

Offentliggjort d. 7. januar 2012

Hvad sker der, hvis dødsboet efter mine forældre ikke afsluttes inden et givet tidsrum? ©

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

www.v.dk

Jeg har et par spørgsmål i forbindelse med mine forældres dødsbo.

Min far døde den 28. april 2011 og min mor den 9. juni 2011. De var ikke gift, men har skrevet testamente. Vi er to arvinger efter min mor. Min far havde alle aktiverne inkl. ejendommen.

Huset har vi sat til salg, og givet den nuværende markedssituation er det en smule anstrengt at sælge en ejendom. Jeg har forstået det således, at boet skal gøres op inden for et år – men hvad sker der, hvis huset ikke kan sælges inden for det første år?

Skal det så overgå til min mors bo (off. Ejendomsvurdering – 15 %)?

Udbudsprisen (fastsat af mægler) er langt under den offentlige vurdering.

På forhånd tak!

Heino

Svar

Jeg forstår Deres brev således, at De og den anden arving har valgt, at dødsboerne efter henholdsvis Deres far og Deres mor skal behandle som et privat skifte. Det betyder, at skiftebehandlingen varetages af arvingerne selv, eventuelt med bistand fra en sagkyndig rådgiver. Hvis Deres mor er indsat som arving efter Deres far i et testamente oprettet af ham, indebærer det, at Deres mors dødsbo ligeledes er arving i boet efter Deres fader.

Offentliggjort d. 7. januar 2012

Et dødsbo, der behandles ved et privat skifte, skal efter den såkaldte dødsboskiftelov være afsluttet med en skæringsdag, der ligger senest 1 år efter dødsfaldet. Og boopgørelse for boet skal være udarbejdet og fremsendt til skattemyndighederne og skifteretten inden 3 mdr. herefter.

Udgangspunktet er, at disse frister for et privat skifte ikke kan fraviges. Skifteretten kan dog tillade, at endelig opgørelse vedrørende en endnu ikke oppebåret indtægt, et betinget eller omtvistet krav eller andre nærmere afgrænsede dele af boet henskydes til tiden efter boets slutning. I så fald skal arvingerne indlevere en tillægsboopgørelse til myndighederne snarest muligt efter hindringens bortfald.

Alternativt kan arvingerne lade boet overgå til bobehandling ved bobestyrer, hvor der som udgangspunkt kan anvendes en skæringsdag, der ligger senest 2 år efter dødsdagen. Også for bobestyrerboer kan der med Skifterettens tilladelse anvendes en senere frist.

Er det ikke muligt at afhænde boets aktiver indenfor lovens frister for privat skifte, dvs. 1-års-fristen eller eventuelt med Skifterettens tilladelse en senere frist, dvs. en fravigelse af det ovenstående udgangspunkt, og ønsker arvingerne ikke at lade boet overgå til behandling ved bobestyrer, anses aktiverne for arveudlagt til boets arvinger til handelsværdien. Arvingerne kan herefter videresælge aktiverne, når der melder sig en køber.

For Deres vedkommende betyder det følgende:

Kan Deres faders bolig ikke sælges i løbet af et år efter dødsdagen, er det ikke muligt at opnå Skifterettens tilladelse til at udskyde færdiggørelsen af dødsboet efter Deres far vedrørende ejendommen, og ønsker arvingerne, herunder Dem, ikke at lade boet overgå til bobestyrerbehandling for på den måde at forlænge fristen for boets afslutning, må boligen arveudlægges til én eller flere af arvingerne.

Da der kun er kort tid mellem Deres fars og Deres mors dødsfald, kan det være en stakket frist at arveudlægge boligen til Deres mors dødsbo.

Offentliggjort d. 7. januar 2012

Værdiansættelse ved arveudlæg

Ved et arveudlæg af boligen til én eller flere af boets arvinger, bør værdiansættelsen af boligen ved et sådant arveudlæg overvejes nøje.

Er det tanken at videresælge boligen til en fremmed, er der udsigt til, at boet kan videresælges boligen med fortjeneste, og opfylder boligen de særlige betingelser i den såkaldte parcelhusregel for et skattefrit salg, vil det som udgangspunkt være en fordel at værdiansætte ejendommen til et beløb, der ligger så tæt som muligt på en forventet realistisk handelsværdi for boligen. Dette gælder, selv om boligen i og for sig i skattemæssig henseende måtte kunne værdiansættes til en lavere værdi efter den såkaldte +/- 15 pct.'s regel. Dette skyldes, at Deres fars dødsbo som udgangspunkt vil kunne sælge boligen skattefrit, hvorimod en arving, der ikke selv opfylder kravene i parcelhusreglen for et skattefrit salg, herunder beboelseskravet, skal beskattes af en eventuel fortjeneste ved videresalg af boligen.

Forestiller man sig således, at boligen ved et arveudlæg fra Deres fars dødsbo til en arving værdiansættes til et lavere beløb end den senere realiserede handelsværdi, skal der ganske vist i første fase (kun) betales en boafgift på 15 pct. af et mindre beløb, nemlig af den lavere værdi opgjort som den senest bekendtgjorte offentlige vurdering for boligen +/- 15 pct. Men opnår arvingen siden en fortjeneste ved videresalg af boligen, skal denne fortjeneste – der opgøres i forhold til udlægsværdien - derimod beskattes med op til højeste marginale skattesats, med mindre arvingen – undtagelsesvist – selv opfylder betingelserne i parcelhusreglen for et skattefrit videresalg.

Andre forhold som størrelsen af boernes respektive formuer efter skifte, sammensætningen af kredsen af arvinger, arvingernes egne skattemæssige forhold m.v. kan dog føre frem til et andet resultat.

Jeg vil anbefale Dem at drøfte disse spørgsmål nærmere med en sagkyndig rådgiver, før De og De øvrige arvinger i boet foretager Dem videre i sagen.

— O —