

Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

Ægtepar mistede halvdelen af friværdien i forsøg på at spare i skat

Et ægtepar har inkasseret en økonomisk øretæve på mere end 225.000 kr., fordi de misforstod reglerne om overdragelse af fast ejendom til nærtstående. Historien er tankevækkende og har flere pointer



Lars Bastholm,
Advokat (H) Elvang & Partnere
lba@elvang.dk

De fleste kender nok den skatteretlige regel om, at nærtstående sædvanligvis kan overdrage fast ejendom til hinanden for 15 pct. under den offentlige ejendomsvurdering, uden at dette skattemæssigt betragtes som en gave. Denne regel havde et ægtepar også hørt om. Desværre misforstod de reglens rækkevidde og kendte heller ikke reglen om, at væsentlige gaver mellem ægtefæller kræver at der oprettes gaveægtepagt. Dette fik ifølge en kendelse afsagt af Østre Landsret i december 2015 meget stor betydning for ægteparret.

Overdrog sin halvpart til hustruen

I september 2014 ejede ægteparret en ejendom i fællesskab. Ægteparret var begge pensionister og indhentede en salgsvurdering af ejendommen. I december 2014 overdrog manden sin halvdel af ejendommen til hustruen for en købesum svarende til halvdelen af salgsvurderingssummen fratrukket 15 pct. Købesummen blev betalt dels

kontant og dels ved gældsovertagelse. Ægteparret mente herefter, at alt var i orden. Én af mandens kreditorer var af en anden mening. Kreditoren indbragte sagen for fogedretten og gjorde gældende, at der var givet en efter omstændighederne ikke almindelig gave. Kreditoren gjorde endvidere gældende, at en sådan gave ikke gyldigt kunne gives uden gaveægtepagt.

Manden forklarede i fogedretten, at han havde fået at vide af Skat, at man måtte sælge sin ejendom med et nedslag på 15 pct. til nærtstående. Han forklarede endvidere, at parret kun havde haft Skat i tankerne i forhold til deres måde at overdrage ejendommen på. Ægteparret mente således slet ikke, at der var givet en gave.

Kreditor fik medhold

Fogedretten gav kreditoren medhold, idet reduktionen af ejendommens salgsværdi med 15 pct. medførte, at manden fik 225.000 kr. mindre for ejendommen end hans del var vurderet til. Ud fra mandens forklaring om hans økonomiske forhold på tidspunktet, kunne gaven ikke anses for at være en almindelig gave. Gaveægtepagt havde derfor været nødvendig.

Ægteparret argumenterede for, at kreditors krav

mod ejendommen i hvert fald højst kunne udgøre gavens størrelse. Heller ikke dette fik ægteparret medhold i. Fogedretten konkluderede, at den manglende gaveægtepagt gjorde selve overdragelsen mellem ægtefællerne ugyldig, uanset at hustruen havde overtaget gældsforpligtelsen. Kreditoren kunne således søge sig fyldestgjort i hele ejendommen. Reelt mistede ægteparret således (mandens halvpart af) friværdien, hvilken i den konkrete sag oversteg værdien af gaven.

Ægteparret appellerede sagen til Landsretten, men Landsretten var enig i fogedrettens resultat og begrundelsen herfor. Fogedrettens afgørelse blev således stadfæstet. Historien er tankevækkende og har flere pointer.

For det første skal man passe på med at blande skatteretlige, insolvensretlige og ægteskabsretlige regler sammen. Reglen om, at fast ejendom sædvanligvis kan overdrages til nærtstående for 15 pct. under den offentlige vurdering er alene af skatteretlig karakter. Reglen giver ikke beskyttelse i forhold til eksempelvis gavegivers kreditorer.

For det andet kunne ægteparret have undgået kravet fra mandens kreditor mod ejendommen på to måder. Enten kunne parret samtidig med overdragelsen have oprettet gaveægtepagt. Dette

forudsætter dog, at manden ikke var eller ved gaven blev insolvent. Alternativt kunne ægteparret have overdraget ejendommen til markedsprisen. I så fald var der slet ikke blevet givet en gave. Og mandens kreditor måtte i så fald have ladet sig nøje med den i så fald forhøjede kontante købesum, i det omfang manden stadig var i besiddelse heraf.

For det tredje er det ikke åbenbart, at kreditor skulle have haft udlæg i ejendommen og ikke blot i tilgodehavendet hos hustruen. Ejendoms-

overdragelsen var tinglyst og der var sket gældsoverdragelse. Gaveoverdragelsen, der korrekt blev underkendt, udgjorde kun en del af købesummen. Domstolene kunne således være kommet frem til, at hustruen "skyldte" manden gavebeløbet, hvilket tilgodehavende kreditor så kunne have fået udlæg i.

For det fjerde kan ægtefæller skatteretligt altid give hinanden gaver uden at betale gaveafgift eller skat. Der var således i situationen ingen grund til – som forklaret af manden – at

have Skat i tankerne ved overdragelsen. Ægteparrets fejlagtige fokus på netop Skat og 15 pct-reglen synes således at have kostet dem mandens halvpart af friværdien.

Manden forklarede i fogedretten, at han havde fået at vide af Skat, at man måtte sælge sin ejendom med et nedslag på 15 pct. til nærtstående