

Udskriftsdato: 15. december 2025

SKR nr 9179 af 30/04/2008 (Gældende)

Skrivelse om Opgørelse af afskrivningsgrundlaget for investorer i anpartsprojekter

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.,
SKAT, j.nr. 08-063146

Skrivelse om Opgørelse af afskrivningsgrundlaget for investorer i anpartsprojekter

1. Baggrund

Spørgsmålet om, hvilke udgifter der kan indgå i anskaffelsessummen ved opgørelsen af investorernes afskrivningsgrundlag i anpartsprojekterne, er af stor praktisk betydning, og der er i de seneste år blevet afsagt en del afgørelser på området. Da investorerne i anpartsprojekter typisk har et ønske om at udskyde deres skattebetaling i størst muligt omfang, har de en interesse i, at deres afskrivningsgrundlag opgøres til så stort et beløb som muligt. Dette har medført et pres fra udbyderne og investorerne for, at så mange udgifter som muligt medregnes i afskrivningsgrundlaget, hvorfor de skatteansættende myndigheder i betydeligt omfang har efterprøvet anpartshavernes selvangivne afskrivningsgrundlag.

I dansk skatteret gælder der en grundlæggende sondring mellem på den ene side udgifter, der kan afskrives eller fradrages, og på den anden side ikke-fradragsberettigede etableringsudgifter.

De udgifter, der ikke kan indgå i afskrivningsgrundlaget, behandles skattemæssigt som ikke-fradragsberettigede etableringsudgifter, medmindre de pågældende udgifter er omfattet af særlige lovregler, hvilket som regel ikke er tilfældet.

Man kan skelne mellem på den ene side anpartsprojekter, hvor udbyder videresælger det afskrivningsberettigede aktiv efter selv at have været ejer i en periode af en vis længde og på den anden side anpartsprojekter, hvor udbyder indgår en betinget købsaftale vedrørende det afskrivningsberettigede aktiv, og aftalen er betinget af, at der fremskaffes et tilstrækkeligt antal kommanditister.

For så vidt angår den førstnævnte type anpartsprojekter, er der tale om egentlige videresalgs-situationer. Det er karakteristisk for projekter af denne type, at investorernes samlede anskaffelsespris for anparterne overstiger udbyders købspris for ejendommen. Dette hænger bl.a. sammen med, at udbyder afholder udgifter til at indrette anpartsprojektet og til at fremskaffe kredsen af anpartshavere. Der er her behov for at tage stilling til, i hvor vid en udstrækning de udgifter, som udbyder afholder i perioden forud for salget af anparter, kan "vælt" over på investorerne. Et særligt problem opstår, når udbyder og investor benævner en del af forskellen mellem udbyders købspris og investors anskaffelsessum, som en værdistigning. I flere sager har skatteyderne repræsentanter gjort gældende, at den enkelte investors afskrivningsgrundlag er dennes anskaffelsessum for anparterne, som aftalt mellem investor og udbyder af anpartsprojektet.

Baggrunden for denne meddelelse er således bl.a. den usikkerhed, der er knyttet til, hvorledes forskellen mellem udbyders købspris og investors anskaffelsessum for anparterne, skattemæssigt skal behandles. Usikkerheden består konkret i, hvad denne forskel kan indeholde af udgifter samt den omstændighed, at parterne reelt kan camouflere udgifter, der normalt ikke kan henføres til afskrivningsgrundlaget, ved at kalde dem en værdistigning.

Meddelelsen vil endvidere behandle spørgsmålet om den eventuelle betydning, som to nyligt afsagte højesteretsdomme angående ligningslovens § 8 J, har for opgørelsen af afskrivningsgrundlaget for anpartshavere. Ligningslovens § 8 J indeholder en særlig hjemmel til at foretage fradrag for revisor- og advokatudgifter.

2. Kommanditisters afskrivning

Som altovervejende hovedregel er anpartsprojekter organiseret som kommanditselskaber. Grunden til, at denne organisationsform foretrækkes frem for interessentskaber, er, at kommanditisterne kun hæfter begrænset for virksomhedens forpligtelser.

Et kommanditselskab er selskabsretligt en juridisk person med retsevne, og et kommanditselskab kan f.eks. tinglyses som ejer af en fast ejendom. Derimod er et kommanditselskab ikke et selvstændigt skatte-

subjekt. Det betyder, at de enkelte kommanditister beskattes af deres andel af virksomhedens indtjening, ligesom de ejer en ideel andel af virksomhedens aktiver og passiver. Man taler i den forbindelse om, at et kommanditselskab er skattemæssigt transparent, og at der sker deltagerbeskatning af kommanditisterne.

Hvis et kommanditselskab f.eks. har erhvervet en afskrivningsberettiget fast ejendom for 10.000.000 kr., og der er 10 kommanditister, der hver ejer en tiendedel af virksomheden, har hver kommanditist et afskrivningsgrundlag på 1.000.000 kr.

3. Lovgrundlag

I løbet af 1990'erne ændrede markedet for anpartsinvesteringer sig således, at fast ejendom afløste skibe og løsøre som det foretrukne investeringsobjekt. Det er derfor af særlig betydning at beskrive, hvorledes afskrivningsgrundlaget skal opgøres i forbindelse med investering i fast ejendom. Det skal dog understreges, at problemstillingen vedrørende opgørelse af investorernes afskrivningsgrundlag i anpartsprojekter er af generel karakter.

Det følger af afskrivningslovens § 45, stk. 1, at afskrivninger foretages på grundlag af den kontantomregnede anskaffelsessum. Hver bygning afskrives for sig, jf. afskrivningslovens § 14, stk. 1.

Der er ikke i afskrivningsloven taget stilling til, hvorledes anskaffelsessummen skal opgøres.

I bemærkningerne til lovforslaget til den gældende afskrivningslov, L 102, FT 1997-1998, anføres til forslagens § 17:

"Afskrivning sker ifølge bestemmelsen på grundlag af anskaffelsessummen for bygningen m.v. Dette indebærer, at prioritetsomkostninger - herunder kurstab - samt udgift til erhvervelse af byggegrund selvsagt ikke udgør en del af anskaffelsessummen eller en del af forbedringsudgifter, hvorpå der kan afskrives. Dette princip fremgår direkte af den gældende lovs § 29 B, men er ved forslaget ikke fundet nødvendigt at medtage i lovteksten."

Bemærkningerne til afskrivningslovens § 45, indeholder ikke fortolkningsbidrag med hensyn til, hvorledes anskaffelsessummen nærmere skal opgøres.

4. Formidlingssalg eller videresalg

Advokat Tommy V. Christiansen har flere artikler, bl.a. i TfS 2007, 457 og i en kommentar i Juridisk Ugebrev, givet udtryk for det synspunkt, at det er afgørende for, om en udgift kan lægges til investorernes afskrivningsgrundlag, om der er tale om formidlingssalg eller videresalg.

Ved formidlingssalg forstår Tommy V. Christiansen den situation, at den oprindelige ejer sælger ejendommen direkte til investorerne, således at udbyder på intet tidspunkt har ejet ejendommen. Tommy V. Christiansen anfører, at sælgers salgssum svarer til investors købesum for ejendommen, og at der således er harmoni mellem salgssummen og den direkte købesum. Det honorar, som udbyderen modtager for at tilrettelægge projektet, må herefter bedømmes selvstændigt i skatteretlig henseende.

Er der ikke tale om formidlingssalg, men er situationen den, at udbyderen køber ejendommen og efterfølgende videresælger den, er udgangspunktet - efter Tommy V. Christiansens opfattelse - at udbyderens salgssum for ejendommen svarer til købers anskaffelsessum. De udgifter, som udbyderen har afholdt, er som udgangspunkt investorerne uvedkommende. Det er Tommy V. Christiansens opfattelse, at der her er tale om køb af "brugte anparter", således at forstå, at der købes anparter, hvor de helt fundamentale skatteretlige periodiseringsprincipper gælder. Der kan derfor ikke blive tale om, at henføre udgifter afholdt af sælger forud for overdragelsen til køber, hvad enten der er tale om fradragsberettigede eller ikke fradragsberettigede udgifter.

Efter SKATs opfattelse har sondringen mellem formidlingssalg og videresalg under alle omstændigheder den betydning, at der opstår særlige problemer i forbindelse med den skattemæssige behandling af udbyderhonorar m.v., når der er tale om videresalg. Af hensyn til systematikken vil de afgørelser, der vedrører formidlingssalg og de afgørelser, der vedrører videresalg, derfor blive omtalt hver for sig.

5. Praksis

I de senere år er det afsagt en del afgørelser, der vedrører opgørelse af afskrivningsgrundlaget for investorer i anpartsprojekter. Afgørelserne gennemgås i det følgende:

5.1 Udbyderhonorar m.v.

Det spørgsmål, der har været aktuelt i flest sager, er, om et såkaldt udbyderhonorar kan tillægges afskrivningshonorar. Ved udbyderhonorar forstås et beløb, som udbyder af et investeringsprojekt opkræver hos investorerne som betaling for tilrettelæggelse af projektet og den knowhow, der ligger til grund herfor. Spørgsmålet omhandles i de sager, der refereres nedenfor. Så vidt det kan bedømmes ud fra sagsreferaterne, er det fælles for afgørelserne, at der i alle tilfælde er tale om situationer, hvor kommanditisterne enten erhverver det afskrivningsberettigede aktiv direkte fra den oprindelige ejer - således at udbyder kun optræder som formidler - eller udbyder kun ejer anparterne i kort tid før de sælges videre til investorerne.

Hvor der er tale om egentlige videresalg, opstår der særlige problemer i forbindelse med den skattemæssige behandling af udbyderhonorar, jf. ovenfor under afsnit 4. Disse problemstillinger behandles i afsnit 5.2.

SKM2004.25.LR

I forbindelse med videresalget af en ejendom til investorerne opkrævede udbyderen et beløb, benævnt "udbyderhonorar". Det var om dette honorar oplyst, at udbyderen oppebar et formidlings- og rådgivningshonorar på ca. 3,2 pct. af ejendommens overdragelsessum ekskl. moms, og at udbyderhonoraret især omfattede formidling af køb af ejendomme, udarbejdelse af prospektmateriale, herunder udarbejdelse af budgetter samt finansiering af ejendommene. Der havde ikke været afholdt salær til en ejendomsmægler, da udbyderen alene havde forestået formidlingen af salget mellem den tidligere ejer og kommanditselskabet. Det var ikke muligt nøjagtigt at opgøre, hvilken del af udbyderhonoraret der vedrører levering af de tre ydelser (formidling af køb af ejendomme, udarbejdelse af prospektmateriale og finansiering). Ligningsrådet fandt, at alene den del af honoraret, der vedrørte formidling af salget - og som derfor kunne sidestilles med et ejendomsmæglerhonorar - kunne medregnes ved opgørelsen af den afskrivningsberettigede anskaffelsessum.

SKM2004.182.LSR

Udbyderen af et ejendomsinvesteringsprojekt beregnede sig et honorar på 5 pct. af skødesummen til dækning af omkostninger til projektudarbejdelse, ansvarsforsikring samt avance. Ved selvangivelsen anså investorerne 95 pct. af det beregnede beløb som afskrivningsberettiget anskaffelsessum for ejendommen. Projektet var ifølge sagsfremstillingen opbygget på en sådan måde, at udbyderen formidlede salget af ejendommen fra sælger til køberne.

Landsskatteretten afviste med følgende begrundelse, at det omhandlede honorar kunne medregnes til afskrivningsgrundlaget:

"Udbydernes avance ved salget af kommanditanparterne kan ikke anses for et mæglersalær, der kan tillægges anskaffelsessummen for ejendommen. Udbyderens virksomhed kan ikke anses for en ejendomsmæglervirksomhed, og udgiften knytter sig ikke til købet af ejendommen på samme måde som et mægler-salær. Uanset, at udbyderens arbejde og udgiften i forbindelse med sammensætningen af det konkrete projekt er begrænset, fordi projektsammensætningen er systematiseret og bygger på et standardiseret koncept, anses honoraret at dække udbyderens tilrettelæggelse af det samlede projekt og den knowhow, der ligger til grund for tilrettelæggelsen. Udbyderens honorar på 5 % af ejendommens købesum til dækning af omkostninger til prospektudarbejdelse, ansvarsforsikring og avance er derfor i det hele en etableringsudgift, der ikke kan medregnes i afskrivningsgrundlaget for ejendommen eller fradrages ved indkomstopgørelsen."

Over for Landsskatteretten gjorde klageren subsidiært gældende, at det pågældende honorar kunne fradrages efter ligningslovens § 8 I, der vedrører fradrag for undersøgelser af nye markeder, som den

skattepligtige selv har afholdt. Dette afviste Landsskatteretten med henvisning til, at den skattepligtige havde anskaffet et færdigt projekt, og derfor ikke selv har afholdt udgifter omfattet af ligningslovens § 8 I.

SKM2005.450.VLR (appelleret)

Sagen omhandlede et dansk investeringsprojekt vedrørende en hotelejemdom beliggende i England. Sagsøgeren tegnede en kommanditanpart i projektet den 2. december 1997, og den 31. december 1997 erhvervede kommanditselskabet en ubetinget ejendomsret til ejendommen.

	GBP
Stempelomkostninger, 2% af GBP 5.913.750	118.275,00
Valuation Fee	5.158,54
R1, ejendomsberigtigelse	20.500,00
R1, management matters	1.500,00
R1, oversættelseshonorar	273,00
NR Purchase Fee	<u>56.100,00</u>
Samlede omkostninger afregnet af K/S H1 UK	201.807,42
Nettohonorar til G1 DK	<u>299.828,58</u>
Samlede handelsomkostninger	501.636,00

Sagen er, som det fremgår, indbragt for Højesteret. Der forventes afsagt dom omkring 1. december 2008.

SKM2006.310.VLR

Et interessentskab købte den 23. december 1999 en ejendom for 28 mio. kr. Ved købet var anparterne i interessentskabet ejet af selskabet H2 Ejendomme A/S (udbyder). Ultimo 1999 blev anparterne solgt til 10 interessenter. Den samlede anskaffelsespris for anparterne var 33 mio. kr. Den 23. april 2000 blev der underskrevet et betinget skøde med en købesum på 33 mio. kr., og den 23. maj 2003 blev der underskrevet et endeligt skøde på de vilkår, der fremgik af det betingede skøde. Forskellen mellem anskaffelsesprisen ifølge slutsedlen og skødet skyldes, at udbyder havde aftalt med sælger, at denne skulle betale et beløb på 5 mio. kr. i anvisningsprovision mod, at prisen på ejendommen blev forhøjet tilsvarende. Fakturaer på anvisningsprovision på henholdsvis 4,2 mio. kr. og 800.000 kr. blev udstedt henholdsvis den 28. april 2000 og den 16. juni 2000.

Landsretten lagde til grund, at de 5 mio. kr. var blevet anvendt til dækning af honorar til udbyder og udgifter til finansiering af købesummen m.v., hvorfor beløbet ikke kunne indgå i investorernes afskrivningsgrundlag. Det fandtes ikke at kunne tillægges betydning, at beløbet ifølge skødet indgik som en del af købesummen for ejendommen, da den faktiske fordeling af købesummen fandtes at skulle lægges til grund ved opgørelsen af afskrivningsgrundlaget.

SKM2006.649.VLR

I første halvdel af oktober 1999 købte kommanditselskabet K/S H1 en ejendom for 76.000.000 kr. Ved en tegningsaftale af 27. december 1999 tegnede skatteyderen en anpart på 1/10 af kommanditselska-

bet. Den 3. april 2000 opkrævede udbyder "projektomkostninger, rådgivningshonorar, udbyderhonorar" på 3.990.000 kr. Efter bevisførelsen fandt landsretten at måtte lægge til grund, at honoraret i det væsentligste var betaling for udbyders overordnede strukturering og tilrettelæggelse af projektet med henblik at give de enkelte kommanditister et afkast af deres investering herunder ved en effektiv skatteudnyttelse. Denne omkostning fandtes derfor ikke at kunne indgå i skatteyderens afskrivningsgrundlag, bortset fra en udgift på 1/10 af 26.516 kr. vedrørende berigtigelse af kommanditselskabets køb af ejendommen og en udgift på 1/10 af 16.361 kr. vedrørende honorar til et arkitektfirma for udarbejdelse af tilstandsrapport i forbindelse med ejendomskøbet.

SKM2007.41.ØLR

Skatteyderen A var kommanditist i et 10-mandsprojekt. Den 8. december 1997 købte kommanditselskabet en investeringsejendom. Det kan formentlig udledes af sagsreferatet, at tegningsaftalerne på dette tidspunkt var "kommet på plads".

Forud for købet af ejendommen afholdt kommanditselskabet udgifter til markedsundersøgelser. A nedlagde over for landsretten principalt påstand om, at han ved indkomstopgørelsen for 1997 var berettiget til at fradrage sin forholdsmæssige andel af udgiften i medfør af ligningslovens § 8 I om fradrag for markedsundersøgelser. Subsidiært nedlagde han påstand om, at udgiften blev tillagt afskrivningsgrundlaget.

Landsretten fandt, at udgiften til markedsundersøgelse var en intern omkostning afholdt af det interessentskab, der var udbyder af ejendommen. Deltagerne i det kommanditselskab, der efterfølgende erhvervede ejendommen, kunne derfor ikke fradrage udgiften efter ligningslovens § 8 I. Endvidere kunne udgiften ikke tillægges afskrivningsgrundlaget, da den - modsat sædvanlige handelsomkostninger - ikke fandtes at have nogen tilknytning til selve ejendomsoverdragelsen.

SKM2007.467.LSR

En skatteyder erhvervede den 27. december 2004 anparter i et kommanditselskab. Ved faktura af 24. august 2005 opkrævede udbyderen et honorar på 2.428.700 kr. for sit arbejde i forbindelse med projektet. Landsskatteretten nægtede skatteyderen at medregne sin andel af dette honorar ved opgørelsen af afskrivningsgrundlaget, da udbyders honorar ikke er en udgift, der er knyttet til selve handelen med ejendommen, idet honoraret i det væsentlige anses for at være et honorar til udbyder for den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af projektet.

SKM2007.468.LSR

Skatteyderen ejede i indkomståret 2000-2002 60 anparter i et kommanditselskab, svarende til 10 pct. af kommanditselskabskapitalen. Kommanditselskabets aktiviteter bestod i at eje en ejendom, der var blevet erhvervet ved betinget slutseddel af 14. december 2000 med overtagelse pr. 31. december 2000. Landsskatteretten afviste, at en udbudsprovision til projektudbyder kunne tillægges afskrivningsgrundlaget, idet provisionen i det væsentligste måtte anses for at være et honorar for den overordnede strukturering af projektet og dermed et honorar, der ikke knyttede sig direkte til kommanditselskabets køb af ejendommen.

SKM2008.16.VLR (appelleret)

Den 11. oktober 2000 blev kommanditselskabet K/S H1 stiftet. Ved bindende købstilbud af 10. november 2000 købte kommanditselskabet en ejendom i England for 9.500.000 GBP og modtog skøde den 11. december 2000. Den 15. december 2000 underskrev A en tegningsaftale om køb af 10 anparter i kommanditselskabet. Det blev i forbindelse med købet aftalt, at kommanditanparterne blev erhvervet med tilbagevirkende kraft.

Skatteyderens advokat gjorde over landsretten gældende, at skatteyderens tegning af anparter skal bedømmes som køb af "brugte anparter", idet kommanditselskabet var etableret, og ejendommen var erhvervet, da skatteyderen indtrådte som kommanditist.

Landsretten fandt, at honoraret til udbyderen ikke kunne indgå i afskrivningsgrundlaget. Ligeledes kunne et honorar vedrørende oplysninger om kreditværdighed ikke indgå i afskrivningsgrundlaget, da

der var tale om omkostninger forbundet med finansieringen af ejendommen. Det blev af landsretten lagt til grund, at A - i overensstemmelse med hvad der blev aftalt i tegningsaftalen - havde erhvervet kommanditanparterne med tilbagevirkende kraft til stiftelsen af kommanditselskabet.

Sagen er indbragt for Højesteret, og der forventes afsagt dom i september 2009.

Efter SKATs opfattelse kan det på baggrund af denne gennemgang af afgørelserne konkluderes, at der ifølge fast praksis ikke kan afskrives på udbyderhonorarer og lignende beløb, som udbyder af investeringssprojekter opkræver hos investorerne som betaling for tilrettelæggelse af projektet og den knowhow, der ligger til grund herfor.

5.2 Udbyderhonorar i forbindelse med videresalg

I de 4 nedenfor refererede sager, SKM2003.350.LSR, SKM2007.235.SR, SKM2007.850.SR og SKM2007.944.LSR er der tale om egentlige videresalgssituationer.

SKM2003.350.LSR

Ved slutseddel af 29. december 1994 og betinget skøde af 2. juli 1996 erhvervede et interessentskab en fast ejendom for 17.000.000 kr. Den skatteyder, som sagen vedrørte, erhvervede ved kontrakt af 2. oktober 1996 en interessentskabsandel for 1.850.000 kr. Skatteyderen gjorde over for Landsskatteretten gældende, at han var berettiget til at opgøre sit afskrivningsgrundlag til 1.850.000 kr., da hans købesum for interessentskabsanparten skulle fordeles på interessentskabets aktiver, der udelukkende bestod af den pågældende ejendom. Til støtte herfor henviste han bl.a. til, at det fremgik af Told- og Skattestyrelsens statistikker, at der siden sælgers køb i 1994 og videresalget i 1996, havde været en prisstigning på fast ejendom på ca. 15 pct., hvorfor der ikke var belæg for at anfægte en fortjeneste på 1.500.000 kr., svarende til 8,8 pct. Endvidere gjorde han gældende, at der ikke var hjemmel til at omkvalificere sælgerens bruttoavance til en etableringsudgift for sælgeren. Landsskatteretten fandt ikke grundlag for at give skatteyderen medhold, da retten fandt, at forskellen mellem udbyders købspris og investorernes anskaffelsessum måtte anses for udbyders honorar for tilrettelæggelse af det samlede projekt og den knowhow, der lå til grund for tilrettelæggelsen.

SKM2007.235.SR (påklaget)

Denne sag, hvori der blev anmodet om bindende svar, drejede sig om et kommanditselskab stiftet ultimo 2005. Den 22. december 2005 købte kommanditselskabet en afskrivningsberettiget ejendom i England. Først ca. 8 måneder senere, dvs. i august 2006, blev prospektet vedrørende ejendommen offentliggjort. Ejendommen var med henvisning til en valuarrapport oplyst at være steget med omkring 9 pct. i værdi fra købet frem til december 2006. Det fremgik af sagen, at investorerne ved købet af kommanditanparterne skulle betale nogle "handelsomkostninger". Ifølge prospektet omfattede disse "handelsomkostninger" betaling til "långivere", "juridisk bistand", "offentlige kontorer", "andre professionelle rådgivere", "salgs- og prospekthonorar", "projekthonorar" samt "honorar for formidling af finansiering". Udbyderen anførte om salgs- og prospekthonoraret, at hovedparten af dette beløb kunne henføres til værdistigningen på ejendommen, der som nævnt havde været på 9 pct. på et år, medens restbeløbet udgjorde det egentlige projekthonorar. Udbyderen henviste i den forbindelse til prospektet, hvoraf fremgik, at projekthonoraret var blevet tillagt 1,5 pct. af købesummen ekskl. moms. Baggrunden herfor var, ligeledes ifølge prospektet, at ejendommen var steget i værdi siden købet i 2005 og frem til investorernes tegning i 2006. De 1,5 pct. var fastsat ud fra et forsigtigt skøn, da man på tidspunktet for udarbejdelse af prospektet ikke havde kendskab til den præcise værdistigning. Anmodningen om bindende svar angik spørgsmålet om, hvorvidt en værdistigning på ejendommen på 1,5 pct. i perioden fra den 22. december 2005 til offentliggørelsen af prospektet den 18. august 2006 kunne tillægges det skattemæssige afskrivningsgrundlag for kommanditisterne i kommanditselskabet.

Med henvisning til den ovenfor refererede landsskatteretskendelse, SKM2003.350.LSR, svarede Skatterådet "nej" til, at investorerne ved opgørelsen af deres afskrivningsgrundlag kunne medregne et beløb på

1,5 pct. af købesummen, som investorerne - udover sædvanligt udbyderhonorar - betalte til udbyderne i forbindelse med erhvervelsen af anparterne.

SKM2007.850.SR (påklaget)

Skatterådet blev bl.a. bedt om at tage stilling til, om investorerne i et anpartsprojekt kunne opgøre afskrivningsgrundlaget for en ejendom til 283.804.697 kr. Kommanditselskabet havde selv ved endelig købsaftale af 6. juni 2007 erhvervet den pågældende ejendom for 246.180.000 kr. På tidspunktet for behandlingen af anmodningen om bindende svar (den 25. september 2007) var der endnu ingen af kommanditanparterne, der var blevet solgt.

Skatterådet svarede "nej" til det nævnte spørgsmål, idet der ikke fandtes at være identitet mellem den pris, som investorerne betalte for kommanditanparterne og den pris, de betalte for ejendommen. Der blev herved lagt vægt på, at udbyder som ejer af kommanditselskabet bl.a. tog initiativ til og etablerede kommanditselskabet og investorkredsen, og at udbyder på kommanditselskabets og købernes vegne fremskaffede finansiering af ejendommen og kommanditselskabet. Skatterådet udtalte, at i hvert fald udgifterne hertil efter retspraksis ikke er en del af kommanditisternes anskaffelsessum for ejendommen i relation til ejendomsavancebeskatningsloven og afskrivningsloven, jf. eksempelvis SKM2005.450.VLR og SKM2006.310.VLR. Der blev ved besvarelsen ikke taget stilling til, hvilke omkostninger der kunne indgå i opgørelsen af henholdsvis anskaffelsessummen efter ejendomsavancebeskatningsloven og i ejendommens afskrivningsgrundlag.

Skatterådet bemærkede, at den mellem sælger og køberne aftalte købesum for en ejendom som udgangspunkt er købernes anskaffelsessum i relation afskrivningslovens regler (og i relation til ejendomsavancebeskatningsloven). I den forbindelse anførte Skatterådet, at dette også gælder, når købet af ejendommen sker gennem køb af anparter i et kommanditselskab eller interessentskab, der ejer den pågældende ejendom.

Skatterådet bemærkede endvidere, at det efter rådets opfattelse er uden betydning for den skattemæssige behandling af de nævnte udgifter, om der er tale om en situation, hvor udbyder som formidler har erhvervet en køberet til ejendommen, som først udnyttes af kommanditselskabet, når et tilstrækkeligt antal investorer har tegnet andele, eller om der er tale om en situation, hvor udbyder som her har købt ejendommen, der først på et senere tidspunkt udbydes til salg.

Afgørelserne SKM2003.350.LSR og SKM2007.235.SR forekommer ikke at være fuldt forenelige med SKM2007.850.SR.

I SKM2003.350.LSR antages det uden nogen nærmere begrundelse, at forskellen mellem udbyder købspris og investorerens købspris er honorar for udbyders tilrettelæggelse af det samlede projekt og den know-how, der ligger til grund herfor. Det forekommer ikke umiddelbart indlysende, hvorfor forskellen mellem udbyders købspris og investorerens købspris ikke med lige så stor ret kan anses for at være hel eller delvis videresalgssavance eller - som det under sagen blev gjort gældende - en prisstigning, der var begrundet i de generelle prisstigninger på ejendomsmarkedet.

SKM2003.350.LSR er fra flere sider blevet kritiseret. Bl. a. skriver Ole Bjørn i SR-Skat 2003, s. 342, at han betvivler afgørelsens rigtighed. Han anfører, at Landsskatteretten omkvalificerer en del af sælgers vederlag til en etableringsomkostning for køberen og fremhæver, at enhver købesum, der er højere end sælgers anskaffelsessum, rummer et honorar for tilrettelæggelse af det samlede salg og den knowhow, der ligger til grund for driften af den virksomhed, hos hvem købet finder sted. Ole Bjørn spørger, hvad forskellen egentlig er mellem den situation, der omhandles i afgørelsen, og den helt banale situation, at man køber en PH-lampe til sit skrivebord, og han gør gældende, at det formentlig ville vække almindeligt moro, såfremt skattemyndighederne tilkendegav den opfattelse, at differencen mellem forhandlerens indkøbs- og udsalgspris skulle udgøre en etableringsudgift for den intetanende køber, der havde købt lampen. Som svar på dette spørgsmål anfører han selv, at forskellen naturligvis kan ligge i, at der her

er tale om anskaffelse i forbindelse med selve erhvervsvirksomheden. På den anden side anfører han, at betragtningen imidlertid ikke synes at kunne forklare forskellen, fordi ejendommen også forud har været drevet erhvervsmæssigt, således at der blot er en række nye ejere, der overtager den erhvervsaktivitet, som den hidtidige driftsherre afstår med fortjeneste. Endelig finder Ole Bjørn, at der synes behov for en domstolsprøvelse af de synspunkter, der ligger til grund for afgørelsen.

Med afgørelsen SKM2006.310.VLR, der er refereret ovenfor under afsnit 5.1, kom den domstolsprøvelse af Landsskatterettens synspunkter, som Ole Bjørn efterlyste, jf. ham selv i SR-SKAT 2006, s. 184. Ole Bjørn anfører således i SR-SKAT 2006, s. 184, at det med denne dom må anses for fastslået, at det er med rette, at købesummen i forbindelse med investeringsprojekter opdeles i et beløb, der vedrører aktivet, og den del af vederlaget til sælgeren /udbyderen, der må anses for afholdt i forbindelse med etablering af denne erhvervsvirksomhed.

Skatterådets afgørelse SKM2007.850.SR er på linje med SKM2006.310.VLR, derved at det antages, at investorerne købesum foruden at være betaling for en ideel andel af en ejendom dels bestod i betaling til udbyder for at have tilrettelagt projektet, dels i betaling for øvrige udgifter, der i et eller andet omfang kunne tillægges anskaffelsessummen. Sådan som sagen var blevet forelagt for Skatterådet, var det ikke muligt at tage stilling til, i hvilket omfang de pågældende udgifter kunne tillægges afskrivningsgrundlaget.

Også Tommy V. Christiansen har bestridt rigtigheden af SKM2003.350.LSR. I sin artikel "Beskatning ved køb af brugte anparter" i TfS 2007, 457 anfører han, at Landsskatterettens præmisser i sig selv er uholdbare. Et synspunkt om, at "forskellen mellem udbyderens købspris og investorernes anskaffelsessum måtte anses for udbyders honorar for tilrettelæggelse af det samlede projekt og den knowhow, der lå til grund for tilrettelæggelsen..." er efter Tommy V. Christiansens opfattelse i bedste fald udtryk for en nydannelse i dansk skatteret, hvis denne præmis skal forstås således, at beskatningen af køber afhænger af, hvad sælger har brugt sin fortjeneste til.

Det synspunkt, at investorernes købesum for anparter i investeringsprojekter kan opdeles i et beløb, der vedrører det afskrivningsberettigede aktiv, og et beløb, der udgør vederlag til udbyder for tilrettelæggelse af projektet, lægges tillige til grund i nedenstående afgørelse:

SKM2007.944.LSR

Afgørelsen angik et bindende svar, der var blevet påklaget til Landsskatteretten. Sagen drejede sig om et dansk selskab, der påtænkte at etablere nogle vindmølevirksomheder i Tyskland med driftsklare vindmøller, og som derefter agtede at overdrage vindmølevirksomhederne til nystiftede separate danske kommanditselskaber. Alle etableringsudgifter såsom udgifter til rådgivning og konsulentassistance, afsøgning af finansieringsmuligheder og udgifter til forundersøgelser skulle afholdes af et udbyderselskab forud for overdragelsen til kommanditselskaberne.

Landsskatteretten fandt, at den overdragelsessum, som kommanditselskaberne betalte i forbindelse med overdragelserne, ikke fuldt ud kunne henføres til de overdragne afskrivningsberettigede aktiver. De udgifter, som selskabet forud for overdragelsen afholdt i forbindelse med etablering og udvikling af vindmølevirksomhederne, havde efter Landsskatterettens opfattelse karakter af etableringsomkostninger, og kunne efter Landsskatterettens opfattelse ikke omfattes af kommanditselskabernes, og dermed kommanditisternes anskaffelsessum for vindmøllerne. Endvidere afholdt selskabet udgifter til den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af investeringsprojektet, og disse udgifter kunne heller ikke fradrages eller afskrives af kommanditisterne.

Som følge af, at den aftalte overdragelsessum, som kommanditselskaberne betalte til selskabet, indeholdt udgifter, der ikke kunne henføres til de overdragne afskrivningsberettigede aktiver, var Landsskatteretten enig med Skatterådet i, at der ved opgørelsen af afskrivningsgrundlaget for kommanditisterne skulle foretages en nærmere vurdering af de enkelte udgifter, som den aftalte købesum var sammensat af.

Landsskatteretten foretog herefter en gennemgang og vurdering af de poster, der indgik i kommanditselskabernes anskaffelsessum. De udgifter, som kunne betragtes som etableringsudgifter, herunder udgifter til rådgivning og konsulentassistance, kunne herefter ikke tillægges anskaffelsessummen, mens en række øvrige udgifter til bl.a. vindstudier, tinglysning osv. kunne tillægges anskaffelsessummen på baggrund af praksis.

Efter SKATs opfattelse må det lægges til grund, at de to senest afsagte afgørelser, SKM2007.850.SR og SKM2007.944.LSR i øjeblikket må anses for udtryk for gældende ret, således at investorenes købesum i forbindelse med investeringsprojekter kan opdeles i et beløb, der vedrører aktivet, hvorpå der kan afskrives, og et beløb, der må anses for vederlag til udbyder for tilrettelæggelse af projektet, og hvorpå der ikke kan afskrives.

5.3 Værdistigning

Hvis der er tale om en videresalgssituation, opstår spørgsmålet om, hvorvidt en værdistigning på ejendommen, som er indtruffet i den periode, hvor udbyder har været ejer, skal kunne tillægges afskrivningsgrundlaget.

Spørgsmålet har været aktuelt i SKM2003.350.LSR og SKM2007.235.SR, der begge er omtalt ovenfor.

I SKM2003.350.LSR, havde et interessentskab ved slutseddel af 29. december 1994 og betinget skøde af 2. juli 1996 erhvervet en fast ejendom for 17.000.000 kr. Den skatteyder, som sagen vedrørte, erhvervede ved kontrakt af 2. oktober 1996 en interessentskabsandel for 1.850.000 kr. og gjorde gældende, at han var berettiget til at anse dette beløb som sin afskrivningsberettigede anskaffelsessum. Til støtte herfor henviste han bl.a. til, at det fremgik af Told- og Skattestyrelsens statistikker, at der siden sælgers køb i 1994 og videresalget i 1996, havde været en prisstigning på fast ejendom på ca. 15 pct., hvorfor der ikke var belæg for at anfægte en fortjeneste på 1.500.000 kr., svarende til 8,8 pct. I afgørelsen kommenterede Landsskatteretten ikke direkte dette synspunkt, men udtalte blot, at forskellen mellem udbyders købspris og investorenes anskaffelsessum måtte anses for udbyders honorar for tilrettelæggelse af det samlede projekt og den knowhow, der lå til grund for tilrettelæggelsen.

I SKM2007.235.SR spurgte skatteyderen, om en værdistigning på en ejendom i perioden fra den 22. december 2005 til offentliggørelse af projektet den 18. august 2006 kunne tillægges kommanditisternes afskrivningsgrundlag. I den nævnte periode var ejendommen i henhold til en valuarrapport steget med 9 pct.

Prospektet indeholdt en specifikation af de beløb, der ifølge udbyder indgik i investorenes købesum (dvs. i deres afskrivningsgrundlag). Bl.a. indgik et beløb på 268.200 GBP, der var benævnt "salgs- og projekthonorar". Det blev under sagen gjort gældende, at 157.567 GBP kunne henføres til værdistigning på ejendommen, mens restbeløbet på 141.841 GBP udgjorde det egentlige projekthonorar. Spørgerens advokat bemærkede under sagen, at udbyder ved offentliggørelsen af projektet ikke havde kendskab til den præcise værdistigning, hvorfor man anlagde et forsigtigt skøn på 1,5 pct. af købesummen. Det blev under sagen oplyst, at man ikke ønskede at afskrive på det beløb på 141.841 GBP, der var oplyst at udgøre udbyderhonoraret.

Med henvisning til SKM2003.350.LSR udtalte Skatterådet, at det fulgte af praksis, at hele det beløb på 268.200 GBP, der i salgsprospektet benævnes "salgs- og projekthonorar" skulle anses for betaling til udbyder for tilrettelæggelse af projektet, dvs. et ikke-afskrivningsberettiget udbyderhonorar.

Sagen SKM2007.235.SR er, som det fremgår, blevet indbragt for Landsskatteretten.

Bedømt på grundlag af de afsagte afgørelser, SKM2003.350.LSR og SKM2007.235.SR, er det ikke muligt for investorerne at lægge en dokumenteret værdistigning i udbyders ejerperiode til afskrivningsgrundlaget.

5.4 Videresalgsavance

SKAT har ikke kendskab til afgørelser, hvor det accepteres, at en udbyder, der efter erhvervelsen fra den oprindelige ejer har haft ejerskabet over ejendomme i en periode af en vis længde, kan videresælge ejendommen med en fortjeneste, med den konsekvens, at investorerne kan lade videresalgsavance indgå i afskrivningsgrundlaget. Advokaten har ganske vist gjort synspunktet gældende i sagen SKM2007.850.SR, hvor det var oplyst, at forskellen mellem udbyders købspris for ejendommen og salgsprisen til investorerne bl.a. indeholdt salgsavance, men sådan som sagen var forelagt, kunne der ikke tages stilling til, hvor stort investorernes afskrivningsgrundlag var og dermed heller ikke til, om udbyders videresalgsavance kunne indgå i afskrivningsgrundlaget. Efter SKATs opfattelse er der dog ingen grund til at tro, at det ville blive accepteret, at investorerne lader udbyders videresalgsavance indgå i deres afskrivningsgrundlag, da Skatterådet forkastede det synspunkt, at investorerne uden videre er berettigede til at afskrive på den aftalte anskaffelsessum. Det er endvidere klart, at der så meget desto mindre ikke vil kunne afskrives på udbyders videresalgsavance, når der - som antaget i SKM2003.350.LSR og SKM2007.235.SR - ikke kan afskrives på prisstigningen i udbyders ejertid.

5.5. Udbyderhonorar - konklusioner

Hvor et anpartsprojekt er opbygget på den måde, at udbyder formidler salget mellem den oprindelige ejer og kommanditisterne, kan kommanditisterne ikke medregne udbyders honorar ved opgørelsen af deres afskrivningsgrundlag.

Er der derimod tale om en situation, hvor udbyder, efter at have erhvervet ejendommen fra den oprindelige ejer, videresælger ejendommen til investorerne, vil der skulle foretages en opdeling af det beløb, der angiveligt er investorernes anskaffelsessum. Dette følger af SKM2003.350.LSR, SKM2005.450.VLR, SKM2006.310.VLR og SKM2007.850.SR. Ved opdelingen skal der foretages en nærmere vurdering af, hvad anskaffelsessummen består af, og hvor stor en del heraf, der kan indgå i investorernes afskrivningsgrundlag. Først og fremmest skal den del af anskaffelsessummen, der udgør honorar til udbyder for at have tilrettelagt de samlede projekt, udskilles som en ikke-afskrivningsberettiget etableringsudgift. Den del af anskaffelsessummen, der udgør honorar til ejendomsmægler, berigtigende advokat, skødestempel m.v., kan derimod godt indgå i afskrivningsgrundlaget, jf. nedenfor i afsnit 6.

Hidtil har praksis afvist, jf. SKM2003.350.LSR og SKM2007.235.SR, at en dokumenteret prisstigning på en ejendom i udbyders ejerperiode kan tillægges investorernes afskrivningsgrundlag.

Udbyders videresalgsavance kan næppe indgå i afskrivningsgrundlaget.

En aftale om at anparten i et investeringsprojekt overdrages med tilbagevirkende kraft (godt 2 måneder), således at der sker nytegning, er blevet godkendt af domstolene, jf. SKM2008.16.VLR.

6. Ejendomsmæglerhonorar, stempel- og tinglysningsafgift vedrørende skødet og salær til berigtigende advokat

Når en skatteyder erhverver en afskrivningsberettiget fast ejendom, kan udgifter, der er accessorisk forbundet med handelen, medregnes ved opgørelsen af afskrivningsgrundlaget. Der er således ingen tvivl, om at udgifter til ejendomsmægler, stempel- og tinglysningsafgift og berigtigende advokat i denne situation kan indgå i afskrivningsgrundlaget.

Hvis der ikke er blevet beregnet ejendomsmæglerhonorar, fordi udbyder selv har berigtiget ejendomshandelen, er investorerne i princippet berettiget til at medregne den del af udbyderhonoraret i afskrivningsgrundlaget, der svarer til den skønnede udgift til et ejendomsmæglerhonorar, jf. således SKM2004.25.LR.

Det er en forudsætning for, at en del af honoraret kan tillægges afskrivningsgrundlaget, at der fremlægges oplysninger, der gør det muligt at foretage en opdeling heraf. I SKM2005.450.VLR udtalte retten således:

"Der ses ikke i forbindelse med handlen at være afholdt udgifter til mæglersalær i traditionel forstand, hvorfor en del af honoraret kunne omfatte et honorar, der kan sidestilles hermed. Honoraret må imidlertid

i det væsentligste anses for at være honorar for den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af projektet og dermed et honorar, der ikke knytter sig direkte til kommanditselskabets køb af ejendommen. Da der ikke under sagen er fremlagt eller foretaget en nærmere specifikation eller opdeling af nettohonoraret, er der ikke grundlag for at anse nogen del af honoraret for en udgift, der kan medregnes i afskrivningsgrundlaget."

Efter SKATs opfattelse må det herefter lægges til grund, at en eventuel del af et udbyderhonorar, der kan udskilles som betaling for egentligt ejendomsmæglerarbejde, kan tillægges afskrivningsgrundlaget. Om det er muligt at udskille en del af honoraret må afhænge af de konkrete omstændigheder. Også selv om ejendomsmæglerarbejdet er blevet ydet af et selskab, der er nærtstående til udbyder, må udgiften hertil efter SKATs opfattelse kunne tillægges afskrivningsgrundlaget.

6.1 Accessoriske handelsomkostninger afholdt af udbyder

Ved formidlingssalg optræder udbyder som mellemmand imellem den oprindelige ejer og kommanditselskabet, og udbyder afholder udgifterne til ejendomsmægler, skødestempel og berigtigende advokat m.v. på kommanditisternes vegne. I videresalgssituationen optræder de samme udgifter, men afholdes her af udbyder som ejer.

Det følger af almindelige skatteretlige principper, at en skatteyder alene har fradragsret for udgifter, som han eller hun selv afholder, ligesom det kun er udgifter, som skatteyderen selv afholder, der kan lægges til et eventuelt afskrivningsgrundlag.

Man skulle således umiddelbart forvente, at de udgifter, som udbyder i videresalgssituationen afholder som ejer, ikke kan tillægges investorernes afskrivningsgrundlag.

I SKM2005.450.VLR, SKM2006.310.VLR, SKM2006.649.VLR og SKM2007.944.LSR godkendtes det imidlertid, at investorerne afskrev på udgifter, der accessorisk knyttede sig til ejendomshandelen, selv om investorerne ikke selv erhvervede ejendommen direkte fra den oprindelige ejer, men blot erhvervede anparterne fra udbyder. De pågældende udgifter blev med andre ord afholdt af udbyder.

Efter SKATs opfattelse må denne praksis kunne forklares med, at udbyder antages at afholde de pågældende udgifter på investorernes vegne. Man kan således sige, at videresalgssituationen i relation til opgørelse af investorernes afskrivningsgrundlag sidestilles med formidlingstilfældene.

Det kan endvidere anføres, at udbyder - hvis der er tale om et egentligt videresalg af anparterne - bør kunne videresælge anparterne til en pris, der inkluderer de accessoriske handelsomkostninger med den virkning, at disse omkostninger kan indgå i investorernes afskrivningsgrundlag. Dette kan anses som et modstykke til, at udbyders videresalgshonorar ikke kan indgå i investorernes afskrivningsgrundlag.

Er der tale om en situation, hvor udbyder blot formidler en kontakt mellem den oprindelige ejer og investorerne, er der naturligvis ingen tvivl om, at de nævnte accessoriske udgifter kan indgå i investorernes afskrivningsgrundlag.

7. Udgifter vedrørende finansiering mv.

Ifølge afskrivningslovens §§ 17 og 45 afskrives der på aktivets kontantomregnede anskaffelsessum

I bemærkningerne til lovforslaget til den gældende afskrivningslov, L 102, FT 1997-1998, anføres til forslaget § 17:

"Afskrivning sker ifølge bestemmelsen på grundlag af anskaffelsessummen for bygningen m.v. Dette indebærer, at prioritetsomkostninger - herunder kurstab - samt udgift til erhvervelse af byggegrund selvsagt ikke udgør en del af anskaffelsessummen eller en del af forbedringsudgifter, hvorpå der kan afskrives. Dette princip fremgår direkte af den gældende lovs § 29 B, men er ved forslaget ikke fundet nødvendigt at medtage i lovteksten."

I overensstemmelse med, hvad der anførtes i lovbemærkningerne, udtalte Ligningsrådet i SKM2004.25.LR, at honorar for finansiering af investeringsejendomme ikke kunne indgå i afskrivningsgrundlaget.

Tilsvarende fandt landsretten i SKM2006.310.VLR, at der ikke kunne afskrives på de udgifter, som en ejendomskøber afholder til finansiering af købesummen.

I SKM2008.16.VLR kunne et honorar for oplysninger om kreditværdighed, et såkaldt Offshore Agent's Fee, ikke indgå i afskrivningsgrundlaget, da der fandtes at være tale om en omkostning forbundet med finansieringen af ejendommen. Efter sin karakter fandtes honoraret endvidere ikke at være fradragsberettiget efter ligningslovens § 8 J, stk. 1, der omtales nærmere nedenfor i afsnit 9.

Endelig afviser Landsskatteretten i SKM2007.944.LSR, at et vederlag for at sørge for nødvendig garantistillelse kan indgå i afskrivningsgrundlaget. Som begrundelse herfor anfører retten, at der ikke er tale om "en udgift, der kan henføres som anskaffelsessum for de overdragne, afskrivningsberettigede aktiver, idet der er tale om en udgift til finansiering af projektet, og udgiften kan derfor ikke anses for at være et vederlag for de overdragne, afskrivningsberettigede aktiver eller en handelsomkostning ved købet af de overdragne, afskrivningsberettigede aktiver".

Det kan således konkluderes, at praksis har afvist, at udgifter til finansiering kan medregnes ved opgørelse af afskrivningsgrundlaget.

Tingbogsgebyrer vedrørende pantebrev samt lånesagshonorar kunne i SKM2007.467.LSR ikke medregnes i investorernes afskrivningsgrundlag. Dette blev begrundet med, at der var tale om låneomkostninger.

8. Andre udgifter, bortset fra revisor- og advokatudgifter

Udgifter til byggeteknisk gennemgang, udarbejdelse af tilstandsrapport m.v., der afholdes som led i overvejelserne om køb af en ejendom, kan indgå i investorernes afskrivningsgrundlag, jf. SKM2004.25.LR og SKM2006.649.VLR.

Udgifter til vindstudier og jordbundsundersøgelse kunne tillægges afskrivningsgrundlaget i SKM2007.944.LSR (vindmølleprojekt).

Efter administrativ praksis godkendes det, at udgifter, der afholdes til vurdering af en ejendom forud for et køb, indgår i afskrivningsgrundlaget.

9. Revisor- og advokatudgifter

Efter ligningslovens § 8 J, stk. 1, kan udgifter til advokat og revisor, der er afholdt i forbindelse med etablering af en erhvervsvirksomhed eller udvidelse af en bestående erhvervsvirksomhed, fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Det følger dog af § 8 J, stk. 3, at udgifter, der må anses for tillæg til en købesum eller fradrag i en salgssum for et aktiv, ikke fradrages efter stk. 1. Hvis der er tale om et afskrivningsberettiget aktiv, og udgifterne til revisor- og advokat efter omstændighederne kan indgå i afskrivningsgrundlaget, jf. ligningslovens § 8 J, stk. 3, kan de samme udgifter altså ikke også fradrages efter § 8 J, stk. 1. Den skattepligtige har med andre ord ikke nogen valgfrihed med hensyn til, om en advokat- eller revisorudgift skal tillægges købesummen efter stk. 3, eller kan fradrages efter stk. 1, idet der alene kan blive tale om fradrag efter stk. 1, når de pågældende udgifter ikke kan medregnes til købesummen.

Ordlyden af ligningslovens § 8 J siger ikke noget om, hvilke advokat- og revisorudgifter, der kan indgå i anskaffelsessummen. Dette spørgsmål skal ifølge lovbemærkningerne til bestemmelsen afgøres i overensstemmelse med hidtidig praksis.

De to seneste afgørelser vedrørende ligningslovens § 8 J er SKM2007.773.HR og SKM2007.775.HR.

Ved de to domme tog Højesteret stilling til, hvad der skal tillægges anskaffelsessummen, når en virksomhed udvides ved erhvervelse af en bestemmende aktiepost.

I SKM2007.773.HR havde det pågældende selskab dels erhvervet samtlige aktier i et fransk selskab, dels erhvervet aktierne i et engelsk selskab ved apportindskud af aktierne i forbindelse med kapitalforhøjelse i selskabet. De udgifter, som sagen vedrørte, angik navnlig undersøgelser af de overtagne virksomheder, rådgivning om skattemæssige og strukturelle forhold, forhandlinger, udarbejdelse af kontrakter og bistand ved gennemførelsen af erhvervelsen. Højesteret fandt, at udgifterne var fradragsberettigede efter ligningslovens § 8 J, stk. 1. Højesteret lagde herved vægt på, at hvis udgifterne - som påstået af Skatteministeriet - skulle tillægges anskaffelsessummen for aktierne i medfør af ligningslovens § 8 J, stk. 3, ville det omfatte stort set alle advokat- og revisorudgifter afholdt i forbindelse med udvidelser ved køb af selskab. Højesteret fandt ikke, at dette ville være i overensstemmelse med ordlyden af og sammenhængen mellem bestemmelserne eller med lovforslagets bemærkninger, hvorefter der typisk ville være fradrag for honorarer, rådgivning og udfærdigelse af kontrakter m.v. Videre ville der ikke blive givet skattefradrag for almindeligt forekommende udgifter til advokat og revisor ved en sædvanlig form for virksomhedsudvidelse som køb af selskaber. Dette vil også være i strid med lovens formål om at fremme virksomhedsvækst, bl.a. ved skattefradrag for omkostninger til advokat og revisor i forbindelse med udvidelser.

Højesteret fandt herefter, at ligningslovens § 8 J, stk. 3, om tillæg til anskaffelsessummen alene omfatter udgifter til advokat og revisor, som kan henføres til berigtigelse og gennemførelse af selve aktiekøbet, herunder udgifter til udfærdigelse af transportpåtegninger, noteringer og anmeldelser.

I SKM2007.775.HR vedrørte et selskabs erhvervelse af bestemmende aktieposter i 3 selskaber. Sagen angik samme typer udgifter som SKM2007.773.HR, og med samme begrundelse som i denne sag fandt Højesteret, at de pågældende udgifter var fradragsberettigede efter ligningslovens § 8 J, stk. 1.

Højesteretsdommene tager ikke direkte stilling til, i hvor vid en udstrækning revisor- og advokatudgifter, for så vidt angår anpartssagerne, skal tillægges anskaffelsessummen på ejendommen. Dommene kan dog formentlig tages til indtægt for, at der skal anlægges en snæver fortolkning af, hvilke udgifter der efter ligningslovens § 8 J, stk. 3, kan anses for et tillæg til købesummen.

I SKM2008.389.SR afviste Skatterådet, at investorerne i et anpartsprojekt ved opgørelsen af deres afskrivningsgrundlag kunne medregne et honorar til en advokat for gennemgang af diverse lejekontrakter, idet udgiften ikke fandtes, at være så nært knyttet til ejendoms købet, at udgiften kunne tillægges anskaffelsessummen (afskrivningsgrundlaget). I begrundelsen henviste Skatterådet bl.a. til, at Højesteret i SKM2007.773.HR havde fundet, at ligningslovens § 8 J, stk. 3 om tillæg til anskaffelsessummen alene omfattede udgifter til advokat og revisor, som kan henføres til berigtigelse og gennemførelse af selve aktiekøbet, herunder udgifter til udfærdigelse af transportpåtegninger, noteringer og anmeldelser. Afgørelsen er af betydelig praktisk betydning, da investeringsprojekter ofte vedrører butikcentre.

Forud for afsigelsen af højesteretsdommene havde Ligningsrådet afsagt den bindende forhåndsbesked SKM2004.25.LR, hvor forespørgeren ønskede oplyst, om honorar til udbyder af et ejendomsinvesteringsprojekt og honorar til projektets rådgiver, advokat og revisor kunne medregnes til ejendommens anskaffelsessum. Skatterådet udtalte i sit svar, at det i sagen omhandlede udbyderhonorar var betaling for tre slags tjenesteydelser, nemlig formidling af ejendoms købet, udarbejdelse af prospektmaterialet samt udarbejdelse af budgetter og finansiering af ejendommene. Ligningsrådet udtalte, at den del af ydelsen, der vedrørte formidlingen af ejendoms købet, kunne tillægges anskaffelsessummen, mens den øvrige del af udbyderhonoraret vedrørte selve tilrettelæggelsen af det samlede projekt og ikke havde en så nær tilknytning til handelen med ejendommene, at det skulle medregnes i anskaffelsessummen. Udgifterne blev anset for etableringsudgifter og dermed ikke fradragsberettigede.

Ligningsrådet udtalte herefter, at kommanditselskabets betaling af honorar til revisor, advokat og rådgiver skal vurderes efter de samme principper som udbyderhonoraret. Honorarerne vedrørende revisors gennemgang af projekt, herunder afgivelse af erklæring, fandtes ikke at vedrøre projektets tilrettelæggelse.

se, og var således ikke knyttet så nært til ejendomskøbet, at honoraret kunne tillægges ejendommenes afskrivningsgrundlag.

Det var i sagen oplyst, at de afholdte advokatomkostninger hovedsageligt vedrørte juridisk bistand i forbindelse med skødeudarbejdelse for køberen af ejendommene. Ligningsrådet fandt, at sædvanlige ydelser vedrørende skødeudarbejdelsen må være så nært knyttet til ejendomshandelen, at honorar herfor kan tillægges ejendommenes anskaffelsessum.

Afgørelsen er i overensstemmelse med principperne i de to højesteretsdomme, idet det kun tillades, at de revisor- og advokatudgifter, der direkte knytter sig til berigtigelsen af ejendomshandlerne, tillægges afskrivningsgrundlaget.

10. Køb af brugte anparter

Ved "brugte anparter" forstås i dette afsnit, anparter, der købes af en investor efter at have været ejet af en anden ekstern investor. Ved at lade det indgå i definitionen, at der skal være tale om anparter, der købes fra en ekstern investor, afgrænses begrebet således, at der ikke er tale om køb af brugte anparter, når en investor køber anparter i et kommanditselskab, hvori udbyder selv ejer anparterne.

I sin artikel "Beskatning ved køb af brugte anparter" i TfS 2007, 457 gør Tommy V. Christiansen gældende, at der også er tale om køb af brugte anparter, når en investor køber anparter i et kommanditselskab, der ejes af udbyder. Dette synspunkt er tillige blevet gjort gældende af advokaten i SKM2008.16.VLR, men han fik ikke medhold heri, da landsretten fandt, at der med tilbagevirkende kraft var blevet foretaget nytegnning af de pågældende anparter.

Som det fremgår af den foranstående gennemgang af retsstillingen på området, går man i videresalgssituationer ind og foretager en nærmere vurdering af, hvad investors købesum består af, hvorefter afskrivningsgrundlaget beskæres med den eventuelle del, der angår udbyderhonorar mv. Dette står i modsætning til retsstillingen for så vidt angår brugte anparter, idet SKAT administrerer reglerne således, at køber af en brugt anpart kan afskrive på hele det beløb, der udgør den aftalte anskaffelsessum for anparten. Dette kan forklares med, at etableringsomkostningerne én gang for alle er blevet betalt af den oprindelige investor. Efterfølgende erhververe køber en anpart i en igangværende virksomhed og skal derfor ikke afholde etableringsomkostninger. SKAT har ikke kendskab til afgørelser, hvor skattemyndighederne har nægtet investorer, der har købt brugte anparter, fuldt ud at afskrive på den aftalte købesum.

Det bemærkes endvidere, at SKAT ikke har kendskab til afgørelser, hvor skattemyndighederne med henvisning til, at der har været tale om en kort ejerperiode, har gjort gældende, at der ikke har været tale om køb af brugte anparter. Det ville også forekomme særdeles problematisk at gøre dette synspunkt gældende.

Den skattemæssige behandling af brugte anparter kan illustreres med følgende eksempel:

En skatteyder køber en anpart for 100.000 kr. og får beskåret afskrivningsgrundlaget til 90.000 kr., idet 10.000 kr. af den angivne købesum anses for udbyderhonorar, altså en etableringsudgift. Et år senere sælger han sin anpart for 110.000 kr. Afskrivningsgrundlaget for denne brugte anpart er 110.000 kr. Ved sælgers avanceopgørelse efter ejendomsavancebeskatningsloven og ved opgørelsen af genvundne afskrivninger lægges det til grund, at han eller hun har erhvervet anparten for 90.000 kr.

SKAT, den 30. april 2008