

Offentliggjort d. 13. juni 1998

## Værdiansættelse af fast ejendom<sup>©</sup>

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og  
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

[www.v.dk](http://www.v.dk)

Højesteret har ved dom af 15/6 1998 <sup>(1)</sup> fastslået, at en afvigelse på ca. 12 pct. mellem den aftalte overdragelsessum og værdien i handel ogandel ved overdragelse af fast ejendom fra aktionær til selskab udløser skattemæssig korrektion. Højesteret har dermed strammet hidtidig, administrativ praksis.

Ved overdragelse af fast ejendom mellem nærtstående skal ejendommen værdiansættes til værdien i handel ogandel. Værdien i handel ogandel er imidlertid ikke et entydigt begreb, og er i høj grad afhængigt af vurderingsgrundlaget eller vurderingsforudsætningerne. I praksis opereres derfor med standardiserede værdier på en række områder. For fast ejendom har skattemyndighederne i en længere årrække taget udgangspunkt i den offentlige vurdering for en given ejendom som udtryk for ejendommens handelsværdi. For at tage højde for usikkerhed ved vurderingen har man herved i praksis lagt til grund, at overdragelse til en kontantsum, der lå inden for intervallet  $\pm 15$  pct. af den offentlige vurdering, som udgangspunkt var acceptabel.

I visse henseender har den offentlige vurdering dog ikke blot været en formodningsregel ved værdiansættelsen, men har udviklet sig til at være en for skattemyndighederne bindende værdiansættelsesregel. Dette gælder således ved gaveoverdragelse i familieforhold samt ved arveudlæg og var i en periode efter 1982 også gældende ved overdragelse

---

<sup>1</sup> TfS 1998, 484, U.1998.1299, Højesterets dom af 15. juni 1998, j.nr II 514/1996

## Offentliggjort d. 13. juni 1998

mellem aktionær og selskab. Overdrages en ejendom til en værdi, der ligger uden for intervallet  $\pm 15$  pct. af den offentlige vurdering, vil der som udgangspunkt blive foretaget skattemæssig korrektion. Har en aktionær til eksempel overdraget en ejendom til sit selskab for 1,2 mio. kr. kontant, men er ejendommens kontantværdi i handel ogandel alene 1 mio. kr., vil aktionæren blive udlodningsbeskattet af 200.000 kr. og selskabets afskrivningsgrundlag nedsat til 1 mio. kr. Også i disse tilfælde har administrativ praksis imidlertid hidtil accepteret mindre afvigelser, jf. herved Landsskatterettens kendelse i TfS 1987, 440, hvor retten under hensyntagen til den foreliggende skønssikkerhed accepterede en afvigelse på ca. 21 pct. mellem handelsværdien og den aftalte købesum. Der er imidlertid tale om en konkret bedømmelse, og den margin, der indrømmes, afhænger af den skønssikkerhed, der knytter sig til vurderingen, jf. TfS 1987, 433. Ligeledes kan henvises til Retssikkerhedsudvalgets redegørelse fra 1994, hvor det anføres, at der alene bør ske tilsidesættelse ved væsentlige afvigelser, da der altid vil være tale om en vis skønssikkerhed.

Højesteret har imidlertid nu i en dom af 15/6 1998 (tidligere TfS 1997, 68) tiltrådt, at der også vil kunne være grundlag for skattemæssig korrektion, hvor afvigelsen mellem den anvendte værdi og værdien i handel ogandel er væsentligt mindre.

I den pågældende sag var en ejendom overdraget fra aktionær til selskab for en kontant købesum på ca. 2,6 mio. kr. Ejendommen var ved den offentlige vurdering ansat til 1,25 mio. kr., og ifølge et under sagen indhentet syn og skøn til 2,32 mio. kr. Såfremt ejendommen opfyldte en given købers specielle behov, ville prisen ifølge syns- og skønsmanden dog kunne overstige 3 mio. kr. Højesteret lagde til grund, at ejendommens værdi skulle ansættes til 2,32 mio. kr., og tiltrådte udlodningsbeskatning af aktionæren af differencen mellem denne værdi og den anvendte værdi på 2,6 mio. kr. Der blev således gennemført udlodningsbeskatning, selv om differencen mellem den anvendte værdi og handelsværdien alene udgjorde ca. 12 pct. Der blev således ikke indrømmet skatteyderen en vis margin under hensyntagen til den skønssikkerhed, der altid vil være forbundet med sådanne vurderinger.

**Offentliggjort d. 13. juni 1998**

Det skal dog bemærkes, at skatteyderens procedure i langt overvejende grad var koncentreret om berettigelsen af den anvendte overdragelsessum og kun sparsomt var inde på nævnte problemstilling.

— o —