

Ny højesteretskendelse: Myndighederne bærer risikoen for lave offentlige ejendomsvurderinger ved brug af +/- 15%-reglen

I 2016 slog Højesteret fast, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse +/- 15% af den seneste offentlige ejendomsvurdering ved overdragelse af fast ejendom mellem nærtstående, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

Siden Højesterets kendelse i 2016 har der hersket usikkerhed om, hvad der udgør en sådan særlig omstændighed. Ved kendelse af 26. april 2021 har Højesteret præciseret: Det er det offentlige (dvs. myndighederne, herunder Skattestyrelsen), der bærer risikoen for, hvis den offentlige ejendomsvurdering er for lav.

Læs mere om kendelsen fra 2016 her



+/- 15 %-reglen

Efter den såkaldte +/- 15%-regel i Værdiansættelsescirkulæret fra 1982 er det muligt at overdrage fast ejendom mellem nærtstående til en overdragelsessum, som er +/- 15% af den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Ved Højesterets kendelse i 2016 (U 2016.2126 H) blev det fastslået, at +/- 15%-reglen kan tilsidesættes af skattemyndighederne, hvis der konkret foreligger særlige omstændigheder.

Kendelsen har skabt tvivl om, hvornår sådanne omstændigheder foreligger.

Højesteret kendelse af 26. april 2021

Skattestyrelsen har i en årrække haft en udvidet praksis for, hvornår der foreligger særlige omstændigheder. Bevæggrunden herfor er, at de offentlige ejendomsvurderinger har ligget stille i op mod et årti, hvilket har medført en stærkt forøget risiko for, at vurderingerne er utidssvarende.

I den konkrete sag for Højesteret havde Skattestyrelsen af denne grund anmodet skifteretten om at udmelde en sagkyndig til at vurdere skatteyderens ejendom, idet styrelsen mente, at skatteydernes værdiansættelse til 15% under den seneste offentlige ejendomsvurdering ikke svarede til den reelle handelsværdi.

Skattestyrelsen henviste i den forbindelse til, at ejendomme, der efter styrelsens opfattelse var sammenlignelige, var solgt til priser væsentligt over den offentlige vurdering, samt at den beregnede afkastprocent for ejendommen var høj og dermed tydede på, at ejendommen var væsentligt mere værd end den offentlige ejendomsvurdering.

Højesteret slog fast, at Værdiansættelsescirkulæret bygger på en forudsætning om, at det offentlige er nærmest til at bære risikoen, hvis den offentlige ejendomsvurdering er for lav.

Dette gælder efter Højesterets opfattelse også, hvor de offentlige ejendomsvurderinger gennem en længere periode ikke er blevet ajourført, hvilket ikke i sig selv udgør en særlig omstændighed, der kan begrunde fravigelse af udgangspunktet om anvendelse af +/- 15%-reglen.

Højesteret bemærkede desuden, at både den i sagen fremlagte prisstatistik og den beregnede afkastprocent reelt var udtryk for et synspunkt om, at den offentlige ejendomsvurdering var for lav i forhold til den almindelige prisudvikling på markedet for udlejningsejendomme i området - dette må det offentlige som nævnt bære risikoen for.

Det må antages, at Højesterets nye kendelse får stor betydning for verserende sager, der angår såkaldte særlige omstændigheder og for praksis fremover.

Hvad betyder Højesterets kendelse for dig?

Er du i tvivl om, hvordan du skal forholde dig til værdiansættelse af din ejendom i forbindelse med overdragelse til en person i den nære familiekreds?

Eller har du modtaget en afgørelse fra Skattestyrelsen med en tilsidesættelse af din værdiansættelse af ejendommen?

Så er du velkommen til at kontakte partner, advokat (H) Robert Mikelsons eller partner Niels Gade-Jacobsen, som begge er tilknyttet NJORDs afdeling for Skat & Moms. NJORD Skat & Moms rådgiver dagligt private og erhvervsdrivende inden for skatte- og afgiftsområdet.



ROBERT MIKELSONS
ADVOKAT (H), PARTNER

(+45) 77 40 10 30
ROM@NJORDLAW.COM