

Nyt cirkulære får betydning for værdiansættelse af fast ejendom ved familieoverdragelser

Skatteministeren har offentliggjort et nyt cirkulære, der ændrer værdiansættelsescirkulæret fra 1982. Det nye cirkulære får betydning for værdiansættelse af fast ejendom i forbindelse med familieoverdragelser, hvor der er modtaget en ny offentlig ejendomsvurdering.

Værdiansættelsescirkulæret fra 1982

Ved overdragelse af fast ejendom indenfor gaveafgiftskredsen (børn, børnebørn mv.), er det muligt at tage udgangspunkt i den seneste offentlige ejendomsvurdering ved fastsættelse af værdien af den faste ejendom, som overdrages.

Det bemærkes, at værdiansættelsescirkulæret fra 1982 ikke kan anvendes, hvis:

- Der er tale om næringsejendomme
- Der foreligger særlige omstændigheder
- Ejendommen er vurderet som udlejet.

Særlige omstændigheder er ikke defineret hverken i det nye eller gamle cirkulære, men defineres i forhold til praksis på området.

Det anbefales derfor at søge konkret rådgivning, hvis man ønsker at afdække, hvorvidt der i forhold til den konkrete overdragelse foreligger særlige omstændigheder.

Det nye værdiansættelsescirkulære

I forbindelse med at udsendelsen af de nye offentlige ejendomsvurderinger så småt er påbegyndt, har Skatteministeren netop offentliggjort en ændring til værdiansættelsescirkulæret fra 1982. Ændringen fremgår af cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021.

Det nye cirkulære betyder, at:

- +/- 15 %-reglen bliver til en +/- 20 %-regel.
- Man ikke kan støtte ret på +/- 20 %, hvis der foreligger særlige omstændigheder.
- Nugældende praksis om, hvornår der er tale om "Særlige omstændigheder" videreføres.
- Skatteforvaltningen kan ændre værdiansættelsen i en dødsboopgørelse, men skal anvende fremgangsmåden om en sagkyndig vurdering, hvis boet fremsætter anmodning herom.

Cirkulæret træder i kraft den 15. oktober 2021 og har virkning for overdragelser, hvor der på tidspunktet for overdragelsen af ejendommen er meddelt ejeren en vurdering af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6 eller 11.

Hvad betyder dette for mig?

Da det forventes at de nye offentlige ejendomsvurderinger overstiger den seneste offentlige ejendomsvurdering, vil det ikke i sig selv være en fordel at vente på at der kommer en ny offentlig ejendomsvurdering - heller ikke selvom +/- 15 %-reglen ændres til en +/- 20 %-regel. +/- 20 %-reglen skal ses som led i det forventede usikkerhedsskøn, der er i de nye offentlige ejendomsvurderinger.

Ifølge en pressemeddelelse fra Skatteministeriet af 1. september 2021 forventes der i foråret 2022 udsendt vurderinger til ca. 100.000 parcel- og rækkehusejere. I 2. halvår 2022 udsendes forventeligt til de ca. 700.000 resterende parcel- og rækkehusejere. Først i 2023 forventes det, at der vil blive udsendt vurderinger til ejere af ejerlejligheder, sommerhuse og alle andre typer af ejerboliger.

Det bør derfor overvejes om, der skal ske overdragelse af fast ejendom til personer inden for gaveafgiftskredsen, inden der offentliggøres en ny ejendomsvurdering.