

# Dom fra Østre Landsret om overdragelse af ejendom med fradrag af 15 %

Østre Landsret har afsagt en dom om overdragelse af en udlejningsejendom til børn og børnebørn. Ejendommen var overdraget til den offentlige ejendoms-vurdering med fradrag af 15 %. Landsretten fandt, at der forelå særlige omstændigheder, hvorfor værdiansættelses-cirkulæret fra 1982 ikke kunne anvendes.

**Dommen fra Østre Landsret (afsagt den 29. november 2021 - BS-21984/2019-OLR)**

Sagen for landsretten omhandlede en udlejnings-ejendom, der den 17. december 2015 blev overdraget til to børn og to børnebørn for i alt 32.300.000 kr. svarende til den seneste offentlige ejendoms-vurdering fratrukket 15 %.

Ejendommen var købt af faderen/bedstefaderen den 16. september 2015 for 61.750.000 kr. med overtagelsesdag den 15. december 2015.

I forbindelse med behandling af indsendte gave-anmeldelser havde Skattestyrelsen fastsat værdien af ejendommen til 61.750.000 kr. og hermed opkrævet yderligere gaveafgift på cirka 4,4 mio. kr.

Skattestyrelsens afgørelse blev påklaget til Lands-skatte retten med påstand om, at ejendommen i medfør af værdiansættelses-cirkulæret fra 1982 kunne overdrages til den offentlige ejendoms-vurdering med fradrag af 15 %. Dette var Landsskat-teretten enig i (SKM2018.551.LSR).

Skatteministeriet indbragte sagen for byretten med påstand om, at sagen skulle behandles af landsretten, da der var tale om en principiel sag. Sagen blev herefter behandlet af Østre Landsret.

Landsretten udtaler indledningsvis, at det følger af boafgiftsloven, at en gaves værdi skal

fastsættes til handelsværdien. Skattemyndighe-derne kan ændre værdiansættelsen, hvis de finder, at værdiansættelsen ikke svarer til handels-værdien. Med henvisning til en dom fra Vestre Landsret (SKM2021.345.VLR) finder landsretten, at principperne for værdiansættelse af fast ejen-dom er de samme ved arv som ved gave, og at 15 %-reglen i værdiansættelses-cirkulæret skal for-tolkes på samme måde i de to situationer.

Herefter henviser landsretten til to domme fra Højesteret, hvoraf følger, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 %-reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder forstået som særlige, konkrete forhold vedrørende den pågældende ejendom.

Gavegiver/gavemodtagere har ikke godtgjort, at der foreligger en bindende fast administrativ praksis, som giver ret til altid at anvende 15 %-reglen på gaveområdet. Skattemyndighederne er derfor ikke forpligtet til at acceptere værdian-sættelsen på 32.300.000 kr. svarende til den of-fentlige ejendoms-vurdering med et fradrag på 15 %, hvis der foreligger særlige omstændigheder.

Henset til den korte ejertid på tre måneder og en overdragelse dagen efter overtagelsesdagen fin-der landsretten, at der foreligger særlige om-stændigheder, der skyldes særlige, konkrete for-hold vedrørende ejendommen. Ejendommens handelsværdi ved overdragelsen til børn og børne-børn kan passende sættes til 61.750.000 kr. sva-rende til købsprisen tre måneder tidligere.

## Kommentarer

Dommen fra Østre Landsret er med til at klar-lægge, hvornår der foreligger særlige omstændig-heder. Herunder må det nu konkluderes, at der foreligger særlige omstændigheder, hvis ejen-dommen har været handlet mellem uafhængige parter kort tid inden overdragelsen til nærtstå-ende.

Det er endnu uvist, om dommen ankes til Højeste-ret.