

Udskriftsdato: 15. december 2025

AFG nr 9889 af 01/09/2021 (Gældende)

+/- 15 pct.-reglen ved overdragelse af halvdelen af et hus til datter. Ikke særlige omstændigheder

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: 20-0895147

+/- 15 pct.-reglen ved overdragelse af halvdelen af et hus til datter. Ikke særlige omstændigheder

Skatterådet kunne bekræfte, at spørger kunne overdrage 50 pct. af sin ejendom til sin datter til en overdragelsessum på 50 pct. af 1.400.000 kr. opgjort efter 15 pct.-reglen i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982, uden at der skal betales gaveafgift. Det var på baggrund af en samlet konkret vurdering rådets opfattelse, at der ikke var holdepunkter for, at overdragelsessummen, opgjort efter 15 pct.-reglen, ikke var udtryk for ejendommens reelle handelsværdi på overdragelsestidspunktet. Der forelå herefter ikke særlige omstændigheder.

Spørgers søn ville blive begunstiget i form af en skattefri årsgave på 50.000 kr., efter at den pågældende ejendom var overdraget. Det var Skatterådets opfattelse, at den skattefri årsgave ikke ansås for at være en væsentlig gave, som kunne medføre, at der forelå særlige omstændigheder.

Skatterådet forudsatte, at værdien af ejendommen ved lånoptagelse i forbindelse med overdragelsen ikke væsentlig oversteg overdragelsessummen. Skatterådet forudsatte ligeledes, at der ikke i forbindelse med overdragelsen af ejendommen ville blive givet andre gaver end én gave på 50.000 kr. til spørgers søn

Skatterådsmøde 1. september 2021 - SKM2021. 503. SR

Spørgsmål

1. Kan 50 pct. af en ejendom overdrages af spørger til dennes datter til en kontantpris på 50 pct. af 1.400.000 kr., hvilket er 50 pct. af ejendomsværdien på 1.500.000 kr. minus 6,67 pct., uden at overdragelsen udløser gaveafgift?

Svar

1. Ja, se dog begrundelse

Beskrivelse af de faktiske forhold

Spørgers datter ønsker at overtage en ejendom af spørger (faderen) og boet efter datterens mor. Spørgers datter er i forvejen boende i ejendommen, da hun pt. lejer den.

Skattestyrelsen anmodes om at afgive bindende svar på, hvorvidt ejendommen kan overdrages til datteren, med en kontantpris med kr. 1.400.000,00, hvilket er ejendomsværdien på kr. 1.500.000,00 minus 6,67 %, uden at overdragelsen udløser gaveafgift.

Det er repræsentantens opfattelse, at overdragelsen ikke er gaveafgiftspligtig, da kontantprisen ligger indenfor +/- 15 % af den offentlige vurdering.

Det er oplyst, at datterens afdøde mor og faderen også har en søn, og der gives en skattefri årsgave med kr. 50.000 efter at ejendommen er overdraget. Spørger har endvidere oplyst, at ejendommen ikke er blevet vurderet.

Spørger har ydermere oplyst, at datteren erlægger kr. 300.000 i forbindelse med udbetalingen af huset, og at der optages et realkreditforeningslån for den resterende del af købesummen.

Endelig oplyser spørger, at der ikke er foretaget nogen form for renovering af ejendommen forud for overtagelsen.

Repræsentanten har oplyst, at moderen afgik ved døden den 3. august 2021. Repræsentanten har endvidere oplyst, at ejendommen oprindeligt var ejet af faderen og den nu afdøde mor i lige sameje og at faderen og nu boet efter moderen ønsker at overdrage hver sin andel af ejendommen (50 pct.). Repræsentanten har endelig oplyst, at det forventes, at faderen vil sidde i uskiftet bo efter moderen.

Spørgers opfattelse og begrundelse

Repræsentanten mener, at Skattestyrelsen har mulighed for at besvare spørgsmålet med "ja" eller "nej".

Det er repræsentantens opfattelse, at overdragelsen ikke er gaveafgiftspligtig, da kontantprisen ligger indenfor +/- 15 % af den offentlige vurdering.

Skattestyrelsens indstilling og begrundelse

Spørgsmål 1

Det ønskes bekræftet, at 50 pct. af en ejendom tilhørende spørger, kan sælges til datteren for 50 pct. af 1.400.000 kr. uden at dette udløser en 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 og vandel på det tidspunkt, der er afgørende for afgiftsberegningen. Ved værdien i handel og vandel 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 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.

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 %-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 %-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 %-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 %-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 i SKM2021. 345. VLR afsagt dom i en sag om anvendelse af 15 pct.-reglen på gaveområdet. 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.

I SKM2020. 185. VLR tog domstolene også stilling til særlige omstændigheder. I sagen havde Skattestyrelsen anmodet om sagkyndig vurdering af en ejerlejlighed, der var udlagt til en arving for 654.500 kr. efter 15pct-reglen. Med henvisning til skifterettens grunde tiltrådte landsretten, at der forelå særlige omstændigheder bl.a. som følge af, at arvingen kort efter udlægget havde optaget et kreditforeningslån, som med en belåning på 80 % ville svare til en værdi af ejerlejligheden på 1.365.000 kr., hvor lånets hovedstol udgjorde knapt 170 % mere end den værdi boet havde ansat ejendommen til, og at kvadratmeterprisen ved udlægget afveg 150-185 % i forhold til kvadratmeterprisen på sammenlignelige ejerlejligheder.

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 af den konkrete faste ejendom 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 vil skulle indgå.

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

Det fremgår af tingbogsattesten for den pågældende faste ejendom, at spørger og den nu afdøde mor erhvervede ejendommen ved skøde den 18. november 1971 fra tredjemand. Det følger endvidere af tingbogsattesten, at købsprisen udgjorde 150.000 kr. Det vil sige, at ejendommen ikke har været handlet på markedsvilkår siden offentliggørelsen af den seneste ejendomsvurdering fra 2011.

Spørger påtænker nu at sælge sin andel af den pågældende ejendom for 1.400.000 kr. til datteren efter +/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret.

Det fremgår endvidere af sagens oplysninger, at datteren i forbindelse med overdragelsen af den faste ejendom vil erlægge kr. 300.000 som udbetaling til den faste ejendom, og at vedkommende derudover optager et realkreditforeningslån for den resterende del af købesummen. Der er således ikke holdepunkter for, at der i forbindelse med overdragelsen vil blive optaget et realkreditlån, som er højere end ejendomsvurderingen for den pågældende faste ejendom.

I SKM2016. 279. HR indgik realkreditbelåningen af ejendommene som et holdepunkt for, at ejendomsvurderingen +/- 15 pct. ikke var udtryk for ejendommenes reelle handelsværdi. Af sagen fremgik, at den maksimale belåningsprocent i realkredit på erhvervsejendomme udgjorde 60 pct. og 80 pct. for beboelsesejendomme, og at ejendommene i forbindelse med optagelse af realkreditlånene var blevet vurderet til mindsteværdier, som var større end de respektive overtagelsesværdier fastsat efter 15 pct.-reglen. Vurderingen, som lå til grund for lånet, udgjorde derfor i sagen et holdepunkt for, at værdiansættelsen efter 15 pct.-reglen ikke er udtryk for den reelle handelsværdi. Se også SKM2020. 185. VLR.

Skattestyrelsen forudsætter på denne baggrund, at datterens optagelse af realkreditlån og evt. øvrige lån i ejendommen ikke vil være baseret på en anden værdi end overdragelsessummen på 1.400.000 kr.

Det fremgår endvidere af sagens oplysninger, at forældrenes øvrige børn, i dette tilfælde forældrenes søn, vil blive begunstiget i form af en skattefri årgave på 50.000 kr. efter, at den pågældende ejendom er overdraget til datteren.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at den skattefrie årgave til sønnen kan indikere, at ejendommen, som forældrene ønsker at overdrage til datteren, repræsenterer en højere ansættelsesværdi end den aftalte overdragelsessum på 1.400.000 kr.

Det er imidlertid Skattestyrelsens opfattelse, at forskellen på den skattefrie årgave og den aftalte overdragelsessum for ejendommen, i det konkrete tilfælde ikke er så væsentlig, at gaven i sig selv medfører, at der foreligger særlige omstændigheder, så overdragelsen ikke kan ske til ejendomsvurderingen +/-15 pct.

Skattestyrelsen forudsætter, at der ikke i forbindelse med handlen vil blive givet andre gaver end den omtalte gave på 50.000 kr. til spørgers søn.

Det er, på baggrund af en samlet konkret vurdering, Skattestyrelsens opfattelse, at der ikke foreligger særlige omstændigheder ved overdragelsen af ejendommen efter 15 pct.-reglen, hvorved 50 pct. af ejendommen kan overdrages for 50 pct. af overdragelsessummen på 1.400.000 kr. til datteren, uden at der skal betales gaveafgift

Indstilling

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 1 besvares med "Ja, se begrundelse".

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder Skattestyrelsens indstilling og begrundelse for så vidt angår vurderingen af, at der ikke foreligger særlige omstændigheder. Skatterådet forudsætter, at værdien af ejendommen ved lånoptagelse i forbindelse med overdragelsen ikke væsentlig overstiger overdragelsessummen. Skatterådet forudsætter ligeledes, at der ikke i forbindelse med overdragelsen af ejendommen gives andre gaver end én gave på 50.000 kr. til spørgers søn. Denne gave anses ikke for at være en væsentlig gave som kan medføre, at der foreligger særlige omstændigheder.

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 %-reglen i værdiansættelses-cirkulæret, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Højesteret udtalte endvidere 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. 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 udlejningsejendomme 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 %'s-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 %'s-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 ejendomskomplekset, hvor den gennemsnitlige kvadratmeterpris lå 150-185 pct. højere end den værdi boet havde ansat ejerlejligheden til i boopgørelsen. Skattestyrelsen havde endvidere henset til, at udlægsmodtager efter udlægget, men inden skæringsdagen, havde optaget kreditforeningslån hvor lånets hovedstol udgjorde knapt 170 pct. mere end den værdi boet havde ansat ejerlejligheden 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 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.

(...)

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.

(...)

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 beregningen af arve- eller gaveafgiften.

(...)

B. Passiver

(...)

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