

# Værdiansættelse af fast ejendom - cirkulæreværdien

I denne artikel sættes der fokus på, hvornår skatteyder kan bruge cirkulæreværdien ved overdragelse af fast ejendom.

► Af partner, advokat (H) Torben Bagge og partner, advokat (H), HD (R) Henrik Rahbek, begge TVC Advokatfirma

Spørgsmålet om, hvornår en given skatteyder kan støtte ret på værdiansættelsescirkulærets – Cirk. nr. 185 af 17/11 1982 – bestemmelser om værdiansættelse af fast ejendom, har de senere år tiltrukket sig en del opmærksomhed og givet anledning til en lang række sager.

Helt overordnet synes det som om, at Skattestyrelsen søger at begrænse anvendelsesområdet for brug af værdiansættelsescirkulærets beregningsregel for fast ejendom. Denne regel går kort

fortalt ud på, at fast ejendom kan overdrages for et beløb svarende til +/- 15 (20) % af den senest offentliggjorte ejendomsværdi, såfremt overdragelsen sker inden for den personkreds, der er omfattet af boafgiftslovens § 22.

Ved Cirk. nr. 9792 af 27/9 2021 blev de 15 % udvidet til 20 %. Denne ændring er trådt i kraft fra den 15. oktober 2021 og har virkning fra det tidspunkt, hvor en skatteyder modtager en ny vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6 eller 11.

## Cirkulæreværdien er udtryk for en standardiseret handelsværdi

Det er væsentligt at være opmærksom på, at cirkulæreværdien er udtryk for en standardiseret handelsværdi. Det følger heraf, at en skatteyder ikke kan anvende cirkulæreværdien i de tilfælde, hvor Højesteret har fastslået, at skatteyder ved en given værdiansættelse ikke skal bruge handelsværdien som vurderingsgrundlag.

I praksis er dette særligt relevant, hvis ejendommen er vurderet som udlejet, og lejemålet ikke anses for en byrde for erhververen, jf. eksempelvis SKM2005.137.HR og SKM2013.841.HR, eller hvis ejendommen er belagt med en servitut, som ikke anses at være en byrde for erhververen jf. eksempelvis SKM2017.714.ØLR. I disse tilfælde følger det således af retspraksis, at det afgørende for den skattemæssige værdiansættelse er værdien for erhververen.

“

*Dette vidner om den kompleksitet, der er forbundet til spørgsmålet om brug af cirkulæreværdien for fast ejendom.*



Det følger allerede heraf, at skatteyder ikke kan bruge cirkulæreværdien.

Det er videre i praksis fastslået, at hvis et selskab erhverver eller opfører en ejendom for at stille den til rådighed for hovedaktionæren, så skal skatteyder som udgangspunkt minimum benytte sælgers egen anskaffelsessum inklusive forbedringer, hvis hovedaktionæren efterfølgende ønsker at købe ejendommen af selskabet, jf. SKM2007.153.HR. Det følger allerede heraf, at skatteyder ikke kan bruge cirkulæreværdien i disse tilfælde.

### Højesterets kendelse fra 8. marts 2016

Den 8. marts 2016 afsagde Højesteret en kendelse, der i dag er offentliggjort som SKM2016.279.HR. Den gik ud på, at ved udlæg fra dødsbo kan anvendes værdiansættelsescirkulærets bestemmelser om værdiansættelse af fast ejendom, medmindre der foreligger "særlige omstændigheder".

Denne kendelse aktualiserer spørgsmålet om, hvad der skal forstås ved "særlige omstændigheder", og spørgsmålet om, hvorvidt der gælder det samme i tilfælde, hvor en ejendom overdrages ved gave.

### Særligt om gavetilfælde

I forhold til spørgsmålet om, hvad der gælder i gavetilfælde, har Landsskatteretten haft en meget skatteydervenlig praksis, jf. eksempelvis SKM2018.551.LSR og SKM2019.281.LSR. Disse to afgørelser fra Landsskatteretten viste, at Landsskatteretten var af den opfattelse, at der i gavetilfælde reelt var fri adgang til at bruge cirkulæreværdien.

Begge disse afgørelser er efterfølgende ændret af henholdsvis Vestre og Østre Landsret, der i begge sager fandt, at skatteyderne ikke kunne bruge cirkulæreværdien, da der forelå "særlige omstændigheder", jf. SKM2021.345.VLR og SKM 2022.3.ØLR.

Vestre Landsrets dom offentliggjort som SKM2021.345.VLR er indbragt for Højesteret, så spørgsmålet om, hvad der gælder i gavetilfælde, er endnu ikke endeligt afklaret.

Det bemærkes, at der i det tidligere omtalte Cirk. nr. 9792 af 27/9 2021 udtrykkeligt er anført, at det ikke er muligt at anvende cirkulæreværdien, hvis der foreligger "særlige omstændigheder". Som anført er dette cirkulære trådt i kraft fra den 15. oktober 2021 og har virkning fra det tidspunkt, hvor en skatteyder modtager en ny

vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6 eller 11. Betydningen af henvisningen til "særlige omstændigheder" kommer til at afhænge af, om Højesteret i efterprøvelsen af SKM2021.345.VL fastslår, at dette allerede gælder i henhold til cirkulæret fra 1982 – også i gavetilfælde. Højesteret har i SKM2016.279.HR fastslået, at det gælder ved udlæg fra dødsbo.

### Særligt om begrebet "særlige omstændigheder"

I forhold til spørgsmålet om, hvad der ligger i begrebet "særlige omstændigheder", blev dette primært først prøvet i sager, der omhandlede udlæg fra et dødsbo. Dette skyldes, at Landsskatteretten som tidligere anført var af den opfattelse, at skatteyder i gavetilfælde reelt ikke er begrænset af at bruge cirkulæreværdien i tilfælde, hvor der foreligger "særlige omstændigheder".

Som bekendt afgøres tvister i dødsboer i det skifteretlige instanssystem, hvor landsretterne er 2. domstolsinstans og dermed som udgangspunkt sidste instans. Både Vestre og Østre Landsret har afsagt en række kendelser, der er udtryk for, at begrebet "særlige omstændigheder" omfatter en lang række tilfældegrupper jf. eksempelvis SKM2019.368.VLR, SKM2019.369.ØLR, SKM2020.67.ØLR, SKM2020.185.VLR, SKM2021.127.ØLR.

Landsretternes restriktive praksis i forhold til brug af cirkulæreværdien i tilfælde med udlæg fra dødsboer blev den 26. april 2021 underkendt af Højesteret, der i kendelsen offentliggjort som SKM2021.267.HR fastslog, at der skal være tale om særlige konkrete forhold vedrørende den pågældende ejendom, før der foreligger "særlige omstændigheder". Det forhold, at det via pris-



“

Som det fremgår, har Højesteret i de sager, som hidtil har været forelagt til prøvelse, fundet, at skattemyndighedernes accept af cirkulæreværdien har været for restriktiv

statistikker, afkast beregninger m.v. er muligt at godtgøre, at ejendomsvurderingen ikke giver et retvisende billede af ejendommens værdi, er ikke nok til, at der foreligger "særlige omstændigheder".

Landsretternes praksis i forhold til brug af cirkulæreværdien blev derved underkendt af Højesteret for anden gang på relativ kort tid. Dette vidner om den kompleksitet, der er forbundet til spørgsmålet om brug af cirkulæreværdien for fast ejendom.

### Skattestyrelsens udkast til styresignal om begrebet "særlige omstændigheder"

Tilbage i foråret 2020 udsendte Skattestyrelsen et styresignal i høring om begrebet "særlige omstændigheder". Baggrunden for styresignalet var, at den daværende skatteminister i svaret til SAU alm. del spørgsmål nr. 262 af 22. februar 2018 til Skatteudvalget vedrørende SKM2016.279.HR udtalte, at der skal udarbejdes et styresignal, hvor Skatteforvaltningen klargør reglerne vedrørende 15 %-reglen, herunder hvornår der foreligger "særlige omstændigheder".

Det skal fremhæves, at dette udkast til styresignal endnu ikke har resulteret i et endeligt styresignal, hvilket skyldes, at det udsendte udkast til styresignal på en række områder ikke er i overensstemmelse med gældende praksis. Uanset dette er der nedenfor en kort omtale af indholdet i det foreliggende udkast til styresignal, da det må forventes udstedt i revideret form.

I forhold til spørgsmålet om, hvorvidt der gælder det samme i gavetilfælde som ved udlæg fra dødsbo, anføres i styresignalet bl.a. følgende:

"... Det er Skattestyrelsens opfattelse, at Højesterets [SKM2016.279.HR] fortolkning af boafgiftslovens § 12 også gælder for gaveoverdragelser, jf. boafgiftslovens § 27. ..."

Skattestyrelsen tolker praksis således, at Landsskatteretten er enig i dette og anfører dernæst "... Skatteministeriet er ikke enig med Landsskatteretten i, at der ikke forelå særlige omstændigheder, og Skatteministeriet har indbragt SKM2018.551.LSR og SKM 2019.281.LSR for domstolene...".

Som anført er SKM2021.345.VL indbragt for Højesteret, hvorfor det må forventes, at Højesteret kommer til at tage stilling til, om der som anført i udkastet til styresignal gælder det samme i gave- og dødsbotilfælde.

I forhold til spørgsmålet om begrebet "særlige omstændigheder" anføres i styresignalet bl.a. følgende:

"... Om der foreligger særlige omstændigheder, beror på en samlet konkret vurdering, hvori der indgår en række forhold.

Først skal det vurderes, om der er:

- Konkret(e) holdepunkt(er) for, at værdiansættelsen efter +/-15 pct.-reglen ikke er udtryk for den reelle handelsværdi. ..." (vores understregning)

Det følger af styresignalet, at hvis der ikke er et konkret holdepunkt, kan skatteyderen allerede af denne grund støtte ret på +/- 15 (20) %-reglen.

Er der derimod et konkret holdepunkt anføres følgende i styresignalet:

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

- Størrelsen af prisforskellen mellem overdragelsessummen og den handelsværdi, der fremkommer efter holdepunktet/-(erne) (jf. nærmere nedenfor afsnit 4.4).
- Den tidsmæssige sammenhæng mellem holdepunktet/-(erne) for en ejendoms reelle værdi og overdragelsen til en værdi opgjort efter +/- 15 pct.-reglen (jf. nærmere nedenfor afsnit 4.5).

Det er en samlet vurdering af alle forholdene, som kan medføre, at der foreligger sådanne særlige omstændigheder, at +/- 15 pct.-reglen ikke kan anvendes. Dette kan således afhænge af holdepunktets styrke. Derudover skal både den tidsmæssige sammenhæng og prisforskellen mellem det holdepunkt, som viser, at værdiansættelsen efter +/-15 pct.-reglen ikke er udtryk for handelsværdien, og overdragelsessummen mv., indgå i vurderingen. ..." (vores understregning)

I forhold til, hvad der kan være holdepunkter, anføres i styresignalet bl.a. følgende:

"... 4.3. Hvad kan være et holdepunkt [...]"

#### 4.3.1 Faktisk handel af samme ejendom

[...] En handel med ejendommen kan være sket enten før eller efter arveudlægget eller gaveoverdragelsen. [...]"

#### 4.3.2. Salgsforhandlinger m.v., herunder udbud og købstilbud [...]"

#### 4.3.3 Vurderinger af ejendommen

I forhold til dette holdepunkt skal der sondres mellem dødsbositioner og gavesituationer. [...]"

I dødsbositionerne vil dødsboets indhentelse af en sagkyndig vurdering derfor afskære boet fra at anvende +/- 15 pct.-reglen. Hvis Skattestyrelsen ønsker indhentet en sagkyndig vurdering, skal der foreligge særlige omstændigheder.

På gaveområdet er der ikke en tilsvarende bestemmelse i boafgiftsloven om sagkyndig vurdering. I gavetilfældene vil det dermed være en konkret vurdering, om der foreligger særlige omstændigheder på grundlag af en indhentet vurdering. [...]"

#### 4.3.4 Belåning af ejendommen [...]"

4.3.5 Arveafkald - forskelle i værdiansættelse i boopgørelsen og ved arvedeling [...]"

#### 4.3.6 Arveforskuud m.v.

[...] Ligeledes vil f.eks. en skævdeling i et testamente til fordel for de arvinger, der ikke har fået overdraget en ejendom efter den seneste ejendomsvurdering +/-15 pct., indikere, at de begunstigede arvinger ved testamentet modtager et beløb, der svarer til differencen op til handelsværdien.

#### 4.3.7 Væsentlige renoveringer [...]"

#### 4.3.8 Investerings- eller erhvervsjendomme

"...For investerings- eller erhvervsjendomme (i det følgende "ejendomme") kan følgende også udgøre holdepunkter for ejendommens reelle handelsværdi, hvorefter +/- 15 pct.-reglen ikke kan anvendes:

- Værdiansættelsen i regnskabet
- Afkastgraden på ejendommen.

[...] I forlængelse heraf bemærkes, at netop for investerings- eller erhvervsjendomme vil anvendelsen af +/- 15 pct.-reglen ofte kunne betyde, at der realiseres et tab ved overdragelsen af ejendommen, som kan fradrages i øvrige avancer ved salg af ejendomme.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at +/- 15 pct.-reglen ikke skal kunne bruges til at frembringe skattemæssige fradragsberettigede tab. Dette gælder særligt i tilfælde, hvor tab – som uden for næring er kildeartsbegrænset – kan modregnes i andre skattepligtige ejendomsavancer mv.

#### 4.3.9 Den generelle prisudvikling – ikke i sig selv et holdepunkt:

"Den almindelige prisudvikling, f.eks. en stigende prisudvikling, kan også indgå i den samlede vurdering af, om der foreligger særlige omstændigheder. Der er dog ikke tale om et særskilt holdepunkt, dvs. der er ikke tale om et holdepunkt, der i sig selv kan føre til, at der foreligger særlige omstændigheder.

Dermed kan oplysninger om handelsværdien af en naboejendom eller ejendomme i samme opgang eller i nærheden solgt på markedsvilkår indgå i en samlet vurdering af, om værdiansættelsen af en ejendom efter +/- 15 pct.-reglen ikke er udtryk for den reelle handelsværdi.

Oplysninger om handelsværdien af sådanne ejendomme kan dog ikke stå alene. Det skyldes, at den konkrete ejendoms værdi vil afhænge af mange faktorer, f.eks. beliggenhed, naturomgivelser, kvadratmetermæssig udnyttelse, ejendommens stand og indretning osv.[...]

#### De nye offentlige ejendomsvurderinger

Det er ikke i sig selv en særlig omstændighed, at ejendomsvurderingerne for 2011/2012 har været videreført, indtil de nye vurderinger offentliggøres. Dette i kombination med stigende priser vil dog betyde, at der oftere vil kunne være en sådan afvigelse mellem handelsværdien og den offentlige ejendomsvurdering, at der vil foreligge særlige omstændigheder.

Hvis der f.eks. foretages en overdragelse af en ejendom efter +/-15 pct.-reglen, før de nye vurderinger offentliggøres, og der ikke i øvrigt er holdepunkter, som bevirker, at der foreligger særlige omstændigheder, vil den nye offentlige vurdering, der offentliggøres kort tid efter overdragelsen, ikke i sig selv kunne udgøre et holdepunkt for, at overdragelsen, der er foretaget tidligere, ikke er sket til den reelle handelsværdi af ejendommen.

Prøvevurderinger, som er tilsendt borgere, vil ikke anses for et selvstændigt holdepunkt, da der alene er tale om prøvevurderinger og dermed ikke endelige ejendomsvurderinger. ..."  
(vores understregning)

I forhold til den prøvelse, der skal foretages, når der foreligger et holdepunkt, anføres bl.a. følgende i forhold til spørgsmålet om

størrelsen af prisforskellen mellem overdragelsessummen og handelsværdien:

"... Prisdifferencen mellem overdragelsessummen og handelsværdien skal indgå i den samlede vurdering af, om værdiansættelsen af ejendommen efter +/-15 pct.-reglen ikke er udtryk for den reelle handelsværdi, og om der derved foreligger særlige omstændigheder.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at der kan være tale om en væsentlig prisforskel, hvis der er tale om store beløb, uanset om den procentuelle forskel måtte være mindre end 20 pct. ..."  
(vores understregning)

I forhold til den tidsmæssige sammenhæng anføres bl.a. følgende: "... Betydningen af et holdepunkt for en ejendoms reelle handelsværdi afhænger af tiden mellem holdepunktet og overdragelsen til en værdi opgjort efter værdiansættelsescirkulæret. [...]

Der kan ikke sættes en fast grænse for, hvornår et holdepunkt ikke har den tilstrækkelige tidsmæssige sammenhæng med en overdragelse til at kunne have betydning for en vurdering af, om der foreligger særlige omstændigheder.

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

“

Skatterådet har fra den 1. september 2021 truffet en række afgørelser, der handler om, hvornår der foreligger "særlige omstændigheder

Omtalte udkast til styresignal gav anledning til en række kritiske høringsvar, hvor det blev angivet, at det i styresignalet anførte ikke var en loyal og retvisende gengivelse af gældende ret, da det er for restriktivt i forhold til brug af cirkulæreværdien. Efter udkastet til styresignal var blevet almindelig kendt, fortsatte Landskatteretten med at træffe afgørelser, der ikke var forenelige med styresignalet indhold. Der kan i den forbindelse bl.a. henvises til sagerne med sagsnr. 19-0071319, sagsnr. 20-0018639 og sagsnr. 20-0051920. Landsretterne fortsatte tilsvarende med at afsige kendelser, der var inden for rammerne af det foreliggende udkast til styresignal, jf. eksempelvis SKM2021.127.ØLR og Østre Landsrets kendelse af den 22. januar 2020 i sagen med sagsnr. B-883-19.

Det bemærkes, at styresignalet blev affattet forud for fremkomsten af Højesterets kendelse af 26. april 2021, hvor landsretternes restriktive praksis i dødsbøssager blev underkendt af Højesteret, der i kendelsen – offentliggjort som SKM2021.267.HR – fastslog, at der skal være tale om særlige konkrete forhold vedrørende den pågældende ejendom for, at der foreligger "særlige omstændigheder". Det forhold, at det via prisstatistikker, afkastberegninger m.v. er muligt at godtgøre, at ejendomsvurderingen ikke giver et retvisende billede af ejendommens værdi, er ikke nok til, at der



foreligger "særlige omstændigheder". Det foreliggende udkast til styresignal ses at være blevet skrevet med afsæt i disse afgørelser fra landsretterne, hvorfor Højesterets kendelse må medføre ændringer i det foreliggende udkast til styresignal, før det udsendes som en retsakt.

De oven for omtalte domme fra henholdsvis Vestre og Østre Landsret – SKM2021.345.VLR og SKM2022.3.ØLR – ses i hovedsagen at være i overensstemmelse med indholdet i styresignalet, men som anført er Vestre Landsrets dom offentliggjort SKM2021.345.VLR indbragt for Højesteret. Som det fremgår, har Højesteret i de sager, som hidtil har været forelagt til prøvelse, fundet, at skattemyndighedernes accept af cirkulæreværdien har været for restriktiv. Måtte det ske for tredje gang, vil det formentlig føre til, at det også af den grund er nødvendigt at revidere det foreliggende udkast til styresignal, hvorfor det kan være fornuftigt at vente med at udsende det i endelig form, indtil Højesteret endnu engang har udtalt sig om anvendelsen af cirkulæreværdien.

### Særligt om Skatterådets nye praksis

Skatterådet har fra den 1. september 2021 truffet en række afgørelser, der handler om, hvornår der foreligger "særlige omstændigheder". Disse afgørelser vedrører alle brug af cirkulæreværdien i gavetilfælde. Den første række af afgørelser fra Skatterådet blev offentliggjort som SKM2021.492.SR til SKM2021.503.SR.

I de ni sager kunne skatteyderne anvende cirkulæreværdien, idet Skatterådet imidlertid forudsatte, at "... værdien af ejendommen ved lånoptagelse i forbindelse med overdragelsen ikke væsentlig overstiger overdragelsessummen. Rådet forudsætter ligeledes, at der ikke gives gaver eller arveforskud i væsentligt omfang til andre børn i forbindelse med overdragelsen. ...". I SKM2021.503.SR blev accepteret en gave til broderen på 50.000 kr. efter, at ejendommen var solgt til søsteren.

I de tre sager kunne skatteyder ikke anvende +/- 15 %-reglen:

#### 1) SKM2021.493.SR:

Handelsprisen på 2.998.000 kr. var ca. 74 % højere end overdragelsessummen på 1.725.000 kr. Spørgers køb på markedsvilkår skete for ca. 2 år og 4 måneder siden.

#### 2) SKM2021.498.SR:

Handelsprisen på 1.785.000 kr. var ca. 110 % højere end overdragelsessummen på 850.000 kr. Spørgers køb på markedsvilkår skete for ca. 3 år og 2 måneder siden.

#### 3) SKM2021.502.SR:

Handelsprisen på 2.275.000 kr. var ca. 57 pct. højere end overdragelsessummen på 1.450.000 kr. Spørgers køb på markedsvilkår skete for ca. 2 år og 2 måneder siden.

Skatterådet fulgte Skattestyrelsens indstillinger bortset fra i afgørelsen offentliggjort som SKM2021.494.SR, hvor Skattestyrelsen havde indstillet til, at skatteyder ikke kunne anvende +/- 15 %-reglen: Handelsprisen på 2.575.000 kr. var ca. 54 % højere end overdragelsessummen på 1.667.500 kr. Spørgers køb på markedsvilkår skete for ca. 3 år og 2 måneder siden. Selvom der som

anført "kun" var gået ca. 3 år og 2 måneder siden, at ejendommen var købt på det fri marked, accepterede Skatterådet, at skatteyder kunne anvende cirkulæreværdien.

Den anden række af afgørelser fra Skatterådet blev offentliggjort som SKM2021.529.SR til SKM2021.534.SR.

I SKM 2021.530-532 kunne skatteyder anvende +/- 15%-reglen. Skatterådet forudsatte, at "... værdien af ejendommen ved lånoptagelse i forbindelse med overdragelsen ikke væsentlig overstiger overdragelsessummen. Rådet forudsætter ligeledes, at der ikke gives gaver eller arveforskud i væsentligt omfang til andre børn i forbindelse med overdragelsen. ..."

I de tre sager kunne skatteyder ikke anvende +/- 15%-reglen:

#### 1) SKM2021.529.SR:

Handelsprisen på 4.495.000 kr. var ca. 91 % højere end overdragelsessummen på 2.357.500 kr. Spørgers køb på markedsvilkår skete for ca. 1 år og 10 måneder siden.

#### 2) SKM2021.533.SR:

Der blev i sagen lagt vægt på den tidsmæssige forskel mellem tidspunktet for det første realkreditlån, som blev optaget i september 2019, og tidspunktet for overdragelsen den 15. juli 2019. Endvidere blev der lagt vægt på den beløbsmæssige forskel mellem overdragelsessummen og holdepunktet i form af det først optagne realkreditlån.

#### 3) SKM2021.534.SR:

Mægler vurderingen på 5.500.000 kr. var ca. 96 % højere end overdragelsessummen på 2.805.000 kr. Ejerlejlighedens handelsværdi blev af ejendomsmægleren vurderet i marts 2020, dvs. for ca. 1 år og 7 måneder siden. Skatterådet lagde tillige vægt på spørgers ønske om at kompensere et andet barn for differencen mellem overdragelsessummen og ejerlejlighedens handelsværdi.

Skatterådet fulgte Skattestyrelsens indstillinger bortset fra i afgørelserne offentliggjort som SKM2021.530.SR til SKM2021.532.SR, hvor Skattestyrelsen havde indstillet til, at skatteyder ikke kunne anvende +/- 15%-reglen. I disse sager fandt Skatterådet således i modsætning til Skattestyrelsen, at skatteyder kunne anvende cirkulæreværdien.

#### 1) SKM2021.530.SR:

Handelsprisen på 3.450.000 kr. var ca. 138 % højere end den påtænkte overdragelsessum på 1.450.000 kr. Spørgers køb på markedsvilkår skete for ca. 3 år og 9 måneder siden.

#### 2) SKM2021.531.SR:

Handelsprisen på 1.800.000 kr. var ca. 125 % højere end den påtænkte overdragelsessum på 800.000 kr. Spørgers køb på markedsvilkår skete for ca. 3 år og 8 måneder siden.

#### 3) SKM2021.532.SR:

Skatterådet traf beslutning om, at der efter en samlet konkret vurdering ikke forelå "særlige omstændigheder". Rådet lagde vægt på, at en prisforskel på 21 % mellem overdragelsessummen og

holdepunktet i form af realkreditbelåningen ikke kan anses som væsentlig, når der ikke er andre holdepunkter.

I forhold til spørgsmålet om, hvor lang tid der skal gå fra, at ejendommen er købt på det frie marked, til den kan overdrages til cirkulæreværdien, der forudsættes at være ikke uvæsentlig lavere, synes det som om, at Skatterådet opererer med et udgangspunkt på små 4 år, jf. SKM2021.530.SR og SKM 2021.531.SR.

I SKM 2021.498.SR var handelsprisen på 1.785.000 kr. som var ca. 110 % højere end den påtænkte overdragelsessum på 850.000 kr. Spørgers køb på markedsvilkår skete for ca. 3 år og 2 måneder siden. Her var der tale om en "særlig omstændighed", så skatteyder ikke kunne anvende cirkulæreværdien.

I SKM 2021.494.SR var handelsprisen på 2.575.000 kr., som var ca. 54 % højere end den påtænkte overdragelsessum på 1.667.500 kr. Spørgers køb på markedsvilkår skete for ca. 3 år og 2 måneder siden. Her var der ikke tale om en "særlig omstændighed". Hvis der således er gået mindre end tommelfingerreglen på de små 4 år fra købet på det frie marked til overdragelsen i henhold til cirkulæreværdien, er det forsat muligt at bruge cirkulæreværdien, hvis der er tale om en mere begrænset afvigelse mellem det beløb, der blev betalt ved købet, og cirkulæreværdien. Der ses dog ikke at være offentliggjort praksis, hvor der accepteres en ejertid på mindre end ca. 3 år og 2 måneder.

Som anført har Skatterådet i alle de oven for omtalte afgørelser, hvor cirkulæreværdien har kunnet anvendes, anført følgende:

*"... Skatterådet forudsætter, at værdien af ejendommen ved lånoptagelse i forbindelse med overdragelsen ikke væsentlig overstiger overdragelsessummen. ..."*

I den indledningsvist omtalte Højesterets kendelse fra den 8. marts 2016 – offentliggjort som SKM2016.279.HR – var optagelsen af et lån, der forudsatte en højere værdi end cirkulæreværdien i tilknytning til, at ejendommen blev overdraget, netop et moment, der førte til konklusionen om, at der forelå "særlige omstændigheder" i sagen med den effekt, at cirkulæreværdien ikke kunne benyttes. I SKM2021.532.SR var en prisforskel på 21 % mellem overdragelsessummen og holdepunktet i form af realkreditbelåningen ikke at anse som en "særlig omstændighed", da der ikke var andre holdepunkter

### **Betydningen af Cirk. nr. 9792 af 27/9 2021**

Som det fremgår, blev der den 27. september 2021 udstedt et ændringscirkulære til værdiansættelsescirkulæret fra den 17. november 1982. Baggrunden for dette var, at der i forarbejderne til ejendomsavancebeskatningslovens § 11 – L 211 fra 2016/17 – fremgår følgende:

*"... Det kan tilføjes, at det er hensigten at ændre værdiansættelsescirkulæret, således at spændet på plus/minus 15 pct. ændres til et spænd på plus/minus 20 pct., når denne lov træder i kraft. Herved kommer det spænd, der anvendes i værdiansættelsescirkulæret til at svare til det spænd og den usikkerhedsmargin, som en vurdering kan ligge indenfor uden af denne grund at være "forkert". ..."*

(vores understregning)

Når der ved de nye ejendomsvurderinger indlægges en klagebe- grænsningsregel på en vurdering på 20 % minimumsændring af enten ejendomsværdi eller grundværdi, skal borgerne altså også have en minimumsmargin på 20 % ved værdiansættelse af fast ejendom ved dødsboer og gaveafgiftsberegning.

### **Oversigt over de "væsentligste ændringer" i forhold til værdiansættelse af fast ejendom**

De væsentligste ændringer i værdiansættelsescirkulæret fra 1982 som følge af Cirk. nr. 9792 af 27/9 2021 er følgende:

1. En række sproglige justeringer samt opdateret henvisninger til §§ m.v.
  2. I cirkulæres punkt 6, 2. afsnit, der langt hen ad vejen svarer til værdiansættelses-cirkulærets punkt 6, 2. afsnit, er der lavet en ny tilføjelse, efter at det er konstateret, at hvis værdiansættelsen "... omregnet til kontantværdi højst er 20 % højere eller lavere end den nævnte ejendomsværdi, skal værdiansættelsen lægges til grund ved beregning af bo- eller gaveafgiften, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. ...". (vores understregning)
- Betydningen af henvisningen til "særlige omstændigheder" kommer til at afhænge af, om domstolene måtte fastslå, at dette allerede gælder i henhold til cirkulæret fra 1982 også i gavetilfælde. Højesteret har i kendelsen offentliggjort SKM2016.279. HR fastslået, at det gælder ved udlæg fra dødsbo
3. Cirk. nr. 9792 af 27/9 2021 er trådt i kraft fra den 15. oktober 2021 og har virkning fra det tidspunkt, en skatteyder modtager en ny vurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6 eller 11

### **Særligt om næringsejendomme**

I afgørelserne offentliggjort som SKM2018.375.SR og SKM2018.378.SR fandt Skatterådet, at værdiansættelsescirkulæret alene omfattede ejendomme, som var omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven, og hvor der skulle ske en kontantomregning. Det medførte, at en beregnet værdi efter værdiansættelsescirkulæret ikke kunne danne grundlag ved værdiansættelsen af afståelsessummen, hvis en ejendom var erhvervet som led i den skattepligtiges næringsvej, hvor næringen bestod i køb og salg af ejendomme. Afgørelserne fra Skatterådet gav anledning til en vis undren i rådgiverkredse, hvor den herskende opfattelse var, at en skatteyder også kunne bruge cirkulæreværdien i forhold til næringsejendomme, samt at dette også var sket i et ikke ubetydeligt omfang i praksis siden værdiansættelsescirkulæret blev udstedt for ca. 38 år siden den 17. november 1982.

I en nyere afgørelse offentliggjort som SKM2022.157.LSR har Landsskatteretten nu underkendt Skatterådets opfattelse derved, at Landsskatteretten har fastslået, at skatteyder også kan bruge cirkulæreværdien på næringsejendomme. Dette selvsagt under forudsætning af, at betingelserne for at anvende værdiansættelsescirkulæret i øvrigt er opfyldte.