

PRAKSISOVERSIGT · SKATTERET

Praksisoversigt over gaveafgift og arvebeskatning

Værdiansættelse, afgiftssatser og 15 %-reglen ved arv og gave

Version 2 · Opdateret 27. jun. 2026 · 14 afgørelser · 2020-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Boafgiftsloven regulerer den afgift, der skal betales af arv (boafgift) og gaver (gaveafgift) mellem nærtstående. Den centrale afgiftssats er 15 % for arv og gave til nærmeste familie, med en tillægsboafgift på 25 % for fjernere arvinger. Et af de mest omtvistede emner i praksis er værdiansættelsen af aktiver – navnlig fast ejendom – hvor cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 (værdiansættelsescirkulæret) og dets 15 %-regel har givet anledning til en betydelig og stadig voksende højesteretspraksis om, hvornår skattemyndighederne kan fravige parternes værdiansættelse. Praksisoversigten gennemgår afgiftssystemet, personkredsen, bundfradrag, den centrale værdiansættelsesretspraksis og de væsentlige lovændringer, der er vedtaget i 2024-2025.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Boafgiften udgør 15 % af de værdier, en afdød efterlader sig, med en tillægsboafgift på 25 % for arvinger uden for den nærmeste personkreds (samlet op til ca. 36,25 %).
- 02** Gaver til afkom, stedbørn, forældre og samlevende er afgiftsfri op til et årligt bundfradrag (74.100 kr. i 2026), og afgiftsbelægges derefter med 15 %. Gaver til svigerbørn har et lavere bundfradrag (26.000 kr. i 2026).
- 03** Arv til ægtefæller er helt afgiftsfri. Gaver mellem ikke-fraseparerede ægtefæller er ligeledes afgiftsfri.
- 04** Værdiansættelse af aktiver i dødsboer og ved gaveoverdragelse skal som hovedregel ske til handelsværdi, jf. boafgiftslovens § 12, stk. 1, og § 27, stk. 1.
- 05** Skattemyndighederne skal acceptere en værdiansættelse af fast ejendom, der ligger inden for +/- 15 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering, medmindre der foreligger særlige omstændigheder (15 %-reglen i cirkulære nr. 185 af 1982).
- 06** Særlige omstændigheder kræver konkrete holdepunkter vedrørende den pågældende ejendom – generelle prisstigninger eller forældede vurderinger er i sig selv ikke tilstrækkeligt.
- 07** Dagsværdiansættelse i et årsregnskab, der væsentligt overstiger den offentlige vurdering, udgør en særlig omstændighed, der kan begrunde fravigelse af 15 %-reglen.

- 08** 15 %-reglen finder ikke anvendelse på næringsejendomme – ejendomme anskaffet med videresalg for øje – da formålet om forudsigelighed og tryghed ikke gør sig gældende for sådanne aktiver.
- 09** Et nyligt køb fra tredjemand til en pris, der væsentligt overstiger den påtænkte overdragelsessum, kan udgøre en særlig omstændighed – navnlig ved kort tidsmæssig sammenhæng og stor prisforskel.
- 10** Anfordringsgældsbreve mellem nærtstående, der er rente- og afdragsfrie, værdiansættes som udgangspunkt til kurs 100 (pålydende), medmindre skyldneren kan godtgøre permanent insolvens.
- 11** Gaver givet kort før giverens død, hvor døden var nært forestående og giveren var klar over dette (dødslejgaver), medregnes i bobeholdningen ved beregning af boafgift.
- 12** Fra 2027 udvides den afgiftsbegunstigede personkreds til at omfatte søskende, og fra 2025 er sociale forældres børn medtaget.
- 13** Ved ejendomme, der har modtaget nye offentlige vurderinger efter ejendomsvurderingsloven, forhøjes spændet til +/- 20 % (vedtaget i 2025, ikrafttræden 1. juli 2025).

§ 1 Boafgiftslovens afgiftssystem: satser, personkreds og bundfradrag

Boafgiftsloven (lov nr. 426 af 14. juni 1995 med senere ændringer) afløste den tidligere arve- og gaveafgiftslov og indførte et forenklet system med færre afgiftsklasser.

Boafgift (arv)

Efter [boafgiftslovens § 1, stk. 1](#) betales en boafgift på **15 %** af de værdier, som en afdød person efterlader sig. Arv til ægtefæller er helt fritaget for afgift, jf. [§ 3, stk. 1, nr. 1](#).

Hertil kommer en **tillægsboafgift på 25 %** af den del af værdierne, der tilfalder personer uden for den nærmeste personkreds, jf. [§ 1, stk. 2](#). Tillægsboafgiften beregnes af den resterende værdi efter boafgiften, hvilket giver en samlet effektiv sats på ca. 36,25 %.

Den afgiftsbegunstigede personkreds, der kun betaler boafgift (og ikke tillægsboafgift), omfatter:

- Afkom, stedbørn og disses afkom
- Forældre
- Barns eller stedbarns ikke-fraseparerede ægtefælle
- Samlevende i mindst 2 år
- Fraseparerede/fraskilte ægtefæller
- Plejebørn (5 års bopælskrav)

Gaveafgift

Gaver til den nærmeste personkreds er afgiftsfri op til et årligt bundfradrag. Beløbsgrænserne reguleres årligt efter [personskattelovens § 20](#) og udgør i 2026:

Modtager	Bundfradrag (2026)	Afgiftssats
----------	--------------------	-------------

Afkom, stedbørn m.fl.	74.100 kr.	15 %
Svigerbørn	26.000 kr.	15 %
Stedforældre/bedsteforældre	74.100 kr.	36,25 %
Ægtefæller	Ubegrænset	Afgiftsfri

Gaveafgiften beregnes efter [boafgiftslovens § 23](#): 15 % af den del, der overstiger bundfradraget for den nærmeste personkreds (§ 22, stk. 1, litra a-e), og 36,25 % for stedforældre og bedsteforældre.

Gaveanmeldelse indgives senest den 1. maj i året efter gavemodtagelsen, jf. [boafgiftsbekendtgørelsens § 16](#), og afgiften indbetales samtidig.

LOV

[Boafgiftsloven § 1, stk. 1-2](#)
[Boafgiftsloven § 3, stk. 1](#)
[Boafgiftsloven § 22, stk. 1-2](#)
[Boafgiftsloven § 23, stk. 1-2](#)

§ 2 Værdiansættelsens hovedregel: handelsværdien

Både ved arv og gave er hovedreglen, at aktiver og passiver ansættes til **handelsværdi** – det beløb, aktivet ville kunne indbringe ved salg i det åbne marked.

For **dødsboer** fremgår dette af [boafgiftslovens § 12, stk. 1](#), der bestemmer, at aktiver og passiver ansættes til handelsværdien på opgørelsesdagen. Finder skattemyndighederne, at værdiansættelsen ikke svarer til handelsværdien, kan de ændre den eller anmode skifteretten om sagkyndig vurdering inden for en frist på 3 måneder, jf. [§ 12, stk. 2](#).

For **gaver** bestemmer [boafgiftslovens § 27, stk. 1](#), at gavens værdi fastsættes til handelsværdien på modtagelsestidspunktet. Skattemyndighederne kan ændre værdiansættelsen inden 6 måneder efter gaveanmeldelsens modtagelse, jf. [§ 27, stk. 2](#). Fristen suspenderes, hvis myndighederne anmoder om yderligere oplysninger.

I [Østre Landsrets dom af 13. januar 2026](#) (BS-9364/2023-OLR) præciserede landsretten, at 6-månedersfristen i § 27, stk. 2, suspenderes fra det tidspunkt, hvor anmodningen om oplysninger overleveres til postvæsenet – ikke først ved modtagelsen.

Denne handelsværdi-hovedregel modificeres i praksis ved det administrative værdiansættelsescirkulære, der giver parterne en vis margin ved fast ejendom.

LOV

[Boafgiftsloven § 12, stk. 1-2](#)
[Boafgiftsloven § 27, stk. 1-2](#)

PRAKSIS

Landsretten · Landsretten tilsidesætter 15 %-reglen ved gaveoverdragelse af udlejningsejendom grundet markant højere dagsværdi i regnskabet

13.01.2026

§ 3 1982-cirkulæret og 15 %-reglen for fast ejendom

Cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning er den centrale administrative retskilde for værdiansættelse ved arv og gave.

Cirkulærets **punkt 2** fastslår udgangspunktet: aktiver ansættes til deres værdi i handel ogandel. Cirkulærets **punkt 6** indeholder den såkaldte **15 %-regel**:

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.

Reglen indebærer, at fast ejendom ved arveudlæg eller gaveoverdragelse kan ansættes til den seneste offentlige ejendomsvurdering **minus 15 %** (eller plus 15 %), og at skattemyndighederne i udgangspunktet skal acceptere denne værdi.

Cirkulæret er formelt "vejledende" (pkt. 48), men Højesteret har i fast praksis tillagt det retskraftvirkning.

Cirkulærets **punkt 8** bestemmer, at der skal tages hensyn til faktiske og retlige ændringer, som endnu ikke har givet sig udslag i vurderingen – fx bygningsforandringer, udstykning eller ændret zonestatus. I [SKM2026.233.SR](#) bekræftede Skatterådet, at vurderingen skulle korrigeres for en nedbrændt og genopført anneksbygning.

Andre aktivtyper end fast ejendom omfattes også af cirkulæret. For **unoterede aktier** fastslår cirkulærets punkt 17, at værdiansættelsen skal ske til handelsværdi, og at en kurs udregnet efter de af Ligningsrådet fastsatte retningslinjer for formueskattekursen kan anvendes, når omsætningsdata mangler. Denne regel har dannet grundlag for en betydelig praksis om værdiansættelse af aktier ved generationsskifte.

LOV

[Boafgiftsloven § 12, stk. 1](#)[Boafgiftsloven § 27, stk. 1](#)

PRAKSIS

Skatterådet · Gaveafgift ved familieoverdragelse – korrektion af offentlig ejendomsvurdering for brand og genopførelse af anneks 11.05.2026

§ 4 Højesterets grundlæggende fortolkning af 15 %-reglen

Højesteret har i en række principielle afgørelser fortolket 15 %-reglen og fastlagt dens rækkevidde.

UfR 2016.2126H (SKM2016.279.HR) – Grundlæggelsen af retskravet

Denne afgørelse fastslog, at 15 %-reglen giver et **retskrav** – skattemyndighederne *skal* acceptere en værdiansættelse inden for 15 %-båndet, medmindre der foreligger **særlige omstændigheder**. Reglen er ikke blot en vejledende retningslinje.

U.2021.346H (BS-22/2020) – Det offentlige bærer risikoen

Højesteret tog stilling til en udlejningsejendom i København, vurderet til 22,7 mio. kr. i 2010, men ikke omvurderet siden. Boet anvendte 15 %-reglen og ansatte halvdelen til 9,6 mio. kr. Skattestyrelsen anmodede om sagkyndig vurdering med henvisning til prisudviklingen.

Højesteret udtalte:

Det forhold, at ejendomsvurderingen er blevet videreført uændret siden 2011/2012, kan i overensstemmelse med skattemyndighedernes tilkendegivelser ikke i sig selv udgøre en særlig omstændighed. At en udlejningsejendom som følge af generelle prisstigninger må antages at være steget i værdi i forhold til den seneste offentlige vurdering, kan således ikke i sig selv udgøre særlige omstændigheder.

Retten fastslog dermed, at **det offentlige bærer risikoen** for, at de offentlige vurderinger er for lave – og at generelle prisstigninger og forældede vurderinger *ikke* er "særlige omstændigheder". Der kræves **særlige, konkrete forhold** vedrørende den pågældende ejendom.

UfR 2023.307 – 15 %-reglen gælder ens for arv og gave

Højesteret bekræftede, at reglen finder ensartet anvendelse, uanset om overdragelsen sker som arveudlæg i et dødsbo eller som gaveoverdragelse i levende live.

LOV

Boafgiftsloven § 12, stk. 2

Boafgiftsloven § 27, stk. 1

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afklaring af 15 %-reglen ved værdiansættelse af fast ejendom i dødsboer

26.04.2021

§ 5 Hvornår foreligger 'særlige omstændigheder'? – konkrete holdepunkter

Praksis har udviklet en række typetilfælde, hvor 15 %-reglen kan fraviges. Gennemgående kræves et **konkret holdepunkt** for, at den offentlige vurdering ikke afspejler handelsværdien, en **væsentlig prisforskel** og typisk en **tidsmæssig sammenhæng** til overdragelsen.

Dagsværdi i årsregnskab

I [BS-11908/2024-HJR](#) (23. september 2024) fastslog Højesteret, at en investeringsejendoms dagsværdi i et årsregnskab, opgjort efter [årsregnskabslovens § 38, stk. 1](#), **generelt kan begrunde fravigelse** af 15 %-reglen:

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.

I den konkrete sag oversteg dagsværdien (169,7 mio. kr.) den offentlige vurdering (122,5 mio. kr.) med ca. 39 %. Gaveafgiften blev beregnet af Vurderingsstyrelsens handelsværdi på 220 mio. kr.

Samme princip blev lagt til grund i [Østre Landsrets dom af 13. januar 2026](#) (BS-9364/2023-OLR), hvor dagsværdien var 180 mio. kr. mod en offentlig vurdering på 42 mio. kr.

Nyligt køb fra tredjemand

I [SKM2021.529.SR](#) fandt Skatterådet, at moderens køb fra tredjemand til 4.495.000 kr. blot 1 år og 10 måneder før den påtænkte overdragelse til sønnen for 2.357.500 kr. (offentlig vurdering + 15 %) udgjorde en særlig omstændighed. Prisforskellen var ca. 91 %.

I [SKM2021.530.SR](#) nåede Skatterådet derimod det modsatte resultat: et køb fra tredjemand til 3.450.000 kr. ca. 3 år og 9 måneder tidligere var – trods en prisforskel på 138 % – *ikke* en særlig omstændighed, henset til den længere tidsmæssige afstand.

Den afgørende forskel i de to sager var **tidsmæssig nærhed**: jo tættere tredjemandskøbet ligger på familieoverdragelsen, jo stærkere holdepunkt.

Belåning over overdragelsessum

Skatterådet har gentagne gange indføjet et forbehold:

Skatterådet forudsætter, at værdien af ejendommen ved lånoptagelse i forbindelse med overdragelsen ikke væsentligt overstiger overdragelsessummen.

Denne forudsætning ses fx i [SKM2021.499.SR](#) og [SKM2021.530.SR](#). Lånoptag til en væsentligt højere værdi kan udgøre et holdepunkt for, at ejendommens reelle handelsværdi overstiger 15 %-værdien.

Korrektion for faktiske ændringer (punkt 8)

I [SKM2026.233.SR](#) godkendte Skatterådet en korrektion af den offentlige vurdering for en nedbrændt og genopført anneksbygning: vurderingen fra 2016 (17,2 mio. kr.) blev reduceret med 235.000 kr. (nedbrændt bygning) og forhøjet med 537.236 kr. (genopførelsesudgifter), inden 15 %-fradrag.

LOV	Boafgiftsloven § 27, stk. 1-2	Årsregnskabsloven § 38, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om fravigelse af 15 %-reglen ved gaveoverdragelse af ejendomsselskaber grundet dagsværdiansættelse i årsregnskab		23.09.2024
	Landsretten · Landsretten tilsidesætter 15 %-reglen ved gaveoverdragelse af udlejningsejendom grundet markant højere dagsværdi i regnskabet		13.01.2026
	Skatterådet · Gaveafgift ved familieoverdragelse – korrektion af offentlig ejendomsvurdering for brand og genopførelse af anneks		11.05.2026
	Skatterådet · Fravigelse af 15 procentreglen ved nyligt erhvervet ejendom		14.10.2021
	Skatterådet · Overdragelse af lejlighed til datter efter 15 pct-reglen uden gaveafgift		14.10.2021
	Skatterådet · Overdragelse af ejerlejlighed til datter med 15-procentsregel og familielån		30.09.2021

§ 6 Næringsejendomme er undtaget fra 15 %-reglen

I den principielle afgørelse [BS-50037/2023-HJR](#) (20. juni 2024) fastslog et flertal i Højesteret (3-2), at 15 %-reglen **ikke gælder for næringsejendomme** – dvs. ejendomme anskaffet med videresalg for øje af ejere, der er næringsdrivende med handel med fast ejendom.

Sagen angik et generationsskifte af over 60 udlejningsejendomme i Aarhus med en samlet offentlig vurdering på ca. 1,06 mia. kr. (anvendt 15 %-pris: 900 mio. kr.), mens Vurderingsstyrelsen ansatte handelsværdien til 1,54 mia. kr.

Flertallet udtalte:

Vi finder, at de hensyn, som 15 %-reglen bygger på, ikke gælder for næringsejendomme.

Begrundelsen var, at formålet med 15 %-reglen – forudsigelighed og tryghed ved familiesuccession – ikke gør sig gældende for aktiver anskaffet med videresalg for øje, og at [ejendomsavancebeskatningslovens § 1, stk. 2](#) netop undtager næringsejendomme.

Mindretallet (Jan Schans Christensen og Lars Apostoli) vurderede derimod, at cirkulæret efter ordlyd, baggrund og formål gælder alle ejendomme under boafgiftsloven, og at gavegiverens næringsstatus ikke i sig selv er en "særlig omstændighed".

Sønnerne skulle betale yderligere gaveafgift på i alt ca. 24,7 mio. kr.

LOV	Boafgiftsloven § 27, stk. 1	Ejendomsavancebeskatningsloven § 1, stk. 2	
PRAKSIS	Højesteret · Fravigelse af 15 %-reglen ved generationsskifte af næringsejendomme		20.06.2024

§ 7 Værdiansættelse af noterede aktier og virksomheder

Cirkulære nr. 185 af 1982 indeholder i punkt 17 særlige regler for **noterede aktier**. Børsnoterede aktier ansættes til kursværdi, mens noterede aktier ansættes til handelsværdi. Når omsætningsdata mangler, kan en kurs beregnet efter formueskattekursreglerne anvendes.

Cirkulærets punkt 17 fastslår:

Ofte vil der ikke kunne fremskaffes oplysninger om handelsværdien ud fra stedfundne omsætninger [...] I så fald vil en kurs udregnet efter de af ligningsrådet fastsatte retningslinjer for beregning af formueskattekursen kunne anvendes.

I [Landsskatterettens afgørelse af 9. juli 2020](#) (j.nr. 15-2963774) fandt Landsskatteretten, at SKAT ikke havde godtgjort, at der forelå særlige omstændigheder, der berettigede til at fravige 1982-cirkulærets principper for noterede anparter – og hjemviste sagen med pålæg om ny værdiansættelse efter cirkulærets principper.

For **goodwill** fastslår [cirkulærets punkt 30](#), at det skal påses, at goodwill er ansat til et passende beløb. Goodwill, der alene er knyttet til den efterlevende ægtefælles person, er ikke et aktiv for boet.

Kommende ændring: [Lov nr. 369 af 9. april 2025](#) nyaffatter [boafgiftslovens § 12 a](#) og indfører en ny **skematisk værdiansættelsesmodel** for noterede aktier og erhvervsvirksomheder baseret på egenkapital og kapitaliseret merindtjening. Ikrafttrædelsesdatoen er endnu ikke fastsat.

LOV

[Boafgiftsloven § 12a](#)

PRAKSIS

Landsskatteretten · Værdiansættelse af noterede anparter ved gaveoverdragelse - 1982-cirkulæret kunne anvendes 09.07.2020

§ 8 Værdiansættelse af gældsbreve og anfordringslån

Rente- og afdragsfrie **anfordringsgældsbreve** mellem nærtstående anvendes hyppigt som berigtigelse af familieoverdragelser. Deres værdiansættelse har givet anledning til principiel praksis.

I [BS-3654/2024-HJR](#) og [BS-3648/2024-HJR](#) (14. november 2024) tog Højesteret stilling til gældseftergivelse af to anfordringsgældsbreve med pålydende på ca. 37,2 mio. kr. hver. Skyldnerne ansatte gavens værdi til ca. 4,8-5,8 mio. kr. (kurs 18-20). Højesteret fastslog:

Hvis der i en sådan situation er tale om et anfordringsgældsbrev, der er udstedt mellem nærtstående, er rente- og afdragsfrit og ikke indeholder en løbetid, finder Højesteret, at værdien som det klare udgangspunkt må ansættes til gældsbrevets pålydende (kurs 100).

Undtagelsen kræver, at skyldneren godtgør, at vedkommende **hverken på eftergivelsestidspunktet eller på noget senere tidspunkt** kunne forventes at indfri gælden fuldt ud. Højesteret tillagde det betydning, at skyldnerne måtte forvente en fremtidig arv, der ville være **betydeligt større end gælden**.

For **familielån** (rente- og afdragsfrie anfordringslån) som led i en familieoverdragelse bekræftede Skatterådet i [SKM2021.499.SR](#), at sådanne lån indgår i købesummen til **kurs 100** og sidestilles med kontant betaling. Der er ikke hjemmel i boafgiftsloven til at kapitalisere en løbende rentefordel ved lån inden for gaveafgiftskredsen. Forudsætningen er, at lånet er **reelt** – dvs. at der foreligger en reel tilbagebetalingsforpligtelse.

LOV	Boafgiftsloven § 27, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Værdiansættelse af anfordringsgældsbebre ved gældseftergivelse i familieforhold	14.11.2024
	Skatterådet · Overdragelse af ejerlejlighed til datter med 15-procentsregel og familielån	30.09.2021

§ 9 Dødslegaver og omgåelse af boafgiften

Et centralt spørgsmål er, om gaver givet kort før døden kan holdes uden for boafgiftsberegningen.

I [Højesterets kendelse af 20. oktober 2023](#) (sag 21/2023) fastslog retten, at **dødslegaver** efter [arvelovens § 93](#) medregnes ved opgørelsen af de værdier, en afdød efterlader sig, jf. [boafgiftslovens § 1](#).

Sagen angik en 77-årig mand, der fem dage før sin død overførte 460.200 kr. til børnebørn og svigerbørn – beløb, der præcis svarede til de maksimale afgiftsfrie gavebeløb. Højesteret udtalte:

Boafgiftslovens § 1 skal i overensstemmelse med forarbejderne og fast landsretspraksis med henblik på at modvirke omgåelse forstås således, at værdien af gaver, som er omfattet af arvelovens § 93, skal medregnes ved opgørelsen af de værdier, som en afdød person efterlader sig.

Betingelserne for at klassificere en gave som døds gave er: (1) gaven er givet *kort* før døden, (2) døden var objektivt set *nært forestående*, og (3) giveren var *subjektivt klar* over dette. Kriterierne vurderes konkret ud fra journalmateriale, gavestørrelse og timing.

I [BS-6939/2020-HJR](#) (26. januar 2021) behandlede Højesteret et tilsvarende spørgsmål i relation til **dødsboskattelovens** skattefrihedsvurdering. Et flertal fandt her, at døds gaver *ikke* skulle medregnes ved vurderingen af, om boet var skattefritaget – men understregede, at den modsatte regel gælder for **boafgift**, hvor døds gaver tillægges bobeholdningen:

Det kan ikke føre til et andet resultat, at døds gaver efter praksis tillægges bobeholdningen ved beregning af boafgift.

LOV	Arveoven § 93, stk. 1	Boafgiftsloven § 1, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om dødslegaver og beregning af boafgift		20.10.2023
	Højesteret · Frivillig indbetaling af skat og døds gaver i relation til skattefrihed for dødsboer		26.01.2021

§ 10 Succession og sammenhæng med ejendomsavancebeskatningen

Ved familieoverdragelser kombineres gaveafgiftsreglerne ofte med reglerne om **skattemæssig succession** efter [kildeskattelovens § 33 C](#), hvorefter børn m.fl. kan overtage overdragerens skattemæssige stilling og dermed undgå beskatning af urealiserede avancer.

Succession forudsætter, at der er tale om overdragelse af en erhvervsvirksomhed (herunder aktiv udlejningsvirksomhed). I [SKM2026.179.SR](#) bekræftede Skatterådet, at en udlejningsejendom drevet aktivt

af ejeren i over 40 år opfyldte betingelserne for succession – og at 15 %-reglen kunne anvendes, da den regnskabsmæssige værdi (24,6 mio. kr.) kun afveg marginalt fra den offentlige vurdering (25 mio. kr.).

Den værdi, der lægges til grund ved gaveafgiftsberegningen, er også bindende som **afståelsessum** ved ejendomsavancebeskatningen og som **anskaffelsessum** for erhververen, jf. [ejendomsavancebeskatningslovens § 3, stk. 2](#). I [SKM2021.499.SR](#) bekræftede Skatterådet denne sammenhæng og godkendte, at overdragelsessummen efter 15 %-reglen (569.500 kr.) også kunne anvendes ved opgørelsen af ejendomsavance.

Omvendt: Fraviges 15 %-reglen, og fastsættes en højere handelsværdi, bærer erhververen fordelene af en tilsvarende højere anskaffelsessum. Denne symmetri er en central del af systemets logik.

LOV	Ejendomsavancebeskatningsloven § 3, stk. 2	Kildeskatteloven § 33c, stk. 1
PRAKSIS	Skatterådet · Succession i ejendomsavance og 15%-regel ved familieoverdragelse af udlejningsejendom med aktiv drift	14.04.2026
	Skatterådet · Overdragelse af ejerlejlighed til datter med 15-procentsregel og familielån	30.09.2021

§ 11 Vedtagne ændringer: 20 %-regel, søskende i personkredsen og skematisk værdiansættelsesmodel

Boafgiftsloven er genstand for væsentlige ændringer vedtaget i 2024-2025, hvoraf flere endnu ikke er trådt i kraft.

Ny 20 %-regel for ejendomme med ny vurdering

[Lov nr. 562 af 27. maj 2025](#) udvider spændet fra +/- 15 % til +/- **20 %** for ejendomme, der har modtaget en ny offentlig vurdering efter ejendomsvurderingsloven. Loven indsætter også en ny bestemmelse i [boafgiftslovens § 27, stk. 1](#), der giver parterne mulighed for at vælge værdiansættelse efter [ejendomsvurderingslovens § 11](#). Ikrafttræden: **1. juli 2025** (delvist) og **1. januar 2026**.

For ejendomme, der endnu ikke har modtaget en ny vurdering, gælder den hidtidige 15 %-regel fortsat.

Søskende i personkredsen

[Lov nr. 482 af 22. maj 2024](#) indsætter søskende som nyt litra g i [§ 22, stk. 1](#) og i [§ 1, stk. 2](#), så gaver og arv mellem søskende fremover afgiftsberigtiges med 15 % i stedet for som personlig indkomst (gaver) eller med tillægsboafgift (arv). Ikrafttræden: **1. januar 2027**.

Sociale forældre

[Lov nr. 563 af 27. maj 2025](#) udvider personkredsen til at omfatte børn, som afdøde eller gavegiver har afgivet erklæring om medmoderskab til efter børnelovens § 27 a. Ikrafttræden: **1. juni 2025**.

Skematisk værdiansættelsesmodel for virksomheder

[Lov nr. 369 af 9. april 2025](#) nyaffatter [§ 12 a](#) og indfører en skematisk værdiansættelsesmodel for unoterede aktier og erhvervsvirksomheder baseret på egenkapital og kapitaliseret merindtjening. Modellen kan vælges som alternativ til handelsværdi. Ikrafttrædelsesdatoen er endnu ikke fastsat.

LOV	Boafgiftsloven § 1, stk. 2	Boafgiftsloven § 12a	Boafgiftsloven § 22, stk. 1
-----	--	--------------------------------------	---

Boafgiftsloven § 27, stk. 1

§ 12 Sammenfatning af centrale retningslinjer

Praksis om gaveafgift og arvebeskatning kan sammenfattes i følgende hovedelementer:

- **Afgiftssystemet** er opbygget omkring en grundlæggende boafgift på 15 % og en tillægsboafgift på 25 % for fjernere arvinger. Ægtefæller er helt fritaget.
- **Handelsværdi** er hovedreglen for værdiansættelse – både ved arv og gave.
- **15 %-reglen** i 1982-cirkulæret giver parterne et retskrav på at anvende den offentlige vurdering +/- 15 % som værdiansættelse af fast ejendom. Reglen hviler på en risikofordeling, hvor det offentlige bærer risikoen for lave vurderinger.
- **"Særlige omstændigheder"** kan begrunde fravigelse. Højesteretspraksis har identificeret tre hovedtyper af holdepunkter:
 - Dagsværdi i årsregnskab, der væsentligt overstiger den offentlige vurdering
 - Nyligt køb fra tredjemand med stor prisforskel og kort tidsmæssig afstand
 - Belåning til væsentligt højere værdi end overdragelsessummen
- **Næringsejendomme** er undtaget fra 15 %-reglen (flertal i Højesteret 2024).
- **Anfordringsgældsbreve** værdiansættes til kurs 100, medmindre permanent insolvens godtgøres.
- **Dødslejegaver** medregnes i boafgiftsopgørelsen.
- **Lovgivningen er i bevægelse**: 20 %-regel for ejendomme med ny vurdering (fra 1. juli 2025), søskende i personkredsen (fra 2027) og ny skematisk model for virksomheder.

Den løbende udvikling i Højesterets praksis – med fire principielle afgørelser alene i 2024 – illustrerer, at grænsen mellem den trygge 15 %-regel og skattemyndighedernes krav om handelsværdi fortsat er dynamisk og fortjener opmærksomhed ved enhver familieoverdragelse.

REFERENCE Lovgrundlag

5 paragraffer

Boafgiftsloven § 1	stk. 1-2	Boafgiftsloven § 12	stk. 1-2
Boafgiftsloven § 22	stk. 1-2	Boafgiftsloven § 23	stk. 1-2
Boafgiftsloven § 27	stk. 1-2		

MATERIALE Citerede afgørelser

13 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

6

14.11.2024 Værdiansættelse af anfordringsgældsbreve ved gældseftergivelse i familieforhold

3648-3654

23.09.2024	Højesterets afgørelse om fravigelse af 15 %-reglen ved gaveoverdragelse af ejendomsselskaber grundet dagsværdiansættelse i årsregnskab	6208-7442
20.06.2024	Fravigelse af 15 %-reglen ved generationsskifte af næringsejendomme	bs-50037-2023-hjr
20.10.2023	Højesterets afgørelse om dødslejegaver og beregning af boafgift	21-2023
26.04.2021	Højesterets afklaring af 15 %-reglen ved værdiansættelse af fast ejendom i dødsboer	22-2020
26.01.2021	Frivillig indbetaling af skat og døds-gaver i relation til skattefrihed for dødsboer	bs-6939-2020-hjr
LANDSRET TEN · ANKEINSTANS		1
13.01.2026	Landsretten tilsidesætter 15 %-reglen ved gaveoverdragelse af udlejningsejendom grundet markant højere dagsværdi i regnskabet	10383-12219
LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS		1
09.07.2020	Værdiansættelse af unoterede anparter ved gaveoverdragelse - 1982-cirkulæret kunne anvendes	15-2963774
SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED		5
11.05.2026	Gaveafgift ved familieoverdragelse – korrektion af offentlig ejendomsvurdering for brand og genopførelse af anneks	25-6246855
14.04.2026	Succession i ejendomsavance og 15%-regel ved familieoverdragelse af udlejningsejendom med aktiv drift	25-5877781
14.10.2021	Fravigelse af 15 procentreglen ved nyligt erhvervet ejendom	19-0478155
14.10.2021	Overdragelse af lejlighed til datter efter 15 pct-reglen uden gaveafgift	19-0417814
30.09.2021	Overdragelse af ejerlejlighed til datter med 15-procentsregel og familielån	19-0527216

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Arve- og gaveafgift - Delbetænkning (Betænkning nr. 1014)

nr. 1014 · 1984 · Skatte- og afgiftsministeriet