

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER
Nummer 1414 af 12/5-2020

Nye regler på vej ved overdragelse af fast ejendom mellem nærtstående personer

Skatteministeriet lægger med et nyt høringsudkast op til ændring af den såkaldte +/- 15 %-regel ved overdragelse af fast ejendom til nærtstående personer. Samtidig har Skattestyrelsen sendt et udkast til et nyt styresignal i høring, hvor Skattestyrelsen beskriver deres opfattelse af, hvornår der foreligger særlige omstændigheder, der gør, at +/- 15 %-reglen ikke kan anvendes.

Ændring af +/- 15 %-regel i værdiansættelsescirkulæret

Siden 1982 har værdiansættelsescirkulæret fastsat, at ved overdragelse af fast ejendom ved familieoverdragelser ved gave og arv skal en aftalt værdiansættelse som hovedregel lægges til grund, hvis værdiansættelsen er 15 % højere eller lavere end ejendomsværdien i henhold til den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering (+/-15 %-reglen).

Skatteministeriet lægger i det udsendte høringsudkast op til at ændre +/- 15 %-reglen i cirkulære om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning.

+/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret ændres til en +/- 20 %-regel. Det betyder, at der som udgangspunkt kan lægges en værdiansættelse af fast ejendom til grund ved familieoverdragelser, der højst er 20 % højere eller lavere end den seneste offentlige ejendomsvurdering. Dette svarer til den skønsmæssige usikkerhed, der forventes at være knyttet til de nye ejendomsvurderinger, og som forventes påbegyndt udsendt i andet halvår af 2020.

Skatteministeriet har desuden tilføjet, at +/- 20 %-reglen ikke kan finde anvendelse, hvis der foreligger "særlige omstændigheder".

Ændringerne påtænkes ifølge udkastet at træde i kraft den 1. juli 2020 og har virkning for overdragelser, hvor der på tidspunktet for overdragelsen af ejendommen er meddelt ejeren en vurdering af ejendommen efter den nye ejendomsvurderingslov.

Særlige omstændigheder

Samtidig med Skatteministeriets udsendelse af ovenstående høringsudkast har Skattestyrelsen sendt et nyt styresignal i høring, hvor Skattestyrelsen beskriver deres fortolkning af +/- 15 %-reglen samt deres opfattelse af, hvornår der foreligger særlige omstændigheder, der gør, at +/- 15 %-reglen ikke kan anvendes.

Af udkastet til styresignal fremgår det, at det er Skattestyrelsens opfattelse, at +/- 15 %-reglen allerede nu ikke finder anvendelse, hvis der foreligger "særlige omstændigheder", og dette både gælder ved arv og gaveoverdragelser.

Styresignalet indeholder endvidere en generel beskrivelse af, hvornår der efter Skattestyrelsens opfattelse foreligger særlige omstændigheder. Ifølge Skattestyrelsen kan der ske tilsidesættelse af +/- 15 %-reglen, hvis den seneste offentlige ejendomsvurdering med fradrag af 15 % ikke er udtryk for ejendommens reelle handelsværdi.

Skattestyrelsen har oplistet en række eksempler på holdepunkter, der kan indgå i en samlet konkret vurdering, som kan medføre, at der foreligger sådanne særlige omstændigheder, og at +/- 15 %-reglen derfor ikke kan anvendes ved overdragelsen af den pågældende ejendom.

De oplistede eksempler på holdepunkter er følgende (Eksemplerne er ikke udtømmende):

1. Faktisk handel af samme ejendom

En handel i nær tidsmæssig sammenhæng med overdragelsen af en ejendom fra et dødsbo eller en gaveoverdragelse - forudsat at der er en prisforskel mellem handelsprisen og ejendomsvurderingen +/- 15 % - vil dermed typisk betyde, at Skattestyrelsen ikke vil acceptere en værdiansættelse foretaget efter værdiansættelsescirkulæret.

En handel med ejendommen kan være sket enten før eller efter arveudlægget eller gaveoverdragelsen.

2. Salgsforhandlinger m.v., herunder udbud og købstilbud

Et andet holdepunkt for, at ejendomsvurderingen +/- 15 % ikke er udtryk for ejendommens reelle handelsværdi, er salgsforhandlinger.

3. Vurderinger af ejendommen

I forhold til dette holdepunkt skal der ifølge Skattestyrelsen sondres mellem dødsbositioner og gavesituationer.

Er der foretaget en sagkyndig vurdering, skal denne anvendes. Indhentelse af en sagkyndig vurdering - med eller uden involvering af skifteretten - vil således betyde, at boet skal medregne aktivet (eller passivet) i overensstemmelse med vurderingsresultatet.

I dødsbositionerne vil dødsboets indhentelse af en sagkyndig vurdering derfor afskære boet fra at anvende +/- 15 %-reglen. Hvis Skattestyrelsen ønsker, at der indhentes en sagkyndig vurdering, skal der foreligge særlige omstændigheder.

På gaveområdet er der ikke en tilsvarende bestemmelse i boafgiftsloven om sagkyndig vurdering. I gavetilfældene vil det dermed være en konkret vurdering, om der foreligger særlige omstændigheder på grundlag af en indhentet vurdering. En sagkyndig vurdering f.eks. foretaget af en ejendomsmægler vil derfor efter en samlet konkret vurdering kunne føre til, at der foreligger særlige omstændigheder.

4. Belåning af ejendommen

Hvis der før eller efter arveudlægget eller gaveoverdragelsen er optaget et lån i den overdragne ejendom, kan vurderingen, som ligger til grund for lånet, være et holdepunkt for, at ejendomsvurderingen +/- 15 % ikke er udtryk for ejendommens reelle handelsværdi.

5. Arveafkald og arveforskud

Arvingerne lægger en anden værdi af ejendommen end værdiansættelsen efter +/- 15 %-reglen til grund i delingen mellem dem, hvilket f.eks. kan komme til udtryk ved arveafkald eller arveforskud.

6. Væsentlige renoveringer

Væsentlige investeringer i renovering og/eller modernisering af en ejendom inden en overdragelse kan udgøre et holdepunkt for, at ejendomsvurderingen +/- 15% ikke er udtryk for ejendommens reelle handelsværdi.

7. Investerings- eller erhvervsejendomme

For investerings- eller erhvervsejendomme kan værdiansættelsen i regnskabet og afkastgraden på ejendommen udgøre holdepunkter for ejendommens reelle handelsværdi, hvorefter +/- 15 %-reglen ikke kan anvendes.

8. Den generelle prisudvikling

Den almindelige prisudvikling kan ifølge styresignalet også indgå i den samlede vurdering af, om der foreligger særlige omstændigheder. Der er dog ikke tale om et særskilt holdepunkt, der i sig selv kan føre til, at der foreligger særlige omstændigheder.

Størrelsen af prisforskellen mellem overdragelsessummen og handelsværdien

Prisforskellen mellem overdragelsessummen og handelsværdien skal indgå i den samlede vurdering af, om værdiansættelsen af ejendommen efter +/-15 %-reglen ikke er udtryk for den reelle handelsværdi, og om der derved foreligger særlige omstændigheder.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at der kan være tale om en væsentlig prisforskel, hvis der er tale om store beløb, uanset om den procentuelle forskel måtte være mindre end 20 %.

Den tidsmæssige sammenhæng mellem overdragelsen og et holdepunkt

Betydningen af et holdepunkt for en ejendoms reelle handelsværdi afhænger af tiden mellem holdepunktet og overdragelsen til en værdi opgjort efter værdiansættelsescirkulæret.

I de tilfælde, hvor der er forløbet en længere periode mellem arveudlægget/gaveoverdragelsen af ejendommen og et af ovenstående holdepunkter, vil holdepunktet(-erne) kunne svækkes.

Forekomsten af flere holdepunkter kan dog betyde, at holdepunkterne samlet set er tilstrækkelige til, at der kan foreligge særlige omstændigheder, selvom der ikke er en nær tidsmæssig sammenhæng mellem holdepunkterne og overdragelsen.

Der kan ifølge styresignalet ikke sættes en fast grænse for, hvornår et holdepunkt ikke har den tilstrækkelige tidsmæssige sammenhæng med en overdragelse i forhold til vurderingen af, om der foreligger særlige omstændigheder.

Med venlig hilsen

Skatteafdelingen
REVITAX A/S
Ewaldsgade 5
2200 København N
Telefon 3391 2201