

Udskriftsdato: 22. december 2025

KEN nr 10828 af 26/11/2007 (Gældende)

Landsskatteretskendelse vedr. ejendomsavance – ophævelse af ejendomshandel efter jordbundsundersøgelse – skattemæssig virkning

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.
Landsskatteretten, j. nr. 06-03992

Landsskatteretskendelse vedr. ejendomsavance – ophævelse af ejendomshandel efter jordbundsundersøgelse – skattemæssig virkning

Resumé

Der kunne ikke bortses fra en ejendomshandel i skattemæssig henseende, da handlen af køber var hævet på grund af hævebegrundende mangel og ikke på grund af bortfald af en betingelse i købsaftalen.

Klagen vedrører spørgsmålet, om ophævelsen af en ejendomshandel medfører, at der i skattemæssig henseende skal bortses fra handlen.

Landsskatterettens afgørelse

Indkomståret 2004 - Kapitalindkomst

Skatteforvaltningen har ansat avancen ved salget af ejendommen X for skattepligtig og har ansat avancen til 79.950 kr.

Landsskatteretten stadfæster skatteforvaltningens afgørelse.

Sagens oplysninger

Klageren solgte den 9. juli 2004 ejendommen. Ejendommen var en helårsgrund og blev i henhold til købsaftalen solgt som byggegrund. Købesummen udgjorde 195.000 kr.

Følgende fremgår blandt andet af købsaftalen under punkt 2 om »ejendommens fysiske forhold (grund)«:

»Køber har ret til omgående og for egen regning at lade jordbunden undersøge. Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis køber senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse giver meddelelse herom til sælgers ejendomsmægler, samtidig med at det ved geoteknisk rapport dokumenteres, at der kræves ekstrarundering (jf. SBI anvisninger nr. 181)/piloting.«

Køberen undlod inden for den aftalte frist at få jordbunden undersøgt, men fik senere B A/S til at undersøge jordbunden. Firmaet foretog undersøgelser af jorden den 14. december 2004 og udarbejdede en geoteknisk rapport dateret 7. januar 2005. Det fremgår af rapporten, at der øverst på grunden lå muld med rodrester og herunder muld med blandt andet rodrester og teglstykker. Køberen hævdede herefter handlen vedrørende ejendommen og anlagde ved stævning modtaget af Retten den 15. juni 2005 sag mod klageren.

Under sagen blev der udpeget en anlægsgartnermester som syns- og skønsmand. Det fremgår blandt andet af syns- og skønsrapporten, at der var rester af byggeaffald i jorden, og at jorden ikke umiddelbart var egnet til haveanlæg og dyrkning af grøntsager.

Ved dom afsagt den 2. august 2006 blev køberen anset for berettiget til at hæve handlen, således at klageren mod at få ejendommen tilbageskødet blev dømt til at tilbagebetale købesummen samt dømt til at betale erstatning for afholdte købsomkostninger og ejendomsskat. Samlet blev køberens påstand om tilbageskødning taget til følge mod betaling af et beløb på 204.435,33 kr. samt renter fra sagsanlægget den 15. juni 2005.

Følgende fremgik blandt andet af præmisserne i dommen:

»Således som vilkåret i parternes købsaftale om ret til at træde tilbage indenfor en frist af 20 dage er formuleret, må retten anse vilkåret alene gældende for så vidt angår spørgsmålet om bæredygtighed i relation til opførelse af hus. Denne sag angår spørgsmålet om ophævelse som følge af store ekstraomkostninger i forbindelse med bortkørsel af jord forurenet med diverse affald samt påkørsel af jord andetsteds

fra. Sagsøgerens mangelsindsigelser er således ikke afskåret som følge af, at de ikke er fremsat senest 20 dage efter købsaftalens indgåelse.

I syns- og skønserklæringen, som retten må anvende som grundlag for sin bedømmelse af sagen, fastslås, at jorden, som den ligger, ikke er egnet til haveanlæg, og idet anlæg af have efter skønsmændens bedømmelse forudsætter udgifter, der overstiger købsprisen, finder retten, at grunden savner egenskaber, som også uden udtrykkelig angivelse må anses for tilsikrede. På dette grundlag - og uanset at det ikke kan lægges til grund, at sagsøgte har været vidende om den skete affaldsforurening af grunden - findes sagsøgeren berettiget til at hæve handlen.«

Ejendommen blev herefter tilbageskødet klageren ved skøde af 17. august 2006.

Skatteforvaltningens afgørelse

Skatteforvaltningen har anset klageren for skattepligtig i indkomståret 2004 af avancen ved salget af ejendommen på 79.950 kr.

Tilbageskødningen i indkomståret 2006 var ikke en opfyldelse af en objektiv konstaterbar betingelse i købsaftalen, således at handlen i 2004 skal anses som en nullitet.

Handlen var ikke gjort betinget af, at jordbundsundersøgelsen viste, at der ikke var behov for ekstrarunding. Køberen havde mulighed for at få jorden undersøgt i forbindelse med købsaftalen og senest 20 dage fra købsaftalens indgåelse, hvilket ikke skete.

Det forhold, at køberen efterfølgende valgte at lade jorden undersøge og derefter hævde handlen, har ingen skatteretlig betydning for den indgåede handel i indkomståret 2004. Der er derfor ikke tale om, at handlen i indkomståret 2004 blev tilbageskødet ved dom i indkomståret 2006 på baggrund af vilkår i købsaftalen.

Handlen blev hævet af andre årsager end den betingelse, der fremgik af købsaftalen, hvilket medfører, at der ikke skattemæssigt kan ses bort fra handlen i indkomståret 2004. Der foreligger således en ny aftale om køb af ejendommen i indkomståret 2006, idet klageren blev dømt til at tage ejendommen tilbage mod at betale et vederlag til sagsøgeren.

Der henvises til Ligningsvejledningens afsnit E.J.2.1.2.

Klagerens påstand og argumenter

Klagerens repræsentant har nedlagt påstand om, at klagerens kapitalindkomst for indkomståret 2004 skal nedsættes med 79.950 kr.

Til støtte herfor har repræsentanten blandt andet anført, at klageren ikke erhvervede en kapitalindkomst i indkomståret 2004. Klageren solgte en ejendom i henhold til købsaftale af 9. juli 2004 med overtagelse den 1. august 2004. Denne aftale er en nullitet. Det er således fastslået ved dom afsagt af Retten, at handlen kunne hæves af køberen. Da handlen blev ophævet, er der også i skattemæssig henseende tale om en nullitet.

Det er en forkert konstruktion, som skatteforvaltningen anvendte, idet skatteforvaltningen anførte, at tilbageskødningen måtte betragtes som en ny handel. Det skal i denne henseende bemærkes, at en handel forudsætter en aftale, der i henhold til aftalelovens regler konstitueres ved, at der afgives et tilbud, som efterfølgende accepteres. Dette er ikke tilfældet i nærværende sag. Der er tale om et påbud og ikke en aftale.

Der henvises til side 121 i Stig Jørgensens »Kontraktsret«, hvoraf det fremgår, at der funktionelt ingen forskel er på at hæve en kontrakt - helt eller delvist - eller påstå den tilsidesat som ugyldig - helt eller delvist. I begge tilfælde kan parterne siges at træde tilbage fra kontrakten. Når man træder tilbage fra kontrakten, er der ikke indgået en kontrakt, og kontrakten er således en nullitet.

Hvis skatteforvaltningens antagelse lægges til grund, ville det konkret betyde, at klageren skulle have indgået en aftale om køb af en grund for det omhandlede beløb på trods af, at det ved syn og skøn er godtgjort, at grunden er værdiløs. Under sådanne omstændigheder er det helt uacceptabelt at fastholde den konstruktion, som skatteforvaltningen anvendte, idet dette medfører, at klageren bliver beskattet af en ikke-konstateret fortjeneste. Han kan ikke efterfølgende sælge ejendommen til samme pris, som oprindeligt blev opnået. Såfremt dette var tilfældet, ville klagerens anskaffelsessum ud fra skatteforvaltningens betragtninger være forhøjet, og han kunne sælge ejendommen til samme værdi uden at konstatere en fortjeneste.

Handlen er imidlertid en nullitet, og parterne er blevet stillet, som om handlen aldrig var blevet indgået således, at hver af parterne har tilbageleveret det, de havde modtaget. Dette er en almindelig konsekvens af en ophævelse af en kontrakt. Der henvises til købelovens regler om ophævelse af købsaftaler, som anvendes analogt på fast ejendom, og til aftalelovens regler.

I LSRM 1976.59LSR var der tale om den situation, hvor køberen misligholder, og der som følge heraf sker tilbageskødning til sælgeren. Der blev indgået en ny aftale om tilbageskødning. I nærværende sag er der ikke tale om misligholdelse, men om en egenskab ved det købte der gør, at der ikke er tale om en bindende aftale for køberen. Da der ikke var tale om en bindende aftale, men om en situation, hvor køberen var berettiget til at ophæve kontrakten, er der tale om en nullitet, og handlen skal derfor også i skattemæssig henseende anses for en nullitet.

Der henvises til Landskatterettens kendelse af 29. juni 1978, offentliggjort i LSRM 1979.38, og Ligningsvejledningens afsnit E.J.2.1.2.

Klageren stilles helt urimeligt, hvis han bliver beskattet af en ikke-konstateret fortjeneste.

Landsskatterettens bemærkninger og begrundelse

Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom medregnes som udgangspunkt til den skattepligtige indkomst, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 1, stk. 1.

Efter praksis tillægges en overdragelse skattemæssig virkning, selvom aftalen om overdragelsen efterfølgende hæves på grund af misligholdelse fra en af parternes side. Derimod tillægges en afståelse ikke skattemæssig virkning i tilfælde, hvor der i aftalen om overdragelsen er fastsat en betingelse for, at aftalen skal effektueres, og det efterfølgende konstateres, at denne betingelse ikke er opfyldt, således at aftalen som følge heraf ikke bliver effektueret. Der henvises blandt andet til Skattedepartementets afgørelse af 1. januar 1977, offentliggjort i SKDM 1977.64SKM, og til Landsskatterettens kendelse af 29. juni 1978, offentliggjort i LSRM 1979.38.

To retsmedlemmer, herunder retsformanden, er af den opfattelse, at overdragelsen skal tillægges skattemæssig virkning, da den aktuelle aftale om salg af ejendommen ikke er bortfaldet som følge af, at en betingelse fastsat i aftalen ikke er opfyldt, men derimod er hævet af køberen på grund af en væsentlig mangel, som berettiger køberen til at hæve handlen.

Et retsmedlem er af den opfattelse, at der ikke er grundlag for at opretholde handlen i skattemæssig henseende, idet der reelt ikke er opnået en fortjeneste til beskatning ved salget af ejendommen.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, og skatteforvaltningens afgørelse stadfæstes.