

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER
Nummer 1363 af 4/3 2019

Hovedaktionærs køb af sommerhus

Højesteret har stadfæstet, at et sommerhus ikke kunne overdrages fra det af eneaktionæren ejede selskab til en værdi på 5,0 mio. kr. svarende til den offentlige ejendomsvurdering. Højesteret godkendte den af Skattestyrelsen skønsmæssigt ansatte handelsværdi på 10 mio. kr.

Armslængdeprincippet (SKM2019.74.HR)

Ved overdragelse af et sommerhus fra et selskab til eneaktionæren gælder armslængdeprincippet i ligningslovens § 2.

Det følger af Den Juridiske Vejledning, at ved bedømmelsen af, om en ejendomshandel mellem interesseforbundne parter er sket i overensstemmelse med armslængdeprincippet, kan der efter administrativ praksis som udgangspunkt lægges vægt på den seneste offentlige ejendomsvurdering. Skattestyrelsen er ikke bundet af denne vurdering, hvis den ikke giver et retvisende udtryk for ejendommens handelsværdi ved salget. Som eksempel herpå henvises til en højesteretsdom fra 2013, hvor en af selskabet ejet lejlighed, der var udlejet til eneaktionærens søn, var vurderet som udlejet, hvilket vil sige en vurdering på 50 % af en normal ejendomsvurdering.

Endvidere er det fast praksis, at hvis en ejendom er ombygget mv. siden den seneste offentlige ejendomsvurdering, er vurderingen heller ikke et retvisende udtryk for ejendommens handelsværdi.

Højesteret udtaler, at det er den part, der gør gældende, at den offentlige ejendomsvurdering ikke giver et retvisende udtryk for handelsværdien, der har bevisbyrden for dette. Højesteret var af den opfattelse, at Skatteministeriet havde løftet bevisbyrden for, at den offentlige ejendomsvurdering ikke var retvisende for handelsværdien og henviser til de grunde, der er anført i dommen fra Østre Landsret.

Af dommen fra Østre Landsret fremgår blandt andet, at:

- Den automatiske vurdering var baseret på såvel salg af sommerhuse, der lå i første række til vandet, som huse med en ikke nær så god beliggenhed
- Konstaterede salgspriser for sommerhuse i første række til vandet, som det her omhandlede, var væsentligt højere end de offentlige ejendomsvurderinger.

Højesteret fandt i øvrigt ikke grundlag for at tilsidesætte den af Skattestyrelsen fastsatte handelsværdi på 10 mio. kr. Denne værdi var fastsat efter en besigtigelse af ejendommen og en sammenligning med faktisk konstaterede salgspriser i området.

Med venlig hilsen

Skatteafdelingen
REVITAX A/S

Ewaldsgade 5
2200 København N
Telefon 3391 2201
Telefax 3391 3801