

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### 1. Formål

Lovforslaget har til formål at begrænse mulighederne for skatteunddragelse ved overdragelse af fast ejendom mellem parter med interessefællesskab til en pris, der afviger fra ejendommens reelle handelsværdi.

Det i praksis vigtigste eksempel på en sådan skatteunddragelse er overdragelse af en ejendom mellem en hovedaktionær (hovedanpartshaver) og dennes selskab. Hovedaktionæren vil således skattefrit kunne trække midler ud af sit selskab ved at sælge sin ejendom til selskabet til overpris eller ved at købe selskabets ejendom til underpris (maskeret udbytte).

Det er endvidere muligt at undgå beskatning af genvundne afskrivninger eller af en skattepligtig fortjeneste ved salg af en ejendom til underpris. Ved køb til overpris kan køberen opnå et forhøjet afskrivningsgrundlag.

Endelig er det muligt at undgå gaveafgift ved at sælge en ejendom til gavemodtageren til underpris.

Det er derfor af stor betydning, at skattemyndighederne ved overdragelse mellem parter, der har et interessefællesskab, har mulighed for skattemæssigt at tilsidesætte en pris, der ikke svarer til ejendommens reelle handelsværdi.

#### 2. Gældende regler

Det er fast antaget i skatteretten, at skattemyndighederne ved overdragelse af fast ejendom mellem parter, der har et interessefællesskab, skattemæssigt kan tilsidesætte den aftalte pris, hvis denne afviger væsentligt fra ejendommens reelle handelsværdi, dvs. den værdi, som en fornuftig køber må antages at tage i betragtning under hensyntagen til samtlige forhold, når han skal købe ejendommen.

Det er i Ligningsvejledningen anført, at den aftalte pris normalt ikke vil blive anfægtet af skattemyndighederne, hvis prisen (omregnet til kontantværdi) er 15 pct. højere eller lavere end den senest bekendtgjorte ejendomsværdi.

Ordet »normalt« blev første gang medtaget i 1987-udgaven af Ligningsvejledningen. Skattemini-

steren har dog oplyst, at denne tilføjelse blot er en tydeliggørelse af den allerede gældende praksis. Det har således ifølge skatteministeren også tidligere været antaget, at 15 pct.-reglen kan fraviges i tilfælde, hvor den giver anledning til åbenbart urimelige resultater (svar på spørgsmål 2 ad L 211, 1987-88, 1. samling).

Ligningsvejledningen giver ingen vejledning om, under hvilke omstændigheder resultatet må betegnes som åbenbart urimeligt.

#### 3. Kritik af gældende regler

De gældende regler giver parterne mulighed for at fastsætte prisen inden for et meget bredt interval.

Hvis ejendomsværdien f.eks. udgør 1.000.000 kr., kan prisen således fastsættes til et hvilket som helst beløb mellem 850.000 kr. og 1.150.000 kr. Parterne kan inden for dette interval fastsætte prisen til det skattemæssigt gunstigste beløb.

Det højeste beløb er godt 35 pct. højere end det laveste beløb.

Det kan naturligvis godt tænkes, at ejendommens handelsværdi på overdragelsestidspunktet ligger 15 pct. over ejendomsværdien. Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis ejendomspriserne er steget med 15 pct. siden den seneste vurdering eller årsregulering. I så fald er det naturligvis rimeligt, at prisen kan fastsættes til et beløb, der ligger 15 pct. over ejendomsværdien.

Derimod finder forslagsstillerne det helt uacceptabelt, at prisen kan fastsættes 15 pct. *under* ejendomsværdien, hvis handelsværdien ligger 15 pct. *over* ejendomsværdien. Det medfører, at prisen i denne situation kan fastsættes til et beløb, der kun udgør 74 pct. af ejendommens handelsværdi.

Det er derfor forslagsstillernes opfattelse, at der er behov for en betydelig stramning af de gældende regler.

#### 4. Upræcise årsreguleringer

Siden 1981 har der i årene mellem de almindelige vurderinger været foretaget en regulering af ejen-