

+/- 15 %'s-reglen - overdragelse af fast ejendom

I 2022 (SKM2022.507) har Højesteret fastslået, at +/- 15 %'s-reglen i værdiansættelsescirkulæret skal fortolkes på samme måde, uanset om der er tale om arv eller gave.

I 2016 fastslog Højesteret, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 %'s-reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

Landsskatteretten har på ny taget stilling til problematikken "særlige omstændigheder".

Sagen for Landsskatteretten (SKM2022.548)

Sagen for Landsskatteretten omhandler overdragelse af en ejerlejlighed fra fader til datter.

Faderen havde købt lejligheden i sommeren 2017 for 5.270.000 kr. I sommeren 2020 blev lejligheden overdraget til datteren for 3,0 mio. kr. Den offentlige ejendomsvurdering udgjorde på overdragelsestidspunktet 2.750.000 kr., og overdragelsessummen på 3,0 mio. kr. lå således indenfor intervallet på 15 %.

I forbindelse med indgivelsen af en gaveanmeldelse bad Skattestyrelsen i september 2020 Vurderingsstyrelsen om en udtalelse om lejlighedens handelsværdi. Svaret var 5.450.000 kr.

Skattestyrelsen var af den opfattelse, at der forelå særlige omstændigheder henset til, at ejendommens reelle handelsværdi langt oversteg overdragelsessummen på 3,0 mio. kr. og fastsatte ejendommens værdi til 5.450.000 kr. Denne afgørelse blev påklaget med påstand om godkendelse af den anvendte overdragelsessum.

Indledningsvis udtaler Landsskatteretten, at skattemyndighederne efter gældende praksis skal acceptere en værdiansættelse på +/- 15 % af den offentlige ejendomsvurdering, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

Efter en samlet konkret vurdering fandt Landsskatteretten, at der ikke forelå særlige omstændigheder, der skyldtes særlige konkrete forhold vedrørende ejendommen. Landsskatteretten lagde vægt på den tidsmæssige forskel på cirka tre år fra købet af tredjemand og til overdragelsen, og at handelsprisen på 5.270.000 kr. alene var cirka 75 % højere end overdragelsessummen på 3.000.000 kr.

Overdragelsessummen på 3,0 mio. kr. blev dermed godkendt.

Særlige omstændigheder

Begrebet "særlige omstændigheder" har siden en dom fra Højesteret i 2016 (SKM2016.279) været omdrejningspunktet for en lang række sager i det administrative klagesystem og ved domstolene.

Centralt for afgrænsningen af begrebet "særlige omstændigheder" er en højesteretsdom fra 2021 (SKM2021.267.HR). Spørgsmålet var, om "særlige omstændigheder" skulle knytte sig til den konkrete ejendom, eller om det var tilstrækkeligt, at Skattestyrelsen henviste til en prisstatistik for området. Højesteret fastslog, at generelle betragtninger om prisudviklingen på markedet ikke kan udgøre særlige omstændigheder.

En værdiansættelse efter 15 %'s-reglen kan således kun tilsidesættes - med den konsekvens, at det er overdrageren/modtageren, der skal bære risikoen for rigtigheden af en ejendomsvurdering - hvis der foreligger særlige, *konkrete* oplysninger om den *konkrete* ejendom. Dette fandt Landsskatteretten ikke var tilfældet i den ovenfor refererede kendelse.