



Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Att.: skatteminister Peter Christensen
min@skat.dk

14. juni 2011

H.C. Andersens Boulevard 45
1553 København V

Telefon 33 43 70 00
service@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Beslutningsforslag nr. B 140 – forslag til folketingsbeslutningsbeslutning om et enklere grundlag for beskatning af fast ejendom

1. Indledning

Mikkel Dencker (DF) m.fl. har den 30. maj 2011 fremsat beslutningsforslag nr. B 140 – forslag til folketingsbeslutningsbeslutning om et enklere grundlag for beskatning af fast ejendom. Med beslutningsforslaget foreslås det at pålægge regeringen at fremsætte et lovforslag i den kommende folketingssamling om at afskaffe det nuværende offentlige ejendomsvurderingssystem.

Danske Advokater har noteret sig, at det af beslutningsforslaget fremgår – udover at de almindelige vurderinger skal afskaffes – at der dels skal etableres en model for vurdering af *nyopførte ejerboliger* og for vurdering af *erhvervsjendomme*, dels at de kommunale indtægter fra *grundskyld* og *dækningsafgift* skal fastholdes.

Selvom det gældende offentlige ejendomsvurderingssystem ikke har den store betydning for beskatningen af ejerboliger, da grundlaget for den løbende beskatning som altovervejende hovedregel er fastlåst, skal Danske Advokater gøre opmærksom på, at ejendomsvurderingssystemet har betydning for beskatningen af *erhvervsjendomme* m.v.

I forbindelse med visse overdragelser af *ejerboliger* er der også behov for at gøre brug af de vurderinger, som det offentlige ejendomsvurderingssystem fremkommer med. Danske Advokater skal således påpege, at der kan være forbundet nogle uheldige konsekvenser med en fuldstændig afskaffelse af vurderingsloven. Nogle konsekvenser som det fra politisk side er nødvendigt at være opmærksom på og forholde sig til i forbindelse med en sådan eventuel afskaffelse.

2. Værdiansættelsescirkulæret

2.1 Fast ejendom, der overdrages i forbindelse med generationsskifte af personligt drevet virksomhed

Når der gennemføres et generationsskifte af en virksomhed, der er ejet i personligt regi, og hvor virksomheden overdrages helt eller delvist som gave til personer inden for gaveafgiftskredsen, vil man i praksis gøre brug af reglerne i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 (værdiansættelsescirkulæret).



I værdiansættelsescirkulæret punkt 3-16 er der fastsat nærmere regler om, hvordan fast ejendom skal værdiansættes i forbindelse med gaveoverdragelser m.v.

En i praksis meget væsentlig regel er punkt 6 i værdiansættelsescirkulæret, der giver hjemmel til, at parterne i en gaveoverdragelse – det vil sige sælger (gavegiver) og køber (gavemodtager) – kan værdiansætte fast ejendom til et beløb, der højst er 15 pct. højere eller lavere end den seneste bekendtgjorte offentlige ejendomsvurdering, uden at det for parterne udløser utilsigtede skatte- eller afgiftsmæssige konsekvenser. Den mellem parterne fastsatte værdi lægges også til grund i relation til beskatning af ejendomsavance og genvunde afskrivninger.

Reglerne i værdiansættelsescirkulæret medfører, at generationsskifter af personligt ejede virksomheder, hvor der tillige overdrages fast ejendom, kan gennemføres på en smidig og enkel måde, der skaber stor sikkerhed for, at værdiansættelsen ikke efterfølgende bliver anfægtet af skattemyndighederne. Desuden letter 15 pct. reglen også likviditetsbelastningen i forbindelse med generationsskiftet.

Efter Danske Advokaters opfattelse er det meget væsentligt at bibeholde disse enkle og smidige regler om generationsskifte. Som nævnt ovenfor har Danske Advokater noteret sig, at det af beslutningsforslaget fremgår, at der skal etableres en ny model for vurdering af *erhvervsjendomme*. Danske Advokater forudsætter i den forbindelse, at de gældende regler i værdiansættelsescirkulæret punkt 3-16 bibeholdes uændret. Alternativet med individuelle vurderinger foretaget af valuarer eller lignende vil medføre en ikke ubetydelig meromkostning i forbindelse med et generationsskifte. En valuarvurdering vil heller ikke have samme skatte- og afgiftsmæssige sikkerhed som en offentlig vurdering.

2.2 Fast ejendom, der overdrages uden forbindelse med generationsskifte af personligt drevet virksomhed

Hvis den almindelige vurdering af *ejerboliger* afskaffes, skal Danske Advokater opfordre til, at der ved udarbejdelsen af et lovforslag tages udtrykkelig stilling til hvilket afgiftsgrundlag, der kan anvendes ved gaveoverdragelser af ejerboliger inden for gaveafgiftskredsen. En afskaffelse af den offentlige ejendomsvurdering vil i sagens natur medføre, at parterne i eksempelvis en gaveoverdragelse af et familiesommerhus ikke har det samme sikre grundlag, som den offentlige vurdering giver og dermed for at anvende 15 pct. reglen. I mangel af andet grundlag vil parterne i stedet for være henvist til at få en valuarvurdering, der som nævnt ovenfor ikke har den samme skatte- og afgiftsmæssige sikkerhed som en offentlig vurdering.

2.3 Fast ejendom, der overdrages i forbindelse med generationsskifte af virksomhed drevet i selskabsform

Når der gennemføres et generationsskifte af en virksomhed, der er drevet i selskabsform, og hvor selskabet overdrages helt eller delvist som gave til personer inden for gaveafgiftskredsen, vil man i praksis også gøre brug af reglerne i værdiansættelsescirkulæret. Reglerne i værdiansættelsescirkulæret skal her sammenholdes med reglerne om beregning af formueskattekursen.

I værdiansættelsescirkulæret punkt 17 er der fastsat nærmere regler om, hvordan unoterede aktier og anparter skal værdiansættes i forbindelse med gaveoverdragelser m.v.

Punkt 17 i værdiansættelsescirkulæret skal ses i sammenhæng med reglerne om beregning af formueskattekursen. Formueskatten er for længe siden blevet ophævet, men



formueskattekursen anvendes stadig i forbindelse med gaveoverdragelser inden for gaveafgiftskredsen. Der er tale om et godt og funktionelt beregningsprincip, der kan medvirke til en smidig gennemførelse af et generationsskifte. Det er derfor væsentligt, at der fortsat er mulighed for at indregne fast ejendom til en offentlig ejendoms-vurdering, da beregningen af formueskattekursen netop forudsætter en offentlig ejendoms-vurdering.

Som nævnt ovenfor har Danske Advokater noteret sig, at det af beslutningsforslaget fremgår, at der skal etableres en ny model for vurdering af *erhvervsejendomme*. Danske Advokater forudsætter i den forbindelse, at de gældende regler i værdiansættelsescirkulæret punkt 17 og reglerne om beregning af formueskattekursen bibeholdes uændret, således at den værdi, der fremkommer ved den nye model, kan anvendes ved beregningen af formueskattekursen. Alternativet med individuelle vurderinger foretaget af valuarer vil medføre en meromkostning i forbindelse med et generationsskifte. En valuarvurdering vil heller ikke have samme skatte- og afgiftsmæssige sikkerhed som en offentlig vurdering.

For selskaber, der ejer en *ejerbolig*, er det også nødvendigt at finde et anvendeligt indregningsgrundlag for ejendommen, der kan accepteres af skattemyndighederne, hvis den almindelige vurdering af ejerboliger afskaffes. Danske Advokater skal derfor opfordre til, at der ved udarbejdelsen af et lovforslag tages udtrykkelig stilling til hvilket afgiftsgrundlag, der kan anvendes ved gaveoverdragelser af selskaber inden for gaveafgiftskredsen, når selskabet ejer en ejerbolig. Også her forudsætter danske Advokater, at de gældende regler i værdiansættelsescirkulæret punkt 17 og reglerne om beregning af formueskattekursen bibeholdes uændret.

3. Overdragelse af fast ejendom mellem interesseforbundne parter, der ikke er omfattet af værdiansættelsescirkulæret

Det følger af TS-cirkulære 2000-5 og ligningsvejledningen afsnit S.F.2.3.2, at skattemyndighederne ved vurderingen af, om en overdragelse af fast ejendom er sket på armslængdevilkår mellem to interesseforbundne parter, der ikke er omfattet af reglerne i værdiansættelsescirkulæret, som udgangspunkt kan lægge den senest offentliggjorte ejendoms-vurdering til grund som udtryk for ejendommens handelsværdi.

Danske Advokater forudsætter også her, at de gældende regler bibeholdes uændret, således at den værdi, der fremkommer ved den nye model, kan anvendes tilsvarende af parterne som et udtryk for handelsværdien af *erhvervsejendomme*.

Danske Advokater skal gøre opmærksom på, at overdragelse af *ejerboliger* mellem interesseforbundne parter omfattet af TS-cirkulære 2000-5 vil blive mere besværlig, hvis den offentlige ejendoms-vurdering afskaffes. Ved en afskaffelse af den offentlige vurdering vil parterne i mange situationer være nødt til at få foretaget en individuel vurdering, eksempelvis af en valuar. Dette vil medføre meromkostninger i forbindelse med overdragelsen. En sådan vurdering vil heller ikke give samme skatte- og afgiftsmæssige sikkerhed, da den er underlagt skattemyndighedernes prøvelse.

4. Tinglysningsafgift

Efter reglerne i tinglysningsafgiftsloven skal der beregnes såvel fast som variabel tinglysningsafgift ved overdragelse af fast ejendom. Hvis den offentlige ejendoms-værdi er højere end afståelsessummen, skal den variable tinglysningsafgift beregnes på grundlag af den offentlige ejendoms-værdi.

Danske Advokater forudsætter, at der efter beslutningsforslaget fortsat vil være en offentlig ejendomsvurdering for beregning af variabel tinglysningsafgift for *erhvervsejendomme*, hvis afståelsessummen er lavere end den offentlige ejendomsvurdering.

Efter forslaget skal der ikke være en offentlig ejendomsvurdering for *ejerboliger*. Det rejser den problemstilling, om den variable tinglysningsafgift i så fald altid skal beregnes på baggrund af den mellem parterne fastsatte købesum. Der bør tages udtrykkeligt stilling hertil i et eventuelt lovforslag.

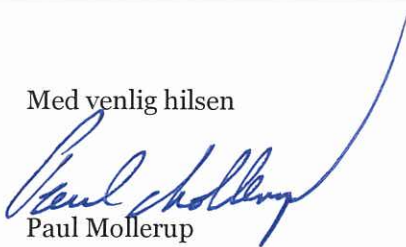
5. Andelsboliger

Danske Advokater skal endvidere påpege, at den offentlige ejendomsvurdering også har betydning for værdiansættelse af andelsboliger, idet andelsboligforeninger oftest anvender den offentlige ejendomsværdi, når ejendommen skal indregnes og værdiansættes i foreningens årsrapport. Konkret har det haft stor betydning som stabiliserende faktor i det aktuelle marked.

---ooOoo---

Kopi af dette brev er sendt til Folketingets Skatteudvalg.

Med venlig hilsen



Paul Møllerup
Adm. direktør
pmo@danskeadvokater.dk