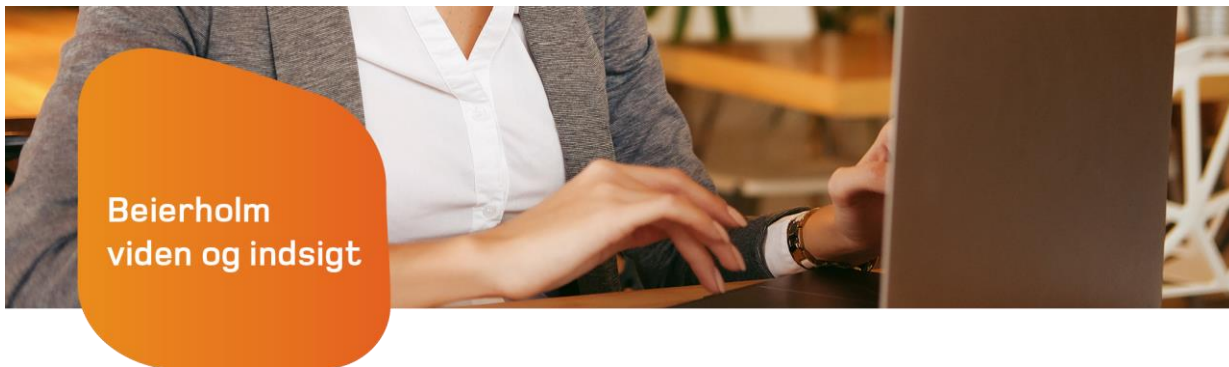




Særlige omstændigheder, når ejendomme bliver overdraget inden for familien

Når man skal værdiansætte ejendomme ved overdragelse inden for den nærmeste familie, kan man bruge den offentlige ejendomsvurdering tillagt eller fratrullet 15 procent. Det er kendt som 15 procent-reglen.

I et nyt styresignal beskriver Skattestyrelsen, hvornår der er særlige omstændigheder i familieoverdragelser, der gør, at værdiansættelsescirkulæret ikke kan bruges.

Baggrunden

Med værdiansættelsescirkulæret af 17. november 1982 er det muligt at anvende seneste offentlige ejendomsvurdering som værdiansættelse ved overdragelse af ejendomme indenfor gavekredsen i familien eller i forbindelse med udlæg fra dødsboer. Tilmed er det efter cirkulæret muligt at fratrække eller tillægge den offentlige ejendomsvurdering 15 procent.

Højesteret har i en afgørelse fra 2016 bekræftet, at Skattestyrelsen skal anerkende overdragelser i tråd med værdiansættelsescirkulæret *medmindre* der foreligger særlige omstændigheder.

Særlige omstændigheder

Netop de særlige omstændigheder er centrale i Skattestyrelsens styresignal.

Det kan udledes af styresignalet, at Skattestyrelsen forholder sig til **tre konkrete elementer**, når man vurderer, om der foreligger særlige omstændigheder.

Holdepunkter for en anden værdi

I vurderingen af, om 15 procent-reglen kan bruges, undersøger Skattestyrelsen, om der er konkrete holdepunkter for, at den offentlige ejendomsvurdering ikke er udtryk for den reelle handelsværdi.

Et sådant holdepunkt kan være, hvis den konkrete ejendom faktisk er **handlet, forud** for overdragelsen efter 15 procent-reglen. Jo tættere en handel er forud for overdragelse efter 15 procent-reglen, jo vægtigere er holdepunktet.

Belåning eller **vurdering** af en ejendom, der er overdraget efter 15 procent-reglen, kan også udgøre et sådant holdepunkt. Ved belåning vurderes en ejendom til en markedsværdi med henblik på at afdække belåningsmuligheden i den konkrete ejendom. Heraf følger det i sagens natur også, at en uvildig tredjemand, i mange tilfælde en bank eller kreditforening, vurderer ejendommens egentlige handelsværdi.

Skattestyrelsen nævner også, at **væsentlige renoveringer af en ejendom**, *inden* der overdrages efter 15 procent-reglen, kan udgøre et holdepunkt.

Skattestyrelsen nævner desuden en række yderligere holdepunkter og understreger, at listen i styresignalet ikke er udtømmende.

Differencen mellem værdierne

Hvis Skattestyrelsen finder, at der er et eller flere holdepunkter for en anden værdi end overdragelsessummen, relativiseres overdragelsessummen op mod den offentlige ejendomsvurdering.

Rent praktisk undersøger Skattestyrelsen, hvad forskellen er mellem den offentlige ejendomsvurdering og handelsværdien og opgør forskellen i procent.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at der skal være tale om en **væsentlig forskel** mellem den offentlige vurdering og handelsværdien. Desuden er det Skattestyrelsens opfattelse, at det ikke alene er en procentuel forskel, der kan udgøre en *væsentlig forskel*. En væsentlig forskel kan efter Skattestyrelsens opfattelse således også alene være som følge af, at der er tale om store beløb. Det defineres ikke, hvad store beløb er.

Der oplyses således ingen konkret grænse for, hvornår der er tale om en *væsentlig forskel*.

Den tidsmæssige sammenhæng

Mener Skattestyrelsen, at der er et eller flere holdepunkter for, at overdragelsessummen ikke er udtryk for den reelle handelsværdi, vurderer styrelsen også på den tidsmæssige sammenhæng mellem overdragelsen og holdepunktet for en særlig omstændighed.

Rent praktisk betyder det, at det vurderes, hvor lang tid, der er gået fra en ejendom erhverves til den overdrages efter 15 procent-reglen. Tilsvarende kan det også undersøges, hvor lang tid der går fra en ejendom overdrages efter 15 procent-reglen, til den overdrages videre til tredjemand. Fælles for begge tilfælde er, at værdien, der overdrages til efter 15 procent-reglen, ikke korresponderer med den værdi, der anskaffes og/eller afstås til.

Skattestyrelsen oplyser konkret, at der ved en tidsmæssig forskel på mere end tre år som udgangspunkt ikke vil kunne statueres særlige omstændigheder, medmindre prisforskellen er meget betydelig, eller der er tale om meget store beløb.

De nye ejendomsvurderinger

Som nævnt kan en ejendom overdrages inden for nærmeste familie til den offentlige ejendomsvurdering +/- 15 procent. Det gælder, hvis der er tale om en ejendom, der endnu ikke har fået en ejendomsvurdering efter de nye regler.

Hvis en ejendom har fået en ejendomsvurdering efter de nye regler, kan der også ske overdragelse efter cirkulæret. I så fald kan der overdrages til de offentlige ejendomsvurdering +/- 20 procent.

Praksis for særlige omstændigheder bruges også ved overdragelser fratrukket eller tillagt 20 procent af de nye offentlige ejendomsvurderinger.

En ny og højere offentlig ejendomsvurdering

Hvis man netop har overdraget en ejendom, som endnu ikke har fået meddelt en ny offentlig ejendomsvurdering, og den derfor er overdraget til plus/minus 15 procent, følger et aktuelt spørgsmål ganske naturligt. Kan en ny og højere offentlig ejendomsvurdering udgøre et holdepunkt for, at den - ved overdragelsen - anvendte værdi var forkert?

Skattestyrelsens opfattelse af denne situation er, at en ny offentlig ejendomsvurdering ikke i sig selv udgør et holdepunkt for, at værdien ved overdragelsen har været forkert.

Foreløbige vurderinger kan ligeledes ikke udgøre et holdepunkt for en særlig omstændighed.

Vi kan hjælpe

Hvis du overvejer at overdrage fast ejendom efter værdiansættelsescirkulæret, så kontakt [din daglige revisor](#) eller [Beierholms skatteafdeling](#).

Martin E. Skytte

Director, Leder af Erhvervsskat
Beierholm
E-mail: mky@beierholm.dk
Tel.: 76 34 26 10



Troels Behnke Skak

Partner, Leder af selskabsskat
E-mail: trbs@erolm.dk
Tel.: 87 32 57 11



Rasmus T. Olesen

Konsulent, Erhvervsskat
Beierholm
E-mail: rato@beierholm.dk
Tel.: 96 34 78 23

