

---

# Rækkevidden af værdiansættelses- cirkulæret ved overdragelse af fast ejendom ved arveudlæg eller i levende live indenfor gaveafgiftskredsen

---

**Kandidatafhandling – forår 2022**

Anne Birch

Aalborg Universitet – Juridisk Institut

Vejleder: Niels Winther-Sørensen

19. maj 2022



**AALBORG UNIVERSITET**

# Titelblad

<b>Uddannelsessted:</b>	Aalborg Universitet – Juridisk Institut
<b>Vejleder:</b>	Niels Winther-Sørensen
<b>Projektart:</b>	Kandidatspeciale
<b>Retsområde:</b>	Skatteret
<b>Projekttitel:</b>	Rækkevidden af værdiansættelsescirkulæret ved overdragelse af fast ejendom ved arveudlæg eller i levende live indenfor gaveafgiftskredsen.
<b>Title of project:</b>	The scope of the valuation circular in case of transfer of real estate by distribution of inheritance or in living live within the group of persons with regard to gift tax.
<b>Afleveringsdato:</b>	19. maj 2022
<b>Anslag i alt:</b>	143.844
<b>Udarbejdet af:</b>	Anne Birch (studienr.: 20174324)

# Indholdsfortegnelse

<b>1. Emnefelt .....</b>	<b>5</b>
1.1 Indledende betragtninger.....	5
1.2 Problemformulering .....	6
1.3 Afgrænsning.....	6
1.5 Metode .....	6
1.5.1 Den anvendte metode .....	6
1.5.2 De anvendte retskilder.....	7
<b>2. Værdiansættelse af fast ejendom ved overdragelse mellem interesseforbundne parter ...</b>	<b>10</b>
2.1 Generelt om værdiansættelse .....	10
2.2 Den nye ejendomsvurderingslov og Vurderingsstyrelsens udsendelse af opdaterede offentlige ejendomsvurderinger.....	11
2.3 Processen med udarbejdelse af et nyt værdiansættelsescirkulære samt styresignal .....	13
2.4 2021-cirkulæret og indholdsmæssige ændringer i forhold til 1982-cirkulæret .....	14
2.4 Anvendelsesområdet for værdiansættelsescirkulæret .....	16
2.4.1 Anvendelsesområdet for værdiansættelsescirkulæret ved arv .....	16
2.4.2 Anvendelsesområdet for værdiansættelsescirkulæret ved gaver .....	16
2.4.1 Anvendelsesområdet for værdiansættelsescirkulæret ved næringsejendomme .....	18
2.4.1 Anvendelsesområdet for værdiansættelsescirkulæret ved udlejede ejerlejligheder.....	19
<b>3. Værdiansættelsen .....</b>	<b>20</b>
3.1 Hovedreglen om handelsværdien .....	20
3.2 +/- 15 %-/20 %-reglen .....	20
3.3 Særlige omstændigheder .....	22
3.3.1 Højesterets praksis i relation til ”særlige omstændigheder”.....	23
<b>4. Forhold der efter retspraksis kan være udtryk for særlige omstændigheder .....</b>	<b>28</b>
4.1 Overdragerens dispositioner som særlig omstændighed .....	28
4.1.1 Overdragerens købesum.....	28
4.1.2 Overdrageren har oprettet korrigerende testamente eller ydet korrigerende gaver .....	34
4.1.3 Overdragers belåning af ejendommen.....	35
4.1.4 Overdrageren har indhentet en vurdering af ejendommen .....	36
4.1.5 Overdragerens salgsforhandlinger.....	37
4.1.6 Overdragers udgifter til renovering og/eller istandsættelse .....	38
4.2 Erhververens dispositioner som særlig omstændighed .....	40
4.2.1 Erhververen har givet arveafkald .....	40
4.2.2 Erhververen har videresolgt ejendommen til en høj pris.....	42
4.2.3 Erhververen har belånt ejendommen.....	43
4.3 Samfundsmæssige/udefrakommende forhold som særlig omstændighed .....	45
4.3.1 Faktiske eller retlige ændringer vedrørende ejendommen.....	45
4.3.2 Den almindelige prisudvikling .....	46
4.3.3 Afkastbetragtninger ved udlejningsejendomme .....	47
4.3.4 Nye vurderinger efter ejendomsvurderingsloven .....	49

<b>5. Særligt om særlige omstændigheder ved gaver.....</b>	<b>50</b>
<b>6. Særligt om prøvelsesadgangen ved skattemyndighedernes ændring af værdiansættelsen i dødsboer.....</b>	<b>51</b>
6.1 Prøvelsesadgangen i dødsboer .....	51
6.1.1 Retsstillingen efter 1982-cirkulæret .....	51
6.1.2 Retsstillingen efter 2021-cirkulæret .....	53
<b>7. Konklusion.....</b>	<b>53</b>
<b>8. Abstract.....</b>	<b>56</b>
<b>9. Litteraturliste .....</b>	<b>58</b>
9.1 Afgørelser .....	58
9.2 Bindende svar fra Skatterådet .....	58
9.3 Juridiske artikler.....	59
9.4 Afsnit fra Den Juridiske Vejledning .....	60
9.5 Love, cirkulærer og lignende .....	60
9.5 Forarbejder.....	60
9.6 Styresignaler .....	61
9.7 Litteratur .....	61
9.8 Hjemmesider .....	61
<b>10. Anslagsdokumentation .....</b>	<b>63</b>

# 1. Emnefelt

## 1.1 Indledende betragtninger

Ved overdragelse af ejendomme mellem interesseforbundne parter – hvad enten en sådan overdragelse sker i levende live eller i forbindelse med opførelse af et dødsbo – har værdiansættelsen af en sådan overdragelse stor praktisk betydning.

Overdragelser af aktiver skal som udgangspunkt ske til handelsværdi. Ved overdragelse af ejendomme mellem ikke-interesseforbundne parter er udgangspunktet, at parterne aftaler overdragelsesprisen for ejendommen, da begge parter har modsatrettede interesser. Den aftalte overdragelsespris vil derefter udgøre handelsværdien for ejendommen. Imidlertid kan handelsværdien være vanskelig at fastlægge, hvis en overdragelse sker mellem interesseforbundne parter. Traditionelt set vil interesseforbundne parter ved overdragelse af ejendomme mellem sig ikke have samme modsatrettede interesser, men ofte nærmere en fælles interesse i, at overdragelsen sker til lavest mulige pris og udløser en så lav gave- eller arveafgift som muligt, for på den måde at tilgodese erhververen i det interesseforbundne forhold.

Når der sker overdragelse af aktiver til livsarvinger, hvad enten overdragelsen sker i levende live eller ved død, gælder værdiansættelsesreglerne i værdiansættelsescirkulæret<sup>1</sup>. Værdiansættelsescirkulæret fastsætter objektiviserede regler for værdiansættelse af forskellige typer af aktiver. I værdiansættelsescirkulæret blev den såkaldte +/- 15 %-regel fastsat. Bestemmelsen udtrykker den – for så vidt enkle – regel, at en ejendom ved overdragelse til livsarvinger og overgang ved arv kan værdiansættes i skatte- og afgiftsmæssig henseende til et beløb svarende til den seneste offentlige ejendomsvurdering for den pågældende ejendom med fradrag af eller tillæg af 15 %. Formålet med reglen var at lette de praktiske vanskeligheder ved prissætning af bl.a. faste ejendomme ved generationsskifte. Værdiansættelsescirkulæret er således baseret på et stærkt hensyn til forudberegnelighed og retssikkerhed. Værdiansættelsescirkulæret og herunder navnlig +/- 15 %-reglen har siden haft en stor praktisk betydning. De håndfaste værdiansættelsesprincipper har skabt forudsigelighed og dermed tryghed omkring værdiansættelse, både ved overdragelser i levende live og ved arv.

De seneste år har +/- 15 %-reglen imidlertid været under pres, eftersom de offentlige ejendomsvurderinger har været indefrosset siden 2011/2012 og kan være ude af trit med de værdier, ejendomme reelt handles til på det frie marked. Der er derfor ført en række sager – både administrativt og ved domstolene - om rækkevidden af +/- 15 %-reglen. Højesteret har i den forbindelse fastslået, i kendelsen gengivet i SKM2016.279.HR, at +/- 15 %-reglen ikke kan anvendes, hvis der foreligger ”særlige omstændigheder”. Hvad der i den forbindelse skal forstås ved særlige omstændigheder er ikke defineret i værdiansættelsescirkulæret eller i øvrigt i lovgivningen, hvorfor fastlæggelse af rækkevidden af sådanne særlige omstændigheder må afklares gennem praksis.

---

<sup>1</sup> Cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning.

I september 2021 blev der udsendt et nyt værdiansættelsescirkulære<sup>2</sup>, som ændrer det bestående værdiansættelsescirkulære fra 1982 for så vidt angår bestemmelserne om værdiansættelse af fast ejendom, herunder +/- 15 %-reglen. I det nye cirkulære ændres intervallet på +/- 15 % til at være +/- 20 %. Forhøjelsen af marginen til +/- 20 % skal ses i sammenhæng med udsendelsen af nye offentlige ejendomsvurderinger, som påbegyndes i efteråret 2021, på baggrund af den nye ejendomsvurderingslov. Det nye cirkulære trådte i kraft den 15. oktober 2021 og gælder for overdragelser, hvor der på tidspunktet for overdragelsen foreligger en opdateret offentlig ejendomsvurdering på baggrund af den nye ejendomsvurderingslov. +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret fra 1982 finder fortsat anvendelse ved overdragelser baseret på en offentlig ejendomsvurdering, der ikke er foretaget i henhold til den nye ejendomsvurderingslov. Forståelsen af begrebet "særlige omstændigheder" må antages i udgangspunktet at være den samme efter det nye cirkulære og den bestående praksis vil fortsat være retningsgivende også ved +/- 20 %-reglen<sup>3</sup>.

## **1.2 Problemformulering**

På baggrund af ovenstående betragtninger og overvejelser, er formålet med nærværende afhandling at undersøge og klarlægge den aktuelle rækkevidde af værdiansættelsescirkulæret i forbindelse med overdragelse af fast ejendom i dødsboer ved arveudlæg til afdødes arvinger eller i levende live indenfor gaveafgiftskredsen, herunder hvornår der foreligger sådanne særlige omstændigheder, hvorefter der ikke kan støttes ret på værdiansættelsescirkulæret i forbindelse med værdiansættelse af en fast ejendom.

## **1.3 Afgrænsning**

Afhandlingen tager afsæt i værdiansættelsescirkulæret af 1982 samt den efterfølgende ændring heraf i 2021. For så vidt angår afgrænsningen af begrebet "særlige omstændigheder" tages der udgangspunkt i retspraksis fra og med perioden fra Højesterets kendelse SKM2016.279.HR og frem til i dag. Der foreligger endnu ikke praksis for så vidt angår begrebet særlige omstændigheder på baggrund af 2021-cirkulæret.

## **1.5 Metode**

### **1.5.1 Den anvendte metode**

For at besvare afhandlingens problemformulering vil den retsdogmatiske metode blive anvendt. Metoden bliver anvendt til at beskrive, analysere og fortolke gældende ret for så vidt angår rækkevidden af værdiansættelsescirkulæret i forbindelse med overdragelse af fast ejendom i dødsboer i forbindelse med arveudlæg til afdødes arvinger eller i levende live indenfor gaveafgiftskredsen. Afhandlingen vil analysere retsgrundlaget for en beskrivelse og systematisering af retsområdet, for på den baggrund at danne en helhedsforståelse af gældende ret på området. Dermed anvendes den retsdogmatisk metode i en teoretisk sammenhæng.

---

<sup>2</sup> Cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021 om ændring af cirkulære om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning.

<sup>3</sup> Idet der i 2021-cirkulæret henvises til begrebet "særlige omstændigheder".

### 1.5.2 De anvendte retskilder

Retskilderne, der vil blive anvendt i nærværende afhandling, er lovregler, forarbejder, domstols- og administrative afgørelser, generelle tjenesteanbefalinger og juridisk litteratur. Ikke alle retskilder har samme retskildemæssige værdi. Skatterettens retskilder indgår i et klassisk retskildehierarki, hvorefter trinlavere retskilder ikke må være i strid med trindhøjere retskilder.

Afhandlingens primære fokus udspringer af reglerne om værdiansættelse af fast ejendom i henhold til værdiansættelsescirkulæret. Et cirkulære er en administrativ forskrift og udgør en generel tjenesteanbefaling med regler om behandling af bestemte kategorier af sager.

Værdiansættelsescirkulæret har opnået en særlig retskildemæssig status. Værdiansættelsescirkulæret vedrører værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboet m.v. samt ved gaveafgiftsberegning. De bagvedliggende materielle regler findes i boafgiftsloven. I boafgiftslovens § 12 normeres værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer. I forarbejderne<sup>4</sup> til bestemmelsen henvises til, at principperne i værdiansættelsescirkulæret og den praksis, der er etableret på området, fortsat vil være gældende efter vedtagelsen af lovforslaget. For så vidt angår området for gaver normeres værdiansættelse af boafgiftslovens § 27. I forarbejderne<sup>5</sup> til denne bestemmelse er det anført, at reglerne for værdiansættelse i boafgiftslovens § 27, ved beregning af gaveafgift, er de samme som ved beregning af boafgift og der henvises i den forbindelse til bemærkningerne til boafgiftslovens § 12. Med vedtagelsen af boafgiftsloven har lovgivningsmagten således valgt at ”lovfæste” regelsættet i værdiansættelsescirkulæret, som skal normere værdiansættelsen ved beregning af henholdsvis bo- eller gaveafgift. Dermed har værdiansættelsescirkulæret opnået en særlig retskildemæssig. Det er anført i den juridiske teori, at denne status er tæt på lovniveau, og at borgeren kan støtte ret herpå<sup>6</sup>.

I dag udstedes der ikke længere formelle cirkulærer. I stedet udstedes i dag bl.a. styresignaler fra Skatteforvaltningen. Disse har samme retlige status som cirkulærer og er bindende for forvaltningen<sup>7</sup>.

Styresignaler udstedes af de enkelte styrelser i Skatteforvaltningen. Styresignaler er – til forskel fra cirkulærer – alene rettet mod interne modtagere i de respektive styrelser under Skatteforvaltningen. Dog er der fast praksis for, at borgere kan støtte ret på styresignaler, i det omfang, at disse er udtryk for gældende praksis og ikke strider imod højere rangerede retskilder.<sup>8</sup> Styresignaler anvendes til at regulere et retsområde i forbindelse med, at Skatteforvaltningens praksis er blevet underkendt. Desuden redegør styresignaler ofte for den nye praksis på det pågældende område samt Skatteforvaltningens udlægning af denne praksis. Styresignaler indarbejdes i Den Juridiske Vejledning ved nærmere opdatering af denne, hvorefter styresignalet normalt bortfalder. Inden udstedelse af styresignaler sendes udkast til styresignaler i høring i Skatteforvaltningens

<sup>4</sup> Lovforslag nr. 254 af 4. maj 1995, forslag til lov om afgift af dødsboer og gaver, bemærkninger til § 12.

<sup>5</sup> Lovforslag nr. 254 af 4. maj 1995, forslag til lov om afgift af dødsboer og gaver, bemærkninger til § 27.

<sup>6</sup> Bent Ramskov i Skattereviseoren SR.2010.18.

<sup>7</sup> Styresignal om Styresignaler, SKM-meddelelser og høringsportalen for styresignaler, SKM2018.348.SKTST.

<sup>8</sup> Henrik Dam m.fl., Grundlæggende Skatteret 2022, 15. udgave 2021, side 50f.

Høringsportal.<sup>9</sup> I nærværende afhandling berøres et udkast til et styresignal vedrørende +/- 15 %-reglen og særligt hvornår der foreligger særlige omstændigheder. Udkastet blev af skatteforvaltningen sendt i høring den 5. maj 2020, men er endnu ikke endeligt og offentliggjort i Den Juridiske Vejledning.

Styresignaler suppleres bl.a. af Skatteforvaltningens Juridiske Vejledning. Den Juridiske Vejledning har væsentlig retskildemæssig betydning, modsat almindelige vejledninger, der alene vejleder borgeren. I indledningen til Den Juridiske Vejledning fremgår det, at Den Juridiske Vejledning er et udtryk for Skatteforvaltningens opfattelse af gældende praksis, og at vejledningen har cirkulærestatus. Den Juridiske Vejledning er bindende for Skatteforvaltningens medarbejdere, medmindre indholdet i vejledningen klart ikke stemmer overens med højere rangerede retskilder.<sup>10</sup>

Kriteriet særlige omstændigheder, hvorefter værdiansættelsescirkulæret kan fraviges, er fastslået i retspraksis. Værdiansættelsescirkulæret bidrager ikke nærmere til forståelse af kriteriet, hvorfor bidrag til fastlæggelsen af rækkevidden af kriteriet tillige må findes i retspraksis. Da skattelovgivningen sker under domstolskontrol, har domstolenes afgørelser en betydelig præjudikatsværdi i forbindelse med fastlæggelse af de materielle regler<sup>11</sup>. Skattemyndighederne er bundet af domstolenes afgørelser og skattemyndighederne må indordne deres praksis i overensstemmelse med praksis fra domstolene.<sup>12</sup> <sup>13</sup> Med tiden kan præjudikatværdien svækkes afhængigt af udviklingen indenfor det berørte retsområde. Domstolene kan således konkret fravige og ændre deres egen praksis.<sup>14</sup> Ved uoverensstemmelse mellem flere afgørelser fra domstolene, har en afgørelse fra Højesteret højere præjudikatsværdi end en landsretsdom, der har højere præjudikatsværdi end en byretsdom. Praksis fra Landsretten, som senere tilsidesættes af Højesteret, vil derfor ikke længere have præjudikatsværdi.<sup>15</sup> Dette gør sig blandt andet gældende for Østre Landsrets afgørelse SKM2021.127.ØLR, der er behandlet i nærværende afhandling, idet denne afgørelse efterfølgende er blevet underkendt af Højesteret i SKM2021.267.HR

For så vidt angår administrativ praksis, kan en sådan i sig selv udgøre en retskildefaktor, og dette gælder især indenfor skatteretten i vidt omfang. De administrative myndigheder og rekursinstanser afgør hvert år et markant antal skatteretlige sager og disse afgørelser offentliggøres i et vist omfang i Den Juridiske Vejledning, hvoraf der – som ovenfor anført – fremgår, hvad der efter skattemyndighedernes fortolkning er gældende ret. Administrativ praksis har ingen formel bindende virkning over for domstolene. Præjudikatværdien af administrativ praksis afhænger både af den praksisdannende myndigheds placering i instansfølgen og af hvilket trin i instansfølgen

---

<sup>9</sup> Jan Pedersen m.fl., Skatteretten 1, 9. udgave, 2021, side 111ff.

<sup>10</sup> Den Juridiske Vejledning 2022-1 af 31. januar 2022, afsnit Om Den juridiske vejledning.

<sup>11</sup> Jan Pedersen m.fl., Skatteretten 1, 9. udgave, 2021, side 118.

<sup>12</sup> Aage Michelsen m.fl., Lærebog om indkomstskat, 18. udgave, 2019, side 112.

<sup>13</sup> Henrik Dam m.fl., Grundlæggende Skatteret 2022, 15. udgave 2021, side 55f.

<sup>14</sup> Jan Pedersen m.fl., Skatteretten 1, 9. udgave, 2021, side 119.

<sup>15</sup> Jan Pedersen m.fl., Skatteretten 1, 9. udgave, 2021, side 119ff.



præjudikatværdien bedømmes. Det er således alene en overordnet myndigheds praksis der vil have formel bindende virkning.<sup>16</sup>

I skatteretten har særligt Landsskatterettens praksis interesse. Landsskatteretten er et centralt nævn under Skatteministeriets skatteankestyrelse, hvis opgave er at påkende klager over afgørelser som de øvrige skattemyndigheder har truffet.<sup>17</sup> Afgørelser fra Landsskatteretten kan indbringes for domstolene. Samtlige de af Landsskatterettens afgørelser på området omkring anvendelsesområdet af værdiansættelsescirkulæret og særlige omstændigheder, der er behandlet i nærværende afhandling, er indbragt for domstolene til endelig afklaring af retsstillingen, hvorfor afgørelser fra Landsskatteretten ikke vil blive nærmere belyst.

Dog bidrager særligt Skatterådets seneste afgørelser i form af bindende svar til fortolkningen af gældende ret for så vidt angår begrebet særlige omstændigheder. Skatteforvaltningen besvarer bindende svar i medfør af reglerne i skatteforvaltningslovens §§ 21-25. Borgere kan herefter få et svar på skattemæssige konsekvenser af deres dispositioner. Bindende svar, som er principielle, skal forelægges Skatterådet, jf. skatteforvaltningslovens § 21, stk. 4. Dette drejer sig om sager bl.a. om sager, hvor svaret vil kunne få konsekvenser for et større antal skattepligtige, hvor svaret vedrører større økonomiske værdier, og hvor svaret angår fortolkning af væsentlig betydning for lovgivningen. Det synes at være tilfældet, at samtlige anmodninger om bindende svar vedrørende værdiansættelse af fast ejendom efter værdiansættelsescirkulæret forelægges Skatterådet.

Afhandlingen inddrager også juridisk litteratur som kilde. Hertil bemærkes, at retslitteratur ikke udgør en egentlig retskilde. Selvom retslitteraturen ikke er en egentlig retskilde, udgør den juridiske litteratur et bidrag til fortolkning af retskilderne.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Henrik Dam m.fl., Grundlæggende Skatteret 2022, 15. udgave, 2021, side 55ff.

<sup>17</sup> Henrik Dam m.fl., Grundlæggende Skatteret 2022, 15. udgave, 2021, side 55ff.

<sup>18</sup> Carsten Munk Hansen, Retsvidenskabstetori, 2. udgave, 2018, side 372ff.

## 2. Værdiansættelse af fast ejendom ved overdragelse mellem interesseforbundne parter

### 2.1 Generelt om værdiansættelse

Værdiansættelse af aktiver har stor praktisk betydning både for så vidt angår værdiansættelse i dødsboer og værdiansættelse i levende live, idet værdiansættelsen i begge tilfælde har betydning for opgørelsen af henholdsvis bo- eller gaveafgiften.

Ved en overdragelse af et aktiv skal der derfor ske en værdiansættelse af det overdragne. Principielt er det handelsværdien på den i boopgørelsen fastsatte opgørelsesdag henholdsvis tidspunktet for overdragelse, som skal anvendes. Dette fremgår direkte af henholdsvis boafgiftslovens § 12, stk. 1 for så vidt angår værdiansættelsen i dødsboer, og boafgiftslovens § 27, stk. 1, for så vidt angår værdiansættelse af gaver omfattet af boafgiftsloven, men gælder også som et generelt princip efter statskattelovens § 4. Ved handelsværdien forstås den værdi, som aktivet vil kunne indbringe ved et salg i det frie marked. Det kan imidlertid være vanskeligt at finde den objektivt korrekte værdi for en række aktiver. Dette gælder især i tilfælde, hvor der er tale om en handel mellem interesseforbundne parter. Ved en handel mellem uafhængige parter, vil parternes modsatrettede interesser sikre en korrekt værdiansættelse. Ved en handel mellem interesseforbundne parter medfører interessesammenfaldet imidlertid, at der under tiden handles til en værdi, som ikke svarer til handelsværdien.<sup>19 20</sup>

Som hjælp til værdiansættelse af sådanne overdragne aktiver mellem interesseforbundne parter kan cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning (herefter værdiansættelsescirkulæret) anvendes. Værdiansættelsescirkulæret indeholder retningslinjer for den konkrete værdiansættelse, således at det påhviler skattemyndighederne at godtgøre, at en værdiansættelse efter værdiansættelsescirkulæret ikke giver et retvisende udtryk for handelsværdien<sup>21</sup>. Værdiansættelsescirkulæret fastslår i pkt. 2, at aktiver normalt ansættes til deres værdi i handel og vandel. Det følger endvidere af pkt. 2, at der ved værdien i handel og vandel forstås det beløb, som et aktiv vil kunne indbringe ved et salg i det åbne marked. Herefter opregnes anvisninger for en række forskellige aktiver. Reglerne for værdiansættelse af fast ejendom, som er omdrejningspunktet for nærværende afhandling, er reguleret i værdiansættelsescirkulærets pkt. 3-16.

Det centrale tema i værdiansættelsescirkulæret er +/- 15 %-reglen, som er udtrykt i pkt. 6, hvoraf det fremgår, at en værdiansættelse skal lægges til grund ved beregning af bo<sup>22</sup>- eller gaveafgiften, hvis denne værdiansættelse er højest 15 % højere eller lavere end den seneste offentlige ejendomsvurdering.

---

<sup>19</sup> Jane Bolander i SR.2021.225.

<sup>20</sup> Bilag 4 til betænkning nr. 1374, august 1999, om generationsskiftet i erhvervslivet.

<sup>21</sup> Jan Pedersen m.fl., Skatteretten 1, 9. udgave, 2021. side 533ff.

<sup>22</sup> På tidspunktet for udarbejdelse af cirkulæret: arveafgift.

Værdiansættelsescirkulæret fastsætter således objektiviserede og holdefaste standarder for værdiansættelsen af ejendomme henholdsvis i et dødsbo og i levende live. På den baggrund imødekommer værdiansættelsescirkulæret et hensyn til forudberegnelighed for borgere og har i den forbindelse stor praktisk betydning.

Gennem værdiansættelsescirkulærets levetid har +/- 15 %-reglen givet anledning til et betydeligt antal tvivlsspørgsmål og afgørelser. Højesteret har med sin principielle kendelse i SKM2016.279.HR, som vil blive gennemgået nedenfor i afsnit 3.3.1.1 - hvor det blev fastslået, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse på baggrund af værdiansættelsescirkulærets +/- 15 %-regel, medmindre der foreligger særlige omstændigheder - afklaret noget omkring anvendelsen af værdiansættelsescirkulæret, men ikke alt. Siden da er yderligere praksis kommet til, ligesom yderligere principielle problemstillinger er og bliver prøvet for domstolene.

Værdiansættelsescirkulæret har efter sin natur haft tilknytning til først arve- og gaveafgiftsloven og nu til boafgiftsloven, men har kunne stå uændret trods lovreformerne på området. Derfor kan det anføres, at de retlige rammer for værdiansættelse af fast ejendom har været præget af stor kontinuitet – indtil nu.<sup>23</sup>

## **2.2 Den nye ejendomsvurderingslov og Vurderingsstyrelsens udsendelse af opdaterede offentlige ejendomsvurderinger**

Denne kontinuitet er kommet under pres efter vedtagelsen af den nye ejendomsvurderingslov<sup>24</sup>. Det har i en årrække været almindelig kendt, at de offentlige ejendomsvurderinger i mange tilfælde er væsentligt lavere end de reelle handelspriser for de pågældende ejendomme. Dette gælder især for ejendomme beliggende i landets større byer, hvor der gennem en årrække har været betydelige prisstigninger, siden de seneste offentlige ejendomsvurderinger blev foretaget, idet ejendomsvurderingssystemet har været suspenderet siden 2013, da den daværende regering besluttede, at vurderingerne ikke var tilstrækkeligt retvisende. Suspenderingen af ejendomsvurderingssystemet skete bl.a. på baggrund af kritik fra Rigsrevisionen, som fandt nøjagtigheden i de offentlige ejendomsvurderinger kritisable. Siden da har det været Skattestyrelsens<sup>25</sup> 2011-vurderinger af ejerboliger og 2012-vurderinger af erhvervsjendomme, som har dannet grundlag for opkrævningen af ejendomsskatter.<sup>26</sup> Der er derfor siden 2013 blevet arbejdet på et nyt vurderingssystem som, ifølge Vurderingsstyrelsen, skal sikre mere gennemskuelige og databaserede vurderinger af samtlige ejendomme i Danmark. Fra efteråret 2021 påbegyndte Vurderingsstyrelsen udsendelse af de nye offentlige ejendomsvurderinger til boligejere. De nye ejendomsvurderinger bliver udsendt i etaper. For så vidt angår landbrugs-, skov- og

---

<sup>23</sup> Bent Ramskov og Jens H. Bangsgaard i SR.2021.0386.

<sup>24</sup> Lovbekendtgørelse 2020-10-01 nr. 1449 (oprindeligt lov nr. 654 af 8. juni 2017).

<sup>25</sup> På daværende tidspunkt: SKAT.

<sup>26</sup> Dan Poulsen, Den lange historie om dansk ejendomsvurdering kort, udgivet i Taxo: skattemagasinet for eksperter og praktikere (nr. 7/2021).

erhvervsjendomme, vil disse få en ny vurdering, efter udsendelsen af nye ejendomsvurderinger af ejerboliger er færdiggjort.<sup>27</sup>

Det følger af den nye ejendomsvurderingslovs § 15, at der ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventede kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende karakter, hvorefter der tages hensyn til ejendommens alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. De offentlige ejendomsvurderinger har således som mål at matche kontantværdien, som en ejendom forventes at kunne opnå i fri handel. Dette betyder, at de nye offentlige ejendomsvurderinger forventeligt bør give et mere retvisende billede af ejendommenes reelle værdi.

Dog er der fortsat en række forhold, som der ikke tages hensyn til i forbindelse med fastsættelsen af den offentlige ejendomsvurdering, herunder bl.a. den pågældende ejendoms vedligeholdelsesmæssige stand. Derudover vil den reelle værdi af en ejendom i sidste ende altid afhænge af, hvad to uafhængige parter aftaler at handle ejendommen til. På den baggrund er der vedtaget et forsigtighedsprincip, hvorefter beskatningsgrundlaget nedsættes med 20 % i forhold til de nye offentlige ejendomsvurderinger. Dette forsigtighedsprincip følger af ejendomsværdiskattelovens<sup>28</sup> § 4 a, nr. 1, hvorefter der som beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten anvendes en værdi på 80 % af den ejendomsværdi, der er ansat for den pågældende ejendom i året før indkomståret, hvis denne værdi er lavere end ejendomsværdien efter ejendomsværdiskattelovens § 4 a, nr. 2 og 3<sup>29</sup>. Ændringen trådte i kraft den 1. juli 2018<sup>30</sup>, men har først virkning fra og med det indkomstår, for hvilket beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten udgøres af ejendomsværdien ansat i henhold til den nye ejendomsvurderingslov. En ejer af en ejendom kan således maksimalt komme til at betale skat af et beløb, der er 20 % lavere end den offentlige ejendomsvurdering for ejendommen efter den nye ejendomsvurderingslov. Dette sker for at imødegå den naturlige usikkerhed, som altid vil være forbundet med foretagelse af en vurdering. Denne usikkerhed kommer således ejeren af ejendommen til gode.<sup>31</sup>

Det fremgår af bemærkningerne til ejendomsvurderingsloven<sup>32</sup>, at det er hensigten at ændre værdiansættelsescirkulæret, således at spændet på +/- 15 % ændres til +/- 20 %, svarende til spændet og den usikkerhedsmargin, som en vurdering kan ligge inden for uden at denne grund at være ”forkert” – altså svarende til nedsættelsen af ejendomsvurderingen på baggrund af ovenfor nævnte forsigtighedsprincip.

---

<sup>27</sup> Vurderingsstyrelsen, vurderst.dk.

<sup>28</sup> Lovbekendtgørelse 2020-11-02 nr. 1590.

<sup>29</sup> Ejendomsværdien ansat for den pågældende ejendom pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 % eller pr. 1. januar 2002.

<sup>30</sup> Jf. Lov 2018-04-17 nr. 278 om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

<sup>31</sup> Vurderingsportalen.dk.

<sup>32</sup> Lovforslag nr. 211 som fremsat den 3. maj 2017.

## 2.3 Processen med udarbejdelse af et nyt værdiansættelsescirkulære samt styresignal

Den 5. maj 2020 sendte Skatteministeriet et udkast til et cirkulære om ændring af værdiansættelsescirkulæret i høring<sup>33</sup>. Samme dag udsendte Skatteforvaltningen et udkast til et styresignal vedrørende +/- 15 %-reglen og særligt, om hvornår der foreligger særlige omstændigheder, i høring<sup>34</sup>. I styresignalet beskrives, hvornår der efter Skattestyrelsens opfattelse foreligger sådanne særlige omstændigheder, hvorefter skattemyndighederne ikke er bundet af en værdiansættelse foretaget efter +/- 15 %-reglen. Se nærmere om særlige omstændigheder i afsnit 3.3.

Udkastet til ændring af værdiansættelsescirkulæret blev aldrig sat i kraft. Danske Advokater kritiserede udkastet bl.a. med henvisning til, formuleringen medfører, at der vil være risiko for, at værdiansættelsescirkulæret vil blive uden praktisk anvendelse – i hvert fald i dødsbomæssig sammenhæng – idet skattemyndighederne efter udkastet (fortsat) vil have mulighed for efter eget skøn at ændre værdiansættelsen i en boopgørelse med henvisning til ”særlige omstændigheder”, uden at boet kan påklage, hvorvidt der i den pågældende sag overhovedet foreligger særlige omstændigheder, men alene kan anmode om en sagkyndig vurdering, hvilket skaber en retssikkerhedsmæssig problematisk situation for skatteyderen.<sup>35</sup> Se nærmere beskrivelse af denne retstilstand i afsnit 5.

For så vidt angår udkastet til styresignalet er dette endnu ikke endeligt og ikke indarbejdet i Den Juridiske Vejledning. Det pågældende styresignal modtog ligeledes en del kritik, bl.a. for reelt at afskaffe +/- 15 %-reglen ved Skattestyrelsens vurdering af retstilstanden. Der foreligger ingen information fra Skatteministeriet eller Skatteforvaltningen, om hvornår styresignalet forventes at blive endeligt. Det fremgår af (daværende) skatteminister Morten Bødskovs svar på spørgsmål nr. 476 af 18. juni 2020 fra Skatteudvalget, at

*”Der ses for øjeblikket på de indkomne høringssvar med henblik på at vurdere, om de giver anledning til ændringer. Forligskredsen på ejendomsområdet vil, når dette arbejde er afsluttet, blive præsenteret for høringssvarende og kommentarer hertil.”*<sup>36</sup>

Den endelige formulering af det pågældende styresignal omhandlende særlige omstændigheder i relation til værdiansættelsescirkulæret afventede formentligt en endelig stillingtagen fra domstolene til et par principielle sager. Med Østre Landsrets dom af den 29. november 2021 gengivet i SKM2022.3.ØLR og Vestre Landsrets dom af den 23. juni 2021 gengivet i SKM2021.345.VLR må det formodes, at en stillingtagen fra Skatteforvaltningens side til udlægningen af gældende praksis samt formuleringen af et styresignal må nærme sig. SKM2021.345.VLR er dog anket til Højesteret, hvorfor en afklaring heraf muligvis afventes i forhold til Skatteforvaltningens stillingtagen til formuleringen af et styresignal.

<sup>33</sup> Høringsportalen.dk, cirkulære om ændring af cirkulære om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning af 5. maj 2020, J.nr. 2020-1129.

<sup>34</sup> Skat.dk, høringportal for skatteforvaltningens styresignaler, udkast til styresignal vedrørende +/- 15 pct.-reglen, særligt hvornår der foreligger særlige omstændigheder af 5. maj 2020 med sagsnummer 18-1219256.

<sup>35</sup> Danske advokaters høringssvar til udkastet af 4. juni 2020.

<sup>36</sup> Skatteudvalget 2019-2020 SAU Alm. del, endeligt svar på spørgsmål 476, Skatteministeriet.

Efterfølgende har der være usikkerhed og uklarhed omkring hvornår – og om – et nyt og opdateret værdiansættelsescirkulære overhovedet ville blive en realitet. Den 27. september 2021 er der imidlertid udsendt et nyt værdiansættelsescirkulære<sup>37</sup>, der ændrer det oprindelige værdiansættelsescirkulære fra 1982 i relation til bestemmelserne om værdiansættelse af fast ejendom. Den oprindelige formulering i værdiansættelsescirkulæret er således ophævet for så vidt angår pkt. 2-16 og erstattet af nye pkt. 2-13. Det nye værdiansættelsescirkulære trådte i kraft den 15. oktober 2021.

I det følgende vil den oprindelige version af værdiansættelsescirkulæret blive benævnt ”1982-cirkulæret”, mens den opdaterede version vil blive benævnt ”2021-cirkulæret”. Som samlebetegnelse for 1982-cirkulæret og 2021-cirkulæret – bl.a. i tilfælde, hvor der ikke er sket materielle ændring i 2021-cirkulæret i forhold til 1982-cirkulæret – vil betegnelsen ”værdiansættelsescirkulæret” i det følgende blive anvendt.

#### **2.4 2021-cirkulæret og indholdsmæssige ændringer i forhold til 1982-cirkulæret**

I 2021-cirkulæret ændres begrebet ”værdi i handel og vandel” i forbindelse med værdiansættelsen af aktiver og fast ejendom fra 1982-cirkulærets pkt. 2 og 4 til begrebet ”handelsværdi”. Ændringen vurderes ikke at have nogen materiel virkning, idet der fortsat henvises til den værdi, at aktiv vil kunne indbringe ved et salg i ”det åbne marked” for så vidt angår 1982-cirkulæret og ”fri handel” for så vidt angår 2021-cirkulæret.<sup>38</sup> Se afsnit 3.1 for beskrivelse af udgangspunktet omkring værdiansættelse til handelsværdien.

Den væsentligste materielle ændring er sket ved, at 2021-cirkulæret ændrer +/- 15 %-reglen til en +/- 20 % regel for så vidt angår overdragelser, der er baseret på en opdateret offentlig ejendomsvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6 eller 11, jf. 2021-cirkulærets pkt. 6. Formuleringen ”*Hvis boets eller parternes værdiansættelse omregnet til kontantværdi højst er 20 pct. højere eller lavere end den nævnte ejendomsværdi, skal værdiansættelsen lægges til grund ved beregningen [...]*” i 2021-cirkulærets pkt. 6 er den samme som i 1982-cirkulærets pkt. 6, med eneste ændring af satsen 15 % til 20 %.

Det er først på tidspunktet, hvor der foreligger en opdateret offentlig ejendomsvurdering efter de nye ejendomsvurderingsregler for den pågældende ejendom, at +/- 20 %-reglen i 2021-cirkulæret kan anvendes ved overdragelsen. +/- 15 %-reglen i 1982-cirkulæret kan dermed fortsat anvendes, når en overdragelse baseres på en offentlig ejendomsvurdering, der ikke er foretaget i henhold til den nye ejendomsvurderingslov, og hvor der endnu ikke foreligger en opdateret ejendomsvurdering.

Ved +/- 20 %-reglen i det nye værdiansættelsescirkulære gælder det – ligesom ved +/- 15 %-reglen – at reglen ikke finder anvendelse, hvis der foreligger særlige omstændigheder. Dette fremgår nu

---

<sup>37</sup> Cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021 om ændring af cirkulære om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning.

<sup>38</sup> Bent Ramskov og Jens H. Bangsgaard i SR.2021.0386.

eksplicit af 2021-cirkulærets pkt. 6, hvorefter en værdiansættelse efter +/- 20 %-reglen skal lægges til grund ved beregning af bo- eller gaveafgift, ”medmindre der foreligger særlige omstændigheder”.

Det fremgår endvidere af 2021-cirkulærets pkt. 10, at ”der skal foreligge særlige omstændigheder, hvis boets værdiansættelse skal kunne fraviges”, hvis værdiansættelsen af ejendommen ligger inden for +/- 20 %-reglen i 2021-cirkulærets pkt. 6. I 1982-cirkulæret fremgår det af pkt. 12, at der skal foreligge ”ganske” særlige omstændigheder, for at vurderingen skal kunne fraviges. Det forhold, at formuleringen ”ganske” ikke er medtaget i 2021-cirkulæret vurderes ikke at ændre retsstillingen på området, men alene at tilpasse cirkulæret efter gældende praksis på baggrund af Højesterets kendelse i SKM2016.279.HR.<sup>39</sup> Se afsnit nedenfor 3.3 og 4 vedrørende særlige omstændigheder. Hvad der herefter udgør særlige omstændigheder er ikke defineret nærmere i 2021-cirkulæret.

Endnu en væsentlig ændring i 2021-cirkulæret angår skattemyndighedernes mulighed for at ændre værdiansættelsen af en fast ejendom i en boopgørelse i et dødsbo. I 2021-cirkulæret er det nu fastlagt i pkt. 6, at hvis skattemyndighederne påtænker at ændre værdiansættelsen, så skal skattemyndighederne anmode skifteretten om at udmelde en sagkyndig vurdering, hvis boet fremsætter begæring om dette.

Efter 1982-cirkulæret fulgte retsstillingen af boafgiftslovens § 12, stk. 2, hvorefter skattemyndighederne har to reaktionsmuligheder for at anfægte en værdiansættelse af en ejendom udlagt i en boopgørelse. Enten kan skattemyndighederne selv anmode om, at skifteretten iværksætter en sagkyndig vurdering, eller alternativt kan skattemyndighederne selv foretage en ændring af værdiansættelsen. I tilfældet hvor skattemyndighederne anmoder skifteretten om en sagkyndig vurdering, kan skifteretten efterprøve, om skattemyndighederne reelt har ret til at få foretaget en sådan vurdering – og altså om der foreligger særlige omstændigheder, der giver grundlag for fravigelse af værdiansættelsescirkulæret. I tilfælde, hvor skattemyndighederne selv foretager en ændring af værdien af den pågældende ejendom, kan spørgsmålet om særlige omstændigheder ikke efterprøves af skifteretten, hvorefter et dødsbo i disse tilfælde vil blive afskåret fra at få spørgsmålet særlige omstændigheder og skattemyndighedernes ret til at fravige værdiansættelsescirkulæret prøvet. Denne problemstilling efter 1982-cirkulæret, er nærmere beskrevet i afsnit 5.

Med ændringen i 2021-cirkulæret sikres det, at et dødsbo nu kan få efterprøvet skattemyndighedernes fravigelse af værdiansættelsescirkulæret – og dermed retten til at kræve sagkyndig vurdering – ved skifteretten. På dette punkt adskiller 2021-cirkulæret sig også væsentligt fra det udkast til et cirkulære om ændring af værdiansættelsescirkulæret, som Skatteministeriet sendte i høring den 5. maj 2020. Kritikken fra bl.a. Danske Advokater er således blevet imødekommet på dette punkt.

Derudover er pkt. 9 vedrørende udlejede ejerlejligheder i 1982-cirkulæret udgået i 2021-cirkulæret. Se nærmere beskrivelse heraf i afsnit 2.4.1 omkring værdiansættelsescirkulærets anvendelsesområde for udlejede lejligheder.

---

<sup>39</sup> Bent Ramskov og Jens H. Bangsgaard i SR.2021.0386.

## **2.4 Anvendelsesområdet for værdiansættelsescirkulæret**

### **2.4.1 Anvendelsesområdet for værdiansættelsescirkulæret ved arv**

Efter boafgiftslovens § 12, stk. 1, 1. pkt. skal aktiver og passiver i dødsboer værdiansættes til handelsværdien i boopgørelsen. I bemærkningerne til boafgiftslovens § 12<sup>40</sup> fremgår, at værdiansættelsescirkulærets principper om værdiansættelse af aktier og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning og den praksis der var etableret på området før lovforslagets udarbejdelse i 1995, fortsat vil være gældende efter lovforslagets vedtagelse. Værdiansættelsescirkulæret finder dermed anvendelse ved værdiansættelser i et dødsbo og dermed på arveudlæg fra et dødsbo til afdødes arvinger. Begrebet arvinger er i bemærkningerne ikke begrænset til legale arvinger, hvorfor det må antages, at værdiansættelsescirkulæret finder anvendelse i forhold til enhver arving eller legatar i et dødsbo.<sup>41</sup> Er man hverken arving eller legatar i et dødsbo, kan værdiansættelsescirkulærets regler ikke anvendes.

Det følger endvidere af værdiansættelsescirkulærets pkt. 4<sup>42</sup>, at arvingers nære pårørende er omfattet af værdiansættelsescirkulæret ved salg fra et dødsbo til nære pårørende. Det er ikke nærmere afgrænset, hvor ”nær” en fysisk person skal være, for at være omfattet af værdiansættelsescirkulæret. Der foreligger ikke praksis i forhold til denne afgrænsning. For så vidt angår personkredsen må der dog utvivlsomt skulle være tale om fysiske personer. Det må således antages, at et salg til en arvingsselskab ikke er omfattet af begrebet nære pårørende og således ikke kan ske på baggrund af reglerne i værdiansættelsescirkulæret.<sup>43</sup>

### **2.4.2 Anvendelsesområdet for værdiansættelsescirkulæret ved gaver**

I overskriften til værdiansættelsescirkulæret anvendes udtrykket ”gaveafgiftsberegning”. Ud fra overskriften er anvendelsesområdet således allerede afgrænset til gaver, der er omfattet af reglerne om gaveafgift og dermed også til gaver inden for personkredsen, der er omfattet af reglerne om gaveafgift efter boafgiftslovens kapitel 5. Værdiansættelsescirkulæret finder derimod ikke anvendelse ved gaver, hvorefter gaven beskattes skal skattepligtig indkomst.<sup>44</sup>

Personkredsen omfattet af reglerne om gaveafgift fremgår af boafgiftslovens § 22, stk. 1, litra a – f, og omfatter følgende personer:

1. Afkom, stedbørn og deres afkom,
2. afdødt barns eller stedbarns længstlevende ægtefælle,
3. forældre,
4. personer, der har haft fælles bopæl med gavegiver i de sidste to år før modtagelsen af gaven, og personer, der tidligere har haft fælles bopæl med gavegiver i en

---

<sup>40</sup> Lovforslag nr. 254 af 4. maj 1995, forslag til lov om afgift af dødsboer og gaver.

<sup>41</sup> Bent Ramskov og Jens H. Bangsgaard i SR.2021.0386.

<sup>42</sup> Både pkt. 4 for så vidt angår 1982-cirkulæret og 2021-cirkulæret

<sup>43</sup> Bent Ramskov og Jens H. Bangsgaard i SR.2021.0386.

<sup>44</sup> Bent Ramskov og Jens H. Bangsgaard i SR.2021.0386.



- sammenhængende periode på mindst to år, når den fælles bopæl alene er ophørt på grund af institutionsanbringelse, herunder i en ældrebolig,
5. plejebørn, der har haft bopæl hos gavegiver i en sammenhængende periode på mindst 5 år, når opholdet er begyndt, inden plejebarnet fyldte 15 år, og højst en af plejebarnets forældre har haft bopæl hos gavegiver sammen med plejebarnet, og 175
  6. stedforældre og bedsteforældre.

Ved gaveoverdragelser inden for denne kreds finder værdiansættelsescirkulæret dermed anvendelse. Alle andre persongrupper, som ikke er nævnt i boafgiftslovens § 22, falder uden for gaveafgiftskredsen. Søskende, kusiner, fætre mv. er således ikke en del af gaveafgiftskredsen og for disse vil en gave være skattepligtig som indkomstskat, jf. statsskattelovens § 4, litra c og § 5, litra b. Kredsen omfatter heller ikke ægtefæller, idet overdragelse af fast ejendom mellem ikke-separerede ægtefæller ikke udløser gave- eller boafgift, jf. boafgiftslovens § 22, stk. 3<sup>45</sup>.

Som følge af, at værdiansættelsescirkulæret i sin overskrift anvender udtrykket ”gaveafgiftsberegning”, kan der stilles spørgsmål ved, hvorvidt anvendelse af værdiansættelsescirkulæret forudsætter, at der foreligger et gavemoment i transaktionen. I den sammenhæng kan der ligeledes stilles spørgsmål ved, om en transaktion, hvor der ydes fuldt vederlag vil falde uden for anvendelsesområdet for værdiansættelsescirkulæret, idet der i et sådant tilfælde jo ikke sker nogen gaveafgiftsberegning. Der kan tilsvarende rejses spørgsmålet, om den pågældende gave skal være af en vis størrelse<sup>46</sup> for at den er afgiftspligtig.<sup>47</sup> Dette er dog ikke tilfældet, hvorefter værdiansættelsescirkulæret også finder anvendelse i tilfælde, hvor der ikke sker en gaveafgiftsberegning, hvilket bl.a. forudsættes i TfS1994.882.LSR, hvor Landsskatteretten bemærkede, at

*”I denne sag havde parterne i overdragelsen ikke indgivet gaveanmeldelse med henvisning til, at der efter reglerne i værdiansættelsescirkulæret, cirkulære nr. 185 af 17/11 1982, punkt 6, blev godkendt en kontant overdragelsesværdi på -15 pct. i forhold til den senest forud for overdragelsen bekendtgjorte kontantejendomsværdi eller mindst 654.500 kr., uden at dette medførte skattemæssige korrektioner*

*Landsskatteretten bemærkede dernæst, at myndighederne ved gaveoverdragelser omfattet af nævnte cirkulære var bundet af 15-pct.s-reglen [...].”*

I den pågældende sag fandt værdiansættelsescirkulæret således anvendelse, på trods af, at der ikke forelå et gavemoment i transaktionen.

---

<sup>45</sup> Med ægtefæller sidestilles personer af samme køn, der er registreret i henhold til lov om registreret partnerskab, jf. Den Juridiske Vejledning 2022-1 C.A.6.2.1 Gaveafgift

<sup>46</sup> Efter boafgiftslovens § 22, stk. 1, kan en person afgiftsfrit give gaver, hvis den samlede værdi inden for et kalenderår ikke overstiger et grundbeløb på kr. 69.500 (2022-niveau).

<sup>47</sup> Bent Ramskov og Jens H. Bangsgaard i SR.2021.0386.

Det må dog anbefales, ud fra en praktisk synsvinkel, at inddrage et element som er gaveafgiftspligtigt i transaktionen. Dette skyldes, at fristreglen efter boafgiftslovens § 27, stk. 2, hvorefter skatteforvaltningen kan ændre en værdiansættelsen inden seks måneder efter modtagelsen af en gaveanmeldelse, alene gælder, hvis der rent faktisk er en afgiftspligt. Denne frist på seks måneder er relativt kort i forhold til øvrige frister i skattelovgivningen.

Den korte frist har til formål at skabe en hurtig afklaring af parternes værdiansættelse i en given transaktion<sup>48</sup>. En sådan gaveanmeldelse kan derfor, i kombination med et skatteforbehold, sikre en høj grad af sikkerhed for, at en transaktion ikke senere viser sig at få uventede og uønskede afgiftsmæssige konsekvenser.

#### **2.4.1 Anvendelsesområdet for værdiansættelsescirkulæret ved næringsejendomme**

I to bindende svar afgivet af Skatterådet den 26. juni 2018, gengivet i SKM2018.375.SR og SKM2018.378.SR, afviste Skatterådet, at værdiansættelsescirkulæret kunne finde anvendelse for så vidt angår næringsejendomme – altså ejendomme anskaffet af ejeren som led i næring, dvs. med henblik på videresalg. Skattestyrelsens fortolkning i de bindende svar, som blev tiltrådt af Skatterådet, blev særligt støtte på, at pkt. 10 i 1982-cirkulæret henviste til købe- og salgssummer efter ejendomsavancebeskatningsloven i forbindelse med ansættelse af en ejendoms skattemæssige og afgiftsmæssige værdi og således ikke efter statsskatteloven:

*”Det følger af værdiansættelsescirkulæret, at cirkulæret alene behandler værdiansættelse ved køb og salg af fast ejendom efter ejendomsavancebeskatningsloven. Det fremgår af ejendomsavancebeskatningsloven, at loven ikke omfatter fortjeneste eller tab ved afståelse af fast ejendom, der er erhvervet som led i den skattepligtiges næringsvej. En fast ejendom, der er erhvervet som led i den skattepligtiges næringsvej, skal derimod beskattes efter statsskattelovens § 4, jf. § 5, litra a.”*

I de bindende svar tiltrådte Skatterådet således, at værdiansættelsescirkulæret skulle forstås således, at det ikke fandt anvendelse ved næringsejendomme. De bindende svar blev ikke påklaget eller indbragt for domstolene, hvorfor de blev anset for gældende praksis. De bindende svar blev mødt en del kritik, bl.a. med den begrundelse, at værdiansættelsescirkulæret var blevet administreret ud fra den modsatte tolkning siden dets udstedelse<sup>49</sup>, samt at det herefter nærmest skulle være undtagelsen, at en ejendom vil være omfattet af værdiansættelsescirkulæret.<sup>50</sup>

Landsskatteretten har imidlertid haft mulighed for at tage stilling til spørgsmålet i en afgørelse afsagt den 16. december 2021, gengivet i SKM2022.157.LSR, hvor der i forbindelse med en deloverdragelse af en større ejendomsportefølje (næringsejendomme) til ejerens børn blev taget udgangspunkt i værdiansættelsescirkulæret. I sagen var Skattestyrelsen af den opfattende, at der ikke kunne ske en overdragelse af næringsejendomme inden for gaveafgiftskredsen som defineret i boafgiftslovens § 22

<sup>48</sup> Jf. bemærkningerne til lovforslag nr. 183 af 29. marts 2017.

<sup>49</sup> Bent Ramskov og Jens H. Bangsgaard i SR.2021.0386.

<sup>50</sup> Nikolaj Vinther og Jan Guldmand Hansen i SR.2018.364.

med udgangspunkt i værdiansættelsescirkulæret. Landsskatteretten fandt derimod, at værdiansættelsescirkulæret kan anvendes på ejendomme i almindelighed – og altså også for så vidt angår næringsejendomme. Det fremgår af Landsskatterettens begrundelse, at der i den forbindelse er lagt vægt på, at værdiansættelsescirkulæret bygger videre på mangeårige administrative retningslinjer vedrørende værdiansættelse af fast ejendom, og at der ikke foreligger hjemmel til at fastsætte, at visse former for ejendomme ikke skulle være omfattet af retningslinjerne. Landsskatteretten fandt i den forbindelse heller ikke, at værdiansættelsescirkulærets pkt. 10 i sig selv skulle afgrænse anvendelsesområdet for værdiansættelsescirkulæret.

Med Landsskatterettens nylige stillingtagen til spørgsmålet, viser administrativ praksis, at næringsejendomme er omfattet af værdiansættelsescirkulæret. Retsstillingen er dog fortsat uklar, idet Skatteministeriet har indbragt Landsskatterettens afgørelse for domstolene<sup>51</sup>, hvorfor gældende ret for så vidt angår næringsejendomme og hvorvidt disse er omfattet af værdiansættelsescirkulæret afventer domstolens stillingtagen til spørgsmålet.

#### **2.4.1 Anvendelsesområdet for værdiansættelsescirkulæret ved udlejede ejerlejligheder**

Udlejede ejerlejligheder er behandlet særskilt i 1982-cirkulærets pkt. 9, hvorefter det følger, at hvis en ejerlejlighed på tidspunktet for den seneste offentlige ejendomsvurdering er ansat som udlejet under hensyn til huslejerestriktioner, så kan den seneste offentlige ejendomsvurdering ikke danne grundlag for en brugbar sammenligning i tilfælde, hvor ejerlejligheden efterfølgende ved arveudlæg eller gave er overdraget som en ”fri” ejerlejlighed. Det følger videre af pkt. 9 i 1982-cirkulæret, at skattemyndighederne i sådanne tilfælde bør foretage supplerende undersøgelser for så vidt angår ejendommens værdi.

Efter vurderingsprincipperne i den tidligere ejendomsvurderingslov skulle den offentlige ejendomsvurdering af en udlejet ejerlejlighed halveres, hvilket skete på baggrund af en betragtning om, at lejeforholdet begrænsede omsætteligheden af lejligheden på grund af huslejerestriktioner m.v. og dermed udtrykte lejeforholdet reelt en ”værdiforringelse”. Denne offentlige ejendomsvurdering i henhold til den tidligere ejendomsvurderingslov – dvs. reelt den halve offentlige ejendomsvurdering – kan altså ikke bruges som værdiansættelsesgrundlag i forbindelse med en overdragelse af ejerlejligheden på baggrund af værdiansættelsescirkulæret, og i stedet skal handelsværdien anvendes. Det er således en forudsætning for anvendelse af værdiansættelsescirkulærets regler, at ejendomsvurderingen af den faste ejendom på tidspunktet for overdragelsen svarer til den faktiske status (benyttelse) for ejendommen på dette tidspunkt.<sup>52</sup>

Efter den nye ejendomsvurderingslov gælder ikke længere særlige principper for vurdering af udlejede ejerlejligheder, hvorfor problemstillingen i forhold til værdiansættelsescirkulæret ikke

---

<sup>51</sup> Anken fremgår (endnu) ikke af appellisten på skat.dk, men Skatteankestyrelsen har pr. 26. april 2022 oplyst pr. telefon, at sagen er indbragt for domstolene.

<sup>52</sup> Den Juridiske Vejledning 2022-1, C.H.2.1.8.2, om afståelses- og anskaffelsestaksten ved andre overdragelser end almindeligt salg/køb.

længere vil være aktuel, når der foreligger en opdateret vurdering for så vidt angår disse ejerlejligheder. I 2021-cirkulæret er pkt. 9 ophævet.

### **3. Værdiansættelsen**

#### **3.1 Hovedreglen om handelsværdien**

Hovedreglen i værdiansættelsescirkulæret om værdiansættelse, som også gælder for så vidt angår fast ejendom, er udtrykt som ”værdien i handel og vandel” i 1982-cirkulærets pkt. 2. Det fremgår endvidere af pkt. 2, at der ved værdien i handel og vandel forstås det beløb, som aktivet vil kunne indbringe ved et salg i det åbne marked. I 2021-cirkulærets pkt. 2 er dette udtrykt som ”handelsværdien”, hvilket skal forstås på samme måde som i 1982-cirkulæret, hvorefter retstilstanden for så vidt angår ændringen fra ”værdien i handel og vandel” til ”handelsværdien” er forblevet uændret, jf. også ovenfor anført i afsnit 2.4. Værdien fastsættes på det tidspunkt, der er afgørende for afgiftsberegningen. Boet og parterne i gaveoverdragelsen skal selv ansætte denne værdi i overensstemmelse med reglerne i boafgiftsloven, jf. værdiansættelsescirkulæret pkt. 2.<sup>53</sup> Det understreger således, at handelsværdien er hovedreglen, og at denne hovedregel anført i værdiansættelsescirkulæret er i overensstemmelse med det bagvedliggende lovgrundlag.

Det følger herefter af værdiansættelsescirkulærets pkt. 3, at hvis en ejendom er solgt under en bobehandling til en uafhængig tredjemand i et frit salg, skal værdien beregnes på grundlag af denne salgssum med eventuelt fradrag af salgskomkostninger. Værdiansættelsescirkulærets pkt. 4 regulerer de situationer, hvor en ejendom er udlagt eller solgt til arvinger i boet eller arvingers nære pårørende<sup>54</sup>. I sådanne situationer skal ejendommen værdiansættes til handelsværdien.

Efter værdiansættelsescirkulærets pkt. 5 skal skattemyndighederne påse, at værdien i boopgørelsen eller gaveanmeldelsen svarer til handelsværdien på tidspunktet, der er afgørende for værdiansættelsen. Det følger endvidere af pkt. 5, at værdien, der ansættes i boopgørelsen eller gaveanmeldelsen, skal være ejendommens kontante handelsværdi.

I tilfælde, hvor en købesum for en ejendom berigtiges helt eller delvist ved overtagelse af bestående forpligtelser, for eksempel i form af overtagelse af realkreditlån, skal der foretages kontantomregning af disse forpligtelser. Omregningen fra nominel værdi til kontantværdi sker ved at kursregulere hver enkelt gældspost, der indgår i boets eller parternes værdiansættelse, jf. værdiansættelsescirkulærets pkt. 5.

#### **3.2 +/- 15 %-/20 %-reglen**

Som ovenfor anført, er hovedreglen i værdiansættelsescirkulæret ”handelsværdien”. Som tidligere anført, kan handelsværdien være vanskelig at opgøre i tilfælde, hvor der sker en overdragelse mellem

---

<sup>53</sup> Både pkt. 2 for så vidt angår 1982-cirkulæret og 2021-cirkulæret, hvor 1982-cirkulæret dog henviser til dagældende lovbekendtgørelse nr. 443 af 28. september 1972 om afgift af arv og gave.

<sup>54</sup> Om afgrænsningen af personkredsen omfattet af værdiansættelsescirkulæret se afsnit 2.4.1 og 2.4.2.

interesseforbundne parter. Derfor fastsætter værdiansættelsescirkulæret regler til fastsættelse af overdragelsessummen i sådanne situationer. Af 1982-cirkulærets pkt. 6 fremgår +/- 15 %-reglen, hvorefter det følger, at

*”Hvis boets eller parternes værdiansættelse omregnet til kontantværdi højst er 15 pct. højere eller lavere end den nævnte kontantejendomsværdi, skal værdiansættelsen lægges til grund ved beregningen af arve- eller gaveafgiften.*

*Hvis værdiansættelsen omregnet til kontantværdi er mere end 15 pct. over eller under kontantejendomsværdien, bør værdiansættelsen ændres, således at den holdes inden for denne ramme, medmindre boet eller parterne har oplyst særlige omstændigheder, som begrundes, at man ikke følger denne fremgangsmåde. Som eksempel herpå kan nævnes en stærkt faldende prisudvikling for fast ejendom siden den senest bekendtgjorte ansættelse af kontantejendomsværdien.”*

Dermed fastslår 1982-cirkulæret, at en overdragelse til en kontantværdi, der ligger indenfor rammen af +/- 15 % af den seneste offentliggjorte offentlige ejendomsvurdering, ikke vil blive korrigeret af skatte- og afgiftsmyndighederne.

Princippet gælder dog ikke, hvis ejendommen siden den seneste offentlige ejendomsvurdering har undergået ændringer, herunder både retlige og faktiske ændringer, som endnu ikke har givet sig udslag i den offentlige ejendomsvurdering, jf. 1982-cirkulærets pkt. 8. I pkt. 8 nævnes som eksempel på sådanne ændringer bygningsforandringer (ombygninger), udstykninger eller en ændret zonestatus.

I 2021-cirkulæret er +/- 15 %-reglen, som nævnt, ændret til en +/- 20%-regel. Det følger herefter af 2021-cirkulærets pkt. 6, at:

*”Hvis boets eller parternes værdiansættelse omregnet til kontantværdi højst er 20 pct. højere eller lavere end den nævnte ejendomsværdi, skal værdiansættelsen lægges til grund ved beregningen af bo- eller gaveafgiften, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.*

[...]

*Hvis værdiansættelsen omregnet til kontantværdi er mere end 20 pct. over eller under ejendomsværdien, ændres værdiansættelsen, så den holdes inden for denne ramme, medmindre boet eller parterne har oplyst forhold, som begrundes, at denne fremgangsmåde ikke følges. Som eksempel herpå kan nævnes en stærkt faldende prisudvikling for fast ejendom siden den senest meddelte ansættelse af ejendomsværdien.”*

Indholdet af reglen i 2021-cirkulæret er således det samme, dog på baggrund af en ramme på +/- 20 %.

I SKM2016.279.HR blev det af Højesteret fastslået, at et dødsbo har retskrav på at anvende +/- 15 %-reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Højesterets afgørelse vil blive uddybet nedenfor i afsnit 3.3.1.2, hvor også Højesterets seneste stillingtagen i 2021 til kriteriet om særlige omstændigheder vil blive gennemgået. Dernæst vil afgrænsningen af, hvad der efter retspraksis siden SKM2016.279.HR udgør særlige omstændigheder, blive behandlet nærmere i afsnit 4.

Et dødsbo eller parterne i en gaveoverdragelse vil altid kunne anvende handelsværdien, og de er således ikke forpligtede til at anvende +/- 15 %-/20 %-reglen. Dette vil være relevant for parterne i tilfælde, hvor den offentlige ejendomsvurdering antages at være højere end handelsværdien, også efter fradrag af 15 % henholdsvis 20 %. Det står således parterne frit for at anvende handelsværdien i stedet for værdiansættelsescirkulærets regler. Parterne skal blot sandsynliggøre forhold, der begrundet dette valg. Bevisbyrden kan løftes eksempelvis ved at indhente en ekstern vurdering fra en ejendomsmægler, der illustrerer denne lavere værdi af ejendommen. Denne retstilstand er understreget ved at værdiansættelsescirkulærets pkt. 6 er ændret fra en formulering i 1982-cirkulæret, hvorefter afvigelse af +/- 15 %-reglen kan ske, hvis boet eller parterne ”har oplyst særlige omstændigheder, som begrundet at man ikke følger denne fremgangsmåde”, til en formulering i 2021-cirkulæret, hvorefter en afvigelse af +/- 20 %-reglen kan ske hvis boet eller parterne ”har oplyst forhold, som begrundet, at denne fremgangsmåde ikke følges”. Hvis der anlægges en sproglig fortolkning, må det antages, at ”forhold” er lettere at oplyse for parterne end ”særlige omstændigheder”. Parterne er således ikke forpligtede til at anvende +/- 15 %-/20 %-reglen, hvis de ikke ønsker dette.<sup>55</sup>

### 3.3 Særlige omstændigheder

Tidligere var den generelle opfattelse, at der ved overdragelser til fysiske personer indenfor gaveafgiftskredsen og i øvrigt ved udlæg fra dødsboer, forelå et retskrav for parterne for anvendelse af reglerne i 1982-cirkulæret omkring værdiansættelse på baggrund af objektiverede regler, hvorefter overdragelse af ejendomme inden for +/- 15 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering skulle lægges til grund af skattemyndighederne i forhold til værdiansættelse.

I Skatteministeriets meddelelse fra 1984, TfS 1984.418, præciseres det også, at 1982-cirkulæret skal tages for pålydende. Det følger blandt andet heraf, at:

*”Der er ved udfærdigelsen af det nævnte cirkulære bevidst foretaget en indskrænkning i den adgang, som skatte- og afgiftsmyndighederne i henhold til kildeskattelovens § 16, stk. 3 og 4, har til at lade en fast ejendom vurdere af personer udmeldt af skifteretten.*

[...]

---

<sup>55</sup> Bent Ramskov og Jens H. Bangsgaard i SR.2021.0386.

*Da det offentlige må anses for at være nærmest til at bære risikoen for, at den af vurderingsmyndighederne fastsatte kontantejendomsværdi eventuelt er for lav, finder skattedepartementet, at skatte- og afgiftsmyndighederne må være afskåret fra at lade en ejendom vurdere af personer udmeldt af skifteretten, hvis værdiansættelsen omregnet til kontantværdi efter reglerne i cirkulærets punkt 5 højst er 15 pct. højere eller lavere end den relevante kontantejendomsværdi, jf. cirkulærets pkt. 6, 2. afsnit.”<sup>56 57</sup>*

Det følger endvidere af (daværende) Skatteminister Kristian Jensens svar på spørgsmål nr. 325 af 21. august 2007 fra Skatteudvalget, at

*”15 pct. reglen er en regel, som har fungeret godt i mange år, og som er let at forstå og håndtere. Tankegangen er, at den offentlige vurdering er objektiv konstaterbar, og man har så valgt ikke at lade den enkelte skatteyder bære risikoen for, at vurderingen er sat for lavt eller højt i forhold til den aktuelle markedsværdi.*

*Fordelen ved enkle firkantede regler er, at skatteyderne ved, hvad de har at holde sig til. Omvendt må det accepteres, at beskatningen ikke altid svarer til det resultat, en mere millimeterretfærdig regel ville føre til.”<sup>58</sup>*

Herefter var opfattelsen således, at hvis en ejendom overdrages til livsarvinger, hvad enten overdragelsen sker i levende live eller ved død, og overdragelsen sker til et beløb svarende til den seneste offentlige ejendomsvurdering +/- 15 %, så kunne skattemyndighederne ikke efterfølgende anfægte den fastsatte værdi. Skattemyndighederne ansås således som afskåret fra at anvende en eventuel højere pris ved deres beregningsgrundlag, som en sagkyndig måtte konstatere ved en vurdering af den pågældende ejendom.

Denne opfattende er indenfor de seneste år blevet modificeret af Højesteret, som har fastslået, at der ikke består et ubetinget retskrav på anvendelse af +/- 15 %-reglen i 1982-cirkulæret i de tilfælde, hvor der foreligger særlige omstændigheder. Som ovenfor nævnt, fremgår kriteriet omkring særlige omstændigheder nu direkte af 2021-cirkulæret pkt. 6, som definerer +/- 20 %-reglen. Kriteriet omkring særlige omstændigheder gør sig således fortsat gældende efter 2021-cirkulæret, hvorefter praksis på baggrund af +/- 15 %-reglen fortsat gør sig gældende.

### **3.3.1 Højesterets praksis i relation til ”særlige omstændigheder”**

#### **3.3.1.1 SKM2016.279.HR**

Højesteret tog i kendelsen af 8. marts 2016, gengivet i SKM2016.279.HR, første gang rigtigt stilling til sagerne omkring rækkevidden af +/- 15 %-reglen. I sagen havde Skattestyrelsen i et dødsbo anmodet skifteretten om, at der blev foretaget en sagkyndig vurdering af boets to faste ejendomme, hvoraf den ene var en beboelsesejendom og den anden en udlejningsejendom. Skattestyrelsen havde efter egen

<sup>56</sup> Skattedepartementets afgørelse af 24. september 1984, j.nr. 550-1-55, TfS 1984.418.

<sup>57</sup> Se tilsvarende Skatteministerens svar på spørgsmål nr. 1, 2 og 3 af 30. april 1990, gengivet i TfS 1990.196.

<sup>58</sup> Skatteudvalget 2006-2007 Alm. del, endeligt svar på spørgsmål 325, 21. august 2007, Skatteministeriet.

opfattelse en begrundet formodning om, at handelsværdien af ejendommene oversteg de værdier, der var anført i boopgørelsen.

Beboelsesejendommen var i boet udlagt til en arving for kr. 2.000.000. Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgjorde kr. 2.250.000. Erhvervsejendommen var udlagt til samme arving for kr. 5.750.000. Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgjorde kr. 5.050.000. Det blev af boet oplyst, at der ikke var foretaget vurdering af ejendommene under boets behandling. Værdiansættelsen af ejendommene var foretaget på baggrund af værdiansættelsescirkulæret, hvorefter ejendommene var værdiansat efter +/- 15 %-reglen. Spørgsmålet i sagen var, om værdiansættelsescirkulærets pkt. 6, 2. afsnit medførte, at Skattestyrelsen var afskåret fra at anmode om en sagkyndig vurdering af ejendommenes værdi.

Skattestyrelsen henviste i sagen til, at udlejningsejendommen gav et årligt overskud i størrelsesordenen mellem kr. 875.000 – 1.000.000 før vedligeholdelsesudgifter og renteudgifter. Skattestyrelsen anførte i den forbindelse, at

*”Det er SKATs erfaring, at handelsværdien på udlejningsejendomme ofte findes ud fra en beregning af den forrentning en investering i ejendommen vil give. Ejendommens driftsresultat svarer til en forrentning på 15 % - 17 %, hvilket efter SKATs erfaring er markant mere end det forrentningskrav, der findes på markedet for udlejningsejendomme”.*

Derudover anførte Skattestyrelsen i forhold til udlejningsejendommen, at der i august 2013 var optaget lån i Nykredit på i alt kr. 3.616.000 og at den maksimale belåningsprocent på udlejningsejendomme udgør 60 %. Det svarer til, at realkreditinstituttet havde vurderet ejendommen til mindst kr. 6.026.667. For så vidt angår boligejendommen henviste Skattestyrelsen ligeledes til realkreditlån optaget i ejendommen, hvor der i august 2013 var optaget lån i Nykredit på kr. 1.920.000, med en maksimal belåningsprocent på beboelsesejendomme på 80 %. Det svarer til, at realkreditinstituttet havde vurderet ejendommens værdi til mindst kr. 2.400.000.

Skattestyrelsen henviste endvidere til, at arvingen, der fik udlagt begge ejendomme i boet, samtidig gav arveafkald, således at den anden arving i boet, ved arvedelingen forlods arvede kr. 2.100.000. Skattestyrelsen anførte i den forbindelse, at:

*”Det er SKATs erfaring, at arveafkaldserklæringer i situationer som i nærværende sag kan være udtryk for, at den arving, der får aktiver udlagt til en for lavere værdi end den faktiske handelsværdi, kompenserer de øvrige arvinger ved at give delvist arveafkald.”*

I kendelsen fandt Højesteret det ikke godtgjort, at der forelå en fast administrativ praksis for, at et dødsbos værdiansættelse, som afviger med mere end 15 % fra den kontante ejendomsværdi, altid skal lægges til grund af skattemyndighederne. Højesteret fandt, at det følger af værdiansættelsescirkulærets pkt. 6, at en værdiansættelse skal lægges til grund ved beregning af arve-



og gaveafgiften, hvis boets eller parternes ansættelse omregnet til kontantværdi højst er 15 % højere eller lavere end den kontante ejendomsværdi. Højesteret anførte i den forbindelse, at det fremgår af værdiansættelsescirkulærets pkt. 48, at anvisningerne i cirkulæret er vejledende ved efterprøvelsen af værdiansættelser i den enkelte boopgørelse eller anmeldelse.

Højesteret fandt i den forbindelse, at værdiansættelsescirkulæret pkt. 6, efter sammenhængen med pkt. 48 og på baggrund af Skattedepartementets afgørelser af 24. september og 3. december 1984, skatteministerens besvarelse af 30. april 1990 og forarbejderne til boafgiftsloven indebærer, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter +/- 15 %-reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Højesteret åbner således i afgørelsen op for, at der ikke kan støttes ret på værdiansættelsescirkulæret, hvis der foreligger såkaldte "særlige omstændigheder".

I sagen fandt Højesteret konkret, at der forelå sådanne særlige omstændigheder, at Skattestyrelsens anmodning om, at de omtalte ejendommene vurderes med henblik på fastlæggelse af handelsværdien, skulle imødekommes. Højesteret henviste i den forbindelse til de grunde, der var anført af skifteretten. I skifterettens præmisser anføres, at begge ejendomme efter udlæggene, men i boperioden, i forbindelse med hjemtagelse af realkreditlån var blevet vurderet til mindsteværdier, der er større end de respektive overtagelsesværdier. Dette sammenholder skifteretten med, at arvingen, der udtog ejendommene, havde givet arveafkald på kr. 2.100.000 til fordel for boet, hvorved værdien af ejendommene i boopgørelsen blev mindre, end den værdi som arvingerne anvendte ved bodelingen.

Da Højesteret alene henviser til skifterettens begrundelse, for så vidt angår særlige omstændigheder i sagen, og ikke selv definerer omstændighederne nærmere, kan det ikke af kendelsen udledes, hvorvidt det for Højesteret er kombinationen af, at et realkreditinstitut har vurderet ejendommene højere end den offentlige ejendomsvurdering samt at arvingerne internt havde aftalt en anden værdi for ejendommene end den, ejendommene blev udlagt til, eller hvorvidt omstændighederne hver for sig kunne danne grundlag for sådanne særlige omstændigheder, hvorefter der ikke kan støttes ret på værdiansættelsescirkulæret. Omvendt kan det modsætningsvist antages, at det af Højesteret ikke anses som en særlig omstændighed, at der for udlejningsejendommen kan beregnes et højt afkast, idet Højesteret alene henviser til skifterettens begrundelse, som ikke omtaler forholdet, på trods af, at Skattestyrelsen havde henvist til forholdet i sagen, som begrundelse for, at ejendommen reelt havde en højere værdi end den offentlige ejendomsvurdering.

Højesterets kendelse er principiel og det anføres da også sidst i Højesterets præmisser, at ingen af parterne skulle betale den anden parts sagsomkostninger for Højesteret, på baggrund af sagens karakter og videregående betydning. Vestre Landsret var nået frem til samme resultat, men med en anden begrundelse. Landsretten havde således ikke begrænset Skattestyrelsens mulighed for at anfægte værdiansættelse efter 15 %-reglen til særlige omstændigheder.

### **3.3.1.2 SKM2021.267.HR**

I sagen, afgjort af Højesteret i SKM2021.267.HR fik Højesteret for første gang siden den principielle kendelse SKM2016.279.HR, mulighed for igen at fortolke på anvendelsesområdet for +/- 15%-reglen

i værdiansættelsescirkulæret samt begrebet ”særlige omstændigheder”. I sagen havde Skattestyrelsen i et dødsboet anmodet skifteretten om, at der blev foretaget en vurdering af boets faste ejendom, idet værdiansættelsen af ejendommen i boopgørelsen ifølge Skattestyrelsens opfattelse ikke var udtryk for den reelle handelsværdi for ejendommen.

Afdøde ejede en udlejningsejendom med blandet erhverv og beboelse (80/20 ejendom) i lige sameje med sin søster, som var eneste arving i boet. Afdødes andel af udlejningsejendommen, svarende til 50 %, blev udlagt til søsteren for kr. 9.657.500, svarende til 50 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrukket 15 %.

Skattestyrelsen anførte, at sammenlignelige ejendomme var solgt til priser, der var væsentligt over den offentlige ejendomsvurdering. Skattestyrelsen havde i den forbindelse fremlagt oplysninger, hvorefter der ifølge salgsstatistikker for sammenlignelige ejendomme i samme område var solgt fire ejendomme til gennemsnitlige priser, der svarede til 165 % af de offentlige ejendomsværdier for de pågældende ejendomme. Skattestyrelsen henviste endvidere til, at afkastprocenten for ejendommen var høj, hvilket efter Skattestyrelsens opfattelse indikerede, at ejendommen var mere værd end den offentlige ejendomsvurdering.

Yderligere anførte Skattestyrelsen i sagen, at muligheden for at anvende +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret, og dermed muligheden for at overdrage ejendommen til nærtstående til en værdiansættelse på +/- 15 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering, bygger på en grundlæggende forudsætning om, at de offentlige ejendomsvurderinger er opdateret løbende. Forudsætningen bygger således på, at de offentlige ejendomsvurderinger er på nogenlunde samme niveau som den pågældende prisudvikling på markedet for fast ejendom. Skattestyrelsen anfører i den forbindelse, at idet de offentlige ejendomsvurderinger var videreført og ikke ændret siden 2011/2012, så brister denne forudsætning for anvendelse af +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret.

Boet anførte, at et almindeligt forekommende forhold, som at den offentlige ejendomsvurdering ikke kan anses for retvisende, ikke vil udgøre en særlig omstændighed. Alternativt burde skattemyndighederne have ophævet værdiansættelsescirkulæret, hvis +/- 15 %-reglen efter Skattestyrelsens opfattelse ikke bør kunne anvendes, fordi de offentlige ejendomsvurderinger ikke er opdaterede.

Yderligere anførte boet at der alene foreligger særlige omstændigheder, i det omfang der er helt særlige omstændigheder vedrørende ejerens, arvingernes eller selve ejendommens forhold, der gør sig gældende. For at statuere særlige omstændigheder skal forhold anses for åbenbart at kunne rimeliggøre en tilsidesættelse af en værdiansættelse fastsat efter +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret. Det anføres endvidere af dødsboet, at:

*”Tværtimod er der tale om anvendelse af 15 %-reglen i sin reneste form, og der foreligger således ikke en eneste konkret omstændighed hos afdøde eller arvingen eller*

*ved ejendommen i øvrigt, der giver grundlag for at tilsidesætte boets krav på at anvende 15 %'s-reglen.*

*[...]*

*Hvis der foreligger særlige omstændigheder i denne sag, vil muligheden for at anvende 15 %'s-reglen reelt blive illusorisk.”*

Boet udfordrer således Skattestyrelsen på, at de offentlige ejendomsvurderinger, som Skattestyrelsen har ansvaret for, ikke er opdateret, og at dette må være en risiko, som skattemyndighederne må bære, hvis +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret skal have et anvendelsesområde.

Til dette anfører Skattestyrelsen, at det efter deres skøn højst er 1 % af sager, hvor en fast ejendom udlægges til arvinger, at Skattestyrelsen anfægter boets værdiansættelse af ejendommen ved at kræve en sagkyndig vurdering. Skattestyrelsen anfører i den forbindelse, at:

*”Det er således begrænset til særlige sager, og selv hvis Højesteret stadfæster landsrettens kendelse, er der således ikke tale om, at værdiansættelsescirkulæret mister sin betydning. Hvis et bo ønsker større sikkerhed for, at boets værdiansættelse ikke vil blive anfægtet, kan boet selv indhente en vurdering hos en ejendomsmægler, hvilket kun vanskeligt vil kunne anfægtes af skattemyndighederne, jf. dødsboskiftelovens § 94.”*

Skattestyrelsen argumenter således for, at boet alternativt kan indhente en vurdering hos en ejendomsmægler – altså reelt en ensidigt indhentet sagkyndig vurdering – for at undgå Skattestyrelsens anfægtelse af værdiansættelsen af ejendommen udlagt til arvinger i boet. Et argument der selvsagt må anføres at være en ringe trøst for et dødsbo, der har udlagt ejendommen på baggrund af værdiansættelsescirkulæret til en værdi, der alt andet lige forventeligt er lavere end den værdi en sagkyndig vil vurdere ejendommen til, i hvert fald i betragtning af, at de offentlige ejendomsvurdering ikke var blevet opdateret siden 2011/2012.

I første omgang fik Skattestyrelsen både i skifteretten og Østre Landsret medhold i, at der i sagen forelå særlige omstændigheder, hvorefter +/- 15 %-reglen ikke kunne finde anvendelse, og Skattestyrelsens anmodning om sagkyndig vurdering blev taget til følge.

Højesteret fandt modsat i sin kendelse, at værdiansættelsescirkulæret bygger på en forudsætning om, at det offentlige er nærmest til at bære risikoen for, at den offentlige ejendomsværdi er for lav. Højesteret anerkender altså ikke Skattestyrelsens anbringende om, at forudsætningen for anvendelse af +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret bygger på en grundlæggende forudsætning om, at de offentlige ejendomsvurderinger løbende er blevet opdateret. Højesteret anfører i den forbindelse, at:

*”Det forhold, at ejendomsvurderingen er blevet videreført uændret siden 2011/2012, kan i overensstemmelse med skattemyndighedernes tilkendegivelser ikke i sig selv udgøre en*

*særlig omstændighed, der kan begrunde fravigelse af udgangspunktet om anvendelse af 15 %-reglen.”*

Det er altså efter Højesterets opfattelse skattemyndighedernes risiko, at de offentlige ejendomsvurderinger ikke er blevet ajourført. Hvis en udlejningsejendom er steget i værdi i forhold til den seneste offentlige ejendomsvurdering, og denne værdistigning er sket som følges af generelle prisstigninger, kan dette forhold således ifølge Højesteret ikke i sig selv udgøre en særlig omstændighed, der kan begrunde, at der skal ske en sagkyndig vurdering af ejendommen udlagt i boet.

Herefter fandt Højesteret, at der ikke forelå særlige omstændigheder i sagen, der kunne begrunde en fravigelse af anvendelse af +/- 15 %-reglen og dermed udmelding af sagkyndig vurdering af ejendommen. Højesteret fandt både den af Skattestyrelsen fremlagte statistik over salgspriserne i samme område samt den beregnede afkastprocent for ejendommen som udtryk for en synspunkt om, at den offentlige ejendomsvurdering for ejendommen var for lav i forhold til den skete prisudvikling for så vidt angår udlejningsejendomme i området. Dette forhold måtte skattemyndighederne ifølge Højesteret bære risikoen for, og der var ikke i sagen fremlagt særlige og konkrete forhold vedrørende ejendommen, som kunne begrunde, at der skulle udmeldes en sagkyndig vurdering.

Af Højesterets kendelse kan det således udledes, at der skal foreligge særlige og konkrete forhold ved den pågældende ejendom, før Skattestyrelsen kan tilsidesætte en værdiansættelse af ejendommen foretaget efter +/- 15 %-reglen.

## **4. Forhold der efter retspraksis kan være udtryk for særlige omstændigheder**

Det afgørende for retsanvendelse af værdiansættelsescirkulæret efter Højesterets kendelse SKM2016.279.HR er at få fastlagt, hvad der herefter skal forstås ved begrebet ”særlige omstændigheder”. I det følgende vil forskellige forhold, der kan eller ikke kan udgøre særlige omstændigheder, og som har været genstand domstolenes stillingtagen, blive nærmere belyst.

### **4.1 Overdragerens dispositioner som særlig omstændighed**

#### **4.1.1 Overdragerens købesum**

Det kan overvejes, hvorvidt den tidsmæssige forskel mellem et køb af en ejendom fra en uafhængig tredjemand og en efterfølgende overdragelse til en nærtstående sammenholdt med den prismæssige forskel mellem de to overdragelser kan have betydning for vurderingen af, hvorvidt der foreligger særlige omstændigheder.

Østre Landsrets dom af den 29. november 2021, gengivet i SKM2022.3.ØLR, understøtter i høj grad, at et ”dyrt” indkøb efterfulgt af en overdragelse til en værdi fastsat efter +/- 15 %-reglen udgør en særlig omstændighed. I sagen havde en skatteyder, A, den 17. december 2015 solgt en ejendom til

sine to børn og to børnebørn for i alt kr. 32.300.000, svarende til den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrukket 15 %. A havde ca. tre måneder forinden købt ejendommen fra en tredjemand for i alt kr. 61.750.000 med overtagelse den 15. december 2015. Ejendommen var således erhvervet til en pris, der var ca. 91 % højere end den pris, som ejendommen ca. tre måneder senere blev overdraget for til børnene og børnebørnene.

Ikke alene blev der ved denne transaktion ”sparet” gaveafgift som følge af parternes mulighed for at værdiansætte ejendommen ”lavt” ved overdragelsen til børnene og børnebørnene i forhold til købsprisen fra tredjemand. Dog blev der også skabt et kunstigt fradrag hos gavegiver i form af et tab på den fast ejendom på kr. 29.200.000, svarende til overdragelsesprisen til børn og børnebørn fratrukket købsprisen, som kunne fradrages i skattepligtige avancer ved salg af andre ejendomme tilhørende gavegiver.

Skattestyrelsen<sup>59</sup> traf afgørelse om, at ejendommens handelsværdi udgjorde kr. 61.750.000, hvorfor børnene og børnebørnene skulle svare gaveafgift, idet de havde erhvervet ejendommen til underpris. Landsskatteretten ændrede Skattestyrelsens afgørelse, da Landsskatteretten fandt, at værdien af ejendommen skulle fastsættes i overensstemmelse med den mellem parterne aftalte overdragelsessum på kr. 32.300.000. Det følger bl.a. af Landsskatterettens præmisser, at

*”Retten bemærker, at der ikke ses at være sket faktiske eller retlige ændringer siden vurderingen, som nævnt i cirkulærets pkt. 8, som kan føre til, at den påtænkte overdragelsessum ikke skal lægges til grund.*

*Landsskatteretten finder, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse, der ligger indenfor de i cirkulæret angivne retningslinjer, uanset at ejendommen er handlet til en højere værdi end den seneste offentlige ejendomsvurdering minus 15 %, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.”*

Landsskatteretten fortolkede således SKM2016.279.HR således, at særlige omstændigheder udgør andet og mere, end at det ved en handel mellem uafhængige parter var fastslået, at ejendommens værdi var betydeligt højere end den offentlige ejendomsvurdering fratrukket 15 %. Landsskatterettens afgørelse har været meget kritiseret<sup>60</sup> for at være for vidtgående og for reelt at indebære, at der ikke eksisterer et område for særlige omstændigheder inden for gaveområdet. Derudover kan det i forhold til Landsskatterettens afgørelse anføres, at værdiansættelsescirkulærets regler fortolkes af Landsskatteretten således, at disse går videre end det almindelige skatteretlige armlængdeprincip, idet gavegiver i sagen har en interesse i at overdrage til en lav pris – ikke alene pga. sammenfaldende interesser med børn og børnebørn – men også på grund af det som følge af transaktionen opståede tab, som kunne fradrages i gavegivers øvrige forretninger med ejendomme.

---

<sup>59</sup> På daværende tidspunkt: SKAT.

<sup>60</sup> Bl.a. af Tommy V. Christiansen i RR.SM.2019.2.

Skatteministeriet indbragte sagen for domstolene. Sagen blev henvist til Østre Landsret i 1. instans på grund af dens principielle karakter. Østre Landsret fandt, at der i sagen forelå særlige omstændigheder. Landsretten anførte i den forbindelse, at Højesteret i SKM2016.279.HR har fastslået, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter +/- 15 %-reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Landsretten anførte endvidere, at Højesteret i SKM2021.257.HR har fastslået, at der i den forbindelse skal være tale om særlige og konkrete forhold vedrørende den pågældende ejendom.

På den baggrund anførte Landsretten, at

*”I en situation som den foreliggende, hvor den omhandlede udlejningsejendom som led i en uafhængig handel var erhvervet af A fra Y1-adresse ved købsaftale af 16. september 2015 for 61.750.000 kr. med overtagelsesdag den 15. december 2015, og hvor ejendommen tre måneder efter denne købsdato ved købsaftale af 17. december 2015 (underskrevet den 28. december 2015) overdrages til As børn og børnebørn med overtagelsesdag den 18. december 2015 for 32.300.0000 kr., finder landsretten, at der foreligger særlige omstændigheder, der skyldes særlige, konkrete forhold vedrørende ejendommen.*

*Landsretten finder på samme baggrund, at den reelle handelsværdi ved overdragelsen i december 2015 udgjorde 61.750.000 kr. svarende til overdragelsessummen i købsaftalen af 16. september 2015, og at det derfor er denne værdi, som skal lægges til grund ved beregningen af gaveafgift.”*

Østre Landsret ændrede således Landsskatterettens afgørelse og fandt herefter, at der i sagen forelå særlige omstændigheder ved en overdragelse på baggrund af +/- 15 %-reglen i en tidsmæssig sammenhæng på tre måneder efter købet af ejendommen fra en uafhængig tredjemand og med en købspris ca. 91 % højer end den pris, ejendommen efterfølgende blev overdraget til på baggrund af værdiansættelsescirkulæret.

Ud over Østre Landsret, har Skatterådet også taget stilling til forholdet omkring overdragerens købesum sammenholdt med overdragelsessummen til nærtstående. Den 1. september og 28. september 2021 er der afsagt en række bindende svar fra Skatterådet<sup>61</sup>, som fortolker, hvad der nærmere skal forstås ved særlige omstændigheder i forbindelse med anvendelse af +/- 15 %-reglen. Flere af disse bindende svar omhandler situationen, der omtales her, og stemmer overens med Østre Landsrets afgørelse, gengivet i SKM2022.3.ØLR. De bindende svar er afgivet efter Højesterets kendelse af 26. april 2021, gengivet i SKM.2021.267.H, hvorfor det må lægges til grund, at Skatterådet i deres udlægning af sagerne har taget Højesterets nyeste kendelse på området i

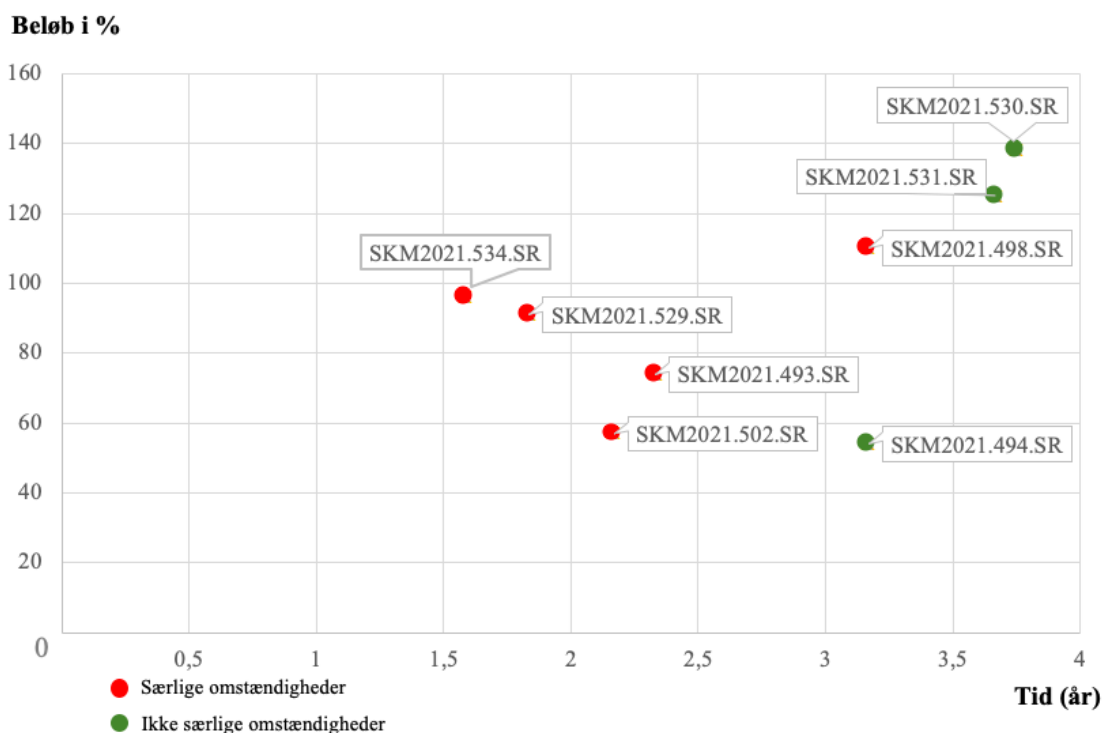
---

<sup>61</sup> SKM.2021.492.SR, SKM.2021.493.SR, SKM.2021.494.SR, SKM.2021.494.SR, SKM.2021.495.SR, SKM.2021.496.SR, SKM.2021.497.SR, SKM.2021.498.SR, SKM.2021.499.SR, SKM.2021.500.SR, SKM.2021.502.SR, SKM.2021.503.SR, SKM.2021.529.SR, SKM.2021.530.SR, SKM.2021.531.SR, SKM.2021.532.SR, SKM.2021.533.SR og SKM.2021.534.SR.

betragtning. Skattestyrelsen henviser da også flere steder i de bindende svar netop til SKM2021.267.HR<sup>62</sup>.

Overordnet set behandles i adskillige af de bindende svar særligt to forhold, som efter Skatterådets udlægning kan udgøre særlige omstændigheder. Skatterådet har således for det først lagt vægt på den tidsmæssige forskel mellem et køb fra en uafhængig tredjemand og den efterfølgende overdragelsessum til nærtstående. I de bindende svar har Skatterådet henset både til den procentuelle forskel i overdragelsessummen, men også selve beløbets størrelse. For det andet har Skatterådet lagt vægt på den tidsmæssige forskel mellem købet fra en uafhængig tredjemand og overdragelsen til nærtstående.

Nedenstående tabel opstiller – med udgangspunkt i den procentuelle prisforskel mellem købet fra en uafhængig tredjemand og overdragelsen til nærtstående samt tidsforskellen mellem de to overdragelser – hvorledes Skatterådet har anlagt deres fortolkning i forhold til prisforskel og tid, når der sker en sådan overdragelse til nærtstående relativt kort tid efter købet af ejendommen fra en tredjemand.



Der vil i alle tilfælde være tale om en konkret vurdering, og de bindende svar er da også alle konkret begrundet, men tabellen illustrerer, at med baggrund i pris og tid, accepterer Skatterådet en overdragelse sket 3 år og 2 måneder efter køb fra en uafhængig tredjemand til en overdragelsesværdi på 54 % højere end købssummen i SKM.2021.494.SR, hvorimod en overdragelse efter 2 år og 2

<sup>62</sup> Der henvises bl.a. til SKM2021.267.HR i Skatterådets bindende svar SKM.2021.502.SR

måneder til en overdragelsessum på 57 % højere end købssummen i SKM.2021.502.SR af Skatterådet anses for at udgøre en særlig omstændighed.

Det bemærkes hertil, at den ønskede overdragelsessum til nærtstående i SKM.2021.502.SR udgjorde kr. 1.450.000, hvilket holdt sig indenfor værdien af den offentlige ejendomsvurdering +/- 15 %, hvorimod ejendommen 2 år og 2 måneder tidligere var erhvervet af tredjemand for kr. 2.275.000. Der var således i sagen tale om en beløbsmæssig forskel på kr. 825.000.

I sagen SKM.2021.494.SR var der tale om en ønsket overdragelsessum til nærtstående på kr. 1.667.500, hvilket holdt sig indenfor værdien af den offentlige ejendomsvurdering +/- 15 %, hvorimod ejendommen 3 år og 2 måneder tidligere var erhvervet af tredjemand for kr. 2.575.000. Der var således i denne sag tale om en beløbsmæssig forskel på kr. 907.500 kr.

Der er i de to sager således marginal forskel i såvel de procentuelle forskelle samt de faktiske beløbsforskelle på handelsprisen ved erhvervelse af ejendommen fra tredjemand sammenholdt med den ønskede overdragelsessum til nærtstående.

I øvrigt fremgår der af sagernes faktum ikke yderligere omstændigheder og forhold i Skatterådets bindende svar, der har været udslagsgivende for vurderingen af, hvorvidt der i sagerne forelå særlige omstændigheder. Det må således kunne udledes, at det afgørende for sagernes udfald, hvorefter der forelå særlige omstændigheder for så vidt angår SKM.2021.502.SR, men ikke for så vidt angår SKM.2021.492.SR, har været den tidsmæssige forskel mellem købet fra tredjemand og overdragelsen til nærtstående, hvor overdragelsen i sagen SKM.2021.502.SR skete ca. et år tidligere end overdragelsen til nærtstående i SKM.2021.492.SR.

I SKM2021.498.SR var en ejerlejlighed købt for 1.785.000 og ønskedes overdraget til en datter til en overdragelsessum på kr. 850.000 på baggrund af +/- 15 %-reglen, 3 år og 2 måneder efter købet fra en uafhængig tredjemand. Handelsprisen var her ca. 110 % højere end overdragelsessummen til datteren. Skatterådet fandt, at der forelå særlige omstændigheder.

Det er tankevækkende, at Skatterådet i SKM2021.494.SR ikke fandt, at der forelå særlige omstændigheder, mens det modsatte er tilfældet i SKM2021.498.SR, uagtet at det tidsmæssige spænd i sagerne er det samme. Det må antages, at de forskellige udfald er begrundet i, at den relative prisforskel er markant større i SKM2021.498.SR - 110 % - mens nedslaget var 54 % i SKM 2021.494.SR. Disse to afgørelser viser således, hvor konkret en vurdering, der skal foretages, når det skal vurderes, om der foreligger særlige omstændigheder.

I SKM.2021.530.SR og SKM.2021.531.SR vurderede Skatterådet, at der ikke forelå særlige omstændigheder, på trods af, at overdragelserne til nærtstående skete til en pris, der var henholdsvis 138 % og 125 % højere end den pris, ejendommene var erhvervet til fra en uafhængig tredjemand. Skattestyrelsen havde i sagerne indstillet til, at der forelå særlige omstændigheder. Det fremgår ikke af Skatterådets bindende svar, hvorvidt den tidsmæssige sammenhæng mellem købet fra tredjemand



og overdragelsen til nærtstående i disse konkrete tilfælde har haft afgørende betydning, men det bemærkes dog, at den tidsmæssige sammenhæng i sagerne udgør henholdsvis 3 år og 9 måneder samt 3 år og 8 måneder, hvilket formentligt har haft afgørende betydning for Skatterådets vurdering af sagernes udfald, på trods af den høje prismæssige afvigelse på købene fra tredjemand og videreoverdragelse til nærtstående. Disse to afgørelser indikerer således, at såfremt den tidsmæssige forskel er mere end 3 år og 8/9 måneder, så skal der meget til, før der foreligger særlige omstændigheder. I begge afgørelser henviser Skatterådet også til beløbets størrelse, hvilket indikerer, at fordelene i absolutte kroner også tillægges betydning, når det skal vurderes, om der foreligger særlige omstændigheder.

I SKM2021.493.SR var en ejerlejlighed købt for kr. 2.998.000 og ønskedes overdraget til en datter for kr. 1.750.000. Overdragelsen til datteren ønskedes foretaget 2 år og 4 måneder efter købet fra uafhængig tredjemand og handelsprisen var 74 % højere end overdragelsessummen til datteren. Skatterådet fandt i denne sag, at der forelå særlige omstændigheder. Sagen er påklaget til Landsskatteretten<sup>63</sup>.

I SKM2021.529.SR var en ejerlejlighed købt for kr. 4.495.000 og ønskedes overdraget til en søn for kr. 2.357.500. Overdragelsen til sønnen ønskedes foretaget 1 år og 10 måneder efter købet fra uafhængig tredjemand og handelsprisen var 91 % højere end overdragelsessummen til sønnen. Skatterådet fandt i denne sag, at der forelå særlige omstændigheder.

Tabelen illustrerer således forsigtigt, at jo kortere den tidsmæssige forskel er fra købet fra en uafhængig tredjemand, jo nærmere er forholdet til at blive anset som en særlig omstændighed af Skatterådet, hvorefter det af Skatterådet ikke vil kunne bekræftes, at en overdragelse med udgangspunkt i +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret, ikke kan ske uden at der skal betales gaveafgift.

Det må konstateres, at Skatterådet med de nævnte afgørelser har fastlagt en praksis, hvorefter situationen, hvor en ejendom er ”købt dyrt og solgt billigt”, er udtryk for særlige omstændigheder, hvis den tidsmæssige sammenhæng er for tæt og prisforskellen for stor – både relativt og absolut. Denne praksis var på tidspunktet for afsigelsen af Skatterådets bindende svar ikke i overensstemmelse med Landsskatterettens afgørelse, gengivet i SKM2018.551.LSR, som dog senere, den 29. november 2021, er ændret af Østre Landsret ved SKM2022.3.ØLR og nu er i overensstemmelse med de afgivne svar fra Skatterådet.

I de angivne bindende svar forudsætter Skatterådet, at værdien af ejendommene ved lånoptagelse som sker i forbindelse med overdragelsen, ikke væsentligt overstiger den værdi, hvortil overdragelse til nærtstående sker.

---

<sup>63</sup> Jf. Den Juridiske Vejledning 2022-1, C.A.6.2.1.

Det bemærkes, at det bindende svar, gengivet i SKM.2021.534.SR, ikke, som de øvrige bindende svar angivet i tabellen, angår spørgsmålet om et konkret køb fra en uafhængig tredjemand og efterfølgende videresalg til nærtstående. Dette bindende svar omhandler i stedet en situation, hvor der var blevet foretaget en mæglervurdering af en lejlighed, hvorefter spørger efter ca. 1 år og 7 måneder ville overdrage lejligheden til datteren for en overdragelsessum på ca. 96 % mere end den pågældende mæglervurdering. I den konkrete sag lagde Skatterådet ydermere vægt på, at spørger ønskede at kompensere et andet barn for forskellen mellem overdragelsessummen og lejlighedens markedsværdi i forbindelse med overdragelsen.

På baggrund af Østre Landsrets praksis i SKM2022.3.ØLR samt Skatterådets bindende svar afgivet i september 2021 kan det konkluderes, at et ”dyrt” indkøb efterfulgt af et salg til en lavere værdi fastsat efter +/- 15 %-reglen kan udgøre en særlige omstændighed. Dette følger særligt, hvis denne overdragelse til nærtstående på baggrund af værdiansættelsescirkulæret, sker i nær tidsmæssig sammenhæng med købet fra tredjemand.

#### **4.1.2 Overdrageren har oprettet korrigerende testamente eller ydet korrigerende gaver**

Hvis en arving – i henhold til et testamente – er tillagt en fortrinsret til at udtage en ejendom, eventuelt på særlige beskrevne vilkår for denne overtagelse, kan det forekomme, at øvrige arvinger er tillagt en fortrinsstilling, f.eks. i form af en ret til en fodlods kontant arv. Ved gavetransaktioner til eksempelvis børn i form af aktiver, herunder ejendomme, kan det forekomme, at øvrige børn modtager gaver på anden vis, f.eks. i form af kontante gaver.

I sådanne situationer kan det overvejes, om der foreligger særlige omstændigheder, idet de testamentariske bestemmelser eller supplerende gaver kan anses som compensation for, at arvelader eller gavegiver overdrager en ejendom efter +/- 15 %-reglen og velvidende, at denne overdragelse medfører en begunstiging af arvingen eller gavemodtager. Sådanne kompenserende forhold kan indikere, at arvelader eller gavegiver også selv har en opfattelse af den reelle handelsværdi for den pågældende ejendom. Der foreligger ikke praksis fra domstolene, hvorefter sådanne forhold er blevet anset som udgørende særlige omstændigheder.

Imidlertid har Skatterådet i flere bindende svar omkring fortolkningen af særlige omstændigheder afsagt den 1. og 28. september 2021, anført med en enslydende formulering, at

*”Rådet forudsatte ligeledes, at der ikke vil blive givet gaver eller arveforskud i væsentligt omfang til andre børn i forbindelse med overdragelsen.”<sup>64</sup>*

Skatterådets formulering må forstås således, at Skatterådet anlægger den fortolkning, at det vil udgøre en særlig omstændighed, hvis der gives ”korrigerende gaver eller arveforskud” til andre børn i forbindelse med en gaveoverdragelse eller et arveudlæg til et ud af flere børn.

---

<sup>64</sup> SKM2021.492.SR, SKM2021.495.SR, SKM2021.496.SR, SKM2021.501.SR, SKM2021.503.SR, SKM2021.531.SR.

I Skatterådets bindende svar af 1. september 2021, gengivet i SKM2021.503.SR, fandt Skatterådet, at der ikke forelå særlige omstændigheder. I sagen havde en søn fået en kontant gave på kr. 50.000 i forbindelse med, at en ejendom blev overdraget efter +/- 15 %-reglen til en datter. Efter Skatterådets opfattelse, var gaven ikke en væsentlig gave, som kunne medføre, at der forelå særlige omstændigheder. Skatterådet forudsatte dog, at der ikke i forbindelse med overdragelsen af ejendommen ville blive givet andre gaver end den ene gave på kr. 50.000 til sønnen.

I Skatterådets bindende svar af 28. september 2021, gengivet i SKM2021.534.SR, fandt Skatterådet, at der forelå særlige omstændigheder. Skatterådet lagde i den forbindelse blandt andre forhold vægt på, at spørger oplyste, at et andet barn skulle kompenseres i form af gaver for differencen mellem overdragessummen til et af børnene og ejerlejlighedens handelsværdi.

Idet der, som ovenfor nævnt, ikke foreligger praksis fra domstolene omkring hvorvidt en overdragers korrigerende testamente eller korrigerende gaver kan udgøre en særlig omstændighed, og da Skatterådets bindende svar ikke er påklaget, udgør Skatterådets bindende svar gældende ret på nuværende tidspunkt. Et korrigerende testamente eller en korrigerende gave kan således udgøre en særlig omstændighed, i de tilfælde, hvor der er tale om en væsentlig gave, som reelt sker for at kompensere for, at en ejendom reelt er overdraget til en lavere værdi end handelsværdien, jf. SKM2021.503SR og SKM2021.534.SR.

#### **4.1.3 Overdragers belåning af ejendommen**

Det kan overvejes, om overdragerens belåning af ejendommen forud for tidspunktet for overdragelsen, kan udgøre en særlig omstændighed, hvis det viser sig, at belåningen udgør et beløb af en vis størrelse, hvorefter det må stå klart, at belåningen er sket med afsæt i en anden og højere værdiansættelse, end anvendelse af +/- 15 %-/ 20 %-reglen vil føre til. Den finansielle vurdering af den pågældende ejendom, og lånoptagelsen på baggrund af denne vurdering og lovgivne lånegrænser for realkreditlån<sup>65</sup>, kan således indikere, at ejendommens værdi er væsentligt forskellig fra den foreliggende offentlige ejendomsvurdering.

I den foreliggende praksis er der (endnu) ikke eksempler på, at en overdragers belåning på baggrund af en høj vurdering sammenlignet med den offentlige ejendomsvurdering kan udgøre en særlig omstændighed – hverken i sig selv, eller i kombination med øvrige forhold. Den manglende praksis omkring forholdet betyder imidlertid ikke, at en sådan belåning fra overdragers side ikke kan udgøre en særlig omstændighed.

Der foreligger derimod praksis på, at erhververens belåning af ejendommen efter overdragelsen kan udgøre en særlig omstændighed. Se nedenfor i afsnit 4.2.3 om erhververens belåning af ejendommen efter erhvervelsen. Der kan således argumenteres for, at hvis erhververens belåning af ejendommen er tilstrækkelig til at udgøre en særlig omstændighed, så må overdragerens belåning ligeledes være det. Dette gælder formentligt i hvert fald, hvis belåningen, der forudsætter en højere værdi for

---

<sup>65</sup> Lovbekendtgørelse nr. 315 af 11. marts 2022 om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

ejendommen, end +/- 15 %-/ 20 %-reglen vil føre til, er foretaget indenfor en kort tidshorisont forud for tidspunktet, hvor den pågældende overdragelse er sket.

Situationen kan formentligt sammenlignes med den situation, hvor en overdragelse er sket på markedsvilkår i en tæt tidsmæssig sammenhæng med overdragelsen på baggrund af +/- 15 %-/20 %-reglen, jf. afsnit 4.1.1.

#### **4.1.4 Overdrageren har indhentet en vurdering af ejendommen**

Det følger af dødsboskiftelovens § 93, stk. 1, at skifteretten efter anmodning kan bestemme, at handelsværdien af boets aktiver eller passiver skal fastsættes ved sagkyndig vurdering. Skifteretten udmelder efter anmodning en eller flere sagkyndige til at foretage vurderingen. Når der er anvendt sagkyndig vurdering, kan værdiansættelsescirculæret ikke længere anvendes til værdiansættelse af en ejendom, hvilket følger af Østre Landsrets kendelse i TFA 2019.378/2.Ø. Dette gælder ifølge samme afgørelse også, selvom vurderingsmanden ikke er udmeldt af skifteretten, idet en sagkyndig vurdering også kan indhentes uden involvering af skifteretten. Afgørende er alene, om der er tale om en vurdering af ejendommen foretaget af en relevant fagperson, hvilket i sagens natur typisk vil være en ejendomsmægler.

Det har ingen betydning, om en sagkyndig vurdering er indhentet af dødsboet i enighed mellem arvingerne, om den er intet på begæring af en arving eller om den er indhentet efter Skattestyrelsens begæring efter boafgiftslovens § 12.<sup>66</sup>

I TFA 2019.378/2.Ø tages stilling til Skattestyrelsens ændring af værdiansættelsen af et dødsbos faste ejendom. I sagen havde skifteretten ved en fejl udarbejdet boafgiftsberegningen, før værdiansættelserne i boopgørelsen var godkendt af Skattestyrelsen. Landsretten fandt på den baggrund, at der var grundlag for at omgøre boets afgørelse om afgiftsberegning i boet, således at der skulle foretages en ny afgiftsberegning, jf. dødsboskiftelovens § 103, stk. 1, nr. 3. Ejendommen, hvis offentlige ejendomsværdi var kr. 4.800.000, var af Skattestyrelsen blevet ansat til en værdi på kr. 8.750.000, efter en vurdering foretaget af en ejendomsmægler med henblik på et eventuelt sag. Landsretten lagde vægt på, at

*”ejendomsmægleren har flere års ekspertise med salg af denne type ejendom i det pågældende kvarter, at det i den forbindelse er oplyst, at ejendommen prismæssigt bør udbydes til mellem 8.750.000- 8.995.000 kr., og at en realistisk handelspris ligger på mellem 8.500.000-9.000.000 kr.”*

Herefter tiltrådte Landsretten, at der var foretaget en sagkyndig vurdering. Det havde ingen betydning, at vurderingen ikke var iværksat efter skifterettens bestemmelse i medfør af dødsboskiftelovens § 93, hvorefter skifteretten efter anmodning kan bestemme, at handelsværdien af boets aktiver eller passiver skal fastsættes ved sagkyndig vurdering og efter anmodning udmelder en

---

<sup>66</sup> Bent Ramskov og Jens H. Bangsgaard i SR.2021.0386.

eller flere sagkyndige til at foretage vurderingen, men i stedet var sket på baggrund af boets eget initiativ til brug for overvejelser om et eventuelt salg. Landsretten anfører, at når ejendommen således har været undergivet en sagkyndig vurdering, så er denne bindende for både dødsboet og Skattestyrelsen ved fastsættelse af ejendommens handelsværdi og dermed værdiansættelse i boopgørelsen. Som følge heraf henviste Landsretten til, at der forelå sådanne særlige omstændigheder, at boet var afskåret fra at anvende værdiansættelsescirkulærets pkt. 6 og ansætte værdien af ejendommen med udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering med fradrag eller tillæg af 15 %. Dog fandt Landsretten, at ejendommens værdi under hensyn til ejendomsmæglerens oplysning om intervallet for en realistisk og opnåelig handelspris skulle fastsættes til kr. 8.500.000.

Den anførte praksis for så vidt angår dødsboer stemmer overens med både 1982-cirkulærets pkt. 12 og 2021-cirkulærets pkt. 10. I 2021-cirkulæret er det pågældende pkt. blevet ændret således, at punktet nu alene vedrører værdiansættelser i dødsboer.

For så vidt angår gavetransaktioner findes der ikke i praksis eksempler på, at en sagkyndig vurdering udgør en særlig omstændighed i relation til værdiansættelsescirkulæret. I dødsboer indgår sagkyndige vurderinger som en lovfæstet proces, jf. særligt dødsboskiftelovens § 93 og boafgiftslovens § 12, som der ligeledes er henvist til ovenfor. Der findes ikke tilsvarende regler om sagkyndige vurderinger ved gaveoverdragelser.

I Skatterådets bindende svar afsagt den 28. september 2021, gengivet i SKM2021.534.SR, fandt Skatterådet, at der forelå særlige omstændigheder ved spørgers overdragelse af en ejerlejlighed til datteren til en købesum svarende til den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrukket 15 %. Skatterådet lagde i den forbindelse vægt på at der var foretaget en vurdering af ejendommen af en ejendomsmægler i marts 2020, og at denne vurdering var ca. 96 % højere end overdragelsessummen på baggrund af værdiansættelsescirkulæret. Dette moment blev fremhævet som et af flere momenter til støtte for, at der forelå særlige omstændigheder. Det blev tillige tillagt vægt, at mægler vurderingen var foretaget relativt kort tid, ca. 1 år og 7 måneder, inden overdragelsen til datteren skulle ske.

Det må således konkluderes, at det – også uden for området for dødsboer – gælder, at det udgør en særlig omstændighed, at der er indhentet en vurdering af ejendommen, idet Skatterådets bindende svar, SKM2021.534.SR, ikke er indbragt for domstolene.

#### **4.1.5 Overdragerens salgsforhandlinger**

Det kan endvidere overvejes, om overdragerens salgsbestræbelser, uden at overdrageren har indhentet en egentlig sagkyndig vurdering, kan udgøre en særlig omstændighed. Der kan være tale om, at dødsboet eller arvingerne konkret har udbudt ejendommen til salg offentligt eller at der har været konkrete drøftelser med potentielle købere, som ikke har udviklet sig til et salg af ejendommen.

Efter praksis foreligger der ikke tilfælde, hvorefter bestrebelser på salg af ejendommen af denne karakter i sig selv er udtryk for særlige omstændigheder, hvorefter parterne i transaktionen er afskåret fra at anvende +/- 15 %-/20 %-reglen.

Dog er afgørelsen SKM2021.345.VLR<sup>67</sup> et eksempel på, at en forudgående salgsproces kan indgå i vurderingen af, om der foreligger særlige omstændigheder. Sagen gennemgås nærmere nedenfor i afsnit 4.2.2. I sagen havde en ældre mor solgt en landbrugsejendom til sine fem døtre for kr. 1.615.000 den 10. maj 2014. Overdragelsesværdien svarede til den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrukket 15 %. 11 dage efter, den 21. maj 2012, solgte døtrene den pågældende ejendom til kommunen for kr. 5.000.000 på ekspropriationslignende vilkår. Det særlige forhold i sagen var, at moren og døtrene forinden overdragelsen til døtrene fandt sted den 10. maj 2014, var bekendt med, at kommunen ønskede at overtage ejendommen, enten ved ekspropriation eller frivillig aftale, til hvilket formål byrådet havde afsat et beløb på kr. 5.000.000. Døtrene havde i den forbindelse allerede den 5. maj 2014 accepteret at sælge ejendommen til kommunen for kr. 5.000.000 på nærmere angivne vilkår.

Vestre Landsret fandt, at der i en situation som den foreliggende i sagen, hvor der inden overdragelse af ejendommen til døtrene forelå viden omkring kommunens ønske om at købe ejendommen for kr. 5.000.000, samt var indgået aftale om et efterfølgende salg til kommunen for dette beløb, forelå særlige omstændigheder, hvorefter den reelle handelsværdi af ejendommen udgjorde kr. 5.000.000, og denne værdi skulle lægges til grund ved beregning af gaveafgift.

Salgsforhandlingerne, der havde været med kommunen, og som døtrene havde deltaget i, indgik således som et moment blandt landsrettens præmisser. Det må dog bemærkes, at sagen er meget konkret begrundet og i øvrigt møntet på en erhverv af ejendommen. Hvorvidt det kan udstrækkes til også at fange et generelt udbud, er endnu uvist og ikke afklaret i praksis. Det må formentlig antages, at jo mere generelt et udbud er, jo mindre har det karakter af særlige omstændigheder.

#### **4.1.6 Overdragere udgifter til renovering og/eller istandsættelse**

Ved udgifter til renovering og/eller istandsættelse forstås tiltag på ejendommen, hvorefter ejendommen bringes i god, moderne stand, typisk ved at udskifte eller reparere ødelagte dele, men hvor der ikke sker forandringer af selve bygningen.<sup>68</sup> Bygningen tilføres således ikke flere kvadratmeter. I Vestre Landsrets kendelse af 21. juni 2019, gengivet i SKM2019.368.VLR, blev en væsentlig renovering af en ejendom, som var foretaget efter tidspunktet for den seneste offentlige ejendomsvurdering, af Landsretten anset for at udgøre en særlig omstændighed.

I sagen var der tale om et dødsbo, der ejede halvparten af en hotelejendom, som i boopgørelsen var udlagt til arvingerne, der ejede den anden halvdel af ejendommen, til en værdi på kr. 14.000.000 svarende til halvdelen af den seneste offentlige ejendomsvurdering for hele hotelejendommen for kr. 28.000.000.

---

<sup>67</sup> Dommen er anket til Højesteret, jf. Den Juridiske Vejledning 2022-1, C.A.6.2.1, Gaveafgift.

<sup>68</sup> Jf. Den Danske Ordbog.

I sagen var der, nogle år forinden dødsfaldet, mellem ejerne af hotelejendommen og en forpagter indgået en forlængelse af en forpagtningsaftale af hotellet med en uopsigelig løbetid på 15 år. I forbindelse med aftaleindgåelsen blev det samtidig aftalt, at der skulle foretages væsentlige investeringer i hotellet. Disse investeringer skulle bekostes såvel af ejerne af hotellet som af forpagteren. Det blev i den forbindelse aftalt, at forpagteren havde den indvendige vedligeholdelsespligt for hotelejendommen og i den forbindelse skulle foretage indvendig renovering, forbedring og modernisering af hotellet for et beløb på ca. kr. 20.000.000. Ejerne af hotellet afholdt renoveringsudgifter for ca. kr. 9.000.000. Det var i sagen ubestridt, at der var afholdt udgifter til renovering og vedligeholdelse, der som minimum svarede til det aftalte. Uanset disse relativt store udgifter til renovering og vedligeholdelse, udgjorde den offentlige ejendomsværdi, som tidligere anført, kr. 28.000.000.

Skattestyrelsen anmodede i sagen om en sagkyndig vurdering, jf. boafgiftsloven § 12, stk. 2, med den begrundelse, at der siden den seneste offentlige ejendomsvurdering var foretaget en forlængelse af bortforpagtningen af hotelejendommen i yderligere 15 år, samt at der var sket en, ifølge Skattestyrelsen,

*”væsentlig renovering af ejendommen, som har betydning for afkastforrentningen og værdiansættelsen”.*

Boet anførte i den forbindelse, at de for ejendommen afholdte udgifter måtte kvalificeres som omkostninger til vedligeholdelse samt investeringer i løsøre, der ikke påvirker ejendommens værdiansættelse.

Skifteretten anførte i sin kendelse, at boet ikke tilstrækkeligt havde godtgjort, at størstedelen af de afholdte udgifter til investering skulle kvalificeres som omkostninger til vedligeholdelse og investering i løsøre, der ikke har indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Skifteretten lagde derefter til grund, at

*”der ved fastsættelse af den offentlige ejendomsvurdering, som danner grundlag for boets værdiansættelse, ikke er taget hensyn til den uopsigelig forlængelse i 15 år af forpagtningskontrakten og den væsentlige investering i renovering og modernisering af hotellet, som er foretaget.”*

Skifteretten fandt herefter, at der i sagen forelå særlige omstændigheder, hvorefter Skattestyrelsens anmodning om sagkyndig vurdering af ejendommen blev taget til følge. Vestre Landsret stadfæstede skifterettens kendelse og anførte endvidere, at de afholdte betydelige udgifter vedrørende ejendommen indebar, at der forelå særlige omstændigheder.

Afgørelsen er meget konkret begrundet og det har formentligt haft betydning for Landsrettens resultat, at de afholdte udgifter i sagen var meget betydelige i forhold til den offentlige ejendomsvurdering.

Det bemærkes dog hertil, at afgørelsen fremstår processuelt forkert<sup>69</sup>, idet det fremgår af værdiansættelsescirkulærets pkt. 8<sup>70</sup>, at der skal tages hensyn til faktiske og retlige ændringer, som endnu ikke har givet sig udslag i den offentlige ejendomsvurdering. Retskravet på anvendelse af værdiansættelsesreglerne i værdiansættelsescirkulæret gælder slet ikke, hvis der efter den seneste offentlige ejendomsvurdering er foretaget faktiske eller retlige ændringer af betydning for den offentlige ejendomsvurdering. Se nærmere herom i afsnit 4.3.1. Der består således ikke noget retskrav på anvendelse af (her) +/- 15 %-reglen, hvis det må lægges til grund, at der er foretaget sådanne faktiske og retlige ændringer af ejendomme. Derfor er en vurdering af, om der foreligger særlige omstændigheder, reelt irrelevant, idet retskravet ikke gælder, og allerede på den baggrund består der ikke nogen begrænsning for skattemyndigheder i forhold til at begære sagkyndig vurdering af den pågældende ejendom.

Som en tommelfingerregel har investeringsudgifter, der medfører faktiske ændringer af en ejendom, alene betydning for den offentlige ejendomsvurdering, i de tilfælde hvor udgifterne fører til en ændret anvendelse af eksisterende kvadratmeter og/eller til et øget antal kvadratmeter.<sup>71</sup> Derfor er det ikke givet, at selv betydelige udgifter til vedligeholdelse og forbedringer vil føre til en øget offentlig ejendomsvurdering – og derfor burde størrelsen af udgifterne ikke i sig selv have betydning for, om der består et retskrav på anvendelse af værdiansættelsesreglerne i værdiansættelsescirkulæret.

Da der ikke findes yderligere praksis, hvorefter vedligeholdelsestiltag hvor der ikke er tale om forhold, der fører til udvidelsen af bygningsmassen, karakteriseres som særlige omstændigheder, kan afgørelsen formentligt ikke på nuværende tidspunkt tages som udtryk for, at omkostninger til vedligeholdelse og reovering altid vil udgøre særlige omstændigheder. Dette gælder heller ikke, selv om disse omkostninger har en karakter og et omfang, der utvivlsomt vil forøge ejendommens værdi.

Denne antagelse støttes af Skatterådets bindende svar afsagt den 1. september 2021, gengivet i SKM2021.501.SR, hvor Skatterådet fandt, at spørger kunne overdrage halvdelen af en ejerlejlighed til en værdiansættelse fastsat på baggrund af +/- 15 %-reglen på trods af, at ejendommen havde været undergivet en række reoveringer. I sagen var ejerforeningens trappeopgang blevet reoveret, hvoraf lejligheden andel af disse omkostninger udgjorde kr. 11.188. Derudover var der pågået en reovering af lejlighedens køkken, hvortil udgifterne forventes at udgøre i omegnen af kr. 100.000. Udgifterne til forbedring i sagen udgjorde således ca. 9 % af den offentlige ejendomsvurdering på kr. 1.250.000.

## **4.2 Erhververens dispositioner som særlig omstændighed**

### **4.2.1 Erhververen har givet arveafkald**

Det forhold, at der konkret er givet et arveafkald af en arving, der udtager en ejendom til fordel for andre arvinger i et dødsbo er i SKM2016.279.HR fastslået til at udgøre en særlig omstændighed.

---

<sup>69</sup> Michael Serup i SR.2020.0088 og Niels Winther-Sørensen i RR.SM.2021.0008.

<sup>70</sup> Både pkt. 8 for så vidt angår 1982-cirkulæret og 2021-cirkulæret.

<sup>71</sup> Michael Serup i SR.2020.0088.



Højesterets afgørelse er behandlet ovenfor i afsnit 3.3.1.1. Et sådant arveafkald er udtryk for, at parterne indbyrdes reelt har disponeret ud fra en anden værdi af ejendommen, end det ejendommen er udlagt til i boopgørelsen. Arveafkaldet sker i en sådan situation således for at kompensere øvrige arvinger for, at en ejendom er udlagt til en arving til en lavere værdi, end parterne reelt anser for at være den gældende handelspris. Arven fordeles dermed efter en anden og højere værdi, end den værdi, der er anført i boopgørelsen. Når det lægges til grund, at der foreligger en sådan sammenhæng mellem arveafkaldet og den værdi, som ejendommen er udlagt til i boopgørelsen, vil et arveafkald udgøre en særlig omstændighed.

Denne praksis stemmer overens med Vestre Landsrets kendelse af 4. marts 2020, gengivet i TFA2020.189/1. I sagen havde Skattestyrelsen anmodet skifteretten om en sagkyndig vurdering af en fast ejendom i dødsboet efter A. Ejendommen var udlagt til den ene af afdødes to sønner, K, for kr. 3.782.500, svarende til den seneste offentlige ejendomsværdi fratrukket 15 %. K havde samtidig givet delvist arveafkald til fordel for medarvingen, broderen M, på kr. 1.015.000.

Skattestyrelsen gjorde i sagen gældende, at det delvise arveafkald til broderen M var en særlig omstændighed, der begrundes en sagkyndig vurdering af boets faste ejendom. Samtidig anføres, at arveafkaldet antages for at været givet af K, som compensation for hans udtagelse af ejendommen i dødsboet. Hertil gjorde boet gældende, at der ikke skulle foretages en sagkyndig vurdering, da værdiansættelsescirkulæret kunne anvendes i sagen. Arveafkaldet var ifølge boet ikke begrundet i værdien af ejendommen, men derimod alene i familiære forhold, herunder at K's børn havde modtaget større beløb i form af arv og arveforskud, hvorefter der er sket en forfordeling af K's del af familien. I henhold til testamentet var der betalt et legat på 500.000 kr. til hver af K's to børn. Derudover var arveafkaldet sket for at kompensere for, at der var givet lån til begge arvinger, hvorefter lånet til K ved gaver var nedskrevet mere end K's bror M. Hertil anførte boet endvidere, at arveafkaldet også skyldes arvingernes forskellige økonomiske situationer og personlige forhold til afdøde.

Af Landsrettens kendelse fremgår, at:

*”Da værdien af den udlagte ejendom er fastsat af de privatskiftende arvinger selv, og da der samtidigt er meddelt et betydeligt arvekald til fordel for boet, kan der ikke ses bort fra muligheden for, at arveafkaldet kan være meddelt for at kompensere for, at ejendommen er udlagt til en værdi væsentligt under handelsværdien, og at arvingerne dermed i realiteten fordeler arven på grundlag af en anden og højere ejendomsværdi end den, der efter boopgørelsen indgår i beregningen af boafgift.”*

Landsretten kommer herefter frem til, at der med arveafkaldet foreligger en særlig omstændighed, hvorefter en sagkyndig vurdering efter boafgiftslovens § 12, stk. 2 kan begrundes. Der foreligger således en særlig omstændighed ved afgivelse af arveafkaldet, medmindre boet godtgør, at det pågældende afkald reelt er begrundet i andre forhold, eller at ejendommens værdiansættelse må anses for retvisende i forhold til handelsværdien, uanset det pågældende arveafkald. I sagen fandt

Landsretten, at boet ikke havde godtgjort, at arveafkaldet skyldes andre forhold end værdiansættelsen af ejendommen i boet. Samtidig havde boet ikke godtgjort, at ejendommens værdiansættelse i boopgørelsen var retvisende i forhold til den reelle handelsværdi.

Landsretten henviser således, som i Højesterets kendelse i SKM2016.279.H, til at et arveafkald kan være en særlig omstændighed – men at det ikke nødvendigvis vil være det i alle tilfælde, hvis det reelt kan godtgøres, at et arveafkald skyldes andre forhold end den pågældende ejendoms værdiansættelse i boet.

#### **4.2.2 Erhververen har videresolgt ejendommen til en høj pris**

Vestre Landsrets dom af 23. juni 2021, gengivet i SKM2021.345.VLR er et eksempel på, at en erhverver har købt en ejendom til en lav pris og efterfølgende videresolgt ejendommen til tredjemand til en pris, der er markant højere end købsprisen. Dommen er også omtalt ovenfor i afsnit 3.3.1.2.

I sagen havde en ældre mor solgt en landbrugsejendom til sine fem døtre for kr. 1.615.000 den 10. maj 2014. Overdragelsesværdien svarede til den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrukket 15 %. 11 dage efter, den 21. maj 2012, solgte døtrene den pågældende ejendom til kommunen for kr. 5.000.000 på ekspropriationslignende vilkår. Det særlige forhold i sagen var, at moreren og døtrene forinden overdragelsen til døtrene fandt sted den 10. maj 2014, var bekendt med, at kommunen ønskede at overtage ejendommen, enten ved ekspropriation eller frivillig aftale, til hvilket formål byrådet havde afsat et beløb på kr. 5.000.000. Døtrene havde i den forbindelse allerede den 5. maj 2014 accepteret at sælge ejendommen til kommunen for kr. 5.000.000 på nærmere angivne vilkår.

Skattestyrelsen anførte, at ejendommens handelsværdi udgjorde kr. 5.000.000 og traf afgørelse om, at døtrene havde erhvervet ejendommen til underpris og i den forbindelse skulle svare gaveafgift. Skatteministeriet indbragte sagen for domstolene, idet Landsskatteretten gav A og døtrene medhold i, at værdiansættelsen ved overdragelse til døtrene kunne ske på baggrund af +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret. Sagen fandtes at være af principiel karakter, hvorfor den blev henvist til Vestre Landsret i 1. instans.

Skatteministeriet anførte i sagen, at den reelle handelsværdi for ejendommen var kr. 3.385.000 højere end den aftalte pris. Skatteministeriet anførte i den forbindelse, at

*”Det sikreste grundlag for at fastsætte en ejendoms handelsværdi er en faktisk handel af den samme ejendom foretaget mellem uafhængige parter på eller i nærheden af det tidspunkt, hvor værdien skal fastsættes. I dette tilfælde, hvor ejendommen 11 dage efter handlen mellem A og døtrene blev videresolgt til tredjemand for 5 mio. kr., er der ikke tvivl om, at handelsværdien ved overdragelsen fra A til døtrene var 5 mio. kr.”*

Skatteministeriet anførte i den forbindelse, at der forelå særlige omstændigheder, hvorefter parterne ikke kunne støtte ret på +/- 15 %-reglen, idet ejendommen kort tid efter tidspunktet for den aftalte værdiansættelse mellem moreren og døtrene blev handlet mellem uafhængige parter, og at der ifølge

Skatteministeriet ikke forelå holdepunkter for at antage, at værdien af ejendommen havde ændret sig i perioden fra familiehandlen og indtil videresalget til kommunen. Hertil anførte Skatteministeriet endvidere, at familien udmærket godt vidste, at overdragelsen fra moreren til døtrene ikke skete til handelsværdi, og at der således var tale om en på forhånd planlagt konstruktion, idet de på forhånd var bekendt med kommunens midler til overtagelse af ejendommen, og parterne derfor var klar over, at overdragelsen indebar et betydeligt gaveelement.

Moreren og døtrene anførte i den forbindelse blandt andet, at der ikke forelå særlige omstændigheder i sagen idet kommunens tilbud måtte anses for et liebhavertilbud, da kommunen var nødsaget til at byde en attraktiv pris for at sikre sig erhvervelsen af ejendommen, fordi kommunen i flere år havde vist interesse for at erhverve ejendommen. Dermed anførte moreren og døtrene, at den aftalte købspris med kommunen ikke udgjorde den reelle handelsværdi for ejendommen, idet kommunen havde helt ekstraordinære grunde til at ønske at erhverve ejendommen, hvorfor overdragelsen ikke kunne sammenlignes med et salg til en uafhængig tredjemand i en almindelig fri handel.

Vestre Landsret fastslog, at der forelå særlige omstændigheder. Af Landsrettens præmisser følger bl.a. at

*”Landsretten finder, at der i en situation som den foreliggende, hvor døtrene, inden ejendommen blev overdraget til dem for 1.615.000 kr., var bekendt med kommunens ønske om at købe ejendommen for 5 mio. kr., havde indgået i salgsforhandlinger med kommunen, og havde accepteret at sælge den til kommunen for dette beløb, foreligger særlige omstændigheder. Landsretten finder på den baggrund endvidere, at den reelle handelsværdi udgjorde 5 mio. kr.”*

Det forhold, at ejendommen efter meget kort tids ejerskab - her 11 dage - blev videresolgt til en markant højere pris - her 209 % - er således et af de momenter, som Landsretten anfører til støtte for, at der i sagen forelå særlige omstændigheder. Det bemærkes, at dommen SKM.2021.345.VLR er anket til Højesteret<sup>72</sup>, hvorfor den endelige stillingtagen afventer Højesterets udlægning.

#### **4.2.3 Erhververen har belånt ejendommen**

I Højesterets afgørelse SKM2016.279.HR indgik realkreditbelåning af ejendommene, som ovenfor anført i afsnit 3.3.1.1, som et holdepunkt for, at værdiansættelsen af ejendommen i forbindelse med boopgørelse på baggrund af +/- 15 %-reglen ikke var udtryk for ejendommens reelle handelsværdi. Af sagen fremgik, at den maksimale belåningsprocent i realkredit på erhvervsejendomme udgjorde 60 % og 80 % for beboelsesejendomme, og at ejendommene i forbindelse med optagelse af realkreditlånene var blevet vurderet til henholdsvis kr. 2.400.000 og kr. 6.026.667, mens ejendommene efter boopgørelsen var overtaget for kr. 2.000.000 og kr. 5.750.000. Vurderingen, som lå til grund for lånene, udgjorde derfor i sagen et holdepunkt for, at værdiansættelsen efter +/- 15 %-reglen ikke var udtryk for den reelle handelsværdi.

---

<sup>72</sup> Jf. Den Juridiske Vejledning 2022-1, C.A.6.2.1, Gaveafgift.

I Vestre Landsrets kendelse af 31. januar 2020, gengivet i SKM2020.185.VLR, indgik det i vurderingen af, at der forelå særlige omstændigheder, at en arving i et dødsbo havde optaget realkreditlån i en til arvingen udlagt ejendom, som indikerede, at handelsværdien var væsentligt højere end den udlagte værdi på baggrund af +/- 15 %-reglen. Skattestyrelsen havde i sagen anmodet skifteretten om sagkyndig vurdering af et dødsbos ejerlejlighed. Ejerlejligheden var udlagt til en arving for kr. 654.500, som svarede til den offentlige ejendomsværdi fratrukket 15 %. Som begrundelse for Skattestyrelsens anmodning om sagkyndig vurdering i henhold til dødsboskiftelovens § 93, stk. 1, jf. boafgiftslovens § 12, stk. 2, havde Skattestyrelsen blandt flere forhold henvist til, at der var optaget realkreditbelåning i ejendommen på i alt kr. 1.092.000, svarende til, at ejerlejlighedens værdi var kr. 1.365.000, hvis realkreditbelåningen antages at udgøre 80 % af ejerlejlighedens værdi. Med henvisning til skifterettens begrundelse og resultat tiltrådte Landsretten, at der forelå særlige omstændigheder. Skifteretten begrundede blandt andre forhold kendelsen med henvisning til, at der kort efter udlægget var optaget et kreditforeningslån, som med en belåning på 80 pct. ville svare til en værdi af ejerlejligheden på 1.365.000 kr.

I en række af de bindende svar fra Skatterådet, der er afsagt den 1. og 28. september 2021 er det i overensstemmelse med Højesterets afgørelse SKM2016.279.HR anført, at

*”Skatterådet forudsætter, at værdien af ejendommen ved lånoptagelse i forbindelse med overdragelsen ikke væsentlig overstiger overdragelsessummen.”<sup>73</sup>*

I Skatterådets bindende svar af 28. september 2021, gengivet i SKM2021.532.SR, tog Skatterådet stilling til, hvorvidt en kontant overdragelsessum på kr. 4.025.000 i forbindelse med salg af 2/3 af en ejendom fra en far til hans søn, kunne accepteres, uden at der skulle betales gaveafgift. Overdragelsessummen på kr. 4.025.000 svarede til 2/3 af den offentlige ejendomsvurdering + 15 % og parterne ønskede derfor at anvende +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret. I forbindelse med overdragelsen påtænkte sønnen at optage et realkreditlån, hvor størrelsen af lånet indikerede, at ejendommens værdi var vurderet ca. 21 % højere end overdragelsessummen opgjort efter +/- 15 %-reglen. Skatterådet traf beslutning om, at der ikke forelå særlige omstændigheder i sagen. I den forbindelse lagde rådet vægt på at den prismæssige forskel på 21 % mellem overdragelsessummen og vurderingen på baggrund af realkreditlånet, ikke kunne anses som væsentligt, når der i sagen ikke var andre holdepunkter der gjorde sig gældende.

I Skatterådets bindende svar af 28. september 2021, gengivet i SKM2021.533.SR, tog Skatterådet stilling til, hvorvidt en kontant overdragelsessum på kr. 2.400.000 for en ejendom i forbindelse med salg af ejendommen fra en mor til hendes søn og svigerdatter, kunne accepteres, uden at der skulle betales gaveafgift. Overdragelsessummen på kr. 2.400.000 svarede til den offentlige ejendomsvurdering og parterne ønskede derfor at anvende +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret. Ejendommen blev overdraget til sønnen og svigerdatteren den 15. juli

---

<sup>73</sup> SKM2021.492.SR, SKM2021.495.SR, SKM2021.496.SR, SKM2021.497.SR, SKM2021.499.SR, SKM2021.500.SR, SKM2021.501.SR, SKM2021.503.SR, SKM2021.530.SR.

2019. Sønnen og svigerdatteren havde optaget realkreditlån i ejendommen på i alt kr. 4.664.000, hvoraf første del af lånet udgjorde kr. 4.000.000 og blev optaget i september 2019.

Skattestyrelsen anfører i den forbindelse, at et realkreditinstitut anses som en professionel aktør, som har en væsentlig erfaring i forhold til vurdering af ejendommens værdi. Med udgangspunkt i en realkreditbelåning på 80 % vil der for så vidt angår den i sagen omhandlende ejendom foreligge en vurdering fra realkreditinstituttet på mindst kr. 5.000.000, hvis der alene tages udgangspunkt i det først optagne lån i september 2019. Denne vurdering var ca. 108 % højere end den mellem parterne aftalte overdragelsessum på kr. 2.400.000. Skattestyrelsen anførte, hvilket Skatterådet tiltrådte, at realkreditbelåningen i ejendommen udgør et holdepunkt for, at en værdiansættelse efter +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret ikke er udtryk for den reelle markedsværdi på tidspunktet for overdragelse fra moreren til sønnen og svigerdatteren. Hertil bemærkede Skattestyrelsen, at der forelå en kort tidsmæssig sammenhæng mellem overdragelsen fra moreren til sønnen og svigerdatteren og optagelsen af realkreditlån. Første del af lånet på kr. 4.000.000 blev som nævnt optaget i september 2021, svarende til ca. 2 måneder efter overdragelsen på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering. På den baggrund fandt Skattestyrelsen, at der forelå særlige omstændigheder i sagen, hvilket Skatterådet tiltrådte. Ejendommen kunne herefter ikke overdrages til en kontantpris på kr. 2.400.000 på baggrund af +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret, uden at der skulle svares gaveafgift. Rådet lagde i den forbindelse vægt på den tidsmæssige og beløbsmæssige forskel mellem overdragelsen til sønnen og svigerdatteren og tidspunktet for optagelse af det første realkreditlån i ejendommen. Det blev forudsat, at der ikke var foretaget renoveringer forud for lånoptagelsen.

Det er således en særlig omstændighed, hvis en erhverver efter købet af en ejendom belåner denne i et sådant omfang, at det står klart, at belåningsværdien er væsentligt højere end den anvendte værdiansættelse. Ofte vil en belåning ske i forbindelse med overdragelsen. Hvor stor en prisforskel, der kan accepteres, kan endnu ikke konkluderes ud fra den foreliggende praksis, men ifølge Skatterådet er det et sted mellem 21 % og 108 % i forhold til overdragelsesprisen, jf. SKM2021.532.SR og SKM2021.533.SR.

### **4.3 Samfundsmæssige/udefrakommende forhold som særlig omstændighed**

#### **4.3.1 Faktiske eller retlige ændringer vedrørende ejendommen**

Den eneste begrænsning af anvendelse af værdiansættelsesreglerne i værdiansættelsescirkulæret, der fremgår direkte af cirkulæret, er forholdet omkring faktiske eller retlige ændringer vedrørende ejendommen. Det fremgår således direkte af pkt. 8<sup>74</sup>, at der ved efterprøvelsen tages hensyn til faktiske og retlige ændringer, der måtte være indtruffet ved ejendommen, så som bygningsforandringer og udstykninger eller ændret zonestatus, som endnu ikke har givet sig udslag i ejendomsværdien. Bestemmelsen angår tilfælde, hvor der er meddelt en offentlig ejendomsvurdering, men hvor der efterfølgende er sket en ændring af det faktiske eller retlige grundlag for vurderingen, inden der foreligger en opdateret vurdering, der tager højde for denne ændring.<sup>75</sup> Der er reelt ikke tale

<sup>74</sup> Både pkt. 8 for så vidt angår 1982-cirkulæret og 2021-cirkulæret.

<sup>75</sup> Bent Ramskov og Jens H. Bangsgaard i SR.2021.0386.

om en særlig omstændighed, idet faktiske eller retlige ændringer medfører, at reglerne i værdiansættelsescirkulæret ikke finder anvendelse, hvorfor undtagelsen vedrørende særlige omstændigheder reelt er irrelevant. Forholdet er dog medtaget her for at belyse, hvornår cirkulæret ikke finder anvendelse.

For så vidt angår faktiske ændringer nævnes bygningsforandringer i pkt. 8. Med bygningsforandringer henvises til nedrivning af eksisterende bygninger eller opførelse af nye bygninger. Hvis der alene foretages en renovering af en bygning, er dette ikke omfattet af bestemmelsen.<sup>76</sup> En bygningsforandring skal som udgangspunkt være kommet til udtryk ved en ændret registrering i BBR-registeret, for at den udgør et forhold, der medfører, at den eksisterende offentlige vurdering ikke kan anvendes. Investeringsudgifter skal således føre til ændret anvendelse på eksisterende kvadratmeter og/eller til et øget antal kvadratmeter. Det er således ikke givet, at selv meget betydelige omkostninger til vedligeholdelse og/eller forbedring vil føre til en øget offentlig ejendomsvurdering. Enhver form for sammenlægning eller udstykning af en ejendom udgør også en forandring som medfører, at grundlaget for vurderingen skal korrigeres.<sup>77</sup>

For så vidt angår retlige ændringer fremgår ændret zonestatus af værdiansættelsescirkulærets pkt. 8. Et andet eksempel på en retlig ændring kan være vedtagelse af en lokalplan, hvori ejendommen er omfattet.

Ved anvendelse af en offentlig ejendomsvurdering, som er videreført fra 2011/2012 som grund for anvendelse af +/- 15 %-reglen i 1982-cirkulæret i forbindelse med ejendommens værdiansættelse, må parterne have for øje, at faktiske eller retlige ændringer som anført i pkt. 8, kan være indtruffet i hele perioden tilbage til 2011/2012. Videreførelsen af de offentlige ejendomsvurderinger er jo netop udtryk for, at der ikke er foretaget en korrektion af det faktiske eller retlige vurderingsgrundlag. I sådanne tilfælde må parterne afvente en opdateret offentlig ejendomsvurdering for ejendommen, hvorefter +/- 20 %-reglen i 2021-cirkulæret kan anvendes.

#### **4.3.2 Den almindelige prisudvikling**

Det er i retspraksis fastslået, at det forhold, at den almindelige prisudvikling medfører, at en ejendoms handelsværdi afviger væsentligt fra den offentlige ejendomsvurdering, ikke udgør en særlig omstændighed. Dette er senest fastslået i kendelsen SKM2021.267.HR, hvor Højesteret anfører, at

*”Værdiansættelsescirkulæret bygger på en forudsætning om, at det offentlige er nærmest til at bære risikoen, hvis den offentlige ejendomsvurdering er for lav, jf. bl.a. TfS 1984.418. Dette gælder efter Højesterets opfattelse også, hvor de offentlige ejendomsvurderinger gennem en længere periode ikke er blevet ajourført. Det forhold, at ejendomsvurderingen er blevet videreført uændret siden 2011/2012, kan i overensstemmelse med skattemyndighedernes tilkendegivelser ikke i sig selv udgøre en*

---

<sup>76</sup> Helle Porsfelt, Ejendomsbeskatning, 1. udgave, 2008, side 307f.

<sup>77</sup> Michael Serup i SR.2020.88.

*særlig omstændighed, der kan begrunde fravigelse af udgangspunktet om anvendelse af 15 %-reglen. At en udlejningsejendom som følge af generelle prisstigninger må antages at være steget i værdi i forhold til den seneste offentlige vurdering, kan således ikke i sig selv udgøre særlige omstændigheder, der kan begrunde udmelding af sagkyndig vurdering.”*

Den almindelige prisudvikling for ejendomme afskærer således, ifølge retspraksis, ikke brug af værdiansættelsescirkulæret, herunder brug af +/- 15 %-reglen efter 1982-cirkulæret og +/- 20 %-reglen efter 2021-cirkulæret. Dette gælder uanset, at de offentlige ejendomsvurderinger har været fastfrosset siden 2011/2012, og at der endnu ikke foreligger en opdateret ejendomsvurdering efter den nye ejendomsvurderingslov for den pågældende ejendom.

#### **4.3.3 Afkastbetragtninger ved udlejningsejendomme**

I flere sager for domstolene har Skattestyrelsen argumenteret dels med fremlagte salgsstatistikker vedrørende udlejningsejendomme i et pågældende område og dels med beregnede forrentninger af afkast, der efter Skattestyrelsens opfattelse oversteg det frie markeds krav til afkast til investeringsejendomme i et pågældende område.

Dette gør sig bl.a. gældende i Østre Landsrets kendelse af 25. januar 2021, gengivet i SKM2021.127.ØLR. I sagen havde Skattestyrelsen anmodet skifteretten om en sagkyndig vurdering af en fast ejendom i et dødsbo. I sagen var der tale om en erhvervsejendom i form af en udlejningsejendom med blandet erhverv og beboelse beliggende i det centrale Odense. Ejendommen var ifølge boopgørelsen udlagt til arvingerne for kr. 7.522.500, svarende til den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrukket 15 %.

Skattestyrelsen havde i sagen fremlagt en salgsstatistik for erhvervsejendomme i området. Af denne statistik fremgik, at to sammenlignelige ejendomme i samme område og i nær tidsmæssig sammenhæng med udlægning af ejendommen i boopgørelse var solgt til priser på henholdsvis 18,75 % og 32,55 % (gennemsnitligt 26 %) over den offentlige ejendomsvurdering for de pågældende ejendomme.

Yderligere havde Skattestyrelsen foretaget beregninger, hvorefter det fremgik, at med udgangspunkt i værdien, som ejendommen var udlagt til i boet, sammenholdt med det årlige driftsresultat for afdødes virksomhed i perioden for bobeskatningen, medførte dette et afkast på ejendommen på 15,3 %. Skattestyrelsen havde i den forbindelse fremlagt materiale fra Colliers, som er en rådgivningsvirksomhed indenfor erhvervs- og investeringsejendomme<sup>78</sup>, hvoraf det fremgik, at et almindeligt afkast for erhvervsejendomme med en god beliggenhed i samme område udgjorde omkring 5 %. Skattestyrelsen anførte i den forbindelse, at afkastet for den omtalte ejendom lå væsentligt over niveauet for det afkast, der normalt kan forventes for erhvervsejendomme i det pågældende område.

---

<sup>78</sup> Jf. Colliers hjemmeside, <http://www.colliers.com>.

Med disse argumenter anførte Skattestyrelsen, at der i sagen forelå sådanne særlige omstændigheder, at der kunne ske fravigelse af værdiansættelsescirkulæret og dermed var grundlag for foretagelse af en sagkyndig vurdering, idet Skattestyrelsen anførte, at værdien af ejendommen, som fastsat af boet, ikke kunne anses for at udgøre handelsværdien.

I sagen fandt Landsretten, at der på baggrund af det fremlagte materiale fra Colliers vedrørende et normalafkast for sammenlignelige ejendomme med en sammenlignelig beliggenhed på 5 % mod det beregnede afkast for den i sagen omhandlede ejendom på 15,2 % på baggrund af værdiansættelsen i boopgørelsen, samt det forhold, at der var solgt to erhvervsjendomme i området til hhv. 18,75 % og 32,55 % over den offentlige ejendomsværdi, førte til, at der forelå sådanne særlige omstændigheder, hvorefter Skattestyrelsens anmodning om sagkyndig vurdering blev taget til følge med henvisning til Højesterets kendelse SKM2016.279.HR. Landsretten fandt således i sagen, at der forelå særlige omstændigheder. Landsretten fandt endvidere, at det forhold, at en lignende sag var indbragt for Højesteret, ikke medførte, at sagen blev udsat.

Den lignende sag var Østre Landsrets kendelse af 22. januar 2020, gengivet i SKM2020.67.Ø. I denne sag havde Skattestyrelsen ligeledes argumenteret med fremlagte salgsstatistikker vedrørende udlejningsejendomme i det pågældende område og dels med beregnede afkastforrentninger, der efter Skattestyrelsens opfattelse oversteg det frie markeds krav til afkast til erhvervsjendomme i området. Østre Landsret gav i sagen Skattestyrelsen medhold i, at der på baggrund af det fremlagte materiale forelå særlige omstændigheder.

Sagen nåede imidlertid Højesteret ved kendelsen af den 26. april 2021, gengivet i SKM2021.267.HR, der også er omtalt ovenfor i afsnit 3.3.1.2, hvor der er redegjort for, at Højesteret med kendelsen afviser synspunktet om, at den generelle prisudvikling kan udgøre en særlig omstændighed. I kendelsen afviser Højesteret også, at afkastbetragtninger kan udgøre en særlig omstændighed, idet Højesteret anfører, at

*"[...] hverken de oplysninger, som Skattestyrelsen har fremlagt om priser på solgte udlejningsejendomme i samme geografiske område i den omhandlede periode, eller oplysningerne om beregnet afkastprocent for ejendommen [...], udgør sådanne særlige omstændigheder, der kan begrunde fravigelse af udgangspunktet om anvendelse af 15 %'s-reglen og dermed udmelding af sagkyndig vurdering. Både den fremlagte prisstatistik og den beregnede afkastprocent er reelt udtryk for et synspunkt om, at den offentlige ejendomsvurdering er for lav i forhold til den almindelige prisudvikling på markedet for udlejningsejendomme i området - hvilket det offentlige som nævnt må bære risikoen for - og der er ikke oplyst særlige, konkrete forhold vedrørende denne ejendom, som kan begrunde udmelding af sagkyndig vurdering."*



Højesteret anfører således, at afkastbetragtningen blot er en anden side af samme sag, i forhold til den almindelige prisudvikling i samfundet, hvorefter handelsværdien kan være løbet fra den offentlige ejendomsværdi, og derfor udgør et forhold, som det offentlige skal bære risikoen for.

Med Højesterets kendelse i SKM2021.267.HR kan afkastbetragtninger på erhvervsejendomme derfor ikke statuere en særlig omstændighed. Praksis efter SKM2021.127.ØLR er således blevet underkendt med Højesterets kendelse i SKM2021.267.HR. Dette er ligeledes Skattestyrelsens gældende opfattelse, jf. Den Juridiske Vejledning 2022-1, C.E.9.2.2.

#### **4.3.4 Nye vurderinger efter ejendomsvurderingsloven**

Fra efteråret 2021 er Vurderingsstyrelsens udsendelse af opdaterede ejendomsvurderinger til boligejere påbegyndt. Som anført i afsnit 2.2 sker udsendelse på baggrund af regelsættet i den nye ejendomsvurderingslov, hvorefter de opdaterede vurderinger forventes at ligge tættere på handelsværdien end de tidligere offentlige ejendomsvurderinger, som i øvrigt har været fastfrosset siden 2011/2012.

Man kan forestille sig en situation, hvor en overdragelse sker på baggrund af den seneste offentlige ejendomsvurdering med anvendelse af +/- 15 %-reglen, hvorefter der efter aftaleindgåelsen udsendes en opdateret vurdering efter den nye ejendomsvurderingslov, som er højere end den tidligere offentlige ejendomsvurdering for ejendommen. I den forbindelse kan man spørge, om udsendelsen af en sådan opdateret vurdering vil udgøre en særlig omstændighed. Dette er ikke tilfældet. Dette skyldes, at den opdaterede ejendomsvurdering netop ikke forelå ved aftaleindgåelsen vedrørende overdragelsen, hvorefter denne ejendomsvurdering ikke udgør den senest forud for arveudlægget eller gaveoverdragelsen bekendtgjorde vurdering, jf. værdiansættelsescirkulærets pkt. 6.

I Skatteforvaltningens udkast til styresignal vedrørende +/- 15 %-reglen og særlige omstændigheder, der blev sendt i høring den 5. maj 2020 – men som dog (endnu) ikke er vedtaget, se nærmere herom i afsnit 2.3, er det da også tilkendegivet, at

*”Hvis der fx foretages en overdragelse af en ejendom efter +/-15 pct.-reglen, før de nye vurderinger offentliggøres, og der ikke i øvrigt er holdepunkter, som bevirker, at der foreligger særlige omstændigheder, vil den nye offentlige vurdering, der offentliggøres kort tid efter overdragelsen, ikke i sig selv kunne udgøre et holdepunkt for, at overdragelser, der er foretaget tidligere, ikke er sket til den reelle handelsværdi af ejendommen.”*

Opdaterede offentlige ejendomsvurderinger efter tidspunktet for aftaleindgåelsen kan således ikke udgøre særlige omstændigheder i relation til værdiansættelsescirkulæret.

## 5. Særligt om særlige omstændigheder ved gaver

I Højesterets kendelse SKM2016.279.HR, hvor Højesteret fastslog, at værdiansættelsescirkulæret finder anvendelse, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, var der tale om værdiansættelse af ejendomme i et dødsbo. Efter Højesterets kendelse har der i litteraturen været en diskussion om, hvorvidt der i gaveoverdragelsessituationer fortsat forelå et retskrav på anvendelse af reglerne i værdiansættelsescirkulæret ved fastsættelse af en ejendoms værdi ved overdragelse, idet Højesterets kendelse alene direkte tager stilling til værdiansættelsescirkulærets anvendelse for så vidt angår dødsboer.<sup>79</sup>

Hertil bemærkes, at Skattestyrelsen i SKM2016.279.HR procederede på, at praksis på gaveområdet og dødsboområdet ikke nødvendigvis er sammenfaldende. I Landsskatterettens præmisser angives udtrykkeligt, at en eventuel administrativ praksis på gaveområdet ikke kunne føre til et andet resultat, men dette synspunkt gentages ikke i Højesterets præmisser.<sup>80</sup>

I Vestre Landsrets dom af 23. juni 2021, gengivet i SKM2021.245.VLR blev det imidlertid anført af Landsretten, at retsstillingen er den samme ved værdiansættelser i dødsboer og ved gaver. Vestre Landsret anfører bl.a. i præmisserne, at

*Landsretten finder på den baggrund, at 15 %'s reglen i værdiansættelsescirkulærets pkt. 6, 2. afsnit, skal fortolkes på samme måde, uanset om der er tale om et dødsbo eller en gaveafgiftsberegning [...].*

*Spørgsmålet er herefter, om der foreligger en fast administrativ praksis, som giver ret til altid at anvende 15 %'s reglen på gaveområdet, hvis der ikke foreligger retlige og faktiske ændringer af ejendommen. Det påhviler de sagsøgte at godtgøre en sådan praksis, og landsretten finder, at der ikke ved den fremlagte administrative praksis sammenholdt med ministersvarene, er godtgjort en sådan bindende administrativ praksis.”*

I Østre Landsrets dom af 29. november 2021, gengivet i SKM2022.3.ØLR, tiltræder Østre Landsret denne fortolkning. Østre Landsret anfører bl.a. i præmisserne, at

---

<sup>79</sup> Se f.eks. Karsten Gianelli i RR.2016.06.30 der er af den opfattelse, Højesterets kendelse alene har betydning for værdiansættelsen af fast ejendom i dødsboer, ”mens der efter praksis i gavetilfældene nok fortsat eksisterer et egentligt retskrav på godkendelse af en værdiansættelse, der ligger inden for +/- 15 % af vurderingen”. Se også Eskil Nielsen i RR.2018.09.48 der anfører at, ”Med afgrænsningen til ”et dødsbos værdiansættelse” har Højesteret måske endda tværtimod markeret, at der omvendt faktisk foreligger en fast – for skattemyndighederne bindende – administrativ praksis på gaveområdet”. Se også Torben Bagge i SR.2018.0246 der forsigtigt angiver, at der også ved gaveoverdragelser skal forholdes til, om der foreligger særlige omstændigheder. Se endvidere Mette Porskær Winther og Jacob Girke Nordlander i TfS 2016, <432, hvor det angives, at det ikke kan udelukkes ”at Højesteret vil fastholde, at værdiansættelsesreglerne er ens for gaveoverdragelser og udlodning fra dødsboer, og at SKAT derfor kan tilsidesætte værdiansættelsen i en gaveoverdragelse, hvis der foreligger særlige omstændigheder”.

<sup>80</sup> Liselotte Madsen i SR.2019.17.

*”[...] principperne for værdiansættelse af fast ejendom gælder på samme måde for dødsboer og ved gaveafgiftsberegning [...] og at 15 %'s reglen i værdiansættelsescirkulærets pkt. 6, 2. afsnit, skal fortolkes på samme måde, uanset om der er tale om et dødsbo eller en gaveafgiftsberegning.*

*[...]*

*De sagsøgte har [...] ikke godtgjort, at der foreligger en bindende fast administrativ praksis, som giver ret til altid at anvende 15 %'s reglen på gaveområdet. En sådan praksis på gaveområdet ville heller ikke harmonere med ordlyden af boafgiftslovens § 27, stk. 1, eller fremstå begrundet i reale forhold.”*

På baggrund af landsretspraksis er retsstillingen således den samme ved værdiansættelser i dødsboer og ved gaver. Retsstillingen er dog ikke endeligt afklaret, idet SKM2021.345.VLR er indbragt for Højesteret. Om Højesteret tiltræder, at det forholder sig sådan, vil derfor først vise sig senere.

## **6. Særligt om prøvelsesadgangen ved skattemyndighedernes ændring af værdiansættelsen i dødsboer**

### **6.1 Prøvelsesadgangen i dødsboer**

#### **6.1.1 Retsstillingen efter 1982-cirkulæret**

Ved udlæg af aktiver fra et dødsbo, som ikke er baseret på en sagkyndig vurdering, følger det af boafgiftslovens § 12, stk. 2, at skattemyndighederne, hvis de ikke finder, at værdiansættelsen svarer til handelsværdien, enten selv kan ændre værdiansættelsen eller alternativt kan anmode skifteretten om at udmelde en sagkyndig til at vurdere aktivet efter dødsboskiftelovens § 93.

Hvis skattemyndighederne ændrer værdiansættelsen af et udlæg i et dødsbo, kan denne værdiansættelse ikke påklages til Landsskatteretten. Boet har i denne situation alene mulighed for, indenfor fire uger, at anmode skifteretten om at få udmeldt en sagkyndig til at foretage en vurdering efter dødsboskiftelovens § 93. Denne fremgangsmåde bør i almindelighed sikre, at en ejendom ikke udlægges til en værdi, der er højere end handelsværdien, men dette er kun en ringe trøst, hvis boet forventede en lavere værdiansættelse efter værdiansættelsescirkulæret, end det en sagkyndig skønsmand forventeligt vil vurdere som ejendommen faktiske handelsværdi.<sup>81</sup>

Østre Landsret har i kendelse af 12. juni 2019, gengivet i SKM2019.369.ØLR fundet, at ordlyden af boafgiftslovens § 12, stk. 2, og dødsboskiftelovens § 93, stk. 1, samt bestemmelsernes forarbejder indebærer, at skattemyndighedernes ændring af et dødsbos egen værdiansættelse, alene kan anfægtes ved at anmode skifteretten om, at der foretages en sagkyndig vurdering. Østre Landsret finder således, at skifteretten ikke kan efterprøve skattemyndighedernes ændring af en sådan værdiansættelse, idet der ikke er hjemmel til dette i dødsboskiftelovens § 93, stk. 1. En sådan hjemmel kunne ifølge

---

<sup>81</sup> Niels Winther-Sørensen i RR.SM.2021.8.

landsretten heller ikke udledes af SKM2016.279.HR. Østre Landsrets kendelse blev ikke indbragt for domstolene.

I de tilfælde, hvor skattemyndighederne ikke selv ændrer værdiansættelsen, men derimod vælger at anfægte boets værdiansættelse ved at anmode om en sagkyndig vurdering, må der tages stilling til, om der foreligger ”særlige omstændigheder” for at tilsidesætte boets værdiansættelse på baggrund af +/- 15 %-reglen, jf. SKM2016.279.HR.

Hvis skattemyndighederne derimod i stedet ændrer værdiansættelsen, følger det af SKM2019.369.ØLR, at skatteyderen ikke kan få skifteretten til at prøve, hvorvidt skattemyndighederne med rette har tilsidesat +/- 15 %-reglen.

Ovenstående giver anledning til at overveje, om Østre Landsret i SKM2019.269.ØLR med rette har anset skifteretten for afskåret fra at efterprøve, at skattemyndighederne har fraveget +/- 15 %-reglen. Afgørelsen er kritiseret bl.a. af Michael Serup og Niels Winther-Sørensen<sup>82</sup>.

I den juridiske teori er det anført, at det ved fortolkningen af boafgiftslovens § 12, stk. 2 og dødsboskiftelovens § 93, må tages i betragtning, at Højesteret med SKM2016.279.HR har fastslået, at skattemyndighedernes prøvelsesadgang er begrænset til tilfælde, hvor der foreligger ”særlige omstændigheder”, hvorefter skattemyndighedernes prøvelsesadgang således ikke er fri. Skattemyndighederne har således ikke ret til frit at fastsætte en ejendoms handelsværdi og kan ikke fratage et dødsbo retskravet på anvendelse af +/- 15 %-reglen og blot henvise boet til at begære en sagkyndig vurdering. Det er endvidere anført, at Højesterets kendelse tilfører et afgørende fortolkningsbidrag til ordlyden af boafgiftslovens § 12, stk. 2, hvorefter bestemmelsen ikke kan anvendes uden respekt for Højesterets kendelse. Efter denne fortolkning har det således ikke været hensigten at afskære domstolsprøvelse af, om en afgørelse fra skattemyndighederne som fraviger værdiansættelsescirkulæret er korrekt.<sup>83</sup>

Samtidig påpeges det, at såfremt spørgsmålet ikke kan efterprøves i det skifteprocessuelle system, må det alternativt kunne prøvet ved de almindelige domstole på baggrund af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger. En sådan fremgangsmåde er hverken hensigtsmæssig eller procesøkonomisk.<sup>84</sup>

Østre Landsrets kendelse SKM2016.279 har således givet anledning til praktiske problemer og overvejelser af principiel karakter. Landsrettens retsopfattelse bør på den baggrund indbringes for og prøves af Højesteret.

---

<sup>82</sup> Michael Serup i SR.2020.88 og Niels Winther-Sørensen i RR.SM.2021.8.

<sup>83</sup> Michael Serup i SR.2020.88 og Niels Winther-Sørensen i RR.SM.2021.8.

<sup>84</sup> Michael Serup i SR.2020.88.

### 6.1.2 Retsstillingen efter 2021-cirkulæret

Som anført ovenfor i afsnit 2.4 er det i 2021-cirkulæret nu fastslået i pkt. 6, at hvis skattemyndighederne påtænker at ændre værdiansættelsen, så skal skattemyndighederne anmode skifteretten om at udmelde en sagkyndig vurdering, hvis boet fremsætter begæring om dette. Hermed er det således sikret, at boet kan få prøvet spørgsmålet om skattemyndighedernes ret til at kræve sagkyndig vurdering ved skifteretten. Med 2021-cirkulæret er det således sikret, at et dødsbo har mulighed for at prøve om skattemyndighedernes fravigelse af værdiansættelsescirkulæret er korrekt.

Det fremgår af overgangsbestemmelsen i 2021-cirkulæret, at cirkulæret træder i kraft den 15. oktober 2021 og har virkning for overdragelser, hvor der på tidspunktet for overdragelsen af ejendommen er meddelt ejeren en vurdering af ejendommen efter den nye ejendomsvurderingslovs §§ 5, 6 eller 11. Det må således udledes, at denne ændring alene finder anvendelse for ejendomme, hvorefter der foreligger en opdateret ejendomsvurdering. Ovenstående praktiske problemstilling vedrørende Østre Landsrets kendelse SKM2016.279 og det forhold, at et dødsbo herefter er afskåret for at få prøvet om skattemyndighedernes fravigelse af værdiansættelsescirkulæret er korrekt, eksisterer således fortsat for så vidt angår ejendomme, hvor den seneste offentlige ejendomsvurdering er fra 2011/2012. Den praktiske problemstilling foreligger således fortsat, indtil spørgsmålet bliver indbragt for Højesteret, eller indtil tidspunktet hvor samtlige ejendomme har modtaget en opdateret ejendomsvurdering, hvilket formentligt ikke er tilfældet indenfor den nærmeste fremtid<sup>85</sup>.

## 7. Konklusion

Ved overdragelse af fast ejendom er udgangspunktet, at overdragelsen skal ske til handelsværdi. Handelsværdien kan imidlertid være vanskelig at fastsætte ved en handel mellem interesseforbundne parter, idet der ikke her sker et salg på det ”frie” marked og idet parterne ofte ikke vil have modsatrettede interesser. Som et redskab til værdiansættelse af sådanne overdragelser af fast ejendom, kan værdiansættelsescirkulæret anvendes, idet dette indeholder objektiviserede retningslinjer for den konkrete værdiansættelse. Værdiansættelsescirkulæret er oprindeligt udformet i 1982, men opdateret i 2021. Den centrale tema i cirkulæret er hhv. +/- 15 %-reglen for så vidt angår 1982-cirkulæret og +/- 20 %-reglen for så vidt angår 2021-cirkulæret, hvorefter en værdiansættelse skal lægges til grund ved beregning af bo- eller gaveafgift, hvis denne værdiansættelse er højest 15/20 % højere eller lavere end den seneste offentlige ejendomsvurdering. 2021-cirkulæret og dermed +/- 20 %-reglen finder alene anvendelse for så vidt angår overdragelser, der tager udgangspunkt i en opdateret offentlig ejendomsvurdering efter den nye ejendomsvurderingslov. Det nedenfor anførte praksis for så vidt angår +/- 15 %-reglen, finder tilsvarende anvendelse for +/- 20 %-reglen.

I Højesterets principielle kendelse SKM2016.279.HR blev det fastslået, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse på baggrund af værdiansættelsescirkulærets +/- 15 %-regel, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Begrebet ”særlige omstændigheder” er ikke nærmere

---

<sup>85</sup> Det fremgår af ”faktaark – De nye vurderinger” af april 2022 på Vurderingsstyrelsens hjemmeside, at 51.500 ejerboliger har indtil videre modtaget en ny vurdering i 2021/2022. Det følger endvidere af Vurderingsstyrelsens hjemmeside, at det er Vurderingsstyrelsens opgave at vurdere Danmarks ca. 2.300.000 ejendomme.

defineret, hvorefter SKM2016.279.HR og praksis siden kendelsen bidrager til forståelse af, hvad der udgør (og ikke udgør) særlige omstændigheder.

Et forhold, der efter retspraksis kan udgøre en særlig omstændighed, er den situation, hvor en ejendom er købt ”dyrt” og efterfølgende solgt til en lavere værdi fastsat efter værdiansættelsescirkulæret. Dette følger særligt, hvis overdragelsen til nærtstående på baggrund af værdiansættelsescirkulæret, sker i nær tidsmæssig sammenhæng med købet fra tredjemand. Tilsvarende gælder, at det kan udgøre en særlig omstændighed, hvis en erhverver af en ejendom, på baggrund af en værdiansættelse fastsat efter værdiansættelsescirkulæret, efter kort tids ejerskab videresælger ejendommen til en markant højere pris. Der er dog i begge tilfælde tale om en konkret vurdering, hvor tidsrummet mellem overdragelserne samt den prismæssige forskel spiller en rolle.

Hvis overdragen af ejendommen har oprettet et korrigerende testamente eller ydet korrigerende gaver, til eksempelvis børn, der ikke har overtaget en ejendom til en pris opgjort efter værdiansættelsescirkulæret, kan dette ligeledes udgøre en særlig omstændighed, hvis dette sker for at ”kompensere” for, at ejendommen er solgt til en fordelagtig lav pris. Retsstillingen er for nuværende fastlagt af Skatterådet, og inden sager omkring forholdet har været indbragt for domstolene. Det forhold, at en erhverver af en ejendom konkret har givet arveafkald til fordel for andre arvinger i et dødsbo, udgør utvivlsomt også en særlig omstændighed efter retspraksis, hvilket bl.a. er fastslået af Højesteret i SKM2016.279.HR.

Hvis en overdrager har indhentet en sagkyndig vurdering af en ejendom i form af en vurdering udarbejdet af en ejendomsmægler, vil dette ligeledes utvivlsomt udgøre en særlig omstændighed, hvorefter +/- 15 %-reglen (og +/- 20 %-reglen) i værdiansættelsescirkulæret ikke finder anvendelse.

I øvrigt er det overvejet, om en overdragets salgsforhandlinger udgør en særlig omstændighed, er ikke afklaret i praksis. Eneste praksis der beskriver området er Vestre Landsrets dom i SKM2021.345.VLR, som er meget konkret begrundet og i øvrigt møntet på en erhverver af ejendommen. Hvorvidt det kan udstrækkes til også at fange et generelt udbud, er endnu uvist. Det må formentlig antages, at jo mere generelt et udbud er, jo mindre har det karakter af særlige omstændigheder.

Hvis en erhververen har belånt ejendommen efter overdragelsen, kan dette indgå som en holdepunkt for, at der foreligger særlige omstændigheder. Dette gælder i hvert fald, hvis det står klart, at belåningsværdien er væsentligt højere end den anvendte værdiansættelse, og at denne belåning er sket i nær tidsmæssig sammenhæng med overdragelsen. Hvor stor en prisforskel der kan accepteres, kan endnu ikke konkluderes ud fra den foreliggende praksis. Der foreligger (endnu) ikke i praksis eksempler på, at en overdragets belåning på baggrund af en høj vurdering sammenlignet med den offentlige ejendomsvurdering kan udgøre en særlig omstændighed, men der kan argumenteres for, at retsstillingen er den samme som ved en erhververs belåning af ejendommen.

Ifølge retspraksis kan en overdragers udgifter til renovering og/eller istandsættelse af en ejendom, i nogle tilfælde udgøre en særlig omstændighed. Dette følger af SKM2019.368.VLR, som dog umiddelbart kan fremstå processuelt forkert, idet en vurdering af særlige omstændigheder reelt ikke er relevant, når der er tale om faktiske og retlige ændringer, som endnu ikke har givet sig udslag i den offentlige ejendomsvurdering. Denne undtagelse til anvendelse af værdiansættelsescirkulærets værdiansættelsesregler følger direkte af værdiansættelsescirkulæret, hvorefter der allerede på den baggrund ikke består nogen begrænsning for skattemyndigheder i forhold til at begære sagkyndig vurdering af den pågældende ejendom. Som en tommelfingerregel har investeringsudgifter, der medfører faktiske ændringer af en ejendom, alene betydning for den offentlige ejendomsvurdering, i de tilfælde hvor udgifterne fører til en ændret anvendelse af eksisterende kvadratmeter og/eller til et øget antal kvadratmeter. Derfor er det ikke givet, at selv betydelige udgifter til vedligeholdelse og forbedringer vil føre til en øget offentlig ejendomsvurdering, og derfor burde størrelsen af udgifterne ikke i sig selv have en betydning for, om der består et retskrav på anvendelse af værdiansættelsesreglerne i værdiansættelsescirkulæret.

For så vidt angår udefrakommende forhold, anses den almindelige prisudvikling i samfundet ikke for at udgøre en særlig omstændighed, hvilket Højesteret har fastslået i SKM2021.267.HR. Det samme gør sig gældende for afkastbetragtninger ved udlejningsejendomme, idet Højesteret i samme anfører, at sådanne betragtninger blot er en anden side af samme sag, i forhold til den almindelige prisudvikling i samfundet.

Endeligt kan nye ejendomsvurderinger efter den nye ejendomsvurderingslov ikke udgøre særlige omstændigheder, hvis der er indgået aftale om overdragelse af ejendommen forinden den opdaterede ejendomsvurdering forelå.

Begrebet ”særlige omstændigheder” er således – til en vis grad – blevet nærmere defineret i tiden efter Højesterets kendelse i 2016. Dog henstår flere forhold og afgrænsninger fortsat åbne, hvorfor en fortsat stillingtagen fra bl.a. domstolene må medvirke til at afklare dette, medmindre skattemyndighederne, skatteministeriet og/eller lovgiver bidrager til fortolkningen.

## 8. Abstract

This master's thesis concerns the valuation circular in connection with transfer of real estate by distribution of inheritance or in living life within the group of persons with regard to gift tax. In case of transfer of assets to closely related parties, including real estate, the rules of the valuation circular (in Danish: "værdiansættelsescirkulæret") apply.

According to the valuation circular, real estate can be transferred to closely related parties at a valuation corresponding to the most recently official property valuation of the real estate concerned, plus or minus 15 pct. (the so-called "+/-15 pct. rule"), and so that the tax authorities in such cases must respect such valuation for tax and fiscal purposes.

In the last couple of years, this +/- 15 pct. rule has received a lot of attention, including as the rule is based on the most recently official property valuation of the real estate concerned, which was published in the years of 2011 and 2012. Therefore, such official property valuation might not be in line with the trade value of such real estates of today etc.

In continuation of this, several cases have been brought by the courts, and the Danish Supreme Court has also in a separate case (SKM2016.279.HR) taken a position on the range and scope of the +/-15 pct. rule. In the decision of the Danish Supreme Court in this case, the Danish Supreme Court states that the tax authorities are not obligated to respect a valuation for tax and fiscal purposes in case that the valuation is determined in accordance with this +/-15 pct. rule and if so-called "special circumstances" exists.

In September 2021, a new valuation circular was issued, which changes, among other things, the +/- 15 pct. rule, so that the percentage is 20 pct instead of 15 pct (a so-called "+/- 20 pct. rule"). It is assumed that the term of "special circumstances" must be understood in the same way in the new circular as under the previous circular.

Although, it is not further defined in the valuation circular or in the legislation in general what exactly is to be understood by such "special circumstances". The purpose of this master's thesis in this regard is to examine what is to be understood by such "special circumstances".

On basis of review of case law, including case law from the Danish court of law, it can be concluded that such special circumstances exists if a real estate has been purchased by a third party, and afterwards, especially if this happens in close temporal affiliation, the real estate is transferred to a closely related party at a lower price based on the valuation circular.

Furthermore, it can be concluded that if the transferor has obtained an expert assessment regarding the valuation of the real estate concerned, for example from a real estate agent, which deviates from the valuation in accordance with the valuation circular, this can also be considered a special circumstance.



If the acquirer of the real estate has mortgaged the real estate after the transfer of the real estate to the acquirer, and the collateral value is higher than the price at which the real estate was transferred, this can also, after a concrete assessment, be considered a special circumstance. Based on case law, it is not possible to specify how much of a difference is required in such cases. However, the risk that such a situation shall be considered a special circumstance must be greater if the mortgaging has taken place in close temporal connection with the transfer of the real estate.

Regarding external conditions etc., normal price development is not to be considered a special circumstance in this case.

Furthermore, in case that a new official property valuation has been published under the new Property Valuation Act, this is not to be considered a special circumstance if the agreement regarding transfer of the real estate concerned has been concluded before the new official property valuation was issued.

In summary, on basis of this master's thesis, it can be concluded that case law from the time after the decision of the Danish Supreme Court (SKM2016.279.HR) have contributed to the interpretation of the term "special circumstances", but the term is still not fully defined, which case law for the future is likely to contribute to.

## **9. Litteraturliste**

### **9.1 Afgørelser**

SKM2016.279.HR

TFA 2019.378/2.Ø

SKM2021.345.VLR

SKM2019.368.VLR

SKM2019.369.ØLR

TFA2020.189/1

SKM2020.185.VLR

SKM2021.127.ØLR

SKM2021.245.VLR

SKM2021.267.HR (SKM2020.67ØLR)

SKM2022.3.ØLR

### **9.2 Bindende svar fra Skatterådet**

SKM.2021.492.SR

SKM.2021.493.SR

SKM.2021.494.SR

SKM.2021.494.SR

SKM.2021.495.SR

SKM.2021.496.SR

SKM.2021.497.SR

SKM.2021.498.SR

SKM.2021.499.SR

SKM.2021.500.SR

SKM.2021.502.SR

SKM.2021.503.SR

SKM.2021.529.SR

SKM.2021.530.SR

SKM.2021.531.SR

SKM.2021.532.SR

SKM.2021.533.SR

SKM.2021.534.SR

### **9.3 Juridiske artikler**

Karsten Gianelli: *Værdiansættelse af fast ejendom – seneste retspraksis*, trykt i RR.2016.06.30.

Mette Porskær Winther og Jacob Girke Nordlander: *Om værdiansættelsescirkulæret (+/- 15 % reglen ved fast ejendom)*, trykt i Tfs 2016, 432.

Torben Bagge: *Værdiansættelse af fast ejendom ved overdragelse inden for interessefællesskaber - betydningen af den offentlige ejendomsvurdering - nyeste Praksis*, trykt i SR.2018.0246.

Nikolaj Vinther og Jan Guldmand Hansen: *Er næringsejendomme ikke omfattet af værdiansættelsescirkulæret? Skatterådet bør genoverveje to afgørelser fra juni 2018*, trykt i SR.2018.364.

Eskil Nielsen: *Mere om værdiansættelsescirkulæret – og kritik af SKATs (opportunistiske) procestaktik*, trykt i RR.2018.09.48.

Liselotte Madsen: *Gaveoverdragelse af fast ejendom – værdiansættelse*, trykt i SR.2019.17.

Tommy V. Christiansen: *Kommentarer til udvalgte afgørelser - Status vedrørende værdiansættelsescirkulæret*, trykt i RR.SM.2019.2.

Michael Serup: *Værdiansættelse af Fast Ejendom i Dødsboer*, trykt i SR.2020.88.

Jane Bolander: *Kommentarer til udvalgte afgørelser – gaver, værdiansættelsescirkulæret, særlige omstændigheder, succession mv.*, trykt i SR.2021.225.

Bent Ramskov og Jens Holm Bangsgaard: *Værdiansættelsescirkulæret – en status og oversigt*, trykt i SR.2021.386.

Dan Poulsen: *Den lange historie om dansk ejendomsvurdering kort*, tryk i *Taxo: skattemagasinet for eksperter og praktikere* (nr. 7/2021).

Niels Winther-Sørensen: *Kommentarer til udvalgte afgørelser - 15 %'s reglen ved overdragelse af fast ejendom*, trykt i RR.SM.2021.8.

#### **9.4 Afsnit fra Den Juridiske Vejledning**

Den Juridiske Vejledning 2022-1 af 31. januar 2022, afsnit Om Den juridiske vejledning

Den Juridiske Vejledning 2022-1 C.A.6.2.1 Gaveafgift

Den Juridiske Vejledning 2022-1, C.H.2.1.8.2, om afståelses- og anskaffelsessummen ved andre overdragelser end almindeligt salg/køb.

#### **9.5 Love, cirkulærer og lignende**

Cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning

Cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021 om ændring af cirkulære om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning.

Ejendomsvurderingsloven, Lovbekendtgørelse nr. 1449 af 1. oktober 2020.

Ejendomsværdiskatteloven, Lovbekendtgørelse nr. 1590 af 2. november 2020.

Lov 2018-04-17 nr. 278 om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Lovbekendtgørelse nr. 315 af 11. marts 2022 om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

#### **9.5 Forarbejder**

Lovforslag nr. 254 af 4. maj 1995, forslag til lov om afgift af dødsboer og gaver.

Lovforslag nr. 211 af 3. maj 2017, forslag til ejendomsvurderingsloven.

Bemærkninger til lovforslag nr. 183 af 29. marts 2017, forslag til lov om ændring af boafgiftsloven og forskellige andre love.

Bilag 4 til betænkning nr. 1374 om generationsskiftet i erhvervslivet.

Skatteministerens svar på spørgsmål nr. 1, 2 og 3 af 30. april 1990, gengivet i TfS 1990.196.

Skatteudvalget 2019-2020 SAU Alm. del, endeligt svar på spørgsmål 476, Skatteministeriet.

Skatteudvalget 2006-2007 Alm. del, endeligt svar på spørgsmål 325, Skatteministeriet.

Skattedepartementets afgørelse af 24. september 1984, j.nr. 550-1-55, TfS 1984.418.

Høringsportalen.dk, cirkulære om ændring af cirkulære om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning af 5. maj 2020, J-nr. 2020-1129.

Skat.dk, høringsportal for skatteforvaltningens styresignaler, udkast til styresignal vedrørende +/- 15 pct.-reglen, særligt hvornår der foreligger særlige omstændigheder af 5. maj 2020 med sagsnummer 18-1219256.

## **9.6 Styresignaler**

Styresignal om Styresignaler, SKM-meddelelser og høringsportalen for styresignaler, SKM2018.348.SKTST.

## **9.7 Litteratur**

Aage Michelsen, Jane Bolander, Liselotte Madsen, Anders Nørgaard Laursen og Inge Langhave, *Lærebog om indkomstskat*, 18. udgave, 1. oplæg, 2019.

Carsten Munk Hansen, *Retsvidenskabsteori*, 2. udgave, 1. oplæg, 2018.

Helle Porsfelt, *Ejendomsbeskatning – afskrivning og afståelse i praksis*, 1. udgave, 1. oplæg, 2008.

Henrik Dam, Henrik Gam og Jacob Graff Nielsen, *Grundlæggende Skatteret 2022*, 15. udgave, 1. oplæg, 2022.

Jan Pedersen, Malene Kerckel, Jane Ferniss og Claus Hedegaard Eriksen, *Skatteretten I*, 9. udgave, 1. oplæg, 2021.

## **9.8 Hjemmesider**

Vurderingsstyrelsens hjemmeside, vurdst.dk samt vurderingsportalen.dk.

Høringsportalen.dk.

Skat.dk, høringsportal for skatteforvaltningens styresignaler.

Colliers hjemmeside, <http://www.colliers.com>.

## 10. Anslagsdokumentation

