

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER

Nummer 1482 af 1/10 2021

Seneste nyt om +/-15 %-reglen ved overdragelse af fast ejendom

Skatterådet har netop offentliggjort en række bindende svar, hvori der tages stilling til, hvorvidt forskellige overdragelser af fast ejendom til børn kan ske efter værdiansættelsescirkulæret fra 1982 (cirkulære nr. 185 af 17. november 1982), dvs. til +/-15 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Bindende svar med lidt tvetydige konklusioner

Ved kendelse af 8. marts 2016 (UfR 2016.2126) fastslog Højesteret, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret, medmindre der foreligger *særlige omstændigheder*. Afgørende for om +/- 15 %-reglen kan anvendes, beror derfor på, om der foreligger *særlige omstændigheder*. Dvs. at hvis der foreligger *særlige omstændigheder*, så kan +/- 15 %-reglen ikke anvendes.

De bindende svar omkring +/-15 %-reglen, der har været indbragt for Skatterådet, har været længe ventet. Måske lidt for længe, nu hvor de nye offentlige ejendomsvurderinger er lige på trapperne. +/-15 %-reglen vil i den forbindelse blive erstattet af en +/-20 %-regel. Det skal dog fortsat vurderes, om der foreligger *særlige omstændigheder*, hvorfor de offentliggjorte bindende svar også vil have betydning fremadrettet.

Generelt kan det udledes af de 12 bindende svar fra Skatterådet, at der for hver enkelt overdragelse altid vil være tale om en konkret vurdering i forhold til, om der foreligger *særlige omstændigheder* eller ej.

Af de 12 offentliggjorte bindende svar kan overordnet udledes:

- At en årlig gave til et andet barn end det barn, hvortil ejendommen overdrages, ikke nødvendigvis udgør en *særlig omstændighed*. I SKM2021.503.SR blev det accepteret, at der årligt blev givet en gave på 50.000 kr. til et andet barn. Skatterådet udtaler dog i flere af de bindende svar, at der ikke må gives større gaver eller arveforskud til andre børn i forbindelse med overdragelsen.
- At det er en forudsætning for anvendelse af +/-15 %-reglen, at værdien af ejendommen ved lånoptagelse i forbindelse med overdragelsen ikke væsentligt overstiger overdragessummen.
- At der foreligger *særlige omstændigheder*, hvis ejendommen har været handlet inden for de seneste år. Det er dog noget usikkert, hvor lang tid der skal være imellem handlerne, især hvis man ser på SKM2021.494.SR og SKM2021.498.SR, hvor det i den ene sag blev accepteret, at der "kun" var gået 3 år og 2 måneder, imens det i den anden sag ikke blev accepteret, at der gik 3 år og 2 måneder. Forskellen ligger formentlig i, at i SKM2021.494.SR udgjorde forskellen mellem den seneste handelspris og overdragessummen kun 54 %, hvorimod den i SKM2021.498.SR udgjorde 110 %. Det må forventes, at SKM2021.498.SR bliver påklaget til Landsskatteretten. Endvidere fremgår det af rækken af afgørelser fra Skatterådet, at +/- 15 %-reglen foreløbig ikke er tilladt anvendt i de tilfælde, hvor ejendommen er købt mindre end 2 år og 4 måneder, før +/- 15 %-reglen ønskes anvendt.
- At forbedringer af ejendommen ikke nødvendigvis udgør *særlige omstændigheder*. I SKM2021.501.SR blev renovering af trappeopgangen i ejendommen og istandsættelse af et nedslidt køkken i lejligheden ikke anset for at udgøre væsentlige forbedringer. Der var således ikke tale om særlige omstændigheder i denne situation. Forbedringerne udgjorde ca. 8 % af den samlede ejendomsvurdering – dette blev ikke vurderet som at være udtryk for væsentlige forbedringer, der kunne anses for at udgøre en særlig omstændighed.
- At det er en forudsætning for anvendelse af +/-15 %-reglen, at ejendommen ikke har været vurderet af fx en ejendomsmægler i forbindelse med overdragelsen.

Det må forventes, at de bindende svar, hvori skatteyder har fået nej til gennemførelse af den påtænkte overdragelse efter +/-15 %-reglen, vil blive påklaget til Landsskatteretten. Det sidste punktum i denne

saga er derfor nok endnu ikke sat. Endvidere afventer vi fortsat domstolenes stillingtagen til en principiel sag.

Med udgangspunkt i de offentliggjorte bindende svar anbefaler vi fortsat, at der søges konkret rådgivning, inden der sker overdragelse af en ejendom. Endvidere bemærkes det, at det kun er muligt at anvende +/-15 %-reglen så længe, der ikke foreligger en ny ejendomsvurdering foretaget efter den nye ejendomsvurderingslov.

Med venlig hilsen

Skatteafdelingen
REVITAX A/S

Ewaldsgade 5
2200 København N
Telefon 3391 2201