggrunden for, at hovedaktionæren er interesseret i den højest mulige pris for ejendommen, er, at han herved kan trække pengene ud af selskabet skattefrit. Fortjenesten på ejendommen er fri for ejendomsavancebeskatning, såfremt ejerperioden er over 7 år. Er der tale om en afskrivningsberettiget bygning, vil en opskruet pris også resultere i et højt afskrivningsgrundlag for selskabet.

Er det derimod selskabet, som ejer en fast ejendom, der sælges til hovedaktionæren, er man interesseret i den lavest mulige pris. Her vælger man den seneste vurdering med fradrag af 15 pct. som handelspris.

Der er flere grunde til, at man i den situation ønsker en lav prisfastsættelse. Er der tale om en afskrivningsberettiget fast ejendom, kan selskabet med en lav pris undvige en beskatning af genvundne afskrivninger. Hovedaktionæren vil endvidere erhverve en fast ejendom til underpris. Herved undviges beskat-

ning hos hovedaktionæren af det beløb, som trækkes ud af selskabet, svarende til forskellen imellem den fastsatte pris og den reelle pris for den faste ejendom i handel og vandel. Denne fortjeneste kan hovedaktionæren senere realisere skattefrit ved salg efter 7 års besiddelse.

Den mest spekulative konstruktion, der kendes, er at lade sit hovedaktionærsselskab, som er næringsdrivende i handel med fast ejendom, bygge og eje hovedaktionærens bolig, som hovedaktionæren i første omgang lejer sig ind i. Efter et par år, hvor ejendommen for længst er blevet vurderet, sælges den til hovedaktionæren til vurderingen fratrukket 15 pct. Det tab, som herved opstår, er fradragsberettiget hos selskabet, da det er næringsdrivende med faste ejendomme. I nogle situationer er det meget store millionbeløb, som hovedaktionærer kan trække ud af selskaberne ved at handle fast ejendom.

Selv om den meget omtalte Illumhandel ikke spekulerede i disse regler, illustrerer den meget godt mulighederne for spekulation i prisfastsættelsen på fast ejendom. Illumbygningen blev ved den seneste offentlige vurdering (årsregulering) vurderet til 334,4 mio. kr. Med et fradrag på 15 pct. kunne hovedaktionærerne købe ejendommen til ca. 285 mio. kr., uden at skattemyndighederne ville anfægte prisfastsættelsen. Nu ønskede personerne bag Illumselskabet i stedet at afhænde bygningen til den højest mulige pris. Efter indhentningen af flere realkreditinstitutters vurderinger fastsættes prisen til 930 mio. kr. Forskellen imellem den lavest mulige pris og den højest mulige pris udgør i dette konkrete eksempel over 600 mio. kr. på en enkelt bygning.

Selv om prisforskelle i den størrelsesorden givetvis er enestående, viser det meget klart behovet for, at skattemyndighederne får adgang til at kræve en konkret offentlig vurdering i konkrete situationer.

#### *Lovforslagets hovedindhold*

Lovforslaget opretholder som hovedregel en prisfastsættelse for handel imellem ikke uafhængige parter på  $\pm$  15 pct. af den seneste offentlige vurdering af den faste ejendom.

For at imødegå en voksende spekulation i disse regler åbnes der mulighed for, at de faste retningslinjer kan fraviges, såfremt skattemyndighederne måtte ønske det.

Lovforslaget fastlægger de retningslinjer, som en konkret vurdering skal behandles efter. Der udpeges to personer, som i fællesskab eller hver for sig fastsætter prisen på den faste ejendom.

Skatteministeren eller den, der kan bemyndiges til det, udpeger den ene person. Her vil det være naturligt at trække på de personer, som allerede har en meget betydelig erfaring fra det offentlige vurderingssystem.

Herudover udpeges en person efter reglen i kildeskattelovens § 16, stk. 3 (skifterettens vurdering af værdiansættelsen af aktiver og passiver i et bo).

Det vil være hensigtsmæssigt at etablere en vurderingsprocedure, hvori to gennemprøvede vurderings-systemer kombineres, i stedet for at etablere nye systemer. Herigennem sikres en så uvildig vurdering af fast ejendom som muligt af trænedede vurderingsmænd med stor erfaring.

Den vurderingssum, som de pågældende vurderingsmænd når frem til, skal herefter lægges til grund for handelen. Kan de to vurderingsmænd ikke nå frem til et fælles grundlag, er det gennemsnittet af de to vurderingssummer, som danner grundlag for handelsprisen. Afviger den således foretagne vurdering mindre end 15 pct. fra den aftalte pris, betales vurderingsomkostningerne af det offentlige. Afviger vurderingssummen mere end 15 pct., afholdes omkostningerne af de handlende parter.

Det kan ikke undgås, at lovforslaget fjerner en sikkerhed i prisfastsættelsen i forhold til den skattemæssige accept. Det er dog vigtigt at fastslå, at denne usikkerhed alene opstår i forhold til handel med fast ejendom imellem parter, som *ikke* er hinanden uafhængige. Ønsker man fuld sikkerhed for, at skattemyndighederne vil acceptere den aftalte pris, kan man benytte sig af reglerne om bindende forhåndsbesked. Den tid, som medgår til at indhente den bindende forhåndsbesked, vil være stort set uproblematisk i de situationer, hvor der handles imellem *ikke* uafhængige parter – typisk imellem hovedaktionær og hovedaktionærsselskab.