

Bech·Bruun

Skatteforvaltningen
Carina Vinkler

Aarhus 26. maj 2022

Michael Serup
Partner

T +45 72 27 33 02
mcs@bechbruun.com

Sagsnr. MCS /mcs/
Dok.nr. 29731746.1

Udkast til styresignal om ”særlige omstændigheder”

Jeg finder grund til en række kritiske bemærkninger til høringsudkastet til styresignal om ”særlige omstændigheder” som undtagelsesområde til +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret.

Først og fremmest vil et styresignal med det påtænkte indhold i alt væsentligt svigte opgaven med at sikre tryghed og forudberegnelighed i relation til +/- 15 %-reglen.

En række skatteministre har igennem en meget lang årrække understreget, at der skal være tryghed og forudberegnelig ved overdragelse af fast ejendom indenfor familien, jf. senest følgende ministersvar fra 18. maj 2018:

”Der skal være tryghed og forudberegnelighed ved overdragelse af fast ejendom indenfor familien. Samtidig skal den enkelte boligejer ikke bære risikoen for den usikkerhed, der er forbundet med vurderingen, hvilket netop er formålet med +/- 15 pct.-reglen i værdiansættelsescirkulæret. Det hensyn mener jeg også fortsat er varetaget med reglerne i cirkulæret, der i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger og indførelsen af et forsigtighedsprincip vil blive ændret til +/- 20 pct.”

Det foreliggende udkast til styresignal er på mere end 22 sider og indeholder en lang række af ”holdepunkter” og dertil væsentlige skønskomponenter baseret på tidsafstand og prisforskel og skaber derfor udelukkende utryghed og fravær af forudberegnelighed.

Det er uforståeligt, at Skat har evnet at udarbejde udkast til et styresignal, der efter sit formål skal skabe klarhed og retssikkerhed, uden overhovedet at inddrage den politisk definerede ramme.

Alene derfor er udkastet uacceptabelt.

I tilknytning hertil må det fremhæves, at Højesteret i SKM 2021.267 rent faktisk valgte at citere det nævnte ministersvar fra 18. maj 2018. Dette indebærer, at Højesteret har anset ministersvaret som en juridisk ramme for den praksis, der kan administreres indenfor. Udkastet til styresignal går langt udenfor denne juridiske ramme og er dermed uforenelig med Højesterets afgørelse. Dette er åbenlyst problematisk.

Det ligger fast, at +/- 15 %-reglen i udgangspunktet rummer et retskrav. Dette indebærer, at undtagelser fra +/- 15 %-reglen skal være præcise og afgrænsede – ellers undermineres retskravet, så det reelt ophører med at eksistere. Med det foreliggende udkast til styresignal er det ikke muligt at identificere et retskrav; enhver situation kan udsættes for betragtninger om særlige omstændigheder, og dermed vil retskravet ophøre med at eksistere.

Det legitime undtagelsesområde fra et retskrav er tilfælde, hvor den faktiske aktuelle handelsværdi er kendt. Dette er kun tilfældet, hvor den pågældende ejendom har været købt fra tredjemand kort tid forud for familieoverdragelsen. I dette tilfælde bør man naturligvis ikke kunne påberåbe sig en misvisende offentlig ejendomsværdi.

I alle andre tilfælde, hvor der altså ikke foreligger en faktisk aktuel handelsværdi, vil det være nødvendigt at skønne, og det er hér, at +/- 15 %-reglen har sin "raison d'être", fordi det offentlige skal bære risikoen for, at den offentlige ejendomsværdi ikke er retvisende.

Det er derfor uacceptabelt, når udkastet til styresignal lægger op til, at det alligevel er borgeren, der skal bære risikoen, blot fordi der foreligger mere eller mindre valide skøn i form af ejendomsmæglervurderinger, uforbindende udbud eller tilbud, realkreditvurderinger og revisorvurderinger i regnskaber. Sådanne skøn er ikke udtryk for, at den faktiske aktuelle handelsværdi er kendt, og er ikke per definition bedre end den offentlige ejendomsværdi, der forudsættes at hvile på et validt datagrundlag.

Og denne lange række af "holdepunkter" har ingen som helst støtte i Højesterets praksis. Tværtimod hviler holdepunkterne på præmisser (statistikker og prisudvikling), som Højesteret med SKM 2021.267 netop har afvist.

Styresignalet bør derfor begrænse sig til tilfælde, hvor den faktiske aktuelle handelsværdi er kendt, og hvor det derfor er velbegrundet, at det offentlige ikke skal bære risikoen for rigtigheden af den offentlige ejendomsvurdering.

Ejendomsvurderingsloven er baseret på et grundprincip om periodiske ejendomsvurderinger med toårige intervaller. Dette indebærer, at der hvert andet år foretages en periodisk ejendomsvurdering, som det offentlige, og ikke borgeren, skal bære risikoen for. Den nødvendige konsekvens må være, at tredjemandshandler, der ligger forud for seneste offentlige vurderingstermin, ikke kan anses som en særlig omstændighed. I modsat fald bliver det jo borgeren, der kommer til at bære risikoen for den misvisende ejendomsvurdering.

Det eneste legitime område for "særlige omstændigheder" som undtagelse fra +/- 15 %-reglen er derfor, hvis der efter den seneste offentlige ejendomsvurdering er gennemført en faktisk handel vedrørende den pågældende ejendom enten ved køb fra tredjemand eller på anden måde, så den faktiske aktuelle handelsværdi er kendt.

Enhver udvidelse af dette område vil være i strid med 15 %-reglens formål og grundtanke og vil være en glidebane, der vil føre til aflivning af reglen og dermed en væsentlig forringelse af retssikkerheden for borgerne.

Jeg henstiller af de nævnte grunde, at udkastet til styresignal væsentligt omskrives, forkortes og forenkles, så det skaber tryghed og forudberegnelig.

Med venlig hilsen

Michael Serup