

Højesteret: 15 %-reglen gælder ikke for næringsejendomme

Højesteret har for nylig afgjort, at gaveafgiften ved overdragelse af næringsejendomme som led i et generationsskifte ikke kunne beregnes efter +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret. Afgiften skulle derfor opgøres ud fra ejendommens handelsværdi.



Sagen kort

Et ægtepar, der var næringsdrivende med udlejning af og handel med fast ejendom, overdrog en del af deres virksomhed til deres fem sønner som led i et generationsskifte. På tidspunktet for overdragelsen havde ægteparret en omfattende ejendomsportefølje med et betydeligt antal ejendomme, som efter deres offentlige ejendomsvurderinger havde en samlet værdi på ca. 1,059 mia. kr.

Med henvisning til værdiansættelsescirkulærets +/- 15 %-regel overdrog ægteparret ejendommene som en gave til deres børn med en opgjort værdi på cirka 900 mio. kr., svarende til den offentlige ejendomsvurdering fratrukket 15 % som grundlag for gaveafgiften.

Skattestyrelsen afviste den opgjorte værdi i aveanmeldelsen til myndigheder, fordi de mener, at cirkulæret ikke gælder for næringsejendomme. Værdien skulle i stedet opgøres efter ejendommens handelsværdi, der ifølge skattemyndighederne kunne opgøres til ca. 1,54 mia. kr.

Sagen blev indbragt for domstolene, hvor Højesteret skulle tage stilling til, om ægteparret var berettiget til at opgøre ejendommens værdi efter værdiansættelsescirkulæret, eller om værdien i stedet skulle opgøres til ejendommens handelsværdi.

Højesteret udtalte, at +/- 15 %-reglen må antages at have til formål at sikre forudsigelighed og tryghed ved overdragelse af fast ejendom inden for familien. På den måde skal hverken gavegiveren eller gavemodtageren bære risikoen for den usikkerhed, der er forbundet med, at den offentlige ejendomsvurdering ikke er i overensstemmelse med ejendommens aktuelle handelsværdi. Højesteret vurderede, at næringsejendomme, som købes for at opnå en fortjeneste ved videresalg, ikke bør være omfattet af +/- 15 %-reglen, da det ville være i strid med formålet for reglen.

Højesteret bemærkede i øvrigt, at næringsejendomme ikke er udtrykkeligt nævnt som omfattet af +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret, der primært fokuserer på værdiansættelsen af ejendomme, der er omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven, hvilket næringsejendomme ikke er.

Højesteret konkluderede derfor, at +/- 15 %-reglen ikke gælder for næringsejendomme. Ved gaveoverdragelse af sådanne ejendomme skal værdien derfor fastsættes til handelsværdier for at beregne den korrekte gaveafgift.

Har du spørgsmål?

Hos NJORD Law firm er vi specialister inden for blandt andet skat og fast ejendom, og vi står altid til rådighed, hvis du har spørgsmål til eller brug for rådgivning i forbindelse familieoverdragelse af fast ejendom.



KASPAR BASTIAN
ADVOKAT (H), PARTNER

(+45) 77 40 10 19
KAB@NJORDLAW.COM