

Værdiansættelse af fast ejendom – familieoverdragelser og dødsboer

Med baggrund i en række offentliggjorte domme og bindende svar fra Skatterådet kan vi – foreløbig – beskrive, hvornår den såkaldte 15%-regel kan anvendes ved overdragelser af fast ejendom inden for den nærmeste familie og ved værdiansættelsen i dødsboer

15%-reglen

Værdiansættelsescirkulæret fra 1982, som stadig er gældende, omfatter værdiansættelse af aktiver ved overdragelser inden for den nærmeste familie og i dødsboer.

Cirkulæret fastslår, at skattemyndighederne i begge tilfælde skal acceptere en værdiansættelse af fast ejendom, der ligger i intervallet +/- 15% af den seneste offentlige vurdering (15%-reglen).

Dette gælder dog ikke i følgende tilfælde, hvor værdiansættelsen i stedet skal ske på grundlag af en skønnet handelsværdi:

- Vurderingen er fejlbehæftet, f.eks. en forkert BBR med forkert registrering af bygningsareal og/eller anvendelse af bygningsarealerne
- Faktiske og retlige ændringer, der måtte være indtruffet ved ejendommen, som der ikke er taget højde for i den offentlige vurdering. Det kunne være væsentlige bygningsforandringer, udstykninger eller ændret zonestatus
- Ejerlejligheder, som er vurderet som udlejede, men som ved overdragelsen enten er fri eller ved overdragelsen bliver fri for lejemål.

Landsskatteretten har i 2022 fastslået, at 15%-reglen også kan anvendes ved overdragelse af næringsejendomme, dvs. hvor overdrageren driver næringsvirksomhed med køb og salg af fast ejendom. Skattestyrelsen har dog indbragt denne afgørelse for domstolene, og det må forventes, at Skattestyrelsen fortsat vil fastholde, at næringsejendomme slet ikke omfattes af 15%-reglen.

Personkredsen

15%-reglen kan anvendes på alle overdragelser, som sker mellem *personer* inden for gaveafgiftskredsen. Det vil sige overdragelser:

- Fra forældre til børn, svigerbørn, børnebørn og deres børn
- Fra børn til deres forældre
- Fra børn til deres bedsteforældre
- Mellem personer, som har været *samlevende* i mere end 2 år (f.eks. kærester eller søskende, som har boet sammen i mere end 2 år).

15%-reglen gælder desuden for værdiansættelse i dødsboer, uanset hvem der er arvinger.

Særlige omstændigheder

Højesteret har i 2016 fastslået, at man kan anvende 15%-reglen, medmindre der foreligger **særlige omstændigheder**.

Højesteret har efterfølgende i 2021 fastslået, at det offentlige bærer risikoen for, at den offentlige ejendomsvurdering er for lav. Den generelle prisudvikling eller salg af tilsvarende ejendomme i nærområdet kan derfor ikke kan anses som særlige omstændigheder, som kan begrunde, at 15%-reglen ikke kan anvendes.

Særlige omstændigheder kan herefter kun foreligge, når der er konkrete forhold vedrørende den konkrete ejendom, som klart indikerer, at handelsværdien er markant højere end værdien opgjort efter 15%-reglen.

Ud fra praksis vil konkrete forhold – holdepunkter – kun kunne diskvalificere 15%-reglen, når to betingelser begge er opfyldt:

1. Der skal være *en væsentlig forskel* mellem overdragelsessummen opgjort efter 15%-reglen, og den handelsværdi, der fremkommer efter holdepunkterne.
2. Der skal være en *nær tidsmæssig sammenhæng* mellem holdepunkterne for den reelle værdi af ejendommen og overdragelsen.

Der er efter praksis ikke nogen præcis grænse for, hvornår der er en væsentlig værdiforskel og en tidsmæssig sammenhæng. Efter praksis beror dette på en konkret vurdering i hver enkelt sag. Efter praksis gælder dog formentlig, at jo kortere tid der er mellem holdepunktet og overdragelsen, desto mindre må forskellen mellem holdepunktets værdi og værdien efter 15%-reglen være.

Holdepunkter

Efter Skattestyrelsens/Skatterådets nuværende praksis kan følgende være holdepunkter for en fravigelse af 15%-reglen, dvs. særlige omstændigheder:

- Ejendommen er erhvervet inden for 3-4 år før overdragelsen til en værdi, som afviger *ikke uvæsentligt* fra værdien efter 15%-reglen
- Prisindikationer ved salgsforhandlinger, som sker i nær tidsmæssig tilknytning til overdragelsen
- Der er indhentet en sagkyndig vurdering af ejendommens skønnede handelsværdi i nær tidsmæssig tilknytning til overdragelsen
- Der er i forbindelse med overdragelsen optaget lån i ejendommen, hvor belåningsprocenten indikerer, at ejendommens handelsværdi ved overdragelsen er markant højere end værdien efter 15%-reglen. Efter Skatterådets afgørelser vil en prisforskel på 20-25% mellem overdragelsessummen og holdepunktet i form af kreditforeningsbelåning ikke være en markant afvigelse
- Gaver, arveafkald og lignende, der indikerer, at de øvrige børn/arvinger bliver kompenseret for differencen op til handelsværdien af ejendommen
- Væsentlige renoveringer/moderniseringer inden overdragelsen.

Afslutning

De anførte holdepunkter kan desværre ikke forventes at være den endelige og udtømmende liste. Vi forventer, at Skattestyrelsen vil søge at få flere holdepunkter medtaget til *særlige omstændigheder*.

Det kunne navnlig være situationer, hvor udlejnings-ejendomme i et regnskab er optaget til dagsværdi (afkastberegnet eller vurderet af en professionel vurderingsmand).

Der verserer desuden en del sager ved Landsskatte-retten og domstolene, som kan betyde ændringer i praksis.

Beierholm følger eventuelle ændringer nøje, og vi vil naturligvis informere, såfremt der måtte komme væsentligt nyt.

Har du spørgsmål til dette Nyhedsbrev, er du velkommen til at kontakte [din daglige revisor](#) eller [Beierholms skatteafdeling](#).

Karsten Gianelli

Skatterådgiver,
Beierholm

E-mail: kgi@beierholm.dk
Tel.: 39 16 63 19



Steen Johansen

Skatterådgiver,
Beierholm

E-mail: stj@beierholm.dk
Tel.: 76 34 26 03

