

Hvad betyder de foreløbige ejendomsvurderinger for din familieoverdragelse?

Skattemyndighederne er ikke klar med de ejendomsvurderinger for 2022, der skulle danne grundlaget for boligskatten i 2024. Derfor betaler boligejere i første omgang boligskat af en foreløbig vurdering. Den foreløbige vurdering har dog ingen betydning for familieoverdragelser, der i stedet skal se ned i, om de har modtaget deres 2020-vurdering endnu eller ej.

Ud fra en række særregler er det muligt at overdrage fast ejendom mellem familiemedlemmer til en fordelagtig pris. Helt kort indebærer reglerne, at fast ejendom, der overdrages mellem nærtstående, kan foretages ud fra ejendommens seneste offentlige vurdering +/- 15 % i stedet for handelsværdien. Da de offentlige vurderinger oftest lå langt under handelspriserne, er det et fordelagtigt udgangspunkt for mange boligejere, der ønsker at overdrage deres ejendom til den næste generation.

Fra 15 %-reglen til 20 %-reglen

I 2021 ændrede Skatteministeriet reglerne, så du ikke længere kan overdrage din ejendom til nærtstående med udgangspunkt i vurderingen +/- 15 %, hvis du har modtaget din 2020-vurdering. I så fald kan du alene overdrage ejendommen med udgangspunkt i 2020-vurderingen +/- 20 %.

Med det nye ejendomsvurderingssystem, der netop sættes i gang med 2020-vurderingerne, vil ejendomsvurderingerne oftest være betydeligt højere end i det gamle system. Det nye ejendomsvurderingssystem baserer sig nemlig på faktiske handelspriser, der er i lokalområdet. Det er altså ikke bare procentsatsen, der ændredes. Der kan derfor være en idé i at få overdraget sin ejendom, inden man modtager sin 2020-vurdering fra skattemyndighederne.

Det betyder de foreløbige Ejendomsvurderinger

Da Skattemyndighederne ikke er klar med ejendomsvurderingerne for 2022, har de udsendt foreløbige vurderinger. De danner grundlaget for boligskatten i 2024, indtil den endelige vurdering foreligger. Disse foreløbige vurderinger udgør ikke en endelig vurdering, der kan tages udgangspunkt i for de særlige regler om overdragelse af fast ejendom til nærtstående.

Det afgørende er i stedet, om du har modtaget din ejendomsvurdering for 2020 eller ej. Hvis du har modtaget din 2020-vurdering, kan du overdrage din ejendom for +/- 20 % af vurderingens pålydende til dine nærtstående. Hvis du endnu ikke har modtaget din 2020-vurdering, kan du overdrage ejendommen til din seneste vurdering +/- 15 %.

Du vil få besked i din digitale post, når Vurderingsstyrelsen behandler din 2020-vurdering.

Er du i tvivl om reglerne?

For at undgå u hensigtsmæssige konsekvenser anbefaler NJORD Law Firm, at du altid inddrager juridisk bistand, 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 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