

# Husk særlige omstændigheder ved familieoverdragelse

Når du overdrager en ejendom til nærtstående familiemedlemmer, kan du efter et særligt sæt regler overdrage ejendommen til en sum, der afviger fra markedsprisen. Overvejer du en såkaldt familieoverdragelse, skal du dog være opmærksom på, om der er særlige omstændigheder, som gør, at reglerne alligevel ikke kan bruges.

Ifølge de nuværende skatteregler er det muligt at overdrage ejendomme mellem nærtstående til en værdi, der svarer til ejendommens offentlige vurdering +/- 15 % eller +/- 20 %, hvis du har modtaget din nye vurdering for 2020. Hvis man fx ønsker at overdrage sit sommerhus til næste generation i familien, er disse regler særligt fordelagtige.

Reglerne gælder dog ikke, hvis der er særlige omstændigheder ved overdragelsen. Der findes ingen udtømmende liste over, hvad der udgør særlige omstændigheder, men skattemyndighederne har i en række sager taget stilling til, hvordan det skal forstås.

Er belåningsgraden på ejendom for eksempel betydelig højere end overdragelsessummen, kan det i nogle tilfælde udgøre særlige omstændigheder, hvorimod det ikke er en særlig omstændighed, at ejendommens offentlige vurdering væsentligt afviger fra ejendommens handelspris.

I tilfælde hvor ejendommen er blevet overdraget efter reglerne, selvom der foreligger særlige omstændigheder, vil der kunne blive opkrævet gaveafgift af den værdimæssige forskel mellem den faktiske overdragelsessum og den af skattemyndighederne ansatte værdi.

For at undgå u hensigtsmæssige konsekvenser anbefaler vi i NJORD Law Firm, at du altid får juridisk hjælp, når du overdrager din ejendom til nærtstående. Det kan blandt andet være relevant at indsætte et skatteforbehold i aftalen for at sikre sig imod utilsigtede skattemæssige konsekvenser.

I nogle tilfælde vil det også være relevant at overveje at kombinere overdragelsen med en gaveanmeldelse, hvorved skattemyndighederne reelt skal forholde sig til værdiansættelsen inden for seks måneder. Denne metode kan anvendes til, at parterne relativt hurtigt får afklaret, om skattemyndighederne har bemærkninger til værdiansættelsen i en familieoverdragelse.

Overvejer du en familieoverdragelse, eller har du spørgsmål, har vi i NJORD Law Firm et team af juridiske eksperter, der er klar til at assistere og give dig den nødvendige vejledning.



**BETTINA ERRINGSØ**  
ADVOKAT (L), PARTNER

(+45) 77 40 10 37  
BER@NJORDLAW.COM



**SEBASTIAN BRETH ARNBERG**  
ADVOKAT

(+45) 77 40 11 30  
SBA@NJORDLAW.COM