Offentliggjort d. 10. september 2016

Kan overdragelse af forældrekøbslejlighed til barn ske til handelsværdi, hvis denne er lavere end seneste ejendomsvurdering.? ©

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

Først tak for mange gode svar og forklaringer i JP.

I forbindelse med redegørelsen vedrørende forældres overdragelse af f.eks. et sommerhus til en søn eller datter har jeg dog et enkelt spørgsmål.

Er det rigtig forstået, at det er til den offentlige vurdering - 15 pct., at man kan overdrage et sommerhus uden skattemæssige eller andre problemer?

Jeg spørger, fordi med den prisudvikling, der i de senere år har været på sommerhuse - i hvert fald i ”vores område” - må det da være en tvivlsom forretning for køber. Jeg er således ejer af et sommerhus, som en af mine sønner evt. er interesseret i at overtage. Den off. vurdering er 1.750.000 kr - i øvrigt det samme som for 6 år siden! -- 15 % = 1.487.000 kr. Når jeg ser på salgspriserne på sommerhusene i området, hvor rigtig mange er til salg, kan jeg ikke forestille mig, at jeg i ”fri handel” kan sælge sommerhuset til mere end (måske højest) 1 - 1,1 mio. kr. Jeg har dog ikke prøvet, men....

Så det er da en særdeles tvivlsom forretning for min søn at skulle give 1.487.000 kr., og det var jo ikke ligefrem meningen med vore overvejelser.

Har jeg forstået det rigtigt?

Stor hilsen

J. W.

Offentliggjort d. 10. september 2016

Svar

Ved overdragelse af fast ejendom indenfor den nære familie kan parterne som det klare udgangspunkt vælge at værdiansætte ejendommen til en værdi svarende til den offentlige vurdering +/- 15 pct. Det betyder, at Skat som udgangspunkt skal anerkende denne værdi ved opgørelsen af de skatter og/eller afgifter, der måtte være forbundet med overdragelsen.

Men familien har ikke pligt til at anvende +/- 15 pct.-reglen. Familien kan således i stedet vælge at anvende den værdi, som man mener er værdien i handel og vandel. Det må anbefales, at værdiansættelsen i så fald foretages med udgangspunkt i en sagkyndig vurdering af ejendommen, typisk en ejendomsmæglervurdering.

Vælger parterne at anvende en anden værdi end den offentlige vurdering +/- 15 pct., vil Skat i nogle tilfælde foretage en nærmere vurdering af, om denne anden værdi nu også kan tænkes at afspejle ejendommens værdi i handel og vandel.

Er Skat enig i værdiansættelsen, er sagen så at sige afgjort med det.

Konkluderer Skat derimod, at den af parterne valgte værdi ikke er et relevant udtryk for handelsværdien, vil Skat ændre værdien til den værdi, som Skat mener er handelsværdien. Denne værdi vil herefter blive lagt til grund ved beregningen af skatter og afgifter, med mindre afgørelsen påklages og sagen vindes, således at Skat skal acceptere den anvendte værdi.

Det er baggrunden for, at det er en god ide at allierede sig med en sagkyndig vurderingsmand forud for overdragelsen. Skat har ikke pligt til at lægge vurderingsmandens skøn over værdien til grund. Men alt andet lige skulle vurderingsmandens udtalelse jo i sagens natur gerne være et udtryk for handelsværdien. TV-programmet ”Hammerslag” viser dog med al ønskelig tydelighed, at værdien af en fast ejendom ikke altid er et entydig.

Bodil Christiansen
Advokat (L)

Tommy V. Christiansen
Advokat (H), cand. merc. (R)

Tlf. 70 150 800
Mob. 40 100 800

tommy@v.dk
www.v.dk

Offentliggjort d. 10. september 2016

Ønsker man at sikre sig mod, at Skat senere ændrer værdien med uventede og ubehagelige skatte- og/eller afgiftsmæssige konsekvenser til følge, bør man indhente et bindende svar hos Skat forud for overdragelsen. Til anmodningen om det bindende svar kan vedlægges den sagkyndige vurdering.

——— o ———

Bodil Christiansen
Advokat (L)

Tommy V. Christiansen
Advokat (H), cand. merc. (R)

Tlf. 70 150 800
Mob. 40 100 800

tommy@v.dk
www.v.dk