

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

KEN nr 10195 af 19/09/2008 (Gældende)

Landsskatteretskendelse vedr. modregning af tab på ejendom i fortjeneste af andre ejendomme ved opgørelse af aktiers anskaffelsessum – skattefri virksomhedsdannelse

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.
Landsskatteretten, j. nr. 07-01749

Landsskatteretskendelse vedr. modregning af tab på ejendom i fortjeneste af andre ejendomme ved opgørelse af aktiers anskaffelsessum – skattefri virksomhedsdannelse

Resumé

En klager var berettiget til at modregne skattemæssigt opgjort tab på en ejendom i skattepligtig fortjeneste af andre ejendomme, i overensstemmelse med ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 4, ved opgørelse af aktiernes anskaffelsessum efter virksomhedsomdannelseslovens § 4, stk. 2.

Sagen drejer sig om, hvorvidt beregnet tab på en ejendom kan modregnes beregnet fortjeneste på en anden ejendom ved opgørelse af aktiernes anskaffelsessum ved anvendelse af reglerne om skattefri virksomhedsomdannelse.

Landsskatterettens afgørelse

Indkomståret 2006 - Aktiers anskaffelsessum

Skattemyndigheden har ikke godkendt tab medregnet ved opgørelse af de skattemæssige værdier i forbindelse med skattefri virksomhedsomdannelse, og har reduceret aktiernes anskaffelsessum med 2.909.394 kr.

Landsskatteretten ændrer skattemyndighedens ansættelse, således at tab på ejendomme kan modregnes i fortjeneste på ejendomme.

Sagens oplysninger

Klagerens selskab (A/S) er stiftet ved apportindskud efter reglerne om skattefri virksomhedsomdannelse. Omdannelsen skete pr. 1. januar 2006, jf. vurderingsberetningen.

Skattepligtige fortjenester skal sammen med opsparet overskud fragå virksomhedens aktiver og passiver, for at finde aktiernes anskaffelsessum. Klagerens revisor har opgjort aktiernes anskaffelsessum til 6.357.529 kr., jf. opgørelse udarbejdet på baggrund af vurderingsberetningen. I opgørelsen er den skattepligtige fortjeneste på ejendomme reduceret med tab på ejendomme og rådighedsbetaling, jf. nedenfor. SKAT har i deres afgørelse nægtet, at tab kan nedbringe den skattepligtige fortjeneste for ejendommene, og opgjort aktiernes anskaffelsessum til 3.448.135 kr., jf. nedenfor.

	<i>Fortjeneste/ tab</i>	<i>Medregnet fortjeneste inkl. tab</i>	<i>Medregnet fortjeneste ekskl. tab</i>
<i>Aktiv</i>		<i>(Selvangi- vet)</i>	<i>(SKAT)</i>
Rådighedsbetaling, vindmølle	-212.914	0	0
Landbrug	2.613.200	0	2.613.200
Genvundne afskriv. landbrug	204.822	204.822	204.822
Udlejningsejendom Y1	296.194	0	296.194
Udlejningsejendom Y2	-3.185.130	0	0
Vindmøller	2.413.960	2.413.960	2.413.960
I alt fortjeneste		2.618.782	5.528.176
Opsparet overskud efter virksomhedsskat		10.324.110	10.324.110

I alt at fratrække værdien af aktiver/passiver		-12.942.892	-15.852.286
Egenkapital i selskab inkl. udskudt skat		<u>19.300.421</u>	<u>19.300.421</u>
Aktiernes anskaffelsessum		6.357.529	3.448.135

Forskellen mellem repræsentantens og SKAT's anskaffelsessum er 2.909.394 kr., svarende til, at fortjenesten på landbruget og udlejningsejendom Y1 er reduceret til nul kr. i repræsentantens opgørelse.

Selskabet har opgjort aktiernes anskaffelsessum således, at tab på rådighedsforpligtelsen og tab på ejendom, i alt 3.398.044 kr., eliminerer fortjeneste på ejendom på i alt 2.909.394 kr., men således at overskydende tab på 488.989 kr. ikke fratrækkes - ud fra en nettobetragtning.

Skattemyndighedens afgørelse

Aktiernes anskaffelsessum kan opgøres til 3.448.135 kr.

Den skattemæssige værdi af virksomhedens aktiver og passiver skal opgøres til det kontante beløb, som ville være opnået ved sædvanligt salg (handelsværdi) med fradrag af skattepligtig fortjeneste, der ville være konstateret ved et sådan salg. Det fremgår af virksomhedsomdannelseslovens § 4, stk. 2, samt cirkulære nr. 207 af 13/12 1999, afsnit 5.4, at:

»Opgørelsen af den skattemæssige værdi af virksomheden sker isoleret for hvert aktiv. Et forventet tab i forbindelse med overdragelsen af et aktiv kan således ikke modregnes i en forventet fortjeneste ved overdragelsen af et andet aktiv.«

Det fremgår af Ligningsvejledningen 2005 afsnit E.H.2.4, at opgørelsen skal ske aktiv for aktiv, og et forventet tab på et aktiv kan ikke modregnes i en fortjeneste på et andet aktiv.

Således kan tab på rådighedsbeløb på 212.914 kr. og tab på ejendom på 3.185.130 kr. ikke modregnes ved opgørelse af aktiernes anskaffelsessum – ved modregning i andre aktiver - ligesom opgjort negativ avance på 488.650 kr. tilbageføres. Herefter kan aktiernes anskaffelsessum opgøres til 3.448.135 kr.

Sagen har været sendt til udtalelse i SKAT Hovedcenter, som anfører, at når det fremgår af virksomhedsomdannelseslovens § 4, stk. 2, at der alene kan fradrages fortjeneste, er der i bestemmelsen ikke hjemmel til at tillægge tab. Såfremt der ikke er en fortjeneste, er det handelsværdien, som aktivet skal opgøres til.

Videre fremgår det af bemærkningerne til lovforslag L82/83, at i de tilfælde, hvor handelsværdien på omdannelsestidspunktet er lavere end den skattemæssigt bogførte værdi, sker der ikke tillæg til handelsværdien for »latent tab«. Der er således ikke et fuldkomment successionsprincip der følges, idet et tab ikke kan tillægges aktiernes anskaffelsessum.

Jævnfør bemærkningerne i cirkulæret fra 1984 må det antages, at et aktiv må forstås som det bliver anvendt ved almindelig sprogbrug. Vedrørende driftsmidler fremgår det af afskrivningsloven, at driftsmidler skal opgøres som en saldogværdi og ikke for det enkelte driftsmiddel, hvorfor det må være saldogværdien der skal overdrages. Vedrørende bygninger fremgår det af afskrivningsloven, at hver bygning skal opgøres for sig. Herefter må det ved almindelig sprogbrug antages, at et aktiv i henhold til virksomhedsomdannelsesloven må være en enkelt ejendom.

Klagerens påstand og argumenter

Der er principalt fremsat påstand om, at anskaffelsessummen fastsættes til 6.357.529 kr., Der er subsidiært fremsat påstand om, at værdien fastsættes til 6.073.701 kr. Der er mere subsidiært fremsat påstand om, at opgørelse af værdien hjemvises til fornyet opgørelse.

Principal påstand

Den skattemæssige anskaffelsessum skal opgøres som gjort af revisoren til 6.357.529 kr., således at der ved fastlæggelse af de skattemæssige værdier sker modregning for alle skattemæssige tab i alle skattemæssige fortjenester. Dog kan fortjeneste ikke nedbringes til et beløb mindre end nul – efter et nettoprincip.

Rådighedsbetaling er hovedsagligt betaling for opstilling af vindmølle og/eller for adgang til grunden, samt betaling for grunden. Posten er en betaling for en rettighed over fast ejendom med den virkning, at ejendomsavancebeskatningslovens regler finder anvendelse.

Anvendelse af virksomhedsomdannelsesloven er baseret på et successionsprincip, som indebærer, at latent skat af fortjenester udskydes til et senere tidspunkt. Denne latente skat skal i al væsentlighed svare til den skat der ville være udløst ved en almindelig overdragelse.

SKAT's opgørelse følger ikke virksomhedsomdannelseslovens successionsprincip, da beregningsmetoden fører til en utilsigtet merbeskatning, der kan medføre en samlet skat på mere end 100 %, såfremt virksomhedsomdannelseslovens regelsæt ikke blev anvendt.

Subsidiær påstand

Subsidiært gøres det gældende, at opgørelsen skal ske aktivtype for aktivtype – således at tab ved salg af fast ejendom kun kan medregnes i fortjeneste ved salg af fast ejendom, igen efter et nettoprincip. Tab på rådighedsforpligtelse kan ikke medregnes. Herefter kan aktiernes værdi fastsættes til 6.073.701 kr.

Forskellen i forhold til den principale påstand er 283.828 kr., som kan opgøres til det overskydende tab på 488.650 kr., reduceret med genvundne afskrivninger på 204.822 kr. Dette beløb skal reducere aktiernes anskaffelsessum.

Landsskatterettens bemærkninger og begrundelse

Det fremgår af virksomhedsomdannelseslovens § 4, stk. 2, 3. og 4. pkt., at

»Den skattemæssige værdi af virksomhedens aktiver og passiver opgøres til det kontante beløb, som ville være opnået ved sædvanligt salg af virksomheden (handelsværdien) med fradrag af skattepligtig fortjeneste, der ville være konstateret ved et sådant salg. Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om opgørelsen af den skattemæssige værdi af virksomheden.«

Bestemmelsen blev vedtaget i forbindelse med, at virksomhedsomdannelsesloven blev vedtaget, som L 1983-06-08 nr. 264, og er ikke senere ændret.

Det fremgår af bemærkningerne til de enkelte bestemmelser i lovforslaget, til § 4, at:

»i de tilfælde, hvor handelsværdien på omdannelsestidspunktet er lavere end den skattemæssigt bogførte værdi, f.eks. fordi der ikke er foretaget afskrivninger eller nedskrivninger, der svarer til den faktiske forringelse, sker der ikke tillæg til handelsværdien for »latent tab«. Det er ikke fundet rimeligt, at man på denne måde skulle opnå en højere anskaffelsessum for aktierne, end hvad der svarer til handelsværdierne. Det må dog i almindelighed antages, at handelsværdien ikke er lavere end den skattemæssigt bogførte værdi.«

På baggrund af loven og forarbejderne blev der udarbejdet cirkulære 1984 01-04 nr. 2 om skattefri virksomhedsomdannelse, hvoraf ovenstående bemærkninger fra lovforslaget fremgår af punkt 16, hvor der desuden blev tilføjet:

»Opgørelsen af den skattemæssige værdi af virksomheden sker isoleret for hvert aktiv, der behandles særskilt i den skattemæssige opgørelse. Et forventet tab i forbindelse med overdragelse af et aktiv kan således ikke modregnes i en forventet fortjeneste ved overdragelse af et andet aktiv.«

På dette grundlag må det være korrekt som SKAT har anført, at der generelt ikke er adgang til at modregne tab på et aktiv i gevinst på andre aktiver.

Ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 4 giver imidlertid mulighed for, at tab ved salg af fast ejendom kan modregnes i årets tilsvarende fortjeneste, og det fremgår af virksomhedsomdannelseslovens § 4, stk. 2, 3. pkt., at den skattemæssige værdi af virksomhedens aktiver og passiver opgøres til det kontante beløb som ville være opnået ved sædvanligt salg af virksomheden med fradrag af skattepligtig fortjeneste, der ville være konstateret ved et sådant salg. Det skattemæssigt opgjorte tab på salg af ejendommen Y2 kan derfor modregnes i den skattepligtige fortjeneste på salg af ejendommene Y3 og Y1. Der er ikke herved taget stilling til den skattemæssige opgørelse af gevinsten og det modregningsberettigede tab efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6, stk. 4 og 5.