



Der kommer nye regler for salg af fast ejendom indenfor familien

Hvis man har planer om at sælge sin lejlighed eller en anden fast ejendom til et familiemedlem, så bør man overveje om det skal gøres før den 1. juli 2020.

Det nærmer sig tiden hvor de nye ejendomsvurderinger kommer, og der kan derfor være en skattemæssig fordel i at fremskynde en handel indenfor familien.

I dag er reglerne således, at man kan sælge sin faste ejendom indenfor familien efter 15-procentreglen, hvilket betyder at man kan sælge ejendommen til 15% under eller over den seneste offentlige ejendomsvurdering.

De nye ejendomsvurderinger har været undervejs længe, men på grund af fejl i systemerne har de været lang tid undervejs, og derfor er mange ejendomme i dag vurderet til en pris, der ikke er i overensstemmelse med markedsprisen. Dette gælder specielt i større byer hvor mange offentlige ejendomsvurderinger ligger langt under den reelle handelspris.

Og det er denne forskel som kan give en skattemæssig fordel, hvis man skal sælge sin bolig til en person indenfor familien.

Skattestyrelsen har udarbejdet et udkast til nye regler på området, som i stedet for 15-procent reglen indfører en 20-procent regel. Men den nye regel skal følge de nye offentlige ejendomsvurderinger, som alt andet lige må forventes at ligge meget tættere på den reelle markedspris end den gamle 15-procent regel.

De nye regler vil komme til at gælde for overdragelser der sker efter den 1. juli 2020, men først når ejeren af ejendommen har modtaget en ny ejendomsvurdering. Denne vil blive fremsendt til ejeren i e-Boks, og indtil da gælder 15-procent reglen stadig – men ikke i uændret form. Skattestyrelsen har meddelt at særlige omstændigheder kan betyde, at man som boligejer bliver pålagt at bruge en skønnet handelspris i stedet for den offentlige ejendomsvurdering. Det ligger ikke klart, hvad der præcis skal forstås ved særlige omstændigheder, og det må forventes at SKAT vil gå langt i fortolkningen heraf.

Det kan betyde at man således ikke kan sælge sin bolig til 15% under den nuværende offentlige ejendomsvurdering efter den 1. juli 2020, selvom man ikke har modtaget den nye ejendomsvurdering.

Vurderingen af hvornår det er bedst at sælge sin bolig er afhængig af om man forventer en stigning eller et fald i den offentlige ejendomsvurdering, når de nye vurderinger kommer ud.

Hvis man forventer at den nye ejendomsvurdering vil være lavere end den gamle vurdering, kan man med fordel vente til man har den nye vurdering. Men forventer man at den nye ejendomsvurdering vil være højere end den gamle vurdering, skal man overveje om der er et salg der skal gennemføres før de nye regler træder i kraft.

Det er planen at de nye ejendomsvurderinger skal udsendes fra efteråret, og vil man derfor være sikker på at kunne anvende 15-procent reglen, bør man allerede nu planlægge gennemførelsen af sit salg.

Såfremt I måtte have spørgsmål eller bemærkninger til ovennævnte, så ring eller mail til jeres revisor.

Med venlig hilsen

Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og rådgivning
Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund

Tlf. 4343 8143
www.bba.dk



Denne publikation udgør ikke og kan ikke erstatte professionel rådgivning. Bille & Buch-Andersen påtager sig intet ansvar for tab nogen måtte lide som følge af handlinger eller undladelser baseret på publikationens indhold, ligesom Bille & Buch-Andersen ikke påtager sig ansvar for indholdsmæssige fejl og mangler.