blicher
INSPIRATION

Dato skrevet:
17. March 2016

Dato for download:
28. March 2024

Værdiansættelse af ejendomme ved arveudlæg og gave

Højesteret har nu stort set genetableret tidligere praksis i forbindelse med værdiansættelse af ejendom ved arveudlæg. Dette er efter vores opfattelse positivt for planlægningen af generationsskifter og ikke mindst glædeligt for retssikkerheden i skattesystemet.

Det har i en lang årrække været praksis, at SKAT som udgangspunkt ville acceptere en ejendomsværdi i forbindelse med arveudlæg eller gave, der lå inden for +/- 15 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering. Værdiansættelsen har betydning ved beregning af bo- eller gaveafgift og i forbindelse med en eventuel beregning af skat ved ejendomsoverdragelsen.

Ændringen af praksis

Udgangspunktet har lovmæssigt altid været, at ejendommen skulle ansættes til handelsværdi. På grundlag af værdiansættelsescirkulæret fra 1982 var det indtil 2015 almindeligvis antaget, at man kunne regne med SKATs accept af +/- 15 %-værdien, medmindre helt særlige omstændigheder gjorde sig gældende. Ved en kendelse af 26/2 2015 i Vestre Landsret fandt retten ikke, at der var en fast administrativ praksis ved arveudlæg. En "eventuel" fast praksis på gaveområdet kunne ikke føre til et andet resultat. Landsretten fandt herefter ikke grundlag for at afvise en anmodning fra SKAT om en sagkyndig vurdering, der formentlig ville resultere i en noget højere bo skat og boafgift.
Højesteret fandt i modsætning til Landsretten, at skattemyndighederne, som hidtil antaget, skal acceptere 15 % reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

I den konkrete sag var der imidlertid den særlige omstændighed, at den arving, der fik ejendommen udlagt, havde givet arveafkald på et betydeligt beløb. I mangel på bedre forklaringer kan dette tolkes som en indrømmelse af, at den udlagte ejendom reelt var mere værd. Højesteret anerkendte således 15 % reglen; men tillod en sagkyndig vurdering af handelsværdien på grund de særlige omstændigheder.

Særlige omstændigheder

Ud fra Højesterets præcisering kan det tænkes, at SKAT nu gerne vil teste praksis for, hvornår der foreligger særlige omstændigheder. Det kan eksempelvis tænkes, hvis:

- ejendommen er nyerhvervet af afdøde med en værdi noget over 15% reglen.
- afdøde eller arvinger selv har indhentet en vurdering af handelsværdien.
- ejendommen udlægges og videresælges af arvingerne inden boets afslutning til en højere handelsværdi.

Denne nyhed er printet direkte fra vores hjemmeside blicher.dk. Nyheden er skrevet i generelle vendinger. Det kan derfor anbefales at kontakte Blicher Revision & Rådgivning for konkret rådgivning.

Dato skrevet:
17. March 2016

Dato for download:
28. March 2024

- ejendommens værdi er kraftigt forøget efter vurderingsdatoen for den offentlige ejendomsværdi på grund af forbedringer, ændret lokalplan eller lignende.
- der gives arveafkald og særligt i de tilfælde, hvor arveafkaldet gives af modtageren af ejendommen.

Det er i øjeblikket omdiskuteret, hvorvidt en vurdering fra kreditforeningen i forbindelse med en belåning er en særlig omstændighed. Dette ville efter vores opfattelse være betænkeligt, eftersom kreditforeningens vurdering er udarbejdet med henblik på långivning, hvilket ikke nødvendigvist er sammenligneligt med en sagkyndig vurdering af handelsværdien. Omvendt kan det ikke udelukkes, at skattemyndigheder indtager det modsatte synspunkt og anser f.eks. en nybelåning som en særlig omstændighed.

Denne nyhed er printet direkte fra vores hjemmeside blicher.dk. Nyheden er skrevet i generelle vendinger. Det kan derfor anbefales at kontakte Blicher Revision & Rådgivning for konkret rådgivning.