

## Højesteret har taget stilling til værdiansættelse af fast ejendom mellem nærtstående

Overdragelse af fast ejendom mellem nærtstående skal ske til handelsværdi for at undgå betaling af gave- eller boafgift. Ved handelsværdi forstås det beløb, som ejendommen vil kunne indbringe ved salg i det åbne marked.

I Skatteministeriets ”værdiansættelsescirkulære” fra 1982 blev det vejledende fastslået, at handelsværdien ved gaveoverdragelse eller arveudlodning af fast ejendom som hovedregel kan fastsættes til den senest offentliggjorte ejendomsvurdering +/- 15 % uden at udløse afgift. Reglen har siden været almindeligt anvendt, navnlig ved gaveoverdragelse mellem nærtstående, f.eks. når fast ejendom gives i gave fra forældre til børn, eller ved udlodning af fast ejendom i dødsboer. Hidtil har SKAT ikke anfægtet værdiansættelser i overensstemmelse med værdiansættelsescirkulæret.

I en principiel afgørelse af 8. marts 2016 har Højesteret imidlertid statueret, at man **ikke** har et egentligt retskrav på at anvende 15 % reglen i dødsboer.

Sagen vedrørte et dødsbo, hvor 2 faste ejendomme blev værdiansat og udlagt til en arving indenfor 15 % reglen. Umiddelbart herefter optog arvingen realkreditlån i begge ejendomme for beløb, der indikerede, at ejendommene havde en væsentligt højere værdi end udlægsværdien. Derudover havde arvingen givet delvist arveafkald, hvilket SKAT opfattede som en kompensation til boet og de øvrige arvinger for, at arvingen havde overtaget ejendommene til en lav værdi.

SKAT fandt på dette grundlag udlægsværdien for lav, anfægtede dermed den hidtil anerkendte 15 % regel og begærede sagkyndig vurdering af ejendommene. Både Skifteret, Landsret og Højesteret gav tilladelse til sagkyndig vurdering.

I Højesteretsafgørelsen fastslås det, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget i henhold til cirkulæret fra 1982, **medmindre** der foreligger ”særlige omstændigheder”.

Højesteret har ikke taget direkte stilling til værdiansættelse af fast ejendom ved gaveoverdragelser. Men det må nok forventes, at Højesterets afgørelse vil finde tilsvarende anvendelse ved gaveoverdragelser.

Dommen skaber en vis usikkerhed omkring fremtidig værdiansættelse af fast ejendom, og en vis usikkerhed omkring hvor meget der skal til at tilsidesætte den hidtil anvendte 15 % regel. Fremtidig retspraksis på området må vise, hvornår der foreligger ”særlige omstændigheder”.

Men udgangspunktet er stadig, at fast ejendom kan værdiansættes til offentlig ejendomsvurdering +/- 15 %, medmindre SKAT kan dokumentere, at der foreligger særlige omstændigheder.

Du er meget velkommen til at kontakte en af vores autoriserede bobestyrere, Bent Ellegård Pedersen, Mariann Jørn Hansen, Keld Nørreslet, Elisabeth Eriksen eller Annette With Sørensen, hvis du har spørgsmål hertil. Advokaterne kan kontaktes på tlf. 88 77 88 77 eller pr. mail: [info@BBFadvokater.dk](mailto:info@BBFadvokater.dk)