

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

AFG nr 10251 af 21/10/2014 (Gældende)

Bindende svar - Anpartsprojekt - vindmøller - udbyderhonorar - afskrivningsgrundlag - videresalg

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: 12-060042

Bindende svar - Anpartsprojekt - vindmøller - udbyderhonorar - afskrivningsgrundlag - videresalg

Et udbyderselskab erhvervede med henblik på videresalg samtlige kommanditanparter i et vindmølleselskab. Der blev til grund for erhvervelse og senere videresalg udarbejdet et salgsprospekt med udarbejdelse af budget m.v. Efter at have gennemført en række optimeringer af kommanditselskabet blev anparterne ca. 1 år senere videresolgt til spørger. Udbyderselskabets salgssum for vindmøllerne var ca. € 500.000 højere end dets anskaffelsessum.

Forskelsbeløbet på ca. € 500.000 måtte efter Skatterådets opfattelse anses for vederlag for den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af investeringsprojektet, og kunne derfor ikke indgå i spørgers skattemæssige afskrivningsgrundlag. Spørger ville alene kunne afskrive på grundlag af det beløb som udbyderselskabet erhvervede vindmøllerne til.

SKM2015. 88. SR - Skatterådsmøde 21. oktober 2014

Spørgsmål

1. Kan Skatterådet bekræfte, at det skattemæssige afskrivningsgrundlag på vindmøllen i K/S A Vindmøllepark opgøres på grundlag af overdragelsesaftalen reguleret for udbyderhonoraret på € 67.000, og således udgør € 6,7 mio.?

Svar

Ad. 1. Nej

Beskrivelse af de faktiske forhold

F ApS (spørger) aktivitet består bl.a. af energiproduktion fra solceller og vindmøller via kommanditselskaber. Der er ifølge spørger ikke tale om et udbyderselskab.

Spørger er fuldt skattepligtig til Danmark.

Spørger ejer bl.a. alle anparter i K/S A Vindmøllepark.

K/S A Vindmøllepark (herefter benævnt "Kommanditselskabet") blev stiftet den 9. december 2005. Spørger har ingen oplysninger om ejerforholdene, før H Energi køber anparterne i 2008.

Komplementar er ApS komplementarselskabet A (herefter benævnt "Komplementarselskabet").

K/S A ejer vindmøllerne gennem datterselskabet WP A GmbH & Co KG i Tyskland (transparent selskab).

Overdragelsesaftale af 14. januar 2008

Ved overdragelsesaftale af 14. januar 2008 køber H Energi A/S samtlige anparter i Kommanditselskabet samt alle anparter i komplementarselskabet.

Sælger er 4 privatpersoner.

Det er oplyst, at møllernes værdi ved opgørelse af købesummen er ansat til DKK 46.247.597 (ca. € 6,2 mio), som også er den skattemæssige anskaffelsessum.

H Energi A/S indgår i H koncernen. Selskabet var på daværende tidspunkt et helejet datterselskab af det ultimative moderselskab H A/S.

H koncernen har siden år 2000 struktureret og formidlet vindmølleprojekter.

H Energi A/S hovedaktivitet er i 2008 i henhold til årsregnskabet (2007/08 og 2008/09 gældende for perioden 1/7-30/6) drift af vindmølleparker i Europa. Det fremgår tillige, at selskabets forretningsområde tillige er at sælge vindmøller (årsregnskabet 2007/08 "Finansielle risici"; i regnskabsåret er der solgt to vindmølleparker).

Det er bekræftet, at H Energi A/S på daværende tidspunkt var et "udbyderselskab."

Formålet med købet af anparterne i K/S A Vindmøllepark var at videresælge dem.

Der blev til brug for videresalget og som grundlag for beslutningen om at erhverve anparterne udarbejdet et prospekt.

Af prospektet fremgår bl.a.

"H A/S indbyder Dem til tegning af anparter i K/S A Vindmøllepark.

(..)

Selskabets formål er at indkøbe vindkraftanlæggene 2 Vestas V80 2,0 MW, som blev sat i drift i 2005. Anlæggene drives som en virksomhed med produktion af strøm til elselskaber.

(..)

Prospektet er udarbejdet under forudsætning af forventet investeringstidspunkt i oktober 2007.

(..)

H A/S har udarbejdet denne investeringsbeskrivelse til brug for selskabets investorer, som ønsker at deltage i et vindmølleprojekt - kapitalen er fordelt på 100 anparter á DKK 520.000,00, og der tages udgangspunkt i deltagelse af én investor.

(..)

Forudsætninger for vindmøllebudget

Kapitalanvendelse	
Vindmøllens købspris	50.980.387
Udbyderhonorar	1.019.613
Etableringsomkostninger, herunder honorar til advokat og revisor m.m.	Betales efter regning
Kapitalanvendelse i alt	52.000.000
Kapitalfremskaffelse	
1. prioritet (rente 3,8% fast i 10 år)	31.200.000
2. prioritet (rente 6,25%, variabel)	18.200.000
Egenkapital	2.600.000
Kapitalfremskaffelse i alt	52.000.000

"

Efter købet har H Energi A/S ifølge det af spørger oplyste udført bl.a. følgende optimeringer i forhold til projektet:

- Gennemførelse af refinansiering (skift fra Sparbank til Amagerbanken) til en mere fordelagtig rente
- Optimering af tysk set-up, gennemgang af forsikringer, aftaler etc.
- Skift af dansk administrator, generel oprydning i stamarkiver
- Diverse småjusteringer/finpudsninger.

Overdragelsesaftale af 12. december 2008

Ved aftale af 12. december 2008 sælger H Energi A/S samtlige anparter i Kommanditselskabet samt Komplementarselskabet til E ApS. Vindmølleanlægget overdrages - også skattemæssigt - til € 6,7 mio. Overdragelsen sker med virkning pr. 31. december 2008. Der aftales udbudshonorar til sælger på € 67.000.

H Energi A/S har oplyst, at vindmøllens værdi på € 6,7 mio. er fastsat ud fra et markedssynspunkt samt H Energi A/S' vurdering af, hvad NPV af den fremtidige indtjening var. Med de budgetforudsætninger, der blev arbejdet med, burde investeringen kaste 9-10 pct. p.a. af sig.

Køberen, E A/S, var en virksomhed der, ligesom H koncernen, solgte vindmøller, og var i H koncernens køberkartotek.

Videresalget er sket med udgangspunkt i det prospekt, der blev udarbejdet forbindelse med H Energi's anskaffelse af anparterne, idet alene beregningsdelen er opdateret.

Overdragelsesaftale af 29. januar 2009

Den 29. januar 2009 køber H Energi A/S, "eller ordre", anparterne i Kommanditselskabet og Komplementarselskabet tilbage fra E ApS. Aftalen gennemføres til samme værdier og på samme vilkår som det oprindelige salg til E. Overdragelsen sker med virkning pr. 31. december 2008. Det er oplyst, at handlen gennemføres på grundlag af, at E ApS ikke kunne fremskaffe kapital til det oprindelige køb.

Aftale af 15. februar 2009 og tillægsaftale af 19. februar 2009

Den 15. februar 2009 indgås der aftale imellem H Energi A/S, E ApS og spørger om, at spørger indtræder i samtlige rettigheder og forpligtelser i forhold til aftale af 29. januar 2009. Møllerne overdrages til € 6,7 mio. kr. og der aftales udbyderhonorar til H Energi A/S på € 67.000.

Selve salget, herunder kontakt til sælger, back under due diligence, finansiering m.v. blev udført af H Invest A/S. For arbejdet modtog selskabet, på baggrund af indgået aftale med Kommanditselskabet, udbudsprovision. Udbudsprovision fra H Invest A/S blev faktureret til kommanditselskabet, og indgik som passiv i det regnskab, der dannede grundlaget for fastsættelse af købesummen for anparterne. H Invest A/S er koncernforbundet med H Energi A/S.

Den 19. februar 2009 indgås imellem spørger ("som køber") og H Energi ("som sælger") aftale om "tillæg til "Købsaftale om overdragelse af kommanditanparter i K/S A Vindmøllepark mellem E A/S og H Energi A/S eller ordre" (herefter Købsaftalen)". Aftalen indeholder bl.a. spørgers betingelser for køb af anparterne samt aftale om finansiering af købesummen ved købers udstedelse af gældsbrev.

Spørgers opfattelse og begrundelse

Det er spørgers opfattelse, at den skattemæssige kvalifikation af udbyderhonorar i nærværende situation skal vurderes på baggrund af salg af såkaldt "brugte anparter". Der er herved lagt vægt på følgende forhold:

- At K/S A Vindmøllepark blev stiftet i 2005 (formentlig af CS&P Energi ApS)
- At H Energi A/S først anskaffede anparterne i 2008
- At H Energi A/S købte anparterne af 5 forskellige investorer, hvoraf 4 var personer, dvs. der var ikke tale om køb fra en anden udbyder.

Til støtte for påstanden henvises til SKM2008. 390. SKAT, hvor begrebet "brugte anparter" defineres således:

"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 anden ekstern investor, afgrænses beløbet således, at der ikke er tale om køb af brugte anparter, når en investor køber anparter i et kommanditselskab, hvor udbyder selv ejer anparterne."

Endvidere er spørger af den opfattelse, at nærværende vurdering skal foretages på baggrund af gældende skattepraksis, forud for ændringen heraf den 14. april 2009, jf. SKM2009. 261. SKAT. Dette beror på, at aftalen med spørger blev underskrevet den 15. februar 2009.

Til brug for vurderingen af nærværende sag henvises til præmisserne i TfS 2010, 44 LSR, som er gengivet nedenfor:

"Det er oplyst, at G2 A/S, der oprindeligt udbød anparter i kommanditselskabet, ved aftale af 28. december 2001, med virkning pr. den 1. januar 2001, erhvervede de omhandlede anparter af RN til den regnskabsmæssigt opgjorte restgæld for år 2000 med tillæg af et kontant vederlag på 594.840 kr. G2 A/S har herefter ved aftale af 30. december 2001, men også for denne overdragelse med virkning pr. den 1. januar 2001 videresolgt anparterne til klageren for yderligere 145.200 kr.

Det er ubestridt, at der er identitet mellem de anparter, som RN solgte til G2 A/S, og de anparter, der senere blev videresolgt til klageren. Endvidere er det ubestridt, at der for klageren foreligger køb af "brugte anparter" i den forstand, hvormed dette udtryk anvendes i Landsskatterettens kendelse af 21/10 2008 gengivet i SKM2008. 984. LSR (TfS 2009, 145, red.), og SKATs meddelelse offentliggjort i SKM2008. 390. SKAT (TfS 2008, 744, red.). Klageren er derfor berettiget til at opgøre anskaffelsessummen for anparterne i henhold til den foreliggende praksis om "brugte anparter". SKAT har i overensstemmelse hermed godkendt, at klageren kan medregne en merpris udover den regnskabsmæssigt opgjorte restgæld for år 2000 på 594.840 kr. til sin andel af ejendommens anskaffelsessum. Dette beløb svarer til den tidligere investors, RN's, afståelsessum.

Klageren påstår yderligere 145.200 kr. - svarende til den merpris, som G2 A/S udover den af selskabet allerede erlagte merpris på 594.840 kr. har opkrævet af klageren - tillagt ejendommens anskaffelsessum.

Landsskatteretten finder, at dette beløb vedrører formidlingen af de pågældende anparter, og dermed en andel af ejendommen, til klageren. Et sådant formidlingshonorar kan ikke antages at være omfattet af den praksis om "brugte anparter", der er præciseret i SKM2008. 984. LSR og SKM2008. 390. SKAT, og kan derfor ikke i medfør af denne praksis medregnes til ejendommens anskaffelsessum. Da honoraret ikke angår berigtigelsen og gennemførslen af ejendomskøbet, kan beløbet endvidere ikke medregnes til anskaffelsessummen i medfør af den foreliggende praksis om accessoriske handelsomkostninger, jf. herved Højesterets dom gengivet i SKM2008. 967. HR (TfS 2009, 16, red.)."

På baggrund af ovennævnte er det spørgers opfattelse, at afskrivningsgrundlaget opgøres på grundlag af overdragelsesaftalen reduceret med det aftalte udbyderhonorar på 67.000 €. Der er herved lagt vægt på følgende:

- H Energi A/S sælger i første omgang samtlige anparter i K/S A Vindmøllepark til E ApS

- H Energi køber herefter anparterne i K/S A Vindmøllepark tilbage fra E ApS. Der er således ikke tale om, at handlen blev annulleret, hvorfor der ikke er tale om en skattemæssig nullitet.

Aftalen mellem H Energi A/S og E ApS indeholder ingen bestemmelser om, at en andel af overdragelsessummen skal kvalificeres som udbyderhonorar eller lignende. I henhold til praksis på det tidspunkt, finder spørger således ikke, at H Energi A/S skal anses for at have tilbagebetalt udbyderhonorar til E ApS.

SKATs indstilling og begrundelse

Spørgsmål 1

Det ønskes bekræftet, at det skattemæssige afskrivningsgrundlag på vindmøllen i K/S A Vindmøllepark skal opgøres på grundlag af overdragelsesaftalen reguleret for udbyderhonoraret på 67.000 €.

Lovgrundlag

Afskrivningslovens § 45

"Anskaffelses- og salgssummer samt godtgørelser og vederlag for aktiver omfattet af denne lov omregnes til kontantværdi, der beregnes ved, at den kontante del af anskaffelssummen henholdsvis salgssummen lægges sammen med kursværdien af aktivets gældsposter. Afskrivninger foretages på grundlag af den således omregnede anskaffelssum m.v. Medmindre kursen på afståelsestidspunktet er under 100, omregnes inkonverterbare lån for fiskerfartøjer, der af sælger er stiftet eller overtaget før den 19. maj 1993, til kurs 100, såfremt lånet er stiftet eller overtaget til en kurs på 100 eller derunder.

Stk. 2. Ved salg af aktiver omfattet af denne lov skal sælger og køber i købsaftale, skøde eller på anden skriftlig måde foretage en fordeling af den samlede kontantomregnede salgssum på de aktiver, der er omfattet af overdragelsen. Fordelingen skal foretages for driftsmidler, bygninger, installationer, kunstnerisk udsmykning, goodwill og andre immaterielle aktiver. For driftsmidler og skibe foretages fordelingen under ét og for øvrige aktiver på hvert enkelt aktiv. Omfatter overdragelsen grund, bolig, kvote, betalingsrettighed eller beholdninger, skal fordelingen tillige omfatte disse aktiver.

Stk. 3. Såvel den samlede kontantomregnede salgssum som den fordeling på aktiver efter stk. 2, som parterne har aftalt, er undergivet told- og skatteforvaltningens prøvelse. Afgørelsen er bindende for både sælger og køber.

Stk. 4. Ved enhver ændring af sælgers salgssum for et aktiv som følge af en ændret skatteansættelse skal købers anskaffelssum for det pågældende aktiv ændres tilsvarende. Ved enhver ændring af købers anskaffelssum for et aktiv, skal sælgers salgssum for det pågældende aktiv ændres tilsvarende."

Praksis

Den Juridiske Vejledning 2014-2, afsnit C. C. 2.4.4.3

Ejendomsinvesteringsprojekter

En deltager i et ejendomsinvesteringsprojekt skal også opgøre afskrivningsgrundlaget for bygninger og installationer som anført i ovennævnte afsnit.

En deltager i et ejendomsinvesteringsprojekt kan derfor ikke regne betaling for projektkomkostninger, rådgivningshonorar, udbyderhonorar og lignende med i sin andel af afskrivningsgrundlaget for en ejendom, fordi der typisk er tale om betaling for den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af projektet med henblik på at give de enkelte deltagere et afkast af deres investering. Se ovennævnte SKM2008. 967. H .

(...)

Brugte anparter

I meddelelsen SKM2008. 390. SKAT og i styresignalet SKM2009. 261. SKAT er der en nærmere gennemgang af retsstillingen for, hvordan investorer i anpartsprojekter skal opgøre afskrivningsgrundlaget.

I meddelelsen SKM2008. 390. SKAT defineres "brugte anparter" som anparter, der købes af en investor efter at have været ejet af en anden ekstern investor. Med denne formulering 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.

Styresignalet SKM2009. 261. SKAT blev offentliggjort den 14. april 2009. Med virkning for anparter, der erhverves efter offentliggørelsen af dette styresignal, blev praksis vedrørende "brugte anparter" ændret.

Praksisændringen betyder, at det i alle tilfælde bliver afgørende for opgørelsen af afskrivningsgrundlaget, hvad betalingen reelt dækker over. Herefter anses den del, der vedrører udbyderhonorar mv., som ikke-fradragsberettigede etableringsudgifter. Dette gælder også ved køb af "brugte anparter".

Praksisændringen har kun betydning for overdragelser af "brugte anparter" på den måde, som begrebet er defineret i SKM2008. 390. SKAT .

Efter den praksis, der var gældende før offentliggørelsen af styresignalet SKM2009. 261. SKAT den 14. april 2009, kunne erhververen af en "brugt anpart" afskrive på hele betalingen.

SKM2008. 984. LSR er et eksempel på den tidligere praksis, hvorefter afskrivningsgrundlaget ikke skulle reduceres med betalingen for udbyderhonorar mv., da der var tale om køb af "brugte anparter".

Ved sin opgørelse af avance/tab efter ejendomsavancebeskatningsloven skal sælgeren af en "brugt anpart" ifølge gældende praksis ikke regne den del af den modtagne betaling med, der kan henføres til udbyderhonorar mv. Se SKM2010. 423. SR . Dette skyldes, at denne del af betalingen ikke kan henføres til den faste ejendom. Gevinst/tab vedrørende udbyderhonorar mv. skal derfor ikke indgå i opgørelsen af den skattepligtige indkomst, medmindre der forelå spekulationshensigt ved erhvervelsen. Om praksis for anparter afstået forud for offentliggørelsen af styresignalet SKM2009. 261. SKAT den 14. april 2009, se SKM2013. 179. LSR .

Hvis der er tale om salg af en "brugt anpart", der er erhvervet før praksisændringen, er ingen del af den samlede anskaffelsessum henført til udbyderhonoraret. Se nedenstående afsnit om fordeling af købesummen på bygninger, grund mv.

Efter praksisændringen skal anpartens samlede salgssum derimod fordeles på den faste ejendom og på udbyderhonorar mv. Heller ikke i denne situation skal den del af betalingen, der kan henføres til udbyderhonorar mv., regnes med ved opgørelsen af avance/tab efter ejendomsavancebeskatningsloven. Gevinst/tab vedrørende udbyderhonorar mv. er også i disse tilfælde, opgørelsen af den skattepligtige indkomst uvedkommende, medmindre der forelå spekulationshensigt ved erhvervelsen.

I SKM2009. 729. LSR blev en merpris, der var betalt til udbyder i forbindelse med erhvervelse af nogle anparter, anset for at vedrøre formidling af anparterne (udbyder købte anparterne og videresolgte dem efter to dage). Beløbet kunne derfor ikke regnes med ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Sælgeren af "brugte anparter" skal ikke regne den del af salgssummen, der kan henføres til udbyderhonoraret, med i indkomstopgørelsen. Se SKM2011. 644. SR"

SKM2008. 967. HR

Den 2. december 1997 underskrev B en tegningsaftale vedrørende anparter i et kommanditselskab. Anparterne var udbudt af E som led i et projekt. Den 31. december 1997 købte kommanditselskabet en fast ejendom. Den 25/8 1998 udstedte E følgende faktura til K/S'et:

Honorar for byggeteknisk gennemgang, prospektudarbejdelse, transaktionsomkostninger, formidlingshonorar, finansieringsomkostninger m.v. 520.000 GBP.

Kommanditselskabet opgjorde handelsomkostningerne således:

Stempel, honorar til ejendomsmægler m.v. 201.807 GBP.

Nettohonorar til E 299.828,58 GBP

Sagen drejede sig om, hvorvidt de nævnte handelsomkostninger kunne indgå i afskrivningsgrundlaget for ejendommen. For Højesteret var spørgsmålet alene, om nettohonoraret til E kunne indgå.

Landsretten fandt, at de 201.807 GBP var udgifter, der utvivlsomt var udgifter, der var knyttet til handlen med ejendommen og dermed ejendommens anskaffelsessum. Hvorvidt udgifterne var afholdt direkte af kommanditselskabet eller var afholdt som refusion af et af tredjemand på vegne af kommanditselskabet udlagt beløb, var i den forbindelse uden betydning.

Vedrørende nettohonoraret til E udtalte Højesteret:

"Afskrivningsgrundlaget for hotelejendommens bygninger og installationer omfatter efter den dagældende bestemmelse i afskrivningslovens § 19 A den kontante anskaffelsessum. Heri indgår efter praksis - udover købesummen - alene sådanne udgifter, som kan henføres til berigtigelse og gennemførelse af selve købet af de afskrivningsberettigede aktiver, jf. herved Højesterets domme gengivet i UfR 2008.203 og UfR 2008.213.

Højesteret finder, at det omtvistede honorar på 299.828,58 GBP til I/S EjendomsInvest vedrører den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af investeringsprojektet. Der er således tale om en udgift, som ikke kan henføres til berigtigelse og gennemførelse af selve ejendoms købet, men som angår etablering af erhvervsvirksomheden K/S K, jf. statsskattelovens § 6.

Højesteret tiltræder herefter, at udgiften ikke kan indgå i afskrivningsgrundlaget, og stadfæster derfor dommen."

SKM2009. 729. LSR

G2 A/S, der oprindeligt var udbyder af anparterne i et kommanditselskab, erhvervede ved aftale af 28/12 2001, med virkning pr. den 1/1 2001, de oprindeligt udbudte anparter af RN til den regnskabsmæssigt opgjorte restgæld for år 2000 med tillæg af et kontant vederlag på 594.840 kr. RN havde deltaget som kommanditist i et par år. G2 A/S solgte herefter ved aftale af 30/12 2001, men også for denne overdragelse med virkning pr. den 1/1 2001, anparterne til klageren for yderligere 145.200 kr.

Det var for Landsskatteretten ubestridt, at der var identitet mellem de anparter, som RN solgte til G2 A/S, og de anparter, der senere blev videresolgt til klageren. Endvidere var det ubestridt, at der for klageren forelå køb af "brugte anparter" i den forstand, hvormed dette udtryk anvendtes i landsskatterettens kendelse af 21/10 2008 gengivet i SKM2008. 984. LSR, og SKATs meddelelse offentliggjort i SKM2008. 390. SKAT. Landsskatteretten fandt derfor, at klageren var derfor berettiget til at opgøre anskaffelsessummen for anparterne i henhold til dagældende praksis om "brugte anparter". SKAT havde

i overensstemmelse hermed godkendt, at klageren kunne medregne en merpris udover den regnskabsmæssigt opgjorte restgæld for år 2000 på 594.840 kr. til sin andel af ejendommens anskaffelsessum. Dette beløb svarede til den tidligere investors, RN's afståelsessum.

For så vidt angår den merpris - 145.200 kr. - som G2 A/S udover den af selskabet allerede erlagte merpris på 594.840 kr. havde opkrævet af klageren, fandt Landsskatteretten, at dette beløb vedrørte formidlingen af de pågældende anparter, og dermed en andel af ejendommen, til klageren. Et sådant formidlingshonorar kunne ikke antages at være omfattet af dagældende praksis om "brugte anparter", og kunne derfor ikke i medfør af denne praksis medregnes til ejendommens anskaffelsessum. Da honoraret ikke angik berigtigelsen og gennemførslen af ejendoms købet, kunne beløbet endvidere ikke medregnes til anskaffelsessummen i medfør af den foreliggende praksis om accessoriske handelsomkostninger, jf. herved SKM2008. 967. HR.

SKM2014. 116. BR

IP A/S udbød i 1999 en fast ejendom som et K/S-projekt. Ejendommen blev sat til en pris på 100.000.000 kr. Stamkapitalen i kommanditselskabet udgjorde 48.000.000 kr. En del af den faste ejendom bestod af et baghus i 4 etager, der blev anvendt til udlejning. I øvrigt blev ejendommen udlejet til hoteldrift. Alle kommanditanparter blev tegnet af P. Anparterne blev af H den 19/12 2000 overdraget til K A/S for 107.500.000 kr. Efter det oplyste blev anparterne videreoverdraget til IP, og ved købsaftale af 23/12 2000 mellem H og IP erhvervede H 60 andele på hver 100.000 kr. i kommanditselskabet.

I forbindelse med H's køb af anparter var der udarbejdet prospektmateriale. Prospektmaterialet indeholdt en nærmere beskrivelse af projektet, hvoraf det bl.a. fremgik, at investeringen omfattede køb af ejendommen, der var udlejet til hoteldrift, gennem overtagelse af 600 anparter i kommanditselskabet til en samlet pris på 102.500.000 kr. Stamkapitalen udgjorde i henhold til prospektmaterialet 60.000.000 kr. Herudover fremgik det af prospektmaterialet, at kommanditisterne skulle betale et samlet udbyderhonorar på i alt 5.250.000 kr., og at IP ikke skulle have del i sælgers eventuelle avance ved salget af anparterne, og således alene skulle honoreres ved betaling af udbyderhonoraret. Desuden fremgik det, at baghuset til ejendommen var under udstykning, og ikke indgik i projektet.

Byretten udtalte, at det i sig selv kunne give anledning til tvivl, om Hs køb af kommanditanparter opfyldte kriterierne for at være omfattet af SKATs praksis om "brugte anparter", idet H ikke erhvervede anparterne fra en anden ekstern investor, men derimod fra den oprindelige udbyder.

Uanset om retten måtte lægge til grund, at SKATs tidligere praksis kunne finde anvendelse i en situation som den foreliggende, var der efter indholdet af den overdragelsesaftale, som H indgik IP A/S den 23/12 2000, og indholdet af prospektmaterialet under alle omstændigheder ikke grundlag for at anse H's kommanditanparter for "brugte anparter". Retten lagde herved vægt på, at aftalen og prospektet fremtrådte som et nyt investeringsprojekt. Hertil kom, at der navnlig som følge af ændringen af stamkapitalen og frasalg af baghuset ikke var identitet mellem de anparter, som H købte af udbyderen IP i 2000 og de anparter, som den tidligere investor købte af den samme udbyder i 1999. Det kunne ikke føre til en anden vurdering, at f.eks. cvr-nummer og lejeaftale var uændret.

Det var en konsekvens af det ovenfor anførte, at det udbyderhonorar, som H havde betalt, måtte anses for en etableringsudgift, der ikke kunne tillægges anskaffelsessummen med henblik på at indgå i beregningsgrundlaget for ejendomsavancebeskatning.

SKM2014. 236. HR

Et ejendomsprojekt blev af D i 1999 sendt i udbud, og 4 kommanditister tegnede anparter svarende til 40 pct. af anparterne i kommanditselskabet. Udbyder beholdt de resterende anparter frem til december 2000, hvor 6 kommanditister, hvoraf den ene var C, investerede i de resterende 60 pct. af anparterne i kommanditselskabet. C erhvervede anparterne ved en "tegningsaftale" underskrevet af C og kommanditselskabet den 30. december 2000, altså over et år efter anparterne blev sendt i udbud. Tegningsaftalen svarede indholdsmæssigt til den, der var blevet benyttet af de investorer, der tegnede andele i 1999.

I overensstemmelse med prospektet havde kommanditselskabet i september 1999 erhvervet en ejendom med virkning fra 9. december 1999.

Kommanditselskabet opgjorde anskaffelsessum og handelsomkostninger således:

Kontant betaling 56.870.880 kr.

Handelsomkostninger 8.090.337 kr.

I alt 64.961.217 kr.

De engelske handelsomkostninger omfatter udgifter til skødestempel, vurderingsrapporter, dansk advokatbistand, engelsk advokatbistand og broker- og stiftelsesprovisioner til engelsk finansiering. De danske handelsomkostninger omfatter udgifter til stiftelsesprovision til dansk finansiering og honorar til udbyder. Honoraret til udbyder omfattede udgifter til revisor og prospektudarbejdelse. Honoraret udgjorde 3.171.840 kr.

Spørgsmålet i sagen var, om udbyderhonoraret, som kommanditselskabet havde betalt til udbyderen, skulle indgå i anskaffelsessummen for kommanditselskabets ejendom ved opgørelse af Cs ejendomsavance.

Højesteret bemærkede indledningsvis, at for så vidt angik opgørelse af anskaffelsessummen efter afskrivningsloven kunne - ud over købesummen - alene medtages udgifter, som kunne henføres til berigtigelsen og gennemførelsen af selve ejendoms købet. Angik udgiften f.eks. den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af et investeringsprojekt, kunne den derimod ikke indgå i anskaffelsessummen og dermed i afskrivningsgrundlaget, jf. bl.a. SKM2008. 967. HR. Der var efter Højesterets opfattelse, ikke er holdepunkter for at anlægge en anden bedømmelse af, hvad der indgår i anskaffelsessummen efter ejendomsavancebeskatningsloven end af, hvad der indgik efter afskrivningsloven.

Højesteret fandt, at C havde købt sig ind i kommanditselskabet, som havde erhvervet den faste ejendom. Som følge af sin indtræden som kommanditist, havde han bl.a. påtaget sig at tage del i udgifterne til gennemførelsen og berigtigelse af ejendoms købet, og han havde påtaget sig at tage del i udgiften til udbyder for udvikling og udbud af investeringsprojektet. Højesteret lagde til grund, at honoraret til udbyder ikke kunne henføres til berigtigelsen og gennemførelsen af selve ejendoms købet, og fandt herefter, at honoraret dermed heller ikke kunne indgå i anskaffelsessummen ved avanceopgørelsen efter EBL § 4.

C havde ikke erhvervet sine anparter fra en ekstern investor i kommanditselskabet og forholdet var derfor ikke omfattet af skattemyndighedernes dagældende praksis vedrørende "brugte anparter", jf. pkt. 10 i meddelelsen SKM2008. 390. SKAT.

SKM2014. 362. HR

H3 A/S udarbejdede i 2006/07 et investeringsprojekt vedrørende investering i en afskrivningsberettiget ejendom i Finland. Investorerne skulle erhverve anparter i et til projektet etableret kommanditselskab.

Kommanditselskabet K/S H1 blev stiftet af H2 A/S den 4. januar 2007. Ved samtidig indgået aftale mellem kommanditselskabet og H3 påtog H3 sig at repræsentere kommanditselskabet i forbindelse med erhvervelsen og finansieringen af ejendommen samt at bistå ved den senere kapitaludvidelse. H2 A/S, og senere H3 A/S, der overtog kommanditanparterne den 7. maj 2007, var eneste kommanditist, indtil anparterne blev solgt til ti investorer i perioden fra den 1. oktober 2007 til den 31. december 2007. Kommanditselskabet havde den 6. juni 2007 erhvervet en fast ejendom i Finland for en købesum af omregnet ca. 246 mio. kr.

Af et af H3 udarbejdet salgsprospekt fremgik bl.a., at kommanditselskabet forud for investors erhvervelse af andele havde erhvervet ejendommen for t.kr. 246.180, og afholdt samtlige omkostninger i forbindelse med ejendomshandlen såsom mæglerhonorar, advokatomkostninger til udarbejdelse af due diligence samt finansieringsomkostninger osv. for i alt t.kr. 23.387, og at kommanditselskabets samlede anskaffelsessum herefter udgjorde t.kr. 269.567.

Det fremgik endvidere, at investor ville erhverve andele i et igangværende selskab, K/S H1, at der ville blive lavet overdragelsesbalance pr. overdragelsestidspunktet og en periodiseret opgørelse af indtægter og udgifter vedrørende ejendommen, og at H3 A/S tilbød at sælge andelene til kurs 106,85, svarende til en ejendomsværdi på kr. 288.030.600.

En ekstern ejendomsmægler havde til brug for 1. prioritetsbankens långivning 25. maj 2007 vurderet ejendommens værdi til t.kr. 253.640.

For Højesteret havde sagsøger - under henvisning til, at Højesteret ved SKM2014. 236. HR havde fastslået, at der ved erhvervelse af anparter i et ejendomsinvesteringsprojekt, uanset om det sker ved tegning eller køb, skulle henføres et beløb til den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af investeringsprojektet, der ikke kan indgå i anskaffelsessummen - frafaldet sin principale og mest subsidiære påstand. Tilbage var en påstand om, at investorernes anskaffelsessum kunne opgøres til 288.030.600 kr. med fradrag for et af Skatterådet fastsat beløb, der skulle henføres til immaterielt aktiv som følge af, at kommanditselskabet var etableret.

Højesteret indledte med at konstatere, at der ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter afskrivningsloven og efter ejendomsavancebeskatningsloven - ud over købesummen - alene kunne medregnes udgifter, som kunne henføres til berigtigelsen og gennemførelsen af selve ejendomskøbet, og at udgifter til f.eks. den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af et investeringsprojekt, ikke kunne medregnes, jf. SKM2014. 236. HR.

Højesteret udtalte herefter, at det var skatteyderen, der havde bevisbyrden for, at de udgifter, som ønskedes medregnet i anskaffelsessummen, kunne henføres til berigtigelsen og gennemførelsen af selve ejendomskøbet. Det samme gjaldt opdeling af omkostninger på bistand, der kunne medregnes, og bistand der ikke kunne, i tilfælde, hvor omkostningen omfattede begge elementer. Højesteret henviser herved til SKM2014. 87. HR.

Det var ubestridt, at 23.387.000 kr. vedrørte udgifter til due diligence, mæglerhonorar og øvrige købsomkostninger afholdt af projektudbydere. Kommanditselskabet havde fremlagt bilag vedrørende nogle af de afholdte udgifter.

Højesteret fandt, at udgifter til due diligence, miljøundersøgelser, vurdering af ejendommen, tilvejebringelse af finansiering og udgifter til formidling af ejendomskøb ikke kunne henføres til berigtigelse og gennemførelse af selve ejendomskøbet, og at ingen af fremlagte bilag vedrørende advokat- og mæglerudgifter indeholdt oplysninger, der gav grundlag for at fastslå, at der var tale om udgifter til berigtigelse og gennemførelse af selve ejendomskøbet. Da kommanditselskabet heller ikke i øvrigt havde dokumenteret,

at der havde været afholdt sådanne udgifter og i givet fald med hvilke beløb, tiltrådte Højesteret at ingen del af beløbet på 23.387.000 kr. kunne indgå i den skattemæssige anskaffelsessum for ejendommen.

Højesteret udtalte herefter, at der mellem parterne var enighed at der i den resterende del af differencen imellem salgssummen på ca. 288 mio. kr. og anskaffelsessummen på ca. 246. mio kr. tillagt omkostninger på ca. 23 mio. kr., dvs. ca. 18,5 mio. kr., indgik vederlag til udbyder, der forestod struktureringen og tilrettelæggelsen af investeringsprojektet, herunder udarbejdelse af prospekt, uden at fakturere kommanditselskabet for disse ydelser. Der var endvidere enighed om, at værdien af selve ejendommen på tidspunktet for overdragelsen til investorerne var 246.180.000 kr., idet der herved sås bort fra værdien af det arbejde, udbyderen havde udført. Uenigheden angik, om der for så vidt angår størstedelen af de ca. 18,5 mio. kr. var tale om en handelsavance, der knyttede sig til selve ejendommen, eller om hele dette beløb som anført af Skatteministeriet, var vederlag for de overordnede strukturering og planlægning af investeringsprojektet.

Hele beløbet på ca. 18,5 mio. kr. måtte efter Højesterets opfattelse anses for et vederlag til H3 A/S i selskabets egenskab af projektudvikler og projektudbyder for arbejdet med den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af investeringsprojektet, og kunne derfor hverken indgå i anskaffelsessummen for ejendommen eller afskrivningsgrundlaget, jf. SL § 6 og SKM2008. 967. HR. Dette måtte gælde uanset, at H3 ikke havde udstedt faktura for arbejdet. Det bemærkedes herved, at værdien af selve ejendommen på tidspunktet for overdragelsen til investorerne var 246.180.000 kr., og at der ikke var grundlag for at antage, at de udgifter, der blev afholdt af udbyder, havde medført en højere værdi af den faste ejendom.

SKM2014. 650. HR

I/S G4 erhvervede den 7. juli 2004 - med overtagelse mere end 1 år senere - som eneste kommanditist anparterne i et af entreprenørselskabet G2 A/S stiftet kommanditselskab, K/S G1, med det ene formål pr. overtagelsesdagen at videresælge kommanditselskabet og en dette tilhørende forud for overtagelsen nyopført, afskrivningsberettiget udlejningsejendom til en gruppe af investorer. Forud for købet havde G4 anmodet G5 A/S om at udarbejde en vurderingsrapport vedrørende ejendommen. Af denne rapport, dateret 1. april 2004, fremgik, at ejendommens markedsværdi vurderes til 89 mio. kr. I/S G4 havde forud for erhvervelsen af kommanditselskabet forsikret sig, at der pr. overtagelsesdagen var indgået lejeaftaler med økonomisk solide lejere, ligesom I/S G4 i selve overdragelsesaftalen mellem I/S G4 og G2 A/S sikrede sig G2 A/S' indeståelse for, at den nyopførte ejendom pr. overtagelsesdagen var fuldt udlejet. Over for den gruppe af investorer, som I/S G4 videresolgte investeringsprojektet til, stod I/S G4 for projektets finansiering, ligesom I/S G4 foretog relevante budgetberegninger samt beregninger af de skattemæssige konsekvenser for investorerne og afholdt et investormøde. For så vidt angår perioden efter de ti investorers overtagelse af investeringsprojektet havde selskabsadministrationen i henhold til en mellem kommanditselskabet og I/S G4 indgået 6-årig uopsigelig administrationsaftale været varetaget af I/S G4. Endvidere har kontrollen med den uafhængige ejendomsadministrator været varetaget af I/S G4, der tillige over for investorerne havde forpligtet sig til - i tilfælde af en lejers konkurs eller opsigelse af lejemålet - at bistå kommanditselskabet med genudlejning af ejendommen, jf. herved i det hele det af I/S G4 udarbejdede salgsprospekt. Det fremgik af prospekt udarbejdet til brug i forbindelse med videresalget, at udbyder forventede en videresalgssum på 5,17 mio. kr.

Østre Landsret fandt ved dom af 30. august 2012 (offentliggjort som SKM2012. 588. ØLR), at I/S G4 i alt væsentlighed havde forestået den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af det i sagen omhandlede investeringsprojekt.

Det bemærkedes herefter, at afskrivningsgrundlaget for ejendommens bygninger og installationer omfatter efter afskrivningslovens § 17 den kontante anskaffelsessum, og at der heri efter fast retspraksis - ud

over købesummen - alene indgik sådanne udgifter, som i snæver forstand kunne henføres til berigtigelse og gennemførelse af selve købet af det afskrivningsberettigede aktiv.

Landsretten fandt det godtgjort, at der mellem I/S G4 og investorerne i K/S G1 ikke bestod nogen modstående interesser i relation til fordeling af købesummen på de enkelte aktiver. Landsretten lagde herved vægt på, at I/S G4 ville blive beskattet af vederlaget, uanset om der var tale om ejendomsavance eller særskilt projektvederlag, mens investorerne havde en betydelig interesse i, at den skattemæssige anskaffelsessum for ejendommen blev størst mulig.

Som projektet var tilrettelagt, fandt landsretten, at investorerne ved køb af anparter i K/S G1 havde købt sig ind i en veltilrettelagt udlejningsvirksomhed og i den forbindelse havde erhvervet ejendommen til den pris på ca. 85 mio. kr., som I/S G4 ca. 4 måneder forinden havde anskaffet den til. Landsretten fandt det ikke - som påstået af sagsøgeren - ved de fremlagte vurderingsrapporter godtgjort, at ejendommens værdi var steget med ca. 5 mio. kr. i dette forholdsvis korte tidsrum. At det skulle forholde sig således havde endog formodningen imod sig, idet I/S G4 i givet fald intet vederlag skulle have beregnet sig for det med den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af investeringsprojektet udførte arbejde.

Landsretten fandt derfor, at disse ca. 5 mio. kr. må anses for at være et vederlag til I/S G4 i denne virksomheds egenskab af projektudvikler og projektudbyder for arbejdet med den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af investeringsprojektet, jf. ovenfor. Et sådant vederlag kunne ikke medregnes ved opgørelsen af afskrivningsgrundlaget for investorerne, idet det vedrørte etableringen af erhvervsvirksomheden K/S G1, jf. statsskattelovens § 6 og SKM2008. 967. HR. Det forhold, at I/S G4 ikke havde udstedt en egentlig faktura til K/S G1 for dette vederlag, kunne ikke føre til et andet resultat.

Af de grunde, der var anført af landsretten, tiltrådte Højesteret, at investorerne ved erhvervelse af anparter i kommanditselskabet havde købt sig ind i en veltilrettelagt udlejningsvirksomhed, der var struktureret og tilrettelagt af I/S G4. Højesteret tiltrådte endvidere, at sagsøgeren ikke havde godtgjort, at ejendommens værdi var steget med ca. 5 mio. kr. i det forholdsvis korte tidsrum, der forløb mellem I/S G4s erhvervelse af ejendommen i juli 2004 for ca. 86 mio. kr. og investorernes køb af ejendommen i november 2004 for ca. 92 mio. kr. Forskelsbeløbet måtte på denne baggrund anses for at udgøre vederlag for den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af investeringsprojektet, og kunne derfor ikke indgå i investorernes skattemæssige afskrivningsgrundlag. Højesteret stadfæstede derfor dommen.

Begrundelse

Der spørges til, om Skatterådet kan bekræfte, at det skattemæssige afskrivningsgrundlag på vindmøllen i K/S A Vindmøllepark opgøres på grundlag af overdragelsesaftalen reguleret for udbyderhonorar på € 67.000, og at afskrivningsgrundlaget således udgør € 6,7 mio.

K/S A (herefter Kommanditselskabet) blev stiftet i 2005.

Den 14. januar 2008 køber H Energi samtlige anparter i kommanditselskabet. Aftalen gennemføres med virkning fra den 29. februar 2008. Sælger af kommanditanparterne er 4 privatpersoner. Møllerne overdrages til DKK 46.247.597 (€ 6,2 mio.).

Ved aftale af 12. december 2008, og med virkning fra den 31. december 2008, sælger H Energi samtlige anparter i kommanditselskabet til E ApS.

Den 29. januar 2009, med virkning tilbage til den 31. december 2008, tilbagekøber H Energi "eller ordre" kommanditanparterne. Aftalen gennemføres pr. samme dag og på samme vilkår som det oprindelige salg fra H Energi til E, jf. aftale af 12. december 2008. Baggrund for aftalen er, at E ikke kan fremskaffe kapital til at gennemføre købet.

Ved aftale af 15. februar 2009 indgås der imellem H Energi, E og spørger aftale om, at spørger indtræder i samtlige rettigheder og forpligtelser i forhold til aftale af 29. januar 2009. Aftalen suppleres af tillægsaftale af 29. februar 2009.

Uagtet spørgers erhvervelse af kommanditanparterne formelt fremtræder som en overdragelse imellem E og spørger, er det SKATs opfattelse, at spørger reelt har erhvervet anparterne direkte fra H Energi. Aftalen af 29. januar 2009 har virkning fra det oprindelige salgstidspunkt, er indgået på samme vilkår som det oprindelige salg, og skyldes købers manglende evne til honorering af aftalen. Aftalen er således reelt udtryk for en ophævelse af den oprindelige aftale. At der reelt er tale om et salg direkte fra H Energi til spørger tydeliggøres ligeledes derved, at tillægsaftalen af 19. februar 2009 er indgået direkte imellem disse parter.

Det foreligger oplyst, at H Energi og F skattemæssigt har anset møllerne for overdraget til en pris på 6,7 mio. €. Det foreligger tilsvarende oplyst, at H Energi ca. et år forud anskaffede møllerne til 6,2 mio. €.

Det er alene anskaffelsessummen for vindmøllerne, der kan indgå i opgørelsen af afskrivningsgrundlaget. Den del af betalingen, der reelt har karakter af vederlag til projektudbyderen for arbejdet med den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af investeringsprojektet, udgør ikke en del af den afskrivningsberettigede anskaffelsessum. Vederlaget kan således heller ikke indgå, såfremt det betegnes videresalgssavance. Se hertil bl.a. SKM2014. 362. HR og SKM2014. 650. HR. Vederlaget til projektudbyderen har heller ikke karakter af egentlige handelsomkostninger, jf. herved bl.a. SKM2008. 967. HR.

Det er for ovenstående uden betydning, om der er tale om "genudbud" af et kommanditprojekt eller om et oprindeligt udbud. Det er ej heller af betydning, om stiftelsen af kommanditselskabet er forestået af udbyder. Se hertil SKM2014. 116. BR og SKM2014. 650. HR.

Det foreligger oplyst, at H Energi er et såkaldt udbyderselskab, og at H Energi køber kommanditselskabet med det formål at videresælge anparterne. Der bliver til grund for erhvervelse og senere videresalg udarbejdet et salgsprospekt med udarbejdelse af budget m.v.

Det foreligger endvidere oplyst, at H Energi eller et koncernforbundet selskab, efter købet af kommanditanparterne, gennemfører en række optimeringer: Der gennemføres en refinansiering af gældsforpligtelserne, der sker en optimering af tysk set-up, herunder gennemgang af forsikringer, aftaler m.v., administrator udskiftes og der foretages en række småjusteringer.

Som projektet således er tilrettelagt, er det SKATs opfattelse, at spørger ved erhvervelse af anparter i kommanditselskabet har købt sig ind i en veltilrettelagt vindmøllevirksomhed, der er struktureret og tilrettelagt af H Energi A/S.

Det bemærkes endvidere, at der ikke er holdepunkter for at antage, at vindmøllerne skulle være steget ca. € 500.000 i værdi tidsrummet på ca. 1 år fra H Energis erhvervelse heraf og videresalget til spørger. Det må i øvrigt være op til spørger at godtgøre en sådan værdistigning, jf. SKM2014. 650. HR.

Forskelsbeløbet på ca. € 500.000 må på denne baggrund anses for vederlag for den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af investeringsprojektet, og kan derfor ikke indgå i spørgers skattemæssige afskrivningsgrundlag. Spørger vil alene kunne afskrive på grundlag af det beløb, DKK 46.247.597, som H Energi A/S erhvervede vindmøllerne til i december 2008.

Vedrørende repræsentantens synspunkt om "brugte anparter" bemærkes følgende:

"Brugte anparter" er ved SKM2008. 390. SKAT og SKM2009. 261. SKAT, defineret som anparter, der købes af en investor efter at have været ejet af en anden ekstern investor. Se hertil også

SKM2014. 236. HR. Der er således ikke tale om køb af brugte anparter, når en investor køber anparter i et kommanditselskab, hvori udbyder selv ejer anparterne.

I nærværende sag er sælger af anparterne H Energi, der er et såkaldt udbyderselskab. Selskabet anskaffede anparterne med henblik på videresalg på baggrund af udarbejdet prospekt og efter forudgående optimeringer af projektet. Under disse omstændigheder er der ikke tale om køb af brugte anparter. Se hertil ligeledes SKM2014. 116. BR.

Indstilling

SKAT indstiller, at spørgsmål 1 besvares med "Nej".

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder indstillingen med den anførte begrundelse.