



# RETEN I LYNGBY DOM

afsagt den 22. januar 2024

Sag BS-25235/2022-LYN

Skatteministeriet Departementet  
(advokat Tim Holmager)

mod

[A]  
(advokat Helle Hougård Porsfelt)

og

[B]  
(advokat Helle Hougård Porsfelt)

Denne afgørelse er truffet af dommer Britt Falster Klitgaard, dommer Jette Christiansen og retsassessor Anne Mette Rühne.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 1. juli 2022.

Sagen drejer sig om værdiansættelsen af den faste ejendom [Adresse], som ved købsaftale af 24. marts 2020 blev overdraget fra [A] til hendes søn [B] for 1.950.000 kr., svarende til den offentlige ejendomsvurdering tillagt ca. 14,7%. [A]

[A] havde købt ejendommen af tredjemand for 3.850.000 kr. godt 16 måneder forud for overdragelsen til hendes søn. Sagen er en prøvelse af Landsskatterettens afgørelser af 3. maj 2022 til henholdsvis [A] og [B]

, hvor Landsskatteretten fandt, at ejendommen ved overdragelsen fra mor til søn skulle værdiansættes til 1.950.000 kr. Sagen angår navnlig spørgsmålet, om skattemyndighederne skal respektere en værdiansættelse foretaget efter 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret (cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning).

Skatteministeriet Departementet har nedlagt følgende påstande:

[B] skal betale gaveafgift med 294.304 kr. med tillæg af rente efter boafgiftslovens § 38, stk. 1, for perioden fra den 8. maj 2020, og indtil gaveafgiften betales.

[A] skal som solidarisk hæftende med [B] betale gaveafgift med 294.304 kr. med tillæg af rente efter boafgiftslovens § 38, stk. 1, for perioden fra den 8. maj 2020, og indtil gaveafgiften betales.

[A] og [B] har nedlagt følgende påstande:  
Principal, frifindelse.

Subsidiært, at [B] skal betale en gaveafgift, som er lavere end 294.304 kr. med tillæg af renter efter rettens bestemmelse, og at [A]'s solidariske hæftelse skal reduceres i overensstemmelse med den reducerede afgift

Mere subsidiært, at [B] skal betale en gaveafgift, som er lavere end 294.304 kr. med tillæg af renter, og at fastsættelsen af gaveafgiften hjemvises til gaveafgiftsmyndighederne samt at [A]'s solidariske hæftelse skal reduceres i overensstemmelse med den reducerede afgift

### **Rettens begrundelse og resultat**

Højesteret har i kendelse af 8. marts 2016 (UfR 2016.2126) fastslået, at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret (cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning), medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Det følger af Højesterets kendelse af 26. april 2021 (UfR 2021.2382), at "særlige omstændigheder" kræver, at der er tale om særlige, konkrete forhold vedrørende den pågældende faste ejendom. Det beror på en samlet konkret vurdering, om der i det enkelte tilfælde foreligger "særlige omstændigheder".

Den offentlige vurdering for den omstridte ejerlejlighed havde siden 1. oktober 2013 udgjort 1.700.000 kr., da [ A ] ved købsaftale af 28. november 2018 købte ejerlejligheden i fri handel fra tredjemand for 3.850.000 kr. og ca. 16 måneder senere ved aftale af 24. marts 2020 overdrog den til sin søn [ B ] for en pris på 1.950.000 kr. Familieprisen svarede til den offentlige vurdering med tillæg af knap 15 %. [ A ] var bistået af ad-vokat med indsigt i skatteforhold ved overdragelsen af ejerlejligheden til hendes søn, og der blev taget skatteforbehold i købsaftalen.

Retten finder, at den betydelige forskel mellem ejendomsvurderingen og købsprisen i fri handel den 28. november 2018 sammenholdt med den nære tidsmæssige sammenhæng mellem salget i fri handel og den omstridte familiehandel kun godt 16 måneder senere, viser, at ejendomsvurderingen for den konkrete omstridte ejerlejlighed i marts 2020 var væsentlig for lav. Der foreligger herved sådanne særlige omstændigheder, at det begrundes en fravigelse af 15 %-reglen.

Det anførte om usikkerheden på ejendomsmarkedet som følge af coronasituationen i foråret 2020 fører ikke til andet resultat.

Der er ikke grundlag for at fastslå at den omstændighed, at skattemyndighederne i 2018 i forbindelse med en anden ejendomsoverdragelse af en ejerlejlighed i familien havde godkendt en værdiansættelse efter 15 %-reglen, skal føre til, at der er etableret en retsbeskyttet forventning hos de sagsøgte om, at også

den omstridte ejerlejlighed i gaveafgiftsmæssig henseende kunne overdrages til ejendomsvurderingen med +/- 15 % i forhold til ejendomsvurderingen på 1.700.000 kr. Det er heller ikke en følge af oplysningerne på SKAT's hjemmeside i marts 2020, herunder det anførte om flowdiagrammet og den heri indeholdte generelle vejledning om, hvornår man ikke behøvede et bindende svar i en familiehandel, at der er etableret en retsbeskyttet forventning hos de sagsøgte om, at den omstridte ejerlejlighed i gaveafgiftsmæssig henseende kunne overdrages til ejendomsvurderingen med +/- 15 % i forhold til ejendomsvurderingen på 1.700.000 kr.

Skattemyndighederne er derfor ikke afskåret fra at anfægte den aftalte pris i familieforhold for ejerlejligheden [ Adresse ], og ejendommens værdi ved gaveafgiftsberegningen skal herefter sættes til det beløb, som ejendommen ville kunne indbringe ved et salg i det åbne marked på overdragelsestidspunktet i 1. kvartal 2020, jf. værdiansættelsescirkulæret punkt 2.

Skattemyndighedernes skønsmæssige værdiansættelse af ejerlejligheden til 3.950.000 kr. er sket på baggrund af en udtalelse fra Vurderingsstyrelsen. Der er taget hensyn til oplysninger om den pris, som ejerlejligheden blev handlet for i 2018 og til oplysninger om prisudvikling for det pågældende område, hvor ejerlejligheden er beliggende. De sagsøgte har ikke heroverfor ved syn og skøn eller på anden sikker måde godtgjort, at skattemyndighedernes skøn ikke beror på et fyldestgørende og sagligt grundlag, eller har ført til et åbenbart urimeligt resultat. Det anførte om [ A's ] samtidige køb af en anden ejerlejlighed i samme ejendom som den omstridte og om usikkerheden på boligmarkedet i marts 2020 som følge af coronasituationen, fører ikke til et andet resultat.

Herefter og idet gaveafgiftsberegningen med 294.304 kr. ikke er bestridt, hvis Skattemyndighedernes skønsmæssige værdiansættelse af ejerlejligheden til 3.950.000 kr. skal lægges til grund, tager retten Skatteministeriets påstand til følge.

Efter sagens forløb og udfald, og da der er tale om en sag mellem en borger og Skatteministeriet om et principielt spørgsmål, hvor borgeren har fået medhold ved Landsskatteretten, finder retten, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part, jf. retsplejelovens § 312, stk. 3.

#### THI KENDES FOR RET:

[ B ] skal betale gaveafgift med 294.304 kr. med tillæg af rente efter boafgiftslovens § 38, stk. 1, for perioden fra den 8. maj 2020, og indtil gaveafgiften betales.

[ A ] skal som solidarisk hæftende med [ B ] betale gaveafgift med 294.304 kr. med tillæg af rente efter boafgiftslovens § 38, stk. 1, for perioden fra den 8. maj 2020, og indtil gaveafgiften er betalt.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part.