

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER

Nummer 777 af 11/11-2008

Skattefri virksomhedsomdannelse af flere ejendomme

Landsskatteretten har taget stilling til aktierne anskaffelsessum ved en skattefri virksomhedsomdannelse, hvor der blev overdraget flere ejendomme, og tillod tab modregnet i fortjeneste

Anskaffelsessum for aktier ved skattefri omdannelse (SKM2008.875)

En person havde omdannet sin virksomhed efter reglerne om skattefri virksomhedsomdannelse. I omdannelsen indgik bl.a. tre ejendomme. På de to af ejendommene kunne der efter ejendomsavancebeskatningsloven opgøres en fortjeneste på 2,9 mio. kr., medens den tredje ejendom udviste et tab på 3,2 mio. kr.

I den selvangivne værdi af aktierne anskaffelsessum var de tre ejendomme anført til de respektive handelsværdier, da tabet på den ene ejendom var modregnet i fortjenesterne på de to øvrige ejendomme.

SKAT havde nedsat aktierne anskaffelsessum med 2,6 mio. kr. svarende til fortjenesten på de to af ejendommene med den begrundelse, at opgørelsen af aktierne anskaffelsessum skulle ske aktiv-for-aktiv, hvorfor der ikke kunne ske modregning af tab.

Landsskatteretten var imidlertid af den opfattelse, at tabet på den ene ejendom kunne udligne fortjenesten på de to øvrige ejendomme, henset til de gældende regler om modregning af tab i ejendomsavancebeskatningsloven. Det betød, at personens anskaffelsessum for aktierne blev forhøjet med 2,6 mio. kr., hvilket svarede til det selvangivne.

Kommentarer

Det Landsskatteretten skulle tage stilling til var alene, om tabet på den ene ejendom på 3,2 mio. kr. kunne udligne en fortjeneste på de to øvrige ejendomme på 2,6 mio. kr., således at ejendommene indgik i aktierne anskaffelsessum med et beløb svarende til handelsværdien. Problemstillingen kan skitseres således:

Købspris	Handelsværdi	Avance	Selvangivet anskaffelses- sum for aktier	SKATs opgørelse af aktiernes anskaffelsessum
200.000	500.000	300.000	500.000	200.000
2.700.000	5.000.000	2.300.000	5.000.000	2.700.000
6.100.000	2.900.000	(3.200.000)	2.900.000	2.900.000
			8.400.000	5.800.000

I virksomhedsomdannelsesloven er anført, at "Den skattemæssige værdi af virksomhedens aktiver og passiver opgøres til det kontante beløb, som ville være opnået ved et sædvanligt salg af virksomheden (handelsværdien) med fradrag af den skattepligtige fortjeneste, der ville være konstateret ved et sådant salg."

Taget ud fra lovens ordlyd må vi være enige i Landsskatterettens kendelse. Og lovens klare ordlyd har som bekendt forrang for Ligningsvejledning mv.

Men det skal alligevel anføres, at det af cirkulæret og Ligningsvejledningen altid har fremgået, at opgørelsen skal ske aktiv-for-aktiv, hvorfor et tab på et aktiv ikke kan modregnes i fortjeneste på et andet aktiv. Dette skal jo ses i sammenhæng med, at selskabet succederer i den oprindelige købspris for ejendommen, som i ovenstående skema er 6,1 mio. kr. for den på nuværende tidspunkt tabsgivende ejendom. Ved et senere salg af ejendommen kan den derfor sælges skattefrit ved en salgssum på 6,1 mio. kr., eller et eventuelt tab kan modregnes i andre ejendomsgevinster, som selskabet måtte konstatere.

Med venlig hilsen

Frode Holm

REVITAX A/S

Frederiksgade 1
1265 København K
Telefon 3391 2201
Telefax 3391 3801