

NYT • Oktober 2021

## Generationsskifte Omstrukturering

### Indhold

- Regeringens lovprogram for folketingsåret 2021/2022
- Regeringens ekspertgruppe om generationsskifte
- Værdiansættelse af fast ejendom – nye afgørelser fra Skatterådet om +/- 15 %-reglen.

### Lovgivning mv.

#### Regeringens lovprogram for folketingsåret 2021/2022

Regeringen har offentliggjort sit lovprogram for folketingsåret 2021/2022. Der er inden for Skatteministeriets område ingen relevante lovinitiativer.

#### Regeringens ekspertgruppe om generationsskifte

Rapporten fra regeringens ekspertgruppe om generationsskifte er forsinket, da ekspertgruppen ikke er samlet om en fælles anbefaling. Der udformes i stedet en flertalsanbefaling og en mindretalsanbefaling.

### Afgørelser

#### Værdiansættelse af fast ejendom – nye afgørelser fra Skatterådet om +/- 15 %-reglen

Skatterådet har – efter gentagne indstillinger fra Skat – truffet i alt 18 afgørelser vedrørende afgrænsningen af undtagelsen

“særlige omstændigheder” i relation til +/- 15 %-reglen. Nedenfor omtales udvalgte afgørelser, inden der gives en samlet kommentar.

**Særlige omstændigheder: Købspris +57 % inden for to år og to måneder**  
SKM 2021.502 SR: A erhvervede den 15. juli 2019 sammen med sin ægtefælle en fast ejendom for en kontantpris på 2.275.000 kr. Man ønskede nu at overdrage 50 % af ejendommen til parrets fælles datter til en pris på 50 % af 1.450.000 kr.

Den offentlige ejendomsvurdering var på 1.300.000 kr. Det var hensigten, at datteren skulle overtage eksisterende realkreditlån på 1.333.553,84 kr. Der var siden forældrenes erhvervelse foretaget beskedne renoveringer. A fremlagde en oversigt, der viste, at der i nærområdet var overdraget ejendomme på flere kvadratmeter, som efter 2019 var solgt til lavere kvadratmeterpriser end den påtænkte overdragelse. Parrets fælles søn havde i 2019 modtaget en årgave på 67.100 kr. Der ville ikke blive ydet kompenserende gaver i forbindelse med overdragelsen.

Skatterådet fandt, at der forelå særlige omstændigheder, så +/- 15 %-reglen ikke kunne anvendes. Der blev i den forbindelse lagt vægt på, at (i) forældrenes købspris på 2.275.000 kr. var cirka 57 % højere end den påtænkte overdragelsessum på 1.450.000 kr., og (ii) at der efter cirka to år og to måneder fortsat var tidsmæssig

sammenhæng mellem forældrenes køb og den påtænkte overdragelse. Skatterådet kommenterede ikke på oplysningerne om ejendomshandlerne i nærområdet.

**Særlige omstændigheder: Købspris +74 % inden for to år og fire måneder**  
SKM 2021.493 SR: A købte den 29. april 2019 en ejerlejlighed for en kontantpris på 2.998.000 kr. og ønskede nu at overdrage lejligheden til sin datter for en pris på 1.725.000 kr. svarende til ejendomsvurderingen med tillæg af 15 %.

Det blev oplyst, at der forventedes optaget realkreditlån på 80 % af overdragelsessummen. Der var ikke indhentet sagkyndige vurderinger og ville ikke blive ydet kompenserende gaver i forbindelse med overdragelsen.

Skatterådet fandt, at der forelå særlige omstændigheder, så +/- 15 %-reglen ikke kunne anvendes. Der blev i den forbindelse lagt vægt på, at (i) A's købspris på 2.998.000 kr. var cirka 74 % højere end den påtænkte overdragelsessum på 1.725.000 kr., og (ii) at der efter cirka to år og fire måneder fortsat var tidsmæssig sammenhæng mellem A's køb og den påtænkte overdragelse.

**Særlige omstændigheder: Købspris +90 % inden for et år og 10 måneder**  
SKM 2021.529 SR: A erhvervede den 1. november 2017 en lejlighed for en købspris på 4.495.000 kr. Lejligheden var da under opførelse, og der forelå derfor ikke en of-

fentlig ejendomsvurdering. Den 1. oktober 2018 fastsattes den offentlige vurdering til 2.050.000 kr. A havde overdraget lejligheden til sin søn den 1. juli 2019 til en pris på 2.357.500 kr. svarende til den offentlige ejendomsvurdering med tillæg af 15 %.

Der forelå ikke andre vurderinger. Det var hensigten, at sønnen skulle berigtige købesummen kontant ved optagelse af realkreditlån samt banklån og eventuelt egenfinansiering. Belåningsprovenuet ville ikke overstige købesummen. Der ville ikke blive ydet kompenserende gaver i forbindelse med overdragelsen.

Skatterådet fandt, at der forelå særlige omstændigheder, så +/- 15 %-reglen ikke kunne anvendes. Der blev i den forbindelse lagt vægt på, at (i) A's købspris på 4.495.000 kr. var cirka 90 % højere end den påtænkte overdragelsessum på 2.357.500 kr., og (ii) at der efter cirka et år og 10 måneder fortsat var tidsmæssig sammenhæng mellem A's køb og den påtænkte overdragelse.

**Særlige omstændigheder: Købspris +110 % inden for tre år og to måneder**

SKM 2021.498 SR: A erhvervede den 1. juni 2018 sammen med sin ægtefælle en ejerlejlighed for en kontantpris på 1.785.000 kr. Man ønskede nu at overdrage lejligheden til parrets fælles datter til en pris på 850.000 kr. svarende til den offentlige ejendomsvurdering minus 15 %.

Der forventedes optaget realkreditlån samt banklån, så datteren kunne berigtige hele købesummen kontant. Der ville ikke blive ydet kompenserende gaver eller testamentariske dispositioner i forbindelse med overdragelsen.

Skatterådet fandt, at der forelå særlige omstændigheder, så +/- 15 %-reglen ikke kunne anvendes. Der blev i den forbindelse lagt vægt på, at (i) forældrenes købspris på 1.785.000 kr. var cirka 110 % højere end den påtænkte overdragelsessum på 850.000 kr., og (ii) at der efter cirka tre år og to måneder fortsat var tidsmæssig sammenhæng mellem forældrenes køb og den påtænkte overdragelse.

**Særlige omstændigheder: Omregnet belåningsværdi +108 % inden for to måneder efter overdragelsen**

SKM 2021.533 SR: A overdrog den 15. juli 2019 sin ejendom til sin søn og svigerdatter til den offentlige vurdering på 2.400.000 kr.

Efter overtagelsen optog søn og svigerdatter lån og gennemførte en væsentlig

renovering. Der blev fremlagt kontoudtog, der viste betalinger til håndværkere og materialer for i alt 2.100.000 kr. i perioden oktober 2019 til april 2020. Hertil kom anvendte likvide midler i øvrigt. I september 2019 blev der optaget et realkreditlån på 4.000.000 kr. og i marts 2020 et yderligere lån på 664.000 kr. Der blev ikke ydet kompenserende gaver til andre børn.

Skatterådet fandt, at der forelå særlige omstændigheder, så +/- 15 %-reglen ikke kunne anvendes. Der blev i den forbindelse lagt vægt på, at (i) lånoptagelsen i september 2019 indikerede en handelsværdi på 5.000.000 kr. (80 % realkreditbelåning) svarende til 108 % af overdragelsessummen, og (ii) at der var tæt tidsmæssig sammenhæng mellem overdragelsen og realkreditbelåningen. Da det første og største realkreditlån blev optaget, inden renoveringsarbejdet var færdiggjort, blev det lagt til grund, at belåningen var baseret på ejendommens værdi før renoveringen.

**Særlige omstændigheder: Mægler-vurdering +96 % inden for et år og syv måneder samt kompenserende gave**

SKM 2021.534 SR: A, der sad i uskiftet bo med sin søn og sin datter, havde siden 1999 ejet en lejlighed, som han ønskede at overdrage til datteren til den seneste offentlige ejendomsvurdering (fra 2018) på 3.300.000 kr. med fradrag af 15 %.

En ejendomsmægler havde i 2020 besigtiget lejligheden og anslået værdien til 5.500.000 kr.: *"Tak for gennemgangen af lejligheden i mandags. Min vurdering for boligen er kr. 5.500.000. Lad mig endelig vide når jeg skal finde en lejlighed for dig?"* Sønnen var indforstået med den påtænkte overdragelse, men A forventede at ville yde en efterfølgende gave til sønnen. Der var ikke foretaget væsentlige forbedringer på lejligheden de senere år. Det var ikke afklaret, i hvilket omfang lejligheden ville blive belånt i forbindelse med overdragelsen.

Skatterådet fandt, at der forelå særlige omstændigheder, så +/- 15 %-reglen ikke kunne anvendes. Der blev i den forbindelse lagt vægt på, at (i) mæglervurderingen var cirka 96 % højere end overdragelsessummen, (ii) tidsforløbet siden mæglervurderingen alene var på et år og syv måneder samt (iii) hensigten om at yde en kompenserende gave til sønnen.

**Ikke særlige omstændigheder: Købspris +54% inden for tre år og to måneder**

SKM 2021.494 SR: A købte i juni 2018 en lejlighed for 2.575.000 kr. og ønskede nu at overdrage den til sin datter til en pris på

1.667.500 kr. svarende til ejendomsvurderingen på 1.450.000 kr. med tillæg af 15 %.

Det var hensigten, at datteren skulle optage realkreditlån på 80 % af overdragelsessummen. Der forelå ikke mæglervurdering.

Skatterådet fandt, at +/- 15 %-reglen kunne anvendes, da der ikke forelå særlige omstændigheder. Der blev herved lagt vægt på, at (i) A's købspris på 2.575.000 kr. (alene) var cirka 54 % højere end den påtænkte overdragelsessum på 1.667.500 kr., og (ii) at der efter cirka tre år og to måneder (ikke) var tidsmæssig sammenhæng mellem forældrenes køb og den påtænkte overdragelse.

**Ikke særlige omstændigheder: Kompenserende gave ikke væsentlig**

SKM 2021.503 SR: A erhvervede sammen med sin hustru en fast ejendom i 1971 for en kontantpris på 150.000 kr. Efter hustruens død ønskede A at sidde i uskiftet bo og derfra at overdrage sin halvdel af ejendommen til parrets fælles datter for en pris på 1.400.000 kr. svarende til den offentlige ejendomsværdi på 1.500.000 kr. minus 6,67 %.

Datteren ville betale købesummen kontant med egenfinansiering af 300.000 kr. og optagelse af realkreditlån. A ville samtidig give parrets fælles søn en årgave på 50.000 kr. Der forelå ingen mæglervurdering mv. af ejendommen.

Skatterådet fandt, at +/- 15 %-reglen kunne anvendes, da der ikke forelå særlige omstændigheder. Den samtidige årgave til sønnen kunne indikere, at ejendommen havde en højere handelsværdi end overdragelsessummen, men gaven var ikke så væsentlig, at den i sig selv kunne anses som en særlig omstændighed. Skatterådet forudsatte, at ejendommen ved lånoptagelse i forbindelse med overdragelsen ikke ville blive ansat til en værdi, der væsentligt ville overstige overdragelsessummen.

**Ikke særlige omstændigheder: +1 % forskel til faktisk realkreditbelåning ikke væsentlig**

SKM 2021.500 SR: Et forældrepar havde i 1998 erhvervet en fast ejendom for en kontantpris på 711.285 kr. Ejendommen havde to selvstændige boliger, dog ikke matrikulært. Man ønskede nu at overdrage 50 % af ejendommen til sønnen for en pris på 1.445.000 kr. svarende til 50 % af den offentlige ejendomsvurdering med fradrag af 15 %.

Der var et eksisterende lån i ejendommen med en hovedstol på 2.928.881 kr. Det var



ikke afklaret, om sønnen skulle overtage en del af lånet. Der forelå ikke særskilt mægler vurdering. Der ville ikke blive foretaget renoveringer mv. inden overdragelsen.

Skatterådet fandt, at +/- 15 %-reglen kunne anvendes, da der ikke forelå særlige omstændigheder. Der fandtes ikke at være holdepunkter for, at en overdragelsessum inden for +/- 15 %-reglen ikke ville være udtryk for ejendommens reelle handelsværdi på overdragelsestidspunktet. Skatterådet forudsatte, at ejendommen ved lånoptagelse i forbindelse med overdragelsen ikke ville blive ansat til en værdi, der væsentligt ville overstige overdragelsessummen.

**Ikke særlige omstændigheder: +21 % forskel til omregnet værdi af realkreditbelåning ikke væsentlig**

SKM 2021.532 SR: A købte i 2003 sammen med sin mor og dennes søster en ejendom for en købspris på 3.200.000 kr. Da moren døde i 2011, arvede A morens andel og købte derefter mosterens andel baseret på en mægler vurdering, der nogenlunde svarede til den dagældende ejendomsvurdering. A ønskede nu at sælge 2/3 af ejendommen til sin søn for en kontantpris på 4.025.000 kr. svarende til 2/3 af den offentlige ejendomsvurdering på 5.250.000 kr. med tillæg af 15 %.

Det var hensigten, at købesummen på 4.025.000 kr. skulle berigtiges med en

kontant udbetaling på 125.000 kr. og optagelse af et fælleslån på 5.850.000 kr., hvoraf sønnens 2/3 ville udgøre 3.900.000 kr.

Skatterådet fandt, at +/- 15 %-reglen kunne anvendes, da der ikke forelå særlige omstændigheder. En prisforskel på 21 % mellem overdragelsessummen og den omregnede værdi ved realkreditbelåningen kunne ikke anses som væsentlig, når der ikke var andre holdepunkter. Skat udtalte i sin indstilling, at der var *"tale om en lille udlejningsejendom, der består af to lejemål, og derfor [anses] ejendommen [ikke] som en investerings- eller erhvervs-ejendom."*

**Ikke særlige omstændigheder: Lånoptagelse inden for 60 % af overdragelsessummen**

SKM 2021.497 SR: A's afdøde ægtefælle købte i 1970 en udlejningsejendom med fem lejligheder, som nu ønskedes overdraget til parrets to døtre til en pris på 3.000.000 kr., der lå inden for 15 % af den offentlige ejendomsvurdering på 3.500.000 kr.

Der ville i forbindelse med overdragelsen blive optaget realkreditlån på i alt 1.800.000 kr. svarende til 60 % af overdragelsessummen. Den årlige lejeindtægt var på cirka 280.000 kr., mens det årlige nettoresultat rensat for vedligeholdelsesudgifter var i niveauet 110-120.000 kr.

Der forelå ikke mægler vurdering mv.

Skatterådet fandt, at +/- 15 %-reglen kunne anvendes, da der ikke forelå særlige omstændigheder. Skatterådet forudsatte, at ejendommen ved lånoptagelse i forbindelse med overdragelsen ikke ville blive ansat til en værdi, der væsentligt ville overstige overdragelsessummen.

## Kommentar

Skatterådet søger med afgørelserne at lægge en linje for den fremadrettede praksis i relation til +/- 15 %-reglen. Da der endnu verserer fire principalsager ved domstolene, jf. nedenfor, giver afgørelserne dog kun en foreløbig afklaring.

Afgørelserne kommer efter, at Skat allerede i januar 2021 havde indstillet de pågældende sager til afgørelse, men som omtalt i Gen-Om 1-2021 afviste Skatterådet da at behandle sagerne; formentlig fordi man vurderede, at Skatterådet ikke havde formel kompetence til at "overrule" Landsskatterettens faste praksis, jf. Gen-Om 11-2020. Skat har imidlertid presset på for at få sagerne afgjort og dermed lægge en ny linje for praksis, og Skatterådet har altså nu efterkommet dette ønske.

Dette kan umiddelbart fremstå legitimt, fordi der jo er et hensyn at tage til de borgere, der har anmodet om bindende svar, men da en række af de nu truffne afgørelser fortsat er i strid med Landsskatterettens praksis og samtidig udvider undtagelsesområdet "særlige omstændigheder" væsentligt ud over, hvad der er dækning for i de foreliggende domstolsafgørelser, jf. nedenfor, er det forvaltningsretligt kritisabelt, at Skatterådet har givet efter for Skats pres. Der er samtidig væsentlig risiko for, at Skatterådets afgørelser kan påvirke udfaldet af de verserende principalsager.

Skatterådet fastslår med afgørelserne helt generelt, at +/- 15 %-reglen kun kan fraviges, hvis der foreligger *konkrete særlige omstændigheder* vedrørende den konkrete ejendom. Denne grundlæggende betingelse følger også udtrykkeligt af Højesterets kendelse i SKM 2021.267, jf. Gen-Om 4-2021. Generelle prisstatistikker og indirekte værdiansættelse ved beregning og sammenligning af afkastprocenter fra andre ejendomsoverdragelser kan ikke begrunde fravigelse af +/- 15 %-reglen. Så langt så godt.

Skatterådet antager i stedet, at det kan udgøre et holdepunkt for tilsidesættel-

## “Skatterådet fastlægger heller ikke en absolut tærskel for den tidsmæssige afstand (afstandstid) til en tidligere tredjemandshandel.”

se af +/- 15 %-reglen, hvis den konkrete ejendom er købt fra tredjemand til en pris, der væsentligt overstiger den påtænkte familiepris inden for offentlig ejendoms-værdi +/- 15 %. Denne antagelse er som udgangspunkt i overensstemmelse med Højesterets kendelse i SKM 2016.279, der som bekendt må forstås sådan, at en faktisk handel, herunder i form af et koblet arveafkald, skal anses som en særlig omstændighed. Imidlertid har Højesteret med den nævnte kendelse kun taget stilling til det særlige retsgrundlag ved udlæg fra dødsboer og ikke til det anderledes retsgrundlag ved gaveoverdragelser, og indtil Højesteret – formentlig i 2022 – har taget stilling til de fire verserende principalsager, er det uafklaret, om der i det hele taget gælder en undtagelse for særlige omstændigheder ved gaveoverdragelser.

Skatterådet fastlægger ikke en absolut væsentlighedstærskel. Selv om SKM 2021.532 fastslår, at en beløbsmæssig forskel (afstandsprocent) på mindre end 21 % til en omregnet belåningsværdi ikke kan anses som væsentlig, kan den afgørelse næppe tages til indtægt for, at der straks efter en tredjemandshandel kan ske familieoverdragelse til tredjemandsprisen med fradrag af 21 %. Det må i stedet antages, at Skatterådet med afgørelsen indirekte anerkender, at indikationen på den faktiske handelsværdi er svagere, når der ikke foreligger en tredjemandshandel, men alene en realkreditbelåning.

Skatterådet fastlægger heller ikke en absolut tærskel for den tidsmæssige afstand (afstandstid) til en tidligere tredjemandshandel. SKM 2021.494 viser dog, at hvis en tredjemandshandel ligger mere end tre år forud for familieoverdragelsen, skal afstandsprocenten være højere end 54 %. Sammenholdes denne afgørelse med SKM 2021.498, hvor en afstandsprocent på 110 % inden for tre år og to måneder blev anset som en særlig omstændighed, kan det måske, som vejledende udgangspunkt, antages, at afstandsprocenten skal overstige 75 %, før en tredjemandshandel mere end tre år tidligere kan føre til tilsidesættelse af +/- 15 %-reglen. Og da der blandt de udvalgte 18 sager ikke er blot én sag, hvor tredjemandshandler, der ligger mere end fem år tilbage, søges gjort til holddepunkt for tilsidesættelse, kan det formentlig antages, at Skat selv antager, at tærsklen for at lægge afgørende vægt på en tidligere tredjemandshandel går ved en afstandstid på tre til fire år.

Det nu foreliggende kludetæppe af afgørelser giver naturligvis en vis vejledning, da man i en konkret sag har mulighed for at

sammenholde med de enkelte afgørelser og herved måske har grundlag for at vurdere, om man med større eller mindre sandsynlighed kan anvende +/- 15 %-reglen.

Imidlertid svigter Skatterådet i alt væsentligt opgaven med at sikre tryghed og forudberegnelighed i forbindelse med +/- 15 %-reglen. Skatterådet vælger tilsyneladende at se helt bort fra, at Højesteret i SKM 2021.267 rent faktisk valgte at citere følgende ministersvar fra den 18. maj 2018: *“Der skal være tryghed og forudberegnelighed ved overdragelse af fast ejendom indenfor familien. Samtidig skal den enkelte boligejer ikke bære risikoen for den usikkerhed, der er forbundet med vurderingen, hvilket netop er formålet med +/- 15 pct.-reglen i værdiansættelsescirkulæret. Det hensyn mener jeg også fortsat er varetaget med reglerne i cirkulæret, der i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger og indførelsen af et forsigtighedsprincip vil blive ændret til +/- 20 pct.”*

Skatterådets aktuelle afgørelser sikrer ikke tryghed og forudberegnelighed. Et kriterium, der rummer skønskomponenter både på afstandsprocent og afstandstid, indeholder alt for meget skøn og slør og kan dermed kun efterlade usikkerhed. Skatterådet har ikke iagttaget de helhedshensyn, som den samlede balance mellem hovedregel og undtagelser skal respektere, og Skat synes at have haft enøjet sigte på en udvidelse af undtagelsesområdet. Når +/- 15 %-reglen i udgangspunktet rummer et retskrav, skal undtagelser fra reglen være præcise og afgrænsede – ellers undermineres retskravet, så det reelt op-hører med at eksistere.

Samtidig ignorerer Skatterådets afgørelser helt princippet om, at *“den enkelte boligejer ikke [skal] bære risikoen for den usikkerhed, der er forbundet med vurderingen, hvilket netop er formålet med +/- 15 pct.-reglen i værdiansættelsescirkulæret.”* Ejendomsvurderingsloven er baseret på et grundprincip om periodiske ejendomsvurderinger med toårige intervaller. Dette indebærer, at der hvert andet år foretages en periodisk ejendomsvurdering, som det offentlige – og ikke borgeren – skal bære risikoen for. Den nødvendige konsekvens

må og skal være, at tredjemandshandler, der ligger forud for seneste offentlige vurderingstermin, ikke kan anses som en særlig omstændighed. I modsat fald bliver det jo borgeren, der skal bære risikoen for den misvisende ejendomsvurdering. Det er derfor uantageligt, at Skatterådet har blåstemplet, at Skat uden hensyntagen til vurderingssystemets vurderingsintervaller blot kan inddrage tredjemandshandler mere end tre år tilbage i tid. Det bemærkes herved, at Højesteret med SKM 2021.267 har fastslået, at det ikke i sig selv har betydning for +/- 15 %-reglen, at ejendomsvurderingerne fra 2011/2012 er blevet forlænget uden konkrete periodiske vurderinger.

Endelig lægger Skatterådets afgørelser slet ikke op til nogen nærmere vurdering af den konkrete årsag til, at der eventuelt i en familiehandel måtte blive konstateret en afstandsprocent. I den eneste af de aktuelle afgørelser, hvor skatteyderen fremlagde en liste over ejendomshandler i nærområdet, SKM 2021.502, blev bevisværdien af disse faktiske forhold reelt blot ignoreret af Skat.

Af disse grunde må man være stærkt kritisk overfor både de aktuelle afgørelser og Skatterådets rolleforståelse.

Skatterådet tager med de aktuelle afgørelser det videre skridt at sidestille *realkreditbelåning og mæglervurdering* med faktisk tredjemandshandel. Også dette må man stille sig meget kritisk overfor. Handelsværdivurderingen ved en realkreditbelåning er blot et skøn, der hviler på den generelle prisudvikling og salgsstatistikker, og som i tillæg hertil er “forurennet” af den særlige regulering i realkreditlovgivningen og herunder indirekte påvirket af ejerens soliditet og betalingssevne. Tilsvarende er en ejendoms-mæglervurdering blot et skøn, der hviler på den generelle prisudvikling og salgsstatistikker mv., og som i tillæg hertil er “forurennet” af mere eller mindre omhyggelighed og måske tillige af en vis optimisme.

Sådanne skøns-mæssige vurderinger har ikke tilnærmelsesvist samme kvalitet/fasthed som en faktisk tredjemandshandel og har absolut ikke per definition en højere

kvalitet end den offentlige ejendomsvurdering. Derfor kan sådanne skønsvurderinger ikke være "særlige omstændigheder", der på linje med en faktisk tredjemandshandel kan begrunde tilsidesættelse af +/- 15 %-reglen. Det må herved bemærkes, at hvis sådanne skønsvurderinger accepteres som tilsidesættelsesgrundlag, vil der være betydelig risiko for en glidning, så Skat fx inden længe også vil anse realkreditinstitutters interne målinger og vurderinger efter de realkreditregulatoriske bekendtgørelser og vejledninger som særlige omstændigheder.

Særligt i relation til SKM 2021.534 ovenfor må det bemærkes, at den "mægler-vurdering", Skatterådet baserer sin afgørelse på, fremstår meget løs, overfladisk og mægler-optimistisk og derfor ikke kan anses som et sagligt og rimeligt grundlag for at fastslå den pågældende lejligheds faktiske handelsværdi.

I en enkelt af sagerne, SKM 2021.533, anser Skatterådet endog en *efterfølgende* realkreditbelåning som en særlig omstændighed. Det må i den forbindelse nævnes, at skattedepartementet allerede i TfS 1984.418 fastslog, at +/- 15 %-reglen gælder "... uanset om udlægsmotageren/gavemotageren kort tid efter udlægget/gaveoverdragelsen sælger ejendommen til en kontantpris, der er væsentlig højere ...". Hvis undtagelsesområdet for "særlige omstændigheder" skal fastlægges ud fra det fortsat gældende retsgrundlag, er SKM 2021.533 således ikke forenelig med dette retsgrundlag.

Det ses i øvrigt i flere af Skatterådets aktuelle afgørelser, at man lægger vægt på, om der i forbindelse med overdragelsen af en

Nyhedsbrevet indeholder omtale af udvalgte afgørelser med relevante rådgivningsmæssige aspekter. Vi modtager altid gerne interessante afgørelser til kommentering mv.

fast ejendom til ét barn ydes *kompen-  
rende gaver* til et andet barn. Dette mo-  
ment er naturligvis inspireret af SKM  
2016.279, hvor Højesteret tiltrådte, at et  
boudlæg, der var koblet med et kompen-  
serende arveafkald, skulle anses som en  
særlig omstændighed.

Det er imidlertid vigtigt at gøre opmærk-  
som på, at der er væsentlig forskel mellem  
den situation, der forelå i SKM 2016.279,  
hvor to arvinger med modstridende øko-  
nomiske interesser indgik en de facto han-  
del om boets ejendomme, og en situation,  
hvor forældre, der overdrager fast ejen-  
dom til ét barn, skønsmæssigt vil kompen-  
sere med en gave til et andet barn. I det  
første tilfælde fastslår arvingerne den fak-  
tiske handelsværdi, så der ikke efterlades  
noget skønsbehov og derfor ikke noget  
rum til en +/- 15 %-regel. I det andet til-  
fælde fastslås den faktiske handelsværdi  
ikke, og der er derfor et fortsat skønsbehov  
og dermed også et fortsat rum for +/- 15 %-  
reglen. Af disse grunde er det et juridisk  
vildspor at lægge vægt på ensidige og  
skønsmæssige kompensationsgaver.

Det skal dog bemærkes, at SKM 2021.534  
på dette punkt er korrekt, da sønnen, der  
efter datterens overtagelse af den faste  
ejendom ville modtage et kompensations-  
beløb, havde et juridisk krav på ligebe-

handling som følge af det uskiftede bo.  
Derved svarede forholdene i sagen skatte-  
retligt til forholdene i SKM 2016.279.

Som nævnt verserer der fire principalsager  
for domstolene, og det må forventes, at de  
alle havner på Højesterets bord, formentlig  
til afgørelse i 2022. To af sagerne angår  
tredjemandshandler, der rækker nogle få  
måneder forud for de pågældende familie-  
overdragelser, og i disse sager må Højeste-  
ret forventes at formulere sine præmisser,  
så de indirekte afgrænser den bagudræk-  
kende virkning af "særlige omstændighed-  
er". To af sagerne angår den isolerede be-  
tydning af realkreditbelåning, og Højeste-  
ret vil givetvis i disse sager formulere sig,  
så der også helt principielt tages stilling til,  
om realkreditbelåning kan sidestilles med  
en faktisk tredjemandshandel. Det må  
derfor antages, at Højesteret indirekte vil  
tage stilling også til Skatterådets aktuelle  
afgørelser.

I mellemtiden bør man fra sag til sag over-  
veje, om det gode råd er at følge Skatte-  
rådets afgørelser.

Har du spørgsmål til nyhedsbrevet, er du velkommen til at kontakte en af vores specialister på området. Du kan også rette henvendelse til din sædvanlige kontaktperson hos Bech-Bruun.



**Michael Serup**  
Partner  
T +45 72 27 33 02  
E mcs@bechbruun.com



**Lisbeth Povlsen**  
Managing associate  
T +45 72 27 36 43  
E lpo@bechbruun.com



**Maj-Britt Gamborg  
Johansen**  
Senioradvokat  
T +45 72 27 35 17  
E mbjo@bechbruun.com



**Björn Brügger**  
Senioradvokat  
T +45 72 27 33 60  
E bjb@bechbruun.com



**Niklas Dyreborg Henriksen**  
Advokat  
T +45 72 27 35 21  
E ndh@bechbruun.com



**Christian Løvgren**  
Advokat  
T +45 72 27 36 52  
E clhs@bechbruun.com