# Styresignal om +/- 15 %/20 %-reglen og særlige omstændigheder

**Skattestyrelsen har offentliggjort et styresignal (SKM2025.243), der beskriver Skattestyrelsens opfattelse af, hvornår der foreligger særlige omstændigheder, der gør, at "+/- 15 %-reglen" / "+/- 20%-reglen" ikke kan anvendes ved overdragelse af ejendom til nærtstående.**

### Værdiansættelsescirkulæret

Siden 1982 har værdiansættelsescirkulæret fastsat, at ved overdragelse af fast ejendom ved familieoverdragelser ved gave og arv skal en aftalt værdiansættelse som hovedregel lægges til grund, hvis værdiansættelsen er 15 % højere eller lavere end ejendomsværdien i henhold til den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering (+/-15 %-reglen).

+/- 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret er efterfølgende ændret til en +/- 20 %-regel. 20%-reglen har virkning for overdragelser, hvor der på tidspunktet for overdragelsen af en ejendom er meddelt en ny offentlig ejendomsvurdering med vurderingstermin 1. januar 2020.

I styresignalet beskriver Skattestyrelsen, hvornår der foreligger såkaldt særlige omstændigheder, der gør, at skattemyndighederne som følge af særlige omstændigheder ikke er bundet af en værdiansættelse foretaget efter 15%-reglen eller 20%-reglen.

### Særlige omstændigheder

Styresignalet indeholder Skattestyrelsens fortolkning af domme mv. om, hvornår der foreligger særlige omstændigheder.

På baggrund af den eksisterende praksis er det Skattestyrelsens opfattelse, at følgende tre forhold skal indgå i vurderingen af, om der foreligger særlige omstændigheder:

- Ét eller flere holdepunkter for, at værdiansættelsen efter 15 %-reglen ikke er udtryk for den reelle handelsværdi,
- den tidsmæssige sammenhæng til overdragelsen, og
- hvor stor prisforskel der er mellem den offentlige ejendomsvurdering og den handelsværdi, der fremkommer efter holdepunktet/-erne.

Hvorvidt der foreligger særlige omstændigheder, beror i det enkelte tilfælde på, om en samlet konkret vurdering af alle tre forhold viser, at den offentlige ejendomsvurdering er for lav, og at værdiansættelsen efter 15%-reglen derfor ikke er udtryk for handelsværdien.

Skattestyrelsen har oplistet en række eksempler på holdepunkter, der kan indgå i en samlet konkret vurdering, som kan medføre, at der foreligger sådanne særlige omstændigheder, og at +/- 15 %-reglen / +/- 20%-reglen derfor ikke kan anvendes ved overdragelsen af den pågældende ejendom.

De oplistede eksempler på holdepunkter er følgende (Eksemplerne er ikke udtømmende):

1. Faktisk handel af samme ejendom

En handel i nær tidsmæssig sammenhæng med overdragelsen af en ejendom fra et dødsbo eller en gaveoverdragelse - forudsat at der er en væsentlig prisforskel mellem handelsprisen og ejendomsvurderingen, vil dermed typisk betyde, at Skattestyrelsen ikke vil acceptere en værdiansættelse foretaget efter værdiansættelsescirkulæret.

2. Salgsforhandlinger m.v., herunder udbud og købstilbud

Et andet holdepunkt for, at ejendomsvurderingen +/- 15 % ikke er udtryk for ejendommens reelle handelsværdi, er salgsforhandlinger.

## 3. Vurderinger af ejendommen

I forhold til dette holdepunkt skal der ifølge Skattestyrelsen sondres mellem dødsbosituationer og gavesituationer.

Er der foretaget en sagkyndig vurdering, skal denne anvendes. Indhentelse af en sagkyndig vurdering - med eller uden involvering af skifteretten - vil således betyde, at boet skal medregne aktivet (eller passivet) i overensstemmelse med vurderingsresultatet.

I dødsbosituationerne vil dødsboets indhentelse af en sagkyndig vurdering derfor afskære boet fra at anvende +/- 15 %-reglen. Hvis Skattestyrelsen ønsker, at der indhentes 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. En sagkyndig vurdering, fx foretaget af en ejendomsmægler, vil derfor efter en samlet konkret vurdering kunne føre til, at der foreligger særlige omstændigheder.

## 4. Belåning af ejendommen

En realkreditbelåning kan i sig selv udgøre et holdepunkt, der viser, at der foreligger særlige omstændigheder, som kan begrunde en fravigelse af 15 %-reglen.

Om dette er tilfældet, beror på en samlet konkret vurdering i det enkelte tilfælde, hvor bl.a. forskellen mellem realkreditvurderingen og den offentlige ejendomsvurdering og den tidsmæssige sammenhæng i forhold til overdragelsen efter 15 %-reglen indgår. I den forbindelse indgår også, om der er sket overtagelse af realkreditgæld, der væsentligt overstiger den offentlige vurdering, da dette normalt vil tale for, at den offentlige vurdering er for lav, og dermed for at fravige 15 %-reglen.

## 5. Arveafkald og arveforskud

Arvingerne lægger en anden værdi af ejendommen end værdiansættelsen efter +/- 15 %-reglen til grund i delingen mellem dem, hvilket f.eks. kan komme til udtryk ved arveafkald eller arveforskud.

På samme måde som med arveafkald vil der kunne foreligge særlige omstændigheder, hvis der i forbindelse med overdragelse af en ejendom i levende live anvendes 15 %-reglen, men der til øvrige arvinger sker en kompensation - herunder i form af et arveforskud, gave m.v. - således at de øvrige arvinger modtager et beløb, der helt eller delvist svarer til differencen op til handelsværdien af ejendommen.

Arveforskuddet vil indikere, at de øvrige arvinger kompenseres for et beløb, der sammen med ejendomsvurderingen +/- 15 % reelt udgør ejendommens handelsværdi.

En skævdeling i et testamente til fordel for de arvinger, der ikke har fået overdraget en ejendom efter den seneste ejendomsvurdering +/-15 %, kan fx ligeledes indikere, at de begunstigede arvinger ved testamentet modtager et beløb, der svarer til differencen op til handelsværdien.

## 6. Væsentlige renoveringer

Væsentlige investeringer i renovering og/eller modernisering af en ejendom inden en overdragelse kan udgøre et holdepunkt for, at ejendomsvurderingen +/- 15 % ikke er udtryk for ejendommens reelle handelsværdi.

## 7. Investerings- eller erhvervsejendomme

For investerings- eller erhvervsejendomme kan værdiansættelsen i regnskabet og afkastgraden på ejendommen udgøre holdepunkter for ejendommens reelle handelsværdi, hvorefter +/- 15 %-reglen ikke kan anvendes.

Hvis en ejendom fx er værdiansat til dagsværdi i et regnskab, kan der foreligge særlige omstændigheder, idet dagsværdien efter årsregnskabsloven skal afspejle den aktuelle handelsværdi af ejendommen.

Efter Skattestyrelsens opfattelse, vil der også efter en konkret vurdering kunne foreligge et holdepunkt, hvis en ejendom er værdiansat til kostprisen i et regnskab. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis en nyopført ejendom er værdiansat til kostprisen i regnskabet, og ejendommen er blevet overdraget efter 15 %-reglen.

Det skal endvidere bemærkes, at der med lov nr. 291 af 27. februar 2021 er sket en ændring, der betyder, at erhvervsejendomme fremover kun vurderes ud fra deres grundværdi.

Vurderinger for erhvervs-, landbrugs- og skovbrugsejendomme vil fremover således bestå af en kategorisering, en grundværdi og evt. en boligværdi/stuehusværdi, men ikke en samlet ejendomsværdi.

Det medfører, at det som udgangspunkt ikke vil være muligt at anvende værdiansættelsescirkulæret, når der er meddelt ejere af sådanne ejendomme en ny vurdering pr. 1. marts 2021. Det fremgår imidlertid af ejendomsvurderingslovens § 11, at ejeren mod et gebyr (2.750 kr. i 2010-niveau) kan anmode om, at der ansættes en ejendomsværdi, hvis dette er nødvendigt for ansættelse af bo- eller gaveafgift. Hvis der indhentes en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 11, vil boets eller parternes værdiansættelse, der omregnet til kontantværdi højst er 20 % højere eller lavere end denne vurdering, skulle lægges til grund ved beregningen af bo- eller gaveafgiften, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at indtil ejeren af erhvervsejendommen har modtaget en ny vurdering pr. 1. marts 2021, finder værdiansættelsescirkulæret fortsat anvendelse, herunder 15 %-reglen, særlige omstændigheder mv.

Endvidere bemærkes, at der er fremsat lovforslag nr. L 177 af 26. marts 2025, der bl.a. vedrører anvendelsen af en ejendomsværdi ansat efter ejendomsvurderingslovens § 11 i forhold til bo- og gaveafgiftsberegningen.

Størrelsen af prisforskellen mellem overdragelsessummen og handelsværdien

Prisforskellen mellem overdragelsessummen og handelsværdien skal indgå i den samlede vurdering af, om værdiansættelsen af ejendommen efter +/-15 %-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 ikke er så stor.

Den tidsmæssige sammenhæng mellem overdragelsen og et holdepunkt

I den samlede konkrete vurdering af, om der foreligger særlige omstændigheder, skal der også tages højde for den tidsmæssige sammenhæng mellem holdepunktet og overdragelsen til en værdi opgjort efter værdiansættelsescirkulæret.

I de tilfælde, hvor der er forløbet en længere periode mellem arveudlægget/gaveoverdragelsen af ejendommen og et af ovenstående holdepunkter, vil holdepunktet(-erne) kunne svækkes.

Forekomsten af flere holdepunkter kan dog betyde, at holdepunkterne samlet set er tilstrækkelige til, at der kan foreligge særlige omstændigheder, selvom der ikke er en nær tidsmæssig sammenhæng mellem holdepunkterne og overdragelsen.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at der ved en tidsmæssig forskel på over 3 år ikke vil kunne statueres særlige omstændigheder, medmindre prisforskellen er meget betydelig, eller der er tale om meget store beløb.

I den forbindelse er det Skattestyrelsens opfattelse at efterfølgende forhold også vil kunne medføre, at der foreligger særlige omstændigheder, hvis de(t) efterfølgende forhold sandsynliggør, at der allerede på tidspunktet for familieoverdragelsen/den endelige boopgørelse forelå et holdepunkt, som viser, at den offentlige ejendomsvurdering er væsentlig for lav.

Ligger et holdepunkt, eksempelvis optagelse af et realkreditlån eller et videresalg kort tid, dvs. 2-3 måneder, efter en overdragelse efter 15 %-reglen,

er det dog Skattestyrelsens opfattelse, at dette etablerer en formodning for, at der allerede på tidspunktet for overdragelsen efter 15 pct.-reglen foreligger et holdepunkt, som viser familien, at den offentlige vurdering er væsentlig for lav.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at der ikke kan statueres særlige omstændigheder med henvisning til et efterfølgende holdepunkt, medmindre holdepunktet ligger kort tid efter familieoverdragelsen, eller en konkret bevisvurdering giver grundlag herfor.