



TransaksjonsABC – Del 28 – Deltakerlignede selskaper



Bjørn Slaatta
Partner



Melissa Ystenes Dahl
Advokatfullmektig

I TransaksjonsABC Del 28 redegjøres det nærmere for enkelte spesielle forhold som må hensyntas i de tilfeller hvor målselskapet er et deltakerlignet selskap.

Deltakerlignede selskaper, som normalt betegnes som ANS, DA, KS og IS, er selskaper hvor deltakerne lignede og beskattes for selskapets overskudd. Slike selskaper skal ha minst to deltakere. Manglende bevissthet rundt særegenhetene ved slike selskaper kan i ytterste konsekvens lede til en utilsiktet verdiforskyvning mellom kjøper og selger.

Generelt

Kjøp og salg av deltakerlignede selskaper forutsetter en rekke tilpasninger i meglerstandarder slik den er for aksjeselskaper. Det er derfor utarbeidet egne meglerstandarder for deltakerlignede selskaper.

En grunnleggende forskjell mellom et aksjeselskap og et deltakerlignet selskap er at sistnevnte ikke er et eget skattesubjekt. I et deltakerlignet selskap skattlegges deltakerne (eierne) for overskuddet selskapet oppnår, og på tilsvarende måte (med visse begrensninger) får deltakerne fradrag for skattemessig underskudd i selskapet. Beregningen av skattepliktig overskudd/underskudd foretas imidlertid ved å beregne dette som om selskapet var skattepliktig, for så å fordele nettoresultatet til deltakerne. Disse skattemessige forholdene gjør at kjøpesumsberegning og avregning i forbindelse med overdragelse av andelene i selskapet blir mer komplisert. Dette må håndteres korrekt i kjøpekontrakten og etterfølgende oppgjør for å unngå at enten selger eller kjøper blir sittende med en skatteregning eller -fordel, som var utilsiktet.

Deltakerlignede selskaper er underlagt selskapsloven, og for at det skal foreligge et deltakerlignet selskap må det være minst to deltakere. I transaksjoner med deltakerlignede selskaper vil det derfor enten være to selgere og to kjøpere, eller to målselskaper, hvor ett er selve eiendomsselskapet og det andre er den «andre» deltakeren.

Dersom samtlige andeler i et deltakerlignet selskap samles og eies av en og samme juridiske person, likestilles dette i utgangspunktet med oppløsning av selskapet hvor eiendommen anses skattemessig realisert og overdratt til eieren. En slik oppløsning medfører derfor risiko for en svært uønsket skatteregning.

Ulike selskapsformer og meglerstandarder

For de «vanlige» ansvarlige selskapene hvor deltakerne hefter personlig for selskapets samlede forpliktelser, udelt (ANS) eller delt (DA), foreligger det en egen meglerstandard.

Det foreligger også en egen meglerstandard for kommandittselskap (KS). Dette er et deltakerlignet selskap som skal ha minst en deltaker som er komplementar som hefter ubegrenset og personlig for selskapets samlede forpliktelser, og minst en kommandittist med et begrenset ansvar for selskapets forpliktelser.

I tillegg er det utarbeidet en egen meglerstandard for indre selskap (IS). Et indre selskap opptrer ikke utad overfor tredjemann. Det indre selskapet har som regel en deltaker i form av et aksjeselskap som omtales som hovedmann – som opptrer utad for det indre selskapet i eget navn, og stille deltakere med begrenset ansvar som ikke opptrer utad. Utad fremstår det i mange tilfeller som om de stille deltakerne er investorer i hovedmannens virksomhet.

Særskilt om kjøpesumsberegningen

Etter skatteloven fordeles det deltakerlignede målselskapets skattemessige resultat over året, hvor måneden for overdragelse tilordnes kjøperen. Dette leder til at kjøper og selger blir beskattet for forhold som ligger utenfor den enkeltes eiertid fordi målselskapets årsresultat blir fordelt «jevnt» på årets måneder.

For å stille kjøper og selger slik at de økonomisk tilordnes skattepliktig inntekt/underskudd basert på hendelser innenfor den enkelte parts faktiske eiertid, skal det etter meglerstandardene beregnes et «skattemessig selgerresultat» som ledd i utarbeidelse av revidert balanse i transaksjonsåret. Ved utarbeidelse av endelig ligning for målselskapet i året etter transaksjonsåret beregnes et såkalt «faktisk skattemessig selgerresultat», og dersom det er avvik mot det som var forutsatt ved beregning av revidert kjøpesum skal det foretas etteroppgjør.

I tillegg til beregningen av skattemessig selgerresultat, for å få en korrekt avtalerettslig tilordning av skattemessig resultat/underskudd, er det også inntatt særreguleringer tilknyttet kostnader og inntekter ved innfrielse av målselskapets lån. Dette for å sikre at skattemessige fordeler og ulemper ved slik låneinnfrielse hensyntas i kjøpesumsberegningen.

Gjennom de ovennevnte hovedgrepene, oppnår kjøper og selger at de økonomisk stilles slik at de reelt sett får sine reelle skattemessige nettoresultat i deres eiertid innenfor transaksjonsåret.

Solidaransvar og begrensninger i transaksjonsåret

Etter selskapsloven § 2-30, hefter selger av en deltakerandel for forpliktelser som påhviler selskapet på overdragelsestidspunktet, også for forpliktelser som forfaller etter overdragelsen, med en tilhørende regressrett mot erververen. Det kan for selger være en fordel å få målselskapets kreditorer til å frita selger fra dette solidaransvaret fra og med gjennomføring av transaksjonen.

Et annet viktig forhold er skattebetalingsloven § 16-11. Bestemmelsen medfører at målselskapet kan holdes ansvarlig for manglende betaling av skatt på deltakernes hånd. Dersom kjøper og/eller selger er finansielt svake, kan det vurderes å innarbeide nødvendige mekanismer i kjøpekontrakten for å redusere denne risikoen.

Som følge av ligningsmetodikken nevnt ovenfor, vil en selger bli lignet for sin forholdsmessige andel av eksempelvis en gevinst som utløses etter at kjøper har overtatt andelene – eksempelvis ved realisasjon av eiendommen i samme år som kjøperne ervervet andelene fra selgerne. Meglerstandardene inneholder derfor i punkt 5.2 en rekke avtalte disposisjonssperrer som innebærer at kjøperne skal sørge for at målselskapet ikke foretar ekstraordinære transaksjoner i året transaksjonen gjennomføres i, herunder å videreselge andelene til en annen eier uten samtykke fra selgerne eller omdanne selskapet i transaksjonsåret.

Gjennomføring av oppgjør

Gjennomføring av oppgjør hvor målselskapet er et deltakerlignet selskap, blir naturlig nok noe mer omfangsrikt hva gjelder antall dokumenter enn ved aksjeselskap som målselskap. Det er enten flere målselskap eller flere kjøpere og selgere. Dette er normalt håndterbart og reiser sjeldent vanskelige spørsmål.

Det som imidlertid ofte kan være kompliserende er at selskapsloven ikke inneholder noen klar regulering av adgangen til å pantsette andeler (utover andeler i KS), og heller ingen klar regulering av målselskapets adgang til å stille eiendeler som sikkerhet til kjøpers oppkjøpsfinansiering. Kjøper bør ha et bevisst forhold til dette tidlig i kjøpsprosessen, og avklare i samråd med långiver hvilken sikkerhetspakke som lovlig kan etableres, og hva långiver forutsetter sikkerhet i.

Det er viktig å huske at de nye deltakerne må registreres i Foretaksregisteret (med unntak for IS), som normalt også krever særskilt medvirkning fra selgerne i form av en fratredelseserklæring og elektronisk signatur på registermelding, i tillegg til kjøpernes medvirkning.

[Se også vår samleside for TransaksjonsABC.](#)



TRANSAKSJONSABC

Deltakerlignende selskaper

DEL 28

Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
