

# Nye regler på vej for generationsskifte af ejendomme

7. maj 2020

+/-15%-reglen ved overdragelse af fast ejendom mellem nærtstående personer foreslås nu ændret. Samtidig har Skattestyrelsen offentliggjort et udkast til et nyt styresignal, som vil medføre en opstramning i praksis efter de nugældende regler. Det kan gøre



Skatteministeriet lægger med et nyt høringsudkast op til en ændring af den såkaldte +/- 15%-regel, som har betydning ved ejendomsoverdragelser mellem familiemedlemmer.

Samtidig har Skattestyrelsen offentliggjort et udkast til et nyt styresignal, som vil medføre en opstramning i praksis efter de nugældende regler.

Kombinationen af nye ændringer og nye højere ejendomsvurderinger gør det relevant at overveje et generationsskifte af fast ejendom nu, f.eks. ved salg af forældre-købslejligheder til børnene.

## Den nugældende +/- 15%-regel

Når en ejendom overdrages mellem nærtstående personer, beskattes overdrageren af fortjeneste og tab, ligesom overdragelse ved arv eller gave kan medføre betaling af bo- eller gaveafgift. Beskatningen af parterne skal i den forbindelse baseres på ejendommens handelsværdi.

Siden 1982 har værdiansættelsescirkulæret fastsat, at en aftalt værdiansættelse skal lægges til grund, hvis værdiansættelsen højst er 15% højere eller lavere end ejendomsværdien i henhold til den

senest offentlige vurdering, og der ikke efter ejendomsvurderingen er sket ændringer på ejendommen.

Uanset at værdiansættelsescirkulæret kun er vejledende, er der mangeårig praksis for, at skattemyndighederne ikke anfægter værdiansættelsen ved familieoverdragelser af fast ejendom, hvis den overholder +/- 15%-reglen. Det er bl.a. begrundet i, at det bør være skattemyndighederne, der bærer risikoen for, at de offentlige vurderinger er retvisende.

De seneste år har +/- 15%-reglen imidlertid været under stigende pres.

Det skyldes bl.a. de vedvarende problemer med ejendomsvurderingerne, som betyder, at ejendomsvurderingerne fra 2011/12 er fastfrosset og typisk ikke længere kan antages at afspejle ejendommens kontante handelsværdi.

Det skyldes også, at Højesteret i en dom fra 2016 fastslog, at der i dødsboer kan gøres undtagelse fra +/- 15%-reglen, hvis der foreligger "særlige omstændigheder". Efterfølgende har det været usikkert, om der gælder en tilsvarende undtagelse ved overdragelser i levende live, og hvad rækkevidden af en sådan undtagelse i givet fald er. Dette spørgsmål verserer nu ved domstolene og er endnu ikke afklaret.

Desuden har Skatterådet i 2018 udtalt, at cirkulæret ikke kan anvendes på næringsejendomme.

Endelig er der i 2019 og 2020 afsagt flere nyere domme om skattemyndighedernes mulighed for at anfægte værdiansættelsen ved arveudlæg fra dødsboer.

## **Ny +/- 20-regel og undtagelse for "særlige omstændigheder"**

Med det nye udkast er det foreslået at ændre værdiansættelsescirkulæret, sådan at +/- 15%-reglen ændres til en +/- 20%-regel.

Forslaget skyldes et ønske om at tilpasse reglerne til de nye ejendomsvurderinger. Efter den mangeårige fastfrysning af ejendomsvurderingerne forventes der således nu at blive udsendt nye vurderinger for ejerboliger i etaper fra andet halvår af 2020 og frem til 2022. For erhvervs ejendomme, andelsboliger og lejeboliger forventes de nye vurderinger at blive udsendt fra 2022.

I erkendelse af at det typisk ikke er muligt at bestemme den præcise handelsværdi, og for at undgå for mange klager, får Vurderingsstyrelsen ved de nye vurderinger en skønsmargin på 20%. Fremover vil ejendomsvurderingen således kun kunne ændres ved klage, hvis vurderingen afviger med mere end 20% fra handelsværdien.

Som følge heraf foreslås værdiansættelsescirkulæret ændret, sådan at skatteyderne også kan tage udgangspunkt i de nye ejendomsvurderinger +/- 20%.

Desuden fastsættes det dog i det ændrede cirkulære, at +/- 20%-reglen – både ved arv og gave – kan fraviges, hvis der foreligger "særlige omstændigheder". Den tvivl, der kan have været om dette, bliver dermed nu afklaret til skattemyndighedernes fordel.

Ændringerne vil træde i kraft den 1. juli 2020 men vil kun have virkning for overdragelser, hvor der på

overdragelsestidspunktet foreligger en ejendomsvurdering efter den nye ejendomsvurderingslov. Indtil de nye ejendomsvurderinger udsendes, vil de nuværende regler derfor fortsat være gældende.

### Opstramning af praksis for brugen af +/- 15%-reglen

Ud over ændringen af cirkulæret har Skattestyrelsen dog sendt et udkast til et nyt styresignal i høring. I styresignalet redegør Skattestyrelsen for sin fortolkning af +/- 15%-reglen og fastsætter retningslinjerne for skattemyndighedernes (fremtidige) administration af værdiansættelsescirkulæret i den nugældende form.

Af styresignalet fremgår, at undtagelsen for "særlige omstændigheder" efter Skattestyrelsens opfattelse gælder ved både arv og gaveoverdragelser.

Desuden beskriver styresignalet, hvornår der efter Skattestyrelsens opfattelse foreligger "særlige omstændigheder", med den virkning at +/- 15%-reglen ikke kan anvendes.

Ifølge styresignalet er det bl.a. tilfældet, hvor:

- En ejendom handles mellem uafhængige parter før eller efter overdragelsen.
- Der har været salgsforhandlinger vedrørende ejendommen.
- Der er indhentet en sagkyndig vurdering af ejendommen. Ved gaveoverdragelser skal det dog vurderes konkret, om dette er en særlig omstændighed.
- Ejendommen belånes før eller efter overdragelsen.
- Der er givet arveafkald til udligning af en for lav værdiansættelse (dødsboer).
- Der er ydet arveforskud til andre arvinger til udligning af en for lav værdiansættelse.
- Der er sket væsentlig renovering af ejendommen.
- Der er en anden værdiansættelse til dagsværdi i regnskabet (investeringsejendomme).
- Den beregnede afkastgrad for ejendommen er højere end normalafkastet til tilsvarende ejendomme.

Skattestyrelsen anfører desuden, at den generelle prisudvikling og oplysninger om salgsprisen på andre sammenlignelige ejendomme kan indgå i en samlet vurdering af, om der foreligger særlige omstændigheder. Desuden vil de lave fastfrosne ejendomsvurderinger i kombination med stigende priser kunne tale for, at der er særlige omstændigheder, så +/- 15%-reglen ikke kan bruges.

Med styresignalet er Skattestyrelsen dermed tæt på reelt at afskaffe +/- 15%-reglen og brugen af den offentlige ejendomsvurdering som anerkendt værdiansættelsesgrundlag for i stedet at bane vejen for en ny konkret værdiansættelse ved familieoverdragelser. Dette strider dog grundlæggende mod formålet med værdiansættelsescirkulæret, som er at skabe klarhed og sikkerhed over værdiansættelsen ved familieoverdragelser.

Styresignalet angiver alene Skattestyrelsens fortolkning af reglerne og er ikke i sig selv bindende for

skatteyderne, men vil være retningsgivende for Skattestyrelsens fremtidige administration af reglerne.

Den gældende retstilstand vil dog først blive afklaret, når der er afsagt domme i de sager, som Skatteministeriet har indbragt for domstolene, efter at Landsskatteretten har givet skatteyderne medhold i brugen af +/- 15%-reglen.

## **Er det tid til generationsskifte?**

Med det ændrede cirkulære og det nye styresignal er der lagt op til en væsentlig stramning af reglerne i forhold til hidtidig praksis.

Med nye – og forventeligt højere – ejendomsvurderinger på trapperne, vil det derfor nu være relevant for mange ejendomssejere at overveje, om de skal gennemføre et fremrykket generationsskifte ved overdragelse af fast ejendom til deres børn eller børnebørn, f.eks. ved overdragelse af forældrekøbslejligheder.

Særligt efter udsendelsen af det endelige styresignal, bør overdragelser dog ske med en vis forsigtighed og efter indhentelse af konkret rådgivning samt formulering af relevante skatteforbehold.

## **Skrevet af:**

