



HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 4. januar 2019

Sag BS-13444/2018-HJR
(2. afdeling)

Strandhuset ApS
(advokat Søren Lehmann Nielsen)

mod

Skatteministeriet
(advokat Per Lunde Nielsen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten på Frederiksberg den 10. august 2016 og af Østre Landsrets 20. afdeling den 16. oktober 2017.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Henrik Waaben, Michael Rekling, Jens Kruse Mikkelsen og Anne Louise Bormann.

Påstande

Appellanten, Strandhuset ApS, har nedlagt følgende påstande:

1. Indstævnte, Skatteministeriet, skal anerkende, at ejendommen Hyllingebjergvej 70, 3360 Liseleje, indtil den 29. juli 2015 kunne overdrages til Svend Petersen for 5 mio. kr., subsidiært at ejendommen indtil den 29. juli 2015 kunne overdrages til Svend Petersen for en af Højesteret nærmere fastsat pris, der er lavere end 10 mio. kr., og mere subsidiært, at sagen hjemvises til fornyet behandling hos Skattestyrelsen.
2. Skatteministeriet skal betale 269.543,92 kr. med procesrente fra den 30. oktober 2017, subsidiært fra den 10. april 2018, til Strandhuset.

Påstand 2 angår tilbagebetaling af de sagsomkostninger, som Strandhuset har betalt for byret og landsret.

Strandhuset har for Højesteret frafaldet påstanden om, at der ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi skal tages højde for den tinglyste deklaration om brugsret for Svend Petersen.

Skatteministeriet har over for påstand 1 påstået stadfæstelse, subsidiært frifindelse og mere subsidiært hjemvisning til fornyet behandling hos Skattestyrelsen. Over for påstand 2 har Skatteministeriet påstået frifindelse.

Højesterets begrundelse og resultat

Denne sag angår, om Strandhuset ApS i skattemæssig henseende var berettiget til at sælge ejendommen Hyllingebjergvej 70 til Svend Petersen for 5 mio. kr. svarende til den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Efter ligningslovens § 2 skal der ved transaktioner mellem interesseforbundne parter ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst anvendes priser og vilkår i overensstemmelse med, hvad der kunne være opnået, hvis transaktionen var afsluttet mellem uafhængige parter (armslængdeprincippet). Der er enighed om, at Svend Petersen og Strandhuset er interesseforbundne parter omfattet af ligningslovens § 2.

Efter administrativ praksis, jf. SKATs dagældende juridiske vejledning 2014-1, afsnit C.B.3.5.4.3, anvendes ved bedømmelsen af, om et salg er sket i overensstemmelse med armslængdeprincippet, som udgangspunkt den seneste offentlige ejendomsvurdering som udtryk for handelsværdien, men hverken skattemyndighederne eller parterne er bundet af denne vurdering, hvis den ikke giver et retvisende udtryk for handelsværdien ved aftalens indgåelse.

Højesteret finder, at den part, der gør gældende, at den offentlige ejendomsvurdering ikke giver et retvisende udtryk for handelsværdien, har bevisbyrden for dette. Landsskatteretten har i sin afgørelse vurderet, at SKAT ikke havde løftet denne bevisbyrde. Som anført af landsretten indebærer dette ikke, at Landsskatteretten har foretaget en skønsmæssig ansættelse af ejendommens værdi. Sagen angår således også for Højesteret i første række, om Skatteministeriet har løftet bevisbyrden for, at den offentlige ejendomsvurdering ikke var retvisende for handelsværdien.

Højesteret tiltræder af de grunde, som landsretten har anført, at Skatteministeriet har godtgjort, at den seneste offentlige ejendomsvurdering for ejendommen Hyllingebjergvej 70 ikke var et retvisende udtryk for ejendommens handelsværdi. Overdragelse af ejendommen til Svend Petersen for 5 mio. kr. var derfor ikke i overensstemmelse med armslængdeprincippet.

Da den offentlige ejendomsvurdering ikke var retvisende, har SKAT været berettiget til skønsmæssigt at ansætte ejendommens handelsværdi. Af de grunde, som landsretten har anført, tiltræder Højesteret, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte SKATs skøn, hvorefter handelsværdien af ejendommen i 2014 var 10 mio. kr. Overdragelse til Svend Petersen til en pris, der er mindre end 10 mio. kr., er således heller ikke i overensstemmelse med armslængdeprincippet.

Højesteret stadfæster herefter dommen, således at Skatteministeriet frifindes for Strandhusets påstand 1, herunder den subsidiære og den mere subsidiære påstand.

Efter sagens udfald, og da Højesteret ikke finder grundlag for at fravige udgangspunktet om, at den tabende part skal betale sagsomkostninger, frifindes Skatteministeriet endvidere for Strandhusets påstand 2 om tilbagebetaling af sagsomkostninger.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

Skatteministeriet frifindes for Strandhuset ApS' påstand 2.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Strandhuset ApS betale 125.000 kr. til Skatteministeriet. Beløbet skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.