



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 12. februar 2024

Sag BS-47860/2022-VLR
(11. afdeling)

Skatteministeriet Departementet
(advokat Steffen Sværke)

mod

A
(advokat Jakob Krogsøe)

og

B
(advokat Jakob Krogsøe)

og

C
(advokat Jakob Krogsøe)

Landsdommerne Peter Buhl, John Lundum og Lars Viereck (kst.) har deltaget i sagens afgørelse.

Sagen er anlagt ved Retten i Aarhus den 1. august 2022. Ved kendelse af 22. november 2022 er sagen henvist til behandling ved landsretten efter retsplejelovens § 226, stk. 1.

Sagen drejer sig om værdiansættelsen af flere udlejningsejendomme ved gaveafgiftsberegningen i forbindelse med, at A overdrog sine

anparter i to kommanditselskaber til døtrene B og C.

Sagen angår nærmere, om skattemyndighederne er forpligtede til at acceptere, at gaveafgiften blev beregnet på grundlag af ejendommenes offentlige vurdering fratrukket 15 %.

Påstande

Sagsøgeren, Skatteministeriet Departementet, har nedlagt følgende påstande:

Principal:

De sagsøgte B og C skal hver betale yderligere gaveafgift med 3.449.871 kr. med tillæg af rente efter boafgiftslovens § 38, stk. 1, for perioden fra den 23. marts 2020, og indtil gaveafgiften betales.

Sagsøgte A skal som solidarisk hæftende med B og C betale gaveafgift med 6.899.742 kr. med tillæg af rente efter boafgiftslovens § 38, stk. 1, for perioden fra den 23. marts 2020, og indtil gaveafgiften betales.

Subsidiært:

B og C skal hver betale yderligere gaveafgift med 2.813.955 kr. med tillæg af rente efter boafgiftslovens § 38, stk. 1, for perioden fra den 23. marts 2020, og indtil gaveafgiften betales.

A skal som solidarisk hæftende med B og C betale gaveafgift med 5.627.910 kr. med tillæg af rente efter boafgiftslovens § 38, stk. 1, for perioden fra den 23. marts 2020, og indtil gaveafgiften betales.

A, B og C har påstået frifindelse.

Sagsfremstilling

Ved gavebrev underskrevet den 20. marts 2020 overdrog A med virkning fra den 1. januar 2020 sine kommanditanparter i selskaberne Kommanditselskab A, CVR-nr. A, og Kommanditselskab B, CVR-nr. B, til døtrene B og C.

Af gavebrevets punkt 1.2 fremgår, at A ejede 9,5/21-dele af kommanditanparterne i Kommanditselskab A, svarende til nominelt 8.548.965,21 kr., hvilket udgjorde 45,23 % af den samlede grundkapital på nominelt 18.900.000 kr., samt ejede 2,5/13-dele af anparterne i

Kommanditselskab B, svarende til nominelt 855.769,23 kr., hvilket udgjorde 19,23 % af den samlede grundkapital på nominelt 4.450.000 kr.

Af gavebrevets punkt 3.1 fremgår, at **A** overdrog samtlige de af ham tilhørende kommanditanparter til døtrene med halvdelen til hver.

Af gavebrevets punkt 5.1 fremgår, at **A** i forbindelse med overdragelsen af kommanditanparterne ydede hver af døtrene en gave på 100.000 kr., mens restværdien ved overdragelsen skulle berigtiges ved døtrenes kontante betaling til ham. Af punkt 6.2 fremgår, at **A** for begge døtrene betalte gaveafgiften på 15 % svarende til 15.000 kr. for hver.

Den 8. juli 2020 underskrev **A** og hans døtre en allonge til gavebrevet. Af allongens punkt 3.3 fremgår, at **A's** ejerandel af kommanditanparterne i **Kommanditselskab A** rettelig var 9/21 svarende til nominelt 8.100.000 kr., hvilket udgjorde 42,86 % af den samlede grundkapital. Af allongen til gavebrevet punkt 4 og bilag 1 fremgår, at på baggrund af **A's** ejerandele i kommanditselskaberne havde revisor opgjort kommanditanparternes endelige handelsværdi pr. 31. december 2020 til samlet 7.468.748 kr., svarende til 5.885.860 kr. for anparterne i **Kommanditselskab A** og 1.582.888 kr. for anparterne i **Kommanditselskab B**.

Kommanditselskabet Kommanditselskab A havde i 2017 tilbagekøbt kommanditanparter fra et dødsbo efter en kommanditist. I den forbindelse blev selskabets udlejningsejendomme i marts 2017 vurderet af en erhvervsejendoms-mægler, som vurderede den samlede værdi af ejendommene til 140.500.000 - 143.500.000 kr. Anparterne blev i juli 2017 handlet mellem selskabet og dødsboet på grundlag af den regnskabsmæssige dagsværdi pr. 31. december 2016 på 138 mio. kr.

På tidspunktet for overdragelsen af kommanditanparterne den 1. januar 2020 udgjorde den offentlige ejendomsvurdering for ejendommene i **Kommanditselskab A** i alt 98.500.000 kr. For ejendommene i **Kommanditselskab B** udgjorde den offentlige ejendomsvurdering i alt 23.980.000 kr.

I årsrapporten for 2019 var ejendommene i **Kommanditselskab A** indregnet til en regnskabsmæssig dagsværdi pr. 31. december 2019 på 140.000.000 kr., mens ejendommene i **Kommanditselskab B** i årsrapporten for 2019 var indregnet til en regnskabsmæssig dagsværdi pr. 31. december 2019 på 29.750.000 kr.

I forbindelse med **A's** overdragelse af kommanditanparterne til døtrene blev begge kommanditselskabers ejendomme værdiansat til den offentlige ejendomsvurdering fratrukket 15 %, svarende til 83.725.000 kr. for ejendommene i **Kommanditselskab A** og 20.383.000 kr. for ejendommene i

Kommanditselskab B. Af bilag 1 til allongen med værdiansættelser fremgår såvel de faste ejendommers regnskabsmæssige værdi som ovennævnte værdiansættelse, ligesom det fremgår, at ejendommene var værdisansat henholdsvis 56.275.000 kr. og 9.367.000 kr. lavere end deres regnskabsmæssige værdi.

Da **A** overdrog kommanditanparterne til døtrene, havde han i flere år været bestyrelsesformand i begge kommanditselskaber. Som bestyrelsesformand godkendte han selskabernes årsrapporter, hvilket forud for overdragelsen senest var sket den 17. februar 2020, hvor han godkendte årsrapporten for 2019 for **Kommanditselskab A**, og den 13. marts 2020, hvor han underskrev ledelsespåtegningen på årsrapporten for 2019 for **Kommanditselskab B**.

I årene forud for overdragelsen havde begge kommanditselskaber i årsrapporterne indregnet værdien af selskabernes ejendomme til dagsværdi. I kommanditselskabernes årsrapporter fremgik, at investeringsejendomme ved anskaffelse skulle måles til kostpris. Efter første indregning skulle investeringsejendommene måles til dagsværdi. Desuden fremgik det af årsrapporterne, at dagsværdien skulle opgøres for hver enkelt ejendom ved hjælp af en afkastbaseret model.

Det fremgår af revisorpåtegningen af begge kommanditselskabers årsrapporter, at selskabernes revisor havde godkendt årsrapporterne, herunder de målte dagsværdier for selskabernes ejendomme.

Af revisionsprotokollatet til årsrapporten for 2019 for selskabet **Kommanditselskab A** fremgår i afsnittet investeringsejendomme, at revisor havde foretaget en sammenligning med afkastkrav for tilsvarende ejendomme opgjort i Colliers Markedsrapport, og at man ikke havde bemærkninger til værdiansættelsen.

Af revisionsprotokollatet til årsrapporten for 2019 for selskabet **Kommanditselskab B** fremgår i afsnittet værdiansættelse til dagsværdi, at

"5. Selskabets investeringsejendom værdiansættes i regnskabet til en skønnet dagsværdi. Opgørelse af dagsværdien er forbundet med en høj grad af skøn, og vi har derfor vurderet værdiansættelsen til dagsværdi som et forhold, der kræver særlige revisionsmæssige overvejelser.

6. Ledelsen har opgjort dagsværdien ud fra en afkastbaseret model baseret på de budgetterede lejeindtægter og driftsomkostninger for de kommende regnskabsår og har anvendt et afkastkrav på 8,50 %. Ejendommens værdi er opgjort til DKK 29.750.000 kr.

7. Vi har gennemgået afkastberegningen og har i den forbindelse sammenholdt det budgetterede afkastkrav med det realiserede for regnskabsåret 2019. Vi har desuden sammenholdt det anvendte afkastkrav med markedsstatistikker og vores generelle kendskab til ejendomsmarkedet.

8. Gennemgangen af beregningen har ikke givet anledning til bemærkninger.”

Skattestyrelsen anmodede den 6. august 2020 Vurderingsstyrelsen om en udtalelse om handelsværdierne af kommanditselskabernes ejendomme. Den 25. august 2020 udtalte Vurderingsstyrelsen, at handelsværdien for ejendommene i **Kommanditselskab A** pr. 1. januar 2020 udgjorde 167.000.000 kr., samt at handelsværdien for ejendommene i **Kommanditselskab B** pr. 1. januar 2020 udgjorde 53.000.000 kr.

Ved afgørelser af 18. november 2020 besluttede Skattestyrelsen at forhøje afgiften af den gave, som **A** havde givet til sine døtre, med 6.489.326 kr. Forhøjelsen var begrundet i, at Skattestyrelsen fastsatte værdien af ejendommene i overensstemmelse med Vurderingsstyrelsens udtalelse og derfor forhøjede værdien af **A's** kommanditanparter i **Kommanditselskab A** til 43.559.718 kr. og i **Kommanditselskab B** til 9.849.289 kr.

Som begrundelse anførte Skattestyrelsen bl.a.:

”Det følger af SKM2016.279.HR, at der ikke kan ske overdragelse til en værdi efter 15 pct.-reglen, hvis der foreligger særlige omstændigheder, og det ville derfor være uforeneligt med Højesterets fortolkning af boafgiftsloven, hvis der kunne ske overdragelse til en sådan værdi, når der – som i den foreliggende sag – foreligger sådanne særlige omstændigheder.

...

Skattestyrelsen har noteret, at partsrepræsentanterne ikke har anfægtet den konkrete værdiansættelse af ejendommene i den nærværende sag, men alene Skattestyrelsens muligheder for at anvende handelsværdien ved beregning af gaveafgift.

Skattestyrelsen fastholder den samlede vurdering om, at der i nærværende sag foreligger særlige omstændigheder, idet der er konkrete holdpunkter for, at værdiansættelsen efter +/- 15 pct. reglen ikke er udtryk for den reelle handelsværdi af ejendommene, da ejendommene er optaget til dagsværdien i regnskabet.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at ændring af værdiansættelse i nærværende sag er i overensstemmelse med ministersvaret af 13. november 2020, da ændringen er begrundet i ’særlig omstændighed’, navnlig i det, at

ejendommene værdiansættes til dagsværdi i regnskaberne, mens disse værdier ændres til den offentlige vurdering ved beregning af gaveafgift.

Vi vurderer derfor, at den regnskabsmæssige dagsværdi af ejendommene, der afviger væsentligt af den offentlige vurdering, udgør 'særlige omstændigheder'.

Ændringen begrundes således ikke i, at værdistigninger ikke er afspejlet i de offentlige vurderinger.

Vi mener, at det er bekræftet i ministersvaret, at 'særlige omstændigheder' også gælder på gaveafgiftsområdet.

Skattestyrelsen træffer derfor afgørelse i overensstemmelse med forslaget.

Begrundelse

Det fremgår af boafgiftslovens § 27, stk. 1, at en gaves værdi skal fastsættes til dens handelsværdi på tidspunktet for modtagelsen. Handelsværdien er den værdi, som en ejendom kunne indbringe ved et salg i fri handel.

Retningslinjerne for værdiansættelse af aktiver mellem personer, der er omfattet af boafgiftslovens regler findes i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning (værdiansættelsescirkulæret).

Det fremgår af værdiansættelsescirkulærets pkt. 2, at

"De aktiver, der omfattes af skatte- og afgiftsberegningen, ansættes normalt til deres værdi i handel og vandel på det tidspunkt, der er afgørende for afgiftsberegningen. Ved værdien i handel og vandel forstås det beløb, som aktivet vil kunne indbringe ved et salg i det åbne marked"

Udgangspunktet i værdiansættelsescirkulæret er herefter, at det beløb, som gaven kunne indbringe ved et salg på markedsvilkår mellem uafhængige parter, svarer til gavens værdi.

Af værdiansættelsescirkulærets pkt. 6, stk. 2 fremgår at

"Hvis boets eller parternes værdiansættelse omregnet til kontantværdi højst er 15 pct. højere eller lavere end den nævnte kontantejendomsværdi, skal værdiansættelsen lægges til grund ved beregningen af arve- eller gaveafgiften."

Cirkulærets anvisninger er vejledende ved efterprøvelsen af værdiansættelser i den enkelte boopgørelse eller anmeldelse i henhold til værdiansættelsescirkulærets punkt 48.

Højesteret har udtalt sig generelt om betydningen af værdiansættelsescirkulærets pkt. 48 i dommen offentliggjort som SKM2018.41 HR. Her fandt Højesteret, at cirkulærets pkt. 48, som må anses for at gælde generelt for cirkulæret og ikke kun for punktet om passiver, betyder:

- At anvisninger i cirkulæret er vejledende ved værdiansættelser.

- At skatteyder ikke kan støtte ret på en værdiansættelse, der fremkommer ved anvendelse af hjælperegler, hvis denne værdiansættelse fører til en værdi, der er markant lavere end handelsværdien.

Beregninger fremgår af bilag 1.

Kommanditselskab B

Vi har konstateret, at egenkapitalen i Kommanditselskab B udgør 17.795.152 kr. i henhold til årsrapport for 2019.

Ejendommens værdi udgør 29.750.000 kr. i henhold til note 4 i årsrapporten, og er indregnet til dagsværdi. Men denne værdi nedskrives ved beregning af gaven værdi til 20.383.000 kr. Det betyder, at værdien af den overdragne andel af Kommanditselskab B nedjusteres med 31,5%

Kommanditselskab A

Vi har konstateret, at egenkapitalen i Kommanditselskab A udgør 88.988.488 kr. i henhold til årsrapport for 2019.

Ejendommens værdi udgør 140.000.000 kr. i henhold til note 1 i årsrapporten, og er indregnet til dagsværdi. Men denne værdi nedskrives ved beregning af gaven værdi til 83.725.000 kr. Det betyder, at værdien af den overdragne andel af Kommanditselskab B nedjusteres med ca. 40,2%

Da overdragelserne af ejendommene sker til en værdi, der er langt under den regnskabsmæssige værdi, finder vi, at der foreligger særlige omstændigheder, jf. SKM2016.279.HR.

Skattestyrelsen bemærker at ejendommene er indregnet til dagsværdi i årsregnskaberne, som i sig selv er en særlig omstændighed.

Hjælpereglen i pkt. 6.2. i værdiansættelsescirkulæret (15-pct. reglen) kan derfor ikke anvendes ved fastsættelse af ejendommenes handelsværdi, jf. SKM2016.279.HR sammenholdt med SKM2018.41.HR.

I den principielle sag om værdiansættelse i henhold til værdiansættelsescirkulærets regler offentliggjort som SKM2016.279.HR, tilkendegav Højesteret, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter værdiansættelsescirkulæret, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Skattemyndighederne kan således foretage korrektion af værdiansættelser, der ligger indenfor +/- 15 pct. i nogle situationer. Dommen angik spørgsmålet, om SKAT er afskåret fra at begære sagkyndig vurdering af 2 ejendomme ved udlodning fra et dødsbo, jf. boafgiftslovens § 12, hvis ejendommene er værdiansat i henhold til pkt. 6.2 i værdiansættelsescirkulæret.

Siden offentliggørelse af SKM2016.279HR har både Skatterådet i bindende svar SKM2018.378.SR og Landsskatteretten i afgørelse offentliggjort som SKM2018.551.LSR tilkendegivet, at "særlige omstændigheder" også gælder ved gaveoverdragelse.

Vi henviser til vedlagte udtalelse fra Vurderingsstyrelsen samt beregninger over værdien af andelene, som også var sendt sammen med forslaget.”

Afgørelsen blev påklaget til Landsskatteretten. I udtalelse af 10. marts 2021 til Landsskatteretten anførte Skattestyrelsen:

”Indledningsvis skal der bemærkes, at det fremgår af den påklagede afgørelse, at hver gavemodtager har betalt kontant 4.973.415 kr. til gave-giver, og der er således fratrukket 2 x 4.973.415 kr. i gaveafgiftsgrundlaget ved beregning af gaveafgift.

Dette er ikke korrekt, da **A** har tilbageført 1.368.053,5 kr. til hver gavemodtager den 9. juli 2020. Denne ændring af kontantbetaling kom beklageligvis ikke med i Skattestyrelsens forslag og afgørelse.

Det skulle således alene fratrækkes 3.605.362 kr. x 2 i gaveafgiftsgrundlaget ved beregning af gaveafgift, der udgør gavemodtagernes kontantbetaling i forbindelse med overdragelse.

Gaveafgiftsberegningen skal dermed se sådan ud:

Gavebeløb	26.704.503	26.704.503
Kontant berigtigelse (dokumentation er ikke modtaget)	-3.605.362	-3.605.362
Afgiftsgrundlag	<u>23.099.141</u>	<u>23.099.141</u>
Gaveafgift, 15 %	3.464.871	3.464.871
Allerede indbetalt	<u>-15.000</u>	<u>-15.000</u>
Forhøjelse af gaveafgiften	<u>3.449.871</u>	<u>3.449.871</u>

Afgiftsforhøjelsen udgør derfor 2 x 3.449.871 kr., og ikke 2 x 3.244.663 kr. ...”

Den 4. maj 2022 ændrede Landsskatteretten Skattestyrelsens afgørelser vedrørende **A**, **B** og **C**. Som begrundelse anførte Landsskatteretten:

”En gave er skattepligtig for modtageren, medmindre den er omfattet af boafgiftslovens § 22. Det følger af statskattelovens § 4, litra c, og § 5, litra b.

Ved overdragelse af formuegoder, herunder fast ejendom, mellem forældre og børn, vil parterne være omfattet af boafgiftslovens § 22, således, at reglerne om værdiansættelse i boafgiftslovens § 27 finder anvendelse. Efter denne bestemmelse skal aktivernes værdi fastsættes til handelsværdien på tidspunktet for modtagelsen.

Ved familieoverdragelser kan fast ejendom, der handles mellem forældre og børn, værdiansættes efter bestemmelserne i værdiansættelsescirkulæret, cirkulære nr. 185 af 17. november 1982.

Af cirkulærets pkt. 2 fremgår det, at det er værdien i handel og vandel, det vil sige i fri handel mellem uafhængige parter på det åbne marked, der skal danne grundlag for værdiansættelsen af det overtagne aktiv.

Af cirkulærets pkt. 6 fremgår det, at parterne ved overdragelse af fast ejendom kan handle indenfor +/- 15 % af den seneste offentliggjorte kontante ejendomsvurdering. Hvis parternes værdiansættelse omregnet til kontantværdi højst er 15 % højere eller lavere end den nævnte kontante ejendomsværdi, skal værdiansættelsen lægges til grund ved beregningen af gaveafgiften.

Af cirkulærets pkt. 8 fremgår, at:

”Ved efterprøvelsen må der tages hensyn til faktiske og retlige ændringer, der måtte være indtruffet ved ejendommen, såsom bygningsforandringer, udstykninger eller ændret zonestatus, som endnu ikke har givet sig udslag i kontantejendomsværdien.”

Det følger af forarbejderne til boafgiftslovens § 27, at principperne i værdiansættelsescirkulæret og den praksis, der er etableret på området, fortsat vil være gældende efter vedtagelsen af lovforslaget, jf. lovforslag L 254, som er fremsat den 4. maj 1995.

I SKM2016.279.HR fastslog Højesteret, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret, medmindre der foreligger særlige omstændigheder.

I SKM2021.267.HR fandt Højesteret, vedrørende værdiansættelse af en udlejningsejendom i et dødsbo, at de af Skattestyrelsen fremlagte oplysninger om priser på solgte udlejningsejendomme i samme geografiske område samt beregnet afkastprocent for ejendommen ikke udgjorde sådanne særlige omstændigheder, der kunne begrunde fravigelsen af udgangspunktet om anvendelse af 15 %-reglen. Højesteret fandt, at der ikke var oplyst særlige konkrete forhold vedrørende ejendommen, som kunne begrunde udmelding af sagkyndig vurdering.

I SKM2021.345.VLR fandt Vestre Landsret, at 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulærets pkt. 6, 2. afsnit, skal fortolkes på samme måde, uanset om der er tale om et dødsbo eller en gaveafgiftsberegning. Landsretten fandt, at der i sagen forelå særlige omstændigheder, idet gavemodtagerne, inden ejendommen blev overdraget til dem for 1.615.000 kr., var bekendt med kommunens ønske om at købe ejendommen for 5.000.000 kr., havde indgået i salgsforhandlinger med kommunen, og havde accepteret at sælge den til kommunen for dette beløb. Den reelle handelsværdi udgjorde derfor 5.000.000 kr.

Ved gavebrev af 20. marts 2020 overdrog klageren kommanditistanparter i **Kommanditselskab B** og Kommanditselskab A, til sine to døtre. Overdragelsen skete med virkning fra den 1. januar 2020. Den 8. juli 2020 blev der udarbejdet en allonge til gavebrevet.

Ved værdiansættelsen af kommanditistanparterne blev selskabernes ejendomme værdiansat til de offentlige ejendomsværdier fratrukket 15 %, svarende til henholdsvis 20.383.000 kr. og 83.725.000 kr.

I årsrapporterne for 2019 for selskaberne blev ejendommene i Kommanditselskab B indregnet til 29.750.000 kr. (dagsværdi), mens ejendommene i Kommanditselskab A blev indregnet til 140.000.000 kr. (dagsværdi).

Landsskatteretten finder, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse på +/- 15 % af den offentlige ejendomsvurdering, medmindre der foreligger særlige konkrete omstændigheder.

Det forhold, at ejendommene er indregnet til dagsværdi i årsrapporterne, er efter Landsskatterettens opfattelse ikke en sådan særlig omstændighed, der kan begrunde en fravigelse af udgangspunktet om anvendelse af 15 %-reglen. Der er herved henset til, at de anførte oplysninger ikke i tilstrækkelig grad findes at godtgøre en højere handelsværdi end det af parterne aftalte.

Landsskatteretten ændrer således Skattestyrelsens afgørelse og nedsætter den af Skattestyrelsen opgjorte værdi af de overdragne kommanditistanparter til 7.468.748 kr."

Anbringender

Skatteministeriet Departementet har vedrørende den principale påstand gjort gældende, at der foreligger særlige omstændigheder, som medfører, at skattemyndighederne ikke skal acceptere, at værdien af kommanditselskabernes ejendomme i forbindelse med A's familieoverdragelse af kommanditanparterne blev fastsat til den offentlige ejendomsvurdering fratrukket 15 %.

De to kommanditselskabers væsentligste aktiviteter bestod af udlejning af ejendomme, som er centralt beliggende i By A og værdiansættelsen af disse ejendomme er dermed afgørende for anparternes handelsværdi.

Kommanditselskabernes ejendomme var i årsrapporterne vurderet og værdiansat til deres dagsværdi. Det er et lovkrav efter de regnskabsretlige regler, at en sådan dagsværdi løbende skal udtrykke ejendommens markedspris på hver statusdag. Kommanditselskaberne har ved anvendelse af dette værdiansættelsesprincip med regulering til dagsværdi gennem en længere årrække ved aflægelse af årsrapporter løbende reguleret ejendommene til deres aktuelle handelsværdi, som lå langt over den offentlige vurdering. Dette har gennem årene givet anledning til forbedrede årsresultater og udbytteudlodninger.

Investerings ejendommens dagsværdi blev fastsat årligt på grundlag af revisors vurdering ved anvendelse af almindeligt anerkendte og accepterede

principper for værdiansættelse af erhvervsejendomme, og revisor afgav en blank revisionspåtegning.

Når revisors værdiansættelse som her viste, at handelsværdien var væsentligt højere end den offentlige vurdering, indebar dette i sig selv, at der forelå særlige omstændigheder, idet en sådan sagkyndig vurdering viste parterne, at den offentlige ejendomsvurdering var for lav.

I begge kommanditselskaber havde bestyrelsen umiddelbart forud for A's gavebrev godkendt årsrapporterne for 2019, hvori ejendommene blev reguleret til deres aktuelle dagsværdi. A havde betydelige ejerandele i begge kommanditselskaber og var også bestyrelsesformand i begge selskaber.

Da der på tidspunktet for familieoverdragelsen forelå konkrete forhold, som viste, at ejendommenes markedsværdi var væsentligt højere end den offentlige ejendomsvurdering, er der ikke grund til, at den offentlige skal bære risikoen for, at den offentlige vurdering er for lav. Endvidere var ejendommens handelsværdi ikke beregnet af myndighederne, men derimod af kommanditselskaberne selv og godkendt af revisor, ligesom værdien også blev godkendt af kommanditisterne på generalforsamlingen.

Det bestrides at skatteyderen skal have disponeret i henhold til oplysninger om en højere ejendomsværdi end den offentlige, for at der kan foreligge særlige omstændigheder. I øvrigt gøres det gældende, at der er disponeret, idet den højere værdi har påvirket selskabernes resultatopgørelser og udbytteudlodning.

Vedrørende den subsidiære påstand har Skatteministeriet Departementet gjort gældende, at der i forhold til Kommanditselskab A foreligger to yderligere forhold, som hver for sig indebærer, at der foreligger særlige omstændigheder, som medfører, at skattemyndighederne ikke skal acceptere, at værdien af dette kommanditselskabs ejendomme blev fastsat til den offentlige ejendomsvurdering fratrukket 15 % i forbindelse med A's familieoverdragelse af kommanditanparterne.

For det første blev der i marts 2017 indhentet ejendomsmæglervurderinger af dette kommanditselskabs udlejningsejendomme, som viste, at ejendommene i alt havde en værdi på ca. 140.500.000 - 143.500.000 kr.

For det andet blev anparter i dette kommanditselskab i juli 2017 handlet på grundlag af værdier, som lå væsentligt over den offentlige vurdering, nemlig på grundlag af den regnskabsmæssige dagsværdi pr. 31. december 2016 på 138 mio. kr.

Begge disse omstændigheder viser, at den offentlige ejendomsvurdering var væsentlig lavere end ejendommenes markedspris.

A, B og C har vedrørende Skatteministeriet Departementets principale påstand gjort gældende, at der ikke foreligger særlige omstændigheder, som kan føre til, at ejendommenes værdi ikke skal fastsættes på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering.

Det er skatteministeriet, der har bevisbyrden for, at der foreligger særlige omstændigheder, hvilken ministeriet ikke har løftet. Det forhold, at ejendommene i kommanditselskabernes årsrapporter var værdiansat til dagsværdi, som væsentligt oversteg den offentlige ejendomsvurdering, udgør ikke en sådan særlig omstændighed, at skattemyndighederne kan tilsidesætte den aftalte værdiansættelse.

Værdiansættelsen til dagsværdi var ledelsens eget skøn, som ikke var baseret på eksterne vurderinger, men derimod på grundlag af forventede fremtidige pengestrømme og afkastgrad. Dette har Højesteret afvist kunne tillægges betydning som særlige omstændigheder, jf. U.2021.2382H.

Der forelå på tidspunktet for overdragelsen af kommanditanparterne ingen kendt handelsværdi af kommanditselskabernes udlejningsejendomme. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastbaseret model og udtrykker et skøn over den pris, som vil kunne opnås ved at sælge aktivet. Dette skøn har betydelige usikkerheder, og dagsværdien var ikke baseret på en konkret sagkyndig vurdering af ejendommenes handelsværdi foretaget af en mægler eller valuar.

Endvidere kan det udledes af praksis, at skatteyderen skal have disponeret på baggrund af oplysninger om ejendommens højere værdi, hvilket ikke er tilfældet i denne sag.

Vedrørende Skatteministeriet Departementets subsidiære påstand har A, B og C gjort gældende, at heller ikke købet i 2017 af anparter i Kommanditselskab A fra et dødsbo udgør en særlig omstændighed. Selvom der i den forbindelse blev indhentet eksterne mæglervurderinger, er det afgørende, at tilbagekøbet fandt sted mere end 2 år og 8 måneder før familieoverdragelsen af anparterne. Dermed er der ikke den krævede tidsmæssige sammenhæng.

Såfremt der foreligger særlige omstændighederne, således at skattemyndighederne ikke skal acceptere en værdiansættelse efter 15 %-reglen, er der ikke bemærkninger til den beløbsmæssige opgørelse af Skatteministeriets påstande.

Landsrettens begrundelse og resultat

A overdrog sine anparter i kommanditselskaberne til døtrene B og C med halvdelen til hver. I begge kommanditselskaber udgjorde udlejningsejendomme de væsentligste aktiver, og ved overdragelsen blev anparternes værdi beregnet på baggrund af disse ejendommers offentlige vurdering fratrukket 15 %.

I kommanditselskabernes årsrapporter var selskabernes ejendomme indregnet til dagsværdi. På overdragelsestidspunktet udgjorde den regnskabsmæssige værdi af ejendommene henholdsvis 140.000.000 kr. og 29.750.000 kr., mens de offentlige ejendomsvurderinger udgjorde henholdsvis 98.500.000 kr. og 23.980.000 kr.

Sagen angår i første række, om optagelsen af ejendommene i årsrapporterne til værdier, som oversteg de offentlige vurderinger, udgør sådanne særlige omstændigheder, at skattemyndighederne ikke er forpligtede til at acceptere en værdiansættelse af ejendommene til den offentlige ejendomsvurdering fratrukket 15 %.

Ved kendelse af 26. april 2021 (UfR 2021.2382) har Højesteret fastslået, at den offentlige er nærmest til at bære risikoen, hvis den offentlige ejendomsvurdering er for lav, samt at det ikke i sig selv udgør særlige omstændigheder, at en udlejningsejendom som følge af generelle prisstigninger må antages at være steget i værdi i forhold til den seneste offentlige vurdering. Højesteret fastslog samtidig, at den prisstatistik vedrørende solgte udlejningsejendomme i området og den beregnede afkastprocent, som skattemyndighederne havde fremlagt, reelt var udtryk for et synspunkt om, at den offentlige ejendomsvurdering var for lav i forhold til den almindelige prisudvikling på markedet for udlejningsejendomme. Da der ikke var oplyst særlige, konkrete forhold vedrørende ejendommen, tog Højesteret ikke skattemyndighedernes anmodning om sagkyndig vurdering til følge.

I denne sag har ledelsen i kommanditselskaberne som anført anvendt en regnskabspraksis, hvor værdien af selskabernes ejendomme løbende er blevet reguleret til dagsværdi i årsrapporterne. Det fremgår af årsregnskabslovens § 37, stk. 1, at dagsværdien måles til den salgsværdi, der kan konstateres på et aktivt marked, og det følger af forarbejderne til bestemmelsen, at opgørelsen af dagsværdi er en proces, der tilsigter at finde den reelle salgsværdi. Landsretten lægger til grund, at selskabernes ledelse, i samarbejde med revisorerne, har beregnet ejendommenes dagsværdi efter almindeligt anerkendte og sædvanlige principper for værdiansættelse af erhvervsejendomme på baggrund af konkrete oplysninger om ejendommenes forhold. Endvidere lægges det til grund, at revisorerne har godkendt årsrapporterne, herunder også de konkrete ansættelser af dagsværdierne.

På den baggrund, og da dagsværdierne oversteg de offentlige vurderinger med ca. 40 %, finder landsretten, at det har stået **A**, der var bestyrelsesformand i kommanditselskaberne, klart, at den offentlige ejendoms-vurdering var for lav. Der foreligger derfor særlige omstændigheder, som medfører, at skattemyndighederne ikke er forpligtet til at acceptere en værdiansættelse af ejendommene til den offentlige ejendomsvurdering fratrukket 15 % i forbindelse med overdragelsen af anparterne.

Herefter tager landsretten Skatteministeriet Departementets principale påstand, der ikke er bestridt beløbsmæssigt, til følge.

Da der er tale om en sag, som er henvist til landsretten efter retsplejelovens § 226, stk. 1, og som er anlagt af en offentlig myndighed, der ikke havde fået medhold i Landsskatteretten, finder landsretten, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til nogen anden part, jf. retsplejelovens § 312, stk. 3.

THI KENDES FOR RET:

B og **C** skal hver betale yderligere gaveafgift med 3.449.871 kr. med tillæg af rente efter boafgiftslovens § 38, stk. 1, fra den 23. marts 2020.

A skal som solidarisk hæftende med **B** og **C** betale gaveafgift med 6.899.742 kr. med tillæg af rente efter boafgiftslovens § 38, stk. 1, fra den 23. marts 2020.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til nogen anden part.