

Overdragelser til ejendomsvurderingen +/- 15 %

15. oktober 2021

Skatteministeriet har udsendt en ændring til værdiansættelsescirkulæret om familieoverdragelse af fast ejendom til den seneste offentlige ejendomsvurdering +/- 15 %. Skatteministeriet har udsendt nye bindende svar



Skatterådet har med en række nye bindende svar bekræftet, at det inden for den nærmeste familie som hovedregel er muligt at overdrage fast ejendom til den seneste offentlige ejendomsvurdering +/- 15 %.

Samtidig har Skatteministeriet udsendt en ændring til værdiansættelsescirkulæret, som dog stort set opretholder de gældende regler.

Plus/minus 15 %-reglen

Ifølge det såkaldte værdiansættelsescirkulære skal skattemyndighederne anerkende værdiansættelsen af en ejendom ved familieoverdragelser, herunder ved gave og arv, hvis værdien svarer til den seneste offentlige ejendomsvurdering +/- 15 %.

De seneste år har +/- 15 %-reglen imidlertid været under pres, eftersom ejendomsvurderingerne er fastfrosset og kan være ude af trit med de reelle handelsværdier. Der har derfor været ført en række

sager ved Landsskatteretten og domstolene om rækkevidden af +/- 15 %-reglen

Højesteret har lagt linjen

I en dom fra 2016 fastslog Højesteret, at der i dødsboer kan gøres undtagelse fra +/- 15 %-reglen, hvis der foreligger "særlige omstændigheder".

Med udgangspunkt i denne dom indtog Skattestyrelsen det standpunkt, at myndighederne, som følge af den generelle prisudvikling på ejendomsmarkedet og oplysninger om salgsprisen på andre sammenlignelige ejendomme sammenholdt med de ofte lave fastfrosne ejendomsvurderinger, kunne se bort fra +/- 15 %-reglen og skønsmæssigt fastsætte en handelsværdi.

Denne udlægning af reglerne blev dog afvist i en ny dom fra Højesteret fra april 2021, hvor Højesteret fastslog, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 %-reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder vedrørende den konkrete ejendom, som er blevet overdraget. Ifølge Højesteret er det derimod skattemyndighederne, der bærer risikoen for, at den offentlige ejendomsvurdering kan være for lav, hvorfor prisstatistikker og sammenligninger med andre ejendomme er uden relevans. Det forhold at ejendomsvurderingerne er fastfrosset og kan være misvisende er ikke en "særlig omstændighed".

Nye bindende svar fra Skatterådet

Skatterådet har nu afgivet en stribe bindende svar, som med afsæt i dommene fra Højesteret illustrerer, hvad der kan være en "særlig omstændighed" med den konsekvens, at det ikke er muligt at anvende +/- 15 %-reglen.

Baseret herpå kan praksis kort sammenfattes sådan, at det ikke er muligt at overdrage en ejendom til den offentlige vurdering +/- 15 % i følgende tilfælde:

- Ejendommen er ikke selvstændigt vurderet.
- Der er sket faktiske eller retlige ændringer af ejendommen siden den seneste vurdering, herunder i form af væsentlig ombygning eller ændrede planforhold mv.
- Der overdrages en ejerlejlighed, som er vurderet som udlejet.
- Ejendommen indgår i en næringsvirksomhed med køb og salg af fast ejendom.
- Der er inden for familien aftalt eller forudsat en anden og højere værdi af ejendommen, sådan at andre familiemedlemmer/arvinger kompenseres med gaver eller arveafkald mv.
- Der er foretaget belåning af ejendommen, som forudsætter en højere værdiansættelse.
- Der er indhentet en mæglervurdering eller anden sagkyndig vurdering, som viser en højere værdi.
- Ejendomme indgår i regnskaberne med en højere værdiansættelse, herunder en højere dagsværdi.

- Der er fastslået en højere handelsværdi ved køb eller salg af ejendommen i tidsmæssig tilknytning til overdragelsen.
- Der er fastslået en handelsværdi ved køb eller salg af ejendommen i en vis tidsmæssig tilknytning til overdragelsen.

Den sidstnævnte undtagelse dækker bl.a. den situation, hvor overdrageren inden for de seneste år forud for overdragelsen har erhvervet ejendommen til en højere værdi. Hvorvidt der her kan ske fravigelse fra +/- 15 %-reglen afhænger dog af en samlet vurdering af prisforskellen og den tidsmæssige sammenhæng.

Der er dermed ikke grundlag for at bruge de vejledende regler i cirkulæret, hvor der er konstateret en handelsværdi, eller der er et andet sikrere grundlag for vurdering af handelsværdien af den konkrete ejendom end den offentlige vurdering.

Udgangspunktet er dog, at det fortsat er muligt at overdrage ejendomme inden for familien til den seneste ejendomsvurdering +/- 15 %

Ændring af værdiansættelsescirkulæret

Den 27. september 2021 har Skatteministeriet udsendt en ændring af værdiansættelsescirkulæret.

Med ændringen kommer det nu til at fremgå direkte af cirkulæret, at der kan gøres undtagelse fra +/- 15%-reglen, hvor der foreligger særlige omstændigheder.

Når der udsendes nye ejendomsvurderinger, ændres cirkulæret desuden sådan, at en værdiansættelse skal lægges til grund, hvis værdiansættelse omregnet til kontantværdi højst er 20 % højere eller lavere end ejendomsværdien. Dette harmonerer med, at det kun vil være muligt at få ændret de nye ejendomsvurderinger ved klage, hvis vurderingen afviger med mere end 20 % fra handelsværdien. Ændringen sikrer dermed, at skattemyndighederne og skatteyderne fremover får den samme udvidede skønsmargin.

Foreligger der særlige omstændigheder, kan skattemyndighederne i forhold til dødsboer enten ændre værdiansættelsen eller anmode skifteretten om at udmelde en sagkyndig vurdering. Vil Skatteforvaltningen selv ændre værdiansættelsen, kommer det nu til at fremgå af cirkulæret, at skatteforvaltningen skal anmode skifteretten om sagkyndig vurdering, hvis boet beder om dette. Det indebærer en ekstra retssikkerhedsgaranti for boet.

Det ændrede cirkulære træder i kraft den 15. oktober 2021 men har først virkning for overdragelser, der gennemføres efter udsendelse af de nye ejendomsvurderinger.

Roesgaard hjælper gerne med rådgivning om og gennemførelse af familieoverdragelser af fast ejendom.

<

Skrevet af:

