

Skatteministeriet
Den

J.nr. 99/05-7010-00157

Spørgsmål 88

Til

Folketingets Skatteudvalg

Hermed fremsendes svar på spørgsmål nr. 88 af 18. april 2005.
(Alm. del).

Kristian Jensen

/Carsten Vesterø Jensen

Spørgsmål 88:

”Kan ministeren bekræfte, at det er en konsekvens af de stigende ejendomsvurderinger af erhvervsejendomme, at de nye vurderinger skal bruges ved overdragelse af ejendomme mellem nærtstående, såvel nærtbeslægtede (f.eks. forældre og børn) og finansielt forbundne (f.eks. koncernforbundne selskaber og aktionær og selskab)?”

Svar:

Jeg kan ikke bekræfte, at det er en konsekvens af de stigende ejendomsvurderinger, at de ny vurderinger skal bruges ved overdragelse af ejendomme mellem nærtbeslægtede eller finansielt forbundne parter. Det er derimod en konsekvens af de retningslinjer, der er fastsat i værdiansættelsescirkulærerne fra henholdsvis 1982 og fra 2000.

Ved overdragelse af fast ejendom mellem nærtbeslægtede, der tilhører gaveafgiftskredsen, dvs. f.eks. forældre og børn, kan parterne almindeligvis anvende den såkaldte 15 pct.-regel ved værdiansættelsen af ejendommen. Reglen fremgår af punkt 6 i Skattedepartementets cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 (værdiansættelsescirkulæret), som anvendes ved overdragelser, der sker ved arv, eller som indeholder et gavelement.

15 pct.-reglen indebærer, at skattemyndighederne normalt vil acceptere den aftalte overdragelsessum, hvis overdragelsessummen omregnet til kontantværdi ikke afviger mere end 15 pct. fra kontantejendomsværdien ved den senest bekendtgjorte offentlige vurdering eller årsregulering m.v. Reglen kan dog ikke anvendes, hvis ejendommen, f.eks. en ejerlejlighed, ved seneste vurdering er blevet ansat som en udlejet ejerlejlighed under hensyn til lejelovgivningens huslejerestriktioner.

Ved anvendelse af 15 pct.-reglen lægges den senest bekendtgjorte vurdering m.v. til grund, uanset om kontantejendomsværdien er steget eller faldet i forhold til kontantejendomsværdien ved den forrige vurdering.

For finansielt forbundne parter, der ikke er nærtbeslægtede, kan værdiansættelsen ikke ske efter retningslinjerne i værdiansættelsescirkulæret fra 1982. Parterne skal i stedet følge retningslinjerne i Told- og Skattestyrelsens cirkulære nr. 2000-05 af 15. marts 2000, hvorefter det er den senest offentliggjorte ejendomsvurdering (uden en margin på 15 pct.), der som udgangspunkt kan anses for udtryk for ejendommens handelsværdi.

