

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 trænede 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.