



SKAT

Juridisk Administration
Bindende svar 1

Kratbjerg 236
3480 Fredensborg

Telefon 72 22 18 18
E-mail via www.skat.dk/kontakt
www.skat.dk

28. november 2014

J.nr. '

Ret & Råd

Advokat
Jette Jessen
Bogøvej 15, 8382 Hinnerup
Tlf. 87641111

Bindende svar

I har anmodet om bindende svar på følgende

Spørgsmål:

1. Vil det have skatte- eller afgiftsmæssige konsekvenser for *Hanne* eller *Mads* , såfremt køberetten udnyttes af *Mads* , på et tidspunkt hvor markedsprisen for ejendommen er højere end køberettens prisfastsættelse.
2. Vil det have nogen skatte- eller afgiftsmæssige konsekvenser for *Hanne* eller *Mads* , såfremt køberetten aflyses, som led i en samlivsophævelse på den i køberetsvilkårenes pkt. 7 anførte måde.
3. Vil det have nogen skatte- eller afgiftsmæssige konsekvenser for *Hanne* eller *Mads* , såfremt køberetten udnyttes af *Mads* på et tidspunkt hvor markedsprisen for ejendommen er højere end køberettens prisfastsættelse og han efter kort ejerskab tilbagesælger ejendommen til *Hanne* til markedsprisen.
4. Vil det have nogen skatte- eller afgiftsmæssige konsekvenser for *Mads* dødsbo, såfremt køberetten aflyses, på den i køberetsvilkårenes pkt. 8 jfr. pkt. 7 anførte måde.

SKAT har opdelt besvarelsen af spørgsmål 1, 2 og 3, i 1 a og 1 b, i 2 a og 2 b og i 3 a og 3 b. Spørgsmål og svaret på 1 a, 2 a og 3 a omfatter herefter *Hanne* medens spørgsmål og svaret på 1 b, 2 b og 3 b omfatter *Mads*

Svar:

Ad spørgsmål 1a. Nej.

Ad spørgsmål 1b. Ja.

Ad spørgsmål 2 a. Nej.
Ad spørgsmål 2 b. Ja.
Ad spørgsmål 3.a. Nej.
Ad spørgsmål 3.b. Ja.
Ad spørgsmål 4. Ja.

Se SKATs begrundelse for svaret nedenfor.

Anmodningens dato mv.

Anmodningen er dateret den 30. september 2014.
Gebyret er registreret indbetalt den 30. september 2014.

Faktiske forhold

Ifølge SKATs Vurderingsregister har du, *Hanne* siden den 22. december 2014 været ejer af hele ejendommen beliggende *Boligvej 1*. Du har ifølge Det Centrale Personregister været tilmeldt folkeregisteret på adressen siden den 1. maj 1995.

Mads har fra den 17. december 2012 været tilmeldt adressen *Hasvej 1*.

Ejendommen er vurderet benyttet til beboelse med 1 lejlighed. Ejendommen er opført i 19 med tilbygning af carport i 1981. Det beboede areal er på 150 m² og carporten har et areal på 52 m². Grundarealet er på 1.143 m².

Ved den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 er ejendommens værdi ansat til 3.150.000 kr. heraf udgør grundværdien 947.200 kr.

Ifølge opslag på www.boliga salgsspriser den 6. november 2014 har der i 2014 været handler 5 ejendomme som almindeligt salg.

Vejnavn			Købesum	Dato	Type	M ² /Pris		
Rum	Type	M ²						
			2.408.000	10-06-2014	Alm. Salg	19.669	4	Villa 127 1948
			2.600.000	06-06-2014	Alm. Salg	14.942	6	Villa 174 1964
			3.348.000	01-05-2014	Alm. Salg	31.584	3	Villa 106 1954
			3.500.000	22-04-2014	Alm. Salg	22.435	6	Villa 156 1962
			3.200.000	16-04-2014	Alm. Salg	25.396	5	Villa 126 1962

I oplyser følgende i anmodningen om det bindende svar:

Hanne og Mads har været kærester i
nogle år, og flytter pr. 1. november 2014 sammen på *Boligvej 1*
i en ejendom (villa) som ejes af *Hanne*

Frem for at sælge/købe 50 % af villaen påtænkes, at *Hanne*
indrømmer *Mads* en køberet til denne ide-
elle halvpart. Købesummen svarer til den nuværende handelsværdi
(ejendomsmægler skøn).

Køberetten påtænkes givet med den størrelse og på de vilkår som
fremgår af vedhæftede udkast til aftale.

Af den vedlagte aftale – udkast – **Køberet & Forkøbsret** fremgår det, at *Hanne*
meddeler sin samlever *Mads* begge *Boligvej 1*
, ret til at købe 50 % af ejendommen matr.nr. *X*
by , beliggende *Boligvej 1* for en købesum på
1.850.000 kr. Denne pris svarer efter deres bedste overbevisning til ejendom-
mens nuværende handelsværdi.

For køberetten gælder følgende vilkår:

1. Såfremt *Mads* ønsker at gøre køberetten gældende, skal dette ske med
mindst 3 måneders varsel til den 1. i en måned, og denne dato skal heref-
ter være overtagelsesdato for handelen, medmindre andet aftales.
2. Købesummen deponeres kontant senest pr. overtagelsesdagen på en kon-
to i *Hannes* navn og på vilkår, at beløbet først kan frigives til *Hanne* når
overdragelsen er tinglyst uden anmærkninger.
3. Der udfærdiges ikke refusionsopgørelse.
4. Udgifterne til tinglysningsafgift og evt. gældsovertagelse betales af *Mads*
5. Køberetten kan tidligst gøres gældende 1 måned efter, at begge parter har
underskrevet nærværende aftale, og køberetten skal senest være gjort
gældende en måned efter at én eller begge parter fraflytter ejendommen.
6. I konsekvens af køberetten er *Hanne* uberettiget til at pantsætte ejendom-
men medmindre pantsætningen er tiltrådt af *Mads* (pantsætningsfor-
bud).
7. *Hanne* kan forlange at nærværende køberet aflyses mod til *Mads* at betale
50 % af differencen mellem ejendommens handelsværdi og kr.
3.700.000,00. Handelsværdien fastsættes i den situation, som gennem-
snittet af to lokale ejendomsmæglers vurdering af den kontante handels-
pris ved salg indenfor 3 måneder.
8. Såfremt *Mads* afgår ved døden, er hans arvinger (dødsboet) forpligtet til
at aflyse køberetten mod at modtage den i pkt. 7 anførte difference beta-
ling.

9. Såfremt *Hanne* afgår ved døden, skal *Mads* inden 3 måneder efter dødsfaldet meddele om han vil gøre brug af køberetten, idet han i den situation tillige tillægges forkøbsret til *Hanne* halvpart.

Det svar, I ønsker, og jeres begrundelse herfor

Det er jeres opfattelse, at ejendommen *Boligvej 1* er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8 stk. 1, hvorefter fortjeneste ved salg er skattefrie for ejeren. Spørgsmålet er, om en køberetsindehaver alternativt en køberetsindehavers dødsbo opnår samme begunstiggelse.

SKATs begrundelse for svaret

Generelt:

Fortjeneste ved salg af fast ejendom medregnes som udgangspunkt til den skattepligtige indkomst efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, jf. lovens § 1, stk. 1. Fortjenesten skal medregnes ved opgørelsen af kapitalindkomsten, jf. personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 14.

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8 skal en fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder ikke medregnes, hvis huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit efter nærværende stykke. Med hensyn til en- og tofamiliehuse gælder denne fritagelse dog kun, såfremt

- 1) ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m² eller
- 2) der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykket grund til selvstændig bebyggelse eller
- 3) udstykning ifølge erklæring fra told- og skatteforvaltningen vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse

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 ligningsmyndighedernes vurdering af, om en overdragelse er sket på armslængdevilkår, vil den senest offentliggjorte ejendomsvurdering som udgangspunkt kunne anses for udtryk for ejendommens handelsværdi

Det følger af ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 5, at ved afståelse af fast ejendom skal sælger og køber i en købsaftale, skøde eller på anden skriftlig måde foretage en fordeling af den samlede kontantomregnede afståelsessum på grund,

bygninger, ejerbolig, herunder stuehus samt mælkekvoter omfattet af ejendoms-avancebeskatningsloven.

Af samme lov § 4, stk.6 fremgår det, at såvel den samlede kontantomregnede afståelsessum som den fordeling på aktiver efter stk.5, som parterne har aftalt, er undergivet told- og skatteforvaltningens prøvelse. Afgørelsen er bindende for både sælger og køber.

Af SKATs juridiske vejledning 2014-2 afsnit C.H.2.1.9.2 fremgår det, at hvis parterne ikke er interesseforbundne og har konkret modstående interesser, og der er aftalt en fordeling af overdragelsessummen på aktiver, kan parterne forvente, at SKAT vil lægge den aftalte overdragelsessum og fordelingen heraf på aktiver til grund, da de aftalte overdragelsessummer må antages at svare til aktivernes handelsværdi.

Videre fremgår det af samme vejledning, at i nogle tilfælde har parterne, selv om de ikke er interesseforbundne, ikke modstående interesser. SKAT kan efterprøve fordelingen af overdragelsessummen på aktiver, og hvis fordelingen er væsentlig forkert, kan SKAT tilsidesætte den aftalte fordeling.

Derudover fremgår det, at hvis parterne er interesseforbundne, kan SKAT efterprøve både den samlede overdragelsessum, kontantomregningen af overdragelsessummen og fordelingen af overdragelsessummen på aktiver. SKAT kan tilsidesætte den samlede overdragelsessum, kontantomregningen af overdragelsessummen på aktiver, når beløbene er væsentlig forkerte.

Af BAL's § 22 fremgår det, at personkredsen ikke omfatter personer, der ikke har haft fælles bopæl med gavegiver i de sidste to år eller i en sammenhængende periode på mindst to år før modtagelsen af gaven.

Gaver udenfor Boafgiftslovens § 22 er omfattet af Statsskattelovens § 4 litra c., se også SKATs Juridiske vejledning 2014-2 afsnit C.A.6.1.2.1.

Af Juridisk vejledning 2014-2 afsnit A.B. 6.1.2.1. fremgår det, at en gave kan være et gode, der overføres fra en persons formue til en andens mod vederlag, der afviger fra handelsværdien.

En køberet, som vedrører fast ejendom, skal skattemæssigt behandles som det underliggende aktiv, dvs. som en del af aftalen om overdragelse af den faste ejendom, jf. kursgevinstlovens § 30, stk. 1, jf. stk. 6. Det medfører, at den overdragelsessum, som fremgår af køberetsaftalen, dermed bliver sælgernes afståelsessum og køberens anskaffelsessum.

Køberetten er suspensivt betinget af, at den person, der har køberetten, rent faktisk udnytter den.

En aftale om en køberet indeholder derfor ikke i sig selv en ejendomsoverdragelse, der er omfattet af reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven. Først på det

tidspunkt, hvor køberetten så udnyttes, er der tale om en overdragelse af den faste ejendom. Der henvises til SKAT Juridisk Vejledning 2014-2 afsnit C.H.2.1.7.2.

Af samme vejledning afsnit C.H.2.1.6.2 og C.H.2.15.2 fremgår det, at en aftale om en køberet til en fast ejendom er en aftale om, at indehaveren af køberetten har en ret til, men ikke en pligt til, indenfor en given periode at købe en fast ejendom til en på forhånd fastsat pris eller en senere aftalt pris.

Af samme vejledning og afsnit fremgår det af afsnittet om købs- og salgsretter indgået mellem interesseforbundne parter, at blandt personer inden for det normale gavemiljø kan køberetsaftaler benyttes som deciderede gaver, men også som led i erhvervsmæssige forhold. I begge tilfælde vil udgangspunktet være, at en økonomisk fordel vil være skatte- eller afgiftspligtig som gave afhængig af aftaleparternes familiemæssige relation.

Såfremt der indgås køberetsaftaler om overdragelse af fast ejendom mellem interesseforbundne parter, er det med dommen U 1977.460 H slået fast, at skattemyndighederne ikke er bundet af aftalens indhold om overdragelsessummen, idet Højesteret stadfæstede, at det i skattemæssigt henseende var ejendommens handelsværdi på det tidspunkt, hvor køberetten blev udnyttet, der skulle lægges til grund. I sådanne situationer flyttes den skattemæssige prisfastsættelse fra aftaletidspunktet til udnyttelsestidspunktet.

I en sag tog Landsskatteretten stilling til en køberetsaftale, der var indgået mellem en far og tre sønner i forbindelse med erhvervelsen af en ejendom. Faderen og to af sønnerne overtog ejendommen i lige sameje, mens den tredje søn fik en køberet, der gav ham ret til at indtræde i ejerskabet, når han blev myndig. Det var aftalt, at den yngste søn på udnyttelsestidspunktet skulle betale et beløb, der svarede til, hvad de øvrige ejere oprindeligt havde betalt, samt et tillæg, der omfattede en forholdsmæssig andel af den tilførte kapital. Landsskatterettens opfattelse var, at der ikke var tale om en normal og gensidigt bebyrdende aftale. Forskellen mellem det indbetalte beløb og ejendommens handelsværdi på udnyttelsestidspunktet blev derfor betragtet som en gave til den yngste søn. Se LSRM 1979, 56 LSR,

Skatterådets afgørelse af 25. maj 2010 gengivet i SKM2010.349.SR., hvoraf det fremgår, at Skatterådet ikke kunne bekræfte, at spørger og hans fraseparerede ægtefælle uden skattemæssige konsekvenser kunne indgå og udnytte en køberetsaftale, efter hvilken spørgers fraseparerede ægtefælle inden for en 10-årig periode har ret til at købe en af spørger erhvervet ejendom for et beløb på 500.000 kr., svarende til ejendommens handelspris. Bindingsperioden på det bindende svar blev fastsat til 10 år, således at der er overensstemmelse mellem længden af det bindende svar og køberetsaftalens løbetid.

Konkret:

Ad spørgsmål 1 a

Ejendommen beliggende *Boligvej 1* er vurderet benyttet til beboelse og har tjent som bolig for ejeren *Hanne*. Ejendommen har et vurderet grundareal på 1.143 m².

En fortjeneste ved salg af ejendommen er dermed fritaget for beskatning i medfør af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, nr. 1.

Af udkastet til Køberet & Forkøbsret fremgår det, at aftalen skal tinglyses, hvorfor køberetten kan gøres gældende overfor ejerens kreditorer og godtroende om sætningserhververe, hvis deres rettigheder tinglyses.

Videre fremgår det af aftalen, at køberetten tidligst vil kunne gøres gældende 1 måned efter, at begge parter har underskrevet aftalen.

Køberetsaftalen er forsynet med en vitterlighedspåtegning, og det er angivet, hvilke forhold der skrives til vitterlighed om. Udkastet er ikke dateret, men det må antages, at det sker i den endelige aftale, jf. udkastet, og at der derfor skrives til vitterlighed om dateringens rigtighed.

Som det fremgår af reglerne for en køberet til en fast ejendom er udgangspunktet, at hverken indrømmelse af en køberet, indrømmelse af en salgsret, eller en kombination af købe- og salgsretter indebærer en afståelse af det underliggende aktiv.

Derfor er såvel en køberet som en salgsret i udgangspunktet at betragte som et tilbud, og en fuldbyrdet aftale foreligger følgelig først ved udnyttelse af retten.

Køberetten er aftalt til en pris på 50 % af 3.700.000 kr. eller 1.850.000 kr. som vi finder svarer til ejendommens nuværende handelsværdi, jf. de salgssummer, der er registreret hos www.Boliga på tidspunktet for afgivelse af det bindende svar.

Det er SKATS opfattelse, at I er interesseforbundne parter, og uanset kravene til køberetsaftalen er opfyldt, kan aftalen for så vidt angår købesummen, ikke lægges til grund ved udnyttelsen. Vi finder derfor, at I er omfattet af praksis for så vidt angår fastsættelse af køberetten til handelsværdien på tidspunktet for køberettens udnyttelse.

Såfremt *Mads* udnytter køberetten, vil der foreligge en gave. Som følge af at gaven skal beskattes som det underliggende aktiv, og en fortjeneste ved salget af ejendommen er fritaget for beskatning, i medfør af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, får gaven ingen skattemæssige konsekvenser for dig, *Hanne*.

Svaret på spørgsmål 1 a er derfor et nej.

Ad spørgsmål 1 b.

Mads har ved en udnyttelse af køberetten, hvor markedsprisen er større end beløbet på 1.850.000 kr. modtaget et formuegode, der afviger fra handelsværdien, og gaven vil blive beskattet som personlig indkomst i medfør af statsskattelovens § 4 litra c.

Svaret på spørgsmål 1 b er herefter et ja,

Ad spørgsmål 2 a

Som det fremgår ovenfor skal en køberet til en fast ejendom behandles som det underliggende aktiv, og har først betydning, når køberetten udnyttes. Et bortfald af aftalen ved et samlivsophør, har ingen skatte- eller afgiftsmæssige konsekvenser for dig, *Hanne* også svaret på spørgsmål 1 a..

Svaret på spørgsmål 2 a er derfor et nej.

Ad spørgsmål 2 b.

Idet vi henviser til svaret på spørgsmål 1 b, vil en kompensation for opgivelse af køberetten på de vilkår, der fremgår af aftalens punkt 7, hvorefter

Mads fra dig *Hanne* modtager 50 % af differencen mellem ejendommens handelsværdi og beløbet på 3.700.000 kr., der af jer skønnes at være ejendommens handelsværdi på tidspunktet for indgåelse af aftale om en køberet, være en skattepligtig gave, der skal medregnes i den skattepligtige indkomst i medfør af statsskattelovens § 4 litra c.

Svaret på spørgsmål 2 b er derfor et ja.

Ad spørgsmål 3 a.

Som det fremgår af svaret på spørgsmål 1a, er du, *Hanne* fritaget for beskatning ved salget af ejendommen i medfør af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk.1. Det betyder, at såfremt køberetten udnyttes af *Mads*

til en mindre værdi end handelsværdien, og der foreligger en gave, vil forskellen ikke have skatte- eller afgiftsmæssige konsekvenser for dig, *Hanne*, idet gaven skal beskattes som det underliggende aktiv.

Svaret på spørgsmål 3 a er derfor et nej.

Ad spørgsmål 3 b.

Som det fremgår af svaret på spørgsmål 1 b modtager *Mads* en indkomstskattepligtig gave fra dig, *Hanne*, såfremt køberetten udnyttes til en pris på 1.850.000 kr. og værdien ikke svarer til markedsprisen. Det er uden betydning for beskatningen af gaven, at ejendommen umiddelbart efter tilbagesælges til *Hanne* til markedsprisen, idet der foreligger to retslige handlinger.

Svaret på spørgsmål 3 b er derfor et ja.

Ad spørgsmål 4.

Idet vi henviser til svaret på spørgsmål 1 b, 2 b og 3 b, har *Mads'* dødsbo ved modtagelse af et beløb som nævnt i aftalens punkt 7, modtaget en gave, der er skattepligtig i medfør af statsskattelovens § 4 litra c.

Svaret på spørgsmål 4 er derfor et ja.

Vilkår og betingelser

Det bindende svar er bindende for SKAT 5 år fra modtagelsen af dette brev
Svaret gælder kun for dine, *Hanne* og *Mads'* skattemæssige forhold.

Svaret er ikke bindende, hvis der er sket ændringer i de forudsætninger eller regler, der ligger til grund for svaret, eller hvis svaret er givet på grundlag af ukorrekte oplysninger, jf. skatteforvaltningslovens § 25, stk. 2.

Klagevejledning

I kan klage over det bindende svar til Skatteankestyrelsen, der vurderer klagen og sender den videre til rette klageinstans, som er enten et skatteankenævn eller Landsskatteretten.

Skatteankestyrelsen er sekretariat for de lokale skatteankenævne og Landsskatteretten.

Klagen skal være skriftlig og begrundet og være vedlagt en kopi af det bindende svar.

Der kan klages både over svarets indhold og bindingsperiodens længde, hvis den er fastsat til mindre end 5 år.

Klagen skal være modtaget hos Skatteankestyrelsen senest 3 måneder efter modtagelsen af det bindende svar.

Klagen kan sendes på tre måder:

1. Elektronisk til Skatteankestyrelsens klageportal på skatteankestyrelsen.dk.
2. Som digital post via borger.dk eller virk.dk.
3. Med post til Skatteankestyrelsen, Ved Vesterport 6, 6. sal, 1612 København V.

Det koster 400 kr. at klage. I skal indbetale beløbet til bank, reg.nr. 0216, konto nr. 4069029361. I skal skrive jeres navne og cpr.nr.

Beløbet vil blive betalt tilbage, hvis I får helt eller delvist medhold i klagen ved klagemyndigheden eller ved en efterfølgende domstol.

Hvis I vil have et møde med Skatteankestyrelsens sagsbehandler, skal I skrive det i klagen samt et telefonnummer, hvor Skatteankestyrelsen kan kontakte dig.

Reglerne om klage fremgår af skatteforvaltningslovens kapitel 13 a.

Vi gør opmærksom på muligheden for at søge om godtgørelse af udgifter til sagkyndig bistand i klagesager. Reglerne fremgår af skatteforvaltningslovens kapitel 19. Læs mere om reglerne på skat.dk/omkostningsgodtgørelse.

Med venlig hilsen



Annelise Thorup

Annelise.Thorup@skat.dk
Direkte telefon 72382774