

+/- 15 %'s-reglen - høj belåning

Højesteret har taget stilling til, om der forelå "særlige omstændigheder" i en situation, hvor realkreditforeningens vurdering af nogle ejendommers handelsværdi i forbindelse med belåning var markant højere end en værdiansættelse efter den såkaldte +/- 15 %'s-regel.

Høj belåning - en særlig omstændighed?

Højesteret har den 30. november 2023 taget stilling til, om en meget høj belåning set i forhold til den offentlige ejendomsvurdering udgjorde en særlig omstændighed, således at 1982-cirkulæret om overdragelse til +/- 15 % ikke fandt anvendelse.

Faktuelle oplysninger

Sagen drejer sig om værdiansættelsen af fire ejendomme, som i 2019 blev overdraget fra en fader til hans to børn til værdier svarende til de offentlige ejendomsvurderinger, i alt 15.850.000 kr. Realkreditlånenes størrelse betød alt andet lige, at handelsværdien af ejendommene kunne fastsættes til 30,4 mio. kr. ud fra de gældende belåningsgrænser. Børnene overtog i forbindelse med overdragelsen af ejendommene samtlige realkreditlån, og restgælden var mere end 50 % større end den værdi, der fremgik af de offentlige ejendomsvurderinger. Faderen udstedte et anfordringsgældsbehold på et beløb svarende til den meget overtagne belåning i forhold til den fastsatte overdragelsessum.

Sagens gang

Skattestyrelsen fandt, at overdragelsen ikke kunne ske til de aftalte værdier og fastsatte ifølge en indhentet udtalelse fra Vurderingsstyrelsen i stedet ejendommens handelsværdi til samlet 26.200.000 kr.

Landsskatteretten gav parterne medhold i, at overdragelsen kunne ske til de aftalte værdier.

Skatteministeriet indbragte sagen for domstolene, og sagen blev grundet dens principielle karakter henvist til behandling i landsretten som 1. instans.

Vestre Landsret fandt, henset til den betydelige difference mellem de offentlige ejendomsvurderinger og vurderingerne af ejendommens værdi i forbindelse med realkreditbelåningerne, samt den tidsmæssige nærhed mellem realkreditbelåningerne og overdragelsen af ejendommene, at der forelå særlige omstændigheder, hvorfor parterne ikke havde krav på at få godkendt en overdragelsessum svarende til de offentlige ejendomsvurderinger.

Højesteretsdommen

Højesteret udtalte, at en realkreditbelåning i sig selv kan begrunde fravigelse af 15 %'s-reglen, hvis belåningen viser, at den offentlige ejendomsvurdering er for lav. Om dette er tilfældet, må bero på en samlet konkret vurdering i det enkelte tilfælde af bl.a. forskellen mellem realkreditvurderingen og den offentlige ejendomsvurdering og den tidsmæssige sammenhæng mellem belåningen og overdragelsen af ejendommen. Det er ikke afgørende, om belåningen er sket før eller efter den offentlige vurdering.

Højesteret fandt, henset til den markante forskel mellem de offentlige ejendomsvurderinger og vurderingerne ved belåningen, der for den ene af ejendommene var sket én måned forud for overdragelsen, mens de øvrige tre ejendomme blev vurderet ca. 15-25 måneder forud for overdragelsen, at der forelå særlige omstændigheder, der kunne begrunde en fravigelse af 15 %-reglen.

Højesteret stadfæstede dermed landsrettens dom om en værdiansættelse på i alt 26,2 mio. kr. for de fire ejendomme.

Kommentarer

Faderen havde overdraget i alt seks ejendomme til de to børn, hvor belåningen for alle ejendommene alt andet lige viste en markant prisforskel i forhold til de offentlige ejendomsvurderinger. Skattestyrelsen forhøjede overdragelsessummen

for samtlige ejendomme til den af Vurderingsstyrelsen fastsatte handelsværdi.

Da Skatteministeriet indbragte Landsskatterettens kendelse for domstolene, valgte man, at sagen alene angik de fire af ejendommene. Begrundelsen herfor var, at de to øvrige ejendomme var blevet belånt for mere end seks år siden. Samme synspunkt eller tankegang har vi set, når Skattestyrelsen har accepteret overdragelse af en forældre-købsejendom til børn til den offentlige ejendomsvurdering +/- 15 %, hvor anskaffelsen er sket for 3 år siden eller mere.