



HØJESTERETS DOM

afsagt mandag den 23. september 2024

Sag BS-11908/2024-HJR
(1. afdeling)

A,
B
og
C
(advokat Jakob Krogsøe for alle)

mod

Skatteministeriet
(advokat Steffen Sværke)

I tidligere instans er afsagt dom af Vestre Landsrets 11. afdeling den 12. februar 2024 (BS-47860/2022-VLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Hanne Schmidt, Oliver Talevski, Lars Apostoli, Ole Hasselgaard og Julie Arnth Jørgensen.

Påstande

Parterne har gentaget deres påstande.

Retsgrundlag

Årsregnskabslovens § 11, stk. 1, § 36, stk. 1, § 37, stk. 1, og § 38, stk. 1 og 3, er sålydende:

”§ 11

Årsregnskabet og et eventuelt koncernregnskab skal give et retvisende billede af virksomhedens og koncernens aktiver og passiver, finansielle

stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen skal indeholde en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

...

§ 36

Aktiver og forpligtelser skal på tidspunktet for første indregning måles til kostpris. Efter første indregning skal aktiver måles til kostpris og forpligtelser til nettorealiseringsværdi, medmindre andet følger af denne lov.

...

§ 37

Virksomheden skal efter første indregning løbende regulere finansielle aktiver, jf. dog stk. 2, samt de finansielle forpligtelser, der indgår i en handelsbeholdning eller er afledte finansielle instrumenter, til dagsværdi. Denne måles til den salgsværdi, der kan konstateres for de pågældende aktiver eller forpligtelser på et aktivt marked. Kan salgsværdien ikke umiddelbart konstateres for aktiverne eller forpligtelserne, måles de ud fra markedets salgsværdier på aktivets eller forpligtelsens enkelte bestanddele eller ud fra markedets salgsværdier på lignende aktiver eller forpligtelser. Eksisterer der heller ikke et aktivt marked for disse bestanddele, skal dagsværdien så vidt muligt måles til en tilnærmet salgsværdi ved hjælp af den for aktivet eller forpligtelsen relevante kapitalværdi, hvis denne kan beregnes ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og -teknikker. Kan en tilnærmet salgsværdi ikke beregnes, skal aktivet eller forpligtelsen måles til kostpris.

...

§ 38

Efter første indregning kan investeringsejendomme løbende reguleres til dagsværdi.

...

Stk. 3. § 37, stk. 1, 2.-5. pkt., finder tilsvarende anvendelse på stk. 1 og 2."

Årsregnskabslovens bilag 1 indeholder definitioner af lovens begreber. Om begrebet dagsværdi fremgår:

"Dagsværdien er det beløb, hvormed et aktiv kan udveksles eller en forpligtelse kan udlignes ved transaktioner mellem af hinanden uafhængige parter."

De anførte bestemmelser blev indført ved lov nr. 448 af 7. juni 2001 om erhvervsdrivende virksomheders aflæggelse af årsregnskab m.v. (årsregnskabsloven). Af lovforslagets bemærkninger til § 37, stk. 1, fremgår bl.a. (Folketingstidende 2000-01, tillæg A, lovforslag nr. L 138, s. 3295 f.):

”Begrebet dagsværdi defineres i bilag 1, D, nr. 2, som det beløb, hvorved et aktiv kan udveksles eller en forpligtelse kan udlignes ved transaktioner mellem af hinanden uafhængige parter. Bortset fra på anskaffelsestidspunktet, vil historiske kostpriser derfor ikke udtrykke dagsværdien. I Norge benyttes synonymt med dagsværdi udtrykket ”virkelig verdi” og i internationale regnskabsstandarder ”fair value”.

Opgørelsen af dagsværdien er en proces, der tilsigter at finde den reelle salgsværdi af aktiver og forpligtelser. Processen beskrives i stk. 1, 2.-4. pkt. Kan der ikke konstateres en salgsværdi på et velfungerende marked, og kan der ikke beregnes en rimeligt pålidelig tilnærmet salgsværdi for aktiver eller forpligtelser eller disses enkelte bestanddele, skal de finansielle aktiver og forpligtelser måles efter hovedreglen for måling af aktiver og forpligtelser i forslagets § 36, dvs. henholdsvis kostpris og nettorealisationseværdi.

Dagsværdi er således ikke et fast målegrundlag, men snarere en målsætning og proces, der gennemføres af virksomheden for at nå frem til det mest relevante – og samtidig efter omstændighederne mest pålidelige – målegrundlag for aktivets henholdsvis forpligtelsen.”

Årsregnskabslovens § 38 er senest ændret ved lov nr. 738 af 1. juni 2015. Af lovforslagets bemærkninger til § 38 fremgår bl.a. (Folketingstidende 2014-15, 1. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 117, s. 62):

” ...

Hvordan dagsværdien på investeringsejendommene skal beregnes, skal fortolkes i overensstemmelse med den internationale regnskabsstandard, IFRS 13, idet IFRS 13 anses for egnet til at udfylde lovens rammer i § 37, stk. 1, vedrørende beregning af dagsværdi.

IFRS 13 indeholder konkret vejledning til, hvilke modeller som kan anvendes ved beregningen af dagsværdien på investeringsejendomme og andre aktiver, som måles til dagsværdi.

Det er ledelsen i virksomheden, som har ansvaret for, at dagsværdien måles pålideligt. Ledelsen kan anvende eksternt bistand fra eksempelvis en valuar i forbindelse med målingen. Dette fritager dog ikke ledelsen

for dens selvstændige ansvar for at vurdere dagsværdien og de forudsætninger, som ligger til grund for beregningen.

For år tilbage blev den offentlige ejendomsvurdering i visse tilfælde anvendt som udtryk for dagsværdien. Praksis har bevæget sig bort fra brugen af den offentlige ejendomsvurdering i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten. Årsagen er, at den skattemæssige fastsættelse af værdien har et andet formål end udarbejdelse af årsregnskab, at vurderingen udføres på et andet tidspunkt end balancedagen, og at de, som gennemfører den offentlige vurdering, ikke nødvendigvis har en detaljeret viden om alle forhold, som er relevante for målingen af den konkrete ejendom. Disse forhold kan f.eks. omfatte lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Den offentlige vurdering kan således ikke tages som udtryk for en beregning af dagsværdien efter årsregnskabslovens bestemmelser.

Virksomhederne er ikke forpligtede til at anvende § 38. Anvendelse af bestemmelsen er et frivilligt tilvalg, som dog kan blive meget byrdefuldt. Den enkelte virksomhed skal, inden bestemmelsen anvendes første gang, nøje vurdere, om den har, og ønsker at anvende, de fornødne ressourcer til løbende dagsværdiberegninger af investeringsejendomme.”

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstilling

A overdrog ved gavebrev af 20. marts 2020 sine kommanditanparter i K/S X, 8000 Århus C, og K/S Y, Århus, til døtrene B og C. Kommanditselskaberne ejer investeringsejendomme (udlejningsejendomme) i Aarhus. Ved gaveoverdragelsen ansatte parterne værdien af investeringsejendommene til i alt 104.108.000 kr. svarende til den offentlige vurdering på i alt 122.480.000 kr. fratrukket 15 %, jf. punkt 6, 2. afsnit, i cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning (værdiansættelsescirkulæret).

Investeringsejendommene var i kommanditselskabernes regnskaber indregnet til dagsværdi, der i de seneste regnskaber forud for gaveoverdragelsen var opgjort til i alt 169.750.000 kr. Vurderingsstyrelsen vurderede i august 2020 ejendommens handelsværdi pr. 1. januar 2020 til i alt 220.000.000 kr.

Sagen angår, om skattemyndighederne ved beregning af gaveafgift skal acceptere, at kommanditanparterne kan overdrages på grundlag af en værdiansæt-

telse af investeringsejendommene i overensstemmelse med 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulærets punkt 6, 2. afsnit, således at værdien af ejendommene ansættes til 104.108.000 kr.

Hovedspørgsmålet er, om det kan begrunde fravigelse af 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret, at en investeringsejendom er værdiansat til dagsværdi i et årsregnskab.

Værdiansættelse af fast ejendom ved arv og gave

Det følger af højesteretspraksis, jf. senest Højesterets dom af 20. juni 2024 (UFR 2024.4183), at skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse foretaget efter 15 %-reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Særlige omstændigheder kræver, at der er tale om særlige, konkrete forhold vedrørende den pågældende ejendom. 15 %-reglen skal anvendes på samme måde, uanset om der er tale om beregning af arveafgift eller gaveafgift.

Som det videre fremgår af Højesterets dom af 20. juni 2024, må det antages, at 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret har til formål at sikre forudsigelighed og tryghed ved overdragelse af fast ejendom inden for familien, således at hverken gavgiveren eller gavemodtageren skal bære risikoen for den usikkerhed, der er forbundet med, at den offentlige ejendomsvurdering ikke er i overensstemmelse med ejendommens aktuelle handelsværdi.

Ifølge årsregnskabslovens § 11, stk. 1, skal et årsregnskab give et retvisende billede af bl.a. virksomhedens aktiver og passiver. Om værdiansættelse af en investeringsejendom i et årsregnskab følger det af lovens § 38, stk. 1, at ejendommen efter første indregning (der skal ske til kostpris) løbende kan reguleres til dagsværdi. Som anført i lovens forarbejder (Folketingstidende 2014-15, 1. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 117, s. 62) har virksomhedens ledelse ansvaret for, at dagsværdien måles pålideligt.

Dagsværdien af en investeringsejendom skal afspejle den aktuelle handelsværdi af ejendommen. Det fremgår således af bilag 1 til årsregnskabsloven, at dagsværdi er defineret som det beløb, hvormed et aktiv kan udveksles eller en forpligtelse kan udlignes ved transaktioner mellem af hinanden uafhængige parter.

Højesteret finder efter det anførte, at værdiansættelse af en investeringsejendom til dagsværdi i et årsregnskab foretaget i overensstemmelse med reglerne i årsregnskabsloven vil kunne begrunde fravigelse af 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret. Om 15 %-reglen skal fraviges, må bero på en konkret vurdering af navnlig forskellen mellem dagsværdien og den offentlige ejendomsvurdering.

Den konkrete sag

Som nævnt var dagsværdien af investeringsejendommene opgjort til i alt 169.750.000 kr. i kommanditselskabernes seneste regnskaber forud for gaveoverdragelsen. Det må lægges til grund, at dagsværdien var opgjort i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler. Dagsværdien af investeringsejendommene oversteg væsentligt den offentlige ejendomsvurdering, der som nævnt var på i alt 122.480.000 kr.

På denne baggrund tiltræder Højesteret, at der foreligger sådanne særlige omstændigheder, at skattemyndighederne ved beregning af gaveafgift ikke skal acceptere, at kommanditanparterne overdrages på grundlag af en værdiansættelse af investeringsejendommene efter 15 %-reglen.

Da det er ubestridt, at Vurderingsstyrelsens vurdering af investeringsejendommens handelsværdi herefter skal lægges til grund ved beregningen af gaveafgift, stadfæster Højesteret landsrettens dom.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A, B og C solidarisk betale 200.000 kr. til Skatteministeriet.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.

Sagsomkostningsbeløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.