

# REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER  
Nummer 1466 af 28/4 2021

## Særlige omstændigheder +/-15% Højesteret

*Højesteret har i kendelse af 26. april 2021 angående +/- 15%-reglen underkendt Skifteretten i Lyngby og Østre Landsrets afgørelser om, at Skattestyrelsen kunne få udmeldt syn og skøn ud fra devisen om, at "særlige omstændigheder" kan begrundes i tilsvarende salg i området og afkastningsgrad. Højesteret har med denne afgørelse fastslået, at "særlige omstændigheder" ikke alene kan begrundes i højere priser ved tilsvarende salg i området og anden afkastningsgrad, ligesom Højesteret igen har fastslået, at det er det offentlige, som er den nærmeste til at bære risikoen, hvis den offentlige ejendomsvurdering er for lav, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.*

### Om afgørelsen

Sagen angik et dødsbo, hvor afdøde havde ejet to udlejningsejendomme beliggende 120 m fra hinanden. Den ene blev solgt af boet langt over den offentlige vurdering, og den anden blev udlagt til arving til seneste offentlige ejendomsvurdering minus 15 %.

Skatteministeriet havde i forbindelse med sagen anmodet om sagkyndig vurdering, hvilket Skifteretten i Lyngby og Østre Landsret tiltrådte, idet de fandt, at det måtte anes som en særlig omstændighed, at der ifølge salgsstatistikker for samme type ejendomme i samme område var solgt 4 ejendomme i fri handel med gennemsnitlige salgspriser svarende til 165 % af de offentlige vurderinger.

Følgende om ejendom:

- Belåningen i ejendom var langt under den offentlige vurdering.
- Ejendommen var i regnskabet optaget til seneste offentlige vurdering.

Vedrørende det sidste er det værd at bemærke, at Kammeradvokaten i sit indlæg gjorde følgende gældende:

*"Den omstændighed, at man i sine interne regnskaber har medtaget ejendommen til den offentlige ejendomsvurdering, har ingen betydning. Regnskabet er ikke blevet revideret, og der er ikke sket nogen reel værdiansættelse af ejendommens handelsværdi."*

Spørgsmålet er herefter, om Skatteministeriet er af den samme opfattelse, hvis ejendommen i regnskaberne havde været optaget til en handelsværdi langt over den offentlige ejendomsværdi. I hvert fald har vi set afgørelser fra Skattestyrelsen, hvor Skattestyrelsen har lagt vægt på den regnskabsmæssige behandling af ejendommen ved vurderingen af, om der forligger "særlige omstændigheder".

## **Højesterets begrundelse og resultat**

I kendelsen af den 26. april 2021 har Højesteret anført følgende i præmisserne:

*"Højesteret har ved kendelse af 8. marts 2016 (UfR 2016.2126) fastslået, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 %'s-reglen i værdiansættelsescirkulæret, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Kun hvis der foreligger særlige omstændigheder, vil skattemyndighederne kunne få udmeldt en sagkyndig til at vurdere handelsværdien af en udlagt ejendom.*

*Værdiansættelsescirkulæret bygger på en forudsætning om, at det offentlige er nærmest til at bære risikoen, hvis den offentlige ejendomsvurdering er for lav, jf. bl.a. TfS 1984.418. Dette gælder efter Højesterets opfattelse også, hvor de offentlige ejendomsvurderinger gennem en længere periode ikke er blevet ajourført. Det forhold, at ejendomsvurderingen er blevet videreført uændret siden 2011/2012, kan i overensstemmelse med skattemyndighedernes tilkendegivelser ikke i sig selv udgøre en særlig omstændighed, der kan begrunde fravigelse af udgangspunktet om anvendelse af 15 %'s-reglen. At en udlejningsejendom som følge af generelle prisstigninger må antages at være steget i værdi i forhold til den seneste offentlige vurdering, kan således ikke i sig selv udgøre særlige omstændigheder, der kan begrunde udmelding af sagkyndig vurdering.*

*Højesteret finder under hensyn hertil, at hverken de oplysninger, som Skattestyrelsen har fremlagt om priser på solgte udlejningsejendomme i samme geografiske område i den omhandlede periode, eller oplysningerne om beregnet afkastprocent for ejendommen, udgør sådanne særlige omstændigheder, der kan begrunde fravigelse af udgangspunktet om anvendelse af 15 %'s-reglen og dermed udmelding af sagkyndig vurdering.*

*Både den fremlagte prisstatistik og den beregnede afkastprocent er reelt udtryk for et synspunkt om, at den offentlige ejendomsvurdering er for lav i forhold til den almindelige prisudvikling på markedet for udlejningsejendomme i området – hvilket det offentlige som nævnt*

*må bære risikoen for – og der er ikke oplyst særlige, konkrete forhold vedrørende denne ejendom, som kan begrunde udmelding af sagkyndig vurdering.”*

## **Vores bemærkninger til afgørelsen**

Højesteret fastslår således, at det er det offentlige, som må bære risikoen for de for lave ejendomsvurderinger, og at de generelle prisstigninger i markedet i forhold til den seneste offentlige ejendomsvurdering ikke i sig selv udgør ”særlige omstændigheder”.

Der er ingen tvivl om, at Skattestyrelsen har indtaget det synspunkt, at de offentlige vurderinger ikke udgør retvisende handelsværdier, og at der derfor foreligger ”særlige omstændigheder”, hvis ejendommene ligger i områder med markante ejedomsstigninger. Dette synspunkt må Højesteret nu have rykket ved, og tilbage er nu at se, hvad Østre Landsret som første instans kommer frem til i de to sager om +/-15%-reglen i levende live, der blev vundet af skatteyderne ved Landsskatteretten, og som er indbragt for domstolene af Skatteministeriet.

Med venlig hilsen

**Skatteafdelingen**  
**REVITAX A/S**

Ewaldsgade 5  
2200 København N  
Telefon 3391 2201