

Familieoverdragelse af ejendomme

Et gammelt cirkulære fra 1982 giver som udgangspunkt lov til at overdrage en ejendom til familie til ejendomsvurderingen +/- 15%, uden at der skal betales gaveafgift selvom der bliver overdraget "for billigt". Men gælder det stadig?

Princippet

Princippet er dødsboers overdragelse af ejendomme til arvinger eller arvingers nære pårørende. Samt ved gaveafgiftspligtige transaktioner til familie (personer omfattet af boafgiftslovens § 22).

Højesteret har dog afgjort, at cirkulæret ikke gælder (skattemyndighederne skal ikke acceptere ejendomsværdien +/- 15%), hvis der er tale om "særlige omstændigheder". Overdragelse efter cirkulæret, gælder heller ikke næringsejendomme. Og det gælder heller ikke hvis ejendommen er vurderet som udlejet.

Nye regler

Der er kommet en ændring af cirkulæret (CIR 9792 af 27/9/2021). Dette er gældende fra 15.10.2021, og kun hvis ejendommen har modtaget en ny offentlig ejendomsvurdering, efter den ny vurderingslov. Det ændrer +/-15% til +/-20%.

Der er derimod ingen regulering af "Særlige omstændigheder". Skattemyndighederne fremlagde sidste år et udkast til styresignal om emnet, men det er ikke blevet implementeret (det kommer måske i løbet af 2022). Derfor skal man på nuværende tidspunkt finde "Særlige omstændigheder" i afgørelser og bindende svar.

Særlige omstændigheder

Hvis man læser Skattestyrelsens bindende svar om "særlige omstændigheder", lægger de vægt på følgende:

- * Om der foreligger "særlige omstændigheder" er en konkret vurdering i hvert enkelt overdragelse.
- * Hvis der er kort tid mellem holdepunkterne, kan dette være et udtryk for særlige omstændigheder. Det kunne fx være at forældrene køber en ejendom i januar, og i september samme år, overdrager til deres børn til en lavere pris. Det kunne også være tilfældet, hvis der sker overdragelse fra fx forældre til børn, og der umiddelbart herefter optages realkreditbelåning, der indikerer en væsentlig anderledes værdi end overdragelsessummen. Hvor lang tid der skal gå mellem målepunkterne er usikkert.
- * I en sag om bindende svar SKM2021.494.SR, accepterede skattemyndighederne 3 år og 2 måneder (nedslag i pris 35,2%). I en anden sag SKM2021.498.SR blev samme periode ikke accepteret (nedslag i pris 52,3%). I SKM2021.530.SR var der 3 år og 9 måneder mellem forældres køb til 3.450.000 kr. og salg til barn til 1.450.000 kr. (købsprisen var 138 % højere end overdragelsessummen). Der forelå ikke særlige omstændigheder.
- * Hvis der i forbindelse med overdragelsen, sker vurdering af fx en ejendomsmægler, kan man ikke støtte ret på anvendelse af +/- 15% reglen. Der er i givet fald særlige omstændigheder.
- * Hvis overdrager anvender en anden værdiansættelse, og der overdrages til en lavere værdi, kan der være tale om særlige omstændigheder. Det kan fx ses, hvis andre børn/arvinger modtager korrigerende gaver eller arveforskud i væsentligt omfang i forbindelse med ejendomsoverdragelsen. I SKM2021.503.SR var det dog ikke en særlig omstændighed, at en søn fik en kontant gave på 50.000 kr. i forbindelse med, at en ejendom blev overdraget efter 15 %-reglen til en datter, da gaven ansås for uvæsentlig.
- * Forbedringer på ejendommen kan - men behøver ikke at - medføre særlige omstændigheder. I en af sagerne udgjorde forbedringerne således ca. 9% af den offentlige vurdering og det blev ikke anset for at være en særlig omstændighed.
- * Faktiske salgsbestræbelser statuerer ikke nødvendigvis, men kan være, særlige omstændigheder. En mor overdrog sin ejendom til 5 døtre for 1,6 mio. kr. Mindre en 2 uger senere, solgte døtrene ejendommen til kommunen for 5 mio. kr. Skattestyrelsen statuerede særlige omstændigheder, da døtre/mor kendte til salgsforhandlingerne med kommunen.
- * At ejendomsvurderingerne er suspenderet gennem en årrække, kan ikke i sig selv anses som en særlig omstændighed.

Kontakt os hvis du vil vide mere.