Offentliggjort d. 31. oktober 2018

+/- 15 pct.´s reglen – gælder den stadig ved overdragelse af fast ejendom indenfor familien? ©

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

Ved overdragelse af fast ejendom indenfor den nærmeste familie har værdiansættelsescirkulæret - hvorefter værdien af ejendommen kan ansættes til den senest kendte offentlige vurdering +/- 15 pct. - gennem de seneste mange år været et fast pejlemærke ved værdiansættelsen, og dermed for skatter og afgifter udløst i anledning af overdragelsen. Men nu blæser der måske nye vinde på området. [1]

I. Hvorfor har prisfastsættelsen betydning?

Ved overdragelse af aktiver, herunder eksempelvis aktier, fast ejendom m.v. inden for den nærmeste familie, typisk fra forældre til børn, udløses som udgangspunkt skatter på samme måde som ved forældrenes salg af aktivet til en fremmed. Og er der et gaveelement i overdragelsen, eksempelvis ved at en ejendom overdrages ”for billigt” til barnet, skal der tillige svares gaveafgift af denne gave fra forældrene til barnet.

Prissætningen af aktivet har afgørende betydning for, hvilke skatter og eventuelt afgifter, der udløses ved overdragelsen. Udgangspunktet er, at priser og vilkår ved en overdragelse mellem familiemedlemmer skal svare til markedsvilkår. Prisen for et aktiv skal derfor fastsættes til aktivets handelsværdi.

---

[1] Se nærmere den udvidede artikel for skatterådgivere (revisorer, advokater, bankrådgivere m. v.):
” Er værdiansættelsescirkulæret under pres”
Artiklen bliver offentliggjort d. 1. november 2018 på hjemmesiden www.v.dk.

Offentliggjort d. 31. oktober 2018

Ejer forældrene en grund med en handelsværdi på 1 mio. kr., skal forældrene beskattes af en fortjeneste opgjort med udgangspunkt i en salgssum på 1 mio. kr. Dette gælder, uanset om grunden sælges til en fremmed, sælges til barnet eller for den sags skyld foræres til barnet som en gave.

Får barnet overdraget grunden helt eller delvist som gave, skal der endvidere betales gaveafgift af denne gave.

Har forældrene købt grunden for 600.000 kr., og har grunden en handelsværdi på 1 mio. kr. skal forældrene således - i en meget forsimplet opgørelse - som udgangspunkt beskattes af en fortjeneste på 400.000 kr., uanset hvilken pris barnet betaler.

Vælger forældrene eksempelvis at sælge grunden til barnet for 700.000 kr., skal forældrene således beskattes af 100.000 med tillæg af en fiktiv gevinst på 300.000 kr., dvs. af en fortjeneste på 400.000 kr. Barnet, der betaler købesummen på de 700.000 kr. til forældrene, skal dernæst svare gaveafgift af de sidste 300.000 kr., da grunden jo har en handelsværdi på 1 mio. kr., og barnet således har modtaget en gave på 300.000 kr.

Samme beskatningsprincipper anvendes ved et dødsbos overdragelse af en fast ejendom til en arving, typisk til et barn. Selve overdragelsen af ejendommen vil således kunne udløse avanceskat i dødsboet. Modtager barnet ejendommen som en del af, eventuelt hele, barnets arv, skal der tillige beregnes boafgift (arveafgift) af denne arv.

Fastsættelsen af handelsværdien for ejendommen har med andre ord afgørende betydning for de skatter og afgifter, der udløses ved overdragelsen. Det siger sig selv, at familien almindeligvis vil have en interesse i, at ejendommen prissættes ”forsigtigt”. Skattemyndighederne vil på sin side interessere sig en del for, om familien har prissat ejendommen korrekt.

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. 31. oktober 2018

II. Prissætning ved familieoverdragelse af fast ejendom

Spørgsmålet om prissætningen ved overgang af fast ejendom indenfor den nære familie er en hyppigt forekommende problemstilling i skatteretten. I de senere år har særligt overdragelse af såkaldte forældrekøbslejligheder til et barn været aktuelt.

Retsstillingen med værdiansættelsescirkulæret

Efter loven skal nærtstående anvende handelsværdien. Men ikke sjældent er det vanskeligt at fastslå en handelsværdi. For at gøre reglerne om værdiansættelse (prissætning) af faste ejendomme lettere at praktisere dels for familien eller dødsboet og dels for skattemyndighederne valgte Skatteministeriet i 1982 at fastsætte nærmere regler om værdiansættelse af en række konkrete aktiver ved gaveoverdragelse og arveudlæg. Dette skete ved udsendelse af et cirkulære. Cirkulæret omtales ofte som ”værdiansættelsescirkulæret”.

I dette cirkulære er bl.a. medtaget den særlige regel om, at en fast ejendom kan værdiansættes til den senest kendte offentlige vurdering +/- 15 pct. ved opgørelse af en eventuel avanceskat samt gave- eller boafgift (arveafgift) ved overdragelse i form af salg eller gaveoverdragelse mellem nærtstående familiemedlemmer samt ved arveovergang.

Spørgsmålet om cirkulærets rækkevidde blev i 1984 forelagt Skatteministeriet i form af en forespørgsel fra Aarhus kommune i en sag, som jeg varetog. Aarhus kommune spurgte bl.a. om, hvorvidt skatteyderen kunne kræve at anvende en værdi svarende til seneste ejendomsvurdering minus 15 pct. ved en gaveoverdragelse til et barn, selv om denne værdi efter skatteforvaltningens opfattelse var for lav.

Endvidere var der uenighed om, hvilken ejendomsvurdering, der skulle anvendes ved denne gaveoverdragelse, hvilket gav anledning til et spørgsmål om, hvad begrebet ”seneste kendte” vurdering indebar, herunder om dette begreb, som anført af skatteyderen, skulle forstås bogstaveligt.

Offentliggjort d. 31. oktober 2018

I den pågældende sag blev ejendommen gaveoverdraget den 1. juli 1984 til en værdi baseret på ejendomsvurderingen pr. 1. april 1983. Der var ganske vist foretaget en ny vurdering pr. 1. april 1984, og dermed *før* gaveoverdragelsen, men denne nye vurdering var endnu ikke var kommet frem til skatteyderen.

Skatteministeriet bekræftede her, at skatteyderen havde et retskrav på at anvende den senest kendte ejendomsvurdering, uanset om kontantejendomsværdien efter skatteforvaltningens opfattelse var væsentlig for lav.

Endvidere oplyste skatteministeriet, at det var den senest *kendte* vurdering, dvs. den seneste vurdering, der var kommet frem til skatteyderen, der var afgørende. Skatteyderen havde følgelig et retskrav på at anvende vurderingen pr. 1. april 1983 ved overdragelsen pr. 1. juli 1984, da vurderingen pr. 1. april 1984 endnu ikke var kommet frem til skatteyderen.

Overdragelse mellem selskaber og aktionærer

I de følgende år blev cirkulæret i skattemyndighedernes praksis udvidet til at omfatte også overdragelser mellem selskaber og aktionærer, selv om cirkulæret efter sin ordlyd kun omfattede overdragelser mellem nærtstående familiemedlemmer og overtagelse ved arv. I 1983 fremgik det således af skattemyndighedernes egen vejledning, (Ligningsvejledningen), at *"En overdragelse af en fast ejendom til en pris, der ligger inden for 15 pct. af den seneste bekendtgjorte kontantejendomsvurdering med årsreguleringer vil ikke blive anfægtet skattemæssigt."*

Efterfølgende tilkendegivelser

Det er forudsat i senere lovgivning og i en række politiske tilkendegivelser på området, at værdiansættelsescirkulæret fra 1982, herunder +/- 15 pct.´s reglen, fortsat skulle stå ved magt, og cirkulærets regler om fast ejendom står i dag fortsat uændret.

Offentliggjort d. 31. oktober 2018

III. værdiansættelsescirkulæret under pres.

Indenfor rammerne af værdiansættelsescirkulæret er der imidlertid sket nogle justeringer, der meget summarisk kan beskrives som følger:

1. Indskrænkning af personkredsen

For så vidt angår overdragelser mellem selskab og aktionær, blev udsagnet i Ligningsvejledningen 1983 *"vil ikke blive anfægtet skattemæssigt."* successivt modificeret.

Allerede i Ligningsvejledningen 1987 blev indføjet ordet *"normalt"*, således at udsagnet nu var: *"vil ikke blive anfægtet skattemæssigt."*

Sidenhen blev i Ligningsvejledningen 1993 præciseret, at *"Ligningsmyndighederne er imidlertid ikke bundet af de omtalte 15-procent, idet ejendomsværdien kun er et udgangspunkt for vurdering af den aftalte pris…"*

Og i dag er skattemyndighedernes praksis, at *"Den senest offentliggjorte ejendomsvurdering kan kun anvendes som overdragelsespris, hvis den giver et retvisende udtryk for handelsværdien."*

2. Næringsejendomme er ikke omfattet af værdiansættelsescirkulæret

Ud over personkredsen, er det endvidere blevet fastslået, at værdiansættelsescirkulæret ikke omfatter næringsejendomme, dvs. ejendomme købt med henblik på videresalg.

Begrebet næringsejendomme omfatter ejendomme, der er erhvervet med henblik på salg. Ejendomme, der anvendes i skatteyderens erhverv, men som ikke er købt med henblik på videresalg, betegnes anlægsejendomme. Ved opgørelsen af avance ved overdragelse af ejendomme anvendes for anlægsejendomme den såkaldte ejendomsavancebeskatningslov, hvor avanceopgørelsen er baseret på kontantværdier, mens avanceopgørelsen

Offentliggjort d. 31. oktober 2018

ved afståelse af næringsejendomme foretages efter statsskattelovens §§ 4-5 og da på grundlag af nominelle værdier.

Der har blandt rådgivere i mange år været meget delte meninger om, hvorvidt værdiansættelsescirkulæret omfattede næringsejendomme, og der er næppe tvivl om, at mange rådgivere har rådet klienter til at anvende værdiansættelsescirkulæret, selv om der er tale om næringsejendomme.

I 2018 traf vi i Skatterådet i en konkret sag afgørelse om, at næringsejendomme ikke er omfattet af værdiansættelsescirkulæret. Ved gaveoverdragelse eller arveovergang af næringsejendomme kan skatteyderen følgelig ikke forvente, at værdiansættelsescirkulæret, herunder +/- 15 pct.´s reglen kan anvendes.

3. Forudgående vurdering

Værdiansættelsescirkulæret som sådant blev for første gang sat under pres, da vi i Retssikkerhedsudvalget i 1994 afgav en redegørelse, hvorefter værdiansættelsescirkulæret ikke finder anvendelse i tilfælde, hvor der på parternes eller boets foranledning er foretaget en forudgående vurdering af en sagkyndig af ejendommen. Er dette tilfældet, er det ifølge redegørelsen denne vurdering, der skal lægges til grund. Parterne eller boet kan således ikke efterfølgende kunne vælge at anvende værdiansættelsescirkulæret og overdrage ejendommen til seneste ejendomsvurdering +/- 15 pct.

Synspunktet blev afvist af Landsskatteretten i to konkrete sager fra 2007. Begge sager vedrørte tilfælde, hvor en fader havde overdraget en ejerlejlighed til en datter, og i denne forbindelse havde anvendt +/- 15 pct.-reglen. I den mest vidtgående af de to afgørelser havde faderen 14 dage forinden købt lejligheden ud af sit eget selskab på baggrund af en sagkyndig vurdering af lejligheden, der viste en værdi på ca. det dobbelte af den offentlige vurdering. Lejligheden blev herefter overdraget til barnet til ca. det halve, men alt i overensstemmelse med værdiansættelsescirkulæret. Denne sidste afgørelse er dog ikke offentliggjort, hvilket måske peger i retning af en efter Skats opfattelse beskeden retskildeværdi

Offentliggjort d. 31. oktober 2018

Efterfølgende har skattemyndighederne imidlertid i forhold til dødsboer forfulgt det synspunkt, at en forudgående uformel vurdering udelukker muligheden for at anvende værdiansættelsescirkulæret. Endvidere bemærkes, at Højesterets kendelse ref. i SKM2016.279.HR formentligt støtter skattemyndighedernes førnævnte synspunkt, jf. nedenfor.

Det betyder bl.a., at en belåning af ejendommen og dermed typisk i denne forbindelse indhentelse af en sagkyndig vurdering til brug for belåningen forud for et a-conto-udlæg eller boopgørelsen i et dødsbo, en gaveoverdragelse eller et salg, måske kan være til hinder for at anvende værdiansættelsescirkulæret, herunder +/- 15 pct.-reglen. Et synspunkt der som nævnt finder en vis støtte i den seneste dom fra 2016 fra Højesteret, jf. nedenfor.

I denne sammenhæng bemærkes, at skattemyndighederne på egen hjemmeside om retningslinjer for bindende svar angiver, at borgeren ved spørgsmål om fast ejendom som dokumentation skal vedhæfte bl.a. ”Eksterne vurderinger af handelsprisen, fx fra en ejendomsmægler eller valuar.”

Denne sætning kan dog omvendt også tage sigte på tilfælde, hvor en skatteyder måske netop *ikke* ønsker at anvende værdiansættelsescirkulærets prisfastsættelse, jf. nedenfor om vejledning for så vidt angår tilfælde, hvor skatteyderen ønsker at anvende en værdiansættelse indenfor rammerne af værdiansættelsescirkulæret.

4. Når der foreligger ”særlige omstændigheder”

I 2014 bestred skattemyndighederne i en konkret sag, at et dødsbo havde krav på at anvende de særlige værdiansættelsesregler ved overgang af boets to ejendomme til den ene af boets to arvinger. Ved arveudlægget havde denne arving, dvs. arvingen, der skulle have ejendommene udlag, i forbindelse med udlægget af ejendommene givet delvist afkald på arv til fordel for den anden arving, som i stedet som arv modtog et større kontant beløb. Et afkald, som skattemyndighederne mente var betaling for skjulte merværdier på ejendommene, og med hvilken betaling arvingerne blev stillet lige. Det var med

andre ord skattemyndighedernes opfattelse, at arvingerne ved bodelingen *i det indbyrdes forhold* havde anvendt en anden værdi end senest kendte kontante ejendomsvurdering.
På denne baggrund nægtede skattemyndighederne at anerkende, at udlægsmodtageren kunne kræve anvendt en udlægsværdi fastsat efter værdiansættelsescirkulæret, og ønskede en sagkyndig vurdering af ejendommen.

Dødsboet fastholdt på sin side, at de to ejendomme ved arveudlægget kunne værdiansættes efter +/- 15 pct.-reglen, og bestred derfor, at skattemyndighederne kunne iværksætte en sagkyndig vurdering.

Ved Højesterets kendelse af 8. marts 2016, som er gengivet i SKM2016.279.HR, tilkendegav Højesteret at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 pct.-reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Og med den supplerende bemærkning, at der ikke forelå en (bindende) fast administrativ praksis på området.

Efter Højesterets opfattelse forelå i denne sag sådanne særlige omstændigheder.

4.1. Konsekvenser ved gaveoverdragelse

Afgørelsen fra Højesteret har rejst spørgsmålet om, hvad der gælder for gaveoverdragelser, hvor der gennem en længere årrække har foreligget en endog meget klar - omend måske ikke bindende fast - administrativ praksis, og hvor der ikke har været politisk vilje blandt nogen af de skiftende skatteministre til at ændre praksis. Tværtimod.

4.2. Spirende ændring af praksis

Nogle enkelte, nye sager tyder imidlertid nu på, at skattemyndighederne er ved at søge at ændre praksis for gaveoverdragelser i samme retning som praksis for værdiansættelse i dødsboer.

Offentliggjort d. 31. oktober 2018

Eksempelvis kan nævnes en afgørelse fra Landsskatteretten fra 29. september 2017, hvor Landsskatteretten i forbindelse med en beskrivelse af gældende regler og med henvisning til ovennævnte afgørelse fra Højesteret tilkendegav, at skattemyndighederne i henhold til cirkulæret fra 1982 må *"acceptere en værdiansættelse, der ligger indenfor 15 pct. højere eller lavere end den seneste offentlige ejendomsvurdering, medmindre der foreligger særlige omstændigheder."* I den konkrete sag nåede Landsskatteretten frem til, at skatteyderen ikke kunne anvende cirkulæret fra 1982, men af andre årsager, end at der forelå "særlige omstændigheder".

Sideløbende hermed har skattemyndighederne tilsyneladende nu rejst sager vedrørende værdiansættelsen af fast ejendom ved gaveoverdragelser i familieforhold, hvor skattemyndighederne, så vidt det vides, særligt har anført det synspunkt, at der foreligger "særlige omstændigheder" som følge af, at den senest kendte offentlige vurdering ligger helt tilbage i 2011, og at en værdiansættelse efter værdiansættelsescirkulæret derfor ikke kan anerkendes.

Heroverfor står imidlertid bl.a. det ret stærke argument, at Skatteministeriet har haft rig lejlighed til at ændre værdiansættelsescirkulæret, hvilket imidlertid ikke er sket.

Og videre, at det af loven fremgår, at 2011-vurderingen træder i stedet for 2017-vurderingen, hvilket synes at bringe retsstillingen i ly af den ovenfor omtalte afgørelse fra Skatteministeriet fra 1984, hvorefter skatteyderen har et retskrav på at anvende seneste kendte ejendomsvurdering, forstået som den seneste vurdering, der er kommet frem til skatteyderen.

Endeligt skal fremhæves, at skattemyndighederne på myndighedernes egen hjemmeside vedrørende vejledning om bindende svar anfører, at en salgspris (der i sagens natur må omfatte såvel salg som gaveoverdragelse i familieforhold samt arveovergang) kan godkendes til en pris, der kun afviger med +/- 15 pct. i forhold til sidste vurdering, med mindre der er sket ændringer på ejendommen, som ikke fremgår af vurderingen. Videre fremgår det af nævnte vejledning om bindende svar, at det i en sådan situation *"slet ikke er nødvendigt at bede om det, fordi reglerne ligger helt fast."*

Offentliggjort d. 31. oktober 2018

IV. Mens vi venter?

Medens landets ejere af fast ejendom, herunder boligejere, nu afventer vurderinger efter de ny vurderingsregler er i flere medier lanceret den anbefaling at fremme et generationsskifte af ejendomme, inden den nye vurdering fremkommer. Anbefalingen er baseret på det synspunkt, at der i dag i mange tilfælde er markant forskel mellem på den ene side den ”seneste kendte offentlige vurdering”, der i mange tilfælde blot er videreført gennem en årrække uden regulering, og på den anden side dagens aktuelle priser.

For de skatteydere, der har disponeret og nu er blevet indkaldt til torskegilde hos skattemyndighederne, tegner fremtiden sig imidlertid usikker. De juridiske synspunkter, der kan anlægges i disse sager, herunder begrebet ”særlige omstændigheder”, er foreløbig uprøvede, og næppe mange professionelle rådgivere vil fremkomme med sikre prognoser om udviklingen i ingenmandsland, trods de ovenstående synspunkter, herunder vedrørende skattemyndighedernes egne anvisninger om bindende svar. Rækkevidden af ovennævnte Højesterets dom fra 2016 afgørelse er uafklaret.

Der er endvidere grund til at hæfte sig ved, at skattemyndighederne formentlig i en nogle tilfælde vil fastsætte en ny værdi baseret på vurderinger af, hvad en konkret ejendom er værd på overdragelsestidspunktet, f.eks. i 2018, – uden smålig skelen til ejendommens værdi ved ældre, måske meget ældre, offentlige vurderinger.

Overvejer man at overdrage ejendomme baseret på en ældre vurdering, vil det nok være hensigtsmæssigt at udvise forsigtighed og eksempelvis indhente et bindende svar, uanset skattemyndighedernes egen tilkendegivelse om, at dette er ganske overflødigt, jf. ovenfor. Set i lyset af ovenstående forekommer det imidlertid meget betryggende at have en klar, bindende tilkendegivelse fra skattemyndighederne om, at parternes prissætning kan accepteres skattemæssigt.

Alternativt er det en god ide i det mindste tage et skatteforbehold.

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. 31. oktober 2018

Det bemærkes her for det første, at et gyldigt skatteforbehold kræver en række formelle forhold opfyldt, ligesom der stilles krav til indholdet, herunder særligt til klarhed vedrørende hvilke betingelser og konsekvenser et skatteforbehold udløser. Det er derfor tilrådeligt at få den rådgiver, der bistår med gaveoverdragelsen, og som forestår udarbejdelse af gavebrevet, til at udarbejde et skatteforbehold, der opfylder gavegiver og gavemodtagers behov. I denne sammenhæng bemærkes til inspiration for rådgivere, at Disciplinærnævnet for Registrerede Revisorer ved en kendelse af 11. juni 2002 fastslog, at det vil kunne være i strid med god rådgivningsskik for den professionelle rådgiver ikke at råde klienter til at tage et skatteforhold.

En summarisk vejledning vedrørende skatteforbehold vil blive lagt på wwv.V.dk mandag den 5. november 2018 under titlen ”Skatteforbehold”

—— 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