

Udskriftsdato: onsdag den 24. juni 2026

AFG nr 9242 af 20/03/2018 (Gældende)

Ejendomsavance - genplacering - interessentskab - ideel andel

Ministerium: Skatte- og Vækstministeriet

Journalnummer: 17-1127040

Ejendomsavance - genplacering - interessentskab - ideel andel

Skatterådet kunne bekræfte, at hver interessent kunne genanbringe sin andel af en fortjeneste ved afståelsen af en ejendom, der blev anvendt erhvervsmæssigt i interessentskabets erhvervsvirksomhed, i en tilsvarende del af anskaffelsessummen og forbedringsudgifter for en række andre ejendomme, der skulle anvendes eller blev anvendt erhvervsmæssigt i interessentskabets erhvervsvirksomhed.

Skatterådsmøde 20. marts 2018 - SKM2018. 153. SR

Spørgsmål

1. Kan der ved salg af 6,7 ha jord fra landbrugsejendommen A, som interessenterne ejer en 1/3 (ideel andel) af, genanbringes 5.422.038 kr. i køb og forbedringer efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6A og 6C, når de købte ejendomme og forbedringer, som interessenterne ejer en 1/3 (ideel andel) af, skal anvendes eller bliver anvendt erhvervsmæssigt i Interessentskabet N I/S?

Svar

1. Ja

Beskrivelse af de faktiske forhold

Af afsnittet ”Indledende bemærkninger” i anmodningen af 26. juni 2017 fremgår blandt andet følgende:

”Det ønskede beløb til genanbringelse 5.422.038 kr. svarer til interessenternes opgjorte ejendomsavance på $3 * 1.807.346$ kr.

Der er ikke tale om en påtænkt disposition.

I forbindelse med selvangivelsen for indkomstår 2016 har alle 3 interessenter hver anmodet om genanbringelse af ejendomsavance på 1.807.346 kr. fra [ejendom A] i køb og forbedringer efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6A og 6C. ”

Af afsnittet ”Faktiske forhold” fremgår følgende:

”I år 2000 dannes I/S [N] af [Person 1] (far) og 3 sønner [Person 2], [Person 3] og [Person 4].

I de følgende år købes en del ejendomme op.

I 2011 køber de 3 sønner farens 25 % og ejer således I/S med 33,33 % hver.

Af vedtægterne for 2011, som stadig er gældende, fremgår følgende:

§ 2 Formål (uddrag)

Interessentskabets formål er på grundlag af interessenternes aktiver og forpagtede aktiver, at drive landbrugsvirksomhed med svineproduktion samt naturligt tilknyttet virksomhed.

.....

§ 5 Omfang – Jord, bygninger og bygningsinventar

Interessenterne er fælles ejere af alle deres landbrugsejendomme med tilhørende løsøre. Ejendommene er ejet med 1/3 ejerskab til hver interessent, eller af [N] I/S.

Alle de fælles ejede landbrugsejendomme stilles til rådighed for interessentskabet. Ingen af de fælles ejede dele kan friholdes af denne aftale, og ingen af interessenterne har ret til selvstændigt, at have ejerskab eller medejerskab af andre landbrugsejendomme/virksomheder, herunder landbrug i selskab, hvor interessenten måtte være anparts- eller aktieejer.

Ingen af interessenterne kan selvstændigt indgå lejeaftaler på landbrugsejendomme eller landbrugsarealer.

.....

§ 6 Ejerandele og resultatfordeling (uddrag)

Interessenternes andele er lige store. Hver af interessenterne ejer 1/3.

Interessentskabets årsresultat fordeles ligeligt, således at interessent deltager i vinding og tab med 1/3.

.....

§ 10 Arbejdsområder (uddrag)

Der er ikke aftalt arbejdsområder, idet Interessentskabet fortsætter i samme ånd, som det har eksisteret siden 2000.

Såfremt en interessent måtte ønske det skal der afholdes interessentskabsmøde hver torsdag kl. 10.00 for fastlæggelse af beslutninger af enhver art.

Når det er nødvendigt, f.eks. ved høst eller ferie, afløser deltagerne så vidt muligt hinanden.

Interessenterne forpligter sig til at anvende hele deres arbejdskraft i driftsfællesskabet.

.....

§ 11 Hæftelse

Interessenterne hæfter personligt og solidarisk i forhold til tredjemand. I det indbyrdes forhold fordeles hæftelsen med 1/3 til hver interessent.

På de fleste af ejendommene står interessenterne som adkomsthavere, men på [ejendom A], hvor de 6,7 ha jord er solgt fra står [N] I/S som adkomsthaver.

Der er ikke en betalt leje mellem I/S og interessenter for nogle af ejendommene.

Alle ejendomme er placeret i I/S regnskabsmæssigt.

Der ønskes genanbragt i købesummen for 2 landbrugsejendomme + bygningsforbedringer i 2016.

| | |
|---|---------------|
| Køb af [ejendom B] med stuehus, jord og driftsbygninger. Der er ikke genanbragt i stuehuset | 2.131.036 kr. |
| Køb af jord som tillægges [ejendom C] | 1.291.680 kr. |
| Bygningsforbedringer på [ejendom D] | 1.999.322 kr. |
| | 5.422.038 kr. |
| | |
| Ideel andel (1/3) | 1.807.346 kr. |

Interessenterne har tidligere i et bindende svar til SKAT spurgt til den skattemæssige behandling af en erstatning ud over købesummen på 5.000.000 kr.

Da interessenterne har anket den skattemæssige behandling af det bindende svar af 10. juni 2016 indgår en evt. ejendomsavance fra erstatningen ikke i de opgjorte ejendomsavancer på 1.807.346 kr. * 3, da interessenterne anser erstatningen ud over købesummen på 5.000.000 kr. for omfattet af statsskattelovens § 5. ”

Udover ejendommene A, B, C og D fremgår der 15 andre ejendomme i regnskabet for N I/S for indkomståret 2016. Den samlede værdi af N I/S' ejendomme er i balancen opgjort til xxx.xxx.xxx kr.

Af regnskabet for N I/S for indkomståret 2011 fremgår, at interessentskabets portefølje af ejendomme i al væsentlighed er identisk med porteføljen for 2016.

Ifølge tingbogen står spørgerne som adkomsthavere og ejere af ejendommene B, C og D, mens N I/S som nævnt står som adkomsthaver og ejer af ejendommen A. Af de resterende 15 ejendommene er spørgerne i personligt regi angivet som adkomsthavere og ejere for samtlige ejendomme på nær én.

Spørgers opfattelse og begrundelse

Spørgernes repræsentant har anført følgende under afsnittet ”Interessenternes bemærkninger”:

”Det er interessenternes opfattelse, at der skal svares Ja på spørgsmålet, så der ved salg af 6,7 ha jord fra landbrugsejendommen [A], som interessenterne ejer en 1/3 (ideel andel) af, kan genanbringes 5.422.038 kr. i køb og forbedringer efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6A og 6C, når de købte ejendomme og forbedringer, som interessenterne ejer en 1/3 (ideel andel) af, er anvendt erhvervsmæssigt i Interessentskabet [N] I/S.

Skatterådets bindende svar 10-191801 af 22. marts 2011 [SKM2011. 225. SR]

Der henvises til Skatterådets bindende svar 10-191801 af 22. marts 2011, hvor ejendomsavancen ved salg af 3 landbrugsejendomme ejet af et I/S kunne genanbringes efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6A.

I/S'et var ejet af 77 personlige interessenter og dødsboer, der således hver især afstod en ideel andel på 1/77.

Skatterådet fandt efter en konkret vurdering, at de afståede ejendomme havde været anvendt erhvervsmæssigt fra den 1. januar 2011, fra hvilken dato den tidligere bortforpagtning var ophørt, og interessentskabet selv havde forestået landbrugsdriften.

Det er interessenternes i [N] I/S opfattelse, at Skatterådets bindende svar 10-191801 af 22. marts 2011 er sammenlignelig med deres sag, da interessenterne, herunder [N] I/S:

- Ejer en 1/3 (ideel andel) af den solgte ejendom
- Ejer en 1/3 (ideel andel) af de købte ejendomme
- Ejer en 1/3 (ideel andel) af de foretagne forbedringer på de 1/3 (ideelle) ejede ejendomme.
- At Interessentskabet [N] I/S selv har forestået landbrugsdriften på både de solgte, købte og forbedrede ejendomme.

Skatteudvalget 2008-2009, L202, Bilag 2

Der henvises til Skatteudvalget 2008-2009, L202, Bilag 2, hvor Skatteministeriet anfører, at der ikke er problemer med genanbringelse for interessentskaber, idet ejeren kan genanbringe i sin ideelle andel.

I ”Skatteudvalget 2008-09, L 202, Bilag 2” er bemærkningerne fra Dansk Landbrug anført således:

”Dansk Landbrug finder det især uheldigt, at reglerne bevirker, at anvendelse af holdingselskaber og interessentskaber vanskeliggøres. Der bør være mulighed for at genplacere i den situation, hvor en landmand driver sin bedrift (og dermed ejendommen(e)) i et interessentskab eller i selskabsform, evt. sammen med andre (eventuelt via en holdingselskabskonstruktion). ”

Skatteministeriets kommentar var følgende:

”På baggrund af bemærkningerne er forslaget ændret. Bestemmelsen om at udlejning af fast ejendom ikke anses for erhvervsvirksomhed vil ikke gælde, hvis udlejningen sker til et selskab, hvori ejeren af ejendommen og dennes ægtefælle direkte eller indirekte har bestemmende indflydelse. Ophører den bestemmende indflydelse i selskabet, vil den anbragte fortjeneste blive beskattet.

Der ses ikke at være et tilsvarende problem for så vidt angår interessentskaber, idet ejeren kan genanbringe i sin ideelle anpart. ”

Det er interessenterne i [N] I/S opfattelse, at Skatteudvalget 2008-2009, L202, Bilag 2 er sammenlignelig med deres sag, da interessenterne, herunder [N] I/S:

- Ejer en 1/3 (ideel anpart) af den solgte ejendom
- Ejer en 1/3 (ideel anpart) af de købte ejendomme
- Ejer en 1/3 (ideel anpart) af de foretagne forbedringer på de 1/3 (ideelle) ejede ejendomme.
- At Interessentskabet [N] I/S selv har forestået landbrugsdriften på både de solgte, købte og forbedrede ejendomme.

Skatterådets bindende svar 11-238252 af 26. juni [SKM2012. 424. SR]

Der henvises til Skatterådets bindende svar 11-238252 af 26. juni 2012, hvor skatteministeriet i sin indstilling til spørgsmål anfører følgende:

Indstilling

Skatteministeriet skal dermed indstille til Skatterådet, at spørgsmål 2 besvares med ja, idet en ideel andel på 50 % af "fortjenesten" vedr. de brændte lader kan nedsætte en ideel andel på 50 % af anskaffelsessummen for den nye lade.

Skatteministeriet skal bemærke, at det, i overensstemmelse med kommentaren afgivet i forbindelse med fremsættelsen af lovforslag nr. L 202, fortsat er ministeriets opfattelse, at en interessent kan genanbringe i sin ideelle anpart. Besvarelsen af nærværende anmodning ses ikke at være begrundet i en ændret opfattelse.

Adgangen til at genanbringe bliver i nærværende anmodning ikke begrænset med den begrundelse, at der er tale om udlejning af fast ejendom, jf. ejendomsavancebeskatningens § 6 A, stk. 1, 3. pkt., men betingelsen om, at en ejendom skal være anvendt i ejerens erhvervsvirksomhed er kun opfyldt for så vidt angår 50% af de brændte bygninger hhv. den nyopførte bygning.

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder Skatteministeriets indstilling og begrundelse.

Det er interessenterne i [N] I/S opfattelse, at skatteministeriets bemærkninger om ideelle anparter i Skatterådets bindende svar 11-238252 af 26. juni 2012 er sammenlignelig med deres sag, da interessenterne, herunder [N] I/S:

- Ejer en 1/3 (ideel anpart) af den solgte ejendom
- Ejer en 1/3 (ideel anpart) af de købte ejendomme

- Ejer en 1/3 (ideel anpart) af de foretagne forbedringer på de 1/3 (ideelle) ejede ejendomme.
- At Interessentskabet [N] I/S selv har forestået landbrugsdriften på både de solgte, købte og forbedrede ejendomme.”

SKATs indstilling og begrundelse

Spørgsmål 1

Det ønskes bekræftet, at hver af spørgerne kan genanbringe 1.807.346 kr. (samlet 5.422.038 kr. for alle tre spørgere) fra afståelsen af et jordtilliggende i dennes ideelle andel af de erhvervede ejendomme og foretagne forbedringer, når ejendommene anvendes eller skal anvendes erhvervsmæssigt i det af spørgerne i fællesskab ejede interessentskab.

Begrundelse

I henhold til ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A, stk. 1, 1. pkt. kan en skattepligtig, der erhverver en ejendom, der er omfattet af lovens regler, med undtagelse af ejendomme, der er omfattet af § 8, i stedet for at medregne fortjeneste ved afståelse af fast ejendom til den skattepligtige indkomst, vælge at nedsætte anskaffessummen for den erhvervede ejendom med den pågældende fortjeneste.

Reglerne i 1. pkt. gælder alene for fortjeneste, der vedrører den del af den afståede ejendom, som blev anvendt erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, og det er kun den del af anskaffessummen, der vedrører den del af den erhvervede ejendom, som skal anvendes erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, der kan nedsættes med fortjenesten. Dette fremgår af ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A, stk. 1, 2. pkt.

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6 C finder § 6 A tilsvarende anvendelse på fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, som den skattepligtige anvender til at nedsætte anskaffessummen for ombygning, tilbygning eller nybygning på en ejendom med.

Det lægges til grund for afgørelsen, at det afståede jordtilliggende på 6,7 ha fra ejendommen A i sin helhed fysisk blev anvendt erhvervsmæssigt i den erhvervsvirksomhed, der drives af interessentskabet.

Det lægges ligeledes til grund, at ejendommene B (på nær stuehuset), C og D i sin helhed fysisk anvendes eller skal anvendes erhvervsmæssigt i den erhvervsvirksomhed, der drives af interessentskabet.

Af tingbogsoplysningerne for ejendommene A, B, C og D fremgår, at interessentskabet er angivet som ejer af ejendommen A, mens spørgerne hver især er angivet som ejere af en 1/3 af de øvrige ejendomme.

Det er dog uden betydning om en interessent selv eller interessentskabet er angivet som ejer af en ejendom i tingbogen, da interessentskabet i skattemæssig henseende er transparent. Den enkelte interessent anses således i skattemæssig henseende for den direkte ejer af en ideel andel af ejendommen i begge tilfælde, jf. UfR 1983, 318 H og den juridiske vejlednings afsnit C. C. 6.6 og C. H. 2.1.3.

Spørgerne anses således i skattemæssigt henseende for at være ejere af en ideel andel på en 1/3 del hver af ejendommene A, B, C og D.

Alle ejendommene har uanset den tinglysningsmæssige adkomst været behandlet regnskabsmæssigt samlet som aktiver i interessentskabets erhvervsvirksomhed siden 2011.

Idet interessentskabet således anvender eller har anvendt ejendommene A, B, C og D erhvervsmæssigt i interessentskabets erhvervsvirksomhed, som interessenterne hver især ejer en 1/3 af, må hver interessents

ideelle andel på en 1/3 af de nævnte ejendomme anses for anvendt erhvervsmæssigt i interessenternes erhvervsvirksomhed i sin helhed.

Herefter kan spørgerne (dvs. interessenterne) hver især genanbringe den opgjorte fortjeneste på 1.807.346 kr. svarende til den del af fortjenesten, der kan henføres til den enkelte spørgers ideelle ejerandel af ejendommen A, i den del af anskaffelsessummen og forbedringsudgifterne, der kan henføres til den tilsvarende ideelle ejerandel af ejendommene B, C og D.

Det forudsættes ved nærværende besvarelse, at de øvrige betingelser for genanbringelse efter ejendomsavancebeskatningslovens §§ 6 A og 6 C er opfyldt.

Indstilling

SKAT indstiller, at spørgsmål 1 besvares med ”Ja”.

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder SKATs indstilling og begrundelse.

Lovgrundlag, forarbejder og praksis

Spørgsmål 1

Lovgrundlag

Ejendomsavancebeskatningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1200 af 30. september 2013 med senere ændringer.

Ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A:”

”§ 6 A. Såfremt den skattepligtige erhverver en ejendom, der er omfattet af lovens regler, med undtagelse af ejendomme, der er omfattet af § 8, kan den skattepligtige i stedet for at medregne fortjeneste ved afståelse af fast ejendom til den skattepligtige indkomst, vælge at nedsætte anskaffelsessummen for den erhvervede ejendom med fortjenesten. Reglerne i 1. pkt. gælder alene for fortjeneste, der vedrører den del af den afståede ejendom, som blev anvendt erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlevede ægtefælles erhvervsvirksomhed, og det er kun den del af anskaffelsessummen, der vedrører den del af den erhvervede ejendom, som skal anvendes erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, der kan nedsættes med fortjenesten. Stk. 3, 2. pkt., gælder tilsvarende. Udlejning af fast ejendom anses i denne forbindelse ikke for erhvervsvirksomhed. Den erhvervede ejendom anses ikke for udlejet, selv om den er udlejet på tidspunktet for erhvervelsen, hvis udlejningen er ophørt inden udløbet af fristerne i stk. 2, nr. 2. Endvidere anses den del af den afståede ejendom henholdsvis den erhvervede ejendom, som udgør boligdelen, ikke i denne forbindelse for anvendt erhvervsmæssigt. Nedsættelsen efter 1. pkt. skal ske med hele den del af fortjenesten opgjort uden fradrag efter § 6, stk. 2, der vedrører den erhvervsmæssigt anvendte del af den afståede ejendom, dog højst med et beløb svarende til den del af den kontante anskaffelsessum for den erhvervede ejendom, der vedrører den del, der skal anvendes erhvervsmæssigt. Overstiger den opgjorte fortjeneste den kontante anskaffelsessum, beskattes den overskydende fortjeneste efter lovens almindelige regler.

Stk. 2. (...).

Stk. 3. (...).

Stk. 4. (...).

Stk. 5. (...).

Stk. 6. (...). ”

Ejendomsavancebeskatningslovens § 6 C:

”§ 6 C. Såfremt den skattepligtige ombygger, tilbygger eller nybygger på en ejendom, der er omfattet af § 6 A, kan den skattepligtige i stedet for at medregne fortjeneste ved afståelse af fast ejendom til den skattepligtige indkomst vælge at nedsætte anskaffelsessummen for ombygningen, tilbygningen eller nybygningen med fortjenesten. § 6 A finder tilsvarende anvendelse. ”

Praksis

Højesterets dom af 11. februar 1983, offentliggjort i UfR 1983, 318 H:

”Et interessentskab, som havde drevet forretningsmæssig virksomhed, blev i 1962 opdelt i to interessentskaber, hvoraf det ene I/S I, hvis interessenter var seks søskende, havde til formål at videreføre og videreudvikle den halvpart i det oprindelige interessentskab, som var tilfaldet familien. Kontrakten indeholdt bestemmelser om fortrinsret og forkøbsret for interessenter, ægtefæller og livsarvinger. De forretningsmæssige aktiviteter blev successivt etableret i aktieselskabsform, navnlig i A/S A. I 1975 udskiltes I/S II, der alene vedrørte administrationen af I/S I's aktier i A. Senere besluttedes det at udlodde 100.000 kr. aktier i A af I/S II's beholdning til hver interessent. Det fandtes uden betydning, at udlodning var sket fra I/S II og ikke fra I/S I. Da hver enkelt interessent ved udlodningen var blevet eneejer af og - med de begrænsninger, der fulgte af interessentskabskontrakten - havde fået rådighed over de ham udlagte aktier, fandtes udlodningen - uanset at der ikke var sket nogen regnskabsmæssig forskydning mellem interessenterne - at indebære en afståelse af aktierne. Beskatning måtte ske hos de enkelte interessenter, og der fandtes ikke tilstrækkeligt grundlag for at fravige den i fast administrativ praksis benyttede opgørelsesmåde, hvorefter de enkelte interessenter ansås som ejere af en ideel andel i hvert aktiv og i konsekvens heraf for at købe og sælge andele i vedkommende aktiv. (Dissens af to dommere for, at udlodningen ikke havde givet nogen fortjeneste ved afhændelse eller afståelse af aktier). ”

Skatterådets bindende svar af 26. juni 2012, offentliggjort i SKM2012. 424. SR:

”Skatterådet kunne ikke bekræfte, at hele den "fortjeneste", som stammede fra en modtaget branderstatning vedr. brændte lader, som var anvendt i et interessentskab, kunne nedsætte anskaffelsessummen på en lade, opført på lejet grund, der skulle anvendes til I/S'et, da lade ikke var 100 pct. anvendt i ejerens erhvervmæssige virksomhed. Skatterådet kunne dog bekræfte, at en ideel andel på 50 pct. af samme "fortjeneste" vedr. brændte lader, kunne nedsætte en ideel andel på 50 pct. af anskaffelsessummen for den nye lade. ”

Skatterådets bindende svar af 22. marts 2011, offentliggjort i SKM2011. 225. SR:

”Skatterådet kunne bekræfte, at vurderingen af, om afståede ejendomme i relation til anvendelsen af genanbringelsesreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A er anvendt erhvervmæssigt, skal ske på det skattemæssige salgstidspunkt, dvs. når der er indgået endelig bindende aftale om salg af ejendomme, således at vurderingen skal ske på salgstidspunktet. Skatterådet kunne endvidere bekræfte, at betingelsen om erhvervmæssig anvendelse af de afståede ejendomme i forbindelse med genanbringelse af ejendomsavance efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A er opfyldt, idet Skatterådet efter en konkret vurdering fandt, at spørger, der er påbegyndt landbrugsdrift den 1. januar 2011, har etableret erhvervmæssig aktivitet. ”

Skatterådets bindende svar af 19. august 2008, offentliggjort i SKM2008. 680. SR:

”Skatterådet bekræftede, at spørger kunne genanbringe en ejendomsavance, opnået ved salg af et jordareal fra ejendommen, i ejendommens anskaffelsessum ved efterfølgende køb af en yderligere ideel ejerandel i ejendommen.

Skatterådet, der ikke fulgte SKATs indstilling om en benægtende besvarelse af spørgsmålet anførte følgende:

”A har sammen med medejeren solgt en del af ejendommen M til tredjemand og ønsker nu at genanbringe sin andel af fortjenesten ved køb af medejers halvpart af reste ejendommen, således at hun herefter bliver ene-ejer af ejendommen. Der er ikke tale om genanbringelse af en fortjeneste i den ejendomsandel, som hun hidtil har ejet eller nogen del af den, men i den halvpart, som hun køber af medejeren.

Under disse omstændigheder finder Skatterådet, at hun kan genanbringe sin del af den skattepligtige fortjeneste ved salget i anskaffelsessummen ved købet af medejers halvpart. ”

Den juridiske vejledning afsnit C. C. 6.6 ”Indtræden i og udtræden af interessentskaber”:

”Regel

Der er ingen skatteregler, der selvstændigt regulerer et interessentskab, som det fx er gældende for selskaber, der er omfattet af selskabsskatteoven, eller som for ejerne af et selskab, der som udgangspunkt er omfattet af aktieavancebeskatningsloven.

Et interessentskab udgør en skattemæssig transparent enhed og er derfor ikke et selvstændigt skattesubjekt. Derimod er det ejerne af interessentskabet, der beskattes efter skattelovgivningens almindelige regler, uanset om interessentskabet ejes af personer eller af selskaber mv.

(...)

Indtræden

Optagelse af interessenter i en hidtidig enkeltmandsvirksomhed eller i et allerede bestående interessentskab bliver for de hidtidige indehaveres vedkommende anset som et salg af en ideel andel af hele virksomheden, og for de indtrædendes vedkommende som køb af den overtagne andel i virksomhedens formue.

(...)

Ændringer i den ideelle andel

Hvis der under interessentskabets drift sker ændringer af de ideelle andele, bliver sådanne ændringer betragtet som køb og salg af en til ændringen svarende andel af samtlige interessentskabets formuegoder.

Udlodning af interessentskabets aktiver til interessenterne er sidestillet med salg. Se UfR 1983, 318 HR.

Spørger var stiftet som ejer af vindmøller udbudt under køberetsordningen i lov om vedvarende energi. Skatterådet kunne ikke bekræfte, at spørger, der er oprettet med flere møller, kunne udskille en eller flere møller til selvstændige I/S'er uden at dette fik skattemæssige konsekvenser. Se SKM2014. 772. SR. ”

Den juridiske vejledning afsnit C. H. 2.1.3 ”Fast ejendom og ejerforhold”:

”Ejerskab

Hovedreglen er, at de civilretlige regler lægges til grund, når det skal afgøres, hvem der er ejer af en fast ejendom efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven.

Ejeren er normalt den person, der har den egentlige ejendomsret og ubetingede dispositionsret over ejendommen.

Når flere parter i fællesskab ejer en fast ejendom, eksisterer der et sameje af ejendommen. Parterne har i denne situation imidlertid ikke hver især en fuld dispositionsret over den rørlige ejendom.

Derimod har ejerne en fælles dispositionsret over ejendommen, og den enkelte ejers dispositionsret vil derfor afhænge af, hvad ejerne indbyrdes har aftalt. Der vil typisk ligge en skriftlig samejekontrakt.

(...)

Direkte ejerskab

Ved det direkte ejerskab har ejeren ved skøde ejendomsretten til ejendommen eller til en del af ejendommen. Ejendomsretten kan fx være til et parcelhus, en ejerlejlighed, en anpartslejlighed, en erhvervs ejendom eller en blandet benyttet ejendom.

Hvis der er flere skattepligtige, der ejer en fast ejendom i sameje, kan det være som en ideel andel af ejendommen. Det forekommer fx, når ægtefæller køber en ejendom sammen.

Et interessentskab er et eksempel på et formaliseret sameje, hvor interessenterne hæfter direkte og solidarisk for interessentskabet.

Et sameje kan også omfatte den situation, hvor en ejendom er opdelt i ideelle anparter, og der til den enkelte anpart er knyttet en særlig brugsret til en bestemt beboelseslejlighed.

Ved det direkte ejerskab er det den enkelte ejer, der er retssubjekt.

Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, der ejes direkte af den skattepligtige, er omfattet af bestemmelserne i ejendomsavancebeskatningsloven, medmindre der er tale om næringsejendomme eller visse ejerlejligheder. Se afsnit (C. H. 2.3) og afsnit (C. H. 2.4). ”