



Ejendomsværdi af erhvervsejendomme foreslås afskaffet



Artur Bugsgang
Partner



Jess Thiersen
Partner



Claus Holberg
Partner

Regeringen har fremsat lovforslag L 107 om bl.a. afskaffelse af ejendomsværdien for erhvervsejendomme fra 2021. Dette omfatter også ejendomme ejet af andelsboligforeninger. Herefter vil alene grundværdien blive vurderet for erhvervsejendomme.

Forslaget kan have betydelige konsekvenser for overdragelser mellem forældre og børn, jf. nedenfor.

Forslaget er en følge af vanskelighederne ved at vurdere erhvervsejendomme efter praktiske, generelle vurderingsprincipper, da kun få erhvervsejendomme er sammenlignelige (i modsætning til f.eks. ejerboliger). Ejendomsværdien på erhvervsejendomme anvendes alene som indirekte beskatningsgrundlag i forbindelse med den løbende ejendomsbeskatning. Da dækningsafgiften foreslås omlagt til at blive beregnet af grundværdien, bliver det i praksis overflødig at ansætte en ejendomsværdi for erhvervsejendomme.

Ejendomsværdien anvendes imidlertid også til værdiansættelse ved overdragelser af ejendomme mellem forældre og børn og ved dødsbobehandling.

Efter gældende regler kan en personligt ejet ejendom – ejerbolig eller erhvervsejendom – overdrages fra forældre til børn til en værdi, der ligger inden for spændet +/- 15 pct. fra den senest offentlige ejendomsvurdering. Denne regel vil blive ændret til -20 pct. fra ejendomsvurderingen, når de nye ejendomsvurderinger foreligger.

Da der imidlertid ikke længere skal fastsættes en ejendomsværdi for erhvervsjendomme, vil den eksisterende +/- 15 pct.-regel og den ny -20 pct.regel fremover ikke kunne anvendes ved overdragelse af erhvervsjendomme fra forældre til børn. Ejendommens værdi i overdragelsesaftalen skal derfor fastsættes som ejendommens markedsværdi (svarende til værdien ved salg til uafhængig tredje-mand). Hvis man står over for et generationsskifte, bør det overvejes, om en evt. erhvervsjendom skal overdrages allerede nu, mens +/- 15 pct.-regelen fortsat gælder.

Loven skal have virkning fra 1. januar 2021.

Fagområder Skat
