



Beierholm  
viden og indsigt

## Værdiansættelse af fast ejendom – Genoptagelse – Særlige omstændigheder

**Værdiansættelse af fast ejendom ved familieoverdragelser og i dødsboer kan som udgangspunkt fastsættes inden for intervallet +/- 15% af den seneste offentlige vurdering for ejendomme, hvor der ikke foreligger en ny vurdering efter Ejendomsvurderingsloven.**

**Det gælder dog ikke, hvis der foreligger særlige omstændigheder.**

Skattemyndighederne har i en årrække fundet, at der foreligger særlige omstændigheder, hvis de med udgangspunkt i prisstatistikker, afkastberegninger eller lignende kunne vise, at ejendommens reelle handelsværdi var væsentligt højere.

Højesteret underkendte dog denne praksis med en kendelse i 2021 – SKM2021.267.HR.

Skattestyrelsen har nu udsendt et såkaldt styresignal, SKM2023.417.SKTST, om mulighederne for genoptagelse af afgørelser om værdiansættelse, der var truffet på baggrund af den nu underkendte praksis.

Vi har nedenfor kort gengivet indholdet af Højesterets afgørelse og beskrevet de regler for genoptagelse, der fremgår af styresignalet.

### Højesterets afgørelse

Højesteret fastslog, at 15%-reglen bygger på den forudsætning, at det offentlige bærer risikoen for, at de offentlige vurderinger er for lave. Det forhold, at værdien af en fast ejendom er væsentligt højere end den foreliggende vurdering, er derfor ikke i sig selv særlige omstændigheder, der gør, at man ikke kan anvende 15%-reglen.

Højesteret fastslog i den forbindelse, at der kun foreligger særlige omstændigheder, når der foreligger særlige konkrete forhold vedrørende den konkrete ejendom. Skattestyrelsens fremlæggelse af pris-

statistikker og beregning af afkastprocenter var kun udtryk for, at værdierne generelt var steget i forhold til vurderingen og kunne derfor ikke i sig selv begrunde, at 15%-reglen ikke kunne anvendes.

### Genoptagelse

Der er efter styresignalet adgang til genoptagelse i sager om gaveafgift og værdiansættelse i dødsboer, hvor der tidligere er truffet afgørelser efter den praksis, som Højesteret underkendte i 2021.

Det betyder, at der kan ske genoptagelse i sager, hvor 15%-reglen har været anvendt ved værdiansættelsen af en afgiftspligtig gave eller i et dødsbo, men hvor skattemyndighederne har ændret værdiansættelsen alene med henvisning til prisstatistikker, handelspriser på tilsvarende ejendomme i området, afkastberegninger og lignende og ikke under henvisning til særlige konkrete forhold vedrørende den pågældende ejendom.

Genoptagelse af afgørelser om gaveafgift og værdiansættelse i dødsboer vil som udgangspunkt også betyde genoptagelse af de afledte skattemæssige effekter af en ændret værdiansættelse.

### Familieoverdragelser

#### Gaveafgift

Ved familieoverdragelser kan 15%-reglen anvendes ved overdragelser inden for den nærmeste familie, der er omfattet af reglerne om gaveafgift.

Genoptagelsesadgangen omfatter derfor kun disse familieoverdragelser, og kun hvor overdragelsen har resulteret i betaling af gaveafgift. Det omfatter dels de tilfælde, hvor skattemyndighederne har ændret værdiansættelsen af den afgiftspligtige gave - dels de tilfælde, hvor skattemyndighederne efterfølgende har ændret prisen ved en familiehandel med den virkning, at der er givet en afgiftspligtig gave.

Afgørelser om gaveafgift omfattes ikke af Skatteforvaltningsloven, men forældes efter reglerne i Forældelsesloven, dvs. efter 3 år.

Efter styresignalet er der dog adgang til genoptagelse af afgørelser, der ikke var omfattet af den 3-årige forældelse på datoen for Højesterets afgørelse den 26.04.2021. Der er dermed adgang til genoptagelse af afgørelser om gaveafgift, der er truffet den **25.04.2018 eller senere**.

Det forudsætter dog, at anmodning om genoptagelse er indgivet inden for 3 måneder fra udsendelsen af styresignalet, dvs. **senest den 29.11.2023**.

Overholdes denne frist ikke, gælder den almindelige 3 års frist, hvor anmodning om genoptagelse skal være indgivet, inden der er gået 3 år fra Skattestyrelsens afgørelse.

Overholdelse af 3 måneders fristen er derfor afgørende for genoptagelse af afgørelser, der er truffet i perioden 25.04.2018 – 29.08.2020.

### Afledte skattemæssige effekter

Det fremgår af styresignalet, at skattemyndighederne, ved en genoptagelse og ændring af værdiansættelsen i relation til gaveafgift, vil sørge for, at der sker genoptagelse og ændring af de afledte skattemæssige effekter heraf. Det må dog anbefales, at man i en anmodning om genoptagelse i relation til gaveafgift også anfører de afledte skattemæssige effekter, som en genoptagelse vil medføre.

De afledte skattemæssige effekter af en ændret værdiansættelse vil først og fremmest være opgørelsen af overdragerens skattepligtige ejendomsavance og eventuelle genvundne afskrivninger.

Det må desuden formentlig antages, at de afledte skattemæssige effekter også omfatter de situationer, hvor den oprindelige ændring af værdiansættelsen har medført, at et skatteforbehold er blevet anvendt, og hvor forudsætningerne herfor bliver ændret ved en ændret værdiansættelse. Dette er dog ikke omtalt i styresignalet.

Da de afledte skattemæssige effekter vil være en følge af en genoptagelse i relation til gaveafgift, vil en genoptagelse heraf forudsætte, at anmodningen om genoptagelse i relation til gaveafgift er indgivet rettidigt, jf. ovenfor.

## Dødsboer

### Værdiansættelse

Genoptagelse af afsluttede dødsboer, med henblik på en genoptagelse og ændring af værdiansættelsen af en fast ejendom, skal ske ved skifteretterne og ikke hos skattemyndighederne. Styresignalet regulerer derfor ikke muligheden for genoptagelse af værdiansættelsen i dødsboer.

Der gælder ikke særlige frister for skifterettens genoptagelse af dødsboer. Udgangspunktet er derfor, at krav på for meget betalt boafgift alene reguleres efter de almindelige forældelsesregler, og derfor først forældes efter 10 år.

En genoptagelse og ændring af værdiansættelsen vil have effekt for boafgiften og kan også få betydning for fordelingen af arven.

### Afledte skattemæssige effekter

En ændret værdiansættelse i et dødsbo kan også have afledte skattemæssige effekter, dels for opgørelsen af boets skattepligtige avance og eventuelle genvundne afskrivninger, men også for afgørelsen af, om boet er skattefritaget.

Efter styresignalet vil skattemyndighederne, ved skifterettens genoptagelse af og ændring af værdiansættelsen i et dødsbo, sørge for, at der sker genoptagelse og ændring af de afledte skattemæssige effekter. Det må dog anbefales, at boet tager kontakt til skattemyndighederne herom i forbindelse med genoptagelsen ved skifteretten.

## Afslutning

Har du behov for assistance i forbindelse med anmodning om genoptagelse, eller har du spørgsmål til dette nyhedsbrev, er du velkommen til at kontakte [din daglige revisor](#) eller [Beierholms skatteafdeling](#).

### Karsten Gianelli

Senior Manager, selskabsskat,  
Beierholm

E-mail: [kgi@beierholm.dk](mailto:kgi@beierholm.dk)

Tel.: 39 16 63 19



### Steen Johansen

Senior Manager, erhvervsskat,  
Beierholm

E-mail: [stj@beierholm.dk](mailto:stj@beierholm.dk)

Tel.: 76 34 26 03

