



Nyt fra Beierholm med værdifuld viden til vores kunder

Værdiansættelse af fast ejendom – Arv og gave

Ny afgørelse fra Højesteret om værdiansættelse i dødsboer

Ny Højesteretsafgørelse gør det nemmere at overdrage fast ejendom, der ligger inden for intervallet +/- 15% af den seneste offentlige ejendomsvurdering.

15 % reglen i Værdiansættelses-cirkulæret

Hidtidig fortolkning

15%-reglen blev i mange år for dødsboer fortolket sådan, at boet havde krav på godkendelse af værdiansættelser efter reglen, medmindre den anvendte offentlige vurdering var fejlbehæftet.

Hvis skattemyndighederne ikke er enige i værdiansættelsen af et aktiv i et dødsbo, så kan de enten bede Skifteretten om at udmelde en sagkyndig vurdering eller ændre værdiansættelsen uden en sådan sagkyndig vurdering. 15%-reglen blev således fortolket sådan, at hvis værdiansættelsen af en fast ejendom lå inden for intervallet +/- 15% af seneste vurdering, så var skattemyndighederne både afskåret fra at anmode om sagkyndig vurdering og fra at ændre værdiansættelsen uden sagkyndig vurdering.

Højesteret 2016 – "Særlige omstændigheder"

Denne retstilstand blev ændret med en afgørelse fra Højesteret i 2016 (SKM 2016.279). Sagen drejede sig om, hvorvidt Skattestyrelsen kunne få udmeldt sagkyndig vurdering, når en fast ejendom i et dødsbo var udlagt til 85% af seneste vurdering.

Højesteret fastslog, at skattemyndighederne som udgangspunkt skal acceptere en værdiansættelse efter 15%-reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

Højesteret fandt, at der i den pågældende sag forelå særlige omstændigheder, først og fremmest fordi den arving, der overtog ejendommen, havde givet et delvist arveafkald på et betydeligt beløb til fordel for den anden arving, som måtte anses som kompensation for overtagelsen af ejendommen til for lav en værdi.

Højesteret tillod derfor, at Skattestyrelsen fik udmeldt sagkyndig vurdering.

Dette gav anledning til, at "særlige omstændigheder" blev fortolket meget bredt af Skattestyrelsen – alt for bredt viser ny afgørelse.

Højesterets nye afgørelse

Afgørelsen vedrørte et dødsbo, som havde udlagt to udlejningsejendomme til 85% af den seneste vurdering.

Skattestyrelsen anmodede imidlertid om sagkyndig vurdering, og henviste i den forbindelse til en prisstatistik for området, der viste handelspriser væsentligt over vurderingerne, og til at afkastprocenten med udgangspunkt i udlovningsværdien lå væsentligt over gennemsnittet for området. Skattestyrelsen gjorde således gældende, at disse forhold måtte anses som særlige omstændigheder, jf. Højesterets afgørelse fra 2016.

Skifteretten og Østre Landsret var enige med Skattestyrelsen, men det var Højesteret ikke.

Højesteret lagde til grund, at Værdiansættelses-cirkulærets 15%-regel bygger på den forudsætning, at den offentlige er nærmest til at bære risikoen for, at den offentlige vurdering er for lav, og at det også er tilfældet i den nuværende situation, hvor de offentlige vurderinger reelt er blevet videreført uændret siden 2011/2012. Højesteret fastslog derfor, at det forhold, at værdien af en ejendom er steget i forhold til den offentlige vurdering, ikke i sig selv er en særlig omstændighed.

Højesteret slog i den forbindelse fast, at de fremlagte prisstatistikker og beregningen af afkastprocenten blot var udtryk for, at værdien var steget i forhold til den offentlige vurdering.

Endelig slog Højesteret fast, at der skal foreligge særlige, konkrete forhold vedrørende ejendommen, for at der er tale om særlige omstændigheder, som kan

begrunde udmelding af sagkyndig vurdering, og det mente man ikke, der gjorde i denne sag.

Højesteret afviste derfor Skattestyrelsens anmodning om sagkyndig vurdering, og boets oprindelige værdiansættelse måtte således godkendes.

Sammenfatning og anbefaling

Højesterets nye afgørelse tilsidesætter Skattestyrelsens meget brede fortolkning af, hvornår der foreligger særlige omstændigheder, der kan begrunde en tilsidesættelse af 15%-reglen, og medfører derfor en væsentlig lempelse af praksis.

Det er af samme grund i væsentligt større omfang muligt at overdrage forældrejligheden, sommerhuset eller anden ejendom til børn m.v. efter +/-15%-reglen, uden at Skattestyrelsen kan tilsidesætte denne værdiansættelse.

Hvis der er spørgsmål, kan du altid tage fat i din revisor eller i Beierholms skatteafdeling.