

## Gaveoverdragelse af fast ejendom fra forældre til børn

*Mange forældre har i de seneste par år overdraget fast ejendom til et barn. Det er ofte de såkaldte forældre købslejligheder, der er overdraget til det unge menneske, som bor i lejligheden. Værdien af ejendommen ønskes ofte sat til så lavt et beløb som muligt for at spare gaveafgift.*

### +/- 15 %'s-reglen i værdiansættelsescirkulæret fra 1982

Højesteret har med syvtommersøm fastslået, at en ejendom kan værdiansættes til den senest offentliggjorte ejendomsvurdering med tillæg eller fradrag af op til 15 %. Er den offentlige ejendomsvurdering 1,0 mio. kr., kan ejendommen ved overdragelse til sønnen eller datteren fastsættes til en værdi, der ligger i intervallet 850.000 kr. – 1.150.000 kr. Men denne 15 %'s regel gælder dog ikke, når der foreligger ”særlige omstændigheder”.

Hvornår foreligger der ”særlige omstændigheder”?

Svaret kan ikke findes hverken i loven eller i værdiansættelsescirkulæret fra 1982.

Skattestyrelsen har udarbejdet et udkast til et såkaldt styresignal (retningslinjer), som oplister en række forhold, der kan betyde, at der efter styrelsens opfattelse foreligger særlige omstændigheder. Men det er jo langt fra sikkert, at det endelige svar findes i styresignalet, selv om dette bliver færdiggjort og offentliggjort.

Der verserer en lang række sager herom ved Landsskatteretten og domstolene. Landsskatteretten har for ganske nylig taget stilling til problematikken ”særlige omstændigheder”.

### Landsskatterettens kendelse om ”særlige omstændigheder”

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.

Landsskatteretten fandt ikke, at der forelå særlige omstændigheder. Landsskatteretten lagde vægt på, at der var forløbet cirka tre år fra faderens køb og indtil overdragelsen til datteren, 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.

## **Kommentarer**

Centralt for afgrænsningen af begrebet ”særlige omstændigheder” er en højesteretsdom fra foråret 2021. 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 (der var solgt fire tilsvarende ejendomme til en gennemsnitlig salgspris på 165 % af den offentlige ejendomsvurdering). Hertil bemærkede Højesteret blandt andet, at dette alene var et udtryk for, at styrelsen var af den opfattelse, at den offentlige ejendomsvurdering var for lav i forhold til den almindelige prisudvikling på markedet. Højesteret udtalte endvidere, at værdiansættelsescirkulæret fra 1982 bygger på en forudsætning om, at det offentlige er nærmest til at bære risikoen, hvis den offentlige ejendomsvurdering er for lav. Dette gælder efter Højesterets opfattelse også, hvor de offentlige ejendomsvurderinger gennem en længere

periode ikke er blevet ajourført. Med højesteretsdommen blev det hermed fastslået, 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.

## Nye ejendomsvurderinger

15 %'s-reglen gælder kun så længe, at ejeren af ejendommen ikke har modtaget en vurdering efter den nye ejendomsvurderingslov. Herefter gælder en 20 %'s-regel – ejendommen kan overdrages til børn m.fl. til den offentlige ejendomsvurdering +/- 20 %, medmindre der foreligger ”særlige omstændigheder”.

Derfor er domspraksis mv. om ”særlige omstændigheder” alt andet lige interessant i mange år ud i fremtiden.