

Ny praksis fra Højesteret om rækkevidden af 15 %-reglen

Højesteret har med en ny kendelse slået fast, at SKAT skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 %-reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Dermed har Højesteret taget stilling til rækkevidden af 15 %-reglen ved udlæg af fast ejendom fra dødsboer til arvinger og tilføjet en væsentlig undtagelse til praksis om værdiansættelse af fast ejendom.

Det følger af 15 %-reglen, at fast ejendom kan værdiansættes til et beløb svarende til den seneste offentlige vurdering +/- 15 %. Det er en forudsætning for at anvende reglen, at parterne ikke kender handelsværdien af ejendommen, og at der ikke er indtruffet væsentlige faktiske eller retlige ændringer siden sidste offentlige vurdering.

Skævdeling af arv mellem flere arvinger

I den konkrete sag var der tale om et dødsbo og to arvinger – en bror og en søster. I boet var der to faste ejendomme, og broderen ønskede at anvende 15 %-reglen ved boets udlæg af ejendommene til ham. I forbindelse med udlægget havde broderen givet delvist arveafkald til fordel for søsteren, som modtog et kontant beløb, inden boet i øvrigt blev delt mellem dem.

Umiddelbart efter arveudlodningen belånte broderen ejendommene i et omfang, der indikerede, at låneinstitutterne havde vurderet ejendommene til et væsentligt højere beløb.

Dødsboet og arvingerne gjorde gældende, at der bestod et egentligt retskrav på at få godkendt værdiansættelsen, og at det lå inden for rammerne af retsgrundlaget; Skatteministeriets værdiansættelsescirkulære fra 1982.

SKAT mente ikke, at dødsboet havde krav på at få godkendt værdiansættelsen af de faste ejendomme, selv om den lå inden for 15 %-reglen. Dog mente SKAT, at der under alle omstændigheder kunne kræves en sagkyndig vurdering af ejendommene.

SKAT fik medhold i tre instanser

SKAT fik medhold i både Skifteretten, Landsretten og Højesteret.

Højesteret gav ikke boet medhold i, at der bestod et retskrav på at få godkendt værdiansættelsen med den begrundelse, at det følger af cirkulæret, at bestemmelserne alene er vejledende.

Højesteret kom endvidere frem til, at der forelå særlige omstændigheder, og at SKATs anmodning om, at de pågældende ejendomme skulle vurderes med henblik på fastsættelse af handelsværdien, skulle imødekommes.

Hvornår foreligger der særlige omstændigheder?

Med kendelsen har Højesteret slået fast, at skævdeling af arv mellem flere arvinger i forbindelse med viden om en højere handelsværdi kan betragtes som særlige omstændigheder, hvorefter 15 %-reglen kan fraviges.

SKAT har hidtil kun i sjældne tilfælde gjort indsigelse mod anvendelse af 15 %-reglen. Kendelsen skaber derfor også usikkerhed om den fremtidige værdiansættelse i dødsboer, og det må forventes, at SKAT vil forsøge at få afgrænset, hvad der menes med "særlige omstændigheder".

Indtil der forelægger en tolkning af begrebet "særlige omstændigheder", er du velkommen til at kontakte advokat og partner Robert Mikelsons på rom@njordlaw.com eller tlf. 77 40 10 30 for en vurdering med udgangspunkt i din sag.