

Udskriftsdato: 23. december 2025

AFG nr 9990 af 28/09/2021 (Gældende)

**+/- 15 pct.-reglen ved overdragelse af ejendom – realkreditbelåning –
tidsmæssig forskel på ca. 2 måneder mellem holdepunktet i form af det
første realkreditlån og tidspunktet for overdragelsen. Særlige
omstændigheder**

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: 19-0541781

+/- 15 pct.-reglen ved overdragelse af ejendom – realkreditbelåning – tidsmæssig forskel på ca. 2 måneder mellem holdepunktet i form af det første realkreditlån og tidspunktet for overdragelsen. Særlige omstændigheder

Skatterådet kunne ikke bekræfte, at spørger kunne overdrage sin ejendom til sin søn og svigerdatter til en overdragelsessum på 2.400.000 kr. opgjort efter 15 pct.-reglen i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982, uden at der skulle betales gaveafgift.

Sønnen og svigerdatteren overtog ejendommen den 15. juli 2019 og optog det første ud af to realkreditlån i september 2019. Lånets størrelse indikerede, at ejendommens værdi var vurderet ca. 108 pct. højere end overdragelsessummen.

Skatterådet tiltrådte Skattestyrelsens indstilling og begrundelse, idet rådet efter en samlet konkret vurdering fandt, at der forelå særlige omstændigheder. Rådet lagde i den forbindelse vægt på den tidsmæssige forskel mellem tidspunktet for det første realkreditlån, som blev optaget i september 2019, og tidspunktet for overdragelsen. Rådet lagde endvidere vægt på den beløbsmæssige forskel mellem overdragelsessummen og holdepunktet i form af det først optagne realkreditlån. Rådet lagde i den forbindelse til grund, at renoveringerne ikke var foretaget forud for, at den første del af lånet blev bevilliget af realkreditinstituttet.

Skatterådsmøde 28. september 2021 - SKM2021. 533. SR

Spørgsmål

1. Kan Skatterådet godkende en kontant overdragelsessum på 2.400.000 kr. for en ejendom ved et salg af ejendommen fra moren til hendes søn og svigerdatter, uden at der skal betales gaveafgift?
2. Kan Skatterådet godkende, at moren kan lægge en kontant overdragelsessum på 2.400.000 kr. for en ejendom til grund ved opgørelsen af grundlaget for ejendomsavancebeskatning?

Svar

1. Nej
2. Nej, se spørgsmål 1

Beskrivelse af de faktiske forhold

Ejendommens boligareal er 218 m².

Ejendommens offentlige vurderingssum er kr. 2.400.000.

Spørger har beboet ejendommen i en lang årrække. Hun fraflyttede tidligere i år ejendommen, da hun ville prøve at bo i byen.

På baggrund af Skattestyrelsens anmodning om yderligere oplysninger, er følgende yderligere oplyst:

Der er ikke foretaget væsentlige investeringer i renovering og/eller modernisering siden 2011.

Der er ikke i forbindelse med morens overdragelse af ejendommen til sønnen og svigerdatteren efter 15 pct.-reglen i værdiansættelsescirkulæret blevet givet midler i form af gaver, testamenter eller andre formueoverførsler til eventuelle øvrige børn.

Ejendommen er ikke blevet vurderet.

Spørgers opfattelse og begrundelse

Som nævnt indledningsvis er det vores opfattelse, at det stillede spørgsmål 1 skal besvares med et "ja".

Sønnen og svigerdatteren ønsker at købe ejendommen af deres mor/svigermor for kr. 2.400.000, hvilket svarer til den seneste offentlige vurderingssum.

Idet der er tale om en overdragelse mellem forældre og søn og svigerdatter, er der således tale om en overdragelse mellem nærtstående personer, der er omfattet af boafgiftslovens afsnit II.

Dette betyder, at overdragelsen som udgangspunkt kan ske uden skatte- og afgiftsmæssige konsekvenser, da overdragelsessummen ligger inden for den tolerance på +/- 15 pct. fra kontantejendomsværdien, som angivet i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982, pkt. 6.

Dette har SKAT således bl.a. også bekræftet i SKM2007. 58. SR, hvor SKAT i begrundelsen anførte følgende:

"da der sker overdragelse fra forældre til datter, kan cirkulære 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af passiver og aktiver finde anvendelse. (...) Det fremgår af cirkulæret, at hvis parternes værdiansættelse højst er 15 % højere eller lavere end ejendomsværdien ved den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering, og ejendommen er vurderet som fri, kan værdiansættelsen lægges til grund ved beregning af gaveafgift."

SKAT svarede dermed "ja" til spørgerens spørgsmål om, hvorvidt forældrene kunne overdrage en ejendom til deres datter til anskaffelsesprisen inklusive forbedringsudgifter, idet overdragelsesprisen lå inden for +/- 15 pct. af den senest offentliggjorte ejendomsværdi.

Det fremgår af Den juridiske vejledning 2019-1, afsnit C. H. 2.1.8.2, at det ved visse familieoverdragelser efter 15 pct.-reglen i værdiansættelsescirkulæret er muligt at basere sig på kontantejendomsværdien ved den ejendomsvurdering, der senest er bekendtgjort for parterne i gaveoverdragelsen forud for overdragelsen, når gaveafgiften skal beregnes.

Som nævnt ovenfor udgør den seneste offentlige ejendomsværdi kr. 2.400.000, hvilket svarer til, at ejendommen kan overdrages til en pris på mellem kr. 2.040.000 og 2.760.000.

I modsætning hertil står SKM2010. 242. LSR, hvor parterne ikke kunne anvende reglerne om +/- 15 pct. af den offentliggjorte ejendomsværdi, selvom der var tale om salg fra forældre til datter. Forskellen i forhold til den sag og nærværende sag er dog, at ejendommen i nærværende sag er vurderet som "fri". Hvorimod ejerlejligheden i SKM2010. 242. LSR var vurderet som "ikke fri", men solgt som "fri" til datteren, hvorfor 15 pct.-reglen ikke fandt anvendelse.

Da der er tale om forskellige fakta i SKM2010. 242. LSR og nærværende, og idet nærværende sag er sammenlignelig med SKM2007. 58. SR, er det vores opfattelse, at spørgsmålet skal besvares med "ja", idet handelsprisen ligger inden for rammen +/- 15 pct.

Såfremt Skatteforvaltningen ikke kan besvare spørgsmål 1 med et "ja", er det vores opfattelse, at Spørgsmål 2 under alle omstændigheder skal besvares med et "ja".

Repræsentanten har haft udkastet til det bindende svar i høring og har den 5. januar 2021 afgivet følgende bemærkninger:

"Vi har modtaget Skattestyrelsens forslag til besvarelse af vores anmodning om bindende svar.

Det tidligere fremførte fastholdes. Det er således fortsat vores opfattelse, at spørgsmålene skal besvares med "ja".

Skattestyrelsen har anført, at værdiansættelsescirkulæret skal lægges til grund, medmindre der foreligger "særlige omstændigheder", og det er Skattestyrelsens opfattelse, at der foreligger særlige omstændigheder.

Hertil bemærkes det, at den i sagen omhandlede ejendom efter overdragelsen den 15. juli 2019 har undergået en gennemgående renovering. Sønnen og svigerdatteren har optaget lån til denne renovering. Som det fremgår af kontoudtoget fra deres boligkonto, er der den 15. juli 2019 betalt købesum på 2,4 mio. kr. Herefter er der den 1. oktober 2019, 25. november 2019, 4. december 2019 og 6. april 2020 overført henholdsvis kr. 500.000, kr. 800.000, kr. 220.000 og kr. 580.000 til betaling af håndværkere og for materialer, dvs. i alt 2,1 mio. kr. Hertil kommer de likvide midler, de har brugt udover lånet. Sønnen og svigerdatteren har således samlet anvendt mere end 2,1 mio. kr. på at renovere ejendommen efter købet, hvilket selvsagt har resulteret i en anden og højere vurdering af ejendommen. Parret har brugt meget tid og energi på at købe materialer til de rigtige priser og forhandle priser med håndværkerne, hvorfor udgiften til renoveringen er lavere end den vurderingsmæssige værdi heraf. At vurderingen af ejendommen efter renoveringen muligvis overstiger den samlede udgift til ejendom og renovering kan således ikke tillægges betydning. Det er således også almindeligt kendt, at en ejendom - hvis renoveringen laves rigtigt - stiger mere i værdi, end udgiften til renoveringen.

Det gøres derfor gældende, at der ikke foreligger sådanne særlige omstændigheder, der kan begrunde en afvigelse fra værdiansættelsescirkulæret, og at de stillede spørgsmål derfor skal besvares med "ja".

Repræsentanten har på ny haft udkastet til det bindende svar i høring og har den 29. juli 2021 afgivet følgende yderligere bemærkninger:

"Vi har modtaget Skattestyrelsens udkast til bindende svar dateret 5. juli 2021, hvori Skattestyrelsen indstiller, at det stillede spørgsmål besvares med et "nej" i de tre ovennævnte sager.

Det er således Skattestyrelsens opfattelse, at der foreligger særlige omstændigheder, og at parterne derfor ikke kan overdrage ejendommen til den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering +/- 15 %.

Vi skal hermed fremkomme med vores bemærkninger til Skattestyrelsens indstilling.

Det er fortsat vores opfattelse, at de stillede spørgsmål skal besvares med et "ja". Der foreligger efter vores klare opfattelse ikke sådanne særlige omstændigheder, at muligheden for at overdrage Ejendommen til den seneste offentlige ejendomsvurdering +/- 15 % bortfalder.

Skattestyrelsen har henvist til en række afgørelser, hvor skatteydere er nægtet anvendelse af cirkulæret fra 1982.

Fælles for disse afgørelser er, at der har foreligget særlige omstændigheder.

Ingen af disse afgørelser er dog ikke direkte sammenlignelige med fakta i nærværende sag.

Skattestyrelsen har bl.a. henvist til Vestre Landsrets dom offentliggjort i SKM2021. 345. VLR, hvor en ejendom blev solgt videre til en kommune 15 dage efter overdragelsen fra forældre til børn. Det særlige i denne sag var, at sælger var bekendt med, at kommunen ville købe ejendommen til en væsentligt højere pris.

I nærværende sag er der ikke fremsat tilbud om køb af Ejendommen, ligesom der ikke er foretaget et salg kort tid efter. Den refererede dom er derfor ikke sammenlignelig med nærværende sag.

Skattestyrelsen har beregnet værdien på baggrund af realkreditbelåningen. Skattestyrelsen har beregnet denne på baggrund af en belåning på 4.664.000 kr. og beregnet værdien til mindst 5.830.000 kr.

Skattestyrelsen har ved denne beregning ikke taget i betragtning, at køberne af Ejendommen har optaget lån til en komplet og gennemgribende renovering af huset. Det bemærkes i øvrigt, at der er en tidsmæssig forskydning i lånene, hvorfor lånet optaget i marts 2020 selvsagt ikke skal indgå i beregningen.

Allerede af den årsag kan beregningen ikke indgå som et moment.

Når der derudover tages udgangspunkt i, at Ejendommen er istandsat for mere end 2,1 mio. kr. og at lånene er bevilget som følge heraf, skal disse 2,1 mio. kr. selvsagt heller ikke indgå ved vurderingen af belåningen.

Belåningen kan derfor maksimalt beregnes på baggrund af en belåning på 1.900.000 kr. svarende til en fiktiv beregnet værdi på 2.375.000 kr., der ligger inden for +/- 15 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Det bemærkes, at den seneste offentlige ejendomsværdi for Ejendommen udgjorde kr. 2.400.000, hvilket svarer til, at Ejendommen kan overdrages til mellem 2.040.000 kr. og 2.760.000 kr.

Hvis Skattestyrelsens indstilling i sagen følges, er konsekvensen reelt, at cirkulæret fra 1982 er uden indhold, hvis den seneste offentlige vurdering afviger fra den reelle værdi, og køber optager lån til renovering i forbindelse med handlen. En sådan udlægning kan ikke udledes af hverken 1982-cirkulæret eller Højesterets domme på området.

Derfor vil en negativ besvarelse af spørgsmålet i nærværende sager være en praksisændring, der reelt udhuler (fjerner) muligheden for at anvende 1982-cirkulæret.

Det fastholdes derfor, at Skattestyrelsen skal acceptere anvendelse af 1982-cirkulæret, når der ikke foreligger særlige omstændigheder, og sådanne særlige omstændigheder foreligger ikke i nærværende sag.

Det gøres derfor afslutningsvis gældende, at de stillede spørgsmål skal besvares med "ja"

Skattestyrelsens indstilling og begrundelse

Spørgsmål 1

Det ønskes bekræftet, at Skatterådet kan godkende en kontant overdragelsessum på 2.400.000 kr. for en ejendom ved et salg af ejendommen fra moren til hendes søn og svigerdatter, uden at 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 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 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 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, som omhandlede et dødsbo, havde Skattestyrelsen anmodet om sagkyndig vurdering af en ejerlejlighed, der var udlagt til en arving for 654.500 kr. efter 15 pct.-reglen. Med henvisning til skifterettens grunde tiltrådte landsretten, at der forelå særlige omstændigheder. Skifteretten begrundede kendelsen med henvisning til, at der kort efter udlægget var optaget et kreditforeningslån, som med en belåning på 80 pct. ville svare til en værdi af ejerlejligheden på 1.365.000 kr., at kvadratmeterprisen ved udlægget afveg 150-185 % i forhold til kvadratmeterprisen på 7 sammenlignelige ejendomme, og at der måtte påhvile myndighederne et særligt ansvar for at påse, at den anden arvings interesser ikke forbigås, når denne er umyndig.

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.

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 moren at overdrage ejendommen til sin søn og svigerdatter og anvende 15 pct.-reglen i værdiansættelsescirkulæret ved værdiansættelsen af ejendommen. Den offentlige ejendoms-vurdering udgør 2.400.000 kr., og overdragelsesprisen udgør ligeledes 2.400.000 kr. Repræsentanten har oplyst, at det samlede boligareal udgør 218 kvadratmeter. Ved et salg efter 15 pct.-reglen giver dette en kvadratmeterpris på 11.009 kr.

Det følger af ejendommens tingbogsattest, at moren ved skifteretsattest af den 10. juni 2008 overtog ejendommen. Ifølge tingbogsattesten overtog sønnen og svigerdatteren ejendommen den 15. juli 2019. Det følger ligeledes af tingbogsattesten, at sønnen og svigerdatteren har optaget et realkreditlån på 4.664.000 kr. Første del af lånet svarende til 4.000.000 kr. er optaget i september 2019, og det resterende beløb svarende til 664.000 kr. er optaget i marts 2020.

I SKM2016. 279. HR indgik realkreditbelåningen af ejendommene som et holdepunkt for, at ejendoms-vurderingen +/- 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 realkreditlåne var blevet vurderet til mindsteværdier, som var større end de respektive overtagelsesværdier fastsat efter 15 pct.-reglen, dvs. til henholdsvis ca. 2,4 mio. kr. og 6 mio. kr., mens ejendommene efter boopgørelsen var overtaget for 2 mio. kr. og 5,75 mio. kr. 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. Om betydningen af realkreditbelåning kan desuden henvises til SKM2020. 185. VLR om en sagkyndig vurdering på dødsboområdet, som er beskrevet ovenfor.

Et realkreditinstitut er en professionel aktør, som har betydelig erfaring i at vurdere ejendommens værdi, og som efter lovgivningen maksimalt må yde lån inden for bestemte grænser. Det er almindelig kendt, at realkreditbelåningen sker inden for visse %-grænser ift. ejendommens handelsværdi.

Det følger af lovebekendtgørelse om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., § 5, stk. 1, at der inden for en lånegrænse på 80 pct. af en ejendoms værdi kan ydes lån til ejerboliger til helårsbrug. Det følger af lovens § 10, at et realkreditinstitut skal ansætte en kontantværdi af ejendommen til brug for låneudmålingen, samt at værdien skal ligge inden for det skønnede beløb, som ejendommen kan handles til på

værdiansættelsesdatoen ved en uafhængig transaktion mellem en interesseret køber og en interesseret sælger på normale markedsvilkår, hvor parterne hver især har handlet på et velinformeret grundlag, med forsigtighed og uden tvang (markedsværdi).

Det fremgår desuden af lovens § 10, at forhold, der betinger en særlig høj pris, ikke må indgå i værdiansættelsen, samt at realkreditinstituttet ved værdiansættelsen skal tage hensyn til en eventuel risiko for ændringer i markeds- eller strukturforhold.

En realkreditbelåning på 80 pct. vil i denne sag svare til, at realkreditinstituttet har vurderet ejendommens værdi til mindst 5.830.000 kr. Dette svarer til en kvadratmeterpris på ca. 26.743 kr. Denne værdi på 5.830.000 kr. er ca. 143 pct. højere end overdragelsessummen på 2.400.000 kr.

Det er derfor Skattestyrelsens opfattelse, at realkreditbelåningen udgør et konkret holdepunkt for, at værdiansættelsen efter 15 pct.-reglen ikke er udtryk for den reelle handelsværdi på det tidspunkt, der er afgørende for værdiansættelsen, dvs. på overdragelsestidspunktet.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at der er en væsentlig prisforskel mellem overdragelsessummen opgjort efter 15 pct.-reglen og den reelle handelsværdi på ejendommen, der fremkommer efter holdepunktet.

Dertil vurderer styrelsen, at der er tidsmæssig sammenhæng mellem holdepunktet for ejendommens reelle handelsværdi og overdragelsessummen opgjort efter 15 pct.-reglen. Der er herved henset til, at sønnen og svigerdatteren ifølge tingbogsattesten overtog ejendommen den 15. juli 2019, og at de optog et realkreditlån på 4.664.000 kr., hvor første del af lånet svarende til 4.000.000 kr. blev optaget i september 2019, og det resterende beløb svarende til 664.000 kr. blev optaget i marts 2020, dvs. efter henholdsvis ca. 2 måneder og ca. 8 måneder.

Dette betyder efter en samlet konkret vurdering, at der efter Skattestyrelsens opfattelse foreligger særlige omstændigheder.

Ejendommen kan derved ikke overdrages til en kontantpris på 2.400.000 kr. til sønnen og svigerdatteren efter 15 pct.-reglen, uden der skal betales gaveafgift.

På baggrund af repræsentantens bemærkninger af den 5. januar 2021 til Skattestyrelsens foreløbige indstilling, har Skattestyrelsen følgende bemærkninger:

Det følger af repræsentantens oplysninger, at der fra oktober til december 2019 og i april 2020 er blevet afholdt udgifter til håndværkere materiale mv. Idet udgifterne først afholdes fra oktober 2019, er det Skattestyrelsens opfattelse, at den vurdering, som realkreditinstituttet foretager i september 2019 af ejendommens værdi, ikke er baseret på den renoverede ejendom. En realkreditbelåning på 80 pct. af 4.000.000 kr. vil svare til, at realkreditinstituttet har vurderet ejendommens værdi til mindst 5.000.000 kr. på dette tidspunkt. Denne værdi på 5.000.000 kr. er ca. 108 pct. højere end overdragelsessummen på 2.400.000 kr.

Skattestyrelsen kan ikke vurdere, om de foretagne renoveringer har haft betydning ved realkreditinstituttets vurdering af ejendommen i marts 2020, hvor sønnen og svigerdatteren optager et yderligere lån på 664.000 kr.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at der på baggrund af vurderingen på det første lån er et holdepunkt, som har en tidsmæssig sammenhæng med overdragelsen og har en væsentlig beløbsmæssig forskel. Dermed mener Skattestyrelsen, at der foreligger særlige omstændigheder.

På baggrund af repræsentantens yderligere bemærkninger af den 29. juli 2021 til Skattestyrelsens korrigerede foreløbige indstilling, har Skattestyrelsen følgende bemærkninger:

Som det også fremgår af ovenstående, fik Skatteministeriet i SKM2021. 345. VLR medhold i, at skattemyndighederne ikke er forpligtet til at acceptere en værdiansættelse efter 15 pct.-reglen, hvis der foreligger særlige omstændigheder, hvilket der gjorde i den pågældende sag. På baggrund af optagelsen af realkreditlånet i nærværende sag, er det Skattestyrelsens opfattelse, at der foreligger særlige omstændigheder, hvilket er i overensstemmelse med SKM2016. 279. HR og SKM2020. 185. VLR, hvor der blev statueret særlige omstændigheder bl.a. på baggrund af optagelsen af et realkreditlån. Se nærmere ovenfor.

Der henvises ligeledes til ovenstående beskrivelse af lovebekendtgørelse om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., § 10, hvoraf følger, at den af realkreditinstituttet ansatte værdi skal ligge inden for det skønnede beløb, som ejendommen kan handles til på værdiansættelsesdatoen på normale markedsvilkår.

På det tidspunkt, hvor lånet på 4 mio. kr. optages i september 2019, er det således ejendommens markedsværdi på værdiansættelsesdatoen, der er afgørende for låneudmålingen, dvs. på et tidspunkt, hvor renoveringerne endnu ikke er foretaget. For så vidt angår den del af lånet, der optages i marts 2020 på 664.000 kr., kan Skattestyrelsen som nævnt ovenfor ikke vurdere, om de foretagne renoveringer har haft betydning ved realkreditinstituttets vurdering af ejendommen i marts 2020. Det forskudte tidspunkt for den sidste del af optagelsen af lånet ændrer dog ikke på, at der efter Skattestyrelsens opfattelse foreligger særlige omstændigheder, allerede grundet realkreditlånet på 4 mio. kr., der blev optaget i september 2019.

Spørgers høringssvar ændrer derfor ikke ved Skattestyrelsens indstilling.

Indstilling

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

Spørgsmål 2

Det ønskes bekræftet, at Skatterådet kan godkende, at moren kan lægge en kontant overdragelsessum på 2.400.000 kr. for en ejendom til grund ved opgørelsen af grundlaget for ejendomsavancebeskatning?

Begrundelse

Ifølge ejendomsavancebeskatningslovens § 2, stk. 2, sidestilles overdragelse af fast ejendom som gave eller arveforskud med salg, og erhvervelse af fast ejendom ved gave eller arveforskud sidestilles med køb.

Når en fast ejendom er erhvervet ved gave eller arveforskud, benyttes den værdi, der er lagt til grund ved beregningen af gaveafgift eller indkomstskat af erhvervelsen, som udgangspunkt for beregningen af fortjeneste ved afståelsen. Har erhvervelsen ikke været gaveafgifts- eller indkomstskattepligtig, anvendes den pågældende faste ejendoms værdi i handel og vandel på erhvervelsestidspunktet som udgangspunkt, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 3, stk. 1.

Når ejendommen overdrages til personer omfattet af personkredsen i boafgiftslovens § 22 betragtes den værdi, der lægges til grund ved beregningen af bo- eller gaveafgift i forbindelse med overdragelsen, som afståelsessum for overdrageren, jf. værdiansættelsescirkulæret (Cirkulære nr. 185 af 17. november 1982) og ejendomsavancebeskatningslovens § 3, stk. 1.

Derfor skal den værdiansættelse, der kan lægges til grund i spørgsmål 1, anvendes i forbindelse med beskatningen efter ejendomsavancebeskatningsloven som ejendommens afståelsessum for overdrageren og anskaffelsessum for erhververen, jf. TfS 1984, 418, LSRM 1977, 103 LSR og Den juridiske vejledning, afsnit C. H. 2.1.8.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at ejendommen ikke kan overdrages til 2.400.000 kr., som ligger inden for vurderingsprisen plus/minus 15 procent, da der foreligger særlige omstændigheder. Derfor kan

den aftalte kontante overdragelsessum på 2.400.000 kr. heller ikke lægges til grund ved opgørelsen af grundlaget for ejendomsavancebeskatning. Der henvises til begrundelsen ovenfor angående spørgsmål 1.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at Skattestyrelsen ikke har taget stilling til, om ejendommen kan sælges skattefrit efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1 (parcelhusreglen).

Indstilling

Skattestyrelsen indstiller, at spørgsmål 2 besvares med "Nej, se spørgsmål 1".

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder Skattestyrelsens indstilling og begrundelse, idet rådet efter en samlet konkret vurdering finder, at der foreligger særlige omstændigheder i spørgsmål 1. Rådet har i den forbindelse lagt vægt på den tidsmæssige forskel mellem tidspunktet for det første realkreditlån, som blev optaget i september 2019, og tidspunktet for overdragelsen. Rådet har endvidere lagt vægt på den beløbsmæssige forskel mellem overdragelsessummen og holdepunktet i form af det først optagne realkreditlån. Rådet har i den forbindelse lagt til grund, at renoveringerne ikke er foretaget forud for, at den første del af lånet blev bevilliget af realkreditinstituttet.

Skatterådet tiltræder Skattestyrelsens indstilling og begrundelse i spørgsmål 2.

Lovgrundlag, forarbejder og praksis

Spørgsmål 1

Lovgrundlag

Boafgiftsloven

...

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

...

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

§ 5. Inden for en lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi kan der ydes lån til følgende ejendoms-kategorier:

1) Ejerboliger til helårsbrug.

(...)

§ 10. Realkreditinstituttet skal ansætte en kontantværdi af ejendommen til brug for låneudmålingen.

Stk. 2. Værdien skal ligge inden for det skønnede beløb, som ejendommen kan handles til på værdiansættelsesdatoen ved en uafhængig transaktion mellem en interesseret køber og en interesseret sælger på normale markedsvilkår, hvor parterne hver især har handlet på et velinformeret grundlag, med forsigtighed og uden tvang (markedsværdi). Forhold, der betinger en særlig høj pris, må ikke indgå i værdiansættelsen.

Stk. 3. Realkreditinstituttet skal ved værdiansættelsen tage hensyn til eventuel risiko for ændringer i marked- eller strukturforhold.

(...)

Praksis

SKM2021. 267. HR

En udlejningsejendoms værdi var ved arveudlæg fastsat til den offentlige ejendomsvurdering minus 15 pct. 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 pct.-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 pct.-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 pct.-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 ejerlejligheder. 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 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.

...

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 beregningen af arve- eller gaveafgiften.

...

B. Passiver

...

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

..."

Spørgsmål 2

Lovgrundlag

Ejendomsavancebeskatningslovens § 2:

Erstatnings- og forsikringssummer sidestilles med salgssummer, jf. dog §§ 10 og 11.

Stk. 2. Overdragelse af fast ejendom som gave eller arveforskud sidestilles med salg. Erhvervelse af fast ejendom ved gave eller arveforskud sidestilles med køb.

Ejendomsavancebeskatningslovens § 3:

Er en afstået fast ejendom erhvervet ved gave eller arveforskud, benyttes den værdi, der er lagt til grund ved beregningen af gaveafgift eller indkomstskat af erhvervelsen, som udgangspunkt for beregningen af fortjeneste ved afståelsen. Har erhvervelsen ikke været gaveafgifts- eller indkomstskattepligtig, anvendes den pågældende faste ejendoms værdi i handel og vandel på erhvervelsestidspunktet som udgangspunkt. Stk. 2. Er afståelse sket ved gave eller arveforskud, betragtes den værdi, der lægges til grund ved beregningen af gaveafgift eller indkomstskat i forbindelse med overdragelsen, som afståelsessum. Er

overdragelsen hverken gaveafgifts- eller indkomstskattepligtig, betragtes værdien i handel og vandel på overdragelsestidspunktet som overdragelsessum.

Praksis

TfS 1984, 418

Skattedepartementet har i udtalelse af 24. september 1984 (TfS 1984, 418) besvaret spørgsmål vedrørende værdiansættelsescirkulæret således:

(...)

Spørgsmålene lød følgende:

(...)

4) Kan skatte- og afgiftsmyndighederne ændre en værdiansættelse, der omregnet til kontantværdi efter cirkulærets pkt. 5 højst er 15 pct. højere eller lavere end kontantejendomsværdien, når myndighederne inden for den i kildeskattelovens § 16, stk. 4, fastsatte 3 måneders frist bliver bekendt med, at udlægsmodtageren efter indgivelsen af boopgørelsen har videresolgt ejendommen for en kontantpris, der væsentlig overstiger værdiansættelsen.

(...)

Ad spørgsmål 4:

Som anført ad spørgsmål 1), finder skattedepartementet ikke, at skatte- og afgiftsmyndigheden kan lade en ejendom vurdere af personer udmeldt af skifteretten, når værdiansættelsen omregnet til kontantværdi højst er 15 pct. højere eller lavere end den relevante kontantejendomsværdi. Dette må gælde, uanset om udlægsmodtageren/gavemodtageren kort tid efter udlægget/gaveoverdragelsen sælger ejendommen til en kontantpris, der er væsentlig højere end værdiansættelsen. Det bemærkes i den forbindelse, at da udlægsmodtageren/gavemodtageren skal anvende udlægsværdien som anskaffelsessum ved det senere salg, jf. § 14, stk. 2, i lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, vil fortjenesten som følge af den "lave" anskaffelsessum typisk blive beskattet ved udlægsmodtagerens/gavemodtagerens salg af ejendommen kort tid efter udlægget/gaveoverdragelsen.

Spørgsmål 4 må derfor besvares benægtende.

LSRM 1977, 103 LSR

Gårdejer A, som for indkomståret 1971 ikke havde selvangivet nogen særlig indkomst, klagede over, at skatterådet havde ansat det beløb, hvoraf den ham påhvilende særlige indkomstskat skulle beregnes, til 160.340 kr. Det fremgik af sagens oplysninger, at klageren pr. 1. januar 1971 havde overdraget to fra hans landbrugsejendom udstykkede sommerhusgrunde som gave til to af sine børn.

Klagen til landsskatteretten angik alene størrelsen af den ved ansættelsen medregnede overdragelsessum, og klagerens advokat anmodede under sagens behandling for landsskatteretten skattedepartementet om ændring af gaveafgiftsberegningerne under henvisning til, at ejendommene i gaveanmeldelserne var blevet ansat til en for høj værdi. Departementet fandt imidlertid ikke hjemmel til at imødekomme det ansøgte.

I medfør af bestemmelsen i § 5, stk. 2, i lov om særlig indkomstskat m.v. betragtes den værdi, der er lagt til grund ved beregningen af gaveafgift, som overdragelsessum ved opgørelsen af den særlige indkomst. Landsskatteretten kunne ikke ændre den ved gaveafgiftsberegningen anvendte værdi, der var

endelig og bindende i skatte- og afgiftsmæssig henseende efter udløbet af den i kildeskattelovens § 16, stk. 4, nævnte frist på tre måneder, jfr. § 19 i lov om afgift af arv og gave, ligesom retten i øvrigt ikke fandt det godtgjort, at den af parterne fastsatte overdragelsessum havde oversteget handelsværdien på overdragelsestidspunktet.

Den juridiske vejledning afsnit C. H. 2.1.8.2 (uddrag):

Gave og arveforskud

Afståelse og erhvervelse af fast ejendom som gave eller arveforskud sidestilles med salg og køb af fast ejendom. Se EBL § 2, stk. 2, 1. og 2. pkt.

Når en afstået fast ejendom er erhvervet ved gave eller arveforskud/gaveoverdragelse, skal ejendommen som udgangspunkt anses for erhvervet til den værdi, der er lagt til grund ved beregningen af gaveafgift eller indkomstskat af erhvervelsen.

Hvis erhvervelsen hverken har været gaveafgiftspligtig eller indkomstskattepligtig, anvendes ejendommens handelsværdi på erhvervelsestidspunktet som udgangspunkt. Se EBL § 3, stk. 1.

Når der ved afståelse af fast ejendom bliver givet en gave eller et arveforskud, betragtes den værdi, der lægges til grund ved beregningen af gaveafgift eller indkomstskat i forbindelse med overdragelsen, som afståelsessum.

Hvis gaven hverken er gaveafgiftspligtig eller indkomstskattepligtig, betragtes handelsværdien på overdragelsestidspunktet som afståelses- henholdsvis anskaffelsessum. Se EBL § 3, stk. 2.

Bemærk

Skattemyndighederne har ikke mulighed for at fravige den værdiansættelse, der er godkendt til brug ved afgiftsberegningen, når den skattepligtige fortjeneste ved afståelsen skal opgøres. Se LSRM 1977, 103 LSR.

(...)