

# Familieoverdragelser af fast ejendom

3. maj 2021



omme til den

En ny kendelse fra Højesteret bekræfter, at man som hovedregel kan overdrage fast ejendom til den offentlige vurdering +/- 15 procent ved arv og gaver inden for familien.

## Plus/minus 15 procent-reglen

Ifølge det såkaldte værdiansættelsescirkulære fra 1982 skal en aftalt værdiansættelse af en ejendom ved familieoverdragelser, herunder ved gave og arv, lægges til grund af skattemyndighederne, hvis værdiansættelsen svarer til den senest offentlige vurdering +/- 15 procent.

Kender man ikke handelsværdien af en ejendom, kan man med andre ord falde tilbage på skattemyndighedernes seneste vurdering af den kontante handelsværdi med en skønsmargin på 15 procent.

De seneste år har +/- 15 procent-reglen imidlertid været under stigende pres som følge af de fortsatte problemer med ejendomsvurderingerne, som i stadig mindre grad afspejler de reelle handelsværdier.

## Undtagelse for særlige omstændigheder

I en dom fra 2016 fastslog Højesteret desuden, at der i dødsboer kan gøres undtagelse fra +/- 15 procent-reglen, hvis der foreligger "særlige omstændigheder". Siden denne dom har der været usikkerhed om, hvorvidt der gælder en tilsvarende undtagelse ved overdragelser i levende live, og hvor langt undtagelsen for særlige omstændigheder kan udstrækkes.

Usikkerheden blev forstærket efter, at Skattestyrelsen i 2020 udsendte et høringsudkast til et nyt styresignal, hvorefter der kan foreligge "særlige omstændigheder", hvis der før eller efter overdragelsen sker salg eller belåning af ejendommen, har været salgsforhandlinger eller er indhentet en mægler vurdering. Desuden anføres det i styresignalet, at den generelle prisudvikling og oplysninger om salgsprisen på andre sammenlignelige ejendomme kan indgå i en samlet vurdering af, om der foreligger særlige omstændigheder.

Det nye styresignal er aldrig blevet udsendt i endelig form, men Skattestyrelsen er alligevel begyndt at administrere efter udkastet til de nye administrative retningslinjer, som også har nogen støtte i domme afsagt af Østre og Vestre Landsret i sager om overdragelser fra dødsboer.

## Højesteret underkender Skattestyrelsen

I forhold til gaveoverdragelser har Landsskatteretten omvendt underkendt Skattestyrelsens afgørelser om tilsidesættelse af værdiansættelser efter +/- 15 procent-reglen, herunder også i tilfælde hvor parterne positivt har vist, at en ejendom blev handlet til under handelsværdien. Med den nye kendelse fra Højesteret har Skatteministeriet lidt endnu et nederlag.

Højesteretssagen vedrørte et dødsbo, som havde udlagt en ejendom til 85 procent af den offentlige vurdering. Skattestyrelsen mente, at ejendommen havde en højere handelsværdi og anmodede derfor skifteretten om at udmelde en sagkyndig vurdering af ejendommen. Skattestyrelsen henviste i den forbindelse til priserne for andre sammenlignelige ejendomme, og til at den beregnede afkastprocent for ejendommen efter Skattestyrelsens vurdering var for høj.

Boet protesterede mod denne sagkyndige vurdering, da Skattestyrelsen efter boets opfattelse skulle respektere værdiansættelsen til den offentlige vurdering – 15 procent.

Højesteret gav boet medhold i sagen.

Højesteret udtalte, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 %s-reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Værdiansættelsescirkulæret bygger desuden på en forudsætning om, at det offentlige er nærmest til at bære risikoen, hvis den offentlige ejendomsvurdering er for lav. Det forhold, at ejendomsvurderingen er blevet videreført uændret siden 2011/2012, og at en udlejningsejendom er steget i værdi i forhold til den senest offentlige vurdering,

kan derfor ikke i sig selv udgøre en særlig omstændighed.

Da der ikke var oplyst særlige, konkrete forhold vedrørende ejendommen, fik boet derfor medhold i sagen.

## Hvad så nu?

Med den nye kendelse må det lægges til grund, at det stadig er muligt at overdrage fast ejendom inden for familien til den senest offentlige ejendomsvurdering +/- 15 procent. Det gælder også selvom, den offentlige vurdering ikke længere kan antages at være retvisende for handelsværdien.

+/- 15 procent-reglen gælder dog ikke, hvis der er sket faktiske eller retlige ændringer af ejendommen siden den seneste vurdering, herunder i form af ombygning eller ændrede planforhold mv.

Desuden vil det sandsynligvis være en "særlig omstændighed", hvis der faktisk er fastslået eller aftalt en anden handelsværdi vedrørende den konkrete ejendom, sådan som det var tilfældet i højesteretsdommen fra 2016, hvor arvingerne kompenserede hinanden for den for lave værdi gennem arveafkald.

I mangel af særlige, konkrete holdepunkter for at fastslå en anden handelsværdi, kan man derimod falde tilbage på Skatteforvaltningens værdiansættelse af ejendommen ved den offentlige ejendomsvurdering.

Skatteydere, der ønsker at benytte sig af denne mulighed, bør dog overveje at handle snart, inden reglerne bliver ændret, og inden der kommer nye højere ejendomsvurderinger.

Roesgaard hjælper gerne med konkret rådgivning herom og med gennemførelsen af familieoverdragelser med de relevante skatteforbehold mv.

<

**Skrevet af:**

