

Ændring af 15%-reglen for familieoverdragelser mindsker økonomisk fordel

Skatteministeriet lægger op til en væsentlig ændring af den såkaldte 15%-regel ved familieoverdragelser. Forældre vil således kunne overdrage fast ejendom til deres børn til +/- 20% af den seneste offentlige ejendomsvurdering efter den 1. juli 2020. 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%

Den 5. maj 2020 sendte Skatteministeren udkast til cirkulære om ændring af værdiansættelsescirkulæret fra 1982 i høring. I cirkulæret lægger Skatteministeren op til at ændre den nugældende 15%-regel, som foreskriver, at fast ejendom kan overdrages til en værdi, som ligger indenfor niveauet +/- 15% af den seneste offentlige ejendomsvurdering.

15%-reglen foreslås ændret 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 mener Skattestyrelsen at den nye 20%-regel skal kunne fraviges, hvis der foreligger ”særlige omstændigheder”, hvilket svarer til et princip, der blev fastslået af Højesteret i 2016. I Skattestyrelsens udkast til nyt styresignal er det nærmere beskrevet hvornår der foreligger sådanne særlige omstændigheder, dvs. hvornår skattemyndighederne ikke skal være bundet af en værdiansættelse foretaget efter den kommende 20%-regel.

Hvornår træder reglerne i kraft?

Vedtages de foreslåede ændringer, forventes disse at træde i kraft allerede den 1. juli 2020.

De nye regler ventes kun at få betydning for overdragelser, hvor der på tidspunktet for overdragelsen er foretaget en vurdering efter den nye ejendomsvurderingslov.

Det er fortsat uvist, hvad der efter 1. juli 2020 vil gælde for overdragelser som ikke er blevet vurderet efter den nye vurderingslov. Man vil dog næppe kunne støtte ret på 1982- cirkulæret. En afklaring på dette afventer den endelige vedtagelse.

NJORD anbefaler

Alle der overvejer et generationsskifte af fast ejendom, bør kraftigt overveje, om det vil være fordelagtigt at overdrage ejendommene efter de gamle regler inden 1. juli 2020. Først og fremmest forventer vi, at de nye offentlige ejendomsvurderinger vil stige i en sådan grad, at den økonomiske fordel ved at foretage et generationsskifte vil blive mindre. Derudover er det uafklaret, hvad der kommer til at gælde for overdragelser uden en ny ejendomsvurdering, medfører. Den usikkerhed taler også 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 reglers mulige ikrafttrædelse den 1. juli 2020. 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