



Udkast til styresignal vedrørende 15 pct.-reglen, særligt hvornår der foreligger særlige omstændigheder

Generelle bemærkninger

Finans Danmark takker for muligheden for at afgive høringssvar. En skattemæssig tilsidesættelse af en værdiansættelse medfører usikkerhed og andre negative følgevirkninger for de involverede skatteydere. Finans Danmark lægger derfor vægt på, at styresignalet bidrager til at skabe større klarhed om reglerne for, hvornår der kan foreligge særlige omstændigheder, hvor værdiansættelser tilsidesættes. Det er endvidere afgørende, at styresignalet konsistent er baseret på de relevante afgørelser.

Specifikke bemærkninger

Finans Danmark har specifikke bemærkninger til formuleringer og indhold i nedennævnte fire afsnit.

Afsnit 1. (Indledning):

Skattestyrelsen anfører i afsnit 1 (Indledning), at styresignalet ikke omfatter næringsejendomme. Herved ser Skattestyrelsen bort fra, at Landskatteretten i SKM2022.157.LSR har afgjort en sag med det modsatte resultat. Skattestyrelsen refererer under praksis en skatterådsafgørelse fra 2018 og dermed en afgørelse med lavere retskildeværdi, uden at medtage den nye landskatteretskendelse. Det vurderes, at det ikke er retvisende at fremstille praksis sådan, uagtet at Skatteministeriet har indbragt landskatterettens kendelse for domstolene.

Finans Danmark foreslår derfor, at styresignalet beskriver den nævnte afgørelse fra Landskatteretten, og at styresignalet ændres til at omfatte næringsejendomme.

Afsnit 4.3.2:

Angående salgsforhandlinger m.v., herunder udbud og købstilbud, i afsnit 4.3.2 er det anført: *"Det er tilfældet, hvis fx afdøde eller arvinger i et dødsbo forud for dødsfaldet eller i forbindelse med bobehandlingen har indgået i forhandlinger*

Høringssvar

1. juni 2022

Dok: FIDA-931287038-795101-v1

Kontakt Peter Schultz-Møller

omkring salg af en ejendom. Tilsvarende gælder, hvis der har været salgsforhandlinger forud for en gaveoverdragelse."

Det bemærkes hertil, at afdødes salgsforhandlinger eller kendskab til en eventuel vurdering ikke nødvendigvis er kommet til arvingerne kundskab. Finans Danmark vurderer, at det med fordel kan præciseres som et krav til, at der foreligger særlige omstændigheder, at det kan påvises, at arvinger har indgået i forhandlinger. Endvidere, at det er en indgåelse i forhandlinger, som har medført, at der er fremkommet en egentlig og valid vurdering af en potentiel salgssum for ejendommen.

Afsnit 4.3.8:

Angående tab på ejendomme i afsnit 4.3.8 er det anført: "*I forlængelse heraf bemærkes, at netop for investerings- eller erhvervsejendomme vil anvendelsen af 15 pct.-reglen ofte kunne betyde, at der realiseres et tab ved overdragelsen af ejendommen, som kan fradrages i øvrige avancer ved salg af ejendomme.*

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at 15 pct.-reglen ikke skal kunne bruges til at frembringe skattemæssige fradragsberettigede tab. Dette gælder særligt i tilfælde, hvor tab - som uden for næring er kildeartsbegrænset - kan modregnes i andre skattepligtige ejendomsavancer mv."

Der synes ikke at være relevante retskilder eller praksis, som støtter denne vurdering. Udgangspunktet for klare regler må være, at såkaldt særlige omstændigheder vurderes separat og objektivt for hver enkelt ejendom. Finans Danmark foreslår derfor, at denne begrænsning af anvendelsen af 15 pct. reglen skal udgå af styresignalet.

Afsnit 4.6:

Skattestyrelsen anfører: "*Der kan efter Skattestyrelsens opfattelse også statueres særlige omstændigheder på baggrund af en prisforskel, hvis der er tale om store beløb, uanset om den procentuelle forskel ikke er stor, og uanset om der er tale om et kortere eller længere tidsmæssigt spænd."*

Finans Danmark er ikke enig i den vurdering. Dels ud fra en betragtning om, at den tidsmæssige sammenhæng bør være central i vurderingen af, om 15 pct.-reglen kan anvendes. Hvis der kan statueres særlige omstændigheder uafhængigt af den tidsmæssige sammenhæng, vil det i teorien føre til, at 15 pct.-

Høringsvar

1. juni 2022

Dok. nr.:

FIDA-931287038-795101-v1



reglen aldrig kan anvendes, når der blot er stor beløbsmæssig forskel på overdragelsessummen og holdepunktet (f.eks. en gammel ejendomsmaegler vurdering). Det vil gælde, uanset at holdepunktet er mange år gammelt.

Dels ud fra en betragtning om, at Skattestyrelsens konklusion ikke kan drages ud fra den praksis, der henvises til. Skattestyrelsen begrundet sin opfattelse med, at Skatterådet i to af de bindende svar fra efteråret 2021 skriver, at såvel den procentuelle prisforskel som selve beløbets størrelse sammenholdt med den tidsmæssige sammenhæng ikke medførte særlige omstændigheder. Når der netop står "sammenholdt med den tidsmæssige sammenhæng", er det ikke korrekt, når Skattestyrelsen konkluderer, at særlige omstændigheder kan statueres "uafhængigt af den tidsmæssige sammenhæng".

Skattestyrelsen anfører efterfølgende i afsnittet: "Ved store procentuelle prisforskelle kan den tidsmæssige forskel dog også blive for lang, hvis der ikke er tale om meget store beløb."

Det må betyde, at Skattestyrelsen mener, at hvis blot beløbet er "meget stort", er den tidsmæssige sammenhæng uden betydning. Finans Danmark kan ikke finde relevante retskilder, der støtter denne opfattelse. Endvidere skriver Skattestyrelsen ikke, hvad der i givet fald udgør et "meget stort beløb". Der henvises heller ikke til afgørelser, hvor alene det meget store beløb medførte særlige omstændigheder i sig selv. Med den nuværende formulering opstår der stor uklarhed om, hvornår 15%-reglen kan anvendes, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

Med venlig hilsen

Peter Schultz-Møller

Direkte: 3016 1028

Mail: PSM@FIDA.DK

Hørings svar

1. juni 2022

Dok. nr.:

FIDA-931287038-795101-v1

