

15 %-reglen - dagsværdi i årsrapporten

Højesteret har taget stilling til, hvorvidt en værdiansættelse af udlejningsejendomme til dagsværdi i årsrapporten er en særlig omstændighed, der kan begrunde fravigelse af 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret fra 1982.

Højesteretsdommen (SKM2024.479)

Sagen for Højesteret omhandler en far, der overdrog sine andele i to kommanditselskaber, hvis væsentligste aktiver bestod af faste ejendomme, til sine to døtre til værdier fastsat på grundlag af de offentlige ejendomsvurderinger fratrukket 15 %, hvilket udgjorde en samlet værdi på 104.108.000 kr.

Der var indgivet gaveafgiftsanmeldelse, og Skattestyrelsen bad Vurderingsstyrelsen vurdere ejendommene. De fastsatte ejendommenes handelsværdi til 220 mio. kr.

I kommanditselskabernes årsrapporter var ejendommene løbende indregnet til dagsværdier, og værdien i det seneste årsregnskab forud for overdragelsen udgjorde 169.750.000 kr.

Skattestyrelsen var af den opfattelse, at der forelå en særlig omstændighed - optagelse af ejendommene til dagsværdi i årsrapporterne - hvorfor 1982-cirkulæret ikke fandt anvendelse. Ejendommene skulle derfor fastsættes til handelsværdien, der udgjorde 220 mio. kr.

Højesteret fandt, at værdiansættelse af en investeringsejendom til dagsværdi i et årsregnskab foretaget i overensstemmelse med reglerne i årsregnskabsloven vil kunne begrunde fravigelse af 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret. Hvorvidt 15 %-reglen i det konkrete tilfælde skal fraviges, må bero på en konkret vurdering af navnlig

forskellen mellem dagsværdien og den offentlige ejendomsvurdering.

Højesteret tiltrådte i den konkrete sag, at der forelå særlige omstændigheder, som betød, at skattemyndighederne ikke skulle acceptere, at kommanditanparterne blev værdiansat efter 15 %-reglen.

Handelsværdien på 220 mio. kr. var ubestridt, og det var derfor denne værdi, der skulle anvendes ved beregning af gaveafgift.