

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER
Nummer 1349 af 9/11 2018

Overdragelse af nykøbt ejendom til den offentlige vurdering med fradrag af 15 %

Landsskatteretten har godkendt, at en nykøbt ejendom kunne overdrages til børn og børnebørn til den offentlige ejendomsvurdering med fradrag af 15 %. Overdragelsen udløste et tab på knap 30 mio. kr.

Landsskatterettens kendelse (SKM2018.551)

Ejendommen blev købt den 11. september 2015 for 61.750.000 kr. Overtagelsesdagen var fastsat til den 15. december 2015.

Ved aftale af 17. december 2015 blev ejendommen solgt til børn og børnebørn for 32,3 mio. kr. svarende til 85 % af den offentlige ejendomsvurdering, der i 2014 udgjorde 38,0 mio. kr.

Køberne af ejendommen – børn og børnebørn – fik hver en gave på 70.000 kr. i forbindelse med ejendomsoverdragelse, og der blev derfor indsendt gaveanmeldelser.

Skattestyrelsen ville ikke godkende den fastsatte handelsværdi på 32,3 mio. kr. men fastsatte værdien til 61.750.000 kr. svarende til den værdi, som sælgeren netop havde købt ejendommen for. Skattestyrelsens begrundelse var blandt andet en henvisning til 1982-cirkulæret, hvoraf fremgår følgende:

”De aktiver, der omfattes af skatte- og afgiftsberegningen, ansættes normalt til deres værdi i handel ogandel på det tidspunkt, der er afgørende for afgiftsberegningen. Ved værdien i handel ogandel forstås det beløb, som aktivet vil kunne indbringe ved et salg i det åbne marked.”

Desuden henviste Skattestyrelsen til højesteretsdommen i SKM2016.279 om værdiansættelse af en ejendom ved udlodning fra et dødsbo, hvor Højesteret fandt, at der forelå særlige omstændigheder, således at 15 %-reglen ikke kunne anvendes.

Endvidere henviste Skattestyrelsen til, at den seneste ejendomsvurdering for erhvervsjendomme er fra 2012 på grund af den midlertidige suspendering af de offentlige vurderinger.

Skattestyrelsens afgørelse blev indbragt for Landsskatteretten med påstand om, at parterne har krav på en værdiansættelse svarende til den offentlige ejendomsvurdering med fradrag af 15 %, da der ikke siden 2012 var sket forbedringer af ejendommen.

Landsskatteretten udtaler, at efter 1982-cirkulæret skal aktiver som udgangspunkt ansættes til deres værdi i handel ogandel. Cirkulæret fastsætter imidlertid regler "inden for hvilke grænser skatte- og afgiftsmyndighederne skal acceptere værdiansættelsen". Det fremgår af 1982-cirkulæret, at:

"Hvis boets eller parternes værdiansættelse omregnet til kontantværdi højest er 15 % højere eller lavere end den nævnte kontantejendomsværdi, skal værdiansættelsen lægges til grund ved beregningen af arve- eller gaveafgiften."

Med henvisning hertil fandt Landsskatteretten, at Skattestyrelsen skal acceptere en værdiansættelse, der ligger indenfor de i cirkulæret angivne retningslinjer, uanset at ejendommen er handlet til en højere værdi end den seneste offentlige ejendomsvurdering med fradrag af 15 %, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

Landsskatteretten fandt ikke, at det kunne anses som en særlig omstændighed, at de offentlige ejendomsvurderinger midlertidigt er suspenderet.

Den af parterne aftalte handelsværdi svarende til 85 % den offentlige ejendomsvurdering blev derfor godkendt.

Kommentarer

Landsskatteretten har med kendelsen fastslået, at der er et retskrav på anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering med fradrag af 15 %, selv om ejendommen er købt umiddelbart forinden overdragelsen til næste generation, når der ikke foreligger særlige omstændigheder.

Skattestyrelsen havde også bemærket, at det ved overdragelsen blev konstateret et tab, som sælgeren i samme år kunne modregne i en større fortjeneste ved salg af en anden ejendom.

Det vides endnu ikke, om Skatteministeriet vælger at indbringe sagen for domstolene.

Med venlig hilsen

Skatteafdelingen
REVITAX A/S

Ewaldsgade 5
2200 København N
Telefon 3391 2201
Telefax 3391 3801