

Offentliggjort d. 25. juli 2015

## **Forældre køb III**

### **Skattemæssige forhold ved salg af lejligheden <sup>©</sup>**

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og  
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

[www.v.dk](http://www.v.dk)

Den 11. juli 2015 blev omtalt de grundlæggende skattemæssige regler vedrørende forældre køb. Den 18. juli blev nogle af disse regler uddybet, herunder særligt spørgsmål om fastsættelsen af barnets leje. I nærværende artikel omtales de skattemæssige forhold ved salg af lejligheden.

Selv om et senere salg af lejligheden måtte ligge nogle år ud i fremtiden, kan det allerede ved købet være værd at overveje, hvordan der på sigt skal forholdes med forældre købsboligen.

#### **Beskatning af forældrene**

Når forældrene til sin tid sælger forældre købsboligen, vil en fortjeneste ved salget af boligen som udgangspunkt være skattepligtigt for forældrene. Et tab ved salg af boligen – hvilket har været aktuelt i nogle tilfælde de senere år – kan fratrækkes, men kun i fortjeneste fra salg af anden fast ejendom, hvor der skal betales skat af fortjenesten.

Reglerne om beskatning af forældrene gælder, uanset om boligen sælges til en fremmed eller til barnet.

Forældrene kan ikke omgå disse regler og således undgå beskatning derved, at forældrene overdrager boligen til barnet til favørpris eller måske helt enkelt forærer boligen til barnet som en gave. I så fald vil skattevæsenet fastsætte en salgspris for boligen svaren-

## Offentliggjort d. 25. juli 2015

de til markedsprisen, som herefter vil danne grundlag for beskatning af forældrene og gavebeskatning af barnet.

Den skattepligtige fortjeneste opgøres – i meget grove træk – som forskellen mellem salgssummen og købesummen. Hertil kommer visse tillæg, reguleringer m.v.

Et skattefrit salg af boligen, hvor der konstateres en fortjeneste, vil kun kunne komme på tale for forældrene, hvis forældrene selv har anvendt ejendommen som bolig. Kan forældrene f.eks. dokumentere, at forældrene reelt har brugt boligen, eksempelvis i forbindelse med en ansættelse eller videreuddannelse langt fra hjemmet, vil boligen godt kunne sælges skattefrit, alt under forudsætning af, at også de øvrige betingelser for et skattefrit salg efter parcelhusreglen er opfyldt.

Er situationen derimod den, at forældrene ”flytter ind” i forældre købsboligen i en kortere periode efter barnets fraflytning, men før et planlagt salg, og herefter flytter hjem i egen bolig igen, er der ikke tale om reel anvendelse af forældre købsboligen som ”egen” bolig. Der har været ført mange sager om denne situation, og skattevæsenet har konsekvent trukket det længste strå i disse sager. Selve den omstændighed, at den oprindelige bolig er bibeholdt, indebærer, at det er særdeles vanskeligt for forældrene at overbevise domstolene om, at forældre købsboligen har tjent som bolig for forældrene i lovens forstand.

### Salg til barnet

I nogle tilfælde er det en overvejelse værd at sælge boligen til barnet.

Skatteretlige synspunkter kan i nogle tilfælde tale for en sådan overdragelse.

Er ejendommen steget i pris efter forældrenes køb af ejendommen, kan det være en overvejelse værd at vurdere, om det kan være fordelagtigt at overdrage lejligheden til barnet til seneste ejendomsvurdering – 15 pct. efter +/- 15 pct.´s reglen i et cirkulære fra 1982 fra Skattedepartementet, hvis denne værdiansættelse fører frem til en væsentlig lavere værdi end den skønnede handelsværdi.

**Offentliggjort d. 25. juli 2015**

Realiteten i disse overdragelser vil være, at en **allerede indtruffet værdistigning**, svarende til forskellen mellem på den ene side handelsværdien og på den anden side seneste ejendomsvurdering minus 15 pct. på boligen, har kunnet overføres skatte- og afgiftsfrit til barnet, som samtidig har kunnet realisere såvel denne værdistigning som **eventuelle fremtidige værdistigninger** skattefrit ved barnets senere skattefrie salg af boligen efter parcelhusreglen.

Det skal dog straks bemærkes, at det ikke kan udelukkes, at den gunstige +/- 15 pct.'s regel er på vej mod afvikling, jf. nedenfor.

### **Mere om +/- 15 pct.'s reglen**

Gennem de seneste mere end 30 år, har parterne i en familieoverdragelse af en bolig som udgangspunkt kunnet værdiansætte boligen til den senest bekendtgjorte offentlige vurdering +/- 15 pct. Parterne skal dog her være opmærksomme på, at hvis boligen ved den offentlige vurdering er vurderet som udlejet (ikke-fri) og dermed efter myndighedernes praksis til en værdi på 50 pct. af lejlighedens værdi som "fri" lejlighed, er det ikke muligt at anvende +/- 15 pct.'s reglen ved salg til barnet, der selv bebor lejligheden.

+/- 15 pct.'s reglen har også kunne anvendes, selv om forældrene overdrager lejligheden til et barn med et skatteteknisk tab som følge af den lave værdiansættelse efter +/- 15 pct.'s reglen. Det har derfor i princippet været en god ide at se sig efter en bolig med en høj handelsværdi, men samtidig med en lav offentlig vurdering, idet dette vil forøge den økonomiske fordel, som vil tilflyde barnet ved et salg fra forældre til barn på lempelige vilkår.

Denne praksis for værdiansættelse af fast ejendom, herunder forældre købsboliger, har været fulgt af skattevæsenet gennem de seneste mere end 30 år. Der foreligger herunder flere afgørelser fra Landsskatteretten, hvor Landsskatteretten har markeret ganske klart, at denne praksis var bindende for skattevæsenet. Dette endog i tilfælde, hvor samme bolig er blevet handlet blot få uger tidligere til en anden og markant højere pris.

## Offentliggjort d. 25. juli 2015

Samme praksis har flere gange været drøftet politisk, hvor signalet fra Christiansborg har været det klare, at man ikke fra politisk side ønskede at ændre på denne praksis.

Som begrundelse for at fastholde praksis har i første række været anført, at 15-pct.'s reglen er en regel, som har fungeret godt i mange år, og som er let at forstå og håndtere. Tankegangen er, at den offentlige vurdering er objektivt konstaterbar, og man har så valgt ikke at lade den enkelte skatteyder bære risikoen for, at vurderingen er sat for lavt eller højt i forhold til den aktuelle markedsværdi. I samme forbindelse er anført, at fordelene ved enkle firkantede regler er, at skatteyderne ved, hvad de har at holde sig til. Omvendt må det accepteres, at beskatningen ikke altid svarer til det resultat, en mere millimeterretfærdig regel ville føre til.

Vestre Landsret traf imidlertid i februar 2015 en afgørelse, der indtil videre indebærer, at familien bør træde varsomt ved anvendelse af +/- 15 pct.'s reglen. Denne afgørelse medfører, at påtænker man at anvende denne værdiansættelsesregel i forbindelse med overdragelse fra forældre til børn, bør parterne således overveje at anmode skattevæsenet om et bindende svar vedrørende denne værdiansættelse.

Den pågældende sag drejede sig umiddelbart om værdiansættelsen ved overgang af 2 ejendomme fra et dødsbo til en arving. Værdiansættelsen på dette område er omfattet af samme regler som værdiansættelsen ved overdragelser fra forældre til børn i levende live, nemlig et cirkulære fra 1982 fra Skattedepartementet. På dette område har der ligeledes og gennem mere end 30 år været praksis for, at en fast ejendom kunne værdiansættes efter +/- 15 pct.'s reglen.

I den sag, som blev afgjort af landsretten i februar 2015, udtalte landsretten imidlertid, at 1982-cirkulæret ikke i sig selv gav dødsboet et retskrav på at få godkendt værdiansættelsen af de to ejendomme efter +/- 15 pct.'s reglen.

Vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt der så forelå en sådan fast administrativ praksis på området, at dødsboet og dermed også arvingen i denne sag i kraft af praksis havde et retskrav på at anvende +/- 15 pct.'s reglen, udtalte landsretten, at parterne ikke havde bevist, at der forelå en sådan fast praksis.

## Offentliggjort d. 25. juli 2015

Herefter fremkom landsretten med en bemærkning, som indtil videre etablerer en uvished om retstillingen bl.a. ved overdragelse af forældreboerboliger fra forældre til børn, dvs. ved gaveoverdragelser i levende live. Landsretten anførte nemlig – i tilknytning til vurderingen af, om der forelå en fast administrativ praksis for dødsboer – at: *”En eventuel fast administrativ praksis på gaveområdet kan ikke føre til et andet resultat.”* En meget overraskende bemærkning, der efter min opfattelse ikke harmonerer med, hvad skatteyderens advokat fremlagde i retten under sagens behandling.

Med bemærkningen ”eventuel” har landsretten markeret, at landsretten ikke har taget stilling til, om der består en administrativ praksis, - men dermed også, at det i hvert fald ikke ligger lige for, at der er en sådan fast praksis. Faktisk mente landsretten jo, at der for dødsboer - der jo er omfattet af samme regler - *ikke* var en sådan fast praksis.

Afgørelsen er nærmere omtalt i Spørg om Penge den 18. april 2015 under titlen: ”Kan man ikke længere regne med +/- 15 pct.’s reglen i dødsboer?” Konsekvenserne af afgørelsen i forbindelse med generationsskifte er omtalt i Spørg om Penge den 25. april 2015 under titlen: ”Overdragelse i levende live eller ved død”.

Der kan peges på mange gode synspunkter for, at retsstillingen i hvert fald på gaveområdet er endog stjerneklar, herunder i første række de gældende regler og udmeldinger fra Skattedepartementet, der har stået fast i mere end 30 år, og dels afgørelser fra Landsskatteretten, som skattevæsenet har opgivet at videreføre, fordi der ikke var udsigt til at vinde sagerne.

Uanset disse tidligere klare tilkendegivelser om, hvad der er gældende ret, skaber landsrettens bemærkning imidlertid som allerede nævnt en uvished om retstilstanden, som skattevæsenet i hvert fald ikke indtil videre har fundet anledning til at rydde af vejen.

Det bemærkes, at sagen er indbragt for Højesteret, samt at Danske Arveretsadvokater er indtrådt i sagen til støtte for skatteyderen.

Den meget forsigtige familie bør, som allerede nævnt, her overveje at søge at opnå et bindende svar, uanset et sådant bindende svar ikke længere er helt så bindende som tid-

Offentliggjort d. 25. juli 2015

ligere, når det drejer sig om værdiansættelse. Se nærmere artiklen i Spørg om Penge den 7. februar 2015 med titlen: "Vanskelige vilkår for generationsskifte med nye regler".

### Salg fra selskab til barn

Er forældre købsboligen købt og udlejet af forældrenes hovedaktionærselskab, skal værdiansættelsen af boligen ved et senere salg fra selskabet til forældrene eller fra selskabet til barnet bedømmes efter andre regler.

Ved en sådan overdragelse skal lejligheden - i og for sig som ovenfor beskrevet - værdiansættes til handelsværdien. Selskabets overdragelse af lejligheden til forældrene personligt eller til barnet er imidlertid ikke omfattet af cirkulæret fra 1982 om gaveoverdragelser indenfor familien m.v. som udtryk for handelsværdien, herunder +/- 15 pct.'s reglen, og der gælder derfor **ingen** +/- 15 pct.'s regel på dette område.

Efter skattevæsenets egen vejledning skal i stedet anvendes den seneste offentlige ejendomsvurdering som udgangspunkt som udtryk for handelsværdien. Men der er i anvisningerne taget et generelt forbehold vedrørende tilfælde, hvor "...den offentlige ejendomsvurdering ikke giver et retvisende udtryk for handelsværdien på tidspunktet for aftalens indgåelse...". I så fald er hverken parterne eller skattemyndighederne bundet af ejendomsvurderingen.

Som eksempler på sådanne tilfælde nævnes i anvisningerne dels den situation, hvor vurderingen "må antages at være fejlbehæftet på tidspunktet for vurderingen" og dels den situation, hvor "der siden ejendomsvurderingen er foretaget ombygning eller modernisering af den pågældende ejendom, som giver sig udtryk i ejendommens handelsværdi".

Den offentlige vurdering er således et udgangspunkt for værdiansættelsen.

Der ses i teorien modstridende opfattelse af, i hvilket omfang skattevæsenet kan fastsætte en værdi ved overdragelsen, der afviger fra den senest kendte offentlige vurdering af ejendommen.

**Offentliggjort d. 25. juli 2015**

Der er dog ingen tvivl om, at skattevæsenets formål med at udforme andre regler for overdragelse mellem selskab og aktionær end for familieoverdragelser har været at sikre, at værdiansættelsen af den overdragne ejendom - i højere grad end efter cirkulæret fra 1982 - afspejler ejendommens reelle værdi i handel og vandel.

Denne tendens ses også i skattevæsenets praksis på området.

### **Lejemålet med barnet**

Den omstændighed, at barnet har lejet forældre købsboligen, og at lejligheden som følge heraf i princippet ikke er ”fri”, på tidspunktet for overdragelsen fra forældrene til barnet eller fra selskabet til forældrene hhv. til barnet, har som udgangspunkt ingen betydning for værdiansættelsen. Boligen vil således i disse tilfælde som udgangspunkt blive anset som ”fri”.

— o —