

Handel med ejendomme via selskaber kan give fordele for både køber og sælger

23. februar 2018

Det kan virke enkelt at handle aktier eller anparter i selskaber med ejendomme frem for at købe ejendommene direkte. Der er dog væsentlige forhold, der skal iagttages, og køber skal bl.a. være opmærksom på følgende forhold. Køber skal



Gennemførelse af handlen

I de traditionelle ejendomshandler sker overdragelsen ved udarbejdelse af et skøde, der tinglyses. Ved handel med et ejendomsselskab sker overdragelsen derimod ved, at køber sikrer sig, at ejerbogen opdateres, således at køber bliver registreret som ejer af selskabet. Herved undgår parterne, at der skal betales tingslysningsafgift.

Selskabets "sygdomme" følger med

I de traditionelle ejendomshandler fortabes ikke tinglyste krav i forbindelse med tinglysningen. Derimod overtager køber alle selskabets sygdomme, når det er selskabet, der handles. Alle selskabets kreditorer og latente krav følger således med. Køber skal derfor se sig godt for, hvilket kan øge kravet til garantier fra sælger.

Skatten kan være med til at finansiere en del af købet

Hvor en ejendomsoverdragelse vil udløse beskatning af ejendomsavancen og eventuelle genvundne afskrivninger, kan denne beskatning undgås, hvis det er selskabet, der overdrages. Skatten udløses først i selskabet, når ejendommen engang afstås.

Er der f.eks. en merværdi på 2 mio. kr., følger den udskudte skat på 22% eller 440 t.kr. med over. Køber vil naturligvis have betaling for at overtage forpligtelsen i form af en nedsat købspris på selskabet. Til gengæld opnår køber en rentefri finansiering af denne del af købsprisen. En del af prisforhandlingerne er derfor en kursfastsættelse af den udskudte skat.

Moms

Moms er de senere år blevet et minefelt, efter at momsfritagelsen for salg af ejendomme blev delvis ophævet med virkning fra 1. januar 2011.

Som udgangspunkt skal der betales moms ved erhvervsmæssigt salg af byggegrunde og nye ejendomme med tilhørende jord. Tilsvarende gælder i et vist omfang ved salg af ombyggede og renoverede ejendomme. Derimod vil gamle ejendomme stadig kunne sælges momsfrit.

Det kan derfor være fordelagtigt, at salg af ejendomsselskaber som udgangspunkt ikke behandles som salg af fast ejendom. Dette gælder også et selskab, der ejer byggegrunde eller nye bygninger, hvor en direkte afståelse ville udløse moms i selskabet.

Tilsvarende er der i praksis åbnet op for, at der sker overdragelse af såkaldte projektejendomme, hvor sælger ud over ejendommen afstår entreprisetrakter og formidlingsaftaler om salg i forbindelse med overdragelse af selskabet.

Den lette løsning er ikke simpel, men der kan være penge at spare

Handel med ejendomsselskaber kan umiddelbart virke som en simpel og billig løsning. I praksis stiller det større krav til købers undersøgelse og garantier for sælger. Der er derfor brug for juridisk og økonomisk rådgivning, og det er vigtigt, at parterne får overblik over de muligheder, der ligger i at finansiere en del af købet ved udskudt skat og i visse tilfælde en udskydelse af moms.

<



Poul Erik Nielsen

Partner, statsaut. revisor

21 69 08 21 · pen@roesgaard.dk