

Salg af ejendom til under kostpris medførte maskeret udlodning

Byretten i Herning har afsagt en dom (SKM2021.542.BR), der følger op på en allerede kendt praksis, hvor der statueres maskeret udlodning i situationer, hvor en nyopført ejendom sælges til under kostprisen.

Resume af dommen

Selskabet købte en ejendom i 2007. Bygningen på ejendommen blev nedrevet, og i 2008/2009 opførte selskabet et enfamiliehus på grunden. Dette hus blev fra og med den 1. november 2009 udlejet til hovedaktionærens datter og svigersøn. Den 27. oktober 2010 købte hovedaktionæren ejendommen af det af ham ejede selskab, og ejendommen forblev udlejet til datteren og svigersønnen.

Hovedaktionæren købte ejendommen for 11 mio. kr., som ubestridt udgjorde handelsværdien. Selskabets samlede kostpris for ejendommen var 18,6 mio. kr.

Byretten fandt, at selskabets opførelse af ejendommen kun var sket med henblik på, at den skulle tjene til bolig for hovedaktionærens datter og svigersøn eller hovedaktionæren selv.

Hovedaktionæren var derfor med rette blevet beskattet af differencen mellem salgsprisen og kostprisen, jf. gældende praksis.

Kommentar til dommen

Dommen fra byretten følger op på den allerede gældende praksis - de såkaldte guldvandhanesager.

Disse sager er kendetegnet ved, at selskabet afholder udgifter til ombygning eller køb af en ejendom, uden at udgifternes afholdelse modsvares af en tilsvarende værdiforøgelse af ejendomme - deraf navnet guldvandhanesager.

Kun i de situationer, hvor det kan dokumenteres, at selskabets afholdelse af udgifterne er sket i selskabets interesse og ikke i hovedaktionærens interesse, kan der fortsat overdrages til handelsværdien.

Dommen og den allerede gældende praksis understreger, at hovedreglen om, at transaktioner mellem nærtstående altid skal ske til handelsværdien, bliver fraveget i visse situationer. I sådanne tilfælde er det uden betydning, at ejendomsmarkedet har været faldende.

Afsluttende skal det bemærkes, at det er en grundlæggende betingelse for statuering af maskeret udlodning, at der er en sammenhæng mellem opførelsen eller afholdelsen af forbedringsudgifterne på ejendommen og selve salget til hovedaktionæren eller nærtstående.

Hvad skal jeg gøre, hvis jeg vil sælge min ejendom i selskabet til mig selv eller en nærtstående?

Det er en god ide at søge konkret rådgivning i de situationer, hvor du som hovedaktionær ønsker at overdrage en ejendom til dig selv eller en nærtstående.