



Værdiansættelse af fast ejendom - familieoverdragelser

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

I forhold til værdiansættelsen, er det afgørende hvilken vurdering der foreligger på overdragelsestidspunktet:

- Foreligger der en ny ejendomsvurdering efter Ejendomsvurderingsloven, som forventes at svare nogenlunde til handelsværdien, eller
- Foreligger der en vurdering efter de gamle regler efter Vurderingsloven, som formentlig er væsentligt lavere end den nuværende handelsværdi.

Ejendomme med en ”gammel” vurdering – 15% reglen

Når der ikke foreligger en ny ejendomsvurdering efter Ejendomsvurderingsloven, så vil den seneste offentlige ejendomsvurdering være foretaget i henhold til de gamle regler i Vurderingsloven. Denne vurdering vil ofte være væsentligt lavere end ejendommens reelle handelsværdi.

Skattemyndighederne skal normalt acceptere en værdiansættelse af disse ejendomme, som ligger i intervallet +/- 15% af den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Denne regel gælder dog ikke, såfremt der er fejl i vurderingen, eller såfremt der er indtruffet faktiske eller retlige ændringer ved ejendommen, herunder ombygninger, udstykninger eller ændring i ejendommens zonestatus, som ikke indgår i vurderingen.

15%-reglen kan heller ikke anvendes på ejerlejligheder, som er vurderet som udlejede, men ved overdragelsen enten er fri eller ved overdragelsen bliver fri for lejemål, fx hvor en ejerlejlighed overdrages til den hidtidige lejer.

Det blev i 2022 fastslået af Landsskatteretten, at 15%-reglen også kan anvendes ved overdragelse af næringsjendomme – hvor sælgeren driver næringsvirksomhed med køb og salg af fast ejendom. Denne afgørelse er dog indbragt for domstolene af Skatteministeriet, hvorfor det må forventes, at Skattemyndighederne fortsat vil fastholde, at næringsjendomme ikke er omfattet af 15%-reglen.

15%-reglen kan anvendes på alle ejendomsoverdragelser, der foretages mellem personer indenfor gaveafgifts-kredsen. Dette omfatter fx overdragelser fra forældre til børn, svigerbørn, børnebørn samt deres børn. Det omfatter også overdragelser fra børn til deres forældre, bedsteforældre eller mellem personer, som har været samlevende i mere end 2 år. 15%-reglen kan ikke anvendes ved andre familieoverdragelser, fx til børns samleverer, søskende eller søskendebørn.

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

15%-reglen gælder kun hvis der ikke foreligger særlige omstændigheder

Det er myndighederne som bærer risikoen for, at den offentlige ejendomsvurdering er for lav, dette har Højesteret tidligere præciseret. Den generelle prisudvikling, eller salg af tilsvarende ejendomme i nærområdet, har der ingen betydning for vurderingen. Højesteret har dog samtidig også fastslået, at 15%-reglen kun gælder, såfremt der ikke foreligger særlige omstændigheder.

Særlige omstændigheder vedrører kun tilfælde, hvor der er konkrete forhold vedrørende den pågældende ejendom, der klart indikerer, at handelsværdien er markant højere end værdien opgjort efter 15%-reglen.

Ifølge praksis på området vil konkrete forhold kun kunne tilsidesætte 15%-reglen, når følgende to betingelser begge er opfyldt:

- Der skal være en væsentlig forskel mellem overdragelsessummen opgjort efter 15%-reglen og den handelsværdi, der fremkommer når der tages højde for de konkrete forhold
- Der skal være en nær tidsmæssig sammenhæng mellem disse konkrete forhold for den reelle værdi af ejendommen, og overdragelsen.

Vurderingen af hvornår der er en væsentlig værdiforskel og en tidsmæssig sammenhæng afgøres konkret i hver enkelt sag, og der gælder formentlig, at jo tættere tidsmæssig sammenhæng der er mellem overdragelsen og opgørelsen af den reelle værdi af ejendommen, jo mindre forskel må der være mellem den opgjorte reelle værdi og værdien efter 15%-reglen.

Vurderinger der anvendes til beregning af ejendomsskatter samt prøvevurderinger, der afviger fra den seneste offentlige vurdering, kan formentlig ikke anses som en særlig omstændighed, i forhold til at kunne tilsidesætte 15%-reglen.

I forhold til skattemyndighedernes og domstolenes nuværende praksis, kan følgende forhold tale for en tilsidesættelse af 15%-reglen, altså tale for at der foreligger særlige omstændigheder:

- Ejendommen er erhvervet inden for 3-4 år før overdragelsen til en værdi, der afviger væsentligt fra værdien efter 15%-reglen
- Ejendommen sælges kort tid efter overdragelsen til en pris, der afviger væsentligt fra værdien efter 15%-reglen
- Hvis der er modtaget prisindikationer på ejendommen ved salgsforhandlinger i tidsmæssig nærhed til overdragelsen
- Hvis der indhentet en vurdering på ejendommen fra en sagkyndig, over ejendommens skønnede handelsværdi, i tidsmæssig nærhed til overdragelsen
- Når der kort før eller i forbindelse med overdragelsen er optaget lån i ejendommen, som via belåningsprocenten indikerer, at ejendommens handelsværdi ved overdragelsen er væsentligt højere end værdien opgjort efter 15%-reglen
- Når der er ydet gaver, arveafkald eller lignende, som indikerer at de øvrige arvinger/børn bliver kompenseret for en difference op til handelsværdien af ejendommen
- Hvis der er foretaget væsentlige renoveringer eller moderniseringer inden overdragelsen af ejendommen
- Hvis ejendommen regnskabsmæssigt er optaget til en dagsværdi, som er væsentlig forskellig fra værdiansættelsen efter 15%-reglen. Denne praksis har Landsskatteretten i 2022 underkendt, men Skatteministeriet har indbragt afgørelsen for domstolene, hvorfor det må forventes at skattemyndighederne fortsætter denne praksis indtil videre.

På nuværende tidspunkt er der flere sager under behandling hos Landsskatteretten og domstolene, som kan få betydning for den fremtidige praksis.

Ejendomme med en ny vurdering

Hvis der på tidspunktet for værdiansættelsen af ejendommen foreligger en ny ejendomsvurdering, efter Ejendomsvurderingsloven, så gælder grundreglen fortsat, dog er 15%-reglen ændret til en 20%-regel. Såfremt der foreligger en vurdering, som kun skal bruges til beregning af ejendomsskatter, eller såfremt der foreligger en prøvevurdering, vil dette ikke være at betragte som en ny vurdering efter Ejendomsvurderingsloven.

Skattemyndighederne vil her normalt skulle acceptere en værdiansættelse, som ligger +/- 20% i forhold til den seneste vurdering iht. Ejendomsvurderingsloven, og med den forudsætning at der ikke er fejl i vurderingen, og at der ikke foreligger særlige omstændigheder, jf. ovenfor nævnte.

Ejendomsvurdering efter Ejendomsvurderingsloven

I henhold til den nye Ejendomsvurderingslov fastsættes der kun en ejendomsværdi for parcel- og rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

For alle andre ejendomme, erhvervsjendomme, herunder udlejningsejendomme, fastsættes kun en grundværdi, og der vil derfor ikke være en ejendomsværdi, der kan anvendes ved værdiansættelsen efter Værdiansættelsescirkulæret. I disse tilfælde skal ejendommene værdiansættes til handelsværdi. Det er dog muligt at anmode Vurderingsstyrelsen om en ejendomsvurdering i dødsboer og ved gaveafgiftspligtige familieoverdragelser.

De nye ejendomsvurderinger

De længe ventede ejendomsvurderinger forventes nu af Vurderingsstyrelsen, for de fleste parcel- og rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse, at blive udsendt inden udgangen af 2023, og de resterende bliver udsendt i løbet af 2024.

Erhvervs- og udlejningsejendomme forventes først at modtage nye vurderinger i 2025.

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.