



Udkast til cirkulære med betydning for værdiansættelse af fast ejendom sendt i høring



Jan Østergaard
Partner



Nikolaj Schmidt Nielsen
Advokat

Skatteministeren sendte den 5. maj 2020 udkast til ændring af værdiansættelsescirkulæret i høring indeholdende en ændring af den såkaldte 15%-regel ved overdragelse af fast ejendom mellem blandt andet forældre og børn fra 1. juli 2020. Personer, der står over for generationsskifte af fast ejendom, bør overveje, om det vil være fordelagtigt at gennemføre generationsskifte nu.

Den 5. maj 2020 sendte Skatteministeren udkast til cirkulære om ændring af værdiansættelsescirkulæret nr. 185 af 17. november 1982 i høring, hvor der blandt andet lægges op til den forvarslede ændring af 15%-reglen. I henhold til det gældende værdiansættelsescirkulære kan blandt andet forældre som udgangspunkt overdrage en fast ejendom til sine børn til den seneste offentlige ejendomsvurdering +/- 15%.

Med ændringscirkulæret, der er sendt i høring, lægger Skatteministeren i stedet op til at overdragelser af fast ejendom inden for bo- og gaveafgiftskredsen skal ske efter de nye offentlige ejendomsvurderinger, idet værdiansættelsen som udgangspunkt skal lægges til grund af skattemyndighederne, hvis den omregnede kontantværdi højst er 20% lavere eller højere end ejendomsvurderingen ved den nye offentlige vurdering.

Da de nye ejendomsvurderinger forventes at lægge sig tæt op ad den reelle handelsværdi, vil skatte- og afgiftsgrundlaget ved overdragelse af fast ejendom inden for bo- og gaveafgiftskredsen efter

ændringscirkulæret formentlig være markant højere end efter den nuværende 15%-regel, der fortsat er gældende i forhold til seneste offentlige vurdering.

Skatteministeren lægger op til at ændringscirkulæret træder i kraft den 1. juli 2020 og får tilsyneladende alene virkning for overdragelser, hvor der på tidspunktet for overdragelsen af fast ejendom er meddelt ejeren en vurdering af den pågældende ejendom efter den nye ejendomsvurderingslov. Ændringscirkulæret forholder sig ikke til hvad der gælder ved overdragelse af fast ejendom efter ændringscirkulærets ikrafttræden, men inden der foreligger en ny vurdering efter den nye ejendomsvurderingslov. Det er muligt, at dette afklares ved høringen.

Personer, der står over for generationsskifte af fast ejendom, bør derfor overveje, hvorvidt det vil være fordelagtigt at gennemføre generationsskiftet nu, da det forekommer usikkert, om man efter ændringscirkulærets ikrafttræden den 1. juli 2020 vil kunne støtte ret på den nuværende 15%-regel i tilfælde af, at de nye ejendomsvurderinger ikke er kommet.

Hos DLA Piper har vi mange års erfaring med generationsskifter og ejendomsoverdragelser mellem forældre og børn. Du er velkommen til at kontakte os for en uforpligtende dialog om generationsskifte eller en påtænkt ejendomsoverdragelse.

Fagområder Skatteret
