

Udskriftsdato: torsdag den 26. februar 2026

AFG nr 9858 af 27/08/2024 (Gældende)

## Overdragelse af fast ejendom - anfordringslån - anskaffelsessum ejendom - finansielle kontrakter - optioner køb ejendom

---

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: 24-0688421

# Overdragelse af fast ejendom - anfordringslån - anskaffelsessum ejendom - finansielle kontrakter - optioner køb ejendom

Sagen omhandlede aftalepakker, der blev indgået mellem spørger og kunderne, der var uafhængige parter, om spørgers erhvervelse af boligejendomme fra kunderne. Aftalepakken indeholdt bl.a. købsaftale, skøde, optionsaftaler samt evt. anfordringsgældsbreve, hvis der blev aftalt løbende afdrag af overdragelsessummen.

I de tilfælde, hvor der blev aftalt løbende afdrag af overdragelsessummen, opnåede kunden en pengefordring på spørger, der var omfattet af kursgevinstloven. Mod spørgers ønske kunne Skatterådet ikke bekræfte, at denne fordring altid kunne fastsættes til kurs 100 uden at foretage en konkret værdiansættelse af fordringen på tidspunktet for aftalens indgåelse.

I de tilfælde, hvor det blev aftalt, at kunden kunne blive boende i en på forhånd fastsat periode, kunne Skatterådet bekræfte, at kunden ikke blev beskattet efter statsskattelovens § 4, stk. 1, litra b, dvs. at kunden ikke helt eller delvist vederlagsfrit benyttede andres rørlige gods. Skatterådet lagde herved til grund, at den ret til at bebo ejendommen, som en kunde havde, udgjorde en del af et samlet aftalekompleks, og at der ved det aftalte nedslag til/den aftalte modregning i overdragelsessummen var taget hensyn til værdien af boligretten.

Skatterådet kunne endvidere bekræfte, at spørger kunne øge anskaffelsessummen af ejendommen med den tilbagediskonterede værdi af den fikserede husleje, idet det fulgte af praksis, at køberen i tilfælde, hvor sælgeren af en fast ejendom havde forbeholdt sig retten til at benytte en ejendom i et tidsrum efter salget, ved opgørelsen af sin anskaffelsessum for ejendommen kunne tillægge lejebetalingerne.

Endelig kunne Skatterådet bekræfte, at optioner vedr. køb af de omhandlede ejendomme ikke var omfattet af kursgevinstlovens regler, idet der ville være en væsentlig usikkerhed om den fremtidige overdragelsessum, idet denne først skulle fastsættes til markedsværdien på et fremtidigt tidspunkt.

*Skatterådsmøde 27. august 2024 - SKM2024.499.SR*

Afgørelsen er af hensyn til tavshedspligten offentliggjort i en væsentlig forkortet og redigeret form.

## Spørgsmål

1. Kan Skatterådet bekræfte, at værdien af fordringen for kunden er kurs pari?
2. Kan Skatterådet bekræfte, at kunden ikke beskattes efter statsskattelovens § 4, litra b, dvs., at kunden ikke helt eller delvist vederlagsfrit benytter andres rørlige gods?
3. Kan Skatterådet bekræfte, at Spørger kan øge anskaffelsessummen af ejendommen med den tilbagediskonterede værdi af den fikserede husleje?
4. Kan Skatterådet bekræfte, at optioner om køb af fast ejendom ikke er omfattet af kursgevinstloven?

## Svar:

1. Nej
2. Ja
3. Ja
4. Ja

## Beskrivelse af de faktiske forhold

Spørger ønsker at indgå fleksible aftalepakker med kunder om erhvervelse af kundernes boligejendomme. Spørger og kunderne er uafhængige parter.

Aftalepakkerne indeholder bl.a. købsaftale, skøde, visse optionsaftaler, samt evt. anfordringsgældsbreve, hvis der aftales løbende afdrag af overdragelsessummen. I forhold til anfordringsgældsbrevene stilles der sikkerhed i form af et tinglyst ejerpantebrev.

De fleksible vilkår i aftalepakkerne omfatter bl.a., at kunden kan blive boende i ejendommen i en på forhånd fastsat periode, samt at der indgås optioner mellem parterne om køb af de pågældende ejendomme til markedsprisen på et fremtidigt tidspunkt.

## **Spørgers opfattelse og begrundelse**

### Spørgsmål 1 - Værdiansættelse af fordring

Gevinst på fysiske personers fordringer er skattepligtige, jf. kursgevinstlovens § 14. Ifølge kursgevinstlovens § 26, stk. 2 opgøres gevinsten som forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen, hvor anskaffelsessummen udgøres af kursværdien på erhvervelsestidspunktet.

Sker indfrielsen gennem afdrag, medregnes en så stor del, som svarer til forholdet mellem på den ene side indfrielsessummen med fradrag af anskaffelsessummen og på den anden side indfrielsessummen, jf. bl.a. Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit C. B. 1.7.5.

Kursen på en fordring afhænger af markedsværdien på stiftelsestidspunktet. Efter mangeårig praksis anses lån på anfordringsvilkår for at have en markedsværdi på lånebeløbet, også kaldet kurs pari.

Ifølge Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit C. A. 6.1.7 er et anfordringslån et lån, der kan opsiges helt eller delvist af kreditor eller debitor med en kort frist på højst 14 dage.

Det blev bekræftet af Skatteministeren i TfS 1988, 230, at hvis et gælds brev udformes som et anfordringstilgodehavende, ansættes det til kurs 100.

Højesteret har ligeledes bekræftet dette i SKM2011. 454. HR, hvor en fordring skulle værdiansættes til kurs 100. Sagen vedrørte salg af en ejendom, hvor købesummen ved salget af ejendommen bl.a. blev berigtiget ved købers udstedelse af et gælds brev uden sikkerhedsstillelse. Gælds brevet kunne ifølge sin ordlyd til enhver tid uden varsel opsiges af långiver (sælger) til hel eller delvis indfrielse. Gælds brevet var ikke beregnet til omsætning, og Højesteret fandt, at en værdiansættelse af gælds brevet baseret på værdien af dette i handel ogandel ved salg til en uafhængig køber ikke kunne lægges til grund. Højesteret fandt - ligesom Landsretten og Landsskatteretten - at kursen ikke kunne sættes lavere end kurs pari.

Når Spørger erhverver kundens bolig, vil betalingen i visse situationer falde over en årrække. Der opstår derved et låneforhold, hvor kunden har en fordring mod Spørger. Spørger ønsker at tilbyde kunden maksimal fleksibilitet, og kunden kan derfor til enhver tid kræve fordringen indfriet. Kunden vil modtage hele sit tilgodehavende efter anmodning herom i alle tilfælde og få pengene "i hånden". Gælden kan kræves indfriet i alle situationer og vil efterfølgende blive udbetalt efter 7-10 dage, dog maksimalt efter 14 dage. Udgangspunktet for en sådan fordring er, som nævnt, at den sættes til kurs 100.

Kunden kan således anvende anfordringsvilkåret til at få sit tilgodehavende udbetalt før oprindeligt aftalt tid. Kunden kan således til enhver tid få pengene "i hånden", således at gælden kan kræves indfriet i alle situationer.

Samlet set, er det derfor Spørgers repræsentants vurdering, at der består et anfordringsgælds-brev, som skal værdiansættes til kurs 100, hvorfor Spørgers repræsentant mener, at spørgsmål 1 skal besvares med "Ja".

Spørgers repræsentant har i sit høringssvar til Skattestyrelsens indstilling til spørgsmål 1 supplerende angivet følgende:

Spørgsmål 1 omhandler værdiansættelse af kundens fordring på tidspunktet for etableringen af låneforholdet mellem Spørger og kunden.

Skattestyrelsen argumenterer for, at fordringen ikke altid vil være kurs pari, hvilket efter Spørgers repræsentants opfattelse beror på en fejlagtig opfattelse af praksis og de økonomiske forhold mellem kunden og Spørger, hvilket uddybes i det følgende.

I det følgende vil Skattestyrelsens juridiske anbringender blive gennemgået, herunder udlægning af praksis.

Skattestyrelsen anfører:

"SKM2011. 454. HR omhandlede overdragelse af en ejendom fra en person til et fransk selskab, der var stiftet og ejet af personens far og søster. Købesummen ved salget af ejendommen blev bl.a. berigtiget ved udstedelse af et gælds-brev, der blev forrentet med 4 pct., der var ydet uden sikkerhed i fast ejendom og kunne opsiges af långiver uden varsel. Højesteret fandt, at vilkårene for gælds-brevet var så usædvanlige, at en værdiansættelse af gælds-brevet baseret på værdien af dette i handel ogandel ved salg til en uafhængig køber ikke kunne lægges til grund.

Følgende fremgår bl.a. af SKM2011. 454. HR:

"Det kan ikke antages, at gælds-brevet var beregnet til omsætning, og Højesteret finder, at vilkårene for gælds-brevet var så usædvanlige, at en værdiansættelse af gælds-brevet baseret på værdien af dette i handel ogandel ved salg til en uafhængig køber ikke kan lægges til grund."

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at SKM2011. 454. HR ikke kan tages til indtægt for, at værdien af kundens fordring på Spørger i nærværende sag udgør kurs pari. I SKM2011. 454. HR er der indgået en aftale mellem interesseforbundne parter om et lån, der er ydet uden sikkerhedsstillelse. I nærværende sag skal aftalerne indgås på et kommercielt marked mellem parter, der ikke er interesseforbundne, hvor der stilles sikkerhed i form af et tinglyst ejer-pantebrev."

Det er Spørgers repræsentants opfattelse, at Skattestyrelsen overser det afgørende i dommen. Det relevante for nærværende sag er skønsmandens udtalelse om kursværdien koblet med dommernes præmisser. Det fremgår af afgørelsen, at skønsmanden havde sat kursværdien for gælds-brevet mellem 22 og 28. Som fremhævet af dommerne, så har skønsmanden dog ikke ved sin udtalelse taget hensyn til, at gælds-brevet var et anfordringsgælds-brev. Højesteret finder herefter, at kursværdien bør ansættes til 100. Højesteret øger altså kursen fra 22 til 100 alene baseret på det forhold, at der er tale om et anfordringslån. Dette uden nærmere fundering over sikkerhedsstillelse eller interessefællesskab. Spørgers repræsentant mener derfor, at dommen er relevant for nærværende sag.

Skattestyrelsen anfører endvidere:

"TfS 1988, 230 (skatteministersvar) omhandlede kontante lån ydet fra forældre til børn. I modsætning hertil omhandler nærværende sag fordringer i et kommercielt marked mellem uafhængige parter, hvor fordringen indgår i en gensidig bebyrdende aftale, idet fordringen udgør hel eller delvis berigtigelse af Spørgers erhvervelse af kundens boligejendom. Det er Skattestyrelsens opfattelse, at TfS 1988, 230 (skat-

teministersvar) ikke kan tages til indtægt for, at værdien af kundens fordring på Spørger i nærværende sag udgør kurs pari."

Skattestyrelsen afviser relevansen af ministersvaret med, at der bl.a. er tale om en gensidig bebyrdende aftale, hvor fordringen udgør en berigtigelse af kundens ejendom. Spørgers repræsentant er enig i, at der er tale om et samlet aftalekompleks. Det er dog Spørgers repræsentants vurdering, at et gælds brev ikke kan siges at være en gensidig bebyrdende aftale, men derimod en ensidig erklæring, hvor debitor anerkender at skyldes en kreditor et bestemt beløb. En fordring vil efter Spørgers repræsentants opfattelse altid skulle værdiansættes uden hensyn til, hvad den opstår som følge af. Skatteministeren skriver i ovenstående svar: "Hvis gælds brevet imidlertid udformes som et anfordringstilgodehavende, ansættes det til kurs 100". På baggrund heraf, fastholder Spørgers repræsentant, at ministersvaret netop viser, at fordringer med anfordringsvilkår skal ansættes til kurs pari.

Skattestyrelsen anfører endvidere:

"Spørgsmål 7 i SKM2021. 145. SR omhandlede, om Skatterådet kunne bekræfte, at et gælds brev, der var udstedt som berigtigelse af en købesum, kunne anses for udstedt til kurs pari. Det pågældende gælds brev var ydet på anfordringsvilkår, således at det forfaldt til fuld indfrielse uden varsel på anfordring fra långiver. Skatterådet vurderede, at det angivne renteniveau på gælds brevet ikke modsvarede den pådragne risiko og fandt derfor, at det ikke kunne bekræftes, at gælds brevet kunne anses for udstedt til kurs pari."

Det er Spørgers repræsentants opfattelse, at Skattestyrelsen læser afgørelsen forkert. Spørgsmål 7 lyder som følger:

"Kan Skatterådet bekræfte, at gælds brevet udstedt til A af H5 som berigtigelse af købesummen for anparterne i H4, er indgået på markedsmæssige vilkår i overensstemmelse med ligningslovens § 2, således at gælds brevet er udstedt til kurs pari? "

Spørgsmålet er kringlet formuleret, og indeholder både et spørgsmål om, hvorvidt gælds brevet er på markedsvilkår jf. ligningslovens § 2, samt et spørgsmål om, hvorvidt gælds brevet kan antage kurs pari. Skatterådet fokuserer i sin besvarelse på, at låneforholdet - konkret indgået mellem et holdingselskab og dets hovedaktionær - på ingen måde kan siges at være indgået på markedsvilkår, og spørgsmålet besvares derfor afkræftende. Skatterådet kommenterer ikke på anfordringsvilkåret og koblingen til kurs pari vurderingen. Spørgers repræsentant mener derfor, at afgørelsen er irrelevant for nærværende sag.

Endeligt anfører Skattestyrelsen følgende:

"Det er endvidere Skattestyrelsens opfattelse, at praksis vedrørende anfordringslån, der er omtalt i gaveafsnittet i Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit C. A. 6.1.7, omhandler anfordringslån mellem interesseforbundne fysiske personer, der er i et gavemiljø, og ikke lån i et kommercielt marked mellem uafhængige parter. Dette bekræftes tillige i 3. udgave af kursgevinstloven med kommentarer af Jan Børjesson, Anders Oreby Hansen og Henrik Peytz, hvor følgende anføres:

"Den ved lov nr. 926 af 18. september 2012 indførte beskatning af aktionærlån ændrer ikke ved den gældende praksis om anfordringslån i familieforhold." (Skattestyrelsens fremhævelse)"

Det er korrekt, at Den juridiske vejledning, samt gennemgangen af reglerne i den omtalte bog, handler om anfordringslån i familieforhold. Det skyldes dog, efter Spørgers repræsentants opfattelse, alene det forhold, at der ikke findes praksis på anfordringsvilkår i kommercielle forhold. Det skyldes, efter Spørgers repræsentants opfattelse, at ingen ikke-interesseforbundne parter normalvis vil indgå aftaler på anfordringsvilkår, da der simpelthen er for stor usikkerhed for låntager. Derved er Spørgers case helt særlig. Derudover kan Spørgers repræsentant ikke finde holdepunkter for, at det skulle være familierelati-

onen/gavemiljøet, der skulle være afgørende for værdiansættelsen af de konkrete fordringer. Det mener Spørgers repræsentant i stedet, at anfordringselementet er, hvilket praksis kommenteret ovenfor også viser.

I modsat fald skulle der være særlige skatteregler for familier i kursgevinstloven eller andre steder, hvilket ikke - til Spørgers repræsentants viden - er tilfældet. Spørgers repræsentant mener derfor ikke, at der er hjemmel til at favorisere familielån over kommercielle lån i den situation, hvor vilkårene er identiske. Derfor mener Spørgers repræsentant, at anfordringslån - med maks. 14 dages betalingsfrist - skal værdiansættes til kurs pari, både blandt familier, men også her konkret mellem Spørger og kunden.

Selvom det er Spørgers repræsentants opfattelse, at anfordringsvilkåret i sig selv medfører en værdiansættelse til kurs pari, er der i det følgende redegjort for, hvorfor de økonomiske rammer mellem Spørger og kunden alligevel må resultere i en værdiansættelse til kurs pari.

Skattestyrelsen anfører følgende:

"Det er Skattestyrelsens opfattelse, at det har formodningen imod sig at fastslå, at et tilgodehavende hos et selskab, der er uden personlig hæftelse, hvor der ikke er tale om interesseforbundne parter, til hver en tid kan værdiansættes til kurs pari."

Spørgers repræsentant er enig i, at det har formodningen imod sig, at et tilgodehavende til enhver tid kan værdiansættes til kurs pari. Det helt afgørende element er anfordringsvilkåret.

Skattestyrelsen anfører ligeledes:

"Det er Skattestyrelsens opfattelse, at vurderingen af markedsværdien af kundens pengefordring bl.a. afhænger af den konkrete fordrings vilkår om afvikling, forrentning, sikkerhed og Spørgers betalingsevne. Det er derfor Skattestyrelsens opfattelse, at det ikke i nærværende sag kan bekræftes, at værdien af fordringen for kunden altid er kurs pari."

Spørgers repræsentant er enig i, at sikkerhed kan være afgørende for værdiansættelse af en fordring. Det er også Spørgers repræsentants opfattelse, at kundens sikkerhed er så høj, at fordringen ikke meningsfuldt kan ansættes lavere end kurs pari.

Med afsæt heri, er det Spørgers repræsentants opfattelse, at kunden - ud fra økonomiske betragtninger - også bør kunne værdiansætte sin fordring til kurs pari.

## Spørgsmål 2 - Huslejebeskatning hos kunden

Det følger af statsskattelovens § 4, litra b, at som skattepligtig indkomst betragtes med de i det følgende fastsatte undtagelser og begrænsninger den skattepligtiges samlede årsindtægter, hvad enten de hidrører her fra landet eller ikke, bestående i penge eller formuegoder af pengeværdi, således f eks:

b) af bortforpagtning, bortfæstning eller udleje af rørligt og urørligt gods, såvel som af vederlagsfri benyttelse af andres rørlige eller urørlige gods. Lejeværdien af bolig i den skattepligtiges egen ejendom beregnes som indtægt for ham, hvad enten han har gjort brug af sin beboelsesret eller ej; værdien ansættes til det beløb som ved udleje kunne opnås i leje af vedkommende ejendom eller lejlighed, dog af den, når særlige forhold måtte gøre denne målestok mindre egnet, kan ansættes skønsmæssigt;

Det fremgår således heraf:

- 1. punktum, 1. del: Ejeren er skattepligtig af lejeindtægt
- 1. punktum, 2. del: Lejeren er skattepligtig af vederlagsfri benyttelse af andres gods

- 2. punktum: Ejeren er skattepligtig af lejeværdien af egen bolig, og ejeren skal beskattes af denne boligværdi med et beløb, der svarer til, hvad der kunne opnås i leje af boligen eller lejligheden ved udlejning til tredjemand, medmindre særlige forhold måtte gøre denne målestok mindre egnet.

For denne sag er 1. punktum relevant.

Som det også tidligere eksplicit fremgik af Ligningsvejledningen; Erhvervsdrivende 2012-1, afsnit E. K. 1.3 (historisk), så må det i situationer, hvor sælgeren har forbeholdt sig vederlagsfri bopælsret i et på forhånd fastsat tidsrum, antages, at bopælsretten er taget i betragtning ved købet (nedslag i prisen). Det følger samtidigt, at køber beskattes af en skønnet lejeindtægt, da det må antages, at bopælsretten er taget i betragtning ved købet (nedslag i prisen).

Der henvises til LSRM 1973, 22 LSR, LSRM 1971, 19 LSR og LSRM 1983, 95 LSR.

Spørgers repræsentant finder, at dette betyder, at sælger (kunden) ikke skal anses for at have vederlagsfri benyttelse af andres rørlige gods, da det netop er regnet ind i købsprisen. Sælger har betalt leje gennem et afslag i købesummen, jf. LSRM 1971, 19 LSR. Dette gælder, selvom det ikke kan fastslås, at købesummens størrelse har været påvirket af den vederlagsfrie benyttelse jf. bl.a. LSRM 1971, 19 LSR. Landskatteretten fandt heri, at den benyttelsesret, som ved skødet var tillagt sælgeren i det omhandlede - ikke ganske kortvarige - tidsrum efter klagerens overtagelse af ejendommen, måtte betragtes som en til sælgeren stedfunden udleje af ejendommen, hvis værdi måtte antages at have været taget i betragtning af parterne.

Landsskatteretten har i øvrigt også i TfS 2000, 193 LSR fastslået, at der ikke generelt i statskattelovens § 4 b eller lovgivningen i øvrigt er hjemmel til beskatning af "lejer" (andelshaver) af lav boligafgift.

I ingen sager ved overdragelse af fast ejendom, hvor sælgeren har forbeholdt sig vederlagsfri bopælsret i et på forhånd fastsat tidsrum, er sælger anset for at have vederlagsfri benyttelse af andres rørlige gods, og der er derfor ikke sket løbende beskatning af sælger af værdien af vederlagsfri benyttelse af andres rørlige gods efter statskattelovens § 4 b, 1. pkt.

Samlet set, er det derfor Spørgers repræsentants vurdering, at kunden ikke kan anses for at have vederlagsfri benyttelse af andres rørlige gods, som defineret i statskattelovens § 4 b, 1. pkt. hvorfor Spørgers repræsentant mener, at spørgsmål 2 skal besvares med "Ja".

### Spørgsmål 3 - Huslejebeskatning hos Spørger

Det er Spørgers repræsentants opfattelse, at den fikserede husleje, i perioden indtil brugsretten udløber, er et udtryk for brugsrettens værdi, som Spørger har vederlagt kunden med. Som en naturlig konsekvens heraf, er det Spørgers repræsentants vurdering, at den tilbagediskonterede fikserede husleje skal tillægges anskaffelsessummen for ejendommen. Dette understøttes af LSRM 1971, 19 LSR, hvor skatteyder ved opgørelsen af afskrivningsgrundlaget for en ejendom havde medregnet værdien af sælgerens brugsret.

Samlet set, er det Spørgers repræsentants vurdering, at anskaffelsessummen for ejendommen skal øges med den tilbagediskonterede fikserede leje, hvorfor Spørgers repræsentant mener, at spørgsmål 3 besvares skal med "Ja".

### Spørgsmål 4 - optioner køb

Køberetter kan være omfattet af kursgevinstlovens § 29 med lagerbeskatning til følge. Spørgers repræsentant finder, at dette dog kræver, at følgende kumulative betingelser er opfyldt:

- Bindende aftale mellem parterne.
- Tidsmæssig forskydning mellem aftale- og afviklingstidspunkt.

– Aftale om afviklingspris eller -kurs.

Ifølge Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit C. B. 1.8.1 indebærer sidstnævnte betingelse, at prisen er fastsat efter objektive kriterier, og at der ikke er væsentlig usikkerhed om den fremtidige salgspris.

Se f.eks. SKM2011. 213. SR, hvor en køberet var aftalt som 85 pct. af den til enhver tid gældende offentlige vurdering, hvilket blev anset for at være for usikkert, hvorfor køberetten ikke var omfattet af kursgevinstlovens § 29. Da de indgåede køberetter afhænger af den til enhver tid gældende markedsværdi, er det Spørgers repræsentants vurdering, at aftalerne ikke opfylder betingelserne i kursgevinstlovens § 29, og dermed ikke skal lagerbeskattes.

Måtte Skatterådet være uenig heri, er det Spørgers repræsentants vurdering, at aftalerne er omfattet af en af undtagelsesbestemmelserne i kursgevinstlovens § 30. Ifølge denne bestemmelse undtages aftaler om fast ejendom, som ikke er indgået mellem nærtstående, jf. kursgevinstlovens § 30, stk. 1, nr. 1.

For køberetter vedrørende fast ejendom findes der ingen undtagelsesbetingelser (foruden aftaler mellem nærtstående). Dette er helt bevidst, da lovgiver ville sikre indiskutabel hjemmel til at undtage disse kontrakter fra beskatning efter kursgevinstloven, se også Gitte Skouby m.fl.: Kursgevinstloven - en lovkommentar fra 2000, side 174, hvor der i afsnit 30.2 er anført følgende:

"Man kan hævde, at der normalt altid opstår en finansiel kontrakt (terminskontrakt) ved køb og salg af fast ejendom, idet ejendommen først overtages af køber på et tidspunkt, der ligger efter den endelige aftales indgåelse, ved slutseddel eller skøde.

I KGL § 29 er der principielt taget højde for dette forhold med bestemmelsen om, at normal leveringstid ikke statuerer, at der foreligger en kontrakt omfattet af reglerne.

Imidlertid har man fundet, at der skulle være en indiskutabel hjemmel til at undtage denne type af kontrakter fra beskatningen efter kursgevinstloven.

Det fremgår af CIR nr. 134 af 29/7 1992, pkt. 131, som er genoptrykt i bemærkningerne til 1997-loven (se bilag 2), at køberetter til fast ejendom, der indgås af ikke-næringsdrivende, omfattes af ejendomsavancebeskatningsloven. Der sker ikke nogen særskilt beskatning af gevinst og tab på kontrakten. For alle andre, dvs. næringsdrivendes kontrakter og ikke-næringsdrivendes salgsretter, skal beskatningen ske efter statsskatteloven.

Reglen blev indført ved den oprindelige indførelse af reglerne om finansielle kontrakter i 1991."

Det følger af kursgevinstlovens § 30, stk. 6, at kontrakter, der efter stk. 1, ikke omfattes af kursgevinstlovens § 29, behandles efter skattelovgivningens almindelige regler. Dette medførte bl.a. i SKM2009. 585. SR og i TfS 2000, 18 LSR, at afståede/opsagte aftaler vedrørende fast ejendom blev omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven.

Baseret på ovenstående er det Spørgers repræsentants vurdering, at køberetterne skal behandles efter skattelovgivningens almindelige regler, dvs. at ingen af købsoptionerne er omfattet af kursgevinstloven og der ikke opstår lagerbeskatning af køberetterne.

Samlet set, er det Spørgers repræsentants vurdering, at køberetterne ikke er omfattet af kursgevinstloven, jf. kursgevinstlovens § 30, stk. 1, nr. 1, hvorfor Spørgers repræsentant mener, at spørgsmål 4 skal besvares med "Ja".

### **Skattestyrelsens indstilling og begrundelse**

## Spørgsmål 1

Det ønskes bekræftet, at værdien af fordringen for kunden er kurs pari.

### *Begrundelse*

Spørgsmålet omhandler, om værdien af en fordring, hvor Spørgers kunde er långiver og Spørger er låntager, altid kan fastsættes til kurs 100 uden at foretage en konkret værdiansættelse af fordringen.

Det lægges til grund, at Spørger og kunden ikke er interesseforbundne parter.

I forbindelse med Spørgers erhvervelse af kundernes boligejendomme udarbejdes der anfordringsgælds-breve, hvis der aftales løbende afdrag af overdragessummen. Det vil således fremgå af aftalevilkårene, at kunden til enhver tid kan anmode om at få de fulde resterende afdrag udbetalt på anfordring.

Hvis kunden anmoder om udbetaling af restfordringen, vil kunden modtage hele sit resttilgodehavende. Restfordringen kan således kræves indfriet i alle situationer og vil blive udbetalt efter 7 - 10 dage, dog maksimalt efter 14 dage.

Det fremgår af kursgevinstlovens § 1, stk. 1, at loven bl.a. omfatter gevinst og tab ved afståelse eller indfrielse af pengefordringer, herunder bl.a. gældsbreve. I de tilfælde, hvor der aftales løbende afdrag, opnår kunden en pengefordring på Spørger, der er omfattet af kursgevinstloven.

Det følger af kursgevinstlovens § 14, at gevinst og tab på kundens pengefordring på Spørger medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Det følger af kursgevinstlovens § 25, stk. 1, at gevinst og tab på kundens pengefordring på Spørger medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst i det indkomstår, hvori gevinsten eller tabet realiseres (realisationsprincippet).

Det fremgår af kursgevinstlovens § 26, stk. 2, at som anskaffelsessum anvendes kursværdien på erhvervelsestidspunktet, medmindre den skattepligtige godtgør at have erhvervet fordringen for et højere beløb.

Spørgers repræsentant anfører, at lån på anfordringsvilkår efter en mangeårig praksis anses for at have en markedsværdi på lånebeløbet, dvs. kurs pari. Spørgers repræsentant henviser bl.a. til SKM2011. 454. HR og TfS 1988, 230 (skatteministersvar).

SKM2011. 454. HR omhandlede overdragelse af en ejendom fra en person til et fransk selskab, der var stiftet og ejet af personens far og søster. Købesummen ved salget af ejendommen blev bl.a. berigtiget ved udstedelse af et gældsbrev, der blev forrentet med 4 pct., der var ydet uden sikkerhed i fast ejendom og kunne opsiges af långiver uden varsel. Højesteret fandt, at vilkårene for gældsbrevet var så usædvanlige, at en værdiansættelse af gældsbrevet baseret på værdien af dette i handel ogandel ved salg til en uafhængig køber ikke kunne lægges til grund.

Følgende fremgår bl.a. af SKM2011. 454. HR:

"Det kan ikke antages, at gældsbrevet var beregnet til omsætning, og Højesteret finder, at vilkårene for gældsbrevet var så usædvanlige, at en værdiansættelse af gældsbrevet baseret på værdien af dette i handel ogandel ved salg til en uafhængig køber ikke kan lægges til grund."

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at SKM2011. 454. HR ikke kan tages til indtægt for, at værdien af kundens fordring på Spørger i nærværende sag udgør kurs pari. I SKM2011. 454. HR er der indgået en aftale mellem interesseforbundne parter om et lån, der er ydet uden sikkerhedsstillelse. I nærværende sag

skal aftalerne indgås på et kommercielt marked mellem parter, der ikke er interesseforbundne, hvor der stilles sikkerhed i form af et tinglyst ejerpantebrev.

TfS 1988, 230 (skatteministersvar) omhandlede kontante lån ydet fra forældre til børn. I modsætning hertil omhandler nærværende sag fordringer i et kommercielt marked mellem uafhængige parter, hvor fordringen indgår i en gensidig bebyrdende aftale, idet fordringen udgør hel eller delvis berigtigelse af Spørgers erhvervelse af kundens boligejendom. Det er Skattestyrelsens opfattelse, at TfS 1988, 230 (skatteministersvar) ikke kan tages til indtægt for, at værdien af kundens fordring på Spørger i nærværende sag udgør kurs pari.

Spørgsmål 7 i SKM2021. 145. SR omhandlede, om Skatterådet kunne bekræfte, at et gældsbrief, der var udstedt som berigtigelse af en købesum, kunne anses for udstedt til kurs pari. Det pågældende gældsbrief var ydet på anfordringsvilkår, således at det forfaldt til fuld indfrielse uden varsel på anfordring fra långiver. Skatterådet vurderede, at det angivne renteniveau på gældsbriefet ikke modsvarede den pådragne risiko og fandt derfor, at det ikke kunne bekræftes, at gældsbriefet kunne anses for udstedt til kurs pari.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at det har formodningen imod sig at fastslå, at et tilgodehavende hos et selskab, der er uden personlig hæftelse, hvor der ikke er tale om interesseforbundne parter, til hver en tid kan værdiansættes til kurs pari.

Det er endvidere Skattestyrelsens opfattelse, at praksis vedrørende anfordringslån, der er omtalt i gæveafsnittet i Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit C. A. 6.1.7, omhandler anfordringslån mellem interesseforbundne fysiske personer, der er i et gavemiljø, og ikke lån i et kommercielt marked mellem uafhængige parter. Dette bekræftes tillige i 3. udgave af kursgevinstloven med kommentarer af Jan Børjesson, Anders Oreby Hansen og Henrik Peytz, hvor følgende anføres:

"Den ved lov nr. 926 af 18. september 2012 indførte beskatning af aktionærlån ændrer ikke ved den gældende **praksis om anfordringslån i familieforhold.**" (Skattestyrelsens fremhævelse)

På baggrund af ovenstående er det Skattestyrelsens opfattelse, at den af Spørgers repræsentant anførte praksis ikke er relevant i nærværende sag, idet der ikke er tale om anfordringslån i gavemiljø, men derimod fordringer i et kommercielt marked mellem uafhængige parter.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at vurderingen af markedsværdien af kundens pengefordring bl.a. afhænger af den konkrete fordrings vilkår om afvikling, forrentning, sikkerhed og Spørgers betalingssevne. Det er derfor Skattestyrelsens opfattelse, at det ikke i nærværende sag kan bekræftes, at værdien af fordringen for kunden altid er kurs pari.

Samlet set, er det Skattestyrelsens opfattelse, at der ved aftalens indgåelse skal foretages en konkret vurdering af kursværdien af den pengefordring, der opstår, når Spørger erhverver kundens boligejendom, og overdragelsessummen ikke betales kontant ved aftalens indgåelse. Skattestyrelsen indstiller derfor, at det ikke kan bekræftes, at værdien af fordringen for kunden er kurs pari.

#### Skattestyrelsens bemærkninger til Spørgers repræsentants høringssvar vedrørende spørgsmål 1:

Repræsentanten anfører, at Skattestyrelsens argumenter for, at fordringen ikke altid vil være kurs pari, beror på en fejlagtig opfattelse af praksis og de økonomiske forhold mellem Spørger og kunden.

I forhold til de økonomiske forhold mellem Spørger og kunden har Skattestyrelsen netop anført ovenfor, at der ved aftalens indgåelse skal foretages en konkret vurdering af kursværdien af fordringen. Skattestyrelsens argumenter kan derfor ikke antages at bero på en fejlagtig opfattelse af de økonomiske forhold

mellem Spørger og kunden ved besvarelsen af nærværende anmodning, når vurderingen først skal foretages, når aftalen bliver indgået mellem parterne.

I forhold til praksis har Skattestyrelsen følgende bemærkninger til repræsentantens høringssvar.

SKM2011. 454. HR

Spørgers repræsentant anfører følgende om SKM2011. 454. HR:

"Det er Spørgers repræsentants opfattelse, at Skattestyrelsen overser det afgørende i dommen. Det relevante for nærværende sag er skønsmandens udtalelse om kursværdien koblet med dommernes præmisser. Det fremgår af afgørelsen, at skønsmanden havde sat kursværdien for gældsrevet mellem 22 og 28. Som fremhævet af dommerne, så har skønsmanden dog ikke ved sin udtalelse taget hensyn til, at gældsrevet var et anfordringsgældsrev. Højesteret finder herefter, at kursværdien bør ansættes til 100. Højesteret øger altså kursen fra 22 til 100 alene baseret på det forhold, at der er tale om et anfordringslån. Dette uden nærmere fundering over sikkerhedsstillelse eller interessefællesskab. Spørgers repræsentant mener derfor, at dommen er relevant for nærværende sag."

Følgende fremgår af SKM2011. 454. HR:

"Købesummen ved salget af ejendommen blev bl.a. berigtiget ved købers udstedelse af et gældsrev til A på 2.207.887,43 kr. uden sikkerhedsstillelse. Gældsrevet kunne ifølge sin ordlyd til enhver tid uden varsel opsiges af långiver til hel eller delvis indfrielse.

Det kan ikke antages, at gældsrevet var beregnet til omsætning, og Højesteret finder, at vilkårene for gældsrevet var så usædvanlige, at en værdiansættelse af gældsrevet baseret på værdien af dette i handel og vandel ved salg til en uafhængig køber ikke kan lægges til grund. Det bemærkes herved også, at skønsmanden ved sin udtalelse om kursværdien ikke har taget hensyn til, at gældsrevet var et anfordringsgældsrev. Højesteret finder herefter ikke grundlag for at tilsidesætte Landsskatterettens ansættelse af værdien af gældsrevet til kurs 100."

Skattestyrelsen er ikke enig i Spørgers repræsentants opfattelse af, at Højesteret alene har øget kursen baseret på det forhold, at der var tale om et anfordringslån. Det fremgår tværtimod, at Højesteret først og fremmest fandt, at gældsrevet ikke kunne antages at være beregnet til omsætning, samt at vilkårene for gældsrevet var så usædvanlige, at værdiansættelsen af gældsrevet baseret på værdien af dette i handel og vandel ved salg til uafhængig køber ikke kunne lægges til grund. Udtalelsen om anfordringslånet kommer som en ekstra bemærkning til hovedpræmissen om, at der var tale om et gældsrev, der ikke kunne antages at være beregnet til omsætning.

Når der i nærværende sag skal indgås aftaler mellem uafhængige parter i et kommercielt marked, er det Skattestyrelsens opfattelse, at de pågældende fremtidige fordringer må kunne antages at være beregnet til omsætning, idet vilkårene netop er indgået mellem uafhængige parter.

Herved adskiller nærværende sag sig fra Højesteretsdommen, hvor gældsrevet som nævnt var indgået ml. en person og et selskab, der var ejet af personens far og søster.

Skattestyrelsen fastholder derfor, at SKM2011. 454. HR ikke er relevant for nærværende sag.

TfS 1988, 230 (skatteministersvar)

Spørgers repræsentant anfører følgende om TfS 1988, 230 (skatteministersvar):

"Skattestyrelsen afviser relevansen af ministersvaret med, at der bl.a. er tale om en gensidig bebyrdende aftale, hvor fordringen udgør en berigtigelse af kundens ejendom. Spørgers repræsentant er enig i, at der er tale om et samlet aftalekompleks. Det er dog Spørgers repræsentants vurdering, at et gælds brev ikke kan siges at være en gensidig bebyrdende aftale, men derimod en ensidig erklæring, hvor debitor anerkender at skyldte en kreditor et bestemt beløb. En fordring vil efter Spørgers repræsentants opfattelse altid skulle værdiansættes uden hensyn til, hvad den opstår som følge af. Skatteministeren skriver i ovenstående svar: "Hvis gælds brevet imidlertid udformes som et anfordringstilgodehavende, ansættes det til kurs 100". På baggrund heraf, fastholder Spørgers repræsentant, at ministersvaret netop viser, at fordringer med anfordringsvilkår skal ansættes til kurs pari."

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at TfS 1988, 230 (skatteministersvar) omhandlede kontante udlån af penge. I nærværende sag foretager hverken Spørger eller kunden kontante udlån af penge. Det fremgår endvidere af TfS 1988, 230 (skatteministersvar), at denne omhandler lån fra forældre til deres børn. Det er Skattestyrelsens opfattelse, at et skatteministersvar, der omhandler kontante lån fra forældre til deres børn, ikke er relevant for vurderingen af en fordring, der udstedes som led i berigtigelsen af Spørgers erhvervelse af en kundes boligejendom, idet aftalen indgås i et kommercielt marked mellem uafhængige parter.

Skattestyrelsen fastholder derfor, at TfS 1988, 230 (skatteministersvar) ikke er relevant for nærværende sag.

#### Spørgsmål 7 i SKM2021. 145. SR

Det er Spørgers repræsentants opfattelse, at Skattestyrelsen læser afgørelsen forkert.

Hertil kan Skattestyrelsen oplyse, at Skatterådet i spørgsmål 7 i SKM2021. 145. SR har svaret nej til, at et gælds brev var udstedt til kurs pari, samt at det fremgår af sagsfremstillingen, at det pågældende gælds brev var ydet på anfordringsvilkår.

Skattestyrelsen fastholder derfor, at spørgsmål 7 i SKM2021. 145. SR er relevant for nærværende sag.

Skattestyrelsen fastholder således, at den særlige praksis, hvorved anfordringslån uden anden værdiansættelse kan værdiansættes til kurs pari, alene gælder i familieforhold. Dette understøttes efter Skattestyrelsens opfattelse af den gennemgåede praksis.

Spørgers repræsentant anfører, at der, såfremt familielån skulle behandles anderledes end i kommercielle forhold, burde være særregler i kursgevinstloven eller andre steder, der regulerede dette.

Hertil skal Skattestyrelsen bemærke, at den særlige behandling af familielån kan udledes af den ovenfor anførte praksis, der har udviklet sig på området for familielån, der er udstedt på anfordringsvilkår og som alene kan udstrækkes til at gælde for netop familielån på anfordringsvilkår.

#### Konkret vurdering

Spørgers repræsentant erklærer sig enig med Skattestyrelsen i, at det har formodningen imod sig, at et tilgodehavende til enhver tid kan værdiansættes til kurs pari. Men Spørgers repræsentant finder, at anfordringsvilkåret i sig selv medfører en værdiansættelse til kurs pari.

Hertil kan Skattestyrelsen oplyse, at det er Skattestyrelsens opfattelse, at der på det fremtidige tidspunkt for aftalens indgåelse skal foretages en konkret og individuel vurdering af kursværdien af de fordringer, der bliver indgået mellem Spørger og Spørgers kunder, der er uafhængige parter, der agerer på et kommercielt marked.

Det kan således ikke fastslås generelt, at kursen altid vil være pari på alle fordringerne.

Repræsentantens bemærkninger giver ikke anledning til at ændre indstillingen.

### *Indstilling*

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 1 besvares med "Nej".

### Spørgsmål 2

Det ønskes bekræftet, at kunden ikke beskattes efter statsskattelovens § 4, litra b, dvs., at kunden ikke helt eller delvist vederlagsfrit benytter andres rørlige gods.

### *Begrundelse*

Spørgsmålet omhandler, om kunden skal beskattes efter statsskattelovens § 4, litra b, når kunden som led i aftalepakken forbeholder sig vederlagsfri bopælsret for en forud fastsat periode. Spørgsmål 3 omhandler således sælgers forhold.

Det følger af statsskattelovens § 4, litra b, at vederlagsfri benyttelse af andres rørlige eller urørlige gods medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Det lægges til grund, at Spørger og kunden ikke er interesseforbundne parter.

I forbindelse med Spørgers erhvervelse af kundernes boligejendomme kan kunden forbeholde sig vederlagsfri bopælsret for en forud fastsat periode. De fleksible vilkår i aftalepakkerne omfatter således bl.a., at kunden kan blive boende i ejendommen i en på forhånd fastsat periode.

Det aftales mellem parterne, at der ikke sker løbende betalinger fra kunden til Spørger vedrørende bopælsretten. Betalingen for denne bopælsret er sket ved aftalens indgåelse som en forudbetaling, der er kommet til udtryk ved et nedslag/en modregning i overdragelsessummen.

Den ret til at bebo ejendommen, som en kunde, der indgår kontrakt med Spørger, har, udgør således en del af et samlet aftalekompleks, der indgås mellem uafhængige parter. I sådanne tilfælde følger det af praksis, at der ikke skal ske særskilt beskatning af en skønnet værdi af brugsretten, da det lægges til grund, at der ved det aftalte nedslag til/den aftalte modregning i overdragelsessummen er taget hensyn til dette forhold, således at der er blevet betalt leje gennem et nedslag/en modregning i købesummen. Dette følger af LSRM 1971, 19 LSR, LSRM 1973, 22 LSR og LSRM 1983, 95 LSR.

Efter Skattestyrelsens opfattelse må det herefter kunne lægges til grund, at Spørgers kunder indirekte har betalt for benyttelsesretten ved aftalens indgåelse, hvorfor der bør svares "Ja" til spørgsmål 2.

### *Indstilling*

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 2 besvares med "Ja".

### Spørgsmål 3

Det ønskes bekræftet, at Spørger kan øge anskaffelsessummen af ejendommen med den tilbagediskonterede værdi af den fikserede husleje.

### *Begrundelse*

Det følger af ejendomsavancebeskatningslovens § 4, at avancer ved salg af fast ejendom opgøres som den kontantomregnede salgspris fratrukket den kontantomregnede købspris.

Endvidere følger det af statsskattelovens § 4, stk. 1, litra b, at indtægter ved udlejning af fast ejendom eller løsøre medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

I LSRM 1971, 19 LSR blev en ejendom solgt pr. 1. december 1964 for 800.000 kr. Ifølge skødet var sælger berettiget til at benytte ejendommen vederlagsfrit i perioden fra 1. december 1964 til 1. januar 1966. Lejeværdi af denne benyttelsesret blev anslået til 7.000 kr. pr. måned, svarende til 84.000 kr. årligt og blev tillagt sælgerens skattepligtige indkomst. De stedlige skattemyndigheder anførte, at den pågældende leje måtte antages at være taget i betragtning ved fastsættelsen af køberens købesum, således at sælgeren i virkeligheden ikke havde opnået vederlagsfri lokalebenyttelse i det omhandlede tidsrum, men måtte antages at have betalt leje gennem et afslag i købesummen. Denne opfattelse blev tiltrådt af Landsskatteretten.

Køberen havde ved opgørelsen af bygningens afskrivningsgrundlag medregnet benyttelsesværdien af bygningen i perioden fra den 1. december 1964 til 1. januar 1966 og ansat denne værdi til 100.000 kr., hvorved ejendommens samlede anskaffelsessum blev opgjort til 909.741 kr.

Da sælgeren i sine opgørelser til skattevæsenet havde regnet med en overdragelsessum på 900.000 kr., kunne Landsskatteretten i princippet tiltræde den ved ansættelsen skete beskatning. Imidlertid indstillede Statens Ligningsdirektorat under sagens behandling, at den årlige lejeværdi ved køberens indkomstansættelse for de omhandlede skatteår blev ansat til 40.000 kr., og da Landsskatteretten kunne tiltræde denne indstilling, blev ansættelserne på dette punkt ændret i overensstemmelse hermed.

Ligeledes blev køberen i LSRM 1983, 95 LSR beskattet af en skønnet lejeindtægt i et tilfælde, hvor han havde overtaget en ejendom den 1. februar og fra denne dato havde afholdt ejendommens udgifter, og hvor sælgeren havde ret til at bebo ejendommen fra 1. februar til 1. maj samme år.

Skattestyrelsen er enig med Spørgers repræsentant i, at køberen af en ejendom, der har indrømmet sælgeren ret til at bebo ejendommen i en periode efter salget, skal beskattes af en fikseret lejeindtægt for den periode, hvor sælgeren har ret til at bebo ejendommen. Dette følger af LSRM 1971, 19 LSR og LSRM 1983, 95 LSR.

Når det i forbindelse med salg af en fast ejendom aftales, at sælgeren i et tidsrum efter salget har ret til at blive boende, indrømmer køberen herved sælgeren en fordel, der har en økonomisk værdi, der udgør en del af vederlæggelsen for ejendommen. Værdien af denne formuefordel svarer til den fikserede husleje. Da købsprisen ved opgørelsen af ejendomsavancen skal kontantomregnes, skal dette tillæg til anskaffelsessummen tilbagediskonteres til værdien på anskaffelsestidspunktet.

Skattestyrelsen er enig med repræsentanten i, at synspunktet om, at den fikserede lejeindtægt kan lægges til anskaffelsessummen, har støtte i LSRM 1971, 19 LSR. Selv om denne kendelse vedrører opgørelse af afskrivningsgrundlaget, må det samme princip efter Skattestyrelsens opfattelse gælde mht. til opgørelsen af anskaffelsessummen efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Sælgers skattemæssige afståelsessum reguleres på tilsvarende vis.

Skattestyrelsen finder således, at der bør svares "Ja" til spørgsmål 3.

### *Indstilling*

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 3 besvares med "Ja".

### Spørgsmål 4

Det ønskes bekræftet, at optioner om køb af fast ejendom ikke er omfattet af kursgevinstloven.

## *Begrundelse*

Spørgsmålet omhandler, om den del af aftalen mellem Spørger og kunden, hvor henholdsvis Spørger og kunden på visse vilkår kan købe den pågældende ejendom, skal betragtes som en finansiel kontrakt omfattet af kursgevinstlovens regler.

I forbindelse med Spørgers erhvervelse af kundernes boligejendomme indgår parterne aftaler om, at henholdsvis Spørger og kunden på visse vilkår kan købe de omhandlede ejendomme. De fleksible vilkår i aftalepakkerne omfatter således bl.a., at

der indgås optioner mellem parterne om køb af de pågældende ejendomme til markedsprisen på et fremtidigt tidspunkt.

Det vil fremgå af aftalerne, at den køvende part i så fald skal købe ejendommen mod en kontantbetaling svarende til markedsværdien af ejendommen på det pågældende tidspunkt, hvor henholdsvis Spørger og kunden ønsker at anvende køberetterne.

Aftalerne indebærer således en ret til at købe, men ikke en pligt til at købe i en aftalt fremtidig periode. Den aftalte overdragelsessum kendes ikke på forhånd, idet overdragelsessummen er aftalt til at være markedsværdien på det tidspunkt, hvor der gøres brug af køberetten.

Det fremgår af kursgevinstlovens § 1, stk. 1, at loven bl.a. omfatter gevinst og tab på terminskontrakter og aftaler om køberetter og salgsretter uden hensyn til de regler, der gælder for det underliggende aktiv. De finansielle kontrakter behandles særskilt i lovens kapitel 6, der omfatter §§ 29-33.

Det fremgår af kursgevinstlovens § 29, stk. 1, at selskaber og fysiske personer skal medregne gevinst og tab på terminskontrakter og aftaler om køberetter og salgsretter ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Kursgevinstlovens § 29 blev indsat i kursgevinstloven ved lov nr. 439 af 10. juni 1997. Det fremgår af lovforarbejderne, jf. L194 (folketingsåret 1996/97), at en option er en køberet eller en salgsret, som en udsteder indrømmer en erhverver. Optionen giver erhververen en ret, men ikke en pligt til at købe eller sælge en bestemt mængde af et bestemt aktiv eller passiv på eller inden en udløbsdag til en aftalt pris.

Om den aftalte pris anføres i lovforarbejderne, jf. L194 (folketingsåret 199/97), at denne typisk vil kunne opgøres præcist allerede ved aftalens indgåelse. En pris kan imidlertid også anses for aftalt, selv om der ikke på forhånd foreligger en præcist fastsat overdragelsespris. Dette gælder f.eks., hvis der er fastsat nærmere regler om et beregningsgrundlag og/eller nogle beregningsprincipper, der medfører, at der ikke er væsentlig usikkerhed om den fremtidige overdragelsespris.

På baggrund af ovenstående lovforarbejder kan det konkluderes, at for at nærværende køberetter, skal være omfattet af reglerne om finansielle kontrakter i kursgevinstloven, så skal prisen på det underliggende aktiv enten være fastsat specifikt - en bestemt pris - eller den skal kunne fastsættes efter objektive kriterier. Dette fremgår tillige af Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit C. B. 1.8.1, hvor det anføres, at det er en betingelse, at prisen er fastsat efter objektive kriterier, og at der ikke er væsentlig usikkerhed om den fremtidige salgspris.

I SKM2007. 637. VLR fandt Landsretten, at der ikke var nogen væsentlig usikkerhed om den fremtidige salgspris, samt at de pågældende optioner var omfattet af kursgevinstlovens § 29.

I SKM2011. 213. SR fandt Skatterådet, at kontrakten ikke i tilstrækkelig grad tog stilling til overdragelsesprisen, idet denne var fastsat til 85 pct. af den til enhver tid gældende offentlige vurdering, hvorfor kontrakten ikke var omfattet af kursgevinstlovens § 29. Følgende fremgår af SKM2011. 213. SR:

"Det fremgår af kommentaren til kursgevinstloven, 2. udgave 2004, p. 379 f, at kursgevinstlovens § 29 ikke omfatter aftaler om køberetter, som undlader at tage stilling til overdragelsesprisen, men blot definerer denne som den fremtidige markedsværdi eller tilsvarende.

Det fremgår af de faktiske omstændigheder, at overdragelsesprisen i aftalen mellem spørgerne er bestemt til 85 pct. af den til enhver tid gældende offentlige vurdering.

Det er Skatteministeriets opfattelse, at der med den aftale spørger har skitseret, er en så betydelig usikkerhed om den fremtidige overdragelsespris, at køberetten ikke kan antages at være omfattet af kursgevinstlovens § 29, stk. 1." (Skattestyrelsens fremhævelse)

Det er om købsretterne oplyst, at disse giver henholdsvis Spørger og kunden ret til at erhverve de omhandlede ejendomme til markedsværdien af ejendommen på det pågældende tidspunkt, hvor Spørger henholdsvis kunden vælger at anvende køberetterne.

På baggrund af ovenstående lovforarbejder, jf. L194 (folketingsåret 1996/97) samt ovenstående praksis, jf. SKM2011. 213. SR, hvor der var en betydelig usikkerhed om den fremtidige overdragelsespris, er det Skattestyrelsens opfattelse, at der i nærværende sag vil være en væsentlig usikkerhed om den fremtidige overdragessum, idet denne først skal fastsættes til markedsværdien på det tidspunkt, hvor henholdsvis Spørger og kunden vælger at anvende køberetterne. På denne baggrund er det Skattestyrelsens opfattelse, at køberetterne ikke opfylder betingelserne for at være omfattet af kursgevinstlovens regler.

Det indstilles derfor, at det kan bekræftes, at optionerne om køb af ejendom ikke er omfattet af kursgevinstlovens regler.

### *Indstilling*

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 4 besvares med "Ja".

### **Skatterådets afgørelse og begrundelse**

Skatterådet tiltræder Skattestyrelsens indstilling og begrundelse.

### **Lovgrundlag, forarbejder og praksis**

#### Spørgsmål 1

#### *Lovgrundlag*

#### Kursgevinstlovens § 1, stk. 1

"Stk. 1. Denne lov omfatter

- 1) gevinst og tab ved afståelse eller indfrielse af pengefordringer herunder obligationer, pantebreve og gældsbreve,
- 2) gevinst og tab ved frigørelse for gæld og
- 3) gevinst og tab på terminkontrakter og aftaler om køberetter og salgsretter uden hensyn til de regler, der gælder for det underliggende aktiv.

(...)"

#### Kursgevinstlovens § 14, stk. 1

"Stk. 1. Gevinst og tab på fordringer medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, jf. dog stk. 2 og §§ 15, 17 og 18. 1. pkt. finder dog alene anvendelse, hvis årets nettogevinst eller nettotab sammenlagt med nettogevinster og nettotab omfattet af § 23 og gevinst og tab på investeringsbeviser i obligationsbaserede investeringsinstitutter med minimumsbeskatning, jf. aktieavancebeskatningslovens § 22, overstiger 2.000 kr."

#### Kursgevinstlovens § 25, stk. 1

"Stk. 1. Gevinst og tab på fordringer og gæld, der skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, medregnes i det indkomstår, hvori gevinsten eller tabet realiseres (realisationsprincippet), jf. dog stk. 2-10, og § 22, stk. 1, samt §§ 36 og 37."

#### Kursgevinstlovens § 26, stk. 2

"Stk. 2. Gevinst eller tab på fordringer opgøres som forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen. Som anskaffelsessum anvendes kursværdien på erhvervelsestidspunktet, medmindre den skattepligtige godtgør at have erhvervet fordringen for et højere beløb."

#### *Praksis*

#### SKM2011. 454. HR

Købesummen ved salget af ejendommen blev bl.a. berigtiget ved udstedelse af et gældsbrev til appellanten. Ved syn og skøn for Højesteret ansatte skønsmanden kursværdien til et niveau mellem 22 og 28. Højesteret fandt ikke grundlag for at tilsidesætte Landsskatterettens ansættelse af værdien af gældsbrevet til kurs 100. Højesteret henviste til, at gældsbrevet ikke var beregnet til omsætning, at vilkårene for gældsbrevet var så usædvanlige, at en værdiansættelse af gældsbrevet, baseret på værdien af dette i handel og vandel ved salg til en afhængig køber, ikke kunne lægges til grund, og at skønsmanden ved sin udtalelse om kursværdien ikke havde taget hensyn til, at gældsbrevet var et anfordringsgældsbrev.

#### SKM2021. 145. SR

A flyttede til Danmark 20XX. A gennemførte herefter en skattepligtig aktieombytning af sine anparter i H med anparter i et nystiftet selskab, H3. H3 blev derefter ophørsspaltet skattepligtigt til tre nystiftede selskaber. Herefter overdrog A anparter i det ene af de selskaber, der blev stiftet i forbindelse med spaltningen, H4, til et selskab, som han ejede 100 procent, H5. Købesummen blev berigtiget ved, at der blev udstedt et anfordringsgældsbrev mellem H5 og A. Endelig blev gældsbrevet konverteret til en konvertibel obligation.

Spørger stillede bl.a. spørgsmål om gældsbrevet kunne anses for udstedt på markedsmæssige vilkår til kurs pari.

Skatterådet kunne i spørgsmål 7 ikke bekræfte, at gældsbrevet udstedt til A var indgået på markedsmæssige vilkår til kurs pari.

#### TfS 1988, 230 Skatteministersvar

Skatteministerens svar på spørgsmål 616 af 17. februar 1988

#### Formueskat - lån til børn - gaveafgift

#### Skatteministeriet

Behnke (FP):

"Vil ministeren sikre en så lempelig fortolkning af reglerne for betaling af formueskat, at en pensionist ikke får et skattesmæk, blot fordi pensionisten har været uheldig i formuleringen af et lånedokument? "

Begrundelse

I ugeavisen Århus Onsdag fra den 10/2 1988, side 23, omtales en sag, hvor en pensionist i Århus har lavet en låneaftale med sin søn og via en uheldig formulering af tilbagebetalingsklausulen i lånedokumentet bliver straffet i form af ekstra betaling af formueskat.

Pensionisten har formuleret lånet således, at sønnen får nedskrevet lånet med 8.000 kr. om året - frem for at få et afdrag på 8.000 kr. om året og så give sin søn en gave på 8.000 kr. om året.

Pensionisten havde henvendt sig til både social- og skattevæsenet og fået grønt lys for låneaftalen. Efterfølgende bliver pensionisten så afkrævet gaveafgift på 6.000 kr. og får sin pension reduceret.

Spørgeren vil gerne have ministerens kommentar til muligheden for, at de gældende regler bliver fortolket tilstrækkelig lempeligt til, at man undgår lignende tilfælde.

Skatteminister (Fogh Rasmussen):

I begrundelsen for spørgsmålet henvises til en artikel i ugeavisen Århus Onsdag. Af artiklen fremgår det, at spørgsmålet skal opfattes som vedrørende ikke formueskat, men derimod gaveafgift. Spørgsmålet drejer sig først og fremmest om, hvorvidt lån, der ydes fra forældre til børn, er gaveafgiftspligtige efter arve- og gaveafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 62 af 6/2 1987.

I denne anledning kan oplyses, at efter praksis er rentefri eller lavt forrentede lån, der ydes fra forældre til børn imod et uopsigeligt gælds-brev, en afgiftspligtig gave for så vidt angår den del af lånebeløbet, der udgør forskellen mellem det nominelle beløb og gælds-brevets kursværdi. Hvis gælds-brevet imidlertid udformes som et anfordringstilgodehavende, ansættes det til kurs 100, og en lav eller slet ingen forrentning af gælden anses derfor ikke for at være en afgiftspligtig gave.

Er låneaftalen vedrørende et rentefrit lån udformet således, at lånet er uopsigeligt fra kreditors side og nedskrives med 8.000 kr. årligt, der gives som gave fra forældrene til barnet, vil hele lånet allerede ved lånets oprettelse være en afgiftspligtig gave. Skattedepartementet vil dog efter omstændighederne ved ansøgningen tillade, at låneaftalen efterfølgende ændres, således at lånet ydes som et anfordringstilgodehavende uden afgiftsmæssige konsekvenser.

Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit C. A. 6.1.7

"Rentefri eller lavt forrentede lån

Indhold

Dette afsnit handler om beskatningen af rentefri eller lavt forrentede lån.

(...)

Anfordringslån

Et anfordringslån er et lån, der kan opsiges helt eller delvist af kreditor eller debitor med en kort frist på højst 14 dage. Er der ikke aftalt noget om betalings-tiden, er debitor forpligtet til at betale gælden, så snart kreditor forlanger det, og berettiget til at betale til enhver tid.

(...)"

## Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit C. B. 1.7.5

### "Generelt om realisations- og lagerprincippet

#### Indhold

Dette afsnit handler om realisations- og lagerprincippet.

(...)

#### Delvis indfrielse - afdrag

Sker indfrielsen gennem afdrag, medregnes en så stor del, som svarer til forholdet mellem på den ene side indfrielsessummen med fradrag af anskaffelsessummen og på den anden side indfrielsessummen.

Realiseret gevinst og tab opgøres som forholdet mellem:

$((\text{indfrielsessum} - \text{anskaffelsessum}) / \text{indfrielsessum}) \times \text{afdrag}$ .

(...)"

### Spørgsmål 2

#### *Lovgrundlag*

#### Statsskattelovens § 4, litra b

"Som skattepligtig indkomst betragtes med de i det følgende fastsatte undtagelser og begrænsninger den skattepligtiges samlede årsindtægter, hvad enten de hidrører her fra landet eller ikke, bestående i penge eller formuegoder af pengeværdi, således f.eks.:

(...)

b) af bortforpagtning, bortfæstning eller udleje af rørligt og urørligt gods, såvel som af vederlagsfri benyttelse af andres rørlige eller urørlige gods. Lejeværdien af bolig i den skattepligtiges egen ejendom beregnes som indtægt for ham, hvad enten han har gjort brug af sin beboelsesret eller ej; værdien ansættes til det beløb som ved udleje kunne opnås i leje af vedkommende ejendom eller lejlighed, dog af den, når særlige forhold måtte gøre denne målestok mindre egnet, kan ansættes skønsmæssigt;

c) (...)"

#### *Praksis*

#### TfS 2000, 193 LSR

I forbindelse med omdannelse af et boligselskab til en andelsboligforening indskød skatteyderen et i forbindelse med transaktionen modtaget gældsbrev i andelsboligforeningen. Gældsbrevet ophørte herved ved modregning. Der var ikke hjemmel i statsskattelovens § 4 b eller lovgivningen i øvrigt til beskatning af lav boligafgift, jf. SD-cirkulære 1982-2.

Sagen vedrørte spørgsmålet om, hvorvidt en skatteyder, der var medlem af en andelsboligforening, skulle beskattes af lav boligafgift i henhold til SD-cirkulære 1982-2. I forbindelse med en omdannelse af boligselskabet til en andelsboligforening indskød skatteyderen et i forbindelse med transaktionen modtaget gældsbrev i andelsboligforeningen. Gældsbrevet ophørte herved ved modregning. Landsskatteretten

fandt, at der ikke i det foreliggende tilfælde var hjemmel i statsskattelovens § 4 b eller lovgivningen i øvrigt til beskatning af lav boligafgift.

#### LSRM 1983, 95 LSR

En køber havde overtaget en ejendom den 1. februar 1980 og havde fra denne dato afholdt ejendommens udgifter. Sælger havde i forbindelse med handlen betinget sig ret til uden vederlag at blive boende i huset indtil den 1. maj samme år. Landsskatteretten fandt, at denne benyttelsesret måtte betragtes som udleje til sælgeren, og beskattede køberen af en skønsmæssig lejeindtægt for den pågældende periode.

#### LSRM 1973, 22 LSR

En skattepligtig klagede over, at hans selvangivne indkomst var blevet forhøjet med en skønnet lejeindtægt af stuehus eller med 3.600 kr.

Det fremgik af sagen, at klageren ved skøde af 14. marts 1969 købte en landbrugsejendom til overtagelse den 1. april 1969. Købsprisen for ejendommen og det medfulgte løsøre androg 400.000 kr. Ud over denne købesum forbeholdt sælgeren sig vederlagsfri bopælsret på ejendommen som hidtil indtil den 1. april 1971 mod at betale for vand til husholdningsbrug og halvdelen af lysforbruget, idet klageren dog skulle have overladt en stue til beboelse. Endvidere forbeholdt sælgeren sig garageplads på gården. Sælgeren forbeholdt sig endvidere ret til fra den 1. april 1971 at leje de af ham forbeholdte lokaler til en af parterne ved nærmere aftale fastsat pris, medmindre klageren, der var ugift, forinden indgik ægteskab. Værdien af denne bopælsret var i skødet - af hensyn til stempel- og gebyrberegningen - anslået til ikke at overstige 2.500 kr. årligt eller i alt 5.000 kr.

Det var endvidere oplyst, at sælgeren udnyttede sin bopælsret indtil den 1. april 1971, og at klageren derefter havde udlejet stuehuset for 350 kr. månedligt inkl. lejerens forbrug af el og vand.

Landsskatteretten fandt, at den benyttelsesret, som ved skødet var tillagt sælgeren i det omhandlede tidsrum på to år efter klagerens overtagelse af ejendommen, måtte betragtes som en til sælgeren stedfundet udleje af ejendommen, hvis værdi måtte antages at være taget i betragtning af parterne. Retten fandt endvidere, at der ikke i ligningslovens § 14, stk. 2, var hjemmel til at indrømme fradrag for en til lejeindtægten svarende aftægtsydelse, da det drejede sig om en kortvarig og på forhånd tidsbestemt ydelse. Det var derfor med rette, at der ved ansættelsen var medregnet en lejeindtægt af stuehuset.

#### LSRM 1971, 19 LSR

En skattepligtig erhvervede ved skøde af 18. november 1964 en ejendom for 800.000 kr. med overtagelse 1. december 1964, hvilken dato aftaltes som skæringsdag for samtlige indtægter og udgifter vedrørende ejendommen. Ifølge skødet var sælgeren, berettiget til at fortsætte benyttelsen af ejendommen indtil den 1. februar 1967. Denne benyttelse var indtil den 1. januar 1966 vederlagsfri, mens der herefter skulle svares en afgift på 8.250 kr. om måneden.

De påklagede forhøjelser for skatteårene 1965-66 og 1966-67 skyldtes, at amtsskatterådet og skatterådet havde anset klageren for indkomstskattepligtig af en anslået lejeværdi for tidsrummet 1. december 1964 til 31. december 1965, i hvilken periode sælgeren udnyttede den aftalte benyttelsesret i overensstemmelse med skødets bestemmelser uden at erlægge vederlag derfor. Lejeværdien blev anslået til 7.000 kr. pr. måned, svarende til 84.000 kr. årligt.

Landsskatteretten udtalte, at den benyttelsesret, som ved skødet var tillagt sælgeren i det omhandlede - ikke ganske kortvarige - tidsrum efter klagerens overtagelse af ejendommen, måtte betragtes som en til

sælgeren stedsfunden udleje af ejendommen, hvis værdi måtte antages at have været taget i betragtning af parterne.

Ligningsvejledningen; Erhvervsdrivende 2012-1, afsnit E. K. 1.3 (historisk)

"Indtægter ved udlejning i øvrigt

(...)

Når en sælger forbeholder sig brugsret.

Har sælgeren forbeholdt sig vederlagsfri bopælsret i et på forhånd fastsat tidsrum, bliver køberen beskattet af en skønnet lejeindtægt, da bopælsretten må antages at være taget i betragtning ved købet. Køberen kan ikke fradrage en aftægtsydelse svarende til lejen, da ydelsen er tidsbestemt og derfor ikke omfattet af LL § 12 og 12 B. Se LSRM 1973, 22 LSR, LSRM 1971, 19 LSR og LSRM 1983, 95 LSR.

(...)"

Spørgsmål 3

*Lovgrundlag*

Ejendomsavancebeskatningslovens § 4

"Stk. 1. Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom opgøres som forskellen mellem på den ene side afståelsessummen omregnet efter stk. 4 og på den anden side anskaffelsessummen opgjort efter stk. 2 eller stk. 3 og reguleret efter § 5 eller § 5 A, jf. dog stk. 8.

Stk. 2. Anskaffelsessummen omregnes til kontantværdi, der beregnes ved, at den kontante del af anskaffelsessummen lægges sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter på anskaffelsestidspunktet.

Stk. 3. Er den afståede ejendom erhvervet før den 19. maj 1993, opgøres den skattepligtiges anskaffelsessum som enten

1) ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med et tillæg på 10 pct. eller

2) ejendomsværdien pr. 1. januar 1993 med et tillæg på 10 pct. og med tillæg af et beløb opgjort som halvdelen af forskellen mellem denne værdi og ejendomsværdien pr. 1. januar 1996.

Den skattepligtige kan i stedet for opgørelse af anskaffelsessummen efter 1. pkt. vælge at anvende en ansættelse af værdien af den faste ejendom pr. 19. maj 1993, der er foretaget efter den dagældende bestemmelse i vurderingslovens § 4 B. Uanset 1. og 2. pkt. kan den skattepligtige, hvis den faktiske anskaffelsessum omregnet til kontantværdi efter stk. 2 og reguleret efter § 4 A samt tillagt vedligeholdelses- og forbedringsudgifter afholdt inden den 1. januar 1993 er højere end værdien efter 1. og 2. pkt., i stedet vælge at benytte denne anskaffelsessum. Udgifter, som nævnt i § 5, stk. 2, 4.-7. pkt., medregnes ikke. Anskaffelsessummen for ejendomme, der er beliggende i udlandet, er værdien i handel og vandel den 19. maj 1993. Den i 3. og 4. pkt. nævnte faktiske anskaffelsessum kan dog anvendes, hvis denne er højere end værdien i handel og vandel den 19. maj 1993. For ejendomme, der er eller har været omfattet af ligningslovens § 16, stk. 9, eller § 16 A, stk. 5, skal den skattepligtige ved opgørelse af fortjenesten efter denne lov benytte den anskaffelsessum, som anvendes eller har været anvendt ved opgørelsen af beregningsgrundlaget efter ligningslovens § 16, stk. 9.

Stk. 4. Afståelsessummen omregnes til kontantværdi, der beregnes ved, at den kontante del af afståelsessummen lægges sammen med kursværdien af de overdragne gældsposter på afståelsestidspunktet. Med-

mindre kursen på afståelsestidspunktet er under 100, omregnes inkonverterbare lån, der af sælger er stiftet eller overtaget før den 19. maj 1993, til kurs 100, såfremt lånet er stiftet eller overtaget til en kurs på 100 eller derunder.

Stk. 5. Ved afståelse af fast ejendom skal sælger og køber i 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 denne lov. En mælkekvote som nævnt i 1. pkt., der er udløbet, anses for afstået på tidspunktet for kvotens udløb med en afståelsessum på nul.

Stk. 6. 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.

Stk. 7. Ved enhver ændring af sælgers afståelsessum for et aktiv som følge af en ændret skatteansættelse skal købers anskaffelsessum for det pågældende aktiv ændres tilsvarende. Ved enhver ændring af købers anskaffelsessum for et aktiv, skal sælgers afståelsessum for det pågældende aktiv ændres tilsvarende.

Stk. 8. Udgifter til kunstnerisk udsmykning, der er en del af bygningen, og som er omfattet af afskrivningslovens § 44 A, samt foretagne afskrivninger på sådanne udgifter eller tab ved salg af den kunstneriske udsmykning indgår ikke ved opgørelsen af anskaffelsessummen for den pågældende bygning efter reglerne i denne lov. Tilsvarende medregnes værdien af sådanne udsmykninger ikke ved opgørelsen af afståelsessummen for bygningen ved anvendelse af reglerne i denne lov."

#### Statsskattelovens § 4, litra b

Se under spørgsmål 2.

#### *Praksis*

#### LSRM 1983, 95 LSR

Se under spørgsmål 2.

#### LSRM 1971, 19 LSR

Se under spørgsmål 2.

#### Spørgsmål 4

#### *Lovgrundlag*

#### Kursgevinstlovens § 1

"Stk. 1. Denne lov omfatter

- 1) gevinst og tab ved afståelse eller indfrielse af pengefordringer herunder obligationer, pantebreve og gældsbreve,
- 2) gevinst og tab ved frigørelse for gæld og
- 3) gevinst og tab på terminkontrakter og aftaler om køberetter og salgsretter uden hensyn til de regler, der gælder for det underliggende aktiv.

Stk. 2. Uanset ligningslovens §§ 16 A og 16 B skal afdrag på og afståelsessummer for fordringer på koncernforbundne selskaber, jf. ligningslovens § 2, behandles efter reglerne i denne lov.

Stk. 3. Loven omfatter ikke gevinst og tab på fordringer og gæld, der indgår i beskatningen af avance ved salg af fast ejendom, der henhører til den skattepligtiges næringsvej, jf. statskattelovens § 4, jf. § 5 a.

Stk. 4. Loven omfatter endvidere ikke gevinst og tab på konvertible obligationer og præmieobligationer."

#### Kursgevinstlovens § 29

"Stk. 1. Skattepligtige omfattes af § 2, eller § 12 skal medregne gevinst og tab på terminskontrakter og aftaler om køberetter og salgsretter ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Gevinst og tab medregnes efter de regler, der er angivet i dette kapitel og i kapitel 7.

Stk. 2. Terminskontrakter omfatter ikke aftaler, hvor afviklingstidspunktet ligger senere end aftaletidspunktet, når afvikling finder sted inden for den afviklingsfrist, der på området anses for at være sædvanlig.

Stk. 3. Dette kapitel og kapitel 7 gælder også gevinst og tab på fordringer, der ikke er omfattet af §§ 4 og 5, hvis fordringen reguleres helt eller delvis i forhold til udviklingen i priser og andet på værdipapirer, varer og andre aktiver m.v., når blot udviklingen er af en karakter, som kan lægges til grund i en finansiel kontrakt, jf. dog § 10. Dette kapitel og kapitel 7 gælder dog ikke, hvis fordringen alene reguleres i forhold til udviklingen i de af Danmarks Statistik beregnede forbrugerprisindeks eller nettoprisindeks. Dette kapitel og kapitel 7 gælder heller ikke, hvis fordringen alene reguleres i forhold til udviklingen i tilsvarende officielle forbrugerprisindeks eller nettoprisindeks inden for Den Europæiske Union eller dens medlemsstater. Dette kapitel og kapitel 7 gælder altid for fordringer, der ganske vist opfylder betingelserne i 2. og 3. pkt. for ikke at være omfattet, men som herudover reguleres helt eller delvis i forhold til udviklingen i et andet grundlag, jf. 1. pkt. og for fordringer, som reguleres på grundlag af valuta og prisindeks som nævnt i 2. og 3. pkt., der ikke vedrører samme område. Prisindeks i et land, der deltager i euroen, og euroen antages at vedrøre samme område."

#### Kursgevinstlovens § 30

"Stk. 1. § 29 anvendes ikke på

1) aftaler vedrørende fast ejendom, medmindre aftalens løbetid kan overskride 12 måneder og aftalens parter er personer som nævnt i boafgiftslovens § 22,

2) tegningsretter til aktier mv., der omfattes af aktieavancebeskatningsloven,

3) kurssikring ved optagelse, refinansiering, rentetilpasning eller indfrielse af lån med sikkerhed som nævnt i § 22, stk. 1, 5. pkt., ydet af et selskab eller af en person eller et dødsbo, der driver næringsvirksomhed ved finansiering

4) konverteringsretter knyttet til obligationer, pantebreve, gældsbreve og andre pengefordringer,

5) aftaler om køb og salg af aktier,

6) valutakontrakter i forbindelse med køb og salg af værdipapirer, når valutakontraktens løbetid svarer til sædvanlig afviklingstid for handel med de værdipapirer, som valutakontrakten vedrører,

7) sædvanlige aftaler om levering af varer og andre aktiver samt tjenesteydelser til privat brug eller til brug i modtagerens virksomhed eller som produkt af egen virksomhed, samt valutakontrakter indgået i forbindelse hermed, når kontrakterne ikke er optaget til handel på et reguleret marked, og

8) aftaler om hel eller delvis afståelse af virksomhed og andele af en virksomhed.

Stk. 2. Stk. 1, nr. 3, gælder ikke for realkreditinstitutter og andre kreditinstitutter mv., hvis kontrakten er et led i det pågældende instituts næringsvirksomhed ved finansiering.

Stk. 3. Det er en betingelse i stk. 1, nr. 3, 5, 6 og 8, at kontrakten eller aftalen kun kan opfyldes ved levering. Det er endvidere for hver af parterne en betingelse, at kontrakten eller aftalen ikke afstås. Reglerne i 1. og 2. pkt. gælder ikke for køberetter til aktier, der er omfattet af ligningslovens §§ 7 P eller 28. For så vidt angår kurssikring ved rentetilpasning, omfatter stk. 1, nr. 3, uanset 1. og 2. pkt., kontrakter og aftaler vedrørende lån med sikkerhed som nævnt i § 22, stk. 1, 5. pkt., ydet af et selskab eller af en person eller et dødsbo, der driver næringsvirksomhed ved finansiering, der i forbindelse med overdragelse af fast ejendom overtages af en anden debitor, opsiges på vilkår som nævnt i § 22, stk. 3, 2.-4. pkt., eller opsiges i tilfælde som nævnt i § 22, stk. 4.

Stk. 4. Uanset reglerne i stk. 1, nr. 5, 6 og 7, finder § 29 dog anvendelse, hvis der er indgået modgående kontrakter eller forretninger. Er der indgået modgående kontrakter eller forretninger i forhold til køberetter til aktier, der er omfattet af ligningslovens §§ 7 P eller 28, finder § 29 dog kun anvendelse for de modgående kontrakter eller forretninger, der ikke er omfattet af ligningslovens §§ 7 P eller 28. Som modgående kontrakter eller forretninger betragtes også modgående kontrakter eller forretninger, der er indgået af den skattepligtiges ægtefælle eller af et koncernforbundet selskab, jf. § 4, stk. 2, og modgående kontrakter eller forretninger, der er indgået af et selskab mv., hvori den skattepligtige er hovedaktionær, jf. aktieavancebeskatningslovens § 4, eller omvendt.

Stk. 5. Uanset reglerne i stk. 1, nr. 7, finder § 29 dog anvendelse for skattepligtige, der udøver næring ved køb og salg af fordringer og finansielle kontrakter eller driver næringsvirksomhed ved finansiering.

Stk. 6. Kontrakter, der efter stk. 1-5 ikke omfattes af § 29, behandles efter skattelovgivningens almindelige regler."

#### *Forarbejder*

#### Lovforslag nr. 194, folketingsåret 1996/97, lov nr. 439 af 10. juni 1997

Fra de specielle bemærkninger til kursgevinstlovens § 29:

#### "Til § 29

§ 29 er en videreførsel af den hidtidige bestemmelse i § 8 C i den nuværende kursgevinstlov.

Reglerne om beskatning af gevinst og tab på finansielle kontrakter omfatter som udgangspunkt gevinst og tab på terminskontrakter og aftaler om køberetter og salgsretter.

Der foreslås som udgangspunkt ikke ændringer i denne hovedafgrænsning af de kontrakter, der beskattes efter kursgevinstlovens særregler. Reglerne blev indført ved lov nr. 394 af 6. juni 1991 om ændring af kursgevinstloven og forskellige andre skattelove (Finansielle kontrakter samt fordringer og gæld) for at skabe klare og mere enkle regler for den skattemæssige behandling af de finansielle kontrakter.

Den hidtidige fortolkning og praksis om den skattemæssige behandling vil derfor fortsat kunne anvendes.

De nuværende generelle regler er beskrevet i Skatteministeriets cirkulære nr. 134 af 29. juli 1992, pkt. 116-119.

» 116. §§ 8 C-8 G indeholder reglerne for den skattemæssige behandling af terminskontrakter og aftaler om køberetter og salgsretter. Reglerne er udtømmende, og de gælder for såvel erhververe som udstedere af finansielle kontrakter.

Den skattemæssige behandling er ens uanset formålet med indgåelsen af finansielle kontrakter (risikoafdækning, investering eller arbitrage). Der skal foreligge en aftale, mens rene tilbud, hvorpå der ikke foreligger nogen accept enten fra enkeltpersoner eller efter vedtagelse på f.eks. et selskabs generalforsamling, ikke er omfattet. Det er uden betydning, om der er tale om en skriftlig eller en mundtlig aftale.

117. Fælles for de nævnte kontrakttyper er, at der er en tidsmæssig forskydning mellem aftaletidspunkt og afviklingstidspunkt (evt. leveringstidspunkt).

Det aktiv eller den gældsforpligtelse, som en finansiel kontrakt er baseret på (det underliggende aktiv), kan være fysisk, f.eks. en valuta, fordring, aktie eller råvare, eller syntetisk, f.eks. et aktieindeks eller en rente.

Kontrakter, der anvendes som finansielle instrumenter, kan opfyldes ved levering af det underliggende aktiv eller ved såkaldt differenceafregning, dvs. ved betaling af forskellen mellem markedsprisen på det underliggende aktiv på afviklingsdagen (terminsdagen) eller udløbsdagen og den pris, der på aftaledagen er aftalt på det underliggende aktiv. Er det underliggende aktiv syntetisk, vil der altid ske differenceafregning, da det underliggende aktiv ikke kan leveres. Selv om det underliggende aktiv er et fysisk aktiv, opfyldes kontrakten som oftest ved differenceafregning. Differenceafregning kan ske ved kontraktens udløb eller ved løbende afregning i kontraktperioden.

118. Som hovedregel er der tale om en generel og symmetrisk beskatning af de finansielle kontrakter. Udgangspunktet er således, at alle gevinster er skattepligtige og alle tab fradragsberettigede for alle skattepligtige, dvs. selskaber og fonde m.v., erhvervsdrivende og private personer. Realrenteafgiftspligtige skal tilsvarende medregne gevinst og tab på finansielle kontrakter i afgiftsgrundlaget. I en række tilfælde gælder der dog begrænsninger i retten til at foretage fradrag for tab, jf. pkt. 148 ff. nedenfor.

Gevinst og tab på finansielle kontrakter opgøres efter separationsprincippet, dvs. uden hensyn til de regler, der gælder for det underliggende aktiv.

Beskatningen sker som altovervejende hovedregel efter lagerprincippet. Det vil sige, at resultatet opgøres hvert år på grundlag af kontraktens værdi ved slutningen af indkomståret, selv om kontrakten først realiseres i et senere år.

119. For personer medregnes gevinst og tab på finansielle kontrakter ved opgørelsen af kapitalindkomsten, jf. personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 2.

For personer, der driver virksomhed som bankierer eller vekselerere eller i øvrigt udøver næring ved køb og salg af fordringer eller driver næringsvirksomhed ved finansiering, indgår gevinst og tab vedrørende denne virksomhed, herunder på finansielle kontrakter, i den personlige indkomst, jf. personskattelovens § 4, stk. 3, 1. og 2. pkt. \_\_\_\_\_ «

Terminkontrakter og aftaler om køberetter og salgsretter, der omfattes af bestemmelserne, er nærmere beskrevet i Skatteministeriets cirkulære nr. 134 af 29. juli 1992, pkt. 120-129.

(...)

122. En option er en køberet eller en salgsret, som en udsteder indrømmer en erhverver. Optionen giver erhververen en ret, men ikke en pligt til at købe eller sælge en bestemt mængde af et bestemt aktiv eller passiv på eller inden en udløbsdag til en aftalt pris. Ved udløbsdagen forstås den dag, hvor kontrakten udnyttes eller udløber udnyttet. Udstederen har en pligt til henholdsvis at sælge eller købe. Erhververen af en option har således en valgret, mens udstederen har en tilsvarende eventualforpligtelse. Erhververen betaler en præmie (optionspræmien) til udstederen for retten til at købe eller sælge det underliggende

aktiv. Erhververens tabsrisiko er begrænset til den betalte præmie, mens gevinstmuligheden i princippet er ubegrænset. Udstederens gevinstmulighed er begrænset til den modtagne præmie, hvorimod tabsrisikoen i princippet er ubegrænset. Ved optioner er der altså ikke, som ved terminskontrakter, symmetri mellem udsteders og erhververs risiko.

123. Udløbsdagen vil ofte være en fast defineret dato, f.eks. den 1. januar 1993, men dette er ikke en betingelse for, at der foreligger en option. En udløbsdag foreligger også i situationer, hvor f.eks. et køb udløses af en bestemt begivenhed, som ikke kan tidsfæstes på forhånd. Der kan eksempelvis være tale om en sådan køberet, som gensidigt indrømmes aktionærer i en aktionæroverenskomst, og hvorefter aktionærerne kan købe den aktiepost, som en udtrædende aktionær ønsker at afhænde.

Tilsvarende gælder med hensyn til den aftalte pris, at denne typisk vil kunne opgøres præcist allerede ved aftalens indgåelse. En pris kan imidlertid også anses for aftalt, selv om der ikke på forhånd foreligger en præcist fastsat overdragelsespris. Dette gælder f.eks., hvis der er fastsat nærmere regler om et beregningsgrundlag og/eller nogle beregningsprincipper, der medfører, at der ikke er væsentlig usikkerhed om den fremtidige overdragelsespris.

124. Ved en aftale om en køberet forstås en aftale om, at køberettens indehaver (erhververen) har en ret, men ikke en pligt til at erhverve et aktiv eller et passiv til en på forhånd aftalt pris på eller inden en bestemt dato. Udstederen er forpligtet til at sælge, hvis køberetten udnyttes.

Selv om køberetter ligesom andre finansielle kontrakter typisk har en kort løbetid, kan de løbe over en flerårig periode. En køberet kan således f.eks. give erhververen ret til om 3 år at erhverve en post aktier til en på forhånd fastsat kurs.

En køberet til en aktiepost til en forud fastsat kurs er omfattet af lovens § 8 C, hvad enten køberetten er indeholdt i en aktionæroverenskomst eller et andet aftalegrundlag. Dette gælder også, selv om der ikke betales en præmie for retten, således som det kan være tilfældet for køberetter, der udstedes til et selskabs medarbejdere. I aktionæroverenskomster vil der ofte ikke være fastsat en overdragelsespris, men prisen vil afhænge af selskabets fremtidige værdi. En sådan aftale vil ikke være omfattet af § 8 C.

Køberetten kan være omfattet af § 8 C, selv om der i aftalen er fastsat betingelser, der indebærer, at der kan herske en vis usikkerhed om, hvorvidt retten vil blive udnyttet.

125. En aftale om en salgsret er en aftale om, at salgsrettens indehaver (erhververen) har en ret, men ikke en pligt til at afstå et aktiv eller passiv til en på forhånd aftalt pris på eller inden en bestemt dato. Udstederen af salgsretten er forpligtet til at købe, hvis salgsretten udnyttes.

(...)"

*Praksis*

TfS 2000, 18 LSR

Et selskab A havde af en kommune fået køberet til en grund til en pris af 481.810 kr. B ønskede imidlertid at overtage grunden, og efter forhandling accepterede A en anden grund for en købesum af 840.000 kr., mod at B betalte en difference på 344.150 kr. A ansås herved at have overdraget sin køberet til B, og A blev anset skattepligtig af differencebeløbet efter ejendomsavancebeskatningsloven.

SKM2011. 213. SR

Skatterådet kunne ikke bekræfte, at formuleringen af en interessentskabskontrakt medførte, at kontrakten var omfattet af kursgevinstlovens § 30, stk. 1, nr. 1, således at kontrakten skulle lagerbeskattes. Skatterå-

det lagde vægt på, at kontrakten ikke i tilstrækkelig grad tog stilling til overdragelsesprisen, der var fastsat til 85 pct. af den til enhver tid gældende offentlige vurdering. Skatterådet bekræftede, at kontrakten ikke medførte anden beskatning.

#### SKM2009. 585. SR

Skatterådet bekræftede, at et beløb, der blev betalt til en uafhængig 3. mand for opgivelse af dennes forkøbsret til et landbrugsareal, kunne fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige ejendomsavance efter salget af arealet.

#### Den juridiske vejledning 2024-1, afsnit C. B. 1.8.1

#### "Overordnede principper for beskatningen af finansielle kontrakter

##### Indhold

Dette afsnit beskriver de overordnede principper for beskatningen af gevinst og tab på finansielle kontrakter. Reglerne gælder både for personer og selskaber.

(...)

##### Aftale om afviklingspris eller -kurs

Der skal aftales en afviklingspris eller -kurs ved indgåelsen af kontrakten. Det kan være en konkret pris eller kurs på de underliggende aktiver. Det kan også være en formel eller beregningsmodel for, hvordan prisen skal fastsættes. Det er dog en betingelse, at prisen er fastsat efter objektive kriterier, og at der ikke er væsentlig usikkerhed om den fremtidige salgspris.

Vestre Landsret fandt i en sag, at en salgsret indgået i forbindelse med køb af en post aktier var en finansiell kontrakt omfattet af KGL § 29. Prisen ville i givet fald være den pris, der var betalt for aktierne med tillæg af alle relevante omkostninger og forrentning af købesummen. Landsretten henviste til, at prisen var fastsat efter objektive kriterier, inkl. omkostningen til renter. Der var derfor ikke nogen væsentlig usikkerhed om den fremtidige salgspris. Se SKM2007. 637. VLR.

Skatterådet fandt derimod i en sag, at en køberet ikke var omfattet af KGL § 29. Ifølge aftalen var overdragelsesprisen angivet som 85 pct. af den til enhver tid gældende offentlige vurdering. Skatterådet fandt, at der var en så betydelig usikkerhed om den fremtidige overdragelsespris, at køberetten ikke var omfattet af KGL § 29, stk. 1. Se SKM2011. 213. SR.

(...)"