

Udskriftsdato: 31. december 2025

AFG nr 9438 af 23/06/2009 (Gældende)

Fri sommerbolig samt ejendomshandel til vurderingen

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.,
SKAT, j.nr. 08-149686

Fri sommerbolig samt ejendomshandel til vurderingen

Spørgsmål

Svar

1. Skal procentreglerne i ligningslovens § 16, stk. 5 anvendes, såfremt arbejdsgiver stifter en medarbejderstyret fond via indskud af 2 nærmere angivne ejendomme, og fonden efterfølgende forestår udlejning af ejendommene til ansatte i arbejdsgivers regi?

Ja, se sagsfremstilling og begrundelse

2A. Skal procentreglerne i ligningslovens § 16, stk. 5 anvendes, såfremt arbejdsgiver stifter en medarbejderstyret fond, der via ekstern finansiering erhverver 2 nærmere angivne ejendomme af arbejdsgiver, og efterfølgende forestår udlejning af ejendommene til ansatte i arbejdsgivers regi?

Nej, se sagsfremstilling og begrundelse.

2B. Kan arbejdsgiver indskyde en større andel end svarende til grundkapitalen og kan denne andel i givet fald anvendes til køb af de omhandlede ejendomme, uden af dette medfører beskatning efter LL § 16, stk. 5 ?

Nej, se sagsfremstilling og begrundelse.

2C. Hvor stor en grundkapital kan fonden etableres med ved hjælp af indskud fra spørgeren, uden at der herved indtræder en væsentlig indflydelse på fonden fra spørgers side?

Bortfalder, se sagsfremstilling og begrundelse.

3. Kan en af arbejdsgiver stiftet medarbejderstyret fond erhverve 2 nærmere angivne ejendomme til ejendomsvurderingerne uden skattemæssige konsekvenser for hverken arbejdsgiver eller den medarbejderstyrede fond?

Ja, se dog sagsfremstilling og begrundelse.

Beskrivelse af de faktiske forhold

Arbejdsgivers koncern blev dannet i år 2000 gennem en fusion.

Arbejdsgiver påtænker at stifte en medarbejderstyret fond, som via indskud eller efterfølgende erhvervelse fra arbejdsgiver skal overtage ejerskabet af 2 nærmere angivne ejendomme.

Begge ejendomme anvendes i dag af arbejdsgiver til udlejning til koncernens ansatte medarbejdere samt tidligere ansatte medarbejdere i koncernen.

Ansatte i koncernen beskattes ved leje af ejendommen af henholdsvis $\frac{1}{2}$ % og $\frac{1}{4}$ % af den offentlige ejendomsvurdering pr. uge, jf. procentreglerne i ligningslovens § 16, stk. 5.

Selve etableringen af den ovenfor omtalte medarbejderstyrede fond skal ske efter de fondsretlige regler. Der er endnu ikke taget stilling til fondens grundkapital i tilfælde af, at fonden efter stiftelsen erhverver de omhandlede ejendomme af arbejdsgiver, men det er givet, at fonden som minimum vil have en grundkapital, som opfylder de fondsretlige regler herom.

Fonden påtænkes oprettet således, at bestyrelsen består af minimum 3 personer, som konstituerer sig selv med formand og næstformand. Et af bestyrelsens medlemmer udpeget af ledelsen hos arbejdsgiver, mens de øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges blandt koncernens øvrige ansatte. Bestyrelsens afgørelser træffes ved simpelt stemmeflerhed. Ændringer af fondens fundats skal dog alene kunne ske ved enstemmig beslutning.

Bestyrelsens formand skal sørge for, at bestyrelsen holder møde, når dette er nødvendigt, og skal påse, at samtlige medlemmer indkaldes, men bestyrelsesarbejdet - herunder administration af udlejning, fondsadministration mv. skal ikke foregå i regi af koncernen. Nødvendige administrationsudgifter i relation til bestyrelsens arbejde skal betales af fonden.

Fondens formål bliver herefter at udleje de omhandlede ejendomme til såvel koncernens nuværende ansatte og tidligere ansatte medarbejdere. Der lægges her særlig vægt på, at formålet ikke er at opnå et afkast til uddeling, men at opretholde og uddele friboliger til ansatte og tidligere ansatte i koncernen.

I forlængelse heraf skal driften af fonden ske efter et "hvile-i-sig-selv" princip, hvor lejeindtægter finansierer den løbende drift af ejendommene. Eventuelt nettooverskud skal anvendes til vedligeholdelse/forbedring af ejendommene og herudover nedbringelse af medlemmernes egenbetaling ved deres anvendelse af ejendommene. Eventuelt nettounderskud dækkes ind det efterfølgende år via forhøjelse af medlemmernes lejebetalinger. Der ydes ingen tilskud fra arbejdsgiver hverken til dækning af udgifterne til ejendommene eller til dækning af fondens udgifter generelt. Den påtænkte fond skal således være uafhængig af arbejdsgiver i enhver økonomisk henseende. Udlejning af ejendommene sker via ansøgning fra de interesserede, evt. via lodtrækning i tilfælde af flere ansøgninger på leje i samme uge.

På anmodning har spørger efterfølgende indsendt Fundatsen for den påtænkte fond, hvoraf fremgår, at i tilfælde af opløsning af Fonden, vil Fondens feriefaciliteter skulle sælges og et eventuelt salgsprovenu skal anvendes til ferieformål for ansatte og tidligere ansatte i koncernen. Der kan aldrig tilbageføres midler til fondens stifter.

Spørgers eventuelle opfattelse ifølge anmodning og bemærkninger til sagsfremstilling

Ad spørgsmål 1

Det er spørgers opfattelse, at det stillede spørgsmål kan besvares benægtende.

I ligningslovens § 16 er principperne for den skattemæssige værdiansættelse af personalegoder fastsat.

Det fremgår af ligningslovens § 16, stk. 5, at såfremt en arbejdsgiver stiller en sommerbolig til rådighed for de ansatte, og de ansatte ikke betaler fuldt vederlag herfor, foreligger der et skattepligtigt personalegode.

Efter ligningslovens § 16, stk. 3, værdiansættes personalegoder som hovedregel til markedsværdien, hvorved forstås den værdi, som godet kan erhverves for i almindelig fri handel. For så vidt angår sommerboliger fraviges anvendelsen af markedsværdien til fordel for standardiserede værdiansættelsesregler i ligningslovens § 16, stk. 5.

Bestemmelsen i ligningslovens § 16, stk. 5, skematiserer således ansættelsen af den skattemæssige værdi af en fri sommerbolig. En ansat, der af arbejdsgiveren får stillet en sommerbolig til rådighed i ugerne 22 - 34, beskattes af et beløb svarende til $\frac{1}{2}$ % pr. uge af ejendomsvurderingen. For årets øvrige uger udgør procentsatsen $\frac{1}{4}$ % pr. uge af ejendomsvurderingen.

I cirkulære nr. 72 af 17. april 1996, pkt. 12.4.1 om arbejdsaftaler anføres følgende vedrørende bestemmelsen i ligningslovens § 16:

"Ligningslovens § 16 finder kun anvendelse på økonomiske fordele, der ydes som led i et ansættelsesforhold eller som led i en aftale om ydelse af personligt arbejde i øvrigt."

Videre fremgår det samme sted af cirkulæret:

"Bestemmelsen finder kun anvendelse på goder, der er ydet af en arbejdsgiver mv., men det er ikke en forudsætning, at arbejdsgiveren er ejer af godet eller har købt godet til den ansatte. Har arbejdsgiveren haft en bestemmende indflydelse på, hvem godet er ydet til, finder bestemmelsen anvendelse.

Bestemmelsen kan således finde anvendelse på f.eks. sommerboliger, der stilles til rådighed af en feriefond, hvori arbejdsgiveren har en direkte væsentlig indflydelse, herunder f.eks. gennem tilskud, der i væsentlig grad dækker udgifterne til sommerboligerne. Bestemmelsen finder derimod ikke anvendelse på goder, der ydes af f.eks. en faglig sammenslutning eller en funktionærforening på den pågældende arbejdsplads, hvis ikke arbejdsgiveren afholder en sådan del af foreningens udgifter, at goderne reelt må anses for at være ydet af arbejdsgiveren."

Hvorvidt arbejdsgiveren har en økonomisk væsentlig indflydelse på fonden afhænger af en konkret helhedsvurdering, jf. TfS 2002.973.LR (SKM2002.536.LR).

I TfS 2002.973.LR (SKM2002.536.LR) blev Ligningsrådet i en bindende forhåndsbesked af et pengeinstitut spurgt om flere forhold vedrørende en feriebolig i Schweiz og procentreglerne i ligningslovens § 16, stk. 5. Efter en helhedsvurdering lagde Ligningsrådet til grund, at en fond, der skulle stå som ejer af ferieboligen, ikke var tilstrækkelig uafhængig af arbejdsgiveren (pengeinstituttet).

Det er spørgers opfattelse, at den af arbejdsgiver påtænkte etablering af en medarbejderstyret fond, som skal overtage ejerskabet af de omhandlede ejendomme, ikke er omfattet af ligningslovens § 16, stk. 5, idet arbejdsgiver efter etableringen ikke har en direkte væsentlig indflydelse på fonden.

Som ovenfor oplyst etableres fonden efter et "hvile-i-sig-selv" princip, hvorved lejeindtægterne finansierer den løbende drift, hvilket også er tilfældet, såfremt der måtte opstå et nettounderskud, idet et nettounderskud i givet fald skal dækkes ind via lejeforhøjelser i det følgende år. Arbejdsgiver afholder således hverken helt eller delvist fondens udgifter, ligesom arbejdsgiver heller ikke på noget tidspunkt yder løbende tilskud eller lån til fonden.

Arbejdet med fonden foregår i øvrigt heller ikke i regi af koncernen, idet det ikke accepteres, at arbejdet med fonden finder sted i arbejdstiden, ligesom det ikke tillades, at koncernens lokaler anvendes i forbindelse med arbejdet i fonden.

Det forhold, at arbejdsgivers ledelse vælger et bestyrelsesmedlem til fondens bestyrelse, er efter spørgers opfattelse uden betydning for vurderingen af, om ligningslovens g 16, stk.5, finder anvendelse på de ansattes leje af ejendommene, idet det pågældende bestyrelsesmedlem er uden beslutningsmæssig indflydelse på fonden.

Som følge af disse omstændigheder adskiller den sig i nærværende sag påtænkte fondsetablering sig fra den i sagen TfS 2002.973 LR (SKM2002.536.LR -Tilføjet af SKAT) beskrevne fond, idet arbejdsgiver ikke vil have en sådan økonomisk indflydelse på fonden, at de omhandlede ejendomme reelt må anses for at være stillet til rådighed af arbejdsgiver

Ad spørgsmål 2

Det er spørgers opfattelse, at det stillede spørgsmål kan besvares benægtende.

I tilslutning til det i spørgsmål 1 anførte, er det spørgers opfattelse, at det forhold, at den påtænkte fond efter stiftelsen erhverver de omhandlede ejendomme ydermere bevirker, at ligningslovens § 16, stk. 5, ikke finder anvendelse på den udlejning, som efterfølgende vil finde sted til de i koncernen ansatte, selvom fondens grundkapital nedstammer fra arbejdsgiver

Dette begrundes med, at arbejdsgiver efter overdragelsen hverken har en økonomisk eller beslutningsmæssig indflydelse på fondens aktiviteter, hvorfor den påtænkte fond er tilstrækkelig uafhængig af arbejdsgiver

Det forhold, at fondens grundkapital nedstammer fra arbejdsgiver, bevirker ikke, at arbejdsgiver har en sådan økonomisk væsentlig indflydelse på fonden, at de af fonden efterfølgende erhvervede ejendomme reelt må anses at være stillet til rådighed af arbejdsgiver i forbindelse med udlejning til koncernens ansatte.

Ad spørgsmål 3

Det er spørgers opfattelse, at det stillede spørgsmål kan besvares bekræftende.

Ved overdragelse af fast ejendom mellem interesseforbundne parter skal ejendommen overdrages til en pris, der svarer til, hvad en uafhængig tredjemand ville have betalt på tidspunktet, hvor bindende aftale er indgået.

Ved vurderingen af, hvorvidt en overdragelse er sket på armlængde-vilkår, vil den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering som udgangspunkt kunne anses for udtryk for ejendommens handelsværdi.

SKATs indstilling og begrundelse

Efter statsskattelovens § 4 betragtes som skattepligtig indkomst den skattepligtiges samlede årsindtægt, uanset om indtægten hidrører her fra landet eller fra udlandet og som udgangspunkt uanset fremtrædelsesformen, hvis der ikke i lovgivningen i øvrigt er gjort positive undtagelser herfra.

Skattepligten omfatter således også tillæg til arbejdsindkomst i form af naturalier, såkaldte personalegoder.

I ligningslovens § 16 præciseres indkomstopgørelsen efter statsskattelovens §§ 4-6 for så vidt angår såkaldte personalegoder.

Stiller en arbejdsgiver en sommerbolig til rådighed for en ansat, og betaler den ansatte ikke fuldt vederlag herfor, foreligger der et skattepligtigt personalegode.

Stiller en arbejdsgiver derimod en sommerbolig til rådighed for en tidligere ansat, og denne ikke betaler fuldt vederlag herfor, vil dette ikke udløse beskatning efter ligningslovens § 16, idet LL § 16 finder ikke anvendelse på goder til personer, der er fratrådte efter ansættelse i firmaet, fx pensionister, selv om godet er ydet som følge af det tidligere ansættelsesforhold. For de tidligere ansatte vil det derimod være statsskattelovens § 4, der i givet fald finder anvendelse.

I ligningslovens § 16, stk. 5 er den skattemæssige værdi af fri sommerbolig skematiseret. Værdien ansættes til $\frac{1}{2}$ % pr. uge i ugerne 22 - 34 af ejendomsvurderingen. For årets øvrige uger udgør procentsatsen $\frac{1}{4}$ % pr. uge af ejendomsvurderingen.

Som også anført af spørger, er det i cirkulære nr. 72 af 17. april 1996 pkt. 12.4.1 anført, at ligningslovens § 16, stk. 5?" finder anvendelse på f.eks. sommerboliger, der stilles til rådighed af en feriefond såfremt arbejdsgiveren har en direkte væsentlig indflydelse, herunder f.eks. gennem tilskud, der i væsentlig grad dækker udgifterne til sommerboligerne. Bestemmelsen finder derimod ikke anvendelse på goder, der ydes af f.eks. en faglig sammenslutning eller en funktionærforening på den pågældende arbejdsplads, hvis ikke arbejdsgiveren afholder en sådan del af foreningens udgifter, at goderne reelt må anses for at være ydet af arbejdsgiveren?"

Endvidere fremgår det af SKATs ligningsvejledning, 2009-1, afsnit A.B.1.9.6, at reglerne også finder anvendelse på sommerboliger, der stilles til rådighed af fx en feriefond, hvori arbejdsgiveren har en væsentlig indflydelse, eller som arbejdsgiveren har været med til at oprette eller helt eller delvis dækker udgifterne til.

I det omfang en arbejdsgiver konkret kan antages at have rådighed over en feriefond, herunder i kraft af en direkte og væsentlig økonomisk eller ledelsesmæssig indflydelse på fonden, kan bestemmelsen i Ligningslovens § 16, stk. 5 finde anvendelse. Om en arbejdsgivervirksomhed kan siges at have væsentlig indflydelse på en feriefond afhænger af en konkret vurdering af disse forhold, jf. ligningsvejledningen afsnit A.B.1.9.6 og Ligningsrådets SKM2002.536.LR.

Spørgsmålet er herefter, om arbejdsgiver ved oprettelsen af den påtænkte medarbejderfond til udlejning af sommerboliger til nuværende ansatte må anses at have en så væsentlig indflydelse, herunder økonomisk indflydelse på fonden, at arbejdsgiver må anses at have ydet et skattepligtigt personalegode, der skal beskattes efter reglerne i ligningslovens § 16, stk. 5 samt efter hvilke bestemmelser de tidligere ansatte i givet fald skal beskattes efter.

SKAT indstiller derfor, at spørgsmålene besvares således:

Ad spørgsmål 1

Fonden etableres ved, at arbejdsgiver indskyder de omhandlede ejendomme. Værdien af ejendommene udgør således fondens samlede kapital. Det er besluttet, at fonden skal hvile i sig selv ved, at lejeindtægterne skal dække fondens driftsudgifter, og at det ikke er meningen, at der skal ydes tilskud til driften fra arbejdsgiver.

Uanset om, arbejdet med fonden ikke vil foregå i arbejdsgivers regi, idet arbejdet med fonden ikke må foregå i arbejdstiden, ligesom det ikke tillades, at koncernens lokaler anvendes i forbindelse med arbejdet i fonden, finder SKAT, at arbejdsgiver må anses at have en så væsentlig økonomisk indflydelse på fonden, at ferieboligerne reelt må anses at være stillet til rådighed af arbejdsgiver, og dermed er der tale om personalegoder, der er omfattet af ligningslovens § 16, stk. 5.

Ovenstående er uagtet, at repræsentanten i anmodningen anfører, at afgørelsen i TfS2002.973.LR (SKM2002.536.LR), om et pengeinstituts feriebolig i Schweiz, ikke skal finde anvendelse i nærværende sag, da arbejdsgiver, efter advokatens opfattelse, ikke vil have en sådan økonomisk indflydelse på den påtænkte fond, at den kan sidestilles med den i nævnte afgørelse økonomiske indflydelse fra denne arbejdsgiver. SKAT skal hertil bemærke, at da arbejdsgiver i spørgsmål 1 ønsker at indskyde ejendommene i den påtænkte fond og værdien af afgørelse netop være sammenlignelig med nærværende sag.

SKAT indstiller derfor, at spørgsmålet besvares med et ja. Det betyder, at når arbejdsgiver indskyder de nævnte ejendomme i fonden, skal der ved udlejning af sommerhusene under markedsværdien til de nuværende ansatte, ske beskatning efter ligningslovens § 16, stk. 5.

Ved udlejning af sommerboligerne til tidligere ansatte, skal der ikke ske beskatning efter ligningslovens § 16, stk. 5, men derimod efter statsskattelovens § 4. Det betyder, at såfremt der udlejes boliger til en pris, der ligger under markedsværdien, vil de tidligere ansatte skulle beskattes af differencen mellem den betalte leje og markedsværdien (markedslejen), således som den skal forstås i relation til ligningslovens bestemmelser. Beskatningen skal ske som personlig indkomst.

Ad spørgsmål 2A og 2B

Efter denne model vil fondens grundkapital på 300.000 kr. etableres ved hjælp af indskud fra arbejdsgiveren. Fonden vil herefter erhverve de omhandlede ejendomme fra arbejdsgiveren ved ekstern finansiering.

Ved større indskud fra arbejdsgiver, herunder indskud der i givet fald skal anvendes til køb af omhandlede ejendomme, skal det på indskudstidspunktet tydeligt fremgå, hvor stor en del af indskuddet, der skal være bunden kapital i fonden og hvor stor en del, der skal være disponibelt indskud i fonden. Fonden er alene skattepligtig af disponibel indkomst, hvorfor det har stor betydning at indskuddet fordeles.

Herudover forudsættes det, at lejeindtægterne sættes til et niveau, hvor de kan dække både de løbende driftsudgifter og afdrag på den eksterne finansiering, men hvor lejen følgelig svarer til markedslejen for sådanne ejendomme. Da fonden derfor på længere sigt vil være overvejende selvfinansierende sammenholdt med, at arbejdsgiver efter etablering af fonden, hvor arbejdet med fonden ikke må foregå i arbejdstiden, ligesom det ikke tillades, at koncernens lokaler anvendes i forbindelse med arbejdet i fonden, finder SKAT, efter en konkret vurdering, at arbejdsgiver ikke vil have en så væsentlig økonomisk indflydelse på fonden, at der bliver tale om, at arbejdsgiver stiller ferieboliger til rådighed for de ansatte.

SKAT er endvidere enige med repræsentanten i, at ovennævnte afgørelse i TfS2002.973.LR (SKM2002.536.LR, anført af SKAT), om et pengeinstituts feriebolig i Schweiz modsætningsvis finder anvendelse i nærværende sag. Det er i denne situation ikke arbejdsgiver, der i overvejende grad må anses at have den økonomiske indflydelse, men derimod fonden, da fonden selv vil erhverve de omhandlede ejendomme fra arbejdsgiver ved ekstern finansiering. Herudover er det fonden selv, der skal forestå den løbende drift uden at arbejdsgiver yder økonomisk tilskud eller praktisk bistand med det daglige arbejde med sommerhusudlejningen.

Ad spørgsmål 2A

SKAT indstiller derfor, at spørgsmål 2 A, besvares med et nej således, at der for de nuværende ansatte ikke skal ske beskatning efter ligningslovens § 16, stk. 5 i denne situation. Derimod vil de ansatte, i medfør af statsskattelovens § 4, i stedet skulle beskattes af eventuel difference mellem den betalte leje og markedsværdien (markedslejen), således som den skal forstås i relation til ligningslovens bestemmelser. Beskatningen skal ske som personlig indkomst.

De tidligere ansatte vil, jf. statsskattelovens § 4, ligeledes skulle beskattes af eventuel difference mellem den betalte leje og markedsværdien (markedslejen), således som den skal forstås i relation til ligningslovens bestemmelser. Beskatningen skal ske som personlig indkomst.

Ad spørgsmål 2B

SKAT indstiller derimod, at spørgsmål 2 B besvares med et nej, såfremt arbejdsgiver/selskabet indskyder et beløb i fonden svarende til prisen for ejendommene, således at fonden efterfølgende kan købe selskabets ejendomme. Der henvises i det hele til besvarelsen af spørgsmål 1, idet det, efter SKATs opfattelse, ikke giver nogen forskel i relation til anvendelsen af LL § 16, stk. 5, om det er selve ejendommene, der indskydes eller et kontant beløb til brug for køb af disse ejendomme.

Ad spørgsmål 2C

Efter skatteforvaltningslovens § 24, stk. 2 kan Skatterådet afvise, at give et bindende svar, hvis spørgsmålet er af en sådan karakter, at det ikke kan besvares med fornøden sikkerhed eller andre hensyn taler afgørende imod en besvarelse.

Endvidere er det i SKATs processuelle vejledning, afsnit C.1.2.5. anført, at spørgsmålet om en påtænkt disposition tillige kan afvises, hvis spørgsmålet er af mere teoretisk karakter. Denne formulering er endvidere anført i bemærkningerne til den dagældende Skattestyrelseslovs § 20 A, stk. 4, da reglerne om bindende forhåndsbesked blev indført med virkning fra indkomståret 1997. Bestemmelsen er uændret videreført i den nugældende skatteforvaltningslov.

Under henvisning til ovenstående samt cirkulære nr. 72 af 17. april 1996 pkt. 12.4.1 om arbejdsaftaler i relation til ligningslovens § 16 samt SKM2006.536, vil der efter SKATs opfattelse være tale om en meget konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Indskuddets størrelse er således blot et af momenterne, der indgår i den samlede vurdering af, hvorvidt der er tale om bestemmende indflydelse. SKAT kan derfor ikke give en bindende konkret vurdering af beløbsgrænser for, hvornår der vil være tale om bestemmende indflydelse.

SKAT indstiller derfor, at spørgsmål 2 C om hvor stor en del arbejdsgiver i givet fald kan indskyde i fonden uden at dette medfører bestemmende indflydelse og dermed beskatning efter personalegodereglene i ligningslovens § 16 afvises, idet spørgsmålene anses for teoretiske og ikke kan anses at kunne besvares med fornøden sikkerhed.

Ad spørgsmål 3

Hvorvidt en medarbejderfond kan erhverve de af arbejdsgiveren ejede ejendomme til ejendomsvurderingen uden skattemæssige konsekvenser, afhænger af hvorvidt ejendommenes vurdering må anses at være udtryk for ejendommenes reelle handelspris.

Såfremt den offentlige ejendomsvurdering ikke er et retvisende udtryk for ejendommens handelsværdi på tidspunktet for aftalens indgåelse, er hverken parterne eller ligningsmyndighederne bundet af vurderingen.

Ejendomsvurderingen afspejler eksempelvis ikke ejendommens værdi, hvis denne må antages at være fejlbehæftet på tidspunktet for vurderingen eller hvis der siden ejendomsvurdering er foretaget ombygning eller modernisering af den pågældende ejendom, som giver sig udtryk i ejendommens handelsværdi, jf. Ligningsvejledningen 2009-1, afsnit S.F.2.3.2.

SKAT har til brug for vurdering heraf indhentet oplysninger om ejendommene.

For så vidt angår ejendommen beliggende Gl. Skagen skal SKAT udtale følgende:

Ejendommen er et sommerhus med et grundareal på 796 m²., beliggende i byzone. Ifølge BBR er det bebyggede areal på 91m² og udhus på 30 m². Ejendommen er opført i 1890, med ydermur af mursten og tag af tegl. Den bygningsmæssige kvalitet og vedligeholdelse er god. Ejendommen er beliggende

tæt på havet, i et særdeles attraktivt kvarter i Gl. Skagen, hvor husene i samme område sælges blandt Gl. Skagens højeste priser.

Da den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2007 udgjorde 4.500.000 kr., og da ejendomsvurderingen ikke umiddelbart ses at være fejlbehæftet samt at ejendommen efter det oplyste ikke ses at have undergået en ombygning eller modernisering, kan arbejdsgiver, således efter SKATs opfattelse, sælge ejendommen beliggende Gl. Skagen til fonden for en pris svarende til den senest offentliggjorte ejendomsvurdering på overdragelsestidspunktet.

For så vidt angår ejendommen, beliggende Ringkøbing skal SKAT udtale følgende:

SKAT har til brug for nærværende sag besigtiget ejendommen den 22. januar 2009, og vurderet, at den offentlige ejendomsvurdering på 1. mill. Kr. med diverse skønssikkerheder, nok er i overkanten. Det kan dog ikke udelukkes, at man ved salg til 3. mand kan opnå en handelspris på 1. mil. Kr.

Sommerhuset er et ganske almindeligt skrabt træhus fra 1976 på 65 m². Taget er af gamle eternitplader, som efterhånden er ved at være saneringsmodne. Der er ikke umiddelbart foretaget de store moderniseringer siden husets opførelse, kun almindelig vedligeholdelse. Køkkenet er meget skrabt og værelserne meget små. Værelserne er primært monteret med køjeseng, da der ikke er plads til dobbelt/trekvart senge. Husets terrasse ligger i skygge, da der på nabogrunden er store træer, som skygger det meste af dagen for såvel den som huset.

I området er der nogenlunde sammenlignelige huse sat til salg fra 895.000 kr. til 1.100.000 kr.

Da den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2007 udgjorde 1.000.000 kr., og da ejendomsvurderingen ikke umiddelbart ses at være fejlbehæftet samt at ejendommen efter det oplyste ikke ses at have undergået en ombygning eller modernisering, kan arbejdsgiver, således efter SKATs opfattelse, sælge ejendommen til fonden for en pris svarende til den senest offentliggjorte ejendomsvurdering på overdragelsestidspunktet.

SKAT indstiller derfor, at spørgsmålet for de 2 ejendomme besvares med et ja.

Selskabet vil dog stadig blive skattepligtigt af eventuel fortjeneste ved afståelse af ejendommen, opgjort efter ejendomsavancebeskatningslovens regler.

Det skal videre bemærkes, at såfremt en gave til en fond ikke anvendes til uddeling mv. bliver fonden ikke skattepligtig af gaven, jf. fondsbeskatningslovens § 3, stk. 3 samt SKM2007.176.SR, hvori Skatterådet bekræftede, at en fond ikke er skattepligtig af en gave, såfremt gaven ikke kan anvendes til uddeling. Det betyder, at gives en sådan gave som bunden kapital i fonden medfører det ingen skattemæssige konsekvenser for fonden, hvorimod fonden bliver skattepligtig af en sådan gave, såfremt den gives som såkaldt disponibel kapital, som fonden har fuldstændig råderet over.

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder SKATs indstilling og begrundelse.

Svaret er bindende for skattemyndighederne i følgende periode

For så vidt angår spørgsmål 3 er svaret bindende for skattemyndighederne i 1 år, og for så vidt angår spørgsmålene 1 og 2 er svaret bindende i 5 år, der regnes fra modtagelsen af svaret jf. SFL § 25, stk. 1.