

Familieoverdragelse af fast ejendom

Vigtige opmærksomhedspunkter

Ved overdragelse af et parcelhus fra forældre til børn ser man ofte, at forældrene forbeholder sig retten til at blive boende i huset gratis, så længe de lever. Tilsvarende forbehold ses også ved familieoverdragelse af f.eks. ejerlejligheder og sommerhuse. En afgørelse fra Landsskatte retten fik uheldige økonomiske konsekvenser for familie.

Den forbeholdte boligret betegner man skattemæssigt som en aftægtsnydelse. Værdien af denne aftægtsnydelse anses som en del af børnenes betaling for ejendommen, og den indgår dermed i afgørelsen af, om børnene har modtaget en afgiftspligtig gave ved overdragelsen.

Værdien af aftægtsnydelsen beregnes på grundlag af den skønnede markedsleje, som kapitaliseres på grundlag af forældrenes alder, dvs. med den periode, som retten forventes at løbe.

Indsigter fra afgørelsen i Landsskatte retten

En nylig afgørelse fra Landsskatte retten understreger, at man skal være omhyggelig med at fastsætte værdien af en aftægtsnydelse korrekt for at undgå uventede og uheldige effekter.

Afgørelsen kan også ses som et signal om værdien af skatteforbehold ved aftaler mellem interesseforbundne parter, og om at man skal være omhyggelig med formuleringen heraf.

Både afgørelsen og rådene om skatteforbehold er beskrevet nedenfor.

Om værdiansættelsen

Ved familieoverdragelser af fast ejendom accepterer skattemyndighederne, som udgangspunkt, overdragelser til værdier, der ligger inden for +/- 15% af den seneste offentlige vurdering, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. For rigtig mange ejendomme

har man fortsat alene offentlige vurderinger efter de gamle vurderingsregler, hvor den offentlige vurdering derfor ofte ligger væsentligt under ejendommens handelsværdi. Dette må forventes ændret, når der kommer nye vurderinger efter de nye vurderingsregler.

Mange overvejer overdragelse til pris baseret på gammel ejendomsvurdering

Inden der kommer en ny og højere vurdering, overvejer mange forældre derfor at overdrage f.eks. deres parcelhus til børnene til en lav pris baseret på den gamle vurdering. Da forældrene ofte vil blive boende i huset, sker det ofte, at forældrene overdrager huset med forbehold for at blive boende uden at skulle betale husleje, dvs. at børnene giver forældrene en aftægtsnydelse som en del af betalingen for huset.

Vær opmærksom på beskatning og skattepligt

Man skal dog være opmærksom på, at denne model betyder, at børnene beskattes af den årlige markedsleje, også selv om de ikke får nogen betaling, og at børnene ved et senere salg af huset - modsat forældrene - vil være skattepligtige af en fortjeneste, medmindre de selv kommer til at bebo huset, inden det bliver solgt.

Pas på værdiansættelsen af aftægtsnydelsen

Hvis man anvender denne model ved overdragelse af et parcelhus eller lignende fra forældre til børn, skal man sikre sig, at værdiansættelsen af aftægtsnydelsen er korrekt, her navnlig at den er baseret på den korrekte markedsleje.

Konkret afgørelse fik uheldige konsekvenser for familie

Det viser en nylig afgørelse fra Landsskatte retten (SKM2023.20.LSR), der fik uventede og uheldige konsekvenser for parterne.

I sagen havde en far i 2019 overdraget sit parcelhus til sin datter. Prisen for huset var fastsat til ca. DKK

1.570.000, som var 85% af den seneste offentlige vurdering.

Huset blev overdraget med den indestående restgæld i huset på ca. DKK 1.300.000 og med det vilkår, at forældrene havde livslang brugsret til huset, dvs. at de kunne blive boende uden at betale husleje. Værdien af denne brugsret (aftægtsnydelsen) var i aftalen opgjort til ca. DKK 230.000. Beregningen var foretaget med udgangspunkt i en årlig leje på ca. DKK 18.700, der var opgjort på basis af Finansministeriets cirkulære om lejeboligbidrag - altså ikke baseret på en skønnet markedsleje. Dette resulterede i, at faren havde ydet datteren en gave på ca. DKK 40.000.

Skattestyrelsens afgørelse

Skattestyrelsen godkendte værdiansættelsen af huset, men ikke værdiansættelsen af aftægtsnydelsen.

Skattestyrelsen fandt, at beregningen skulle ske på basis af den skønnede markedsleje. Her nåede Skattestyrelsen frem til, at den årlige markedsleje udgjorde DKK 112.000, dels baseret på hvad tilsvarende huse i området blev udlejet til, dels fordi Huslejenævnet i en afgørelse, vedrørende udlejning af huset i det følgende år (hvor det må antages, at forældrene var flyttet og huset var udlejet til andre), havde fastsat den årlige husleje til netop DKK 112.000.

På basis heraf opgjorde man værdien af aftægtsnydelsen til ca. DKK 1.400.000. Overdragelsen indebar herefter ikke en gave fra forældrene til datteren på ca. DKK 40.000, men en afgiftspligtig gave fra datteren til forældrene på ca. DKK 1.100.000.

Landsskatterettens afgørelse

Parterne påklagede denne afgørelse til Landsskatteretten, hvor de gjorde gældende, at det ikke havde været deres hensigt at give en gave fra datteren til forældrene, og at det opgjorte forskelsbeløb på DKK 1.100.000 derfor måtte anses som en gæld fra forældrene til datteren og ikke som en gave. De gjorde subsidiært gældende, at ændringen af værdien af aftægtsnydelsen burde have medført en tilsvarende ændring af værdiansættelsen af huset og begrundede bl.a. dette med, at der på grund af husets særlige beliggenhedsværdi forelå særlige omstændigheder, således at værdiansættelsen ikke kunne ske til den offentlige vurdering -15%.

Landsskatteretten afviste dog begge påstande og stadfæstede derfor Skattestyrelsens afgørelse.

Beskatning efter markedspris og -vilkår

Ved overdragelsesaftaler mellem interesseforbundne parter, herunder mellem forældre og børn, er der altid en risiko for, at skattemyndighederne ikke finder, at en aftale er indgået på markedsvilkår - herunder med

hensyn til den aftalte pris. I disse tilfælde vil skattemyndighederne beskatte parterne i overensstemmelse med den pris og de vilkår, som skattemyndighederne fastsætter som markedspris og markedsvilkår.

Skatteforbehold en god idé

I sådanne aftaler, mellem interesseforbundne parter, er det derfor under alle omstændigheder altid en god idé at indsætte et skatteforbehold. Skatteforbeholdet kan indebære, at parterne - hvis skattemyndighederne ændrer en overdragelsespris eller andre aftalevilkår - enten kan eliminere de skattemæssige effekter af dette ved at annullere handlen, eller kan reducere skatteeffekterne ved at ændre pris og eventuelt andre vilkår i overensstemmelse med skattemyndighedernes afgørelse.

Skatteforbehold som en del af aftalen

For at skattemyndighederne accepterer, at et skatteforbehold skal kunne anvendes, skal det være taget samtidig med indgåelsen af aftalen, dvs. at det som hovedregel skal være indarbejdet i selve aftalen, og at det er **klart og tydeligt** - herunder i beskrivelsen af de effekter som det skal have, hvis det bliver gjort gældende.

Væsentligt at få alle forhold med

Det er også væsentligt, at skatteforbeholdet dækker alle de forhold med hensyn til en pris, fordelingen heraf og eventuelt andre vilkår, som skattemyndighederne har mulighed for at ændre.

I den sag, som er beskrevet ovenfor, var der alene taget et skatteforbehold, som indebar, at parterne kunne annullere handlen, hvis skattemyndighederne ikke godkendte den aftalte pris på huset.

Der er ikke med afgørelsen taget stilling til skatteforbeholdet.

Det må dog antages, at det ikke vil være anvendeligt, da det alene ville få virkning, hvis skattemyndighederne ikke havde godkendt prisen på huset, hvilket de gjorde. Forbeholdet indeholdt desuden kun en mulighed for at annullere handlen, men ikke for at ændre vilkårene i overensstemmelse med skattemyndighedernes afgørelse.

Vi assisterer gerne

Hvis der er spørgsmål til ovenstående, eller er behov for assistance til indgåelse af aftaler med skatteforbehold, er du velkommen til at [kontakte din revisor](#) eller [skatteafdelingen](#) i Beierholm.

Karsten Gianelli

Skatterådgiver,
Beierholm

E-mail: kgi@beierholm.dk

Tel.: 39 16 63 19

