

**Værdiansættelse af fast ejendom ved generationsskifte**

**15 pct.'-reglen**

# 15 pct.'-reglen

## Disposition

- 1. Historik**
- 2. 2016-afgørelsen – ”særlige omstændigheder”**
- 3. En lang række domstolsafgørelser**
- 4. Skatterådets 18 afgørelser fra 2021**
- 5. Udkast til styresignal fra 2022**
- 6. Proces**

**Udgangspunkt:  
Boafgiftslovens §§ 12 & 27:**

**H<sub>0</sub>: Handelsværdien på skæringsdagen /  
gaveoverdragelsestidspunktet**

**Cirk. 9792/2021: ”det beløb aktivet vil kunne indbringe ved et salg i fri handel”**

**U<sub>1</sub>: +/- 15 pct.’-reglen – nu +/- 20 pct.**

## 15 pct.'-reglen – Historik

### **Cirk. nr. 185 af 17/11 1982:**

#### **Fra 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981: Kontantprincip >ny værdiansættelse**

6. Den efter punkt 5 opgjorte kontantværdi sammenlignes med kontantejendomsværdien ved den senest forud for arveudlægget eller gaveoverdragelsen for boet eller parterne bekendtgjorte almindelige vurdering, årsvurdering, vurdering efter vurderingslovens § 4 eller § 4A eller årsregulering i henhold til vurderingslovens § 2A.

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.

## 15 pct.'-reglen – Historik

### **TfS 1984, 418 DEP – ”skal” = skal**

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. Man har for at gøre reglerne om værdiansættelse af faste ejendomme lettere at praktisere både for boet eller parterne i en gaveoverdragelse og for skatte- og afgiftsmyndighederne valgt at anvende den relevante kontantejendomsværdi (jf. herom ad spørgsmål 3) direkte ved efterprøvelse af værdiansættelsen. Det bemærkes herved, at kontantejendomsværdien antages at være udtryk for ejendommens værdi i handel og vandel ved kontant betaling på det for vurderingen afgørende tidspunkt (vurderingsterminen), jf. vurderingslovens § 6, jf. § 10 og § 6 A.

## 15 pct.'-reglen – Historik

### **TfS 1984, 418 DEP – ”skal” = skal**

”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.”

## 15 pct.'-reglen – Historik

### TfS 1984, 546 DEP

”Når det imidlertid ved en vurdering i medfør af skiftelovens § 48 er **konstateret**, at denne **forudsætning ikke holder**, må skatte- og afgiftsmyndighederne efter Skattedepartementets opfattelse være berettigede til at ændre værdiansættelsen til den af vurderingsmændene udfundne værdi, hvis en anden værdi er anvendt i boopgørelsen.”

**15 pct.'-reglen – Historik**

**Fra 2000 >**

**Begyndende sondring mellem gaveoverdragelser og arveudlæg med forskellige procesregler som bagtæppe**

**Gaver: Landsskatteretten fastholdte konsekvent +/- 15 pct.'-reglen med klare politiske tilkendegivelser i ryggen – helt frem til maj 2022**

**SKM2007.431.LSR - ikke indbragt, jf. Alm. del, SPM 325 af 21/8 2007**

**Ctr.**

**Dødsbøbeskatningen foretog proaktive undersøgelser af, hvorvidt der var indhentet sagkyndige vurderinger af de arveudlagte ejendomme**

**TfA 2000.177.ØLK**



**15 pct.'-reglen – Særlige omstændigheder**

**SKM2016.279.HR (dødsbo)**

Særlige omstændigheder?

**Arveafkald på 2,1 mio. kr.**

**Ejendom 1: Off. Vurd. Pr. 1.oktober 2012: 2.250.000 – arveudlagt til 2,0 mio. kr. den 1. juli 2013 - 19. august 2013 belånt for 1.920.000 kr. ; 80 pct. belåning (2,4 mio. kr.)**

**Ejendom 2: Off. Vurd. Pr. 1. oktober 2012: 5,050 kr. - arveudlagt til 5,75 mio. kr. den 1. juli 2013 – belånt august 2013 med 3,6, mio. kr. ; 60 pct. belåning (6.026 mio. kr.)**

**<https://v.dk/artikel/vaerdiansaettelse-ved-arv-15-pct-s-reglen-hoejesterets-kendelse-af-83-2016-sag-1042015/>**

## 15 pct.'-reglen – Særlige omstændigheder

### **SKM2016.279.HR (dødsbo)**

Højesteret finder, at værdiansættelsescirkulærets pkt. 6, 2. afsnit, 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 %'s-reglen, **medmindre der foreligger særlige omstændigheder.**

Højesteret bemærker, at det af de grunde, landsretten har anført, **ikke er godtgjort** at der foreligger en fast administrativ praksis for, at et dødsbos værdiansættelse, som ikke afviger mere end 15 % fra den kontante ejendomsværdi, altid skal lægges til grund af skattemyndighederne.

## 15 pct.'-reglen – Særlige omstændigheder

### **SKM2021.345.VLR (gaveoverdragelse af ejd. til 5 døtre)**

”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.”

### **SKM2022.507.HR**

Det bemærkes herved, at det heller ikke efter det, der er fremlagt for Højesteret, er godtgjort, at der foreligger en fast administrativ praksis for, at en værdiansættelse, der ikke afviger mere end 15 % fra den kontante ejendomsværdi, altid skal lægges til grund af skattemyndighederne på gaveområdet.

## 15 pct.-reglen – Særlige omstændigheder

### **Cirk. nr 9792 af 27/09/2021, pkt. 6**

6. Den efter punkt 5 opgjorte kontantværdi sammenlignes med ejendomsværdien ved den senest forud for arveudlægget eller gaveoverdragelsen for boet eller parterne meddelte almindelige vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 5, omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens § 6, eller vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 11.

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.**

**15 pct.'-reglen – Særlige omstændigheder**

**SKM2016.279.HR (dødsbo)**

Særlige omstændigheder?

**Arveafkald på 2,1 mio. kr.**

**Ejendom 1: Off. Vurd. Pr. 1.oktober 2012: 2.250.000 – arveudlagt til 2,0 mio. kr. den 1. juli 2013 - 19. august 2013 belånt for 1.920.000 kr. ; 80 pct. belåning (2,4 mio. kr.)**

**Ejendom 2: Off. Vurd. Pr. 1. oktober 2012: 5,050 kr. - arveudlagt til 5,75 mio. kr. den 1. juli 2013 – belånt august 2013 med 3,6, mio. kr. ; 60 pct. belåning (6.026 mio. kr.)**

**<https://v.dk/artikel/vaerdiansaettelse-ved-arv-15-pct-s-reglen-hoejesterets-kendelse-af-83-2016-sag-1042015/>**

## 15 pct.-reglen – særlige omstændigheder

Med afsæt i SKM2016.279.HR blev rejst en lang række sager om begrebet ”særlige omstændigheder”

### **SKM2021.267.HR:**

**Særlige omstændigheder skal knytte sig til den konkrete ejendom.**

”... og der er ikke oplyst særlige, konkrete forhold vedrørende denne ejendom, som kan begrunde udmelding af sagkyndig vurdering”.

<https://v.dk/artikel/saerlige-omstaendigheder-ved-generationsskifte-af-fast-ejendom/>

**15 pct.'-reglen – særlige omstændigheder**

## **Typetilfælde i domstolspraksis**

### **1. Efterfølgende salg:**

**Udg. p.: Uden betydning.**

**U1: Salg inden indgivelse af boopgørelse, jf. TfS 1984, 418 DEP**

**U2: A conto-udlodninger ??**

15 pct.-reglen – særlige omstændigheder

## Typetilfælde i domstolspraksis

### 2. Forudgående købstilbud og accept

#### **SKM2022.507.HR**

Som anført af landsretten fremgår det af dialogen mellem Y-by Kommune og døtrene, at de allerede den 2. maj 2014 blev bekendt med, at kommunen ønskede at overtage ejendommen, og at der var afsat 5 mio. kr. til overtagelsen. Det fremgår endvidere, at døtrene den 5. maj 2014 accepterede at sælge ejendommen til kommunen for 5 mio. kr. Salg til 5 døtrene den 10. maj 2014 for 1,6 mio. kr. og videresalg til kommunen den 21. maj 2014 for 5 mio. kr.

<https://v.dk/artikel/vaerdiansaettelse-ved-gaveoverdragelse-af-fast-ejendom-vaerdiansaettelse-ved-gaveoverdragelse-af-fast-ejendom/>



## 15 pct.'-reglen – særlige omstændigheder

### Typetilfælde i domstolspraksis

## 3. Forudgående sagkyndige vurderinger

### TfS 1984, 546 DEP

Når det imidlertid ved en vurdering i medfør af skiftelovens § 48 **er konstateret**, at denne **forudsætning ikke holder**, må skatte- og afgiftsmyndighederne efter Skattedepartementets opfattelse være berettigede til at ændre værdiansættelsen til den af vurderingsmændene udfundne værdi, hvis en anden værdi er anvendt i boopgørelsen

Jf. Retssikkerhedsudvalget 1994, s. 154 og TfA 2000.177 ØLK og TfA 2013.390 VLK

15 pct.'-reglen – særlige omstændigheder

## **Typetilfælde i domstolspraksis**

### **4. Opskrevne værdier i eksternt årsregnskab**

#### **SKM2024.363.VLR – anket til Højesteret**

Overdragelse af 2 kommanditselskaber til 2 døtre med halvdelen til hver. I årsrapporterne var ejendommene indregnet til dagsværdi, hhv. 140 og 30 mio. kr. , men overdraget efter +/- 15 pct.'-reglen med udgangspunkt i off. vurd. på 98,5 og 24 mio. kr,

#### **4. Opskrevne værdier i eksternt årsregnskab - SKM2024.363.VLR**

”I denne sag har ledelsen i kommanditselskaberne som anført anvendt en regnskabspraksis, hvor værdien af selskabernes ejendomme løbende er blevet reguleret til dagsværdi i årsrapporterne.

Det fremgår af årsregnskabslovens § 37, stk. 1, at dagsværdien måles til den salgsværdi, der kan konstateres på et aktivt marked, og det følger af forarbejderne til bestemmelsen, at opgørelsen af dagsværdi er en proces, der tilsigter at finde den reelle salgsværdi. Landsretten lægger til grund, at selskabernes ledelse, i samarbejde med revisorerne, har beregnet ejendommenes dagsværdi efter almindeligt anerkendte og sædvanlige principper for værdiansættelse af erhvervs-ejendomme på baggrund af konkrete oplysninger om ejendommenes forhold. Endvidere lægges det til grund, at revisorerne har godkendt årsrapporterne, herunder også de konkrete ansættelser af dagsværdierne.

På den baggrund, og da dagsværdierne oversteg de offentlige vurderinger med ca. 40 %  
”...finder landsretten, at det har stået Sagsøgte 1, der var bestyrelsesformand i kommanditselskaberne, klart, at den offentlige ejendomsvurdering var for lav.”

## 15 pct.'-reglen – særlige omstændigheder

Typetilfælde i domstolspraksis

### 5. Næringsejendomme

#### SKM2024.365.HR (3/5 afgørelse)

Det må antages, at 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret har til formål at sikre forudsigelighed og tryghed ved overdragelse af fast ejendom inden for familien, således at hverken gavegiveren eller gavemodtageren skal bære risikoen for den usikkerhed, der er forbundet med, at den offentlige ejendomsvurdering ikke er i overensstemmelse med ejendommens aktuelle handelsværdi. Næringsejendomme er ejendomme, som skatteyderen som led i sin næringsvej anskaffer for med videresalg for øje at opnå en fortjeneste. Vi finder, at **de hensyn, som 15 %-reglen bygger på, ikke gælder for næringsejendomme.**

[Tommy V. Christiansen | Generationsskifte af næringsejendomme©](#)

## 15 pct.'-reglen – særlige omstændigheder

Typetilfælde i domstolspraksis

### 6. Belåning og omfordeling af arv

#### SKM2016.279.HR

Arveafkald på 2,1 mio. kr.

Ejendom 1: Off. Vurd. Pr. 1.oktober 2012: 2.250.000 – arveudlagt til 2,0 mio. kr. den 1. juli 2013 - 19. august 2013 belånt for 1.920.000 kr. ; 80 pct. belåning (2,4 mio. kr.)

Ejendom 2: Off. Vurd. Pr. 1. oktober 2012: 5,050 kr. - arveudlagt til 5,75 mio. kr. den 1. juli 2013 – belånt august 2013 med 3,6, mio. kr. ; 60 pct. belåning (6.026 mio. kr.)

**15 pct.'-reglen – særlige omstændigheder**

**Typetilfælde i domstolspraksis**

## **7. Belåning uden omfordeling**

### **SKM2020.185.VLR**

**Arveudlæg af ejerlejlighed efter +/- 15 pct.'-reglen til 654.500 kr. pr. 1. nov. 2017.  
Værdiansættelsen var godkendt af værge for umyndig medarving**

**Den 7. december 2017 og 16. februar 2018 (før skæringsdag) belåning med hhv.  
767.000 kr. og 325.000 kr., svarende til en belåningsværdi på 1.365.000 kr. ved  
belåning på 80 pct.**

**Særlige omstændigheder ! – belåningsværdi, m2-priser og hensyn til umyndig**

## 15 pct.'-reglen – særlige omstændigheder

Typetilfælde i domstolspraksis

### **7. Belåning uden omfordeling - SKM2024.33.HR**

**Overdragelse af 6 ejendomme i 2019 efter +/- 15 pct.'-reglen for i alt 32,7 mio. kr. , men samlet prioritetsgæld 42,9 mio. kr. SKAT ansatte saml. værdi til 49,6 mio. kr.**

**4 ejendomme var belånt senere end 25 mdr. før overdragelsen, og værdiansættelse blev indbragt for domstolene. De 2 sidste ejendomme var belånt > 6 år tidligere og blev holdt udenfor domstolssagen.**

**Særlige omstændigheder for de 4 ejendomme !**

**<https://v.dk/artikel/generationsskifte-af-fast-nejendom-realkreditbelaaing-kan-udelukke-brug-af-15-pct-reglen/>**

## 15 pct.'-reglen – særlige omstændigheder

### Typetilfælde i domstolspraksis

## 7. Belåning uden omfordeling - SKM2024.33.HR

”en realkreditbelåning i sig selv kan begrunde fravigelse af 15 %-reglen, hvis belåningen viser, at den offentlige ejendomsvurdering er for lav. Om dette er tilfældet, må bero på en samlet konkret vurdering i det enkelte tilfælde af bl.a. forskellen mellem realkreditvurderingen og den offentlige ejendomsvurdering og den tidsmæssige sammenhæng mellem belåningen og overdragelsen af ejendommen. Det er ikke afgørende, om belåningen er sket før eller efter den offentlige vurdering.”

”I tilfælde, hvor der ved overdragelsen af ejendommen er sket overtagelse af realkreditgæld, der væsentligt overstiger den offentlige vurdering, vil dette normalt tale for, at den offentlige vurdering er for lav, og dermed for at fravige 15 %-reglen.”



## 15 pct.'-reglen – særlige omstændigheder

Typetilfælde i domstolspraksis

### 7. Belåning uden omfordeling - SKM2024.33.HR

”Ejendommen X-vej 18 blev vurderet med henblik på realkreditbelåning omkring en måned forud for overdragelsen, mens de øvrige tre ejendomme blev vurderet ca. 15-25 måneder forud for overdragelsen. For alle ejendommenes vedkommende var der tale om vurderinger, der væsentligt oversteg den offentlige ejendomsvurdering. Som nævnt overtog [de to børn] i forbindelse med købet en prioritetsgæld i ejendommene, der var væsentligt større end den værdi, der fremgik af de offentlige ejendomsvurderinger.

I hvert fald på denne baggrund tiltræder Højesteret, at der for alle fire ejendomme foreligger særlige omstændigheder, der begrundet en fravigelse af 15 %-reglen.”

**15 pct.'-reglen – særlige omstændigheder**

**Typetilfælde i domstolspraksis**

**8. Cirkulærets pkt. 8: Faktiske og retlige ændringer, der ikke har givet sig udslag i ejendomsværdien**

**SKM2019.368.VLR**

**Værdiansættelse af hotelejeendom**

**Ved den off. vurdering på 28 mio. kr. var ikke taget hensyn til meget bekostelig reovering af hotellet, som udgjorde ca. 33 mio. kr.**

**Oplysningerne om de betydelige udgifter medfører, at der foreligger særlige omstændigheder!**

## 15 pct.'-reglen

1. Historik
2. 2016-afgørelsen – ”særlige omstændigheder”
3. En lang række domstolsafgørelser
4. **Skatterådets 18 afgørelser fra 2021**
5. Udkast til styresignal fra 2022
6. Proces

**Skatterådets praksis**

**9. Skatterådets praksis om ejertid og prisforskel**

**Skatterådets 18 afgørelser fra september 2021**

SKM2021.492.SR – SKM2021.503.SR og SKM2021.529.SR – SKM2021.534.SR

**Hvornår foreligger der særlige omstændigheder alene som følge af ejertid og prisforskel?**

*Udkast til styresignal*

## **Skattestyrelsens angrebsvinkel:**

**Trin 1: Er der et holdepunkt?**

**Trin 2: Tidsmæssig sammenhæng mellem holdepunkt og overdragelsessum efter +/- 15 pct.'-reglen - Ejertid og prisforskel**

## Skatterådets praksis

# 9. Skatterådets praksis om ejertid og prisforskel

Meget lang ejertid: Anskaffelsesprisen uden betydning

- SKM2021.495.SR: Ejertid 34 år
- SKM2021.492.SR: Ejertid 28 år

## Skatterådets praksis

### **9. Skatterådets praksis om ejertid og prisforskel**

Jo kortere ejertid, jo mindre prisforskel accepteres ved vurderingen af, om der foreligger særlige omstændigheder

**Grænseflade ved 3 års ejertid:**

**Iflg. Skattestyrelsen i styresignal: ”Skal der statueres ”særlige omstændigheder” ved en tidsmæssig forskel på mere end ca. 3 år, skal der således efter Skattestyrelsens opfattelse være tale om meget store beløb”**

## Skatterådets praksis

### 9. Skatterådets praksis om ejertid og prisforskel

#### Mere end 3 års ejertid:

Accept af prisforskel på 50 pct. – stigende med stigende ejertid

- **SKM2021.494.SR: 3 år 2 mdr.: Afvigelse på - 54 pct. accepteret (køb 2018 for 2,58 mio. kr. – videresalg til barn for 1,67 mio. kr.)**
- **SKM2021.498.SR: 3 år 2 mdr.: Afvigelse på 110 pct.: ”særlige omstændigheder” (køb 2018 for 1,79 mio. kr. – videresalg til barn for 0,85 mio. kr.)**



## 9. Skatterådets praksis om ejertid og prisforskel

### 3 - 4 års ejertid:

Accept af prisforskel på 50 pct. – stigende med stigende ejertid

- **SKM2021.530.SR: 3 år 9 mdr.: Afvigelse på 138 pct. accepteret, og hensyn til beløbets størrelse (køb 2017 for 3,45 mio. kr. – videresalg til barn for 1,45 mio. kr.)**
- **SKM2021.531.SR: 3 år 8 mdr.: Afvigelse på 125 pct. accepteret (køb 2018 for 1,8 mio. kr. – videresalg med udgangspunkt i 800.000 kr. )**

## 9. Skatterådets praksis om ejertid og prisforskel

### Mindre end 3 års ejertid:

- **SKM2021.502.SR: 2 år 2 mdr.: Afvigelse på 57 pct.: særlige omstændigheder (køb 2019 for 2,28 mio. kr. – videresalg til barn for 1,45 mio. kr.)**
- **SKM2021.532.SR: Overdragelse af 2/3 af rækkehus til søn efter +/- 15 pct.´-reglen. Sønnen påtænkte at optage realkreditlån, som indikerede, at handelsværdien ville være 21 pct. højere end overdragelsessummen. Afvigelse på 21 pct. i sig selv ikke væsentlig, når ingen andre holdep.**

## 15 pct.'-reglen

1. Historik
2. 2016-afgørelsen – ”særlige omstændigheder”
3. En lang række domstolsafgørelser
4. Skatterådets 18 afgørelser fra 2021
5. **Udkast til styresignal fra 3. maj 2022**
6. Proces

*Udkast til styresignal*

I udkastet til styresignal af 3. maj 2022 er samlet Skattestyrelsens samlede undtagelser, modifikationer etc. for brug af +/- 15 pct.'-reglen.

Synspunkterne er ved at blive implementeret

Baseret på domstolspraksis og Skatterådets praksis – men med **tilføjelser !!!**

*Udkast til styresignal*

Angrebsvinkel:

**Trin 1: Holdepunkter**

**Trin 2: Tidsmæssig sammenhæng mellem holdepunkt og overdragelsessum efter +/- 15 pct.'-reglen - Ejertid og prisforskel**

*Udkast til styresignal*

## **8 (9) holdepunkter**

- 1. Faktisk omsætning af den konkrete ejendom – både før og efter familiehandlen**
- 2. Salgsforhandlinger m.v., herunder udbud og købstilbud**
- 3. Sagkyndig vurdering af ejendommen, herunder dagsværdi i regnskab**
- 4. Belåning**
- 5. Arveafkald**
- 6. Arveforskud**
- 7. Væsentlige renoveringer**
- 8. Optagelse til dagsværdi i eksternt årsregnskab**
- 9. Overdragelse med tab!**

*Udkast til styresignal*

## **8 holdepunkter**

**Ad 1) Faktisk omsætning af den konkrete ejendom – både før og efter familiehandel**

**Skattestyrelsen støtter tilkendegivelsen på SKM2016.279.HR, SKM2021.345.VL, jf. SKM2022.507.HR og TfS 1998, 766 ØL. Men begge dødsbo-sager vedrører tilfælde, hvor indikation på anden værdi efter arveudlæg, men før boopgørelse.**

**Med styresignalet er praksis imidlertid strakt meget langt – og altså længere end udtalelsen i TfS 1984, 418 H.**

**Behov for nøje forudgående planlægning**

*Udkast til styresignal*

## **8 holdepunkter**

### **Ad 3) Sagkyndig vurdering**

**Den sagkyndige vurdering vil udelukke +/- 15 pct.'-reglen.**

### **Boafgiftslovens § 12**

§ 12. Aktiver og passiver i dødsboer ansættes i boopgørelsen til deres handelsværdi på den i boopgørelsen fastsatte opgørelsesdag....

*Stk. 2. ...*

Hvis told- og skatteforvaltningen ændrer værdiansættelsen uden sagkyndig vurdering, kan boet inden 4 uger efter at have modtaget meddelelse om ændringen anmode skifteretten om at udmelde en eller flere sagkyndige til at foretage en vurdering efter § 93 i lov om skifte af dødsboer.



*Udkast til styresignal*

## **8 holdepunkter**

### **Ad 3) Sagkyndig vurdering**

**Vil ifølge udkastet til styresignal betyde, at ”boet skal medregne aktivet i overensstemmelse med vurderingsresultatet.”**

**Skattestyrelsens synspunkt er følgende:**

**Der kan ikke indhentes ny vurdering, da der jo allerede er rekvireret vurdering – og ikke begæret omvurdering efter DSKL§ 94. Efter Skattestyrelsens opfattelse vil en sagkyndig vurdering altså sætte hele § 12, stk. 2 ud af kraft.**

*Udkast til styresignal*

## **8 holdepunkter**

### **Ad 4) Belåning**

**Rod i SKM2016.279.HK, og siden funderet ved SKM2020.185.VLR og SKM2024.33.HR**

**Udgangspunkt i lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 5 (belåning af ejerboliger med 80 pct.) og § 10 (forsigtighedsprincip).**

**Altså: samme status og virkning som en sagkyndig vurdering**

*Udkast til styresignal*

## **8 holdepunkter**

**Ad 5) Arveafkald og 6) Arveforskud**

**Rod i SKM2016.279.HK. Siden institutionaliseret, jf. Skatterådets Årsberetning 2021:**

*”Fælles for (disse) sager, hvor Skatterådet ikke statuerer særlige omstændigheder, er, at forældrene har ejet ejendommene i en længere periode. Skatterådet har i flere af sagerne forudsat, at værdien af ejendommen ved lånoptagelse i forbindelse med overdragelsen ikke ville overstige overdragelsessummen væsentligt. Skatterådet har derudover forudsat, at der ikke ville blive givet gaver eller arveforskud i væsentligt omfang til andre børn i forbindelse med overdragelsen.”*

*Udkast til styresignal*

## **8 holdepunkter**

**Ad 5) Arveafkald og 6) Arveforskud – og testamentsbestemmelser !**

**”En skævdeling i et testamente til fordel for de arvinger, der ikke har fået overdraget en ejendom efter den seneste ejendomsvurdering +/- 15 pct., kan f.eks. ligeledes indikere, at de begunstigede arvinger ved testamentet modtager et beløb, der svarer til differencen op til handelsværdien.”**

*Udkast til styresignal*

## **8 holdepunkter**

**Ad 7) Væsentlige renoveringer – SKM2019.368.VLR: Renovering > ejd. Værdi.**

Gl. Vurderingslov: § 3, nr. 8: Omvurdering af ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning

**Ny vurderingslov: § 6, stk. 1, nr. 5:**

**Ejendomme, på hvilke der er foretaget nedrivning eller om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse.**

**Modif: § 6, stk. 2.**

*Udkast til styresignal*

## **8 holdepunkter**

### **Ad 8) Optagelse til investerings- / erhvervsejendomme til dagsværdi i årsregnskab:**

”I forlængelse heraf bemærkes, at netop for investerings- eller erhvervsejendomme vil anvendelsen af 15 pct.-reglen ofte kunne betyde, at der realiseres et tab ved overdragelsen af ejendommen, som kan fradrages i øvrige avancer ved salg af ejendomme.

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

## 15 pct.'-reglen

1. **Historik**
2. **2016-afgørelsen – ”særlige omstændigheder”**
3. **En lang række domstolsafgørelser**
4. **Skatterådets 18 afgørelser fra 2021**
5. **Udkast til styresignal fra 2022**
6. **Proces**

*Proces*

## **Gaveoverdragelser**

**Boafgiftslovens § 27:**

**Frist på 6 mdr. for stillingtagen til værdiansættelse.**

**Ændring af værdiansættelsen i form af tilsidesættelse af værdiansættelse efter +/- 15 pct.'-reglen kan påklages til Skatteankestyrelsen.**



## Dødsboer

### **Boafgiftslovens § 12, stk. 2:**

*Stk. 2.* Hvis en værdiansættelse ikke er baseret på en sagkyndig vurdering og told- og skatteforvaltningen finder, at værdiansættelsen ikke svarer til handelsværdien på de i stk. 1 nævnte tidspunkter, kan den ændre værdiansættelsen eller anmode skifteretten om at udmelde en eller flere sagkyndige til at foretage en vurdering efter § 93 i lov om skifte af dødsboer.

...

Hvis told- og skatteforvaltningen ændrer værdiansættelsen uden sagkyndig vurdering, kan boet inden 4 uger efter at have modtaget meddelelse om ændringen anmode skifteretten om at udmelde en eller flere sagkyndige til at foretage en vurdering efter § 93 i lov om skifte af dødsboer.

*Proces*

## **Dødsboer**

**Boafgiftslovens § 12, stk. 2:**

**Efterprøvelse af, om der foreligger særlige omstændigheder:**

SKAT anmoder om sagkyndig vurdering > efterprøvelse ved Skifteretten med kæreadgang, jf. SKM2016.279.HR

SKAT fastsætter anden værdi > Tidligere: SKM2019.369.ØLR – ikke hjemmel til efterprøvelse af Skattestyrelsens ændring af en værdiansættelse, dvs. om +/- 15 pct.'-reglen kan anvendes

**Tekst**