

Værdiansættelse af fast ejendom

Familieoverdragelser og dødsboer

Reglerne om værdiansættelse af fast ejendom ved familieoverdragelser og i dødsboer kan være vanskelige at gennemskue.

Et af de væsentlige forhold er, hvilken vurdering der foreligger på overdragelsestidspunktet:

- **Om der foreligger en ny ejendomsvurdering efter Ejendomsvurderingsloven, der forventes at svare nogenlunde til handelsværdien, eller**
- **Om den seneste ejendomsvurdering er foretaget efter de "gamle" regler i Vurderingsloven, som formentlig er væsentligt lavere end handelsværdien i dag.**

Vi har nedenfor beskrevet de regler, der gælder i disse to situationer, effekten af de foreløbige vurderinger, som blev udsendt i efteråret 2023, samt den aktuelle status vedrørende de nye vurderinger efter Ejendomsvurderingsloven.

Ejendomme med "gammel" vurdering – 15%-reglen

Hvis der på værdiansættelsestidspunktet ikke foreligger en ny vurdering efter Ejendomsvurderingsloven, så vil den seneste offentlige vurdering være foretaget efter de "gamle" regler i Vurderingsloven, der ofte vil være væsentligt lavere end ejendommens reelle handelsværdi.

For disse ejendomme gælder, at skattemyndighederne normalt skal acceptere en værdiansættelse, der ligger i intervallet +/- 15% af den seneste offentlige vurdering (15%-reglen).

Det gælder dog ikke, hvis der er fejl i vurderingen, eller hvis der er sket faktiske eller retlige ændringer ved

ejendommen, f.eks. ombygninger, udstykninger eller ændret zonesatstatus, der ikke indgår i vurderingen.

15%-reglen kan heller ikke anvendes på ejerlejligheder, der er vurderet som udlejede, men som ved overdragelsen enten er fri eller ved overdragelsen bliver fri for lejemål – f.eks. ved overdragelse af en ejerlejlighed til den hidtidige lejer

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. Skatteministeriet har dog indbragt denne afgørelse for domstolene, og det må derfor forventes, at Skattestyrelsen indtil videre vil fastholde, at næringsejendomme slet ikke omfattes af 15%-reglen.

Personkredsen

15%-reglen kan anvendes på alle overdragelser i levende live, der sker mellem *personer* inden for gaveafgiftskredsen, dvs. fra forældre til børn, svigerbørn, børnebørn og deres børn, fra børn til deres forældre eller bedsteforældre og mellem personer, der har været samlevende i mere end 2 år. 15%-reglen gælder ikke ved overdragelse til børns samlever, til søskende eller søskendes børn.

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

Særlige omstændigheder

Højesteret har fastslået, at 15%-reglen kun gælder så længe, der ikke foreligger **særlige omstændigheder**.

Højesteret har dog også fastslået, at myndighederne som udgangspunkt bærer risikoen for, at den offentlige ejendomsvurdering er for lav. Den generelle prisudvikling eller salg af tilsvarende ejendomme i nærområdet kan derfor ikke anses som særlige omstændigheder.

Der er derfor kun tale om særlige omstændigheder, når der er konkrete forhold vedrørende den pågældende ejendom, som klart indikerer, at handelsværdien er markant højere end værdien opgjort efter 15%-reglen.

Spørgsmålet er herefter, hvornår der foreligger særlige omstændigheder. Skattestyrelsen har anlagt en restriktiv fortolkning heraf. Dette er udfordret i retspraksis, hvor der nu ligger flere offentliggjorte afgørelser, som kan tjene som fortolkningsbidrag. En del afgørelser er dog anket, og derfor er nedenstående opstilling ikke endelig.

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

Holdepunkter for særlige omstændigheder

Efter skattemyndighedernes og domstolenes nuværende praksis kan følgende være holdepunkter for en fravigelse af 15%-reglen, dvs. at der foreligger særlige omstændigheder:

- Hvis ejendommen er erhvervet inden for cirka 3,5 år før overdragelsen til en værdi, der afviger væsentligt fra værdien efter 15%-reglen. Dette har Skatterådet tiltrådt i flere offentliggjorte bindende svar. Dog er Landsskatteretten, i nogle ikke offentliggjorte afgørelser, nået frem til, at der godt kan være en større forskel mellem købspris og værdien efter 15%-reglen, uden at der foreligger særlige omstændigheder, selv om der er gået mindre end 3,5 år siden erhvervelsen
- Ud fra Skatterådets offentliggjorte bindende svar kan man dog anvende som tommelfingerregel, at når der er gået mere end 3,5 år efter erhvervelsen, så foreligger der normalt ikke særlige omstændigheder, selv om forskellen på anskaffelsessummen og værdien efter 15%-reglen er op til 125% - og går der længere tid fra køb til familieoverdragelsen, så må skattemyndighederne formentlig acceptere en procentuel forskel, der er lidt højere end dette

- Hvis ejendommen kort tid efter overdragelsen sælges en pris, der afviger væsentligt fra værdien efter 15%-reglen
- Hvis der i nær tidsmæssig tilknytning til overdragelsen er modtaget prisindikationer ved salgsforhandlinger
- Hvis der er indhentet en sagkyndig vurdering af ejendommens skønnede handelsværdi i nær tidsmæssig tilknytning til overdragelsen
- Hvis ejendommen i nær tidsmæssig tilknytning til overdragelsen er eller bliver belånt på grundlag af en handelsværdi, der er væsentligt højere end værdien efter 15%-reglen
- Hvis en ejendom overdrages med en gæld, der er væsentligt større end den offentlige vurdering, også selv om gælden er optaget flere år før overdragelsen
- Hvis der er ydet gaver, arveafkald og lignende, der indikerer, at de øvrige børn/arvinger bliver kompensert for differencen op til handelsværdien af ejendommen
- Hvis der er foretaget væsentlige renoveringer/moderniseringer inden overdragelsen
- Hvis ejendommen regnskabsmæssigt er optaget til en dagsværdi, der afviger væsentligt fra værdiansættelsen efter 15%-reglen.

Vestre Landsret har i en dom fra februar 2024 slået fast, at en regnskabsmæssig værdiansættelse til dagsværdi i sig selv er en særlig omstændighed, som medfører, at der ikke kan ske overdragelse til en lavere værdi end den regnskabsmæssige dagsværdi. Det vides endnu ikke, om dommen indbringes for Højesteret.

Enkelte af de anførte holdepunkter er ikke endelige, og listen er heller ikke med sikkerhed udtømmende. Det er vores forventning, at Skattestyrelsen vil søge at få flere holdepunkter anset som *særlige omstændigheder*, og der verserer os bekendt fortsat en del sager ved Landsskatteretten og domstolene, der kan betyde ændringer i praksis. Det forventes, at Skattestyrelsen i løbet af 2024 vil udsende et såkaldt styresignal herom.

Beierholm følger udviklingen nøje, og vi vil naturligvis informere, hvis der kommer væsentligt nyt.

Foreløbige vurderinger

De foreløbige vurderinger, som Vurderingsstyrelsen udsendte i efteråret 2023, anvendes kun til beregning af ejendomsskatter og ejendomsværdiskat fra 01.01.2024 og har derfor ikke betydning for værdiansættelsen ved familieoverdragelser og i dødsboer.

De foreløbige vurderinger anses dermed ikke som nye vurderinger efter Ejendomsvurderingsloven, og indtil de foreligger, kan man fortsat anvende 15%-reglen og de "gamle" vurderinger, forudsat der ikke foreligger særlige omstændigheder, jf. ovenfor.

En foreløbig vurdering, der afviger væsentligt fra den "gamle" vurdering, kan næppe i sig selv anses som en særlig omstændighed.

Ejendomme med ny vurdering

Hvis der på værdiansættelsestidspunktet foreligger en ny vurdering efter Ejendomsvurderingsloven, gælder grundreglen fortsat, dog således at 15%-reglen er ændret til en 20%-regel.

Skattemyndighederne skal her normalt acceptere en værdiansættelse, der ligger i intervallet +/- 20% af den seneste vurdering efter Ejendomsvurderingsloven, dog fortsat kun hvis der ikke er fejl i vurderingen, og der ikke foreligger særlige omstændigheder, jf. beskrivelsen ovenfor.

Vurdering efter Ejendomsvurderingsloven

Efter Ejendomsvurderingsloven fastsættes der kun en ejendomsværdi for ejerboliger (parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder) og sommerhuse.

For alle andre ejendomme - erhvervsjendomme, herunder landbrugsejendomme samt udlejningsejendomme - fastsættes alene en grundværdi. For disse ejendomme vil der derfor ikke fremover være en ejendomsværdi, der kan anvendes ved værdiansættelse efter 20%-reglen, og de skal derfor værdiansættes til handelsværdi. Der er dog mulighed for at anmode Vurderingsstyrelsen om en ejendomsvurdering i dødsboer og ved gaveafgiftspligtige familieoverdragelser. Det koster et gebyr på DKK 3.500 (2024) at få en sådan ejendomsvurdering fra Vurderingsstyrelsen.

Status på de nye vurderinger

Som bekendt har Vurderingsstyrelsen haft store vanskeligheder med at få udsendt nye vurderinger efter Ejendomsvurderingsloven, og tidsplanen er rykket flere gange.

Efter den seneste udmelding fra Vurderingsstyrelsen forventede man at udsende nye vurderinger for langt de fleste parcel- og rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse inden udgangen af 2023, men det må nok forventes, at en del af de nye vurderinger for disse ejendomme først bliver udsendt i løbet af 2024. De nye vurderinger for erhvervs- og udlejningsejendomme forventes først udsendt i 2025.

Afsluttende bemærkninger

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

Karsten Gianelli
Senior Manager, selskabsskat,
Beierholm
E-mail: kgi@beierholm.dk
Tel.: 39 16 63 19



Camilla Rebenstorf Bjerrum
Konsulent, erhvervsstat,
Beierholm
E-mail: crb@beierholm.dk
Tel.: 76 34 26 05



Steen Johansen
Director, erhvervsstat,
Beierholm
E-mail: stj@beierholm.dk
Tel.: 76 34 26 03

