

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 hovedaktionærselskab. Ejer hovedaktionæren en fast ejendom, som han ønsker at sælge til sit hovedaktionærselskab, 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-