

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 17 maj 2022

Udkast til styresignal fra 3. maj 2022 til ny praksis om +/- 15 pct.'-reglen - særlige omstændigheder[©]

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

www.v.dk

Den såkaldte ”+/- 15 pct.’-regel”, der giver mulighed for at anvende den senest bekendtgjorte ejendomsvurdering ved generationsskifte af fast ejendom, har været omtvistet i mange år. Ved en principiel afgørelse fra Højesteret fra 2016 blev fastslået, at +/- 15 pct.’-reglen kan anvendes, med mindre der foreligger ”særlige omstændigheder”. Fra 2016 har striden herefter især drejet sig om, hvornår der foreligger ”særlige omstændigheder”.

Nu har Skattestyrelsen offentliggjort et udkast til fremtidig praksis om, hvornår der foreligger ”særlige omstændigheder – og dermed altså om, hvornår skatteydere kan regne med at kunne anvende +/- 15 pct.’-reglen (+/- 20 pct. for ejendomme vurderet efter den ny vurderingslov med vurderingstermin 1. januar 2020).

Styresignalet er et langt stykke af vejen baseret på 18 afgørelser truffet af Skatterådet den 1. samt 28. september 2021.

Skatter og afgifter i forbindelse med et generationsskifte af fast ejendom beregnes på grundlag af ejendommens værdi på overdragelsestidspunktet. Med +/- 15 pct. reglen i det såkaldte værdiansættelsescirkulære har det som udgangspunkt været muligt at fastsætte ejendommens værdi til et beløb svarende til den offentlige vurdering med et tillæg eller fradrag på 15 pct.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 17 maj 2022

For mange familier har det været attraktivt at anvende +/- 15 pct.'-reglen ved generati-
onsskiftet, da denne værdi - og dermed beskatningsgrundlaget - var mindre end værdien
i fri handel. Det gælder ikke mindst i de senere år, hvor den offentlige vurdering har
stået stille siden 2011/2012, medens værdien i fri handel generelt har været stigende og i
nogle tilfælde har taget et kvantespring opad.

Klodernes kamp

+/- 15 pct.'-reglen har imidlertid været genstand for en af de længstvarende og mest
vidtrækkende stridigheder mellem skattemyndighederne og skatteydere i nyere tid.

Med Skattestyrelsens udkast til retningslinjer af 3. maj 2022 lægges fundamentet for den
fremadrettede praksis om +/- 15 pct.'-reglen. Udkastet udgør på denne måde en milepæl
- men næppe det sidste punktum - i den mangeårige strid om +/- 15 pct.'-reglen.

Skattestyrelsens forslag til fremtidig praksis

Skattestyrelsens forslag til fremtidig praksis er formuleret i et udkast til et såkaldt ”sty-
resignal”. Udkastet er baseret på en lang række afgørelser, dels fra domstolene og dels
fra Skatterådet, som i efteråret 2021 fik forelagt 18 sager, som blev anset som ledende
på området. Skatterådets afgørelser er offentliggjort på Skattestyrelsens hjemmeside,
<https://skat.dk/data.aspx?oid=16010>. Det drejer sig om sagerne offentliggjort som
SKM2021.492.SR – SKM2021.503.SR og SKM2021.529.SR – SKM2021.534.SR.

Som allerede nævnt vil +/- 15 pct.'-reglen blive afløst af en +/-20 pct.'-regel ved genera-
tionsskifte af ejendomme vurderet efter den ny vurderingslov med vurderingstermin 1.
januar 2020). I denne sammenhæng anvendes imidlertid udtrykket ”15 pct.-reglen” i
overensstemmelse med udkastet til styresignalet sprogbrug.

Med den foreliggende domstolspraksis gælder samme regler om værdiansættelsen af en
fast ejendom ved gaveoverdragelse indenfor den nærmeste familie og ved arveudlæg
(overdragelse fra et dødsbo til en arving).

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 17 maj 2022

I det følgende omtales nogle **hovedpunkter** fra Skattestyrelsens udkast til styresignal.

Særlige omstændigheder

Ved overdragelse af en fast ejendom mellem nærtstående skal ejendommen prissættes til handelsværdien. Fastsættelse af en pris efter værdiansættelsescirkulæret, og herunder +/- 15 pct.'-reglen, anses som handelsværdien, med der foreligger "særlige omstændigheder". Det beror på en samlet konkret vurdering, hvorvidt der i en given sag foreligger "særlige omstændigheder", der kan føre frem til at fravige værdiansættelsescirkulæret og dermed +/- 15 pct.'-reglen.

Holdepunkter

Det *første* led i denne vurdering er en undersøgelse af, hvorvidt der foreligger såkaldte "holdepunkter", der peger i retning af, at prissætningen efter +/- 15 pct.'-reglen ikke svarer til handelsværdien.

Ejertid og prisforskel

Foreligger der ét eller flere sådanne konkrete holdepunkter, skal der - udover holdepunktet – for det første henses til **forskellen** mellem på den ene side prisen efter +/- 15 pct.-reglen og på den anden side den formodede handelsværdi efter holdepunktet. Endvidere skal henses til den **tidsmæssige sammenhæng** mellem "holdepunktet" og tidspunktet for arveovergangen eller gaveoverdragelsen.

Det vil ifølge udkastet til Styresignal herefter bero på en samlet, konkret vurdering af samtlige disse forhold, om der må anses at foreligge "særlige omstændigheder" med den konsekvens, at det i givet fald ikke vil være muligt at anvende +/- 15 pct.'-reglen.

Hvornår foreligger et holdepunkt?

I udkastet til styresignal er peget på en række forhold, som med afsæt i den foreliggende domstolspraksis og administrative praksis kan udgøre et holdepunkt. Det drejer sig – af

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 17 maj 2022

pladshensyn summarisk og uden kommentarer- om bl.a. følgende:

1. Handelsværdien ved en faktisk handel af den pågældende ejendom mellem uafhængige parter set i forhold til den anvendte overdragelsessum ved gaveoverdragelsen eller arveudlægget – og videre, at jo tættere i tid handlen er på gaveoverdragelsen eller arveudlægget, jo mere sikkert er holdepunktet.

Ifølge udkastet kan en sådan handel anses som et holdepunkt, uanset om handlen har fundet sted *forud* for en overdragelse som led i et generationsskifte af ejendommen, hvor +/- 15 pct.'-reglen er anvendt, eller om handlen har fundet sted *efter*, men dog i nær tilknytning, til generationsskiftet.

2. Efter udkastet vil forudgående salgsforhandlinger m.v., herunder udbud og købstilbud, ligeledes kunne udgøre et holdepunkt. Synspunktet er, at salgsforhandlinger mv. udgør et grundlag for værdiansættelse af den konkrete ejendom til en pris, som ejendommen ville kunne handles til mellem uafhængige parter.
3. Som et tredje holdepunkt peges i udkastet på sagkyndige vurderinger af ejendommen, herunder tilfælde, hvor en ejendom i ejerens regnskab er optaget til ”dagsværdi”, og denne værdi er fremkommet ved en sagkyndig vurdering eller ved en afkastberegning.

Det anføres videre, at der ved sagkyndige vurderinger som holdepunkt må sondres mellem gaveoverdragelser og arveudlæg.

For **gaveoverdragelser** indenfor den nærmeste familie vil en sagkyndig vurdering ifølge udkastet kunne anses som et holdepunkt.

For **arveudlæg** gælder særregler om værdiansættelsesprocessen. Det antages på denne baggrund i udkastet, at er der foretaget en sagkyndig vurdering, skal denne anvendes. Indhentelse af en sagkyndig vurdering - med eller uden involvering af skifteretten - vil således ifølge udkastet betyde, at boet skal medregne ejendommen i overensstemmelse med vurderingsresultatet.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 17 maj 2022

4. Som et fjerde holdepunkt nævnes i udkastet tilvejebringelse af **lånetilbud og belåning** i realkredit. Synspunktet er nærmere, at realkreditinstitutter som grundlag for belåning af en konkret ejendom skal fastsætte en kontantværdi for ejendommen som grundlag for vurdering af, om et ansøgt lån ligger indenfor lånegrænsen. På denne baggrund kan et lånetilbud eller en faktisk belåning ifølge udkastet udgøre et holdepunkt, da belåningen afspejler kreditforeningens vurdering af ejendommens værdi.
5. Som et femte holdepunkt nævnes i udkastet **arveafkald** givet af den arving, som overtager en fast ejendom værdiansat efter +/- 15 pct.'-reglen, og arveforskud eller gaver givet til andre arvinger som kompensation for, at en arving overtager en ejendom værdiansat efter +/- 15 pct.'-reglen. Det samme gælder efter ifølge udkastet, hvis der i et testamente er foretaget en skævdeling.
6. Som et holdepunkt nævnes i udkastet til styresignal endelig **væsentlige renoveringer** eller moderniseringer inden en overdragelse.

Særlige omstændigheder

Foreligger der ét eller flere sådanne holdepunkter, skal der, som allerede nævnt, herefter tages hensyn, **dels** til **prisforskellen** mellem prisen efter +/- 15 pct.-reglen og den formodede handelsværdi efter ”holdepunktet, og **dels** til den **tidsmæssige sammenhæng** mellem ”holdepunktet” og overdragelsestidspunktet.

Ved en konkret vurdering af samtlige disse forhold skal der således tages stilling til, om der må anses at foreligge ”særlige omstændigheder”. I bekræftende fald kan parterne ikke anvende +/- 15 pct.'-reglen.

Procentuel prisforskel

Prisforskellen i procent mellem prisen efter +/- 15 pct.-reglen og den formodede handelsværdi efter ”holdepunktet skal ifølge udkastet til styresignal opgøres ved at sætte prisforskellen i forhold til værdien efter +/- 15 pct.'-reglen. Overdrages en ejendom for

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 17 maj 2022

2 mio. kr. efter +/- 15 pct.-reglen, men er værdien 3 mio. kr. efter holdepunktet, foreligger en afvigelse på 50 pct.

Om betydningen af en prisforskel fremgår af udkastet, at der skal være tale om en "væsentlig prisforskel" for at tilsidesætte en værdiansættelse efter +/- 15 pct.-reglen. Og videre, at der kan foreligge en væsentlig prisforskel, hvis der er tale om store beløb, selv om den procentuelle forskel ikke er stor. Der er herved peget på Højesterets principielle afgørelse fra 2016 om prisafvigelser på to ejendomme på henholdsvis 4,8 pct. og 20 pct. Et eksempel vedrørende en situation, som næppe er helt så enkel, som eksemplet lader forstå.

Tidsmæssig sammenhæng

Vedrørende den tidsmæssige sammenhæng er grundsynspunktet i udkastet til styresignal, at *"Hvis der således er et eller flere holdepunkter for, at ejendomsvurderingen +/- 15 pct. ikke er udtryk for den reelle handelsværdi af ejendommen, og disse holdepunkter er i tilstrækkelig nær tidsmæssig sammenhæng med gaveoverdragelsen, kan der dermed foreligge særlige omstændigheder."*

Ofte vil der være tale om holdepunkter, der ligger *forud* for en gaveoverdragelse eller et arveudlæg af en fast ejendom. Men ifølge udkastet kan forhold indtrådt *efter* overdragelsen til barnet ligeledes anses et holdepunkt, og der er – ifølge udkastet – i praksis sket tilsidesættelse af en værdiansættelse efter +/- 15 pct.-reglen ved en tidsmæssig forskel på ca. 8 mdr. En fortolkning af praksis, der dog næppe vil foreligge enighed om mellem Skattestyrelsen og skatteydere.

Ved en tidsforskel på mere end ca. 3 år skal der ifølge udkastet være tale om meget store beløb for at statuere særlige omstændigheder, jf. nærmere nedenfor.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 17 maj 2022

Eksempler på Skatterådets praksis

Som nævnt indledningsvis traf Skatterådet i september 2021 afgørelse i 18 sager, som må forventes at være retningsgivende for praksis fremadrettet. Skattestyrelsens udkast til styresignal er udarbejdet på baggrund af bl.a. disse afgørelser.

Nedenfor omtales fra denne praksis fem afgørelser i summarisk form og med angivelse af Skattestyrelsens identifikationsnummer (SKM-nummer) som eksempler. I fire af de fem sager var der holdepunkter, men ikke grundlag, for at anfægte parternes værdiansættelse efter +/- 15 pct.'-reglen.

SKM2021.499.SR

I sagen refereret i SKM2021.499.SR var spørgsmålet, om der kunne ske overdragelse af en andel på 50 pct. af en ejerlejlighed til en datter til en overdragelsessum opgjort efter +/- 15 pct.'-reglen efter en ejertid på knap 10 år. Lejligheden var vurderet som "fri" (ikke-udlejet).

Lejligheden var aktuelt udlejet til tredjemand på en tidsbegrænset kontrakt, der udløb på tidspunktet for datterens eventuelle overtagelse.

Skatterådet lagde til grund, at der **ikke forelå holdepunkter** for, at værdiansættelsen efter +/- 15 pct.'-reglen ikke var udtryk for den reelle handelsværdi på det tidspunkt, der er afgørende for værdiansættelsen, dvs. ved overdragelsen i 2020. Skatterådet forudsatte ved besvarelsen, at værdien af ejendommen ved lånoptagelse i forbindelse med overdragelsen ikke væsentlig oversteg overdragelsessummen. Der forelå herefter ikke særlige omstændigheder.

Skatterådet kunne herefter bekræfte, at lejligheden – og dermed også en andel af lejligheden på 50 pct. - ved overdragelsen fra forældren til barnet kunne værdiansættes til 50 pct. af en kontantoverdragelsessum for lejligheden opgjort efter +/- 15 pct.'-reglen

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 17 maj 2022

Skatterådet kunne endvidere bekræfte, at en del af overdragelsessummen kunne erlægges via et rente- og afdragsfrit anfordringslån ydet fra spørgeren til datteren, uden at dette kunne anses som afgiftspligtig gave til datteren.

SKM2021.495.SR

Sagen ref. i SKM2021.495.SR drejede sig om generationsskifte af en landbrugsejendom efter 34 års ejertid. Skatterådet tiltrådte, at ejendommen ved generationsskiftet kunne prissættes efter +/- 15 pct.'-reglen, da der ikke forelå særlige omstændigheder.

Skatterådet forudsatte herved, dels at værdien af ejendommen ved en vurdering ved låneoptagelse i forbindelse med overdragelsen ikke ville overstige overdragelsessummen væsentligt, og dels at der ikke ville blive givet gaver eller arveforskud i væsentligt omfang til andre børn i forbindelse med overdragelsen.

Skatterådet kunne dog ikke godkende parternes fordeling af overdragelsessummen på stuehus, driftsbygninger og jord.

SKM2021.494.SR

I sagen ref. i SKM2021.494.SR havde en moder købt en ejerlejlighed på markedsvilkår og i denne sag efter en ejertid på ca. 3 år og 2 måneder forud for overdragelse til en datter og dermed en kortere ejertid end ovenfor. Handelsprisen ved købet godt 3 år tidligere var ca. 54 pct. højere, end prisen efter +/- 15 pct.'-reglen ved videresalg til datteren.

Skatterådet fandt efter en konkret vurdering - i strid med Skattestyrelsens indstilling i sagen - at der efter en samlet konkret vurdering ikke forelå særlige omstændigheder henset til den tidsmæssige forskel mellem købet fra tredjemand og overdragelsen til datteren samt til prisforskellen mellem købsprisen ved handlen med tredjemand og prisen efter +/- 15 pct.'-reglen ved overdragelsen til datteren.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 17 maj 2022

SKM2021.498.SR

Sagen ref. i SKM2021.498.SR drejede sig overdragelse af en andel på 50 pct. af en ejerlejlighed til et barn efter en ejertid på ca. 3 år og 2 måneder som i ovennævnte sag. I denne sag var handelsprisen ved købet 3 år tidligere imidlertid ca. 110 pct. højere end prisen efter +/- 15 pct.-reglen ved overdragelsen til barnet.

Skatterådet fandt efter en samlet, konkret vurdering, at der forelå holdepunkter for, at overdragelsesprisen ikke var korrekt, da der forelå særlige omstændigheder. Skatterådet lagde vægt på prisforskellen mellem købsprisen ved købet af tredjemand, og overdragelsessummen ved overdragelsen til barnet, samt på den tidsmæssige forskel mellem de to handler.

SKM2021.530.SR

I sagen SKM2021.530.SR var der tale om et køb på markedsvilkår ca. 3 år og 9 måneder forud for en påtænkt overdragelse til et barn. Handelsprisen ved købet var ca. 138 pct. højere end den påtænkte overdragelsessum ved overdragelsen til barnet. Skatterådet fandt, at der efter en samlet konkret vurdering ikke forelå særlige omstændigheder. Rådet henså her, ikke blot til den procentuelle forskel, men også til selve beløbets størrelse.

Salg med tab

Det kan afslutningsvist tilføjes, at udkastet til styresignal indeholder den iøjnefaldende bemærkning i tilknytning til nogle betragtninger vedrørende investerings- og erhvervs-ejendomme, at *"Det er Skattestyrelsens opfattelse, at 15 pct.-reglen ikke skal kunne bruges til at frembringe skattemæssige fradragsberettigede tab. Dette gælder særligt i tilfælde, hvor tab - som uden for næring er kildeartsbegrænset - kan modregnes i andre skattepligtige ejendomsavancer mv."*

Denne begrænsning er ny.

— 0 —