

Udskriftsdato: 14. december 2025

AFG nr 9888 af 01/09/2021 (Gældende)

+/- 15 pct.-reglen ved overdragelse af et hus til datter. Særlige omstændigheder

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: 20-1414838

+/- 15 pct.-reglen ved overdragelse af et hus til datter. Særlige omstændigheder

Skatterådet kunne ikke bekræfte, at spørger kunne overdrage sin faste ejendom til sin datter til en overdragelsessum på 1.450.000 kr. opgjort efter 15 pct.-reglen i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982, uden at der skal betales gaveafgift.

Skatterådet vurderede, at der forelå særlige omstændigheder. Rådet lagde i den forbindelse vægt på prisforskellen mellem købsprisen, ved handlen med tredjemand, og overdragelsessummen ved overdragelsen til barnet samt på den tidsmæssige forskel mellem købet fra tredjemand og overdragelsen.

Rådet havde herved henset til, at der var væsentlig forskel på den ønskede overdragelsessum på 1.450.000 kr., opgjort efter 15 pct.-reglen, og handelsprisen på 2.275.000 kr., som spørger købte den faste ejendom for den 15. juli 2019 fra tredjemand. Handelsprisen på 2.275.000 kr. var således ca. 57 pct. højere end overdragelsessummen på 1.450.000 kr.

Rådet vurderede, at der var tidsmæssig sammenhæng mellem holdepunktet for ejendommens handelsværdi og overdragelsessummen opgjort efter værdiansættelsescirkulæret, idet spørgers køb på markedsvilkår skete for ca. 2 år og 2 måneder siden.

Skatterådsmøde 1. september 2021 - SKM2021. 502. SR

Spørgsmål

1. Kan Skatterådet bekræfte, at Spørger kan afstå 50 pct. af en ejendom til sin datter til en handelspris på 50 pct. af 1.450.000 kr. efter 15 pct.-reglen, uden der skal betales gaveafgift?

Svar

1. Nej

Beskrivelse af de faktiske forhold

Spørger og ægtefællen ønsker at overdrage deres faste ejendom til deres datter.

Ejendommen ønskes overdraget til en salgssum på 1.450.000 kr.

Det fremgår af tingbogsattesten, at ejendommen er anskaffet den 15. juli 2019 og at den seneste ejendomsvurdering udgør kr. 1.300.000.

På baggrund af Skattestyrelsens anmodning om yderligere oplysninger, har spørger oplyst, at:

- Spørger og ægtefællen også har en søn, som ikke vil modtage midler i forbindelse med den påtænkte overdragelse. Det er supplerende oplyst, at sønnen i 2019 har modtaget en skattefri årsgave på 67.100 kr.
- Der er ikke indhentet vurdering fra mægler.
- Det er planlagt, at datteren i forbindelse med overdragelsen af den faste ejendom vil overtage restlånet på ejendommen, som pr. 5. juli 2021 er på 1.333.553,84 kr.
- Der er siden overtagelsen af den faste ejendom foretaget mindre renoveringer i form af et udskiftet Ikea-køkken, nedlagt gulvvarme, bortset fra i husets bryggers, delvist skift af gulv samt maling af tag og vægge til en samlet værdi på maksimalt 90.000 kr.

I sit høringssvar af 9. august 2021 har spørger vedlagt nedenstående liste over ejendomshandler, som er foretaget i det nærliggende område. Spørger anfører i den forbindelse, at der er huse på flere kvadratme-

ter, som er solgt til mindre end det, som spørger vil handle den pågældende faste ejendom for, som er over den offentlige ejendomsvurdering:

Huse i område X, som er solgt i lignede prisklasse:—(dem med markering er familie handel)

A	201	Sep. 2020	1.563.000	Fri handel
B	109	Dec 2020	1.200.000	Fam.salg
C	100	Nov. 2020	1.420.000	Fri handel
D	84	Nov. 2020	519.755	I øvrigt
E	157	Nov. 2020	1.726.500	I øvrigt
F	95	Nov. 2020	1.825.000	Fri handel
G	70	Okt. 2020	1.750.100	Fri handel
H	131	Okt. 2020	1.415.500	Fam. Salg
I	138	Okt. 2020	446.250	Fam. Salg
J	138	Okt. 2020	1.030.000	Fam. Salg
K	164	Okt. 2020	786.250	Fam. Salg
L	170	Sep. 2020	300.000	Fri handel
M	150	Sep. 2020	1.400.000	Fam. Salg
N	100	Sep. 2020	1.900.000	Fri handel
O	102	Sep. 2020	1.925.000	Fri handel
P	104	Sep. 2020	1.300.000	Fri handel
Q	88	Sep. 2020	1.463.055	Fri handel
R	9	Sep. 2020	1.825.000	Fri handel
S	123	Sep. 2020	1.750.000	Fri handel
T	120	Aug. 2020	2.000.000	Fri handel
U	75	Aug. 2020	1.820.000	Fri handel

Spørgers opfattelse og begrundelse

Det er spørgers opfattelse, at spørgsmålet skal besvares med "Ja".

Skattestyrelsens indstilling og begrundelse

Spørgsmål 1

Det ønskes bekræftet, at spørger kan overdrage 50 pct. af en ejendom til sin datter, til en handelspris på 50 pct. af 1.450.000 kr. efter 15 pct.-reglen, uden der skal betales gaveafgift.

Begrundelse

Ved overdragelse af fast ejendom ved gave eller arv skal ejendommens værdi ansættes til handelsværdien på det tidspunkt, der er afgørende for værdiansættelsen, jf. boafgiftslovens §§ 12 og 27. Det følger således af boafgiftslovens § 27, at en gaves værdi fastsættes til dens handelsværdi på tidspunktet for gavens modtagelse, ved overdragelse i levende live.

Retningslinjer for værdiansættelsen findes i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberetning.

Følgende fremgår af cirkulærets pkt. 2, 1. afsnit:

A. Aktiver

2. De aktiver, der omfattes af skatte- og afgiftsberegningen, ansættes normalt til deres værdi i handel ogandel på det tidspunkt, der er afgørende for afgiftsberegningen. Ved værdien i handel ogandel forstås det beløb, som aktivet vil kunne indbringe ved et salg i det åbne marked.

Cirkulærets pkt. 4, 1. og 2. afsnit har følgende ordlyd:

4. Er ejendommen solgt til arvinger eller disses nære pårørende, eller udlægges ejendommen til en arving, skal den ansættes til værdien i handel ogandel. Det fremgår af §§ 17-19 i arve- og gaveafgiftsloven, der henviser til kildeskattelovens § 16, stk. 3 og 4.

Skatte- og afgiftsmyndighederne skal påse, at værdien i boopgørelsen eller gaveanmeldelsen svarer til værdien i handel ogandel på det tidspunkt, der er afgørende for værdiansættelsen.

Af cirkulærets pkt. 6, 2. afsnit fremgår følgende:

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.

Af cirkulærets pkt. 48 fremgår følgende:

48. Anvisningerne i dette cirkulære er vejledende ved efterprøvelsen af værdiansættelser i den enkelte boopgørelse eller anmeldelse.

[...]

Højesteret tog i SKM2016. 279. HR stilling til, om skattemyndighederne skulle acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 pct.-reglen i værdiansættelsescirkulærets punkt 6, 2. afsnit.

Sagen vedrørte et arveudlæg af to faste ejendomme. Den ene arving fik udlagt to ejendomme, som i boopgørelsen var værdiansat efter 15 pct.-reglen, og arvingen gav samtidig arveafkald til fordel for boets anden arving. Det fremgik ligeledes af sagen, at arvingen, som fik udlagt ejendommene, havde optaget realkreditlån i ejendommene.

I præmisserne udtalte Højesteret bl.a., at pkt. 6 skal ses i sammenhæng med cirkulærets pkt. 48, hvoraf følger, at anvisningerne i cirkulæret alene er vejledende ved efterprøvelsen af værdiansættelser i den enkelte boopgørelse eller gaveanmeldelse.

Med henvisning til en række kilder, bl.a. værdiansættelsescirkulærets pkt. 6 og 48, og forarbejderne til boafgiftslovens § 12, fortolkede Højesteret boafgiftslovens § 12 således, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 pct.-reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

Højesteret fandt, at der i sagen konkret forelå særlige omstændigheder. For det første var realkreditlånene i ejendommene i boperioden optaget til højere værdier end overtagelsesværdierne i boopgørelsen. For det andet var overtagelsesværdierne mindre end de værdier, som arvingerne internt havde anvendt ved bodelingen. Derved skulle skattemyndighederne ikke acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 pct.-reglen.

Derved skal skattemyndighederne, jf. SKM2016. 279. HR, ikke acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 pct.-reglen, hvis der foreligger særlige omstændigheder.

Højesteret har ved kendelse af 26. april 2021 (SKM2021. 267. HR) - med henvisning til SKM2016. 279. HR - endnu en gang udtalt, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 pct.-reglen i værdiansættelsescirkulæret, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

I denne sag var værdiansættelsen af en udlejningsejendom i et dødsbo efter Skattestyrelsens opfattelse ikke udtryk for ejendommens handelsværdi, og Skattestyrelsen havde på den baggrund anmodet skifteretten om sagkyndig vurdering. Højesteret udtalte bl.a., at værdiansættelsescirkulæret bygger på en forudsætning om, at det offentlige er nærmest til at bære risikoen, hvis den offentlige ejendomsvurdering er for lav, og at dette også gælder, hvor de offentlige ejendomsvurderinger gennem en længere periode ikke er blevet ajourført. Højesteret fandt, at en prisstatistik, som Skattestyrelsen havde henvist til, og en af Skattestyrelsen beregnet afkastprocent vedrørende ejendommen reelt var udtryk for et synspunkt om, at den offentlige ejendomsvurdering var for lav i forhold til den almindelige prisudvikling på markedet for udlejningsejendomme i området.

Højesteret fandt på den baggrund, at der var ikke oplyst særlige, konkrete forhold vedrørende ejendommen, som kunne begrunde udmelding af sagkyndig vurdering. Skattestyrelsens anmodning om sagkyndig vurdering blev derfor ikke taget til følge.

Af ovennævnte højesteretskendelse kan udledes, at der skal være særlige konkrete forhold vedrørende netop den ejendom, som skal bedømmes, for at Skattestyrelsen kan tilsidesætte en værdiansættelse foretaget efter 15 pct.-reglen. Højesteretskendelsen bidrager således til fortolkningen af særlige omstændigheder.

Vestre Landsret har den 23. juni 2021 afsagt dom i en sag om anvendelse af 15 pct.-reglen på gaveområdet, se SKM2021. 345. VLR. Landsretten fandt, at 15 pct.-reglen skal fortolkes på samme måde, uanset om der er tale om et dødsbo eller en gaveafgiftsberegning. Landsretten fandt desuden, at de sagsøgte ikke havde godtgjort en bindende administrativ praksis, som gav ret til, at 15 pct.-reglen kunne anvendes.

Landsretten fandt i den konkrete sag, at der var tale om særlige omstændigheder. Det skyldes, at børnene, 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.

Efter Skattestyrelsens opfattelse fastslår dommen, i overensstemmelse med SKM2016. 279. HR og SKM2021. 267. HR, at hovedreglen er, at en værdiansættelse kan ske efter 15 pct.-reglen, medmindre der er særlige og konkrete omstændigheder vedrørende den pågældende ejendom.

15 pct.-reglen kan således ikke anvendes ved overdragelse af fast ejendom, såfremt der foreligger særlige omstændigheder.

Om der foreligger særlige omstændigheder, er en samlet konkret vurdering, hvori der efter Skattestyrelsens opfattelse indgår en række forhold.

Efter Skattestyrelsens vurdering skal det først vurderes, om der er et/flere konkrete:

- Holdepunkt/-er for at værdiansættelsen efter 15 pct.-reglen ikke er udtryk for den reelle handelsværdi.

Hvis dette er tilfældet, skal der herefter i den konkrete vurdering inddrages:

- Størrelsen af prisforskellen mellem overdragelsessummen og den handelsværdi, der fremkommer efter holdepunktet/-erne.
- Den tidsmæssige sammenhæng mellem holdepunktet/-erne for en ejendoms reelle værdi og overdragelsen til en værdi opgjort efter værdiansættelsescirkulæret.

Eksempler på holdepunkter kan fx være en handel af den konkrete ejendom mellem uafhængige parter, belåning af ejendommen, arveforskud til de børn som ikke overtager ejendommen eller væsentlige renoveringer mv.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at det sikreste grundlag for at fastslå ejendommens handelsværdi er en faktisk handel af ejendommen foretaget mellem uafhængige parter på eller i nærheden af det tidspunkt, hvor ejendommens værdi skal fastsættes. Jo tættere i tid handlen er sket på gaveoverdragelsen, jo mere sikkert er holdepunktet.

Det forhold, at en faktisk overdragelse mellem uafhængige parter er udtryk for ejendommens handelsværdi, kommer til udtryk flere steder i værdiansættelsescirkulæret: Der henvises til cirkulærets punkt 2 og 3, hvor det hedder: "værdi i handel og vandel" og "salget er sket i det åbne marked".

Der vil således skulle foretages en samlet konkret vurdering af, om der foreligger særlige omstændigheder, hvor både tiden og prisforskellen mellem overdragelsessummen og handelsværdien også vil skulle indgå.

I nærværende sag ønsker spørger at overdrage 50 pct. af ejendommen til datteren og anvende 15 pct.-reglen i værdiansættelsescirkulæret ved værdiansættelsen af ejendommen.

Spørger og dennes ægtefælle overtog ifølge tingbogsattesten ejendommen den 15. juli 2019 fra tredjemand for 2.275.000 kr. Ifølge ejendommens BBR-meddelelse udgør boligens samlede boligareal 106 kvadratmeter. Kvadratmeterprisen udgør ca. 21.462 kr. Idet købet er foretaget mellem uafhængige parter, må købet anses for at være sket til handelsprisen.

Den seneste gældende offentlige ejendomsvurdering på ejendommen udgør 1.300.000 kr. Spørger påtænker nu at sælge ejendommen til 50 pct. af 1.450.000 kr. til datteren efter 15 pct.-reglen i værdiansættelsescirkulæret, svarende til en kvadratmeterpris på 13.679 kr.

Der foreligger ikke oplysninger om, at ejendommen har været undergivet ændringer i perioden mellem forældrenes køb fra tredjemand og overdragelsen til datteren, der kan begrunde en markant værdiforringelse af ejendommen.

Efter Skattestyrelsens opfattelse udgør købet fra tredjemand et holdepunkt for, at værdiansættelsen efter 15 pct.-reglen ikke er udtryk for den reelle handelsværdi. Se Vestre Landsrets afgørelse fra 23. juni 2021, hvor der blev statueret særlige omstændigheder bl.a. på baggrund af børnenes overdragelse til kommunen 11 dage efter de havde fået overdraget ejendommen fra deres mor efter 15 pct.-reglen.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at der er en væsentlig forskel på den ønskede overdragelsessum, opgjort efter 15 pct.-reglen, og handelsprisen for den faste ejendom. Handelsprisen på 2.275.000 kr. er således ca. 57 pct. højere end overdragelsessummen på 1.450.000 kr. Styrelsen bemærker herefter, at der er væsentlige forskelle på kvadratmeterpriserne på hhv. 21.462 kr. ved salg til handelsprisen og 13.679 kr. ved salg til værdien opgjort efter 15 pct.-reglen.

Styrelsen vurderer, at der er tidsmæssig sammenhæng mellem holdepunktet for ejendommens handelsværdi på 2.275.000 kr. og overdragelsessummen på 1.450.000 kr. opgjort efter værdiansættelsescirkulæret. Der er herved henset til, at forældrene overtog ejendommen den 15. juli 2019 dvs. for ca. 2 år og 2 måneder siden.

Det er således Skattestyrelsens opfattelse, at der foreligger særlige omstændigheder, og at 50 pct. af ejendommen derved ikke kan overdrages for 50 pct. af 1.450.000 kr. opgjort efter 15 pct.-reglen til datteren, uden at der skal betales gaveafgift.

I sit høringssvar af 9. august 2021 anfører spørger, med henvisning til en liste over ejendomshandler foretaget i det nærliggende område X, at der er huse på flere kvadratmeter, som er solgt til mindre end det, som Spørger vil handle den pågældende faste ejendom for, som er over den offentlige ejendomsvurdering.

Skattestyrelsen skal hertil bemærke, at det er de konkrete forhold vedrørende netop den pågældende faste ejendom, som skal bedømmes i forhold til, om en værdiansættelse foretaget efter 15 pct.-reglen kan tilsidesættes af Skattestyrelsen. Dette fremgår af ovennævnte Højesteretskendelse af 26. april 2021 (SKM2021. 267. HR). Den af Spørger anførte liste over ejendomshandler i området ændrer således ikke ved, at der i forhold til den konkrete faste ejendom, som nærværende anmodning om bindende svar vedrører, foreligger særlige omstændigheder, jf. de ovenfor anførte forhold.

Spørgers høringssvar ændrer således ikke ved Skattestyrelsens indstilling.

Indstilling

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 1 besvares med "Nej".

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder Skattestyrelsens indstilling og begrundelse, idet rådet efter en samlet konkret vurdering finder, at der foreligger særlige omstændigheder. Rådet har i den forbindelse lagt vægt på prisforskellen mellem købsprisen, ved handlen med tredjemand, og overdragelsessummen ved overdragelsen til barnet samt på den tidsmæssige forskel mellem købet fra tredjemand og overdragelsen.

Lovgrundlag, forarbejder og praksis

Boafgiftsloven

(...)

§ 27, stk. 1. En gaves værdi fastsættes til dens handelsværdi på tidspunktet for modtagelsen. Værdiansættelsen er bindende for gavegiver og gavemodtager.

(...)

Praksis

SKM2021. 267. HR

En udlejningsejendoms værdi var ved arveudlæg fastsat til den offentlige ejendomsvurdering minus 15 %. Værdiansættelsen var efter Skattestyrelsens opfattelse ikke udtryk for ejendommens reelle handelsværdi, og styrelsen havde derfor anmodet om, at der blev foretaget en sagkyndig vurdering af ejendommens handelsværdi på udlægstidspunktet.

Højesteret udtalte - med henvisning til Højesterets kendelse af 8. marts 2016 (UfR 2016.2126) - at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 %'s-reglen i værdiansættelses-cirkulæret, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Højesteret udtalte endvidere bl.a., at værdiansættelses-cirkulæret bygger på en forudsætning om, at det offentlige er nærmest til at bære risikoen, hvis den offentlige ejendomsvurdering er for lav. Dette gælder efter Højesterets opfattelse også, hvor de offentlige ejendomsvurderinger gennem en længere periode ikke er blevet ajourført.

Højesteret fandt, at både den prisstatistik, som Skattestyrelsen havde henvist til, og den af styrelsen beregnede afkastprocent vedrørende den udlagte ejendom reelt var udtryk for et synspunkt om, at den offentlige ejendomsvurdering var for lav i forhold til den almindelige prisudvikling på markedet for udlej-

ningsejendomme i området. Der var ikke oplyst særlige, konkrete forhold vedrørende ejendommen, som kunne begrunde udmelding af sagkyndig vurdering. Højesteret afviste derfor Skattestyrelsens anmodning om sagkyndig vurdering.

SKM2016. 279. HR

SKAT, S, havde i dødsboet efter A anmodet skifteretten om, at der blev foretaget en sagkyndig vurdering af boets to faste ejendomme, idet der efter S' opfattelse var en begrundet formodning om, at handelsværdien af ejendommene oversteg de værdier, der var anført i boopgørelsen. Ejendommene var udlagt til arvingen B, der havde givet afkald på en arv på 2,1 mio. kr. til fordel for boets anden arving C. Spørgsmålet var, om værdiansættelsescirkulærets punkt 6, 2. afsnit, medførte, at SKAT var afskåret fra at anmode om en sagkyndig vurdering af ejendommenes værdi, fordi boet havde værdiansat ejendommene således, at deres værdi afveg mindre end 15 pct. fra den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Højesteret udtalte, at cirkulæret indebærer, at S skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 pct.-reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Det var ikke godtgjort, at det var en fast administrativ praksis, at en værdiansættelse efter 15 pct.-reglen altid skulle lægges til grund af S. Da realkreditinstitutter kort efter B's overtagelse havde vurderet de to ejendomme til henholdsvis ca. 2,4 mio. kr. og 6 mio. kr., mens B efter boopgørelsen havde overtaget ejendommene for 2 mio. kr. og 5,75 mio. kr., og da B samtidig havde givet arveafkald på 2,1 mio. kr., forelå der sådanne særlige omstændigheder, at S' anmodning om vurdering af ejendommene skulle imødekommes. Højesteret stadfæstede herved landsrettens kendelse.

SKM2021. 345. VLR

En landbrugsejendom var blevet overdraget til ejerens fem børn med 1/5 del til hver, til en købesum på i alt 1.615 mio. kr., svarede til -15 pct. af den offentlige ejendomsvurdering. Børnene videresolgte ejendommen til kommunen 11 dage efter overdragelsen for 5 mio. kr. Børnene var forinden overdragelsen bekendt med, at kommunen ønskede at overtage ejendommen, og at der var afsat 5 mio. kr. til det. Skattestyrelsen traf afgørelser om, at ejendommens handelsværdi udgjorde 5 mio. kr.

Landsretten fandt, at 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret skal fortolkes på samme måde, uanset om der er tale om et dødsbo eller en gaveafgiftsberegning. Landsretten fandt desuden, at de sagsøgte ikke havde godtgjort en bindende administrativ praksis, som gav ret til, at 15 %-reglen kunne anvendes. På den baggrund fandt landsretten, at skattemyndighederne ikke er forpligtede til at acceptere værdiansættelsen på 1.615.000 kr., hvis der foreligger særlige omstændigheder.

Landsretten fandt, at der i en situation som den foreliggende, hvor børnene, 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, forelå særlige omstændigheder. Landsretten fandt på den baggrund endvidere, at den reelle handelsværdi udgjorde 5 mio. kr., og at den skatte- og afgiftsmæssige værdi, som skulle lægges til grund ved beregningen af gaveafgift og ejendomsavancebeskatning, var fem mio. kr. som påstået af Skatteministeriet.

SKM2020. 185. VLR

Skattestyrelsen havde med hjemmel i dødsboskiftelovens § 93, stk. 1, jf. boafgiftslovens § 12, stk. 2 anmodet skifteretten om sagkyndig vurdering af boets ejerlejlighed. Ejerlejligheden var værdiansat til 85 pct. af den kontante ejendomsvurdering. Som begrundelse for anmodningen om sagkyndig vurdering havde Skattestyrelsen henset til at der i tæt tidsmæssig sammenhæng var solgt 7 ejerlejligheder i ejendomskom-

plekset, hvor den gennemsnitlige kvadratmeterpris lå 150-185 pct. højere end den værdi boet havde ansat ejerligheden til i boopgørelsen. Skattestyrelsen havde endvidere henset til, at udlægsmottager efter udlægget, men inden skæringsdagen, havde optaget kreditforeningslån hvor lånets hovedstol udgjorde knapt 170 pct. mere end den værdi boet havde ansat ejerligheden til. Endelig fandt Skattestyrelsen det uden betydning for anmodningen om sagkyndig vurdering, at en umyndig medarvings værge, havde godkendt arveudlægsværdien af ejerlejligheden. Der forelå derfor særlige omstændigheder, som begrundede en anmodning om sagkyndig vurdering og anmodningen kunne ikke anses som åbenbart overflødig. Boet gjorde heroverfor gældende, at der ikke forelå sådanne særlige omstændigheder, at der var grundlag for at fravige boets værdiansættelse. Den omstændighed, at andre ejendomme i samme kompleks var solgt for væsentligt højere beløb, udgjorde ikke en særlig omstændighed. Overdragelsessummen var godkendt af den anden arvings værge, og den anvendte overdragelsessum var lagt til grund under bodelingen.

Skifteretten bemærkede, at værdiansættelsescirkulæret ifølge retspraksis kan fraviges, hvis der foreligger særlige omstændigheder. Skifteretten imødekom Skattestyrelsens anmodning om sagkyndig vurdering, idet skifteretten henså til, at arvingen havde optaget kreditforeningslån samt kvadratmeterprisen afveg 150-185 pct. i forhold til 7 sammenlignelige ejerligheder. Skifteretten henså herudover særligt til, at den anden arving i boet var umyndig, og derfor påhvilede der myndighederne et særligt ansvar for at påse, at den umyndiges interesser ikke blev forbigået.

Landsretten tiltrådte, af de grunde som nævnt af skifteretten, at Skattestyrelsens anmodning om sagkyndig vurdering var taget til følge.

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

(...)

A. Aktiver

2. De aktiver, der omfattes af skatte- og afgiftsberegningsen, ansættes normalt til deres værdi i handel og vandel på det tidspunkt, der er afgørende for afgiftsberegningsen. Ved værdien i handel og vandel forstås det beløb, som aktivet vil kunne indbringe ved et salg i det åbne marked.

(...)

4. Er ejendommen solgt til arvinger eller disses nære pårørende, eller udlægges ejendommen til en arving, skal den ansættes til værdien i handel og vandel. Det fremgår af §§ 17-19 i arve- og gaveafgiftsloven, der henviser til kildeskattelovens § 16, stk. 3 og 4.

Skatte- og afgiftsmyndighederne skal påse, at værdien i boopgørelsen eller gaveanmeldelsen svarer til værdien i handel og vandel på det tidspunkt, der er afgørende for værdiansættelsen.

(...)

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 § 4 A eller årsregulering i henhold til vurderingslovens § 2 A.

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 beregningsen af arve- eller gaveafgiften.

(...)

B. Passiver

(...)

48. Anvisningerne i dette cirkulære er vejledende ved efterprøvelsen af værdiansættelser i den enkelte boopgørelse eller anmeldelse. (...)

(...)