

Udskriftsdato: 14. december 2025

KEN nr 10026 af 03/09/2009 (Gældende)

Landsskatteretskendelse vedr. brugte anparter – prioriteringsydelse – anskaffelsessum – udbyderhonorar

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.
Landsskatteretten, j. nr. 08-02562

Landsskatteretskendelse vedr. brugte anparter – prioriteringsydelse – anskaffelsessum – udbyderhonorar

Resumé

En kommanditists anskaffelse af anparter i et ejendomsinvesteringsprojekt ansås ikke for køb af »brugte anparter«, og den del af anskaffelsessummen, der ansås for at vedrøre udbyderhonorar mv., kunne derfor ikke medtages i afskrivningsgrundlaget.

Klagen vedrører ejendomsinvesteringsprojektet G1 K/S, herunder opgørelsen af klagerens anskaffelsessum for den erhvervede ejendom og dermed opgørelsen af afskrivningsgrundlaget.

Landsskatterettens afgørelse

Skattecentret har ikke godkendt udbyderhonorar på 5.804.139 kr. tillagt anskaffelsessummen for ejendommen i G1 K/S, og har derfor nedsat klagerens skattemæssige afskrivninger i hvert af indkomstårene 2004 og 2005 med 22.886 kr. Endvidere har skattecentret nægtet fradrag for udgift til markedsundersøgelser med 30.000 kr. i indkomståret 2004.

Landsskatteretten stadfæster skattecentrets afgørelse.

Sagens oplysninger

Klageren deltog som kommanditist i G1 K/S. Af de i alt 100 kommanditanparter er klageren ejer af 10 anparter.

Ejendomsprojektet blev i 2004 udbudt af G2 I/S, der udarbejdede et prospekt til brug for salg af de i alt 100 anparter i G1 K/S. Af prospektet for kommanditselskabet fremgår, at formålet med kommanditselskabet var at drive et butikscenter beliggende Y.

Af slutseddel af 23. juni 2004 fremgår, at ovennævnte ejendom, der hidtil havde været ejet af G3 K/S blev solgt til »G2 I/S eller ordre«. I slutseddelen var den kontante overdragelsessum aftalt til 109.000.000 kr.

G2 I/S stiftede G1 K/S pr. 28. juni 2004, og kommanditselskabet overtog pr. samme dato ejendommen fra udbyderen af projektet.

Ved faktura af 8. juli 2004 opkrævede G2 I/S 300.000 kr. i honorar for markedsundersøgelser. Af fakturaen fremgår, at honoraret dækker markedsundersøgelse forinden beslutning om gennemførelse af prospektet, herunder undersøgelse af lejeniveau i området, vurdering af ejendommens alternative anvendelse, undersøgelse af lokalplan og etablering af selskaber.

Klageren erhvervede 10 kommanditanparter à 150.000 kr. i kommanditselskabet ved købsaftale dateret den 20. august 2004. Af købsaftalen fremgår, at de overtagne gældsforpligtelser og kontante vederlag i alt udgjorde 116.500.000 kr. eller 1.165.000 kr. pr. andel.

Klagerens repræsentant har oplyst, at de øvrige investorer erhvervede anparterne i slutningen af august og i september 2004.

Af tegningsprospektet udarbejdet af G2 I/S fremgår af afsnittet »Budgetforudsætninger for G1 K/S«, at ejendommens anskaffelsessum ville udgøre 116.500.00 kr.

Af kommanditselskabets årsrapport for 2004 fremgår, at der blev overført 614.208 kr. til udtrædende kommanditister.

Skattecentrets afgørelse

Skattecentret har for hvert af de påklagede indkomstår nedsat klagerens afskrivninger med 22.886 kr., idet afskrivningsgrundlaget for ejendommen er nedsat med 4.577.226 kr. fra det selvangivne på 88.700.186 kr. til 84.122.960 kr. Klagerens andel af nedsættelsen af afskrivningsgrundlaget udgør 10/100 eller 457.723 kr.

Den del af betalingen til G2 I/S, der ikke er dokumenterede omkostninger i forbindelse med ejendoms-handelen anses for at være udbyderens honorar for tilrettelæggelse af det samlede projekt og den knowhow, der ligger til grund for tilrettelæggelsen af projektet med henblik på at give de enkelte kommanditister et afkast af deres investering. Skattecentret har opgjort udbyderhonoraret til 5.804.139 kr.

Klagerens repræsentant har anført, at anskaffelse af anparterne skulle anses for anskaffelse af »brugte anparter« pr. 1. oktober 2004, og at den tidligere ejer af kommanditselskabet havde tilført ejendommen værdi i sin ejerperiode i form af en ny lejekontrakt med en af hovedlejerne i ejendommen.

Skattecentret finder ikke, at ejendommen er tilført værdi i tiden mellem 23. juni 2004, hvor slutsedlen for ejendommens køb underskrives og ultimo 2004, hvor investorerne i kommanditselskabet tegner deres anparter.

Honoraret på 300.000 kr. til markedsundersøgelser anses ifølge praksis for at være udbyderens egne interne omkostninger, hvorfor der ikke kan godkendes fradrag for dette.

Klagerens påstand og argumenter

Klagerens repræsentant har principalt nedlagt påstand om, at anskaffelsessummen i henhold til afskrivningsloven skal opgøres som det beløb, der udgør den mellem klageren og G2 I/S aftalte købesum tillagt klagerens andel af honoraret til G2 I/S for markedsundersøgelser på 300.000 kr. Subsidiært har repræsentanten nedlagt påstand om, at en forholdsmæssig del af G2 I/S' honorar kan tillægges anskaffelsessummen for ejendommen.

Til den principale påstand anføres, at investorerne erhvervede anparterne ved indgåelse af købsaftaler med G2 I/S i slutningen af august og i september 2004. Det blev aftalt, at investorerne skulle overtage driften pr. 1. oktober 2004, jf. selskabets årsrapport for 2004. Det er ikke muligt at anse investorernes anskaffelsestidspunkt for at være den 25. juni 2004. På dette tidspunkt var G1 K/S endnu ikke stiftet, og datoen er flere måneder forud for det tidspunkt, hvor investorerne erhvervede anparter i kommanditselskabet. Det er udokumenteret og i strid med de faktiske forhold, at investorerne skulle have forpligtet sig i henhold til aftale med G2 I/S forud for det tidspunkt, hvor den enkelte investor underskrev købsaftalen. Investorerne underskrev aftalerne i slutningen af august og i september 2004. Det blev aftalt, at investorerne skulle overtage driften af selskabet pr. 1. oktober 2004.

Som ejer af kommanditselskabet og dermed ejendommen havde G2 I/S den økonomiske risiko fra erhvervelsen af ejendommen til kommanditselskabets overdragelse til investorerne. G2 I/S havde et forretningsmæssigt formål med at erhverve ejendommen. Det er i sig selv et forretningsmæssigt formål at erhverve en ejendom med videresalg for øje. Den 2. august 2004 sikrede G2 I/S kommanditselskabet en fra udlejers side 10-årig uopsigelig lejekontrakt med G4. Lejemålet blev ligeledes udvidet med 150 kvm. Det lykkedes således G2 I/S at fastholde hovedlejeren i bycentret for en 10-årig periode, hvilket medførte, at ejendommen steg i værdi. Sælger forbedrede således i ejerperioden grundlaget for selskabets fremtidige lejeindtægter. Kontrakten med G4 udgjorde ud over den generelle værdistigning bl.a. grundlaget for ejendommens værdistigning i perioden fra G2 I/S' erhvervelse af ejendommen og frem til investorernes overtagelse af ejendommen.

Den værdistigning, som kan henføres til lejekontrakten med G4 skyldes ikke udelukkende de lejeindtægter, som kontrakten sikrede kommanditselskabet over en længere periode. Værdistigningen skyldes også, at tilstedeværelsen af en hovedlejer som G4 skabte et incitament for andre virksomheder til at leje sig ind

i bycentret, idet G4 kunne tiltrække mange kunder til bycentret med afsmittende omsætning for de øvrige butikker til følge.

Følgende forhold har betydning for fastsættelsen af udlejningsejendommens værdi:

- Hvilke hovedlejere, der har indgået lejekontrakter.
- Ljekontrakternes længde for hovedlejerne,
- Mulighederne for at øge lejen ved udskiftning af lejere,
- Mulighederne for optimering af udlejningsarealerne og herved øge lejeindtægterne.

G2 I/S' opgave er at købe ejendommen så billigt som muligt og efterfølgende hurtigst muligt optimere lejen, hvorefter ejendommen sælges videre til investorerne. Udgifter, der relaterer sig til udlejningsvirksomheden, f.eks. vederlag for opnåelse af et stærkere lejekontraktsgrundlag, kan SKAT ikke anse at være etableringsudgifter. Disse udgifter ville G2 I/S have afholdt uanset, om ejendommen skulle sælges videre eller ej. Udgifter, der er afholdt af sælger, er køber uvedkommende, og der kan således slet ikke opstå en skattesag om kvalifikation af udgifter, som er afholdt af sælger i tiden før købers erhvervelse.

I perioden fra 28. juni 2004 til 1. oktober 2004, hvor G2 I/S ejede G1 K/S, steg selskabet således i værdi med 5,8 mio. kr. Selskabets driftsresultat på 614.208 kr. blev overført til G2 I/S. Værdistigningen skyldes dels G2 I/S' indgåelse af forlængede lejekontrakter, dels de ovennævnte punkter af betydning for det fremtidige cashflow og dels den generelle prisudvikling på fast ejendom i den pågældende periode.

Af den grund var det naturligt, at G2 I/S ved overdragelsen af kommanditselskabet opnåede en avance som følge af denne værdistigning. G2 I/S optrådte ikke i denne sag som formidler men erhvervede derimod ejendommen med videresalg for øje. G2 I/S var i stand til at videresælge ejendommen med en avance på ca. 5,8 mio. kr. efter at have ejet ejendommen i kort tid, da ejendomsmarkedet i den pågældende periode var i kraftig vækst.

Der var ikke, som anført af SKAT, tale om et udbyderhonorar/formidlingshonorar på 5,8 mio. kr. for tilrettelæggelse af det samlede projekt og den knowhow, der lå til grund herfor, med henblik på at give de enkelte kommanditister et afkast af deres investering. Udgifterne til at udbyde ejendommen gennem et kommanditselskab blev afholdt af G2 I/S før investorerne overtog selskabet, hvilket understreger, at der var tale om en avance og ikke et udbyderhonorar. Hvis der havde været tale om nytægning af anparter og et udbyderhonorar, som SKAT gør gældende, ville udgifterne have været afholdt af kommanditselskabet efter, at investorerne havde tegnet anparter i selskabet, ligesom G2 I/S ville have faktureret udbyderhonoraret til selskabet inkl. moms. Der ville ej heller i den situation være udarbejdet en refusionsopgørelse, hvor G2 I/S i egenskab af sælger erhvervede ret til overskud fra driften i ejerperioden. G2 I/S havde således i ejerperioden den økonomiske risiko, og G2 I/S oppebar således indtægterne fra udlejningsejendommen i denne periode.

Investorerne, herunder klageren, erhvervede G1 K/S fra G2 I/S i 2004 for ca. 117 mio. kr. I 2007 solgte investorerne kommanditselskabet med ejendommen tilbage til G2 I/S for ca. 156 mio. kr. G2 I/S har endnu ikke videresolgt ejendommen. På det sidste møde, som investorerne havde med G2 I/S, blev der udtrykt fortrydelse af købet, hvorfor G2 I/S tilbød klageren og de andre tidligere investorer, at disse kunne købe ejendommen tilbage.

Ejendomsmarkedet har inden for det seneste år været presset, og priserne er faldet væsentligt i perioden. Dette er formentlig årsagen til, at G2 I/S ikke har videresolgt ejendommen endnu. G2 I/S bærer således i øjeblikket risikoen for videresalg af kommanditselskabet og ejendommen på samme måde, som det var tilfældet ved G2 I/S' erhvervelse af ejendommen i 2004.

Det fremgår af årsrapporten for 2004, at et driftsresultat på 614.208 kr. blev overført til udtrædende kommanditister. Hvis investorerne havde erhvervet kommanditselskabet allerede den 25. juni 2004 - på trods af, at selskabet endnu ikke var stiftet - ville driftsresultatet for den efterfølgende periode ikke have været overført til G2 I/S.

Som ejer af kommanditselskabet og dermed ejendommen havde G2 I/S den økonomiske risiko fra erhvervelsen af ejendommen til kommanditselskabets overdragelse til investorerne. G2 I/S havde et forretningsmæssigt formål med at erhverve ejendommen som beskrevet ovenfor. Der må sondres mellem den konkrete situation og situationer, hvor udbyder alene optræder som formidler af ejendomsprojekter uden selv at påtage sig risiko ved at erhverve ejendommen.

I nærværende sag er der således tale om, at investorerne købte »brugte« anparter i G1 K/S, idet G2 I/S ejede kommanditselskabet i perioden fra dets stiftelse, 28. juni 2004, og frem til investorernes overtagelse af driften, 1. oktober 2004. G2 I/S opnåede derfor en avance ved salget til investorerne. Denne avance skal efter vores opfattelse indgå i investorernes anskaffelsessum for kommanditselskabet.

Det er korrekt som anført af SKAT, at prioriteringsomkostninger afholdt ved overdragelse af kommanditselskabet og dermed ejendommen ikke kan tillægges anskaffelsessummen. I nærværende tilfælde er der imidlertid tale om prioriteringsomkostninger afholdt af G2 I/S forud for overdragelsen af kommanditselskabet til investorerne.

Der er tale om stiftelsesprovision på 25.000 kr. til BRFbank, kurtage på 32.580 kr. til BRFbank, garantiprovision på 138.348 kr. til BRFbank, tinglysning af realkreditpantebreve på 980.200 kr. samt registreringsafgift på 655.400 kr.

Vedrørende stiftelsesprovisionen på 25.000 kr. til BRFbank bemærkes det således, at låne- og pantsætningsaftalen er stilet til G1 K/S med c/o-adresse hos G2 I/S. Dokumentet er ikke dateret, men det fremgår af den sidste sætning, at renten vil blive reguleret første gang pr. 30. juni 2004. Låneaftalen hidrører således fra perioden før investorernes køb af kommanditselskabet.

Vedrørende kurtagen på 32.580 kr. til BRFbank bemærkes, at låneafregningen er stilet til G1 K/S med c/o-adresse hos G2 I/S. Det fremgår endvidere af dokumentet, at udbetalingsdatoen for lånet er den 5. august 2004, hvilket er forud for investorernes køb af anparter i selskabet.

Vedrørende udgiften til tinglysning af realkreditpantebreve på 980.200 kr. og registreringsafgiften på 655.400 kr., vedlægges e-mailkorrespondance mellem en medarbejder hos G2 I/S og en medarbejder hos et advokatfirma, hvor disse udgifter omtales. Det bemærkes, at medarbejderen hos advokatfirmaet forventer, at G2 I/S overfører disse beløb, således at advokatfirmaet kan foretage tinglysningen. Tidsmæssigt foregår korrespondancen den 9. og 11. august 2004, hvilket er før investorernes indgåelse af købsaftaler om kommanditselskabet med G2 I/S.

Afholdelsen af disse omkostninger har ingen relevans eller nytteværdi for investorerne og er således investorerne uvedkommende. Overvæltningen af disse udgifter på investorerne er en del af G2 I/S' indtægt ved salget og dermed en udgift for investorerne, som skal medregnes i investorernes anskaffelsessum for kommanditselskabet og dermed ejendommen.

Ejendommens anskaffelsessum skal derfor opgøres som det beløb, der udgør den med G2 I/S aftalte anskaffelsessum på 116.500.000 kr. Det gøres således gældende, at overdragelsen skal behandles identisk med SKAT's praksis for køb af anparter af en ekstern investor, jf. SKM2008.390.SKAT (TfS 2008, 744 SM), pkt. 10. Yderligere gøres det gældende, at klagerens anskaffelsessum skal tillægges 30.000 kr., hvilket udgør vores klients andel af et honorar for markedsundersøgelser betalt til G2 I/S af investorerne.

Der må sondres mellem den konkrete situation og situationer, hvor udbyder alene optræder som formidler af ejendomsprojekter, uden selv at påtage sig risiko ved at erhverve ejendommen.

Til den subsidiære påstand anføres, at G2 I/S' honorar er identisk med et ejendomsmæglerhonorar, hvorfor en forholdsmæssig del af honoraret kan tillægges klagerens skattemæssige anskaffelsessum for ejendommen. G2 I/S har endvidere forhandlet en forbedret lejekontrakt med G4, hvilket sædvanligvis kun udføres mod honorar. Honoraret herfor er således inkluderet i den af G2 I/S beregnede avance ved videresalg af anparterne.

Når der medvirker en udbyder ved en ejendomshandel, varetager udbyder almindeligvis de funktioner, som en ejendomsmægler ellers ville have udført. Således har der heller ikke i denne sag medvirket en ejendomsmægler, idet G2 I/S har udført ejendomsmæglerens opgaver. Det beløb, som G2 I/S modtog ud over honoraret for sit arbejde som ejendomsmægler, var honorar for tilrettelæggelse af det samlede projekt, herunder finansiering. Den del af honoraret, der gik til at dække udgifter til tilrettelæggelse af projektet og finansiering dækkede langt færre timer end den del af honoraret, der gik til opsøgning af relevante ejendomme, forhandlinger samt undersøgelser af lejekontrakter mv. Endvidere forbedrede G2 I/S i denne sag lejekontraktsgrundlaget forud for videresalget således, at den økonomiske risiko for investorerne blev reduceret. Ej ejendomsmæglere eller andre rådgivere ville oppebære et ikke uvæsentligt honorar for arbejdet med at forbedre lejekontrakterne.

En væsentlig del af det samlede honorar til G2 I/S bør således anses for et ejendomsmæglerhonorar for ændring af lejekontrakterne, som kan tillægges investorernes anskaffelsessum for ejendommen i overensstemmelse med fast praksis. Honoraret er ikke specificeret, idet der ikke har været aftalt et udbyderhonorar. I stedet har der været tale om overdragelse af kommanditanparter mellem uafhængige parter.

Fradragskontoen skal opgøres efter gældende regler og praksis, idet det lægges til grund, at klageren har anskaffet anparterne til sin andel af ovenstående købesum som »brugte« anparter, jf. SKAT's definition heraf i SKM2008.390.SKAT (TfS 2008, 744 SM).

Landsskatterettens bemærkninger og begrundelse

Det er oplyst, at G2 I/S erhvervede ejendommen ved købsaftale dateret 23. juni 2004 for en kontant købesum på 109.000.000 kr. Som enekommanditist i G1 K/S Bycenter videresolgte G2 I/S anparterne til interesserede investorer, herunder blev 10 anparter solgt til klageren med virkning fra 20. august 2004. Af købsaftalen fremgår, at investorernes samlede købesum for anparterne var 116.500.000 kr.

Det lægges til grund, at G2 I/S, der sædvanligvis agerer som udbyder i ejendomsprojekter, som enekommanditist i G1 K/S alene har erhvervet ejendommen med det formål efterfølgende at videresælge anparterne til interesserede investorer. Herefter og på baggrund af indholdet af det udarbejdede tegningsprospekt må det endvidere lægges til grund, at G2 I/S har udført et arbejde svarende til, hvad der er sædvanligt i formidlingssagerne. Udbydere af sådanne ejendomsinvesteringsprojekter opkræver typisk et nettohonorar på ca. 5-6 % af ejendommens købesum.

Landsskatteretten finder ikke, at den mellem investorerne, herunder klageren, og G2 I/S aftalte købesum kan lægges til grund ved opgørelsen af afskrivningsgrundlaget for ejendommen. Der er herved lagt vægt på, at investorerne og G2 I/S har haft en fælles interesse i fastsættelse af et højt afskrivningsgrundlag for ejendommen, hvorfor det ikke kan antages, at den aftalte købesum i sig selv er et udtryk for handelsværdien på overdragelsestidspunktet, at G2 I/S havde erhvervet ejendommen den 23. juni 2004 fra en uafhængig part for 109.000.000 kr. og i tegningsprospektet havde forudsat, at investorernes købesum ved nytægning pr. den 25. juni 2004, dvs. allerede 2 dage senere, ville andrage 116.500.000 kr., at dette beløb udgør præcist det beløb som investorerne senere erhvervede ejendommen for, og at der var tale om et ganske kort forløb fra G2 I/S' erhvervelse af ejendommen pr. 23. juni 2004 til videresalget til investorerne i august og september 2004.

Retten finder herefter, at det må lægges til grund, at den aftalte købesum på 116.500.000 kr. indeholder et honorar til G2 I/S. Det tiltrædes, at dette honorar, der af SKAT er opgjort til 5.804.139 kr., angår den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af investeringsprojektet, hvorfor honoraret ikke kan tillægges den afskrivningsberettigede anskaffelsessum, jf. herved Højesterets dom gengivet i SKM2008.967.HR. Endvidere kan honoraret for markedsundersøgelser på 300.000 kr. ikke tillægges anskaffelsessummen for ejendommen, da det ikke har den fornødne snævre tilknytning til berigtigel-

sen og gennemførelsen af ejendoms købet, eller fradrages, jf. herved Højesterets domme gengivet i SKM2008.967.HR og SKM2008.465.HR.

Da der herefter ikke er grundlag for at tage repræsentantens principale eller subsidiære påstande til følge, stadfæster Landsskatteretten den påklagede afgørelse.