

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk den 12. december 2023

Generationsskifte af fast ejendom – realkreditbelåning kan udelukke brug af +/- 15 pct.'-reglen[©]

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

www.V.dk

Højesteret har ved en dom af 30. november 2023 tilkendegivet, at en realkreditbelåning i sig selv kan begrunde fravigelse af +/- 15 pct.'-reglen ved generationsskifte af fast ejendom, hvis belåningen viser, at den offentlige ejendomsvurdering er for lav.

Skatter og afgifter i forbindelse med et generationsskifte af en fast ejendom beregnes på grundlag af ejendommens værdi på overdragelsestidspunktet. Fastsættelsen af værdien på dette tidspunkt er derfor afgørende for det samlede skatte- og afgiftstilsvar udløst ved generationsskiftet.

Værdiansættelsescirkulæret

Det principielle udgangspunkt for værdiansættelsen på overdragelsestidspunktet er ejendommens handelsværdi, dvs. det beløb, som ejendommen vil kunne indbringe ved et salg i fri handel.

Med et cirkulære fra 1982⁽¹⁾ (værdiansættelsescirkulæret), og herunder i første række +/- 15 pct.'-reglen, har det som udgangspunkt været muligt at fastsætte overdragelsessummen for en fast ejendom ved generationsskifte i levende live (gaveoverdragelse) eller ved arv til et beløb svarende til den seneste bekendtgjorte offentlige vurdering med et tillæg eller fradrag på 15 pct.

¹⁾ Cirkulære nr. 185 af 17. november 1982

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk den 12. december 2023

Værdiansættelsescirkulæret gælder fortsat, men fremadrettet med visse ændringer, da cirkulærets bestemmelser om netop værdiansættelse af fast ejendom er ændret ved et cirkulære fra september 2021.

Ændringen indebærer bl.a. en videreførelse af grundprincippet i +/-15 pct.'-reglen, men således at der er tale om en +/- 20 pct.'-regel. Ændringen er trådt i kraft, men har først virkning for overdragelser, hvor der på tidspunktet for overdragelsen af ejendommen er meddelt ejeren en vurdering af ejendommen efter de nye vurderingsregler.

Værdiansættelsescirkulæret må vige for ”særlige omstændigheder”

Indenfor cirkulærets anvendelsesområde har borgeren som udgangspunkt et retskrav på at anvende cirkulærets retningslinjer om værdiansættelsen af fast ejendom, dvs. i første række +/-15 pct.'-reglen.

Afgrænsningen af cirkulærets anvendelsesområde har derfor påkaldt sig betydelig interesse, herunder i første række afgrænsningen af, hvilke forhold, som kan føre til, at parterne er afskåret fra at anvende +/-15 pct.'-reglen.

Det gælder i særdeleshed i forhold til det skønspregede begreb **”særlige omstændigheder”**, som ved en afgørelse fra Højesterets fra 2016⁽²⁾ blev genoplivet som en betegnelse for omstændigheder (forhold), som kan indebære, at parterne er afskåret fra at anvende +/- 15 pct.'-reglen..

”Særlige omstændigheder” drejer sig om omstændigheder vedrørende den konkrete ejendom, der indikerer, at seneste ejendomsvurdering ikke er retvisende.

I højesteretsdommen fra 2016 om overgang af to ejendomme fra et dødsbo til en arving forelå der efter Højesterets opfattelse ”særlige omstændigheder”. Dels derved, at arvingen kort tid efter overtagelsen havde belånt ejendommene i realkredit med udgangs-

²⁾ SKM2016.279.HR

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk den 12. december 2023

punkt i en kreditforeningsvurdering af ejendommens værdi, som oversteg værdien efter +/- 15 pct.'-reglen. Og dels at arvingen i forbindelse hermed havde givet et arveafkald på 2,1 mio. kr. til fordel for medarvingen.

Skatterådets 18 afgørelser om, hvornår der foreligger ”særlige omstændigheder”

Med henblik på at få fastlagt praksis for, hvornår der nærmere foreligger ”særlige omstændigheder”, fik Skatterådet i september 2021 forelagt 18 konkrete, repræsentative sager om anvendelse af +/- 15 pct.'-reglen ved overdragelse af en fast ejendom indenfor den nære familie, typisk fra forældre til børn.

Med de 18 afgørelser tilkendegav Skatterådet blandt andet, at hvor en belåning af en ejendom ved overdragelse til børnene var baseret på en væsentlig højere sagkyndig vurdering end værdien efter +/- 15 pct.'-reglen, kunne dette være en ”særlig omstændighed”, som udelukkede en prissætning efter +/- 15 pct.'-reglen. Det samme gjaldt efter Skatterådets opfattelse tilfælde, hvor andre børn / arvinger i familien modtog gaver eller arv, når sådanne dispositioner pegede i retning af, at nogle børn / arvinger skal kompenseres, fordi et andet barn / arving har fået overdraget en ejendom til en gunstig pris efter +/- 15 pct.'-reglen

Udkast til styresignal

På baggrund af hidtidig domstolspraksis og den praksis, som Skatterådet fastlagde med de 18 afgørelser, offentliggjorde Skattestyrelsen den 3. maj 2022 et udkast til et styresignal (cirkulære) vedrørende spørgsmålet om, hvornår der foreligger ”særlige omstændigheder”. Udkastet til styresignal er nærmere omtalt i disse spalter den 17. maj 2022 i artiklen ”Udkast til styresignal fra 3. maj 2022 til ny praksis om +/- 15 pct.'-reglen – ”særlige omstændigheder”.”

De holdepunkter, der ifølge udkastet kan føre frem til, at der foreligger ”særlige omstændigheder”, er særligt *kort ejertid og stor prisforskel*. Ifølge styresignalet ”knækker” kurven omkring 3 års ejertid, således at forstå, at efter 3 års ejertid accepteres væsentligt større prisforskelle end ved en ejertid på mindre end 3 år.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk den 12. december 2023

Andre særlige omstændigheder er efter udkastet bl.a. tilfælde, hvor belåningen af den overdragne ejendom indikerer, at ejendommens værdi er højere end værdien efter +/- 15 pct.'-reglen.

En konkret sag om belåning i realkredit

Ved en sag afgjort ved Højesterets dom af 30. november 2023 fik Højesteret forelagt spørgsmålet om, hvorvidt en belåning, som indikerer en højere værdi end værdien efter +/- 15 pct.'-reglen, **i sig selv** må anses som en **særlig omstændighed**, som fører til, at parterne i en familieoverdragelse eller et arveudlæg er afskåret fra at anvende +/- 15 pct.'-reglen.

Den pågældende sag drejede sig nærmere om overdragelse af i alt 6 ejendomme fra en fader til to børn i juni 2019. For alle 6 ejendomme svarede købesummen til den offentlige vurdering. I forbindelse med handlen påtog faderen sig kaution vedrørende realkreditgælden og driftskreditter overfor kreditforeningerne.

For en række af ejendommene oversteg den indestående realkreditgæld den aftalte købesum. Den samlede købesum for de 6 ejendomme androg 32,7 mio. kr. De to børn overtog ved købet en samlet prioritetsgæld på 42,9 mio. kr.

Faderen udstedte sidenhen, i oktober 2019, et gældsbrief på 14,6 mio. kr. vedrørende bl.a. ”den del prioritetslån i ejendommene overstiger købesummen”.

I forbindelse med Skattestyrelsens efterfølgende gennemgang af sagen udtalte Vurderingsstyrelsen, at ejendommene havde en samlet handelsværdi på 49,6 mio. kr., svarende til knap 17 mio. kr. mere end den aftalte købesum.

På denne baggrund nåede Skattestyrelsen frem til, at der forelå ”særlige omstændigheder” med den konsekvens, at familien ikke kunne gøre brug af +/- 15 pct.'-reglen. Skattestyrelsen ansatte herefter den samlede værdi af de overdragne ejendomme til 49,6 mio. kr., som herefter dannede grundlag for beskatningen af familien.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk den 12. december 2023

Børnene klagede over Skattestyrelsens afgørelse og fik ved Landsskatteretten medhold i, at ejendommene kunne værdiansættes til den offentlige vurdering ved overdragelsen fra faderen til børnene.

Indbringelse for domstolene

Skatteministeriet valgte at indbringe Landsskatterettens afgørelse for domstolene, men kun for så vidt angik de 4 af de 6 ejendomme.

Hver af de 4 ejendomme, hvis værdiansættelse således nu blev forelagt for domstolene til påkendelse, var blevet belånt højst 25 mdr. forud for overdragelsen til de to børn i juni 2019.

Om baggrunden for udskillelsen af 2 af de 6 ejendomme, hvis værdiansættelse ikke blev anfægtet, oplyste Skatteministeriet, at disse to ejendomme var blevet belånt mere end 6 år forud for overdragelsen til de to børn.

Højesterets dom af 30. november 2023

Vestre Landsret såvel som Højesteret fandt, at der forelå ”særlige omstændigheder” i sagen.

Højesteret tilkendegav ved vurderingen af sagen bl.a., at

”en realkreditbelåning i sig selv kan begrunde fravigelse af 15 %-reglen, hvis belåningen viser, at den offentlige ejendomsvurdering er for lav. Om dette er tilfældet, må bero på en samlet konkret vurdering i det enkelte tilfælde af bl.a. forskellen mellem realkreditvurderingen og den offentlige ejendomsvurdering og den tidsmæssige sammenhæng mellem belåningen og overdragelsen af ejendommen. Det er ikke afgørende, om belåningen er sket før eller efter den offentlige vurdering.”

Videre anførte Højesteret, at:

”I tilfælde, hvor der ved overdragelsen af ejendommen er sket overtagelse af real-

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk den 12. december 2023

kreditgæld, der væsentligt overstiger den offentlige vurdering, vil dette normalt tale for, at den offentlige vurdering er for lav, og dermed for at fravige 15 %-reglen. ”

Om den konkrete sag tilkendegav Højesteret herefter, at:

”Ejendommen X-vej 18 blev vurderet med henblik på realkreditbelåning omkring en måned forud for overdragelsen, mens de øvrige tre ejendomme blev vurderet ca. 15-25 måneder forud for overdragelsen. For alle ejendommenes vedkommende var der tale om vurderinger, der væsentligt oversteg den offentlige ejendomsvurdering. Som nævnt overtog [de to børn] i forbindelse med købet en prioritetsgæld i ejendommene, der var væsentligt større end den værdi, der fremgik af de offentlige ejendomsvurderinger.

I hvert fald på denne baggrund tiltræder Højesteret, at der for alle fire ejendomme foreligger særlige omstændigheder, der begrundet en fravigelse af 15 %-reglen. ”

Det vil næppe være nogen overdrivelse at konkludere, at familien havde strammet buen ualmindelig meget. Det har formentlig heller ikke fremmet sagen, at det ene barn i retten forklarede, at:

”... Hendes far, to revisorer og en advokat deltog i prisfastsættelsen. Der var enighed om, at prisen skulle fastsættes i overensstemmelse med den offentlige ejendomsvurdering, og det var hun indforstået med. Hun vidste ikke, hvordan ejendommene var belånt. ”

Konsekvenser

Med udfaldet af den foreliggende sag er for det første knæsat, at en belåning af en ejendom, som indikerer en højere værdi end værdien efter +/- 15 pct.-reglen, **i sig selv** kan anses som en **særlig omstændighed**, som fører til, at parterne i en familieoverdragelse eller et arveudlæg af ejendommen er afskåret fra at anvende +/- 15 pct.-reglen, jf. den citerede 2. præmis fra Højesteret.

Skatteministeriets tilkendegivelse om, at de to sidste ejendomme ikke blev omfattet af sagen, da belåningen lå mere end 6 år forud for generationsskiftet, må anses som udtryk for det synspunkt, at en belåning - eller andet holdepunkt for en værdiansættelse langt

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk den 12. december 2023

tilbage i tid - mister betydning i forhold til muligheden for at anvende +/- 15 pct.'-reglen.

Der er tale om samme tankegang som Skatterådets grundlæggende synspunkt, hvorefter der ved en ejertid på mere end 3 år i videre omfang accepteres fravigelser mellem en konstateret handelsværdi og værdien efter +/- 15 pct.'-reglen.

Med den foreliggende retsstilling er anvendelsesområdet for +/- 15 pct.'-reglen på ny blevet indskrænket set i forhold til det oprindeligt, i 1982, tiltænkte anvendelsesområde.

Det har givetvis næppe været hensigten, men er den logiske konsekvens af retsstillingen, at familier med et reduceret behov for ekstern finansiering i videre omfang end en gennemsnitsfamilie kan gøre brug af +/- 15 pct.'-reglen.

— o —