



# Ny afgørelse om 15 % - reglen ved familieoverdragelse af fast ejendom



Peter Rønnow  
Partner



Lars Hjortshøj Nielsen  
Partner



Jan Østergaard  
Partner



Søren Dejnbjerg Jensen  
Advokatfuldmægtig

Ifølge 15 %-reglen kan såkaldte familieoverdragelser (i levende live og ved arv) af fast ejendom som udgangspunkt ske til en pris, som fraviger den offentlige ejendomsvurdering med op til +/- 15 %, uden at denne pris efterprøves ved skatte- og afgiftsberegningen. I en kendelse fra 2016 om overdragelse af en ejendom fra et dødsbo slog Højesteret fast, at 15 %-reglen ikke finder anvendelse, hvis der foreligger "særlige omstændigheder".

"Særlige omstændigheder" har netop været genstand for prøvelse i Højesterets kendelse af 26. april 2021. Sagen angår et arveudlæg af en ejerandel på 50 % af en udlejningsejendom. Dødsboet havde udlagt ejerandelen til ca. 9,6 mio. kr. i overensstemmelse med 15 %-reglen, svarende til en værdi af hele ejendommen på ca. 19,2 mio. kr. Skattestyrelsen gjorde gældende, at ejendommen havde en værdi på ca. 31 mio., og at der forelå "særlige omstændigheder", hvorfor der efter Skattestyrelsens opfattelse, burde foretages en sagkyndig vurdering af ejendommen til brug for anvendelse ved skatte- og afgiftsberegningen. Til støtte for, at der forelå "særlige omstændigheder", fremlagde Skattestyrelsen priser på solgte ejendomme i samme geografiske område og oplysninger om beregnet afkastprocent.

Højesteret afsagde kendelse om, at Skattestyrelsens anmodning om sagkyndig vurdering ikke skulle tages til følge. At en udlejningsejendom som følge af generelle prisstigninger må antages at være steget i værdi i forhold til den seneste offentlige vurdering, kan ikke i sig selv udgøre "særlige omstændigheder", der kan begrunde udmelding af sagkyndig vurdering. Højesteret fandt under hensyn dertil, at hverken de oplysninger, som Skattestyrelsen havde fremlagt om priser på solgte udlejningsejendomme i samme geografiske område eller oplysninger om beregnet afkastprocent, kunne begrunde, at der forelå sådanne "særlige omstændigheder", der kan begrunde fravigelse af udgangspunktet om anvendelse af 15 %-reglen. Det offentlige må bære risikoen for, at den offentlige ejendomsvurdering er for lav i forhold til den almindelige prisudvikling på markedet for udlejningsejendomme i området. Højesteret udtalte således, at der ikke er "... oplyst særlige, konkrete forhold vedrørende denne ejendom, som kan begrunde udmelding af sagkyndig vurdering."

Der verserer en række sager ved domstolene om selvsamme emne, ligesom Skattestyrelsen sidste sommer har afsluttet høringen vedrørende et styresignal, der skal afklare, hvornår der foreligger "særlige omstændigheder". Kendelsen bidrager i væsentlig grad til en afklaring af, hvornår der foreligger "særlige omstændigheder", men det må forventes, at der inden for den kommende tid, vil ske yderligere afklaring af, hvornår 15 %-reglen kan anvendes.