

CAND. MERC. AUD. STUDERENDE

Vintereksamen 2012-2013

Ordinær eksamen

Skriftlig prøve i: 4620320022 Generationsskifte

Varighed: 4 timer

Hjælpemidler: Alle

Opgave 1

Susanne og Jørgen, der begge havde 2 særbørn fra tidligere forhold, havde boet sammen i 4 år, da Jørgen i marts 2010 kontaktede advokat Christensen for at få hjælp til oprettelse af en ægtepagt om fuldstændigt særeje, idet han og Susanne havde planlagt at gifte sig Skærtorsdag, den 1. april 2010. De havde ikke under samlivet haft fælles økonomi, men ejede sammen et hus.

På et møde umiddelbart herefter hos advokat Christensen oplyste Jørgen, at det lå ham stærkt på sinde, at hans erhvervsvirksomhed til en værdi af ca. 40 mio. kr. med sikkerhed skulle være hans fuldstændige særeje inden indgåelsen af ægteskabet. Susanne var indlagt på hospice, da hun var alvorligt syg af kræft. Hun kunne leve i måske 6 måneder, måske kun 3 måneder, men det var også muligt, hun kunne starte behandlinger igen. Det blev endvidere på mødet drøftet, om Susanne og Jørgen, der ikke tidligere havde oprettet testamente, skulle oprette et testamente.

Advokat Christensen udfærdigede herefter et udkast til ægtepagt og testamente, som han mandag, den 29. marts 2010 forelagde Susanne til godkendelse. Hun ønskede foretaget et par ændringer, hvorefter ægtepagten, hvori var bestemt, at alt, hvad Susanne og Jørgen hver især ejede ved ægteskabets indgåelse, og alt, hvad de hver især erhvervede i fremtiden, skulle være fuldstændigt særeje, bortset fra deres fælles hus, en fælles budgetkonto og indbo, blev underskrevet på hospice tirsdag, den 30. marts 2010.

Endvidere underskrev de på behørig vis et vidnetestamente. Det fremgik af testamentet, at Susanne og Jørgen gensidigt skulle arve hinandens bodele, mens de gav afkald på arv fra deres respektive særejer. I forbindelse med underskrifterne fik advokat Christensen at vide, at Susanne og Jørgen skulle deltage i en fest Påskelørdag, den 3. april 2010.

Susanne og Jørgen blev som planlagt gift skærtorsdag, den 1. april 2010, og den 3. april 2010 døde Susanne.

Tirsdag, den 6. april 2010 sendte advokat Christensen ægtepagten til tinglysning.

Det fremgik af åbningsstatus i Susannes dødsbo, at hendes aktiver bestod af ½ fælleshus vurderet til 4.500.000 kr., ½ fællesbudgetkonto med et indestående på i alt 50.000 kr., en opsparingskonto med et indestående på 20.000 kr. samt indbo vurderet til 30.000 kr.

Hendes passiver bestod af udgifterne til begravelsen på 50.000 kr., ½ gæld i ejendommen på 3.000.000 kr. samt omkostninger i forbindelse med boets behandling på i alt 146.000 kr.

Jørgens aktiver bestod af ½ fælleshus vurderet til 4.500.000 kr., ½ fælles budgetkonto med et indestående på i alt 50.000 kr., værdipapirer med en kursværdi på 2.000.000 kr., en bil vurderet til 55.000 kr., indbo vurderet til 50.000 kr. samt hans erhvervsvirksomhed vurderet til 40.000.000 kr.

Jørgens passiver bestod alene af ½ gæld i ejendommen på 3.000.000 kr.

Udarbejd en endelig boopgørelse med fordeling af arven, og argumenter for parternes synspunkter, når det oplyses, at alle ønsker at modtage mest muligt.

Beregn endvidere boafgiften, når det oplyses, at bundfradraget udgør 264.100 kr.

Opgave 2

Peter Petersen er ejendomsrådgiver i Aarhus, og det gik rigtig godt indtil finanskrisen kradsede i 2008. Efter dette tidspunkt er værdien af hans ejendomsportefølje faldet drastisk i værdi, og han har nu besluttet sig for at sælge hele ejendomsporteføljen, da han har haft problemer med hjertet, og gerne vil være fri for besværet med søvnløse nætter og lange arbejdsdage. Han har godt nok haft ansat René Klar siden 2006, som administrator og højrehånd, og selv om René mindst lægger 70 timers ugentlige arbejdstimer i virksomheden – og også tager sig mere end rigeligt betalt for det i forhold til eksterne administratorer – ender alle bekymringer altid op hos Peter.

Han har 15 ejendomme, der i henhold til årsrapporten pr. 31.12.2011 har en værdi af 65.000.000 kr., når gælden er fratrukket. Dette antages at svare til handelsværdien, hvis de skulle sælges i handel og vandel. Der er ingen andre aktiver tilknyttet virksomheden. Han har løbende købt og solgt ejendomme, og er næringsbeskattet med køb og salg af fast ejendom. Ingen af ejendommene er afskrivningsberettiget.

I forhold til de estimerede handelspriser, har Peter Petersens revisor beregnet ejendomsavanceskatten ved afhændelse af de faste ejendomme til 15.000.000 kr., samt at skatten i forbindelse med at det opsparede overskud kommer til beskatning udgør 2.125.000 kr. Peter har ingen hustru eller børn, så han har overvejet om ikke den arbejdsivrige og engagerede René Klar, skal have muligheden for at overtage udlejningsvirksomheden på favorable vilkår.

De forhandler lidt frem og tilbage, og for at René Klar har mulighed for at finansiere købet af udlejningsvirksomheden, aftaler de derfor, at René kan erhverve ejendomsporteføljen til en favørpris på 35 millioner kr. mod, at han overtager de latente ejendomsavancer og beskatning af opspareret overskud, der hviler på Peters virksomhed.

De vil gerne være sikre på de skattemæssige konsekvenser og spørger nu dig:

1. Kan overdragelsen ske således, at der ikke udløses beskatning af nogen art hos Peter?
2. Kan de frit fastsætte prisen på overdragelsen uden skattemæssige konsekvenser for nogen af dem?

René Klar er lidt betænkelig ved at overtage den personligt drevne virksomhed med køb og salg af ejendommene. Han ved, at der er et par gamle sager med solgte ejendomme, hvor køber har fået medhold i erstatningskrav mod Peter. Han spørger dig derfor:

3. Kan de vente og lade Peter omdanne ejendommene ind i et selskab, hvorefter René kan erhverve aktierne i ejendomsselskabet i stedet, ud fra samme model med en lavere prisfastsættelse mod at der ikke udløses beskatning hos Peter?
4. Hvis denne model ikke kan anvendes, kan René så selv lægge ejendommene ind i et selskab efterfølgende uden at det udløser beskatning hos ham?
5. I den forbindelse vil han gerne have 2 selskaber; 1 selskab med udlejningsejendomme vedrørende udlejning til privat (Klar Privat ApS) og 1 selskab med udlejningsejendomme til erhverv (Klar Erhverv ApS). Han spørger derfor, om dette kan lade sig gøre?
6. Han overvejer også, om han skal lave et samarbejde med sin bror, Kurt Klar, der har et ejendomsselskab Properties ApS med udlejning af erhvervsejendomme. Denne har foreslået, at når René har fået to selskaber, kan de sammen opstarte et samarbejde, således at Kurts selskab, Properties ApS, skyder selskabets ejendomme ind i et nystiftet ejendomsselskab, ReKu Ejendomme ApS samtidig med at Renés ejendomsselskab med udlejning til erhverv (Klar Erhverv ApS) samtidig indskyder dette selskabs ejendomsportefølje i ReKu Ejendomme ApS. Det skal selvfølgelig ske uden skat. Er dette muligt?
7. Kurt og René er også enige om at, ReKu Ejendomme ApS skal stiftes, så det ejes med 50 % af henholdsvis Properties ApS og 50 % af Klar Erhverv ApS – også selv om værdierne af de to ejendomsporteføljer ikke er ens. Det regner brødrene dog med udligner sig over tid. René spørger dig derfor om dette er muligt?