



19. maj 2025
J.nr. 2273104

Til Folketingets Skatteudvalg

HENVENDELSE VEDR. L 177 - FORSLAG TIL LOV OM ÆNDRING AF EJENDOMSSKATTELOVEN, EJENDOMSVURDERINGSLOVEN OG FORSKELLIGE ANDRE LOVE

Det er uklart, hvorvidt +/- 20 % reglen efter værdiansættelsescirkulæret finder anvendelse, såfremt der indhentes en § 11-vurdering.

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget pkt. 2.1.2.1 (s. 17) er anført følgende:

"Det foreslåede retskrav vil indebære, at en værdiansættelse svarende til en indhentet § 11-vurdering ikke skal kunne tilsidesættes som følge af særlige omstændigheder i gyldighedsperioden, og reglerne herom, der følger af cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning ("herefter værdiansættelsescirkulæret"), som ændret ved cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021, vil blive ændret i overensstemmelse hermed".

I forbindelse med høringen vedrørende lovforslaget har Skatteministeriet i sin kommentar til et spørgsmål fra Danske Ejendomsmæglerforening anført følgende (høringsskema, s. 15):

"Værdiansættelsescirkulæret, herunder +/- 20 pct.-reglen, gælder inden for sit anvendelsesområde, hvis det vælges at ansætte ejendommen til handelsværdien, jf. boafgiftslovens § 12 eller § 27, stk. 1, 1. pkt. Vælges derimod efter det foreslåede retskrav at ansætte værdien svarende til den ansatte ejendomsværdi efter ejendomsvurderingslovens § 11, finder værdiansættelsescirkulærets regler om, hvornår Skatteforvaltningen skal acceptere værdiansættelse inden for 20 pct. af den ansatte ejendomsværdi efter § 11 som udtryk for handelsværdien, ikke anvendelse."

Den 8. maj 2025 har Skattestyrelsen som SKM2025.243.SKTST udgivet et nyt styresignal om fravigelse af 15/20 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret i tilfælde, hvor der foreligger særlige omstændigheder. I dette nye styresignal er det i pkt. 4.3. anført (med vores understregning):

"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 pct. højere eller lavere end denne vurdering, skulle lægges til grund ved beregningen af bo- eller gaveafgiften, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, jf. cirkulære nr. 9792 af 27. september 2021, § 1 pkt. 6.

Cirkulæret er trådt i kraft den 15. oktober 2021, jf. cirkulærets § 2, og har virkning for overdragelser, hvor der på tidspunktet for overdragelsen af ejendommen er meddelt ejeren en vurdering af ejendommen efter ejendomsvurderingslovens §§ 5, 6 eller 11.

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 pct.-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.”

Efter ovenstående fremstår det i allerhøjeste grad uklart, om 20 % reglen finder anvendelse eller ikke finder anvendelse, når en ejendomsvurdering indhentet efter ejendomsvurderingslovens § 11 anvendes i et tilfælde, hvor der skal beregnes gaveafgift eller boafgift.

Det bemærkes, at det forekommer oplagt, at 20 % reglen skal finde anvendelse i disse tilfælde. Som bekendt vil en ejendomsejer, der påklager en ejendomsvurdering - herunder en indhentet vurdering efter § 11 - kun kunne få medhold i en sådan klage, hvis fejlmargen udgør minimum eller maksimum 20 %.

Der er altså i Ejendomsvurderingssystemet indlagt en ”fejlmargen” på +/- 20 % som udtryk for et forsigtighedsprincip, som modtagerne af vurderingerne må leve med. I symmetri hermed bør borgerne også ved anvendelse af en indhentet § 11 vurdering have adgang til at anvende +/- 20 % reglen i værdiansættelsescirkulæret. Andet er urimeligt.

På den anførte baggrund bedes det bekræftet, at 20 % reglen i værdiansættelsescirkulæret i overensstemmelse med, hvad der anføres i styresignalet udgivet som SKM2025.243.SKTST, finder anvendelse, også når en § 11 vurdering anvendes som grundlag for værdiansættelse af en ejendom i forbindelse med beregning af gaveafgift eller boafgift.

Venlig hilsen

Jens Holm Bangsgaard
Advokat(H) /Partner
jhb@dahllaw.dk
Dir. tlf. +45 88 91 92 71

Bent Ramskov
Advokat (H) /Partner
bra@dahllaw.dk
Dir. tlf. +45 88 91 92 57

Malene Britt Hansen
Advokat/Partner
mbh@dahllaw.dk
Dir. tlf. +45 88 91 92 30