

# Værdiansættelse ved overdragelse af fast ejendom og kapitalandele mellem interesseforbundne parter i levende live og fra et dødsbo.

Skrevet af Michael Baltzer, april 2018

Vejleder: Ole Aagesen

Masterafhandling  
CBS, Master i Skat



## Indholdsfortegnelse

Værdiansættelse ved overdragelse af fast ejendom og kapitalandele mellem interesseforbundne parter i levende live og fra et dødsbo.	1
Anvendte forkortelser	4
Summary	5
Indledning	5
Problemformulering	6
Metode	6
Afgrænsning	6
Historisk afsnit	7
Hvem er interesseforbundne?	7
Hvad bruges værdiansættelsen til?	9
Analyse af værdiansættelse ved overdragelse i levende live	9
<i>Fast ejendom – indenfor gaveafgiftskredsen</i>	9
Privat beboelse – ejendomme beliggende i Danmark	11
Private beboelse – ejendomme beliggende i udlandet	13
Landbrugsejendomme	16
Udlejningsejendomme	19
Grunde	20
Deloverdragelse af ejendom	20
<i>Fast ejendom – udenfor gaveafgiftskredsen</i>	21
<i>Virksomhedsomdannelse af ejendomme i levende live</i>	23
<i>Noterede kapitalandele</i>	26
<i>Unoterede kapitalandele – indenfor gaveafgiftskredsen</i>	26
TSS-cirkulære 2000-9	27
TSS-cirkulære 2000-10	28
<i>Unoterede kapitalandele – udenfor gaveafgiftskredsen</i>	29
<i>Overdragelse af kapitalandele i levende live med succession</i>	30
Analyse af værdiansættelse ved overdragelse fra et dødsbo	33
<i>Fast ejendom – indenfor boafgiftskredsen</i>	34
Privat beboelse – ejendomme beliggende i Danmark	35
Privat beboelse – ejendomme beliggende i udlandet	36
SKM2016.279.HR	37
Særlige omstændigheder	38
Landbrugsejendomme	39
Udlejningsejendomme	41
Grunde	41
Deloverdragelse af ejendom	41
<i>Fast ejendom - udenfor boafgiftskredsen</i>	42
<i>Virksomhedsomdannelse af ejendomme fra et dødsbo</i>	42
<i>Noterede kapitalandele</i>	43
<i>Unoterede kapitalandele</i>	43
<i>Overdragelse/udlodning af kapitalandele fra et dødsbo med succession</i>	44

Sammenligning af værdiansættelse ved overdragelse i levende live og fra et dødsbo	<b>46</b>
<i>Fast ejendom</i>	46
<i>Kapitalandele</i>	48
Konklusion	<b>50</b>
Perspektivering	<b>51</b>
Litteraturliste	<b>54</b>
Bilag 1	<b>56</b>

## Anvendte forkortelser

ABL = Aktieavancebeskatningsloven  
BAL = Boafgiftsloven  
DBO = Dobbeltbeskatningsoverenskomst  
DBSL = Dødsboskatteloven  
DJV = Den juridiske vejledning  
DSL = Dødsboskifteloven  
EBL = Ejendomsavancebeskatningsloven  
EVL = Ejendomsvurderingsloven  
EVSL = Ejendomsværdiskatteloven  
KGL = Kursgevinstloven  
KSL = Kildeskatteloven  
LL = Ligningsloven  
PSL = Personskatteloven  
SFL = Skatteforvaltningsloven  
SL = Statskatteloven  
VOL = Virksomhedsomdannelsesloven  
VSL = Virksomhedsskatteloven  
VURDL = Vurderingsloven

## Summary

This Master thesis is an analysis of whether there are symmetry in the legal rules and in case law, for valuation of assets transferred between parties having common interests. A comparative analysis is made on assets being transferred from a person alive or estate. This analysis is based on the legal method which includes legal rules, administrative practice and case law.

This thesis concludes that real estate should be valued after the 1982-circular and that there are symmetry in the valuation rules unless there are exceptional circumstances.

The valuation of listed shares must be the quoted price on the regulated market. The valuation of unlisted shares must be based on the calculation rules in the TSS circulars 2000-9 and 2000-10. If either SKAT or the involved parties takes other valuation methods into use, then it must be explained why this is a fair presentation. This applies both to assets being transferred from a person alive or estate. The conclusion is that there is symmetry in the legal rules and case law.

## Indledning

Værdiansættelse af fast ejendom og kapitalandele som indgår i overdragelser mellem interesseforbudne parter giver ofte anledning til vanskeligheder. Det grundlæggende problem er, at parterne ikke har modstridende interesser og, at aktiverne handelsværdi ikke nødvendigvis svarer til aktiverne reelle markedsværdi. Set ud fra SKAT's synspunkt kan værdiansættelsen derfor være et redskab til indkomst-/formueoverflytning mellem parterne.

Udgangspunktet er, at disse skal overdrages til samme værdi, som hvis overdragelsen var sket til en uafhængig tredjemand, altså til værdien i handel ogandel (markedsværdien).

Dette giver ikke anledning til problemer, hvis der er tale om en beholdning af noterede værdipapirer, da de værdiansættes til børskursen. Udfordringen opstår, når der er tale om ejerandele i et unoteret selskab. I disse situationer er det ofte ikke muligt at finde et sammenligneligt salg, og dermed værdien af de overdragne kapitalandele. I disse situationer vil handelsværdien derfor være et relativt begreb.

Tilsvarende kan værdiansættelse af ejendomme også være forbundet med usikkerhed. Den offentlige ejendomsvurdering blev således suspenderet tilbage i 2013 efter kritik fra Rigsrevisionen.

Til afhjælpning af udfordringerne har skatte- og afgiftsmyndighederne derfor udarbejdet en række værdiansættelsesprincipper. De er ikke gennemført ved lov men offentliggjort i form af cirkulærer og vejledninger.

På trods af at disse cirkulærer har eksisteret i mange år, så opstår der stadig, i betydeligt omfang, uenighed mellem SKAT og skatteyder omkring værdiansættelsen af aktiverne. Det er uheldigt, da SKAT's eventuelle korrektion af værdiansættelsen kan medføre at væsentlige forudsætninger for generationsskiftet bortfalder.

Det rejser således spørgsmålet om hvilke værdiansættelsesprincipper interesseforbundne parter kan/skal anvende for at finde handelsværdien af de overdragne aktiver.

Ved uenighed mellem SKAT og skatteyder er det i første omgang Landsskatteretten og i sidste ende domstolene, der skal fastlægge handelsværdien i den konkrete situation, hvilket ofte sker ved indhentelse af syn og skøn.

## Problemformulering

Afhandlingen har til formål at finde ud af, hvordan man værdiansætter fast ejendom og kapitalandele ved overdragelse mellem interesseforbundne parter i levende live og fra et dødsbo? Herunder hvad man kan støtte ret på, samt om der er symmetri i reglerne og i praksis?

## Metode

Afhandlingen er udarbejdet efter den juridiske metode. Ved juridisk metode forstås den fremgangsmåde, som bla. domstolene anvender for at finde den juridisk set rigtige løsning på et forelagt juridisk problem. Metoden har til formål at beskrive, analysere, systematisere og fortolke gældende ret.

Metoden består for det første af en beskrivelse og identifikation af de retskilder, som gyldigt kan inddrages i den juridiske argumentation og for det andet af hvordan retskilderne skal fortolkes. Metoden er baseret på lovteksterne, forarbejderne til lovene, cirkulærer, administrativ praksis samt domspraksis.

Afhandlingen er udarbejdet på grundlag af offentligt tilgængelige retskilder bortset fra en enkelt ikke offentliggjort kendelse, som er medtaget som bilag.

Der udarbejdes en komparativ analyse af reglerne og praksis for værdiansættelse ved overdragelse af ejendomme og kapitalandele i henholdsvis levende live og fra et dødsbo.

## Afgrænsning

Afhandlingen er afgrænset til kun at omhandle generationsskifte i dansk kontekst. Afhandlingen er endvidere afgrænset til kun at behandle overdragelser indenfor gaveafgiftskredsen jf. BAL § 22, samt overdragelser fra en hovedaktionær til dennes nærtstående.

Der analyseres kun på overdragelse af aktiver i form af kapitalandele og ejendomme. Af pladshensyn har jeg valgt ikke at analysere på næringsejendomme og byggeprojekter.

Afhandlingen dækker udviklingen frem til 1. april 2018.

## Historisk afsnit

Frem til 4. februar 2015 tog værdiansættelse af kapitalandele udgangspunkt i punkt 17 og 18 i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning (herefter forkortet 1982-cirkulæret).

Med cirkulære nr. 9054 af 4. februar 2015 ophævede Skatteministeriet pr. 5. februar 2015 formueskattekursreglerne i punkt 17 og 18 i 1982-cirkulæret. Ophævelsen skete i direkte forlængelse af SKM2015.57.SR, hvor Skatterådet fastslog, at der efter 1982-cirkulæret er et retskrav på anvendelsen af formueskattekursen, når handelsværdien ikke er objektiv konstaterbar.

I styresignal SKM2015.96.SKAT offentliggjort samtidig med ændringscirkulæret fremgår det, at udgangspunktet for værdiansættelsen er handelsværdien, og at hovedreglen er, at de vejledende retningslinjer i TSS-cirkulærerne 2000-9 og 2000-10 fremadrettet skal anvendes.

Med vedtagelsen af lov nr. 683 af 2. juni 2017 ændres reglerne om bo- og gaveafgift for reelle virksomheder, der overdrages til arvinger og gavemodtagere, der opfylder betingelserne for overdragelse med succession. Muligheden for at succedere har hidtil været begrænset til gaveafgiftskredsen i BAL § 22, stk. 1.

Med vedtagelsen af loven udvides denne personkreds, i tilfælde af at gavegiver eller afdøde ikke har afkom, til også at omfatte gavegivers eller afdødes søskende og disses børn og børnebørn.

En konsekvens af vedtagelsen af loven er også at pengetanksreglen justeres. Bestemmelsen justeres således, at det fremgår, at ubebyggede grunde og byggeprojekter fremover medregnes ved opgørelsen af om pengetanksreglen er opfyldt.

Bo- og gaveafgiften nedsættes successivt fra 15% til 5% i 2020.

Endelig pålægger loven, pr. 1. juli 2017, SKAT en skærpet bevisbyrde for at godtgøre, at en værdiansættelse efter TSS-cirkulærerne 2000-9 og 2000-10 ikke giver et retvisende udtryk for handelsværdien.

## Hvem er interesseforbundne?

Der findes ikke noget sted i skattelovgivningen en definition på, hvem der er interesseforbundne. Civilretten er styrende for skatteretten, med mindre der findes en bestemmelse, der fastslår det modsatte. I civilretten findes der heller ikke nogen klar definition.

Konkursloven definerer nærtstående som ægtefæller, slægtninge i op- og nedstigende linje, søskende, de nævnte personers ægtefæller og andre personer, der har stået hinanden særlig nær.

Det er velkendt i den økonomiske teori, at en person handler rationelt, og vil forsøge at nyttemaksimere, hvilket vil sige, at få den maksimale fortjeneste ved, at gøre den bedste handel. Når der

handles mellem interesseforbundne parter eksisterer denne interessekonflikt mellem parterne ikke. I stedet vil vilkår og værdiansættelse været fastsat ud fra et ønske om, at interessefællesskabets samlede betaling af skatter og afgifter minimeres.

Det vil sige, at der er tale om interesseforbundne parter, når transaktionens aftalte priser og vilkår er initieret af skattemæssige hensyn frem for normale realøkonomiske hensyn.

Dette vil som udgangspunkt været tilfældet ved overdragelser, hvor den ene part har bestemmende indflydelse. I LL § 2, hvor armlængde-princippet er lovfæstet, er et sådant kontrolkriterium defineret. Bestemmende indflydelse defineres som ejerskab eller rådighed over stemmeretigheder, således at der direkte eller indirekte ejes mere end 50% af aktiekapitalen eller mere end 50% af stemmerne.

Ved opgørelsen af om der er en bestemmende indflydelse, medregnes kapitalandele ejet af nærtstående, som defineres som ægtefælle, forældre, bedsteforældre, børn, børnebørn og disses ægtefæller eller dødsboer efter de nævnte personer<sup>1</sup>.

Definitionen i LL § 2 om bestemmende indflydelse gælder kun for transaktioner mellem selskaber og mellem selskaber og personer. LL § 2 siger ikke noget om transaktioner mellem familiemedlemmer og andre fysiske personer.

I BAL § 22 defineres gaveafgiftskredsen, som udover ovenstående nærtstående parter også omfatter personer, der har haft fælles bopæl med gavegiver i mindst 2 år før modtagelsen af gaven og plejebørn, der har haft bopæl hos gavegiver i mindst 5 år.

Med vedtagelsen af lov nr. 532 af den 17. juni 2008 om ændring af aktieavancebeskatningsloven, dødsboskatteoven og kildeskatteloven bliver en samlever, der opfylder betingelserne i BAL § 22, stk. 1, litra d, omfattet af den successionsberettigede personkreds. Samleveren bliver dermed en del af inderkredsen.

Det må antages, at personer indenfor gaveafgiftskredsen ikke har modsatrettede interesser, og i domspraksis anses de da også for interesseforbundne<sup>2</sup>.

Ved overdragelser mellem fysiske personer udenfor gaveafgiftskredsen beror det på en konkret vurdering. Søgskende er ikke omfattet af gaveafgiftskredsen. I SKM2009.358.SR blev søgskende ikke anset for at være interesseforbundne. Det modsatte blev resultatet i SKM2002.265.ØLR, hvor to brødre blev anset som interesseforbundne ved en overdragelse af en landbrugsejendom.

I SKM2017.428.VLR om en overdragelse af en landbrugsejendom fra en onkel til en nevø blev de anset for at være interesseforbundne.

---

<sup>1</sup> Jf. LL § 2, stk. 2.

<sup>2</sup> Jf. f.eks. SKM2002.547.HR og SKM2002.529.VLR.



Der er således tale om interesseforbundne parter ved overdragelser indenfor gaveafgiftskredsen samt ved overdragelser mellem fysiske og juridiske personer omfattet af LL § 2.

Ved overdragelser udenfor gaveafgiftskredsen beror det på en konkret vurdering, hvorvidt der er tale om interesseforbundne parter. Det afgørende i vurderingen er om transaktionens aftalte priser og vilkår er initieret af skattemæssige hensyn frem for normale realøkonomiske hensyn.

## Hvad bruges værdiansættelsen til?

Værdiansættelsen bruges til beregning af bo- eller gaveafgift. Hvis overdragelsen sker uden succession bruges værdiansættelsen endvidere som anskaffelsessum for modtageren. Hvis overdragelsen sker med succession bruges værdiansættelsen også til beregning af passivposten og den udskudte skat.

## Analyse af værdiansættelse ved overdragelse i levende live

Overdragelse af aktiver mellem interesseforbundne parter vil ofte være forbundet med et gaveelement. En sådan overdragelse kan være som led i et generationsskifte, hvor en del af formuen overdrages til børnene.

Grundprincippet for værdiansættelsen af aktiverne er, at det er handelsværdien på tidspunktet for overdragelsen, som er afgørende, jf. BAL § 27, stk. 1.

I de følgende afsnit analyseres reglerne for værdiansættelse ved overdragelse af aktiver i levende live for udvalgte aktiver.

### Fast ejendom – indenfor gaveafgiftskredsen

1982-cirkulæret lægges til grund for værdiansættelse af fast ejendom ved overdragelser indenfor gaveafgiftskredsen<sup>3</sup> i levende live.

Cirkulæret angiver i sin overskrift, at det finder anvendelse ved værdiansættelser af aktiver ved gaveafgiftsberegning. Uanset dette er det i praksis antaget, at der ikke er et krav om, at der skal indgå et gaveelement, for at cirkulærets værdiansættelsesregler kan anvendes. Det er således tilstrækkeligt, at der er tale om en overdragelse inden for gaveafgiftskredsen<sup>4</sup>.

Ifølge Grundlovens § 43 kan ingen skat pålægges, forandres eller ophæves uden ved lov. Et cirkulære udgør ikke et sådan lovhjemmel, medmindre der foreligger et særligt grundlag. Et sådant særligt grundlag kan f.eks. opnås, hvis der henvises til eller medtages uddrag fra et cirkulære i lovforarbejder.

---

<sup>3</sup> Jf. BAL § 22.

<sup>4</sup> Jf. f.eks. Tfs 1994, 882 LSR.

1982 cirkulæret er omtalt i forarbejderne til BAL § 27<sup>5</sup>, hvoraf det fremgår at:

”Principperne i Skattedepartementets cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning og den praksis, der er etableret på området, vil fortsat være gældende efter vedtagelsen af lovforslaget.”

I forbindelse med indførelsen af boafgiftsloven har lovgiver således valgt at præcisere værdiansættelsesprincipperne i 1982-cirkulæret. 1982-cirkulæret har herved opnået en særlig retskildestatus.

1982-cirkulærets punkt 3-16 indeholder en generel fortolkning af reglerne for værdiansættelse ved overdragelse af fast ejendom. Det fremgår af punkt 5, at den nominelle værdi af ejendommen skal omregnes til kontantværdi, ved at kursregulere hver enkelt gældspost der indgår i parternes værdiansættelse.

Af punkt 6 fremgår det, at den opgjorte kontantværdi herefter skal sammenlignes med den seneste offentliggjorte offentlige ejendomsvurdering. Når parternes værdiansættelse omregnet til kontantværdi højest er 15% højere eller lavere end den offentlige ejendomsvurdering, skal værdiansættelsen lægges til grund for beregningen af arve- eller gaveafgiften. I daglig tale kaldet 15%-reglen.

I punkt 8 er der dog en undtagelse til 15%-reglen. Er der siden den seneste offentlige ejendomsvurdering foretaget faktiske eller retslige ændringer, så skal der tages hensyn til disse i værdiansættelsen. Som eksempler nævnes bygningsforandringer, udstykninger eller ændret zonestatus. Undtagelsen bekræftes i Skatteministerens svar på spørgsmål af 30. april 1990<sup>6</sup>.

Det rejser spørgsmålet om, hvordan man skal forholde sig, hvis den offentlige ejendomsvurdering er fejlbehæftet. Skattedepartementet har i en meddelelse<sup>7</sup> præciseret, at det offentlige må anses for, at være nærmest til at bære risikoen for, at den offentlige ejendomsvurdering eventuelt er sat for lavt. Det samme fremgår af Skatteministerens redegørelse for 15%-reglens anvendelse<sup>8</sup> samt af administrativ praksis<sup>9</sup>. Det vil sige, at 15%-reglen kan anvendes, selvom den offentlige ejendomsvurdering er fejlbehæftet.

Der findes endnu en undtagelse i punkt 9. Hvis en ejerlejlighed er vurderet som udlejet under hensyn til huslejerestriktioner, så kan den ikke overdrages som ”fri” efter 15%-reglen.

Før 2014 kunne dette løses ved at anmode om en § 4 vurdering, hvor lejligheden blev vurderet som ”fri”. Når den nye vurdering forelå kunne 15%-reglen anvendes på den nye vurdering. I for-

---

<sup>5</sup> L254 som fremsat den 4. maj 1995.

<sup>6</sup> Tfs 1990, 196.

<sup>7</sup> Tfs 1984, 418 (skd.).

<sup>8</sup> Tfs 1990, 196.

<sup>9</sup> Tfs 1998, 242 (LSR) og SKM2007.890.LSR.

bindelse med suspenderingen af den offentlige ejendomsvurdering er dette dog ikke muligt før de nye offentlige ejendomsvurderinger foreligger.

Af punkt 48 fremgår det, at anvisningerne i cirkulæret er vejledende ved efterprøvelsen af værdiansættelser i den enkelte boopgørelse eller gaveanmeldelse.

I de følgende afsnit gennemgås og analyseres reglerne og praksis for de enkelte ejendomstyper ved overdragelser indenfor gaveafgiftskredsen.

### Privat beboelse – ejendomme beliggende i Danmark

Før Finanskrisen indtraf i 2008 var de offentlige ejendomsvurderinger ikke fulgt med stigningen i ejendomsmarkedet, og markedsværdien for mange ejendomme var derfor højere end den seneste offentlige ejendomsvurdering. Med de senere års kraftige stigninger i ejendomsmarkedet i de større byer ses dette også at være tilfældet i dag.

Ved anvendelse af 15%-reglen er det derfor i mange tilfælde muligt at overdrage ejendomme til børn til en væsentligt lavere værdi end markedsprisen.

Netop sådan en situation blev afgjort i Landsskatteretten<sup>10</sup> i 2007, hvor skatteyder fik medhold i anvendelsen af 15%-reglen. En fader overdrog en ejendom til sin datter til den offentlige ejendomsvurdering minus 15%. Han havde selv købt ejendommen ca. 1 år tidligere for en pris der var 780.000 kr. højere end overdragelsessummen.

I afgørelsen henviser Landsskatteretten til forarbejderne til BAL § 27, hvor det fremgår at principperne i 1982-cirkulæret og den praksis, der er etableret på området, fortsat vil være gældende efter vedtagelsen af lovforslaget, jf. lovforslag L 254 som fremsat den 4. maj 1995.

Afgørelsen er omtalt<sup>11</sup> i et efterfølgende ministersvar fra august 2007. Heri oplyses det, at Skatteministeriet ikke har indbragt Landsskatterettens afgørelse for domstolene, da der efter ministeriets vurdering ikke er udsigt til, at ministeriet i sidste ende vil vinde sagen.

I ministersvaret fremhæver Skatteministeren at SKAT ved ejendomshandler mellem forældre og børn skal respektere den værdiansættelse, de to parter er kommet frem til, når denne ikke afviger mere end 15% fra den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Det fremgår endvidere at 15%-reglen har fungeret godt i mange år, og er let at forstå og håndtere. Tankegangen er, at den offentlige vurdering er objektiv konstaterbar, og man har så valgt ikke at lade den enkelte skatteyder bære risikoen for, at vurderingen er sat for lavt eller højt i forhold til den aktuelle markedsværdi.

---

<sup>10</sup> SKM2007.431.LSR.

<sup>11</sup> Indgår i retsgrundlaget for afgørelsen i SKM2015.302.VLR.

Af lignende sager kan henvises til Tfs 1994, 882 LSR, SKM2007.58.SR, SKM2007.890.LSR samt en ikke offentliggjort kendelse af 5. oktober 2007, jr. nr. 2-4-1941-0305<sup>12</sup>, hvor overdragelser efter 15%-reglen også godkendes. Her udtaler Landsskatteretten følgende:

Det er herefter Landsskatterettens opfattelse, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse, der ligger indenfor de i cirkulæret angivne retningslinjer. Uanset at markedsværdien for den, i den foreliggende sag omhandlede ejendom, må antages at være højere end den seneste offentlige ejendomsvurdering –15%, har myndighederne følgelig ikke mulighed for, at tilsidesætte parternes værdiansættelse.

I sagen omtales også et ministersvar<sup>13</sup>, hvor ministeren udtaler sig om 15%-reglen. Ministeren siger, at der er tale om en enkel regel, som er nem at forstå og håndtere. Fordelen ved enkle firkanterede regler er, at skatteyderne ved, hvad de har at holde sig til. Omvendt må det accepteres, at beskatingen ikke altid svarer til det resultat, en mere millimeterretfærdig regel ville føre til.

Ved et salg den modsatte vej, altså fra børn til forældre, gælder de samme regler, idet parterne også her er omfattet af gaveafgiftskredsen.

Det fremgår af en redegørelse udarbejdet af retssikkerhedsudvalget i 1994, at anvendelsen af 15%-reglen, ved overdragelse fra et dødsbo, er betinget af, at der ikke er indhentet en sagkyndig vurdering af ejendommen inden overdragelsen. Hvis der foreligger en sagkyndig vurdering inden overdragelsen, så er parterne bundet af den indhentede vurdering.

Det er præcis det argument som SKAT fremfører i SKM2007.431.LSR, at parterne er bekendt med værdien på handelstidspunktet og derfor ikke kan anvende 15%-reglen. Landsskatteretten kommer dog frem til at SKAT, i den konkrete sag som vedrører overdragelse i levende live, skal acceptere en værdiansættelse, der ligger indenfor 1982-cirkulærets retningslinjer.

Muligheden for at overdrage en ejendom fra forældre til børn, til en væsentligt lavere værdi end den formodede handelsværdi, har naturligvis gjort 15%-reglen meget benyttet. Muligheden bliver endnu mere tillokkende, når barnet efterfølgende kan sælge ejendommen med en skattefri gevinst i henhold til parcelhusreglen i EBL § 8, stk. 1.

Det kræver dog, at ejendommen har tjent som en reel og permanent bolig for barnet i en del af eller hele den periode, hvor barnet har ejet ejendommen. Denne sidste facet har naturligt nok fået SKAT's stigende opmærksomhed.

En sådan sag blev afgjort i SKM2017.623.ØLR. Sagen drejede sig om en søn, hvis moder i 2004 havde købt lejligheden med henblik på udlejning til sønnen under dennes studier. Efter det oplyste indgik sønnen i februar 2008 en mundtlig aftale med moderen om køb af lejligheden for 1,4 mio.kr. Skødet var dateret den 25/4 2008, som samtidig var overtagelsesdagen. Den 28/4 2008

---

<sup>12</sup> Se bilag 1.

<sup>13</sup> Spørgsmål 2894 (2005/06).

underskrev sønnen en formidlingsaftale med en ejendomsmægler. Den 9/5 2008 underskrev sønnen købsaftale om salg af lejligheden pr. 1/8 2008 til tredjemand til en pris på 1,75 mio.kr.

Landsretten fandt, at lejligheden reelt først var overdraget den 25/4 2008, og at sønnen umiddelbart efter indledte salgsbestræbelser. På den baggrund fandt landsretten det ikke godtgjort, at sønnen efter overtagelsen havde taget permanent beboelse i lejligheden jf. EBL § 8, stk. 1.

Det er ikke muligt at sige noget om, hvor længe barnet skal have boet i lejligheden, da det ikke kan måles i antal måneder. Der skal i hver enkelt sag foretages en konkret vurdering af, om lejligheden har tjent som reel og permanent bolig.

Før 2008 var det muligt, at forældrene samtidig med købet af en ejendom udstedte en køberet til barnet, således at barnet til en hver tid kunne købe ejendommen til den offentlige ejendomsvurdering på købstidspunktet minus 15%.

Ved lov nr. 335 af 7. maj 2008 blev der i KGL § 30, stk. 1 nr. 1 indsat en undtagelse til bestemmelsen om, at gevinst og tab på finansielle kontrakter vedrørende fast ejendom ikke skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Herefter finder reglerne i KGL kapital 6 om finansielle kontrakter anvendelse på aftaler vedrørende fast ejendom, når løbetiden overstiger 12 måneder, og personerne er nævnt i BAL § 22.

Det har medført, at sådanne køberetter bliver betragtet som en finansiell kontrakt og, at en gevinst derfor bliver lagerbeskattet. Samtidig bliver et tab til et kilde kildeartsbegrænset tab, som kun kan fratrækkes i gevinster på andre finansielle kontrakter på ejendomme. Det må derfor frarådes at anvende sådanne køberetter.

Sammenfattende kan det fastslås, at der ved overdragelse af en privat beboelsesejendom indenfor gaveafgiftskredsen<sup>14</sup> kan støttes ret på 1982-cirkulæret. Dette følger af mange års administrativ praksis og retspraksis.

Hvis man påtænker en sådan overdragelse, må det anbefales at den effektueres inden de nye offentlige ejendomsvurderinger udsendes i foråret 2019, idet de nye vurderinger må forventes i højere grad at afspejle handelsværdien, dog med en skønsmæssige usikkerhed på +/- 20%.

#### Private beboelse – ejendomme beliggende i udlandet

15%-reglen i 1982-cirkulæret er også gældende ved overdragelse af ejendomme beliggende i udlandet jf. SKM2010.762.SKAT.

Udfordringen består herefter i hvordan parterne skal fastsætte ejendomsværdien, da der ikke findes offentlige danske vurderinger af udenlandske ejendomme.

---

<sup>14</sup> Jf. BAL § 22.

Ved lov nr. 1340 af 19. september 2008 blev ejendomsværdiskatteloven ændret således, at ejendomme beliggende i udlandet jf. EVSL § 4, stk. 11, herefter beskattes på grundlag af en værdi svarende til en dansk ejendomsvurdering.

I EVSL § 4 B er der fastsat regler for, hvordan man, for en udenlandsk ejendom, finder frem til en værdi der svarer til en dansk ejendomsvurdering.

SKAT udsender endvidere hvert år en meddelelse om beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskat af ejendomme beliggende i udlandet, senest SKM2017.364.SKAT.

Heraf fremgår det, at hvis der i den pågældende fremmede stat findes en offentlig ejendomsvurdering, som kan sidestilles med en dansk vurdering, kan ejendomsværdiskatten beregnes efter samme regler, som gælder for danske ejendomme. På nuværende tidspunkt har SKAT dog kun godkendt den offentlige svenske vurdering.

Af EVSL § 4, stk. 2 fremgår, at hvis der ikke findes en offentlig vurdering, så udgør beregningsgrundlaget den laveste af følgende værdier:

1. Handelsværdien pr. 1. oktober i indkomståret reguleret med samme forhold, som på dette tidspunkt eksisterer mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type.
2. Handelsværdien pr. 1. januar 2001 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type, med tillæg af 5%.
3. Handelsværdien pr. 1. januar 2002 reguleret med samme forhold, som på daværende tidspunkt eksisterede mellem danske ejendomsvurderinger og faktiske handelspriser for ejendomme af den pågældende type.

Handelsværdien fastsættes jf. EVSL § 4 B, stk. 4 således:

1. Hvis der findes et udenlandsk prisindeks for ejendomme af den pågældende type og dette indeks kan godkendes af SKAT, fastsættes handelsværdien på grundlag af den faktiske anskaffelsespris. Denne anskaffelsespris skal så indekseres tilbage fra anskaffelsesåret til henholdsvis 2001 og 2002.
2. Hvis et sådan prisindeks ikke findes, anvendes et dansk prisindeks for ejendomme af samme type.
3. Hvis der foreligger anden dokumentation, der giver en mere retvisende handelsværdi, så lægges denne til grund.
4. Er det ikke muligt at fastsætte handelsværdien efter punkt 1, 2 eller 3, så fastsættes den skønsmæssigt. Det samme gælder, hvis en indeksering af en faktisk anskaffelsespris fører til et resultat, som står i åbenbart misforhold til ejendommens reelle handelsværdi.

SKAT har godkendt anvendelsen af et indeks for svenske fritidshuse og et indeks fra OECD.

Da ejendomsværdiskatten for danske ejendomme beregnes på grundlag af den offentlige vurdering, som typisk er lavere end handelsværdien, skal de udenlandske beregnede handelsværdier yderligere reduceres med en såkaldt afstandsprocent jf. SKM2017.364.SKAT. Afstandsprocenten er udtryk for forskellen mellem handelsværdien og den offentlige vurdering.

Afstandsprocenten er opgjort således:

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
15%	18%	12%	29%	9%	17%	9%	5%	11%	10%	9%	0%	2%	0%	2%	0%

Således bliver de beregnede udenlandske handelsværdier sammenlignelige med de danske ejendomsværdier.

Punkt 4 i EVSL § 4 B, stk. 4 åbner imidlertid for en vis usikkerhed om, hvad der skal til for, at en vurdering står i åbenbart misforhold til ejendommens reelle handelsværdi.

En sådan sag blev afgjort ved Landsskatteretten i SKM2015.795.LSR. Her ville to hovedaktionærer købe en udenlandsk ejendom ud af deres holdingselskab. Der forelå ikke en offentlig ejendomsvurdering, men de lokale myndigheder havde tilkendegivet en værdi på 1,4 mio.kr. En lokal arkitekt havde vurderet ejendommen til 2,3 mio.kr., og en lokal ejendomsmægler havde vurderet ejendommen til 2,9 mio.kr.

Selskabet havde i perioden fra 2005 til 2012 haft samlede udgifter for 10,7 mio.kr. til anskaffelse og løbende ombygning af ejendommen. I regnskabet var ejendommen løbende nedskrevet til 2,3 mio.kr.

På grund af ombygningen havde ejendommen været ubeboelig i en årrække, og var fortsat ikke færdiggodkendt af de lokale myndigheder. Den økonomiske krise havde bredt sig i Europa, og selskabet ønskede ikke længere, at starte en udlejningsvirksomhed op i det pågældende land. Ejendomsmarkedet var gået helt i stå, og ejendommen kunne ikke sælges på det frie marked.

Selskabet ønskede derfor at sælge ejendommen til de to hovedaktionærer for 2,9 mio.kr. Landsskatteretten fandt, at den reelle handelsværdi var væsentlig højere og lagde vægt på, at kostprisen var væsentligt højere, forsikringssummen på ejendommen var på 7,7 mio.kr. og, at der kun var indhentet vurdering fra én ejendomsmægler og én arkitekt.

Landsskatteretten tager ikke stilling til hvilken pris ejendommen så kan overdrages til.

Sammenfattende kan det fastslås, at der ved overdragelse af en privat udenlandsk beboelsesejendom indenfor gaveafgiftskredsen<sup>15</sup>, kan støttes ret på 1982-cirkulæret. På grund af usikkerheden

---

<sup>15</sup> Jf. BAL § 22.

om hvilken værdi der danner grundlag for 15%-reglen, må det anbefales at udarbejde overdragelsen med et skatteforbehold jf. SFL § 28.

## Landbrugsejendomme

Landbrugsejendomme er kendetegnet ved, at de består af et stuehus hvor ejeren har sin bopæl, noget jord samt nogle driftsbygninger. Stuehuset er omfattet af "stuehus reglen" i EBL § 9 og avancen ved et salg er således skattefri.

Ved overdragelse af hele ejendommen vil en eventuel avance på den erhvervsmæssige del, inkl. genvundne afskrivninger derimod skulle beskattes.

En overdragelse i levende live kan dog ske med skattemæssig succession, hvis de objektive og de subjektive betingelser i KSL § 33 C er opfyldt.

Den objektive betingelse er, at der skal være tale om en overdragelse i levende live af en erhvervs virksomhed, en af flere erhvervs virksomheder eller en andel af en eller flere erhvervs virksomheder.

Den subjektive betingelse er, at overdragelsen skal ske til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn eller en samlever ifølge BAL § 22, stk. 1, litra d.

Successionen omfatter de aktiver i virksomheden, hvor fortjenesten ellers ville være blevet beskattet ved afståelsen af virksomheden. Overdrager og erhverver kan for hvert enkelt aktiv i virksomheden, i enighed, vælge om erhververen skal succedere eller ej.

Ifølge KSL § 33 C, stk. 1 kan køber/gavemodtager, ved overdragelser i levende live, succedere i den samlede ejendomsavance, hvis mere end halvdelen af ejendommen anvendes i overdragerens erhvervs virksomhed. Når den erhvervsmæssige andel udgør under halvdelen, kan der kun succederes i den erhvervsmæssigt anvendte andel. Der kan ikke succederes i tab jf. KSL § 33 C, stk. 3.

Ved "halvdelsmålingen" bruges den værdimæssige fordeling ved seneste ejendomsvurdering mellem erhverv og beboelse, jf. § 33 C, stk. 1. Udlejning af anden fast ejendom end fast ejendom, som benyttes til landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, jf. VURDL § 3, anses i denne forbindelse ikke for erhvervs virksomhed.

Det fremgår af KSL § 33 C, at der kan succederes i en erhvervs virksomhed, en af flere erhvervs virksomheder eller en andel af en eller flere erhvervs virksomheder. Det betyder at ud af f.eks. 3 landbrugsejendomme, som hver for sig udgør en erhvervs virksomhed, kan der succederes i den ene ejendom, selv om den ikke udgør en ideel andel af hele erhvervs virksomheden, som jo består af alle tre ejendomme. Der vil også kunne succederes i en ideel andel af hele erhvervs virksomheden, hvilket vil sige en andel af hver enkelt landbrugsejendom<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Se SKM2013.41.SR.



Beslutningen om at erhververen indtræder i overdragerens skattemæssige stilling skal meddeles senest i forbindelse med indgivelse af overdragerens selvangivelse jf. KSL § 33 C, stk. 7.

I SKM2014.751.SR ønskede man at sammenlægge og herefter overdrage to landbrugsejendomme og en grund, der bruges til fårebesætningen. Da den værdimæssige fordeling af den landbrugsmæssigt benyttede andel af den samlede virksomhed udgjorde 51,67% af den samlede ejendom, kunne sønnen succedere i hele ejendomsavancen.

Skatterådet bekræftede herefter at værdiansættelsen af den samlede ejendom kan fastsættes efter 15%-reglen i 1982-cirkulæret.

Spørger anmoder endvidere Skatterådet om, at tage stilling til om den opgjorte overdragelsespris efter 15%-reglen yderligere kan reduceres med kurs 80 af den beregnede latente skat.

Når der ved overdragelsen af en landbrugsejendom med succession indgår et gaveelement, så er der to metoder til at kompensere for en latent skat. Efter KSL § 33 C kan det ske ved nedslag i handelsværdien<sup>17</sup>, og efter KSL § 33 D kan det ske ved beregning af en passivpost. Passivposten udgør 30% af den beregnede lavest mulige skattepligtige gevinst jf. KSL § 33 D, stk. 3.

Med vedtagelsen af 2009-skatteformen – Forårspakke 2,0 – blev der fra og med 2010 indført en gradvis sænkning af beskattningen af positiv nettokapitalindkomst fra maksimalt 51,5% til 42% plus kirkeskat, jf. PSL § 19, stk. 2. Man har i den forbindelse ikke tilrettet værdien af passivposter på avancer, der beskattes som kapitalindkomst. Passivposten på avancer, der beskattes som kapitalindkomst, svarer således til ca. 70% af det nuværende skatteloft på 42% plus kirkeskat, mod tidligere kun ca. 57%.

Ifølge bestemmelsens ordlyd har skatteyder, når der indgår et gaveelement, retskrav på at få kompensation ved en passivpost efter KSL § 33 D. Passivposten anvendes ved beregningen af gaveafgiften, men kan ikke anvendes som en del af berigtigelsen. Såfremt et nedslag i handelsværdien efter KSL § 33 C er mere gunstig for skatteyderen, kan vedkommende i stedet vælge reduktion for en latent skat efter denne bestemmelse<sup>18</sup>.

Passivposten beregnes kun på grundlag af de gevinster der indtrædes i, dvs. ikke stuehuset da det jo er skattefrit. Det betyder, at køber og sælger skal fordele overdragelsessummen på bygningerne. Når denne opgørelse er foretaget, vil det være muligt at bestemme om bygningernes anskaffelsessum skal nedsættes med ikke genvundne afskrivninger.

Vedrørende kursfastsættelsen af beregnet latent skat kom Landsskatteretten i SKM2008.876.LSR frem til, at den skal kursfastsættes således, at den afspejler handelsværdien i fri handel og, at denne må antages at ligge under kurs 100.

---

<sup>17</sup> Jf. SKM2008.876.LSR og SKM2011.406.SKAT.

<sup>18</sup> Jf. SKM2012.477.LSR.

I SKM2014.751.SR udtaler Skatterådet, at lang ejertid på en fast ejendom som udgangspunkt medfører lavere kursværdi af den udskudte skat, da skatten først skal betales mange år efter overdragelsen, hvis overhovedet. Det forudsætter naturligvis, at renten er positiv. Kursen skal udregnes ved at tilbagediskontere med finansieringsrenten efter skat. Det er usikkert, hvilken finansieringsrente der skal bruges, men renten skal svare til den forventede løbetid på skatteudskydelsen. Er der f.eks. 30 år til ejendommen sælges, så kan man f.eks. anvende renten på en 30 årig obligation.

Det er SKAT's opfattelse, at udskudt skat skal kursværdiansættes aktiv for aktiv og, at en beregnet latent skat ved overdragelse af en landbrugsejendom skal fordeles på driftsbygninger, udlejede boliger, jord og eventuelt andre tilhørende aktiver. I den konkrete sag finder SKAT ikke, at en samlet kursværdi på 80 kan anvendes som udtryk for værdien af skatten på overdragelsestidspunktet, hvilket Skatterådet tiltræder. SKAT svarer ikke på, hvilken kurs de så mener er den rigtige.

Kursværdien af den udskudte skat skal således beregnes fra sag til sag ud fra de givne omstændigheder. Det kan dog fastslås at den skal ligge under kurs 100.

Beregning af nedslag for udskudt skat og passivpost er således:

Den oprindelig anskaffelsessum er 2.500.000 kr. og parterne aftaler et prisnedslag i overdragelsessummen med den udskudte skat på 1.250.000 kr., svarende til skatten (50%) af avancen på 2.500.000 kr. Den personligt ejede virksomhed overdrages som gave og parterne kursfastsætter den udskudte skat på 1.250.000 kr. til kurs 80, svarende til 1.000.000 kr.

	KSL § 33 C	KSL § 33 D
Handelsværdi	5.000.000 kr.	5.000.000 kr.
Gæld	-2.500.000 kr.	-2.500.000 kr.
Kursværdi udskudt skat	<u>-1.000.000 kr.</u>	
Passivpost (30%)		<u>-750.000 kr.</u>
Gave	1.500.000 kr.	1.750.000 kr.

I eksemplet har parterne krav på et nedslag på 1.000.000 kr. med udgangspunkt i KSL § 33 C. Kravet om nedslaget på 750.000 kr. efter KSL § 33 D er også opfyldt idet, at det kan rummes i det nedslag, der er beregnet efter KSL § 33 C.

Gaveanmeldelsen kan opgøres således:

Handelsværdi		5.000.000 kr.
Gæld:		
Kursværdi udskudt skat	1.000.000 kr.	
Overtagen gæld	<u>2.500.000 kr.</u>	<u>-3.500.000 kr.</u>
Gave		1.500.000 kr.

Hvis der ikke foreligger en gave, men at erhververen betaler overdrageren, kan virksomheden i eksemplet købes for 1.500.000 kr.

Hvis parterne havde fastsat kursen på den udskudte skat til kurs 50, svarende til 625.000 kr., så ville gaveelementet blive på 1.875.000 kr. I dette eksempel vil erhververen kunne købe virksomheden for 1.875.000 kr., og ikke 1.750.000 kr. da KSL § 33 D alene kan anvendes, når virksomheden overtages som hel eller delvis gave.

Sammenfattende kan det fastslås, at der ved overdragelse af en landbrugsejendom indenfor gaveafgiftskredsen<sup>19</sup> kan støttes ret på 1982-cirkulæret og, at der kan gives et nedslag i handelsværdien for den udskudte skat eller en passivpost, hvis betingelserne for skattemæssig succession er opfyldt.

Kursværdien af den udskudte skat er usikker, hvis der sker overdragelse med succession, og det må derfor altid anbefales at indarbejde et skatteforbehold jf. SFL § 28 om kursværdien af denne. Dette kan gøres ved, at aftalen betinges af, at SKAT accepterer værdiansættelsen. Samtidig skal det indarbejdes, at hvis SKAT ikke accepterer værdiansættelsen, så berigtiges forhøjelsen med et gældsbrief, således at det ikke medfører gaveafgift.

Den høje værdi af passivposten på ca. 70% af skatteloftet på 42% + kirkeskat taler dog for at vælge passivposten, og således undgå usikkerheden omkring kursværdien af den udskudte skat.

### Udlejningsejendomme

Udlejningsejendomme er ikke omfattet af parcelhusreglen i EBL § 8, da skattefriheden er betinget af ejerens benyttelse. En overdragelse af en udlejningsejendom vil således udløse beskatning af en eventuel avance og af eventuelle genvundne afskrivninger.

Det følger af KSL § 33 C, stk. 1 at udlejning af fast ejendom, med undtagelse af ejendomme der benyttes til landbrug, gartneri, planteskoler, frugtplantager og visse skovejendomme, ikke anses for at udgøre en erhvervsvirksomhed. Dermed kan modtageren hverken succedere i ejendomsavancen eller i de genvundne afskrivninger. Succession er dog mulig, hvis der er tale om nærings-ejendomsvirksomhed jf. SKM2014.70.SR, da ejendommene udgør en del af virksomhedens omsætningsformue, dvs. at de betragtes som varelager.

Udlejningsejendomme indgår som passiv kapitalanbringelse i beregningen af pengetanksreglen i ABL § 34, stk. 6. Dette gælder også en domicilejendom, hvis den ejes i privat regi, men ikke hvis den ejes af et koncerninternt selskab.

Ved overdragelse af udlejningsejendomme indenfor gaveafgiftskredsen<sup>20</sup> kan der støttes ret på 1982-cirkulæret. Dette følger af mange års administrativ praksis og retspraksis.

---

<sup>19</sup> Jf. BAL § 22.

<sup>20</sup> Jf. BAL § 22.

## Grunde

Grunde er ikke specifikt nævnt i 1982-cirkulæret. Her omtales kun begrebet fast ejendom som ikke bliver nærmere defineret. I Hæfte 36, som er forløberen til 1982-cirkulæret, er grunde dog omtalt som fast ejendom. Det fremgår også af Den juridiske vejledning<sup>21</sup>, at jord defineres som fast ejendom, såfremt at det er identificerbart, og kan ejes eller besiddes.

Det afgørende for om 15%-reglen finder anvendelse ved overdragelse af en ubebygget grund, er om grunden er selvstændigt vurderet på overdragelsestidspunktet. Dette følger af Tfs 1997, 185 LSR, hvor et ubebygget areal af en landbrugsejendom blev overdraget ved gave fra moder til søn.

Her fandt Landsskatteretten, at punkt 6 i 1982-cirkulæret kun gælder i tilfælde, hvor en ejendom er selvstændigt vurderet. Da dette ikke var tilfældet i den pågældende sag, skulle handelsværdien derfor ansættes uden regulering efter 15%-reglen.

Samme resultat nåede Landsskatteretten frem til i en afgørelse fra 29. september 2017<sup>22</sup>, hvor 8 ha jord skulle overdrages fra moder til søn. Da jorden ikke var selvstændigt vurderet, kunne punkt 6 i 1982-cirkulæret ikke anvendes. Jorden skulle derfor overdrages til handelsværdien, som var fastsat af SKAT Ejendom efter en besigtigelse af ejendommen.

## Deloverdragelse af ejendom

Ved en deloverdragelse af en ejendom forstås en afståelse, hvor et areal overdrages efter reglerne om arealoverførsel, eller hvor der overdrages en del af en fast ejendom betinget af en udstykning<sup>23</sup>.

Ved deloverdragelser af ejendomme gør det samme sig gældende som ved grunde. Det afgørende er, om der overdrages en del af en selvstændigt vurderet ejendom, der har undergået faktiske eller retlige ændringer, der endnu ikke har givet sig udslag i kontantejendomsværdien, eller en del af en fast ejendom, der ikke var selvstændigt vurderet.

Det sidste var tilfældet i SKATM-2004-02-07. Her ville faderen overdrage halvdelen af et jordareal samt halvdelen af bygningsparcellen til sønnen, men overdragelsen udgjorde ikke en ideel andel af ejendommen. Ligeledes ville sønnen overdrage halvdelen af et jordareal til faderen, og denne overdragelse udgjorde heller ikke en ideel andel af hele ejendommen.

Ligningsrådet uddelegerede kompetencen til den regionale Told og skatteregion, som fandt at 15%-reglen ikke kunne finde anvendelse, da punkt 6 i 1982-cirkulæret kun gælder for selvstændigt vurderede ejendomme. Der blev i øvrigt også henvist til Tfs 1997, 185 LSR. Overdragelsen skulle således ske til handelsværdien.

---

<sup>21</sup> Jf. DJV, D.A.5.9.2.2.1.

<sup>22</sup> Journalnr. 16-1397728.

<sup>23</sup> Jf. EBL § 3 A.

I SKM2005.94.LSR overdragede en moder 4/5 af en landbrugsejendom eksklusiv en, på denne beliggende, medarbejderbolig og et lille skovstykke, der var under udstykning, til sin datter. Ejendommen blev overdraget til 4/5 af den seneste offentlige ejendomsvurdering minus 15%.

SKAT lagde ved gaveafgiftsberegningen en højere ejendomsværdi til grund, idet man hævdede, at 1982-cirkulæret ikke kunne finde anvendelse, eftersom der på overdragelsestidspunktet ikke forelå en offentlig vurdering af den overdragne ejendom efter frastykningen.

Landsskatteretten fastslog, at 1982-cirkulærets punkt 8 sammenholdt med punkt 6 naturligt skal forstås således, at den sidst kendte vurdering for en ejendom skal korrigeres for faktiske og retlige ændringer, der er indtruffet i tidsrummet mellem denne vurdering og overdragelsestidspunktet. Parternes værdiansættelse skal derfor lægges til grund ved beregningen af gaveafgiften, da den ligger indenfor 15%-reglen.

Det afgørende er her, at det var hovedejendommen, og ikke det udstykkede areal der blev overdraget.

### Fast ejendom – udenfor gaveafgiftskredsen

Værdiansættelsen ved overdragelser af fast ejendom mellem interesseforbundne parter, der ligger udenfor gaveafgiftskredsen, kan ikke ske efter 1982-cirkulæret.

Ved sådanne overdragelser, skal armslængdeprincippet jf. LL § 2, stk. 1 overholdes.

Af forarbejderne til ændringen i Ligningsloven<sup>24</sup> fremgår det af bemærkningerne, at de skattepligtige der er omfattet, er fysiske personer, selskaber, fonde, dødsboer, faste driftssteder m.v. Det fremgår endvidere, at ved handel mellem to interesseforbundne parter, der begge er skattepligtige i Danmark, vil de have pligt til ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, at fastsætte pris og vilkår for deres handel i overensstemmelse med, hvad der kunne have været opnået, hvis handlen var foregået mellem to uafhængige parter.

Sker overdragelsen ikke til handelsværdi, så er SKAT berettiget til at fastsætte værdien ved et skøn. Skønnet kan herefter kun tilsidesættes, såfremt skatteyderen kan godtgøre, at skønnet er udøvet på et forkert grundlag, eller har ført til et åbenbart urimeligt resultat<sup>25</sup>.

Ved vurderingen af om overdragelsesprisen er i overensstemmelse med armslængdeprincippet, kan der efter administrativ praksis<sup>26</sup>, som udgangspunkt lægges vægt på den offentlige vurdering. Det fremgik tidligere af TSS 2000-5, men cirkulæret er ophævet med virkning fra 2. januar 2008 og indskrevet i DJV.

<sup>24</sup> Jf. Lov nr. 432 af 26. juni 1998.

<sup>25</sup> Jf. SKM2001.519.HR og SKM2015.615.HR.

<sup>26</sup> Jf. DJV C.B.3.5.4.3.

SKAT er dog ikke bundet af denne, hvis den ikke giver et retvisende udtryk for ejendommens handelsværdi<sup>27</sup>. Det kan f.eks. være, hvis vurderingen er fejlbehæftet eller, hvis der er foretaget ombygning eller modernisering, som har forøget ejendommens handelsværdi.

Et andet eksempel er, hvis den offentlige vurdering er baseret på handelspriser for ejendomme, som ikke er sammenlignelige med den ejendom der overdrages. Dette var tilfældet i SKM2017.714.ØLR, hvor et selskab ønskede at overdrage et sommerhus til selskabets hovedanpartshaver. Landsretten udtalte, at den offentlige vurdering af sommerhuset ikke kun var baseret på handelspriser i det grundværdiområde, hvor sommerhuset var beliggende.

Sommerhuset lå i første række til vandet, men den offentlige vurdering inddrog også salgspriser for ejendomme i andre grundværdiområder. Landsretten fandt, at grundlaget for vurderingen dermed i sig selv gjorde det usikkert, om den offentlige ejendomsvurdering var et retvisende udtryk for handelsprisen.

I retspraksis lægges der stor vægt på sammenlignelige handler af fast ejendom. I SKM2017.714.ØLR blev det dokumenteret, at fire ejendomme i samme område viste salgs- og udbudspriser med betydeligt højere kvadratmeterpriser. Der var derfor ikke grundlag for at tilside-sætte SKAT's værdiansættelse af sommerhuset.

Ved udlejede lejligheder er der praksis for, at de ansættes til 50% af, hvad ejendomsværdien ville være, hvis ejerlejligheden var fri. Det fremgår af Vurderingsvejledningen<sup>28</sup>, og har også tidligere fremgået af DJV<sup>29</sup>. Ved lov nr. 654 af 8. juni 2017 er der vedtaget en ny ejendomsvurderingslov, som trådte i kraft den 1. januar 2018, og beskrivelsen af denne i DJV er stadig under udarbejdelse.

En undtagelse til ovenstående er tilfælde, hvor lejekontrakten er tidsbegrænset. Af vurderingsvejledningen fremgår det, at disse lejligheder skal vurderes som frie, men at der kan indrømmes et skønsmæssigt nedslag på op til 20% under hensyn til opsigelsesfristen.

Ovenstående nedslag i ejendomsværdien gælder dog kun, hvis ejendommen er udlejet til en uafhængig tredjemand, og ikke hvis udlejningen sker til nærtstående. Dette følger af to domme fra Højesteret.

Den første er SKM2005.137.HR, hvor et selskab solgte en lejlighed til hovedanpartshaverens søn, som indtil overdragelsen havde været lejer af lejligheden. Højesteret fastslog, at der ved vurderingen af ejendommens handelsværdi ikke skulle tages hensyn til lejemålet mellem sønnen og selskabet. Det blev ligeledes fastslået, at selskabet ikke kunne fratække handelsomkostninger, idet der ikke var handlet via en ejendomsmægler, og omkostninger derfor ikke var afholdt.

Samme resultat kom Højesteret frem til i SKM2013.841.HR. Her havde et selskab solgt en ejerlejlighed til hovedanpartshaveren. Lejligheden var udlejet til hovedanpartshaverens søn, hvilket den

---

<sup>27</sup> Jf. SKM2013.841.HR.

<sup>28</sup> Jf. afsnit B-3.1.1.3.

<sup>29</sup> DJV H.A.2.2.1.1.

også skulle være efter overdragelsen. Overdragelsen skete til offentlige ejendomsvurdering som udlejet.

Højesteret udtaler, at udlejningen til sønnen ikke kan anses for at udgøre en sådan byrde for faderen, at dette har betydning for fastlæggelsen af lejlighedens handelsværdi. Selskabet skulle derfor avancebeskattes, og faderen skulle beskattes som maskeret udlodning efter LL § 16 A.

Det kan derfor fastslås, at der ved værdiansættelsen skal ses bort fra lejeaftaler med nærtstående. Disse ejendomme skal værdiansættes som frie.

Der findes en undtagelse til princippet om, at overdragelsen skal ske til den handelsværdi, som en uafhængig tredjemand vil betale. Såfremt et selskab ejer en ejendom som istandsættes, og efterfølgende sælges til en nærtstående, så skal ejendommen overdrages til kostpris og ikke handelsværdien.

I SKM2007.153.HR ville et selskab overdrage en ejendom til hovedaktionærens hustru for 1.550.000 kr., hvilket svarede til markedsprisen. Ejendommens opførelsesomkostninger var godt 3 mio.kr.

Højesteret udtalte, at i tilfælde hvor et selskab opfører et hus til privat brug for en hovedaktionær under afholdelse af udgifter, som ikke modsvares af en tilsvarende forøgelse af ejendommens markedsværdi, og hvor selskabet i sammenhæng hermed sælger ejendommen til hovedaktionæren for markedsprisen, foreligger der maskeret udlodning jf. LL 16 A.

Det vil sige, at der foreligger maskeret udlodning, hvis selskabet betaler for noget, som er i hovedaktionærens private interesse. Det kan f.eks. være at betale for guldvandhaner, som ikke forøger ejendommens værdi tilsvarende.

### Virksomhedsomdannelse af ejendomme i levende live

Under henvisning til ovenstående afsnit om udlejningsejendomme så er det ikke muligt, at succedere i ejendomsavancen eller i de genvundne afskrivninger, med mindre der er tale om ejendomme, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskoler, frugtplantager og visse skovejendomme eller, hvis virksomheden driver næringsvirksomhed med handel af ejendomme.

Det kan derfor overvejes at lave en skattefri virksomhedsomdannelse. En skattefri virksomhedsomdannelse kan ske til et ApS eller et A/S jf. VOL § 1, stk. 1. Hovedreglen er, at alle aktiver og passiver i virksomheden skal overdrages til selskabet jf. VOL § 2, stk. 1, nr. 2. Ved en ejendom der benyttes delvist erhvervmæssigt, kan man enten vælge, at holde den helt udenfor, eller den kan overdrages inkl. den private del<sup>30</sup>. Det er ikke muligt kun at omdanne den erhvervmæssige del af ejendommen.

---

<sup>30</sup> Jf. SKM2001.638.LR.

Konsekvensen af ikke at overdrage alle aktiverne i virksomheden er, at omdannelsen bliver skattepligtig.

Omdannelsesdatoen skal være 1. januar med mindre, at virksomheden har haft forskudt regnskabsår jf. VOL § 3, stk. 1 og omdannelsen skal finde sted senest 6 måneder efter den dag der følger efter statusdagen for sidste årsregnskab jf. VOL § 2, stk. 1, nr. 6. Det er en betingelse for den skattefri virksomhedsomdannelse, at kapitalandelens anskaffelsessum og indskudskontoen ikke må være negativ jf. VOL § 2, stk. 1, nr. 5. En eventuel negativ indskudskonto skal være udlignet inden omdannelsen. Har ejeren anvendt virksomhedsskatteordningen i året forud for omdannelsen, kan den skattefri virksomhedsomdannelse dog ske på trods af en negativ anskaffelsessum jf. VOL § 2, stk. 1, nr. 5.

Retsvirkningen af den skattefri virksomhedsomdannelse er, at omdanneren ikke beskattes og, at selskabet succederer i omdannerens skattemæssige stilling i henhold til anskaffelsessum, anskaffelsestidspunkt og afskrivninger jf. VOL § 6, stk. 1. Successionen gælder også selskabets udgifter til en ejendom i relation til sondringen mellem vedligeholdelse og forbedringer<sup>31</sup>.

Ved overdragelse af en blandet benyttet ejendom så succederer selskabet alene i den erhvervs-mæssige del, mens den private del anses for afstået til selskabet til handelsværdien på omdannelses-tidspunktet.

For overdrageren bevirker selskabets succession, at kapitalandelens anskaffelsessum nedsættes til den skattemæssigt nedskrevne værdi. Det vil sige, at den udskudte beskatning på udlejnings-ejendommen flyttes over på kapitalandelene ved at nedsætte anskaffelsessummen på disse.

Det gør, at værdiansættelsen af ejendommen ikke giver anledning til problemer, idet kapitalandelens anskaffelsessum bliver den samme uanset værdiansættelsen.

Eksempel:

Ejendommens handelsværdi		5,0 mio.kr.		6,0 mio.kr.
Ejendommens anskaffelsessum	3,5 mio.kr.		3,5 mio.kr.	
Foretagne afskrivninger	<u>-1,0 mio.kr.</u>		<u>-1,0 mio.kr.</u>	
Nedskreven værdi	2,5 mio.kr.	<u>-2,5 mio.kr.</u>	2,5 mio.kr.	<u>-2,5 mio.kr.</u>
Til beskatning		2,5 mio.kr.		3,5 mio.kr.
Genvundne afskrivninger		1,0 mio.kr.		1,0 mio.kr.
Ejendomsavance		1,5 mio.kr.		2,5 mio.kr.
Ejendommens handelsværdi		5,0 mio.kr.		6,0 mio.kr.
Genvundne afskrivninger		-1,0 mio.kr.		-1,0 mio.kr.
Ejendomsavance		<u>-1,5 mio.kr.</u>		<u>-2,5 mio.kr.</u>
Kapitalandelens anskaffelsessum		2,5 mio.kr.		2,5 mio.kr.

<sup>31</sup> Jf. SKM2005.40.LSR.



Hvis overdrageren har benyttet virksomhedsskatteordningen, kan man vælge helt eller delvist at nedsætte kapitalandelens skattemæssige anskaffelsessum med konto for opsparet overskud jf. VSL § 16, stk. 1 og VOL § 4. Driver man flere virksomheder, og kun omdanner den ene, så kan man tilsvarende nedsætte kapitalandelens skattemæssige anskaffelsessum med den forholdsmæssige andel af konto for opsparet overskud, jf. VSL § 16 A, stk. 3 og SKM2009.82.LSR.

Nedsættes kapitalandelens anskaffelsessum ikke, medregnes indestående på konto for opsparet overskud med tillæg af den hertil svarende virksomhedsskat til den personlige indkomst, jf. VSL § 10, stk. 3

Om det kan anbefales at nedsætte kapitalandelens anskaffelsessum med indestående på konto for opsparet overskud, afhænger af hvilken acontoskat man har betalt af det opsparede overskud, idet den varierer fra 50% i 1987 til 22% fra 2016. Samt hvor længe der går før selskabet likvideres.

Regneeksempel:

Overskud	1.000.000 kr.	1.000.000 kr.
Betalt aconto skat 50% af overskud	<u>-500.000 kr.</u>	
Betalt aconto skat 22% af overskud		<u>-220.000 kr.</u>
Opsparet overskud	500.000 kr.	780.000 kr.
Skattemæssig anskaffelsessum på andele	1.000.000 kr.	1.000.000 kr.
Nedsættelse af anskaffelsessum	<u>-500.000 kr.</u>	<u>-780.000 kr.</u>
Kapitalandelens anskaffelsessum	500.000 kr.	220.000 kr.
Likvidering af selskabet, 42%	210.000 kr.	327.600 kr.
Provenue	290.000 kr.	452.400 kr.

Jf. SKM2009.82.LSR og SKM2009.197.SKAT kan man frit vælge i hvilken rækkefølge, konto for opsparet overskud skal anvendes til nedsættelse af kapitalandelens anskaffelsessum.

Ved salg af ejendommen fra virksomhedsskatteordningen beskattes avancen som kapitalindkomst, dvs. 42% plus eventuel kirkeskat. Man skal dog være opmærksom på, at det opsparede overskud også bliver beskattet, hvis virksomhedsordningen ikke kan videreføres efter salget. Det betyder, at hvis man har betalt en acontoskat på 50%, så skal skatten udskydes i mange år før, at det giver mening.

Udlejningsejendomme vil efter virksomhedsomdannelsen til et A/S eller et ApS stadig indgå som passiv kapitalanbringelse i forhold til pengetanksreglen.

Er der tale om en domicilejendom, kan det omdannede selskab med fordel indgå i en omstrukturering. Det kan f.eks. ske ved at lave en skattefri aktieombytning til et eksisterende holdingselskab. Ejendommen er herefter ændret fra en personligt ejet domicilejendom til en koncernintern domicilejendom, og dermed bliver den ikke længere betragtet som passiv kapitalanbringelse jf. ABL § 34, stk. 6.

## Noterede kapitalandele

Noterede kapitalandele er kapitalandele der handles på et reguleret marked. Et reguleret marked er et multilateralt system der drives af en markedsoperatør, som sætter forskellige tredjeparters købs- og salgsinteresser i forbindelse med hinanden.

Den noterede kurs der handles til på det regulerede marked er således værdien i handel og vandel (markedsværdien).

Ved overdragelse af noterede kapitalandele skal de værdiansættes til kursværdien svarende til den noterede kurs, på det regulerede marked, på det for skatte- og afgiftsberegningen afgørende tidspunkt<sup>32</sup>.

## Unoterede kapitalandele – indenfor gaveafgiftskredsen

Med virkning fra den 5. februar 2015 er punkt 17 og 18 i 1982-cirkulæret ophævet<sup>33</sup>. Det betyder, at formueskattekursen fra og med denne dato ikke længere kan anvendes til værdiansættelsen ved overdragelse af unoterede kapitalandele.

Værdiansættelsen ved overdragelse af en virksomhed skal således ske til kapitalandelens handelsværdi jf. BAL § 27, stk. 1. Dette vanskeliggøres af, at kapitalandele i familiedrevne virksomheder typisk aldrig har været handlet og, at parterne ikke har modsatrettede interesser.

Når der ikke foreligger en objektivt konstaterbar handelsværdi, må handelsværdien derfor fastsættes ved et skøn. Ved udarbejdelse af skønnet kan der tages udgangspunkt i hjælpereglerne i aktie- og goodwillcirkulærerne TSS 2000-9 og 2000-10.

Det fremgår af de indledende bemærkninger til begge cirkulærer, at de finder anvendelse på overdragelser mellem interesseforbundne parter, hvor overdragelsen ikke er omfattet af 1982-cirkulæret.

Cirkulærerne udtrykker Skatteministeriets vejledende retningslinjer for opgørelsen af selskabets handelsværdi og goodwill. Det resultat der fremkommer ved brugen af hjælpereglerne kan dog fraviges, både for så vidt angår enkeltposter og i sin helhed, hvis det anses for relevant og væsentligt for at finde handelsværdien.

I disse situationer skal skønnet over værdiansættelsen i stedet ske på grundlag af almindeligt anerkendte og anvendte værdiansættelsesmetoder. De er beskrevet i SKAT's Transfer Pricing cir-

---

<sup>32</sup> Jf. 1982-cirkulæret og TSS-cirkulære 2000-9.

<sup>33</sup> Jf. SKM2015.96.SKAT.

kulære fra august 2009<sup>34</sup>. De mest almindeligt anvendte er DCF-modellen, Enterprise Value<sup>35</sup> samt konstaterede salgspriser for sammenlignelige selskaber indenfor samme branche<sup>36</sup>.

TSS 2000-9 og 2000-10 cirkulærernes beregningsmodel tager udgangspunkt i virksomhedens historiske resultater. Det betyder, at cirkulærerne giver den mest retvisende værdiansættelse ved virksomheder med en stabil indtjening og vækst. Ved denne type virksomheder vil SKAT derfor som udgangspunkt acceptere en værdiansættelse opgjort på baggrund af cirkulærerne.

Med vedtagelsen af lov nr. 683 af 9. juni 2017 om nedsættelsen af bo- og gaveafgiften fremgår det af bemærkningerne, at SKAT pr. 1. juli 2017 skal godtgøre, at en beregning efter TSS-cirkulærerne 2000-9 og 2000-10 ikke giver et retvisende udtryk for handelsværdien. Det fremgår videre at dette sker for at sikre en gennemsigtighed og forudberegnelighed for virksomhederne i forbindelse med et generationsskifte.

For så vidt angår kapitalandele i unoterede aktieklasser i børsnoterede selskaber, værdiansættes disse til samme værdi som kursen på de noterede aktier, medmindre de rettigheder der knytter sig til den unoterede aktieklasser, på afgørende punkter, adskiller sig fra de rettigheder, der er gældende for aktierne i den børsnoterede aktieklasser<sup>37</sup>.

#### TSS-cirkulære 2000-9

Cirkulæret blev til på baggrund af en betænkning udarbejdet af en arbejdsgruppe, som Told- og Skattestyrelsen nedsatte i maj 1997. Formålet med arbejdsgruppen var at komme med forslag til en vejledende hjælperegulering til beregning af handelsværdien af unoterede kapitalandele, der handles mellem interesseforbundne parter, herunder i gave- og arvesituationer<sup>38</sup>. Det fremgår endvidere af betænkningen, at formålet med hjælpereguleringen er at sikre en ensartet værdiansættelse af unoterede kapitalandele i alle skatte- og afgiftsmæssige sammenhænge.

Cirkulæret kaldes også aktiecirkulæret og efter cirkulæret fastsættes værdien af unoterede kapitalandele til deres handelsværdi. Kendes handelsværdien ikke, f.eks. fordi kapitalandelene ikke har været omsat, så kan værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i følgende vejledende hjælperegulering.

Værdiansættelsen foretages på grundlag af selskabets indre værdi ifølge det seneste årsregnskab. Herefter korrigeres værdien for følgende regnskabsmæssige poster:

- Ved fast ejendom erstattes den regnskabsmæssige post med den seneste offentlige ejendomsvurdering. Eventuelle ombygningsudgifter tillægges hvis de ikke er indeholdt i ejendomsvurderingen.

<sup>34</sup> Transfer Pricing; kontrollerede transaktioner; værdiansættelse; E nr. 238.

<sup>35</sup> Multipel værdiansættelse.

<sup>36</sup> Begge modeller blev anvendt i SKM2018.41.HR.

<sup>37</sup> Jf. Tfs 1995,120 (LR).

<sup>38</sup> Jf. betænkning nr. 1374, august 1999, Generationsskifte i erhvervslivet side 244-252.

- Beholdninger af unoterede kapitalandele i associerede selskaber og tilknyttede virksomheder medtages til værdien opgjort efter hjælpereglen, når handelsværdien er ukendt.
- For fastsættelse af goodwill henvises til TSS-cirkulære 2000-10.
- Udskudt skat medtages og reguleres under hensyn til ovennævnte korrektioner. Negativ udskudt skat kan medtages, dog kun til en værdi under pari.
- Eventuel bogført værdi af egne aktier medtages ikke i beregningen af den indre værdi. Ved beregningen af kursen reduceres den nominelle aktiekapital med den andel, som de egne aktier repræsenterer.

Den således opgjorte værdi tillægges værdien af goodwill i henhold til TSS-cirkulære 2000-10.

### TSS-cirkulære 2000-10

TSS-cirkulære 2000-10 kaldes også for goodwillcirkulæret, og anvendes til værdiansættelse af goodwill ved overdragelse mellem interesseforbundne parter. Cirkulæret finder anvendelse for juridiske personer bortset fra dødsboer.

Beregningsmodellen i goodwillcirkulæret er udtryk for en standardiseret beregning af goodwill. Ved anvendelse af beregningsmodellen er det derfor afgørende, at tage stilling til om beregningsmodellen giver en realistisk værdiansættelse af goodwill. Når der i den konkrete situation foreligger særlige omstændigheder, f.eks. et nyudviklet produkt, så skal der tages højde for dette jf. cirkulærets punkt 2.

En nedsættelse eller en forhøjelse af den goodwillværdi der er fremkommet ved brug af beregningsmodellen, skal kunne begrundes af faktiske omstændigheder der knytter sig til virksomheden, og ikke baseres på et skøn<sup>39</sup>.

Ifølge punkt 1 i cirkulæret så foreligger der i visse brancher en kutyme for værdiansættelse af goodwill ved overdragelse mellem uafhængige parter. Det gælder f.eks. for læge-, tandlæge- og revisionsvirksomheder. Hvis en kutyme bruges til værdiansættelse af goodwill, så skal parterne indsende dokumentation til SKAT for, at der findes en sådan branchekutyme.

Den vejledende beregningsregel tager udgangspunkt i de seneste tre regnskabsår, før overdragelsen, opgjort efter reglerne i årsregnskabsloven. Hvis virksomheden ikke udarbejder et årsregnskab efter årsregnskabsloven, tages der udgangspunkt i den skattepligtige indkomst for de seneste tre indkomstår.

Værdien af goodwill skal beregnes på grundlag af den indtjening, der kommer fra virksomhedens primære forretningsområde<sup>40</sup>, og derfor skal det regnskabsmæssige resultat før skat for de sidste tre år korrigeres for følgende poster:

<sup>39</sup> Jf. SKM2011.797.ØLR.

<sup>40</sup> Jf. SKM2003.168.LR samt SKM2003.474.LR.

- - ikke udgiftsført løn eller vederlag til evt. medarbejdende ægtefælle
- - finansielle indtægter
- + finansielle udgifter
- +/- ekstraordinære poster i henhold til årsregnskabsloven
- + Afskrivning på tilkøbt goodwill

Det korrigerede resultat for tredjesidste år ganges med 1, det korrigerede resultat for andetsidste regnskabsår ganges med 2 og det korrigerede resultat for det seneste regnskabsår ganges med 3. Herefter divideres resultatet med 6, hvorefter den vægtede gennemsnitsindtjening fremkommer.

Så skal det vægtede resultat korrigeres for udviklingstendensen i de seneste tre år. Udviklingstendensen findes ved at tage den samlede udvikling i resultatet før skat fra det tredjesidste år til det seneste år, og herefter dividere det med 2. Såfremt resultatet er positivt tillægges det, og såfremt det er negativt, så fratrækkes det værdien af det vægtede gennemsnit.

Ved overdragelse af en personligt ejet virksomhed så skal der fratrækkes driftsherreløn. Den ansættes til halvdelen af det beregnede beløb, dog mindst 250.000 kr. og maksimalt 1 mio.kr.

Herefter skal der fratrækkes en forrentning af virksomhedens aktiver bortset fra driftsfremmende aktiver som f.eks. obligationer og pantebreve samt bogført værdi af tilkøbt goodwill. Forrentningsprocenten fastsættes til den gældende kapitalafkastssats<sup>41</sup> + 3%.

Slutteligt skal den beregnede værdi kapitaliseres med kapitalafkastssatsen + 8%. Goodwill har en varierende levetid og kapitaliseringsfaktoren skal ansættes i forhold hertil. Her spiller type og kompleksitet af virksomhedens produkter ind. Unikke produkter vil således medføre at goodwill har en længere løbetid.

Den endelige kapitaliseringsfaktor beregnes ud fra følgende formel:

$$\sum_{t=1}^n \frac{(1 - \frac{t-1}{n}) + (\frac{n-t}{n})}{2} * (1+r)^{-t}$$

n = levetid  
 t = tidspunkt (år)  
 r = renten

Beregningsmodellen tager udgangspunkt i de seneste 3 regnskabsår. Såfremt at virksomheden ikke har eksisteret i 3 år, kan beregningen anvendes med de fornødne tilpasninger.

### Unoterede kapitalandele – udenfor gaveafgiftskredsen

Ved overdragelse af unoterede kapitalandele til næste generation vil der ofte være tale om, at kapitalandelene i et driftsselskab ejes via et holdingselskab. Overdragelsen sker således fra et af faderen ejet selskab til et af sønnen ejet selskab. Overdragelsen sker derfor udenfor gaveafgifts-

<sup>41</sup> Jf. VSL § 9.

kredsen, og det betegnes som en kontrolleret transaktion, hvis der er bestemmende indflydelse jf. LL § 2.

Ved en overdragelse mellem interesseforbundne parter udenfor gaveafgiftskredsen skal kapitalandelene værdiansættes under hensyn til armslængdeprincippet i LL § 2, stk. 1. Det vil sige til værdien i handel og vandel.

I vejledningen til SKAT's Transfer Pricing cirkulære fremgår det at den er et supplement til TSS-cirkulære 2000-10 og at cirkulæret indeholder alternative værdiansættelsesmetoder såfremt principperne i 2000 cirkulæret ikke medfører en reel handelsværdi.

Det betyder, at man skal forholde sig til, om den mest retvisende værdiansættelse fremkommer ved at anvende hjælpereglerne i TSS-cirkulærene 2000-9 og 2000-10, eller man i stedet skal anvende en af de værdiansættelsesmetoder, der er beskrevet i SKAT's Transfer Pricing cirkulære, f.eks. DCF.

En overdragelse direkte mellem f.eks. far og søn falder udenfor Transfer Pricing cirkulæret.

LL § 2 giver SKAT mulighed for at korrigere de priser og vilkår, der er aftalt ved en overdragelse mellem interesseforbundne parter hvis armslængdeprincippet ikke er overholdt. Hvis SKAT korrigerer vilkårene i en kontrolleret transaktion har parterne mulighed for at undgå en eventuel dobbeltbeskatning<sup>42</sup> ved at betale i henhold til den købesum som SKAT finder korrekt<sup>43</sup>.

## Overdragelse af kapitalandele i levende live med succession

En overdragelse af kapitalandele anses for en afståelse jf. ABL § 31, og en deraf følgende gevinst beskattes jf. ABL § 12. Aktieavancebeskatningsloven hjemler mulighed for, at fysiske personer i levende live kan overdrage kapitalandele med succession.

I ABL § 34, stk. 1, nr. 1 er der en udtømmende opregning af den successionsberettigede personkreds indenfor familien, som ikke er sammenfaldende med gaveafgiftskredsen. Der kan succederes til børn, børnebørn, søskende, søskendes børn, søskendes børnebørn, og en samlever der opfylder kravene i BAL § 22, stk. 1, litra d. En ægtefælle skal succedere efter KSL §§ 26 A og 26 B.

Der er endvidere følgende betingelser for successionen:

- At erhververen af kapitalandelene er skattepligtig til Danmark efter KSL § 1 eller i henhold til en DBO.
- At der ved overdragelsen konstateres en gevinst jf. ABL § 34, stk. 4 og KSL § 33 C, stk. 3.
- At den enkelte overdragelse udgør mindst 1% af selskabskapitalen i selskabet jf. ABL § 34, stk. 1, nr. 2. Ved en gave fra ægtefæller til børn anses ægtefællerne for selvstændige gavegivere jf. Tfs 2000, 368 (LSR).

<sup>42</sup> Faderen beskattes af maskeret udbytte og sønnen beskattes af begunstigelsen.

<sup>43</sup> Jf. LL § 2, stk. 5.

- At der ikke er tale om kapitalandele i et selskab, hvis virksomhed i overvejende grad består af passiv kapital anbringelse, også betegnet som pengetanksreglen.

Pengetanksreglen er defineret i ABL § 34, stk. 6. Et selskabs virksomhed anses for i overvejende grad at bestå i passiv kapitalanbringelse, hvis mindst 50% af selskabets indtægter, hvorved forstås den regnskabsmæssige nettoomsætning tillagt summen af øvrige regnskabsførte indtægter, opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår, stammer fra sådan aktivitet eller, hvis handelsværdien af selskabets udlejningsejendomme, kontanter, værdipapirer eller lignende, enten på overdragelsestidspunktet eller opgjort som gennemsnittet af de seneste 3 regnskabsår, udgør 50% af handelsværdien af selskabets aktiver.

Pengetanksreglen er med vedtagelsen af L183 den 02.06.2017 ændret med virkning fra den 1. juli 2017, således at passiv kapitalanbringelse defineres som udlejning af fast ejendom, besiddelse af kontanter, værdipapirer eller lignende. I bemærkningerne til lovforslaget præciseres det, at ubebyggede grunde og ejendomsprojekter medregnes som passiv kapitalanbringelse. Det gælder dog ikke, hvis der skal bygges et nyt domicil eller en produktionsbygning.

Pengetanksreglen er defineret således, at succession er udelukket, hvis blot en af grænserne er overskredet. Opgørelsen skal ske pr. år med en efterfølgende gennemsnitsbetragtning af de for hvert år beregnede procenter jf. SKM2006.627.SR. Hvis selskabet ikke har eksisteret i 3 år, så udarbejdes beregningen i de år selskabet har eksisteret<sup>44</sup>.

Det betyder at en omstrukturering, som f.eks. en skattefri spaltning, kan anvendes som en tilpasning i forhold til pengetanksreglen. En anden mulighed kan være at slanke selskabets balance ved at indfri gæld eller udlodde udbytte. En mulighed kan også være at købe driftsrelaterede aktiver, som evt. kan være lånefinansierede, da bestemmelsen kun måler på aktivmassen.

Ejendomme der udlejes koncerninternt medregnes ikke som passiv kapitalanbringelse.

Alle værdipapirer medregnes som passiv kapitalanbringelse, med mindre at selskabet ejer mindst 25% af selskabskapitalen i et datterselskab. Ved en ejerandel på mindst 25% ses der igennem beholdningen. Det kaldes transparensreglen, og det betyder, at kapitalandelene i datterselskabet udgår af beregningen mens andelen af aktiver og indtægter i datterselskabet, svarende til ejerforholdet, indgår i beregningen af pengetanksreglen jf. ABL § 34, stk. 6.

Retsvirkningen af successionen er, at en gevinst ved overdragelsen ikke beskattes hos overdrageren. Erhververen indtræder i overdragerens skattemæssige stilling og succederer i både overdragerens anskaffelsessum og anskaffelseshensigt jf. ABL § 34, stk. 2.

Som kompensation kan parterne vælge enten nedslag for den udskudte skat jf. KSL § 33 C eller som passiv post efter KSL § 33D. Der kan ikke gives dobbelt nedslag<sup>45</sup>.

---

<sup>44</sup> Jf. bilag 12 til L 36 (2000/01).

<sup>45</sup> Jf. SKM2011.406.SKAT.

Ved en overdragelse med succession, der helt eller delvist erlægges med en gave, kan der efter KSL § 33 D tages hensyn til dette, ved i afgiftsberegningen at beregne en passivpost. Passivposten skal beregnes på grundlag af den lavest mulige skattepligtige gevinst. Det betyder, at et evt. hovedaktionærnedslag skal fratrækkes gevinsten inden beregningen af passivposten jf. ABL § 47. Passivposten beregnes som 22% af den fortjeneste, der ville have været aktieindkomst jf. ABL § 33 D, stk. 3.

Der er ingen hjemmel til beregning af passivpost ved gaveoverdragelser mellem ægtefæller, da ægtefælleoverdragelser ikke udløser gaveafgift. Ægtefæller er ikke omfattet af BAL § 22, stk. 1, litra a-f eller KSL § 33 D. I civilretslig henseende skal der dog ved en bodeling i forbindelse med en skilsmisse indarbejdes en udskudt skat.

Nedslag for udskudt skat efter KSL § 33 C kan ikke fastsættes til kurs 100 jf. SKM2008.876.LSR. Ved fastsættelse af kursen for udskudt skat skal der tages højde for, hvor lang tid der forventes at gå før aktierne skal sælges og så tilbagediskontere med finansieringsrenten efter skat. Det betyder, at jo længere den forventede tidshorizont er på salget af de overdragne aktier, jo lavere er kursværdien af den udskudte skat. Det forudsætter dog at finansieringsrenten er positiv.

Det er usikkert, hvilken finansieringsrente der skal bruges, men renten skal svare til den forventede løbetid på skatteudskydelsen. Er der f.eks. 20 år til kapitalandelene sælges, så kan man anvende renten på en 20 årig realkreditobligation.

Beregning af nedslag for udskudt skat og passivpost er således:

Den oprindelig anskaffelsessum er 2.500.000 kr. og parterne aftaler et prisnedslag i overdragelsessummen med den udskudte skat af avancen på 2.500.000 kr. Virksomheden overdrages som gave og parterne kursfastsætter den udskudte skat til kurs 80.

	KSL § 33 C		KSL § 33 D
Handelsværdi	5.000.000 kr.		5.000.000 kr.
Gæld	<u>-2.500.000 kr.</u>	2.500.000 kr.	2.500.000 kr.
Passivpost (22%)			<u>-550.000 kr.</u>
27% af 52.900 kr.	14.283 kr.		
42% af (2.500.000-52.900)	<u>1.027.782 kr.</u>		
Udskudt skat i alt	1.042.065 kr.		
Kursværdi af udskudt skat, kurs 80		<u>-833.652 kr.</u>	
Gave		1.666.348 kr.	1.950.000 kr.

I eksemplet har parterne krav på et nedslag på 833.652 kr. med udgangspunkt i KSL § 33 C. Kravet om nedslaget på 550.000 kr. efter KSL § 33 D er også opfyldt da det kan rummes i det nedslag, der er beregnet efter KSL § 33 C.



Gaveanmeldelsen kan opgøres således:

Handelsværdi		5.000.000 kr.
Gæld:		
Kursværdi udskudt skat	833.652 kr.	
Overtagen gæld	<u>2.500.000 kr.</u>	<u>-3.333.652 kr.</u>
Gave		1.666.348 kr.

Hvis der ikke foreligger en gave, men at erhververen betaler overdrageren, kan virksomheden i eksemplet købes for 1.666.348 kr. kontant.

Hvis parterne havde fastsat kursen på den udskudte skat til kurs 40, svarende til 416.826 kr., så ville gaveelementet blive på 2.083.174 kr. I dette eksempel vil erhververen kunne købe virksomheden for 2.083.174 kr. og ikke 1.950.000 kr., da KSL § 33 D alene kan anvendes, når virksomheden overtages som hel eller delvis gave.

## Analyse af værdiansættelse ved overdragelse fra et dødsbo

Værdiansættelsen har både betydning for om boet er skattepligtigt eller fritaget for skat, og for beregningen af boafgifterne. Værdiansættelsen har derudover også betydning for arvingernes indbyrdes fordeling af afdødes formue.

For værdiansættelse i dødsboer gælder BAL § 12, hvilket følger af DBSL § 84.

Dødsboet skal værdiansætte aktiver og passiver, der indgår i boopgørelsen, til deres handelsværdi på den i boopgørelsen fastsatte opgørelsesdag også kaldet skæringsdagen. Når et aktiv er udloddet før opgørelsesdagen, så skal aktivet dog værdiansættes til værdien på udlodningstidspunktet.

Når et aktiv udloddes før skæringsdagen, skal dødsboet give SKAT besked på dette jf. DBSL § 5.

Værdiansættelsen er bindende for dødsboet, arvingerne, legatarerne, den længstlevende ægtefælle og selskaberne jf. BAL § 12, stk. 1.

Ifølge BAL § 12, stk. 2 er SKAT ikke bundet af værdiansættelsen, hvis den ikke er baseret på en sagkyndig vurdering og SKAT finder, at værdiansættelsen ikke svarer til handelsværdien. I sådanne tilfælde kan SKAT ændre værdiansættelsen eller anmode skifteretten om, at udmelde en sagkyndig vurdering efter DSL § 93.

Hvis SKAT ændrer dødsboets værdiansættelse uden at anmode skifteretten om at udmelde en sagkyndig vurdering, så kan dødsboet forlange sagkyndig vurdering inden fire uger efter at have modtaget besked fra SKAT om ændringen.

Skifteretten kan efter anmodning, fra enten SKAT eller dødsboet bestemme, at handelsværdien af dødsboets aktiver og passiver skal fastsættes ved en sagkyndig vurdering jf. DSL § 93. Det fremgår

af forarbejderne til DSL § 93, at en sagkyndig vurdering kun kan afvises, hvis den er åbenbart overflødig.

Når den sagkyndige vurdering er foretaget, så er den bindende for både dødsboet og SKAT, med mindre en af dem anmoder om en omvurdering efter DSL § 94.

Efter skifterettens vurdering kan der ske omvurdering, hvis enten der er begået en fejl ved vurderingens udførelse, vurderingen ikke er foretaget på betryggende vis eller, hvis aktivets eller passivets handelsværdi må antages at afvige væsentligt fra vurderingsresultatet.

En anmodning om omvurdering skal sendes til skifteretten inden fire uger fra modtagelsen af den sagkyndige vurdering.

Skifterettens afgørelser er judicielle og dødsboet kan derfor ikke klage over værdiansættelsen efter reglerne i Skatteforvaltningsloven.

I de følgende afsnit analyseres reglerne for værdiansættelse ved overdragelse af aktiver fra et dødsbo aktiv for aktiv.

### Fast ejendom – indenfor boafgiftskredsen

Ved vedtagelsen af boafgiftsloven<sup>46</sup> fremgår det af bemærkningerne, at boet selv skal foretage værdiansættelsen af et aktiv eller passiv. Det fremgår endvidere at principperne i 1982-cirkulæret og den praksis der er etableret på området, fortsat vil være gældende efter vedtagelsen af lovforslaget. 1982-cirkulæret lægges således til grund for værdiansættelse af fast ejendom ved overdragelser indenfor den nære familie fra et dødsbo.

Cirkulæret angiver i sin overskrift, at det finder anvendelse ved værdiansættelser af aktiver ved gaveafgiftsberegning. Uanset dette er det i praksis antaget, at der ikke er et krav om, at der skal indgå et gaveelement, for at cirkulærets værdiansættelsesregler kan anvendes. Det er således tilstrækkeligt, at der er tale om en overdragelse inden for gaveafgiftskredsen<sup>47</sup>.

Af cirkulærets punkt 4 fremgår det, at en ejendom der er solgt til arvinger, eller disses nære pårørende, eller udlægges ejendommen til en arving, så skal den værdiansættes til værdien i handel og vandel. SKAT skal påse, at værdien i boopgørelsen svarer til værdien i handel og vandel, og til brug herfor fastsættes følgende regler om, hvilke grænser SKAT skal acceptere for værdiansættelsen. Herefter kommer punkt 5 om omregningen til kontantværdi og punkt 6 med 15%-reglen.

Udgangspunktet er således, at 15%-reglen i punkt 6 også er gældende for overdragelser af ejendomme fra et dødsbo. I cirkulærets punkt 12 henvises der til KSL § 16, stk. 3 og 4<sup>48</sup> hvorefter myndighederne i tvivlstilfælde kan lade en ejendom vurdere af personer udmeldt af skifteretten.

<sup>46</sup> Lov nr. 426 af 14. juni 1995.

<sup>47</sup> Jf. f.eks. TfS 1994, 882 LSR.

<sup>48</sup> KSL § 16 er efterfølgende ophævet og videreført i DSL § 93.

I Tfs 1984, 418 (SKD) stillede et kommunalt skattevæsen en række spørgsmål om forståelsen af punkt 6 og 12 i 1982-cirkulæret.

Skattedepartementet udtaler, at der ved udfærdigelsen af 1982-cirkulæret bevidst er foretaget en indskrænkning i den adgang, som SKAT har til at anmode Skifteretten om en sagkyndig vurdering jf. KSL § 16, stk. 3 og 4<sup>49</sup>. For at gøre reglerne om værdiansættelse af faste ejendomme lettere at praktisere har man valgt at anvende den kontante ejendomsværdi.

De udtaler endvidere, at den kontante ejendomsværdi antages at være udtryk for handelsværdien og at det offentlige må være de nærmeste til at bære risikoen for, at den eventuelt er fastsat for lavt. Dette gælder også, selvom udlægsmotageren sælger ejendommen, kort tid efter udlægget, til en pris der væsentligt overstiger værdiansættelsen.

Det bemærkes at da udlægsmotageren skal anvende udlægsværdien som anskaffelsessum ved et senere salg, vil fortjenesten typisk blive beskattet ved salget.

Af Tfs 1984, 546 (SKD) fremgår det dog at hvis der i boopgørelsen er anvendt en anden værdi end kontantejendomsværdien, så er SKAT berettiget til at ændre værdiansættelsen.

Hvis der er flere arvinger, kan der opstå et ønske om at få ejendommen vurderet af en ejendoms-mægler med henblik på at fastlægge den aktuelle handelsværdi. Det fremgår af en redegørelse udarbejdet af retssikkerhedsudvalget i 1994, at anvendelsen af 15%-reglen, ved overdragelse fra et dødsbo, er betinget af, at der ikke er indhentet en sagkyndig vurdering af ejendommen inden overdragelsen. Hvis der foreligger en sagkyndig vurdering inden overdragelsen, så er parterne altså bundet af den indhentede vurdering. Man kan med andre ord herefter ikke gå tilbage til at anvende 15%-reglen.

Angående 1982-cirkulærets retskildeværdi og begrænsninger henvises til ovenstående afsnit om overdragelse af fast ejendom i levende live.

I de følgende afsnit analyseres reglerne og retspraksis for de enkelte ejendomstyper ved overdragelser indenfor gaveafgiftskredsen.

### Privat beboelse – ejendomme beliggende i Danmark

De senere års kraftige stigninger i ejendomsmarkedet i de større byer ses i mange tilfælde ikke at være afspejlet i de offentlige ejendomsvurderinger. Den reelle markedsværdi for mange ejendomme er derfor højere end den seneste offentlige ejendomsvurdering. Det må dog forventes, at forskellen mellem den reelle markedsværdi og den offentlige ejendomsvurdering indsnævres, når de nye offentlige ejendomsvurderinger foreligger i foråret 2019.

---

<sup>49</sup> Er ophævet og videreført i DSL § 93.

Indtil da vil anvendelse af 15%-reglen derfor i mange tilfælde, som udgangspunkt gøre det muligt at overdrage ejendomme til arvinger til en væsentligt lavere værdi end markedsprisen.

I modsætning til overdragelser i levende live er dette dog ikke muligt hvis arvingen sælger ejendommen til en højere pris inden skæringsdagen.

Det følger af dommen Tfs 1998, 766 (ØLR) hvor boet i boopgørelsen havde optaget en ejendom til 915.776 kr. svarende til prioritetsgælden. Den offentlige vurdering var 880.000 kr. Afdøde gik bort den 21. marts 1997, arvingen solgte den udlagte ejendom til 1.658.513 kr. ved skøde af den 4. november 1997 og boet indgav boopgørelsen den 3. december 1997.

Skifteretten henviser til at aktiverne skal værdiansættes til handelsværdien på skæringsdagen jf. BAL § 12. En faktisk konstateret videresalgpris indenfor kort tid efter skæringsdagen skal indgå i skønnet af ejendommens handelsværdi. Landsretten tiltræder skifterettens synspunkter og ejendommens udlægsværdi ansættes til 1.658.513 kr. dog med fradrag for handelsomkostningerne.

Man skal i det hele taget passe på med at sælge en ejendom kort tid efter at den er udlagt. Forudsætningen for at gevinsten er skattefri i henhold til parcelhusreglen i EBL § 8 er, at arvingen inden salget har taget bopæl i ejendommen. Ellers bliver resultatet at arvingen bliver skattepligtig, som kapitalindkomst, af en fortjeneste som ville have været skattefri i dødsboet<sup>50</sup>. Hvis arvingen ikke har tænkt sig at flytte ind i ejendommen, bør den således optages i boopgørelsen til markedsværdien, og ikke til 15% under den offentlige ejendomsvurdering.

Spørgsmålet om hvorvidt man kan fratække handelsomkostninger er der også taget stilling til i Tfs 2005, 751 (ØLR). I denne sag var der indgået en aftale mellem et dødsbo og en arving, således at boet solgte en ejendom til en værdi på 15% under den offentlige ejendomsvurdering. Derudover var det også aftalt, at boet afholdt alle omkostninger ved salget.

Da salgssummen således kom under 15% af den seneste offentlige ejendomsvurdering, fandt landsretten, at omkostningerne ikke kunne fratækkes i boopgørelsen.

Udgangspunktet er således at man ved overdragelse af en privat beboelsesejendom i et dødsbo kan støtte ret på 1982-cirkulæret.

### Privat beboelse – ejendomme beliggende i udlandet

Udgangspunktet er, at 15%-reglen i 1982-cirkulæret også er gældende ved overdragelse af ejendomme beliggende i udlandet jf. SKM2010.762.SKAT, med mindre at der foreligger særlige omstændigheder.

For en beskrivelse af udfordringen med hvordan parterne skal fastsætte ejendomsværdien, når der ikke findes offentlige danske vurderinger af udenlandske ejendomme, henvises der til afsnittet om overdragelser i levende live.

---

<sup>50</sup> Jf. SKM2002.650.LSR.

## SKM2016.279.HR

Spørgsmålet om rækkevidden af 15%-reglen i 1982-cirkulæret, ved arveudlæg af fast ejendom fra et dødsbo til en arving, blev behandlet i Højesteretsdommen SKM2016.279.HR. Der er tale om en principiel sag med stor praktisk betydning.

Sagen vedrørte et dødsbo, som havde udlagt to faste ejendomme, en erhvervsejendom og en beboelsesejendom, til den ene af to arvinger for -15% af ejendommenes seneste offentlige ejendomsvurdering. Den arving som havde fået de to ejendomme udlagt, havde forinden givet arveafkald for 2,1 mio.kr.

SKAT stillede spørgsmålstegn ved, om værdierne svarede til ejendommenes handelsværdier, og anmodede derfor om en sagkyndig vurdering, hvilket skifteretten imødekom. Boet kærede kendelsen til Højesteret, da der efter boets opfattelse, som følge af en fast administrativ praksis, består et retskrav på at få godkendt en værdiansættelse indenfor +/- 15% af den seneste offentlige ejendomsvurdering jf. 1982-cirkulæret.

Beboelsesejendommen blev udlagt til 2 mio.kr. og den seneste offentlige ejendomsvurdering var 2,25 mio.kr. Erhvervsejendommen blev udlagt til 5,75 mio.kr. og den seneste offentlige ejendomsvurdering var 5,05 mio.kr. Det var således ubestridt at ejendommene blev udlagt til en værdi der lå indenfor +/- 15% af den offentlige ejendomsvurdering.

SKAT var af den opfattelse, at boet var vidende om, at handelsværdien var højere, da ejendommene er belånt før skæringsdagen i boet. Beboelsesejendommen blev belånt i en kreditforening med hvad der svarer til en vurdering på mindst 2,4 mio.kr. og erhvervsejendommen blev belånt med hvad der svarer til en vurdering på mindst 6,03 mio.kr.

Ved en gennemgang af driftsregnskabet for erhvervsejendommen kom det frem at resultatet svarer til en forrentning på 15-17%, hvilket efter SKATs erfaring er markant højere end det forrentningskrav, der findes på markedet for udlejningsejendomme.

Under Højesterets behandling af sagen opfordrede boet SKAT til, at fremkomme med en række oplysninger om SKATs praksis vedrørende anvendelsen af 15%-reglen.

SKAT fremlagde et internt notat fra Skatteministeriet om værdiansættelse af fast ejendom i dødsboer. Heraf fremgår det, at SKAT ikke er i besiddelse af statistikker over antallet af sager, hvor SKAT har tilsidesat værdiansættelser inden for 15%-reglen, eller hvor SKAT har anmodet om en sagkyndig vurdering.

Det fremgår endvidere, at SKAT siden april 2010 dog har foretaget en sporadisk registrering af, om der er foretaget ændring af værdiansættelsen i forbindelse med afslutningen af en sag. Efter en gennemgang af disse registreringer har SKAT identificeret 16 sager, hvor SKAT har tilsidesat værdiansættelser, der lå inden for 15%-reglen.

I de 16 sager har SKAT i tre tilfælde foretaget en ændring af værdiansættelsen på grund af skævdeling. I de 13 øvrige sager er ændringen begrundet i indhentelse af sagkyndig vurdering, ejendommens salg, i boets udbud af ejendommen til salg, i gældsforhold og i ændringer på ejendommen.

Højesteret fastslår, at SKAT jf. BAL § 12, stk. 2 kan ændre boets værdiansættelse eller anmode skifteretten om at udmelde en sagkyndig til at foretage en vurdering jf. DSL § 93, hvis værdiansættelsen ikke er baseret på en sagkyndig vurdering, og myndighederne finder, at værdiansættelsen ikke svarer til handelsværdien.

Højesteret bemærker, at det fremgår af punkt 48 i 1982-cirkulæret, at anvisningerne i cirkulæret er vejledende. Da punkt 48 er placeret under cirkulærets afsnit om passiver, har det ellers været fremført i teorien, at punktet kun refererer til værdiansættelsen af passiver. Dette afvises altså af Højesteret, hvilket i øvrigt gentages i SKM2018.41.HR.

Endelig finder Højesteret det ikke godtgjort, at der foreligger en fast administrativ praksis for at et dødsbos værdiansættelse, som ikke afviger mere end 15% fra den offentlige vurdering, altid skal lægges til grund af SKAT.

Højesteret fastslår desuden at SKAT skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15%-reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Af de grunde som SKAT og skifteretten har anført, finder Højesteret at der i denne sag foreligger særlige omstændigheder og at SKATs anmodning om en sagkyndig vurdering derfor skal imødekommes.

### Særlige omstændigheder

Højesterets dom rejser spørgsmålet om hvad definitionen er på en særlig omstændighed?

Begrebet særlige omstændigheder optræder i 1982-cirkulærets punkt 6. Her nævnes, at hvis værdien omregnet til kontantværdi er mere end 15% over eller under kontantejendomsværdien, bør værdiansættelsen ændres således, at den holdes inden for denne ramme, medmindre boet eller parterne har oplyst særlige omstændigheder, som begrundes, at man ikke følger denne fremgangsmåde. Som eksempel herpå nævnes en stærkt faldende prisudvikling for fast ejendom siden den senest bekendtgjorte ansættelse af kontantejendomsværdien.

Det modsatte nævnes ikke i cirkulæret som en særlig omstændighed, altså en stærkt stigende prisudvikling for fast ejendom.

Begrebet særlige omstændigheder er ikke omtalt i forarbejderne til BAL § 12 eller DSL § 93.

I SKM2016.279.HR er de særlige omstændigheder, at der er givet arveafkald, hvilket ifølge SKAT tyder på forsøg på omgåelse, samt at der er lavet en belåningsvurdering, der viser en højere værdi, og endelig at forrentningsprocenten på erhvervsjendommen ligger markant over det forrentningskrav, der findes på markedet for udlejningsejendomme.

Det resulterer i, at den ene arving reelt anses for at have kompenseret den anden arving ved at give arveafkald, idet de i den indbyrdes arvedeling anvendte kreditforeningens vurderinger, mens de i forhold til SKAT anvendte værdiansættelserne efter 15%-reglen. Dette strider imod Skattepolitisk redegørelse fra juni 1994. Heraf fremgår det, at værdien ved boopgørelsen ikke må være mindre, end den værdi arvingerne anvender ved bodelingen.

Om det er summen af de tre særlige omstændigheder, der gør at 15%-reglen ikke kan anvendes, eller om alene en af de tre særlige omstændigheder havde givet samme resultat, står p.t. hen i det uvisse.

Det kan ikke udelukkes, at SKAT i en række sager fremover vil forsøge at få fastlagt den nærmere afgrænsning af begrebet særlige omstændigheder.

Min vurdering er, at det der kendetegner en særlig omstændighed, er situationer hvor parterne ved deres direkte handlinger viser, at de udmærket er klar over, at en ejendoms markedsværdi er en anden end den, der er lagt til grund for boafgiftsberegningen.

Det er vigtigt at huske, at afkald på arv skal ske inden udveksling af boslod og uden betingelser, da det ellers vil medføre både boafgift og gaveafgift.

Da det ikke er muligt at indhente et bindende svar på værdiansættelsen i et dødsbo<sup>51</sup>, er der al mulig grund til at udvise stor forsigtighed ved værdiansættelsen. Det betyder også, at dispositioner som meddelelse om arveafkald og aftaler om fordeling af givne aktiver mellem arvingerne bør overvejes nøje før arvinger disponerer.

## Landbrugsejendomme

Landbrugsejendomme består typisk af et stuehus hvor ejeren har sin bopæl, noget jord samt nogle driftsbygninger. Da stuehuset er omfattet af "stuehus reglen" i EBL § 9 og jf. DBSL § 20 kan dødsboet sælge det skattefrit, såfremt at afdøde kunne sælge det skattefrit, hvis der ikke er lavet matrikulære ændringer.

Ved overdragelse af hele ejendommen vil en eventuel avance på den erhvervsmæssige del, inkl. genvundne afskrivninger derimod skulle beskattes. Det gør naturligvis, at fordelingen af den samlede kontantomregnede salgssum er interessant. Jo større andel der kan ligges på stuehuset, jo mindre bliver den skattemæssige avance.

I BAL § 12, stk. 2 fremgår det, at hvis SKAT vil ændre værdiansættelsen uden en sagkyndig vurdering, så skal de give boet og skifteretten besked inde 3 måneder efter, at boopgørelsen er modtaget. Jf. SKM2008.773.LSR så gælder 3 måneders fristen kun i forhold til værdiansættelsen og ikke fordelingen af den samlede kontantomregnede salgssum.

Det må derfor anbefales at anmode om et bindende svar angående fordelingen.

---

<sup>51</sup> Jf. SKM2009.534.LSR.

Ifølge DBSL § 29, stk. 2 skal en gevinst ved udlodning af fast ejendom ikke medregnes ved opgørelsen af bobeskatningsindkomsten, hvis mere end halvdelen af ejendommen blev anvendt i afdødes eller længst levende ægtefælles erhvervsvirksomhed. Hvis den erhvervsmæssige andel udgør under halvdelen, kan der kun succederes i den erhvervsmæssige andel. Der kan ikke succederes i tab jf. DBSL § 36, stk. 1.

Ved "halvdelsmålingen" bruges den værdimæssige fordeling ved seneste ejendomsvurdering mellem erhverv og beboelse, jf. DBSL § 29, stk. 2. Udlejning af anden fast ejendom end fast ejendom, som benyttes til landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, jf. VURDL § 33, stk. 4 eller 7, anses i denne forbindelse ikke for erhvervsvirksomhed.

Det fremgår af DBSL § 29, stk. 1, at der kan succederes i en erhvervsvirksomhed, en af flere erhvervsvirksomheder eller en andel af en eller flere erhvervsvirksomheder.

Ifølge BAL § 13 A har den der får et aktiv udlagt krav på, at der ved arvefordelingen medtages en passivpost i tilknytning til aktivet af samme størrelse, som den der skal lægges til grund ved beregning af boafgift<sup>52</sup>. Passivposten udgør 30% af den beregnede lavest mulige skattepligtige fortjeneste jf. BAL § 13 A, stk. 3.

Kursfastsættelsen af passivposten skal beregnes fra sag til sag ud fra de givne omstændigheder, men det kan konkluderes, at den skal ligge under kurs 100, jf. afsnittet om overdragelse af landbrugsejendomme i levende live.

Beregningen af passivposten kan illustreres således:

Der overdrages en landbrugsejendom bestående af to bygninger og erhververen succederer i både ejendomsavancen og de genvundne afskrivninger.

	Bygning 1	Bygning 2	Samlet ejendom
Anskaffelsessum	1.500.000 kr.	1.125.000 kr.	2.625.000 kr.
Afskrivninger	<u>-500.000 kr.</u>	<u>-625.000 kr.</u>	
Nedskreven værdi	1.000.000 kr.	500.000 kr.	
Værdi i afgiftsopgørelsen	1.625.000 kr.	750.000 kr.	2.375.000kr.
Genvundne afskrivninger	500.000 kr.	250.000 kr.	
Nedsættelse med ikke genvundne afskrivninger	0 kr.	375.000 kr.	
Passivpost på genvundne afskrivninger:			
30% af 500.000	150.000 kr.		
30% af (625-250)		112.500 kr.	
Passivpost ejendomsavance 30% af (2.375-(2.625-375))			37.500 kr.

<sup>52</sup> Jf. Ufr 2010.1542 (HR).



Sammenfattende kan det fastslås, at der ved overdragelse af en landbrugsejendom indenfor gaveafgiftskredsen<sup>53</sup> kan støttes ret på 1982-cirkulæret, med mindre at der foreligger særlige omstændigheder. Kursværdien af den udskudte skat er usikker og det må derfor altid anbefales at tage et skatteforbehold om kursværdien af denne.

## Udlejningsejendomme

Udlejningsejendomme skal i forbindelse med overdragelsen fra et dødsbo værdiansættes efter 1982-cirkulæret med mindre, der foreligger særlige omstændigheder jf. SKM2016.279.HR. Der henvises til ovenstående gennemgang af SKM2016.279.HR og begrebet særlige omstændigheder.

## Grunde

Jeg har, i domspraksis, ikke kunne finde sager der omhandler overdragelse af grunde fra et dødsbo. Det må derfor antages, at det ikke er noget, der giver anledning til de store uenigheder. Det fremgår af DJV<sup>54</sup>, at jord defineres som fast ejendom, hvis det er identificerbart, og kan ejes eller besiddes.

Domspraksis vedrørende overdragelser af grunde i levende live refererer til BAL § 27 og 1982-cirkulæret. Idet Boafgiftsloven og 1982-cirkulæret gælder, både for beregning af gaveafgift og boafgift, kan det fastslås, at reglerne for værdiansættelse ved overdragelse fra et dødsbo, er de samme.

Det vil sige at grunde værdiansættes i henhold til 15%-reglen i 1982-cirkulæret, med mindre der foreligger særlige omstændigheder.

## Deloverdragelse af ejendom

Ved en deloverdragelse af en ejendom forstås en afståelse hvor et areal overdrages efter reglerne om arealoverførsel, eller hvor der overdrages en del af en fast ejendom betinget af en udstykning<sup>55</sup>. Ved udstykningen opstår der således mindst to nye ejendomme.

Betingelsen for et skattefrit salg jf. parcelhusreglen er, at afdøde skal have benyttet en ejendom, herunder et stuehus, til beboelse. Derfor kan det få fatale følger, hvis boet udstykker en ejendom.

Det vil derfor i de fleste tilfælde være fordelagtigt at sælge ejendommen på betingelse af en udstykning.

---

<sup>53</sup> Jf. BAL § 22.

<sup>54</sup> D.A.5.9.2.2.1.

<sup>55</sup> Jf. EBL § 3 A.

Ejendommen værdiansættes i henhold til 15%-reglen i 1982-cirkulæret, med mindre der foreligger særlige omstændigheder.

### Fast ejendom - udenfor boafgiftskredsen

Værdiansættelsen ved udlodning fra et dødsbo af fast ejendom mellem interesseforbundne parter der ligger udenfor boafgiftskredsen, kan ikke ske efter 1982-cirkulæret. Ved sådanne overdragelser skal armslængdeprincippet jf. LL § 2, stk. 1 overholdes.

Af forarbejderne til Ligningsloven<sup>56</sup> fremgår det af bemærkningerne, at de skattepligtige der er omfattet, er fysiske personer, selskaber, fonde, dødsboer, faste driftsteder m.v.

Ved udlodningen skal ejendommen værdiansættes i overensstemmelse med, hvad der kunne have været opnået ved en handel mellem to uafhængige parter.

Sker udlodningen ikke til handelsværdi, så er SKAT berettiget til at fastsætte værdien ved et skøn. Skønnet kan herefter kun tilsidesættes, såfremt skatteyderen kan godtgøre, at skønnet er udøvet på et forkert grundlag eller har ført til et åbenbart urimeligt resultat<sup>57</sup>.

### Virksomhedsomdannelse af ejendomme fra et dødsbo

Virksomhedsomdannelse af en personligt ejet virksomhed til et A/S eller ApS kan også ske, hvor virksomheden drives af et dødsbo jf. VOL § 2, stk. 1, nr. 1. Omdannelsen skal dog finde sted senest 6 måneder efter dødsfaldet jf. VOL § 2, stk. 1, nr. 6 og SKM2010.443.LSR.

Angående betingelser og retsvirkninger af virksomhedsomdannelsen henvises der til ovenstående afsnit om virksomhedsomdannelse af ejendomme i levende live.

Ved omdannelsen erhverver dødsboet kapitalandelene svarende til den skattemæssige værdi af virksomhedens aktiver og passiver på omdannelsestidspunktet.

Hvis afdøde anvendte virksomhedsskatteordningen, kan afdødes opsparede overskud ikke trækkes fra i kapitalandelens anskaffelsessum<sup>58</sup>. Der skal foretages endelig beskatning i boet. Konsekvensen af afgørelsen er, at dødsboskatteloven betragtes som skærpende, da den dermed begrænser muligheden for at videreføre virksomheder uden afståelsesbeskatning, hvilket i den konkrete sag havde været muligt at gøre i levende live. Det kan undre, at Skatterådet når frem til dette resultat, da dødsboer jf. VOL § 2, stk., nr. 1 kan anvende reglerne i lov om skattefri virksomhedsomdannelse. Der kan således argumenteres for, at aktiverne i virksomheden bør behandles efter denne lov og ikke efter reglerne i dødsboskatteloven. Det følger endvidere af DBSL § 21 at bobeskatningssindkomsten opgøres efter skattelovgivningens regler for personer, med mindre andet følger af

<sup>56</sup> Jf. Lov nr. 432 af 26. juni 1998.

<sup>57</sup> Jf. SKM2001.519.HR og SKM2015.615.HR.

<sup>58</sup> Jf. SKM2012.256.SR og DBSL §§ 22 og 24.

undtagelserne i § 22. Af undtagelserne i DBSL § 22 fremgår der ikke noget om, at opsparet overskud ikke kan nedbringe kapitalandelenes anskaffelsessum.

Det er vigtigt, at overveje om virksomhedsomdannelsen skal være skattepligtig eller skattefri. Hvis dødsboet er skattefrit jf. DBSL § 6<sup>59</sup>, bør der vælges en skattepligtig virksomhedsomdannelse således, at avancen på ejendommen indgår i det skattefrie dødsbo. Er der ikke tale om et skattefrit dødsbo, bør virksomhedsomdannelsen være skattefri således, at ejendommen kan udlægges med succession og beregning af passivpost. Det er dog ikke muligt at udlodde udlejningsejendomme med succession jf. pengetanksreglen.

Ved at udarbejde en virksomhedsomdannelse inden skæringsdagen opnår man, at den værdi af ejendommen som indgår i målingen, om hvorvidt dødsboet er skattefrit, ændres fra et bruttoprincip til et nettoprincip. Det vil sige, at det kun er "friværdien" af ejendommen der indgår i skattepligtsmålingen.

### Noterede kapitalandele

Børsnoterede kapitalandele er kapitalandele der handles på et reguleret marked. Et reguleret marked er et multilateralt system der drives af en markedsoperatør, som sætter forskellige tredjeparters købs- og salgsinteresser i forbindelse med hinanden.

Den noterede kurs der handles til på det regulerede marked er således værdien i handel og vandel.

Ved overdragelse af børsnoterede kapitalandele skal de værdiansættes til kursværdien svarende til den noterede kurs, på det regulerede marked, på det for skatte- og afgiftsberegningen afgørende tidspunkt<sup>60</sup>.

### Unoterede kapitalandele

Det følger af BAL § 12, stk. 1, at aktiver og passiver i dødsboer i boopgørelsen skal ansættes til deres handelsværdi på den i boopgørelsen fastsatte opgørelsesdag. Ansættelsen er bindende for boet, arvingerne, legatarerne, den længst levende ægtefælle og selskaberne.

Når der ikke foreligger en objektivt konstaterbar handelsværdi, må handelsværdien fastsættes ved et skøn. Ved værdiansættelsen gælder 1982-cirkulæret, men efter afskaffelsen af punkt 17 og 18 om formueskattekursen så anvendes hjælpereglerne i TSS 2000-9 og 2000-10. Ved udarbejdelse af skønnet kan der, ifølge praksis, tages udgangspunkt i hjælpereglerne i aktie- og goodwillcirkulærerne TSS 2000-9 og 2000-10. Det vil sige indre værdi plus goodwill. Der henvises til ovenstående afsnit om TSS 2000-9 og 2000-10.

---

<sup>59</sup> Kr. 2.839.100 i 2018.

<sup>60</sup> Jf. 1982-cirkulæret og TSS cirkulære 2000-9.

Hvis der indgår ejendomme i selskabet, så værdiansættes de til den offentlige vurdering jf. princippet i det ophævede cirkulære TSS 2000-5<sup>61</sup>, som med virkning fra 2. januar 2008 er indskrevet i DJV C.B.3.5.4.3.

I de indledende bemærkninger til både TSS 2000-9 og TSS 2000-10 står der, at cirkulærene finder anvendelse ved de skatteansættende myndigheders ligning af juridiske personer bortset fra dødsboer.

Hvis en værdiansættelse i en boopgørelse ikke er fastsat ved en sagkyndig vurdering, er SKAT ikke bundet heraf jf. BAL § 12, stk. 2. SKAT har to muligheder for at få ændret værdiansættelsen. SKAT kan enten anmode Skifteretten om at udmelde en eller flere sagkyndige til at foretage en vurdering, eller de kan ændre den af boet foretagne værdiansættelse.

SKAT kan dog ikke mod boets ønske gennemføre en ændret værdiansættelse, idet boet så kan anmode om en sagkyndig vurdering.

Efter reglerne i DBSL §§ 93 – 95 kan skifteretten efter anmodning bestemme, at handelsværdien af boets aktiver og passiver skal fastsættes ved en sagkyndig vurdering. Skifteretten vil således, efter en anmodning, kunne bestemme, at der skal ske en omvurdering. Resultatet af en sagkyndig vurdering er bindende for SKAT.

Hovedreglen i DSL § 95, stk. 3 er, at det er boet, der skal betale udgifterne til den sagkyndige vurdering, medmindre der undtagelsesvis er tungtvejende grunde til ikke at gøre det. Det ses af forarbejderne til bestemmelsen, at udgifter til sagkyndige vurderinger som udgangspunkt afholdes af boet som en boudgift, og at det er en forudsætning for at bringe undtagelsesbestemmelsen i anvendelse, at SKAT har forlangt en vurdering eller omvurdering, som ikke har ført til et væsentligt andet resultat end den oprindelige vurdering<sup>62</sup>.

Skifterettens afgørelser er judicielle, og der kan ikke klages over værdiansættelser efter det ligningsmæssige klagesystem.

## Overdragelse/udlodning af kapitalandele fra et dødsbo med succession

Ved udlodning forstås alle afståelser fra et dødsbo til arveladerens længstlevende ægtefælle, arvinger eller legatarer jf. DBSL § 96. Udlodning kan som udgangspunkt ske med succession jf. DBSL § 28. Overdrager og erhverver kan for hvert enkelt aktiv vælge om modtageren skal succedere eller ej.

Der er følgende betingelser for successionen:

- Det er kun fysiske personer der kan succedere jf. DBSL § 36.

---

<sup>61</sup> Ophævet ved styresignal SKM2007.858.SKAT.

<sup>62</sup> Jf. SKM2013.123.BR.

- Hvis modtageren af kapitalandelene ikke er skattepligtig til Danmark efter KSL § 1 eller i henhold til en DBO kan der kun succederes i det omfang at aktiverne efter udlodningen kan beskattes i Danmark, herunder efter en DBO, jf. DBSL § 38.
- At der ved udlodningen kan konstateres en gevinst jf. DBSL § 36.
- At den enkelte udlodning udgør mindst 1% af selskabskapitalen i selskabet jf. DBSL § 29, stk. 3.
- At der ikke er tale om kapitalandele i et selskab, hvis virksomhed i overvejende grad består af passiv kapitalanbringelse, også betegnet som pengetanksreglen jf. DBSL § 29, stk. 3. Det gælder dog ikke en ægtefælle som kan succedere jf. DBSL § 29, stk. 5.

For en nærmere beskrivelse af pengetanksreglen henvises til ovenstående afsnit om overdragelse af kapitalandele i levende live med succession.

Pengetanksreglen er defineret således, at succession er udelukket, hvis blot en af grænserne er overskredet. Opgørelsen skal ske pr. år med en efterfølgende gennemsnitsbetragtning af de for hvert år beregnede procenter jf. SKM2006.953.SR. Hvis selskabet ikke har eksisteret i 3 år, så laves beregningen i de år selskabet har eksisteret.

Det betyder at en omstrukturering, som f.eks. en skattefri spaltning, kan anvendes som en tilpasning i forhold til pengetanksreglen jf. SKM2006.627.SR. En anden mulighed kan være at slanke selskabets balance ved at indfri gæld eller udlodde udbytte. En mulighed kan også være at købe driftsrelaterede aktiver, som evt. kan være lånefinansierede, da bestemmelsen kun måler på aktivmassen.

Retsvirkningen af successionen er, at en gevinst ved udlodningen ikke beskattes i dødsboet. Modtageren indtræder i afdødes sted med hensyn til anskaffelsestidspunkt, anskaffelseshensigt og anskaffessum, herunder skattemæssige afskrivninger og nedskreven værdi.

Som kompensation har modtageren af udlodningen krav på, at der ved arvefordelingen medtages en passivpost i tilknytning til kapitalandelene af samme størrelse som den, der skal lægges til grund ved beregning af boafgiften jf. Ufr 2010.1542 (HR).

Passivposten beregnes på grundlag af den lavest mulige skattepligtige fortjeneste, der ville være fremkommet ved kapitalandelens salg fra boet på skæringsdagen jf. BAL § 13 A, stk. 2. Det betyder, at et evt. hovedaktionærnedslag skal fratrækkes gevinsten inden beregningen af passivposten jf. ABL § 47. Passivposten fastsættes efter aftale mellem boet og den enkelte udlodningsmodtager, og kan højst udgøre 22% af den fortjeneste, der ville have været aktieindkomst jf. BAL § 13 A, stk. 3.

Kursen på den udskudte skat efter BAL § 13 A kan ikke fastsættes til kurs 100 jf. SKM2008.876.LSR og SKM2016.627.LSR. Ved fastsættelse af kursen for udskudt skat skal der tages højde for, hvor lang tid der forventes at gå, før aktierne skal sælges og så tilbagediskontere med finansieringsrenten efter skat. Det betyder, at jo længere den forventede tidshorisont er på salget af de overdragne aktier, jo lavere er kursværdien af den udskudte skat, forudsat at finansieringsrenten er positiv.

Det er usikkert, hvilken finansieringsrente der skal bruges, men renten skal svare til den forventede løbetid på skatteudskydelsen. Er der f.eks. 20 år til kapitalandelene sælges, så bør man anvende renten på en 20 årig realkreditobligation.

Beregningen af passivposten er således:

Udlægsværdi	5.000.000 kr.
Skattemæssig anskaffelsessum	<u>-2.500.000 kr.</u>
Skattemæssig avance der succederes i	2.500.000 kr.

	Udskudt skat	Passivpost
Passivpost 22% af 2.500.000 kr.		550.000 kr.
Udskudt skat beregnes således:		
27% af 52.900 kr.	14.283 kr.	
42% af (2.500.000-52.900)	<u>1.027.782 kr.</u>	
Udskudt skat i alt	1.042.065 kr.	
Kursværdi af udskudt skat 80	833.652 kr.	

Er dødsboet skattefritaget jf. DBSL § 6, er hovedreglen, at succession er udelukket. Det følger af DBSL § 36, stk. 1, modsætningsvist. Undtagelsen er konto for opsparet overskud. Det opsparede overskud sidder på virksomheden og kan dermed flyttes over på den længstlevende ægtefælle jf. DBSL § 10, stk. 4 og på andre arvinger jf. DBSL § 39, stk. 2.

Beregningen af om dødsboet er skattefritaget laves ved boopgørelsen og ikke på dødsdagen.

Den længstlevende ægtefælle kan succedere i alt jf. DBSL § 29, stk. 5. Det vil sige, at pengetanksreglen ikke gælder for længstlevende ægtefælle. Passivposten for den længstlevende fratrækkes ved opgørelsen af den afgiftspligtige arvebeholdning, men fragår ikke, når man beregner boafgift til andre arvinger jf. SKM2015.573.HR.

## Sammenligning af værdiansættelse ved overdragelse i levende live og fra et dødsbo

I de følgende afsnit bliver overdragelser i levende live sammenlignet med overdragelser fra et dødsbo. Sammenligningen er lavet med henblik på, at fastslå om der er symmetri i reglerne.

### Fast ejendom

Ved overdragelse af en fast ejendom indenfor gaveafgiftskredsen<sup>63</sup>, i levende live, kan man støtte ret på 1982-cirkulæret. Dette følger af mange års administrativ praksis og retspraksis.

---

<sup>63</sup> Jf. BAL § 22.

Ved overdragelse af en fast ejendom indenfor gaveafgiftskredsen fra et dødsbo kan der støttes ret på 1982-cirkulæret, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Dette blev fastslået i SKM2016.279.HR. Spørgsmålet er så, om SKM2016.279.HR i fremtiden vil få en afsmittende effekt på overdragelser i levende live?

I den tidligere instans i Vestre Landsret udtaler skifteretten, at en værdiansættelse indenfor +/- 15% også kan fraviges hvis f.eks. ejendommen kort tid efter overtagelsen sælges til tredjemand med en gevinst.

Dermed må det antages, at skifteretten mener, at et sådant salg også kan være en særlig omstændighed. Dette er dog i modstrid med SKM2007.431.LSR, som er omtalt tidligere, og et efterfølgende ministersvar fra august 2007. Heri oplyses det at Skatteministeriet ikke har indbragt Landsskatterettens afgørelse for domstolene, da der efter ministeriets vurdering ikke er udsigt til, at ministeriet i sidste ende vil vinde sagen.

Af BAL §§ 12 og 27 og forarbejderne hertil fremgår det, at værdiansættelsesreglerne i BAL § 27 ved beregning af gaveafgift er de samme som ved beregning af boafgift. 1982-cirkulæret benyttes også både ved beregning af bo- og gaveafgift. Begge dele taler således for, at begrebet særlige omstændigheder også vil være gældende for overdragelser i levende live.

Som tidligere gennemgået fremgår det af punkt 6 i 1982-cirkulæret, at parterne skal lave en vurdering af ejendommens værdi. Herefter skal de kontrollere om værdien ligger indenfor +/- 15% af den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Det stiller spørgsmålstejn ved, hvordan man fremover skal forholde sig hvis man ved overdragelse i levende live, har en sagkyndig vurdering i form af en ejendomsmægler, som tilfældet var i SKM2007.431.LSR. Det samme gælder, hvis man har en belåningsvurdering fra en bank eller en kreditforening f.eks. i forbindelse med finansieringen af et salg mellem forældre og barn.

I disse tilfælde kender man jo værdien. I SKM2007.431.LSR var faderen ikke bundet af værdien, som var fastsat af ejendomsmægleren ca. 1 år tidligere.

I skattepolitisk redegørelse fra juni 1994 fremgår det, at hvis der på boets eller parternes foranledning er foretaget en vurdering af ejendommen, så er det denne vurdering, der skal lægges til grund og, at boet eller parterne således ikke efterfølgende kan vælge at anvende 15%-reglen.

Der foreligger ikke nogen afgørelser om værdiansættelse af ejendomme ved overdragelser i levende live efter SKM2016.279.HR, og det er derfor usikkert, om der vil være en afsmittende effekt. Det må forventes at SKAT i fremtiden vil forsøge at få klarlagt dette og den nærmere definition af særlige omstændigheder.

Med henvisning til førnævnte forarbejder til BAL §§ 12 og 27 og anvendelsesområdet for 1982-cirkulæret må det antages, at der vil være en afsmittende effekt på overdragelser i levende live.

Det må derfor anbefales, at hvis forældre overdrager en ejendom til deres børn efter 15%-reglen, så bør barnet være forsigtig ved et efterfølgende salg til en højere pris. Barnet skal desuden være opmærksom på, at et efterfølgende skattefrit salg er betinget af, at barnet efter overdragelsen reelt har haft til hensigt at anvende ejendommen som permanent beboelse. Barnet bør heller ikke, i forbindelse med købet af ejendommen, optage et tillægslån der viser, at banken eller kreditforeningen vurderer lejligheden til et højere beløb end overdragelsesprisen.

Det må anbefales at man indarbejder et skatteforbehold<sup>64</sup> og et gaveelement på f.eks. 1.000 kr. over den afgiftsfrie grænse (64.300 kr. i 2018) i overdragelsen. Dermed har SKAT kun 6 måneder efter gaveanmeldelsens modtagelse til at ændre værdiansættelsen<sup>65</sup>. Det koster 150 kr. i gaveafgift, men til gengæld undgår man, at SKAT kan genoptage selvangivelsen med dertilhørende procenttillæg, hvis de finder at værdiansættelsen var for lav. Genoptagelsen kan ske indtil den 1. maj i det fjerde år efter indkomstårets udløb jf. SFL § 26, stk. 1.

Det er vigtigt, at skatteforbeholdet er udformet korrekt, således at det ikke afvises af SKAT.

Skatteforbeholdet skal være klart, skriftligt og oplyst til SKAT senest samtidig med, at SKAT oplyses om dispositionens øvrige indhold. Derudover skal de skattemæssige virkninger være klare og overskuelige.

Skatteforbeholdet kan udformes enten således, at overdragelsen helt bortfalder eller, at vilkårene ændres, f.eks. at købesummen justeres så den svarer til SKAT's værdiansættelse.

Drives ejendommene i en personligt ejet virksomhed, kan der laves en virksomhedsomdanning til et selskab. Det kan ske både i levende live og i et dødsbo. Betingelserne og retsvirkningerne er de samme. Der er dog ikke symmetri i den administrative praksis om, hvorvidt det opsparede overskud kan bruges til at nedsætte kapitalandelenes anskaffelsessum. Det er muligt i levende live, mens der i et dødsbo skal foretages endelig beskatning af det opsparede overskud.

Ved succession fra et dødsbo succederes der i ejertiden og dermed sondringen mellem vedligeholdelse og forbedringer. Det gør man ikke ved succession i levende live<sup>66</sup>. Det betyder, at omkostningerne ikke kan fradrages, men i stedet tillægges de anskaffelsessummen. Det betyder, at man ikke, i levende live, bør overtage f.eks. sine forældres ejendom, hvis den trænger til vedligeholdelse. Rådgivningen bør derfor gå på, så vidt det er muligt, at udskyde generationsskiftet indtil ejendommen indgår i dødsboet.

## Kapitalandele

Ved overdragelse af noterede kapitalandele skal de værdiansættes til kursværdien svarende til den noterede kurs på det regulerede marked. Dette gælder både ved overdragelser i levende live og fra et dødsbo.

---

<sup>64</sup> Jf. SFL § 28.

<sup>65</sup> Jf. BAL § 27, stk. 2.

<sup>66</sup> Jf. SKM2007.333.ØLR.



Ved overdragelse af unoterede kapitalandele skal de værdiansættes til værdien i handel ogandel. Hvis der ikke foreligger en objektivt konstaterbar handelsværdi, så skal værdien fastsættes ved et skøn lavet med udgangspunkt i hjælpereglerne i TSS 2000-9 og 2000-10. SKAT er dog ikke bundet af denne værdiansættelse, hvis den ikke giver et retvisende billede. I så fald skal værdiansættelsen baseres på værdiansættelsesmetoderne i SKAT's Transfer Pricing cirkulære. Dette gælder både ved overdragelser i levende live og fra et dødsbo.

Efter vedtagelsen af lov nr. 683 af 9. juni 2017 om nedsættelsen af bo- og gaveafgiften skal SKAT give en begrundelse, hvis de mener, at beregningen af handelsværdien efter hjælpereglerne ikke giver et retvisende billede. I et dødsbo er boets værdiansættelse bindende for boet, arvingerne, legatarerne, den længst levende ægtefælle og selskaberne. SKAT er derimod ikke bundet af værdiansættelsen, hvis der ikke er foretaget en sagkyndig vurdering.

På grund af usikkerheden om værdiansættelsen af unoterede kapitalandele kan det, ved overdragelse i levende live, være nødvendigt at anmode SKAT om et bindende svar eller anmode om et skatteforbehold. Det er ikke muligt at anmode om et bindende svar om værdiansættelsen i et dødsbo og et skatteforbehold giver heller ikke mening i et dødsbo, da personen jo er død. Med vedtagelsen af L64<sup>67</sup> er bindende svar givet efter 11. oktober 2017 igen blevet bindende. Det vil sige, at reglen om at SKAT kunne tilbagekalde det bindende svar, hvis der fremkom oplysninger, der indikerede at værdiansættelsen afveg mere end 30% fra markedsværdien, er afskaffet.

Betingelserne for overdragelse af kapitalandele med succession er ens for så vidt angår definitionen af pengetanksreglen, samt hvilke kapitalandele der kan succederes i. Det samme gælder retsvirkningerne af successionen.

Ved succession i levende live afgrænses samlever af BAL § 22, stk. 1, litra d, dvs. fælles bopæl i de sidste 2 år eller tidligere har haft fælles bopæl i 2 år inden institutionsanbringelse. Ved succession fra et dødsbo afgrænses samlever efter Arvelovens §§ 87-89 der handler om karakteren af det forudgående samliv. Parterne skal enten have levet sammen i et ægteskabslignende forhold i 2 år forud for dødsfaldet eller have, vente eller have haft fælles barn. Den øvrige successionsberettigede personkreds er den samme ved overdragelser i levende live og fra et dødsbo.

Ved overdragelser med succession i levende live, hvor der indgår et gaveelement, og ved udlodninger fra et dødsbo har modtageren krav på en kompensation for den udskudte skat. Kompensationen sker ved, at der ved afgiftsberegningen beregnes en passivpost. I begge situationer beregnes passivposten af den lavest mulige skattepligtige gevinst. Den beregnes som 22% af den fortjeneste der ville have været aktieindkomst, og 30% af den fortjeneste der ikke ville have været aktieindkomst. En passivpost kan ikke indgå som en del af berigtigelsen af overdragelsen.

Det gælder både ved overdragelse med succession i levende live og fra et dødsbo, at kursen for den udskudte skat ikke kan fastsættes til kurs 100. Ved fastsættelsen af kursen skal der tages højde for hvor lang tid der forventes at gå før aktivet sælges og så skal der tilbagediskonteres med en

---

<sup>67</sup> L64, vedtaget 28. november 2017.

efter skat rente. Da der således er usikkerhed omkring beregningen af kursen, så kan det, ved overdragelser i levende live, være nødvendigt at anmode om et bindende svar eller indarbejde et skatteforbehold jf. SFL § 28.

## Konklusion

1982-cirkulæret gælder for overdragelser indenfor gaveafgiftskredsen, både ved beregning af bo- og gaveafgift. Ved værdiansættelsen af en fast ejendom skal parterne kontrollere at den omregnede kontantværdi højst er 15% højere eller lavere end den seneste offentliggjorte ejendomsværdi. Hvis den er det, så skal værdiansættelsen lægges til grund for beregningen af gave- eller arveafgiften, medmindre der er foretaget faktiske eller retslige ændringer på ejendommen.

15%-reglen i 1982 cirkulæret omfatter både private beboelsesejendomme i Danmark og i udlandet, landbrugsejendomme, udlejningsejendomme ejet i privat regi, og grunde.

På grund af usikkerheden om hvilken værdi der, for en udenlandsk ejendom, danner grundlag for 15%-reglen, kan det være nødvendigt at indarbejde et skatteforbehold jf. SFL § 28 i overdragelsen.

Ved overdragelse af landbrugsejendomme er kursværdien af den udskudte skat usikker, og det kan også her være nødvendigt at anmode om et skatteforbehold om kursværdien af denne. Den høje værdi af passivposten på ca. 70% af skatteloftet på 42% + kirkeskat taler dog for at vælge passivposten, og således undgå usikkerheden omkring kursværdien af den udskudte skat.

Ved overdragelse af en fast ejendom indenfor gaveafgiftskredsen<sup>68</sup>, i levende live kan man støtte ret på 1982-cirkulæret, herunder 15%-reglen ved værdiansættelsen. Dette følger af mange års administrativ praksis og retspraksis.

Ved overdragelse af en fast ejendom indenfor gaveafgiftskredsen fra et dødsbo kan der også støttes ret på 1982-cirkulæret, herunder 15%-reglen medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

Der er således for nuværende ikke symmetri i reglerne for værdiansættelsen ved overdragelse af fast ejendom, men det må antages at begrebet særlige omstændigheder, som er udslagsgivende i SKM2016.279.HR, vil få en afsmittende effekt på overdragelser i levende live.

Konklusionen er således, at den der vil fravige 1982-cirkulæret skal bevise hvorfor en værdiansættelse efter cirkulæret ikke er retvisende.

Ved en virksomhedsomdannelse af ejendomme i en personlig ejet virksomhed er betingelserne og retsvirkningerne de samme, uanset om overdragelsen sker i levende live eller fra et dødsbo. Der er ifølge administrativ praksis ikke symmetri i reglerne om, hvorvidt det opsparede overskud kan nedsætte kapitalandelenes anskaffelsessum. Det er muligt i levende live, men ikke hvis omdannel-

---

<sup>68</sup> Jf. BAL § 22.

sen sker i et dødsbo. Der kan dog som tidligere gennemgået, argumenteres for, at afgørelsen i SKM2012.256.SR er tvivlsom.

Ved succession i ejendomme fra et dødsbo succederes der i ejertiden og dermed i sondringen mellem vedligeholdelse og forbedringer. Det gør man ikke ved succession i levende live, og der er således ikke symmetri i reglerne.

Ved overdragelse af noterede kapitalandele skal de værdiansættes til kursværdien svarende til den noterede kurs på det regulerede marked. Dette gælder både ved overdragelser i levende live og fra et dødsbo. Der er således symmetri i reglerne.

Ved overdragelse af unoterede kapitalandele er hovedreglen, at værdiansættelsen skal foretages ud fra beregningsreglerne i TSS cirkulærerne 2000-9 og 2000-10. Hvis enten SKAT eller overdrageren bruger andre værdiansættelsesmetoder, skal man kunne begrunde, hvorfor denne metode giver et mere retvisende billede af handelsværdien. Dette gælder både ved overdragelse i levende live og fra et dødsbo, og der er således symmetri i reglerne.

Ved overdragelse af kapitalandele med succession er der symmetri i reglerne for så vidt angår definitionen af pengetanksreglen og hvilke kapitalandele der kan succederes i. Der er også symmetri i den successionsberettigede personkreds bortset fra definitionen af en samlever. Ved succession i levende live defineres en samlever efter BAL § 22, stk. 1, litra d, hvor det handler om at have eller have haft en fælles bopæl de sidste 2 år. Ved succession fra et dødsbo defineres en samlever efter Arvelovens §§ 87-89, hvor det handler om karakteren af det foregåede samliv.

## Perspektivering

Med SKM2016.279.HR brydes der med den, af mange opfattede, mangeårige retspraksis om anvendelse af 15%-reglen ved overdragelse af fast ejendom indenfor gaveafgiftskredsen.

Dommen gør det relevant at stille spørgsmålet om hvorvidt 1982- cirkulæret stadig er retvisende. Det kan afgjort ikke længere stå alene i et beslutningsgrundlag.

Dette bekræftes yderligere af, at Højesteret to gange har fastslået at cirkulæret, og dermed 15%-reglen, kun er vejledende<sup>69</sup>.

Det kan under alle omstændigheder ikke tillægges den ophøjede retskildeværdi, som det reelt har haft gennem mange års anvendelse. Det har dannet grundlag for opfattelsen af en fast praksis på området, som efter dommens udfald ikke ses gældende mere.

Det er Højesterets afgørelse, der er årsag til ændringen i retspraksis og ikke lovgiver. For at imødegå den usikkerhed som dommen har skabt, vil det derfor være ønskeligt med en revideret udgave

---

<sup>69</sup> SKM 2016.279.HR og SKM2018.41.HR.

af 1982-cirkulæret. Det kunne løses ved at indsætte et punkt som forklarer hvad der forstås ved en særlig omstændighed.

På den måde vil der igen kunne skabes klarhed om rækkevidden af 1982-cirkulæret.

Vedtagelsen af den nye Ejendomsvurderingslov skaber yderligere et behov for, at 1982-cirkulæret skal skrives om. Af bemærkningerne til den nye Ejendomsvurderingslov<sup>70</sup> fremgår det, at der fremadrettet accepteres en skønsmæssig usikkerhed på +/- 20%, hvilket ikke matcher 15%-reglen i 1982-cirkulæret.

Med ophævelsen af formueskattekursreglerne i 1982-cirkulæret er der skabt en betydelig usikkerhed om værdiansættelsen ved et generationsskifte. Alene det forhold at TSS 2000-9 og 2000-10 på en række punkter bygger på et skøn, vil i de fleste tilfælde medføre, at der vil være et betydeligt spænd i værdiansættelsen. Dertil kommer at værdiansættelsen i visse tilfælde skal ske ud fra en DCF eller Enterprise Value som beskrevet i SKAT's Transfer Pricing cirkulære fra august 2009. Disse modeller er også baseret på skøn på en lang række punkter.

Med vedtagelsen af lov nr. 683 af 9. Juni 2017 om nedsættelse af bo- og gaveafgiften er det SKAT der skal godtgøre, at en beregning efter TSS 2000-9 og 2000-10 ikke giver et retvisende udtryk for handelsværdien. Det ændrer dog ikke på, at der fortsat er usikkerhed om, hvilke beregningsmodeller der skal anvendes.

Det medfører, at et generationsskifte kræver et grundigt forarbejde, hvor omstændighederne i hvert enkelt tilfælde skal vurderes. Den usikkerhed der følger af en sådan vurdering, rummer mulighed for et betydeligt værdispænd og dermed et betydeligt potentiale for en uenighed med SKAT.

Udfra et retssikkerhedsmæssigt synspunkt vil det være hensigtsmæssigt med en mere gennemsigtig beregningsmodel, hvorpå man som udgangspunkt kan støtte ret på værdiansættelsen. Det må være i såvel skatteydernes som i skattemyndighedernes interesse at have en mere gennemsigtig beregningsmodel således, at en række tvister kan undgås.

Tilsvarende ville det være ønskeligt med en standard for kursværdien af den udskudte skat. Det kunne f.eks. være kurs 80. Den part der så ønsker at anvende en anden kurs end 80, skal have bevisbyrden for, hvorfor en anden kurs skal anvendes. Efter praksis skal der ved kursfastsættelsen tages hensyn til, hvornår de overtagne aktiver sælges, og så tilbagediskontere med en efter skat rente, som heller ikke ligger fast. Det er et retssikkerhedsmæssigt problem, at reglerne er så usikre, at det er nødvendigt at indarbejde et skatteforbehold.

Med vedtagelsen af 2009-skatteformen – Forårspakke 2,0 – blev der fra og med 2010 indført en gradvis sænkning af beskattningen af positiv nettokapitalindkomst fra maksimalt 51,5% til 42% plus kirkeskat, jf. PSL § 19, stk. 2. Man har i den forbindelse tilsyneladende glemt at tilrette passivposten på avancer, der beskattes som kapitalindkomst. Passivposten på avancer der beskattes som

---

<sup>70</sup> Lov nr. 654 af 8. juni 2017.

aktieindkomst er 22%, hvilket svarer til ca. 52% af skatteloftet på 42%. Passivposten på avancer der beskattes som kapitalindkomst er 30%, hvilket svarer til ca. 70% af skatteloftet på 42% plus kirkeskat. Da skatteloftet på aktieindkomst og positiv nettokapitalindkomst er det samme, bortset fra kirkeskatten, bør værdien af passivposten også være den samme. Det må således forventes, at der kommer en justering af værdien af passivposter på avancer, der beskattes som kapitalindkomst.

## Litteraturliste

### Bøger:

Generationsskifte og Omstrukturering, Det skatteretlige grundlag, 5. Udgave, af Birgitte Sølvkær Olesen.

Lærebog om indkomstskat, 15. Udgave, af Aage Michelsen, Steen Askholt, Jane Bolander, John Engsig og Liselotte Madsen.

### Andre publikationer:

Den juridiske vejledning 2018-1.

Meddelelse fra Skattedepartementet nr. 36 af april 1976

Hæfte 36, Vejledning vedr. værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning.

Cirkulære 1982-11-17 nr. 185 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.m og ved gaveafgiftsberegning.

TS-cirkulære nr. 2000-9 af 28. marts 2000 om værdiansættelse af aktier og anparter.

TS-cirkulære nr. 2000-10 af 28. marts 2000 om vejledende anvisning om værdiansættelse af goodwill.

SKAT's værdiansættelsesvejledning fra 2009 (E nr. 238 af 15. januar 2013).

SR.2015.0057 Ophævelsen af formueskattekursreglerne – hvad nu, af Tax Partner Claus Pedersen, EY.

Skatterevisoren SREV2010.6.18, Værdiansættelsescirkulæret, af Bent Ramskov, advokat.

Ugens kommentar 2017,10 Forældrekøb – parcelhusreglen, af Tommy V. Christiansen.

Bech-Bruun, Nyhedsbrev 2005-3, Generationsskifte omstrukturering.

Ugens kommentar 2015, 15 Værdiansættelse-dødsboer-Vestre Landsret kendelse af 26/2 2015, B-1747-14, af Tommy V. Christiansen.

Ugens kommentar 2016, 11 Værdiansættelse ved arv +/- 15% reglen – Højesterets kendelse af 8/3 2016, af Tommy V. Christiansen.

Ugens kommentar 2017, 3 Arveafkald mellem søskende med henblik på omfordeling af arv +/- 15% regel, af Tommy V. Christiansen.

Tfs 2003, 558 Værdiansættelsesprincipper i.f.m. generationsskifte, af lic.jur Søren Halling-Overgaard & adv. Birgitte Sølvkær Olesen.

Betænkning nr. 1374, august 1999, Generationsskifte i erhvervslivet.

Ugens kommentar 2017, 17 Exitbeskatning – værdiansættelse af unoterede aktier SKM2017.200.ØLR, af Tommy V. Christiansen.

Ugens kommentar 2018, 2 Værdiansættelse af unoterede anparter ved emigration–Højesterets dom af 20/12 2017,af Tommy V. Christiansen.

Skattefri virksomhedsomdannelse, af Advokat Torben Buur.

Skatteretlig succession, af Tax Partner, ekstern lektor Ole Aagesen.

SREV2013.5.15 Dødsbobsbeskatning, af Tax Partner,lektor Ole Aagesen.

Overdragelse af aktier med succession, af Advokat Torben Buur.

Lovforarbejder:

L 183 af 29. marts 2017 – nedsættelse af bo- og gaveafgiften.

Lov nr. 426 af 14. juni 1995 om afgift af dødsboer og gaver.

Lov nr. 383 af 22. maj 1996 om skifte af dødsboer.

Lov nr. 432 af 26. juni 1998 lovfæstelse af armlængdeprincippet.

Lov nr. 335 af 7. maj 2008 om skattemæssig behandling af gevinst og tab på fordringer, gæld og finansielle kontrakter.

Lov nr. 532 af 17. juni 2008 om ændring af aktieavancebeskatningsloven, dødsboskatteloven og kildeskatteloven.

Lov nr. 683 af 2. juni 2017 om nedsættelse af bo- og gaveafgiften.

L 64 fremsat 11. oktober 2017 om ændring af skatteforvaltningsloven.

## Bilag 1

Kendelse afsagt af Landsskatteretten den 5. oktober 2007, jr. Nr. 2-4-1941-0305.