

# 15%-reglen ved familieoverdragelser - sidste chance!

Skatteministeriet har udsendt et nyt cirkulære, der ændrer på reglerne ved handel med ejendom i familiehandler. Forældre vil således kunne overdrage fast ejendom til deres børn til +/- 20% af de nye ejendomsvurderinger, såfremt handler er foretaget, efter de nye ejendomsvurderinger er modtaget. Ændringen betyder, at man fremover får en mindre økonomisk fordel ved familieoverdragelser, da det forventes, at ejendomsvurderingerne vil stige mærkbart.

## 15%-REGLEN ÆNDRES TIL 20%

Det nye værdiansættelsescirkulære fastslår, at skattemyndighederne er forpligtede til at acceptere prisen på fast ejendom i familiehandler, såfremt denne ligger inden for +/-20% af de nye offentlige ejendomsvurderinger.

15%-reglen ændres således til en 20%-regel.

Da de nye ejendomsvurderinger forventes at lægge sig tæt op ad den reelle handelsværdi, forventes det således, at det nye grundlag for at overdrage fast ejendom mellem familiemedlemmer vil blive markant højere end efter den nugældende 15%-regel. Selvom %-satsen stiger fra 15% til 20% forventes ændringen samlet set at gøre det dyrere at overdrage fast ejendom indenfor familien.

## ”SÆRLIGE OMSTÆNDIGHEDER”

Desuden fremgår det nu direkte af cirkulæret, at der kan gøres undtagelse fra 15%-reglen, og at den nye 20%-regel skal kunne fraviges, hvis der foreligger ”særlige omstændigheder”.

En række nye afgørelser fra skatterådet er med til at klassificere de ”særlige omstændigheder”. Især den tidsmæssige sammenhæng mellem sælgers køb og afståelse af ejendom, belåning hos nært familiemedlem samt arve- og gaveretlige dispositioner overfor f.eks. andre børn end køber er aspekter, der bliver lagt vægt på.

Højesterets kendelse af 26. april 2021 slår fast, at Værdiansættelsescirkulæret bygger på en forudsætning om, at skattemyndighederne er nærmest til at bære risikoen for, hvis den offentlige ejendomsvurdering er for lav. Højesteret fastslår hermed, at skattemyndighederne ikke kan fremprovokere en særlig omstændighed ved at anmode om værdiansættelse fra en sagkyndig.

## HVORNÅR får de nye REGLER betydning?

De nye regler får først betydning for overdragelser, hvor der på tidspunktet for overdragelsen er meddelt ejeren ny offentlig ejendomsvurdering. Er boligen endnu ikke vurderet efter det nye system, gælder 15%-reglen således fortsat.

Udsendelse af de første 50.000 nye ejendomsvurderinger påbegyndtes i slutningen af oktober 2021 og er blevet udsendt inden årsskiftet.

I foråret 2022 sendes vurderinger ud til yderligere ca. 100.000 parcel- og rækkehuse, og i andet halvår 2022 begynder Vurderingsstyrelsen at sagsbehandle de ca. 700.000 vurderinger af de resterende parcel- og rækkehuse, hvorefter de sendes ud.

15%-reglen fra det tidligere værdiansættelsescirkulære kan fortsat anvendes, når en overdragelse er baseret på en offentlig vurdering, der ikke udspringer af den nye Ejendomsvurderingslov.

## NJORD ANBEFALER

Alle der overvejer et generationsskifte af fast ejendom, bør kraftigt overveje, om det vil være fordelagtigt at overdrage ejendommene inden de nye offentlige ejendomsvurderinger sendes ud. Vi forventer, at de nye ejendomsvurderinger vil stige i en sådan grad, at den økonomiske fordel ved at foretage et generationsskifte vil blive mindre. Dette taler for at overveje et fremrykket generationsskifte.

NJORDs team inden for fast ejendom har stor erfaring med overdragelse af fast ejendom og kan rådgive om mulighederne for at foretage et generationsskifte inden de nye ejendomsvurderingers udsendelse. Du er altid velkommen til at kontakte vores advokater på telefon eller e-mail.



**BETTINA ERRINGSØ**  
ADVOKAT (L), PARTNER  
(+45) 77 40 10 37  
BER@NJORDLAW.COM



**CHRISTIAN SCHWARZ-  
HANSEN**  
ADVOKAT, PARTNER  
(+45) 77 40 11 47  
CSH@NJORDLAW.COM