Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 1. november 2022

Værdiansættelse ved gaveoverdragelse af fast ejendom
Særlige omstændigheder ved +/- 15 pct.´-reglen©

Af advokat (L) Bodil Christiansen, Advotax Advokatfirma
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen
www.v.dk

Skatter og afgifter ved overdragelse af fast ejendom indenfor den nære familie har i oktober 2022 været behandlet i to sager ved domstolene.

Med en højesteretsdom fra 18. oktober 2022 blev det sidste punktum sat i en årelang tvist om, hvorvidt "særlige omstændigheder" udelukker familiens brug af +/- 15 pct.´reglen.

Ved en landsretsdom af 10. oktober 2022 blev fastslået, at en kreditforeningsvurdering ved belåning kan være en "særlig omstændighed".

Skatter og afgifter i forbindelse med et generationsskifte af en fast ejendom beregnes på grundlag af ejendommens værdi på overdragelsestidspunktet. Værdiansættelsen på dette tidspunkt er derfor afgørende for det samlede skatte- og afgiftstilsvar udløst ved generationsskiftet.

Værdiansættelsescirkulæret

Det principielle udgangspunkt for værdiansættelsen er ejendommens handelsværdi, dvs. det beløb, som ejendommen vil kunne indbringe ved et salg i fri handel.

Med et cirkulære fra 1982[1] (værdiansættelsescirkulæret), og herunder i første række +/- 15 pct.´-reglen, har det som udgangspunkt været muligt at fastsætte overdragelses-

1) Cirkulære nr. 185 af 17. november 1982

summen for en fast ejendom ved et generationsskifte ved overdragelse i levende live (gaveoverdragelse) eller arv til et beløb svarende til den seneste bekendtgjorte offentlige vurdering med et tillæg eller fradrag på 15 pct.

Værdiansættelsescirkulæret har siden cirkulærets udstedelse i 1982 spillet en helt central rolle ved ligningen af transaktioner mellem nærtstående om fast ejendom indenfor cirkulærets anvendelsesområde, og har som sådant haft vidtrækkende økonomisk betydning.

Værdiansættelsescirkulæret gælder fortsat, men fremadrettet med visse ændringer, idet cirkulærets bestemmelser om netop værdiansættelse af fast ejendom er ændret ved et nyt cirkulære fra september 2021. Ændringen indebærer bl.a. en videreførelse af grundprincippet i +/-15 pct.´-reglen, men således at der er tale om en +/- 20 pct.´-regel. Ændringen er trådt i kraft, men har først virkning for overdragelser, hvor der på tidspunktet for overdragelsen af ejendommen er meddelt ejeren en vurdering af ejendommen efter de nye vurderingsregler.

Værdiansættelsescirkulæret må vige for "særlige omstændigheder"

Indenfor cirkulærets anvendelsesområde har borgeren som udgangspunkt et retskrav på at anvende cirkulærets retningslinjer om værdiansættelsen af fast ejendom, dvs. i første række +/-15 pct.´-reglen.

Afgrænsningen af cirkulærets anvendelsesområde har derfor påkaldt sig betydelig interesse, og herunder i første række afgrænsningen af, hvilke forhold, som indebærer, at parterne er afskåret fra at anvende +/-15 pct.´-reglen.

Det gælder i særdeleshed i forhold til det skønsprægede begreb **"særlige omstændigheder**", som ved en afgørelse fra Højesterets fra 2016[(2)] blev genoplivet som en betegnelse for omstændigheder, som kan føre til, at parterne er afskåret fra at påberåbe sig +/-15 pct.´-reglen i værdiansættelsescirkulæret. "Særlige omstændigheder" drejer sig om

---

[2)] SKM2016.279.HR

ydre omstændigheder, der indikerer, at parterne selv mener, at seneste ejendomsvurdering ikke er retvisende, eller at der måske ligefrem er foretaget en vurdering, der viser, at handelsværdien afviger fra seneste ejendomsvurdering.

I sagen fra 2016 drejede de særlige omstændigheder sig om, at en arving, der overtog afdødes to ejendomme til en værdi fastsat efter +/- 15 pct.´-reglen, havde givet afkald på en arv på 2 mio. kr. til fordel for medarvingen, og at arvingens realkreditbelåning af ejendommene kort tid efter arvingens overtagelse af ejendommene lod forstå, at kreditforeningen havde vurderet ejendommene til et væsentligt højere beløb end værdien efter +/- 15 pct.´-reglen. Disse særlige omstændigheder førte frem til, at dødsboet og arvingerne ikke kunne anvende seneste ejendomsvurdering ved arveovergangen.

Ved en senere dom fra 2021[3] tilkendegav Højesteret uddybende, at "særlige omstændigheder", som skal kunne udelukke brug af +/- 15 pct.´-reglen, skal vedrøre konkrete oplysninger om den konkrete ejendom. Generelle betragtninger om prisudviklingen på markedet og lignende forhold kan således ikke udgøre "særlige omstændigheder".

Værdiansættelse ved gaver

Højesterets dom fra 2016 vedrører som nævnt værdiansættelsen i et dødsbo, dvs. værdiansættelsen ved overgang af fast ejendom fra dødsboet til en arving. Dommen vedrører således ikke værdiansættelsen ved overdragelser i levende live indenfor den nærmeste familie (gaveoverdragelser).

Siden dommen fra 2016 har det derfor været et åbentstående spørgsmål, om tilstedeværelsen af "særlige omstændigheder" i en konkret sag om overdragelse i levende live indenfor den nærmeste familie på samme måde som i dødsboer kan føre til, at familien *ikke* kan gøre brug af +/- 15 pct.´-reglen. Eller med andre ord: Om familien - typisk i en overdragelse fra forældre til børn - har et ubetinget krav på at anvende +/- 15 pct.´-reglen.

---

3) SKM2021.267.HR

Problemstillingen har betydning for de mange tilfælde, hvor forældre i levende live ønsker at overdrage et familiesommerhus, en forældrekøbslejlighed, en landbrugsejendom, en erhvervsejendom m.v. til et barn.

Gælder der samme regler for arv og gave?

Da +/- 15 pct.´-reglen er født i et cirkulære, som vedrører værdiansættelsen både ved overdragelser i levende live indenfor den nære familie (gaveoverdragelser) og ved arv, er udgangspunktet selvsagt, at der må gælde samme regler for begge situationer.

Et sådant synspunkt fører til, at tilstedeværelsen af "særlige omstændigheder" både ved arveovergang og ved overdragelser i levende live vil indebære, at det ikke er muligt at anvende +/- 15 pct.´-reglen.

Heroverfor står, at Landsskatteretten gennem mange år har fulgt den praksis, at fast ejendom ved overdragelser i levende live kan værdiansættes efter +/- 15 pct.´-reglen, uanset om parterne havde kendskab til, at ejendommen kunne indbringe et væsentligt højere beløb ved et salg i fri handel (ejendommens handelsværdi). Senest har Landsskatteretten truffet en afgørelse efter dette princip den 3. maj 2022.[4] Landsskatterettens forståelse af reglerne er baseret på blandt andet klare politiske tilkendegivelser.

To landsretsdomme om gaveoverdragelser

Ved to landsretsdomme fra 2021[5] blev imidlertid fastslået, at 1982-cirkulæret skal forstås på samme måde i relation til overdragelse i levende live og ved arveovergang, og dermed også, at begrebet "særlige omstændigheder" skal fortolkes på samme måde i begge tilfælde.

---

4) Landsskatterettens kendelse af 3. maj 2022, sagsnr. 20-0106136

5) SKM2021.345.VLR og SKM2022.3.ØLR

En højesteretsdom

Den ene af de to sager blev anket til Højesteret, der nu har truffet afgørelse i sagen ved en dom af 18. oktober 2022[6].

Sagen drejede sig om overdragelse af en landbrugsejendom fra en moder til fem døtre på et tidspunkt, hvor kommunen havde tilkendegivet at ville købe ejendommen for 5 mio. kr. Moderen solgte ejendommen til de fem døtre for 1,6 mio. kr., svarende til den offentlige vurdering. Døtrene var allerede da bekendt med kommunens ønske om at købe ejendommen for 5 mio. kr. og døtrene videresolgte ejendommen 11 dage senere til kommunen for de 5 mio. kr**.**

Skattemyndighederne tilsidesatte familiens værdiansættelse efter +/- 15 pct.´-reglen, og beskattede familien med udgangspunkt - ikke i den aftalte købesum på 1,6 mio. kr. - men derimod med udgangspunkt i de 5 mio. kr., som døtrene havde opnået ved salget til kommunen.

Efter Vestre Landsrets opfattelse forelå i sagen "særlige omstændigheder", som afskar familien fra at anvende +/- 15 pct.´-reglen ved overdragelsen fra moderen til døtrene. Landsrettens begrundelse var, *"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."*

Højesteret tiltrådte landsrettens dom og begrundelsen herfor.

Endvidere udtalte Højesteret, at familien *ikke* havde *"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."*

---

[6] SKM2022.507.HR. Afgørelsen er vedhæftet nærværende artikel.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 1. november 2022

Med højesterets dom er nu sat et endeligt punktum for spekulationerne om, hvorvidt Landsskatterettens mangeårige, udbredte praksis på gaveområdet kunne anses som en "fast administrativ praksis", som borgerne kunne henholde sig til. Det var så altså ikke tilfældet.

"Særlige omstændigheder" kan således både ved overdragelser i levende live indenfor den nære familie (gaveoverdragelser) og ved arveovergang af fast ejendom føre til, at parterne ikke har et krav på at anvende +/- 15 pct.´-reglen.

Så sent som i maj 2022 har skattemyndighederne i et udkast til styresignal (retningslinjer) på baggrund af en række afgørelser, som vi traf i Skatterådet i september og oktober 2021, tilkendegivet, hvornår der efter myndighedernes opfattelse skal anses at foreligge "særlige omstændigheder". Det vil næppe være nogen overdrivelse at anføre, at der med skattemyndighedernes styresignal er lagt an til et stort indhug i det tidligere kendte anvendelsesområde for +/- 15 pct.´-reglen.

Afgørelser truffet frem til 2021/22

Der verserer i dag en lang række sager fra tiden før landsretterne og nu Højesterets tilkendegivelse om, at særlige omstændigheder også ved overdragelser i levende live kan føre til, at +/- 15 pct.´-reglen ikke kan anvendes.

Eksempelvis kan nævnes, at sagen om moderen og de fem døtre, jf. ovenfor, vedrørte en overdragelse i 2014.

Konsekvensen af landsretternes og Højesterets dom synes her at måtte være, at "særlige omstændigheder" også i disse sager kan føre til, at +/- 15 pct.´-reglen som udgangspunkt ikke kan anvendes.

Bodil Christiansen *Advokat (L)* | *Tommy V. Christiansen* *Advokat (H), cand. merc. (R)* | *Tlf. 70 150 800* *Mob. 40 100 800* | *tommy@v.dk* *www.v.dk*

Belåning kan udgøre en "særlige omstændighed"

En sag afgjort ved Vestre Landsrets dom af 10. oktober 2022[7] er et eksempel på, at en belåning kan udgøre en "særlige omstændighed" alt i overensstemmelse med de af Skatterådet trufne18 afgørelser truffet i september 2021.

Denne sag drejede sig om, hvorvidt der forelå "særlige omstændigheder" i en situation, hvor realkreditforeningens vurdering af flere ejendommes handelsværdi i forbindelse med belåning var markant højere end en værdiansættelse efter +/- 15 pct.´-reglen.

Såvel i Skatterådets 18 afgørelser fra september og oktober 2021 som i skattemyndighedernes udkast til styresignal, omtalt ovenfor, er lagt til grund, at der i et sådant tilfælde, foreligger en særlig omstændighed, der afskærer familien fra at anvende +/- 15 pct.´-reglen.

I den pågældende sag havde en fader i 2019 overdraget fire udlejningsejendomme til to børn. Ejendommene var ved overdragelsen værdiansat efter +/- 15 pct.´-reglen til i alt 15,85 mio. kr. Ejendommene var imidlertid belånt i realkredit, senest i 2017 – 2019, i et sådant omfang, at de to børn ved overdragelsen af ejendommene overtog en realkreditgæld, der var mere end 50 pct. større end værdien af de fire ejendomme efter den offentlige vurdering.

Vurderingsstyrelsens havde på denne baggrund vurderet de fire ejendomme til 26,2 mio. udgangspunkt i en overdragelsessum på 26,2 mio. kr.

Landsretten udtalte, at:

> *"På baggrund af den betydelige difference mellem den offentlige ejendomsvurdering og den vurdering af ejendommenes værdi, som blev foretaget i forbindelse med realkreditbelåningerne, og under hensyn til den tidsmæssige nærhed mellem realkreditbelåningerne og overdragelsen af ejendommene, finder landsretten, at der foreligger særlige omstændigheder."*

---

7) SKM2022.497.VLR

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 1. november 2022

Vurderingsstyrelsens værdiansættelse af de fire ejendomme til 26,2 mio. kr. på overdragelsestidspunktet blev herefter fastholdt som grundlag for beregning af gaveafgiften ved overdragelsen. Det resulterede i en efteropkrævning af gaveafgift til hver af de to børn på godt 750.000 kr.

Hertil kom formentligt en klækkelig forhøjelse af faderens skattepligtige avance ved overdragelsen, hvis overdragelsen ikke er foretaget med skattemæssig succession.

Sammenfattende må konkluderes, at anvendelsesområdet for værdiansættelsescirkulæret og herunder ´+/- 15 pct.´-reglen er under pres, idet stedse flere "særlige omstændigheder" udelukker en værdiansættelse efter disse regler.

——— o ———

www.V.dk