

shc

K E N D E L S E

AFSAGT AF
LANDSSKATTERETTEN
DEN

1 0 NOV. 2005

2-7-1942-0237

I afgørelsen har deltaget:

Klager:

Indkomstår: 2002

Kommune:

Skatteankenævn:

Klagen vedrører fordelingen af en købesum på jord, driftsbygninger og en roekvote i forbindelse med en familiehandel.

Landsskatterettens afgørelse

Den mellem parterne aftalte fordeling godkendes.

Sagens oplysninger

Klageren solgte i marts 2002 en landejendom til sin søn for 2.720.000 kr. svarende til 85 % af den offentlige vurdering pr.1/1 2001. Parterne aftalte, at salgssummen for den faste ejendom skulle fordeles med 538.000 kr. til stuehuset, 806.000 kr. til jorden og 1.376.000 kr. til driftsbygningerne.

Skatteankenævnets afgørelse

Ankenævnet har stadfæstet skattemyndighedens ændring af den selvangivne fordeling, hvorefter der er udskilt 93.000 kr. som roekvote og henført 1.309.000 kr. til jorden og 780.000 kr. til driftsbygningerne.

Klagerens påstand og argumenter

Klagerens repræsentant påstår den aftalte fordeling godkendt og har til støtte herfor henvist til en række anbringender.

Landskatterettens bemærkninger og begrundelse

Retten må i det foreliggende tilfælde tage udgangspunkt i følgende udtalelse fra Told Skat

"Vurderingsmyndigheden ved ToldSkat i Region har den 19. maj 2004 modtaget anmodning fra Skatteankenævnet i Kommune om en udtalelse vedrørende fordelingen af handelsprisen for ovennævnte ejendom i forbindelse med overdragelsen i juni 2002.

Ejendommen er overdraget mellem interesseforbundne parter fra far til søn til 2.720.000 kr. ekskl. handelsomkostninger og løsøre og ejendomsvurderingen var pr. 1. januar 2001 ansat til 3.200.000 kr., hvoraf grundværdien udgjorde 1.050.300 kr. Vurderingen var i øvrigt beregnet ved hjælp af de tekniske værdier. Vurderingen omfatter 37,7819 ha.

Vurderingsmyndigheden har i forbindelse med sagens behandling besigtiget ejendommen den 15. juli 2004. Tilstede ved besigtigelsen var undertegnede og ejendommens nuværende og tidligere ejere og dennes revisor.

Ud fra det ved besigtigelsen konstaterede og de i sagen værende akter skal vi udtale følgende:

Driftsbygningerne bestod ved overtagelsen af bygningerne 5, 6 og 9 på i alt 491 m², der anvendes til svineproduktion, bygning 7 på i alt 102 m², der ifølge oplysning fra ejeren blev anvendt til svinestald ved overtagelsen, bygning 4 på 295 m² er maskinhus, hvoraf kun halvdelen af bygningen er med støbt gulv og bygning 10 maskinhus på 479 m², hvoraf en del anvendes til kornopbevaring. Derudover er der tre mindre bygninger, der anvendes til garage, lager og oplag. For alle bygningerne med undtagelse af bygning 7 er der tale om en almindelig god vedligeholdelsesstandard.

Ejendommens stuehus er ikke besigtiget af vurderingsmyndigheden.

Det er vurderingsmyndighedens opfattelse, at den aftalte fordeling af handelsprisen ikke er umiddelbart urimelig, når der henses til den procentvise fordeling på ejendommens aktiver.

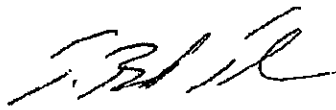
I skødet er handelsprisen fordelt således at 806.000 kr. er afsat til jordtilliggendet. Dette svarer til en ha-pris på cirka 21.300 kr., hvilket ligger meget i underkanten af, hvad landbrugsjord ellers sælges til i området.

Den offentlige vurdering pr. 1. januar 2001 er efter vurderingsmyndighedens skøn for lavt ansat, hvis den skulle udvise den faktiske og retlige handelspris for ejendommen."

Endvidere må det lægges til grund, at en roekvote efter fast vurderingspraksis anses for en del af grundværdien.

Når der i det foreliggende tilfælde efter praksis ved familiehåndler er hjemmel til at overdrage fast ejendom svarende til 85 % af den sidst kendte offentlige ejendomsvurdering og den aftalte fordeling på stuehus, driftsbygninger og jord forholdsmæssigt svarer til den offentlige vurdering, er der efter rettens opfattelse ikke anledning til at tilsidesætte den af parterne aftalte fordeling af købesummen.

Der gives derfor medhold i påstanden.



P. Birk Petersen
Kontorchef



Steen Heyn Christensen
Specialkonsulent

Den ændrede skatteberegning vil fremgå af en revideret årsopgørelse, som senere vil blive udskrevet af skattemyndighederne.

Udgifter til sagkyndig bistand.

Landsskatterettens sekretariat skal i henhold til skatteforvaltningslovens § 56, jf. § 52, afgive en udtalelse om, hvorvidt der er givet "fuldt medhold eller medhold i overvejende grad" til brug ved myndighedernes afgørelse af, om der kan gives fuld omkostningsgodtgørelse til sagkyndig bistand, jf. lov nr. 758 af 2. august 2005. Medholdsvurderingen er vejledende. Endelig afgørelse træffes af de regionale skattecentre, hvortil ansøgning skal indsendes.

Der afgives følgende udtalelse:

Der er givet fuldt medhold i det påklagede forhold.

Kendelsen sendes til:

Indbetalt klageafgift, 700 kr., vedlægges i check.

Skatteankenævnet for Århus Kommuner.
Bilag: 1 selvangivelse + skatteankenævnets sagsmateriale.