

# REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER  
Nummer 789 af 8/12-2008

## Udbyderhonorar i anpartsprojekt

*Højesteret har stadfæstet en dom fra Vestre Landsret om, at udbyderhonorar i et ejendomsprojekt er en etableringsomkostning, og dermed ikke er en fradrag- eller afskrivningsberettiget udgift.*

### Højesterets dom om udbyderhonorar i et ejendomsprojekt (SKM2008.967)

Højesteret har stadfæstet en dom fra Vestre Landsret om, at et honorar til en projektudbyder af en fast ejendom ikke udgør en del af ejendommens anskaffelsessum.

Vestre Landsret (SKM2005.450) havde godkendt, at der til købesummen fra den oprindelige sælger kunne tillægges skødesalær, stempeludgifter og ejendomsmæglersalær. Derimod fandt landsretten ikke, at projektudbyderens honorar kunne indgå i anskaffelsessummen for ejendommen.

Påstanden for Højesteret var, at udbyderhonoraret helt eller delvist kunne tillægges kommanditisternes anskaffelsessum for ejendommen. Som begrundelse herfor blev det anført, at en væsentlig del af det arbejde, der var betalt honorar for, bestod af arbejde, der normalt blev udført af en ejendomsmægler.

Højesteret fandt ikke, at nogen del af udbyderhonoraret udgjorde en del af ejendommens anskaffelsessum.

Højesteret begrundede dommen med, at anskaffelsessummen for bygninger omfatter den kontante købesum med tillæg af udgifter, som kan henføres til berigtigelse og gennemførelse af selve ejendoms købet. Da det omtvistede honorar var betaling for den overordnede strukturering og tilrettelæggelse af investeringsprojektet, var der ikke tale om udgifter, der kunne henføres til berigtigelse og gennemførelse af selve ejendoms købet.

### Kommentarer

Med denne dom har Højesteret fastslået, at udbyderhonorar i ejendomsprojekter og lignende ikke er en del af aktivets skattemæssige anskaffelsessum. Det betyder med andre ord, at hvis der eksempelvis købes en afskrivningsberettiget ejendom, indgår sådanne udgifter ikke i afskrivningsgrundlaget. Udgifterne kan heller ikke tillægges ejendommens anskaffelsessum, når der ved salg skal opgøres en skattepligtig avance.

Ved køb af "brugte anparter" (anparter, der købes af en investor efter at have været ejet af en anden investor) opstår denne problematik ikke. Her skal hele købesummen fordeles på de erhvervede aktiver.

Med venlig hilsen

Frode Holm

**REVITAX A/S**

Frederiksgade 1  
1265 København K  
Telefon 3391 2201  
Telefax 3391 3801