

PRAKSISOVERSIGT · SKATTERET

Praksisoversigt over skatteret – værdiansættelse

15 %-reglen, hjælpereglerne og særlige omstændigheder ved overdragelse mellem interesseforbundne parter

Version 2 · Opdateret 24. jun. 2026 · 12 afgørelser · 2010-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Skatteretlig værdiansættelse af aktiver mellem interesseforbundne parter er et af de mest tvistfyldte områder i dansk skatteret. Hovedreglen er, at aktiver – fast ejendom, unoterede aktier, goodwill – ansættes til handelsværdien, dvs. det beløb aktivet ville indbringe ved salg i fri handel mellem uafhængige parter, jf. boafgiftslovens §§ 12 og 27. For at skabe forudsigelighed har skattemyndighederne udstedt en række hjælperegler – 1982-cirkulærets 15 %-regel for fast ejendom, TSS-cirkulære 2000-09 for aktier og TSS-cirkulære 2000-10 for goodwill – men disse er kun vejledende støttepunkter, der kan fraviges. Praksis fra Højesteret og Landsskatteretten har de seneste år præciseret, hvornår skattemyndighederne kan tilsidesætte hjælpereglerne og kræve handelsværdi: det kræver "særlige, konkrete omstændigheder" ved det pågældende aktiv, men generel prisudvikling og forældede offentlige vurderinger er ikke i sig selv tilstrækkeligt.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Aktiver mellem interesseforbundne parter ansættes som hovedregel til handelsværdien – det beløb, aktivet ville indbringe ved salg på det åbne marked mellem uafhængige parter (boafgiftslovens §§ 12 og 27).
- 02** 15 %-reglen i værdiansættelsescirkulæret fra 1982 er en hjælperegel: skattemyndighederne skal som udgangspunkt acceptere en ansættelse inden for ± 15 % af den offentlige ejendomsvurdering, medmindre der foreligger særlige omstændigheder (Højesteret, SKM2016.279.HR og U.2021.346H).
- 03** Generel prisudvikling og forældede offentlige vurderinger er IKKE i sig selv særlige omstændigheder – det offentlige bærer risikoen for, at vurderingen er for lav (Højesteret, U.2021.346H).
- 04** 15 %-reglen gælder ens for arv og gave (Højesteret, UfR 2023.307H).
- 05** Tidsnært køb fra uafhængig tredjemand til markant højere pris udgør et stærkt holdepunkt for, at der foreligger særlige omstændigheder (Skatterådet SKM2021.493.SR; Landsskatteretten 19-0071315).
- 06** Regnskabsmæssig dagsværdiansættelse af investeringsejendomme efter årsregnskabsloven kan generelt begrunde fravigelse af 15 %-reglen, særligt når dagsværdien væsentligt overstiger den offentlige vurdering (Højesteret, BS-11908/2024-HJR).

- 07** 15 %-reglen finder IKKE anvendelse på næringsejendomme – de hensyn om forudsigelighed og tryghed, som reglen bygger på, gælder ikke for aktiver anskaffet med videresalg for øje (Højesterets flertal i SKM2024.344.HR).
- 08** TSS-cirkulærerne for aktier (2000-09) og goodwill (2000-10) er kun vejledende beregningsmodeller, der kan fraviges, når de fører til et åbenbart ikke-retvisende resultat.
- 09** Interne aktionæroverenskomster og forkøbsklausuler kan ikke binde skattemyndigheden ved værdiansættelsen af noterede aktier – armslængdeprincippet i ligningslovens § 2 har forrang.
- 10** Syn og skøn ved noterede aktier tillægges betydelig vægt af Landsskatteretten og lægges typisk til grund, medmindre skønsresultatet åbenbart afviger fra markedsforholdene.
- 11** Realkreditbelåning i nær tidsmæssig sammenhæng med overdragelsen kan udgøre en særlig omstændighed, hvis belåningen implicerer en handelsværdi væsentligt over overdragelsessummen.
- 12** Der er vedtaget en ny § 12 a i boafgiftsloven (lov nr. 369 af 9. april 2025) om skematisk værdiansættelse samt en § 27-udvidelse (lov nr. 562 af 27. maj 2025), der supplerer den hidtidige 15 %-regel med nye muligheder.

§ 1 Lovgrundlag og hjælperegler for skatteretlig værdiansættelse

Den skatteretlige værdiansættelse af aktiver mellem interesseforbundne parter hviler på et klart lovfæstet udgangspunkt: **handelsværdien**.

For **dødsboer** fastsætter [boafgiftslovens § 12, stk. 1](#), at aktiver og passiver ansættes til deres handelsværdi. Hvis Skatteforvaltningen finder, at en værdiansættelse ikke svarer til handelsværdien, kan den ændre ansættelsen eller anmode skifteretten om sagkyndig vurdering, jf. [§ 12, stk. 2](#).

For **gaver** fastsætter [boafgiftslovens § 27, stk. 1](#), at en gaves værdi fastsættes til dens handelsværdi på tidspunktet for modtagelsen. Skatteforvaltningen har efter [stk. 2](#) en frist på 6 måneder til at ændre værdiansættelsen.

For **transaktioner mellem interesseforbundne parter** gælder [ligningslovens § 2](#), som kodificerer armslængdeprincippet: priser og vilkår skal svare til, hvad der kunne være opnået mellem uafhængige parter.

Ovenpå dette lovgrundlag har skattemyndighederne udstedt en række **hjælperegler** – administrative cirkulærer der fungerer som vejledende støttepunkter:

- **1982-cirkulæret** (cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om [værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning](#)): Indeholder den centrale **15 %-regel** for fast ejendom samt retningslinjer for andre aktiver.
- **TSS-cirkulære 2000-09** om aktier: En beregningsmodel for værdiansættelse af noterede aktier og anparter.
- **TSS-cirkulære 2000-10** om goodwill: En beregningsmodel for skattemæssig værdiansættelse af goodwill ved overdragelse.
-

Formueskattekursreglerne: Anvendtes historisk som hjælperegul for unoterede aktier; nu i vid udstrækning erstattet af TSS-cirkulærene.

Disse hjælperegler er **ikke bindende lovgivning** men vejledende administrative retningslinjer. Som Højesteret gentagne gange har fastslået, har borgerne en vis retsbeskyttelse i forhold til reglerne, men skattemyndighederne kan fravige dem, når de fører til et ikke-retvisende resultat.

LOV

[Boafgiftsloven § 12, stk. 1-2](#)

[Boafgiftsloven § 27, stk. 1-2](#)

[Ligningsloven § 2, stk. 1](#)

§ 2 15 %-reglen for fast ejendom – hovedreglen og dens rækkevidde

Den mest omtvistede hjælperegul er den såkaldte **15 %-regel** i [1982-cirkulærets](#) punkt 6, 2. afsnit. Reglen indebærer:

- Hvis boets eller parternes værdiansættelse af fast ejendom, omregnet til kontantværdi, **højest afviger 15 % opad eller nedad** fra den seneste offentlige ejendomsvurdering, skal skattemyndighederne **acceptere** ansættelsen.
- Afviger værdien med **mere end 15 %**, bør ansættelsen ændres – medmindre boet eller parterne har oplyst **særlige omstændigheder**.

Reglens **formål** er at skabe forudsigelighed og tryghed ved familieoverdragelser af fast ejendom. Borgerne skal ikke bære risikoen for usikkerheden i de offentlige ejendomsvurderinger.

15 %-reglen blev principielt anerkendt af Højesteret i **SKM2016.279.HR** (UfR 2016.2126H), som fastslog, at skattemyndighederne er bundet af reglen, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Denne principielle status er senest bekræftet i [U.2021.346H](#).

Højesteret har desuden fastslået, at **15 %-reglen gælder ens for arv og gave** (UfR 2023.307H), hvilket imødekom en længere retlig usikkerhed om, hvorvidt gaveoverdragelser havde en selvstændig retsstilling.

LOV

[Boafgiftsloven § 12, stk. 1-2](#)

[Boafgiftsloven § 27, stk. 1](#)

PRAKSIS

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

26.04.2021

§ 3 Generel prisudvikling og forældede vurderinger – det offentliges risiko

Et af de mest omdiskuterede spørgsmål har været, om den **generelle prisudvikling** på ejendomsmarkedet – kombineret med, at de offentlige ejendomsvurderinger har været fastfrosset siden 2011/2012 – i sig selv udgør en "særlig omstændighed" der berettiger skattemyndighederne til at fravige 15 %-reglen.

Højesteret besvarede dette spørgsmål klart benægtende i [U.2021.346H](#) (SKM2021.267.HR). Sagen angik en udlejningsejendom i København K med en offentlig vurdering på 22,7 mio. kr. fra 2010. Skattestyrelsen anførte, at prisstatistik og beregnet afkastprocent viste en langt højere handelsværdi.

Højesteret fastslog:

"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, der kan begrunde fravigelse af udgangspunktet om anvendelse af 15 %-reglen."

Og videre:

"Både den fremlagte prisstatistik og den beregnede afkastprocent er reelt udtryk for et synspunkt om, at den offentlige ejendomsvurdering er for lav i forhold til den almindelige prisudvikling på markedet for udlejningsejendomme i området – hvilket det offentlige som nævnt må bære risikoen for."

Denne risikofordeling – at **det offentlige bærer risikoen** for sin egen vurdering – er et gennemgående princip i hele 15 %-reglens retspraksis. Princippet bygger på den logik, at borgerne har indrettet sig i tillid til de offentlige vurderinger, og at det ikke kan komme borgerne til skade, at myndighederne ikke har ajourført vurderingerne.

LOV

Boafgiftsloven § 12, stk. 2

PRAKSIS

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

26.04.2021

§ 4 Tidsnært køb fra uafhængig tredjemand som særlig omstændighed

I modsætning til generel prisudvikling udgør et **tidsnært køb fra en uafhængig tredjemand** til en markant højere pris et stærkt holdepunkt for, at der foreligger særlige omstændigheder. Logikken er enkel: når den faktiske handelsværdi er positivt kendt fra en nylig transaktion i fri handel, er den offentlige vurdering ikke længere det bedste udtryk for ejendommens værdi.

Skatterådet fastslog i [SKM2021.493.SR](#) (bindende svar), at en moder ikke kunne overdrage en ejerlejlighed til sin datter efter 15 %-reglen (offentlig vurdering 1,5 mio. kr. + 15 % = 1.725.000 kr.), når moderen selv blot ca. 2 år og 4 måneder forinden havde købt lejligheden af en uafhængig tredjemand for 2.998.000 kr. Der var ikke foretaget forbedringer i ejerperioden, og Skatterådet fandt, at det tidsnære køb udgjorde en særlig omstændighed.

Landsskatteretten nåede et tilsvarende resultat i [19-0071315](#), hvor en far havde købt en ejerlejlighed for 4.750.000 kr. den 1. december 2018 og blot **14 dage senere** overdrog den til sin søn for 2.472.500 kr. (offentlig vurdering 2.150.000 kr. + 15 %). Landsskatteretten fandt, at farens eget køb 14 dage forinden klart udgjorde en særlig omstændighed.

Også i Vestre Landsrets dom [BS-4970/2020-VLR](#) blev tidsmæssig nærhed afgørende: en landbrugsejendom blev overdraget til fem døtre for 1.615.000 kr. og videresolgt blot 11 dage senere til Hedensted Kommune for 5.000.000 kr. Døtrene havde allerede inden overdragelsen accepteret kommunens tilbud. Landsretten fastslog:

"Landsretten finder, at der i en situation som den foreliggende, hvor døtrene, inden ejendommen blev overdraget til dem for 1.615.000 kr., var bekendt med kommunens ønske om at købe ejendommen for 5 mio. kr. [...] foreligger særlige omstændigheder."

Mønsteret i praksis er klart: jo kortere tid mellem tredjemandstransaktionen og familieoverdragelsen, og jo større prisdifferencen, desto stærkere holdepunkt for særlige omstændigheder.

LOV

Boafgiftsloven § 27, stk. 1

PRAKSIS	Landsretten · Sag om værdiansættelse af fast ejendom ved familieoverdragelse og efterfølgende salg til kommune	23.06.2021
	Landsskatteretten · Overdragelse af fast ejendom til søn efter 15 %-reglen trods nylig erhvervelse til højere handelspris	02.10.2020
	Skatterådet · Afvisning af 15 pct-regel ved salg af ejerlejlighed til datter	30.09.2021

§ 5 Realkreditbelåning som holdepunkt for handelsværdi

Allerede i SKM2016.279.HR nævnte Højesteret realkreditbelåning som et eksempel på en konkret omstændighed, der kan indikere en højere handelsværdi end den offentlige vurdering. Realkreditinstitutternes vurderinger bygger på institutionernes egen kreditvurdering og afspejler typisk en markedsrettet vurdering af ejendommens belåningsværdi.

I praksis har Landsskatteretten behandlet en række sager, hvor realkreditbelåning i **nær tidsmæssig sammenhæng** med gaveoverdragelsen blev påberåbt som særlig omstændighed. I [20-0078748](#) angik sagen overdragelse af to ridecenter-ejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi af driftsbygningerne (32,3 mio. kr.) lå markant over den offentlige vurdering. Landsskatteretten tog stilling til, om der forelå sådanne omstændigheder.

Det afgørende i belåningssagerne er:

- **Tidsmæssig nærhed:** Jo tættere belåningen ligger på overdragelsestidspunktet, desto stærkere indicium.
- **Markant difference:** Belåningsværdien skal ligge **væsentligt over** overdragelsessummen for at udgøre en særlig omstændighed.
- **Ejendommens identitet:** Det skal være den **samme ejendom** – belåning af en sammenlignelig ejendom i området er som udgangspunkt ikke tilstrækkeligt (jf. princippet om, at omstændighederne skal vedrøre "netop den ejendom").

LOV

[Boafgiftsloven § 12, stk. 2](#)[Boafgiftsloven § 27, stk. 1](#)PRAKSIS **Landsskatteretten** · Gaveoverdragelse af ejendomme: Anvendelse af 15 %-reglen

12.12.2022

§ 6 Dagsværdi i årsregnskab – en ny særlig omstændighed (2024)

Højesteret etablerede i 2024 en vigtig ny kategori af særlige omstændigheder: den **regnskabsmæssige dagsværdiansættelse** af investeringsejendomme.

I [BS-11908/2024-HJR](#) overdrog en far kommanditanparter i to ejendomsselskaber til sine døtre. Ejendommene var indregnet til dagsværdi på 169.750.000 kr. i selskabernes årsregnskab, mens den offentlige vurdering kun var 122.480.000 kr. Parterne ansatte ejendommene til 104.108.000 kr. (offentlig vurdering ÷ 15 %).

Værdiansættelse	Beløb
15 %-reglen	104.108.000 kr.
Offentlig vurdering	122.480.000 kr.
Dagsværdi i regnskab	169.750.000 kr.
Vurderingsstyrelsens handelsværdi	220.000.000 kr.

Højesteret fastslog det **generelle princip**:

"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."

Afgørende for Højesteret var, at dagsværdien efter [årsregnskabslovens § 38](#) netop sigter mod at udtrykke ejendommens aktuelle handelsværdi – og at forskellen på ca. 39 % mellem dagsværdi og offentlig vurdering var **væsentlig**.

Østre Landsret har fulgt op i [BS-9364/2023-OLR](#) (2026), hvor en udlejningsejendom havde en offentlig vurdering på 42 mio. kr. men en regnskabsmæssig dagsværdi på 180 mio. kr. – en forskel på ca. 330 %. Landsretten fandt, at denne markante afvigelse klart udgjorde en særlig omstændighed, understøttet af en høj realkreditbelåning på ca. 70 mio. kr.

Denne praksislinje har stor praktisk betydning for ejendomsselskaber, der fører regnskab efter årsregnskabsloven med dagsværdiregulering: regnskabets egne tal kan nu bruges imod selskabet ved gaveoverdragelser.

LOV	Boafgiftsloven § 27, 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

§ 7 Næringsejendomme – 15 %-reglen finder ikke anvendelse

Et af de mest principielle spørgsmål i nyere praksis har været, om 15 %-reglen overhovedet finder anvendelse på **næringsejendomme** – dvs. ejendomme der er erhvervet som led i næring med handel med fast ejendom.

Spørgsmålet blev afgjort af Højesteret i [SKM2024.344.HR](#) (BS-50037/2023-HJR). Sagen angik et ægtepar, der var næringsdrivende med over 60 udlejningsejendomme i Aarhus, og som ved generationsskifte overdrog 5/6 til deres fem sønner for ca. 900 mio. kr. (offentlig vurdering ÷ 15 %). Vurderingsstyrelsen ansatte handelsværdien til mindst 1.540.000.000 kr.

Et **flertal på tre dommere** fandt, at 15 %-reglen **ikke gælder** for næringsejendomme:

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

Flertallet lagde vægt på:

- Cirkulærets formål om forudsigelighed og tryghed gør sig **ikke** gældende for professionelle næringsdrivende, der kender deres aktivers værdi.

- Næringsejendomme er undtaget fra [ejendomsavancebeskatningsloven § 1, stk. 2](#), og cirkulæret fokuserer netop på ejendomme omfattet af denne lov.

Et **mindretal på to dommere** fandt derimod, at cirkulæret efter sin ordlyd og historik gælder for **alle** faste ejendomme, og at gavegiverens status som næringsdrivende ikke i sig selv er en særlig omstændighed.

Bemærk, at Vestre Landsret i [BS-20774/2022-VLR](#) (den dom Højesteret ændrede) havde nået det modsatte resultat: et flertal i landsretten fandt, at cirkulæret omfatter næringsejendomme, og at der ikke forelå særlige omstændigheder. Denne dom er nu ændret af Højesteret.

Dommen har vidtrækkende konsekvenser: professionelle ejendomsudviklere og -handlere kan ikke længere anvende 15 %-reglen ved generationsskifte. For denne persongruppe gælder udelukkende boafgiftslovens hovedregel om handelsværdi.

LOV	Boafgiftsloven § 27, stk. 1	Ejendomsavancebeskatningsloven § 1, stk. 2
PRAKSIS	Højesteret · Fravigelse af 15 %-reglen ved generationsskifte af næringsejendomme Landsretten · Vestre Landsret: 15%-reglen i værdiansættelsescirkulæret gælder også for næringsejendomme ved gaveoverdragelse	
		20.06.2024 08.09.2023

§ 8 TSS-cirkulærerne for aktier og goodwill – beregningsmodeller med begrænset bindingsværdi

Ved overdragelse af **unoterede aktier** og **goodwill** mellem interesseforbundne parter har skattemyndighederne udstedt to centrale beregningsmodeller:

- **TSS-cirkulære 2000-09** (aktier): En model til beregning af handelsværdien af unoterede aktier baseret på selskabets regnskabsmæssige indre værdi, justeret for forskelle mellem bogført og handelsværdi af væsentlige aktiver.
- **TSS-cirkulære 2000-10** (goodwill): En kapitaliseringsmodel baseret på virksomhedens regulerede resultat over de seneste 3 år, med en kapitalisationsfaktor der afhænger af virksomhedstype.

Begge cirkulærer er **vejledende beregningsmodeller** – ikke bindende. De kan fraviges, når de fører til et åbenbart ikke-retvisende resultat.

I [08-0200348](#) tog Landsskatteretten stilling til en koncernintern overdragelse af en bilforretning, hvor SKAT havde forhøjet goodwillværdien fra de aftalte 1.700.000 kr. til 3.300.000 kr. efter TSS-cirkulære 2000-10. Et syn og skøn vurderede imidlertid markedsværdien til kun 500.000 kr. Landsskatteretten nedsatte SKATs forhøjelse og lagde vægt på sagens samlede omstændigheder, herunder at beregningsmodellen ikke var retvisende for et nicheprodukt (amerikanske biler).

Praksis viser, at TSS-cirkulærerne kan fraviges i **begge retninger**:

- **Nedad**: Når beregningsmodellen overvurderer goodwill/aktier, fx fordi virksomheden opererer i en ustabil niche.
- **Opad**: Når modellen undervurderer værdien, fx fordi den ikke fanger immaterielle aktiver, synergieffekter eller markedsposition.

For goodwill gælder som udgangspunkt, at der skal foreligge en virksomhed i drift med konkret konstaterbare faktorer, der betinger forventningerne om fremtidig indtjeningsevne, jf. [cirkulæret om beskatning af goodwill](#).

PRAKSIS Landsskatteretten · Værdiansættelse af goodwill og varelager ved koncernintern overdragelse

10.10.2012

§ 9 Armslængdeprincippet – aktionæroverenskomster og forkøbsklausuler binder ikke skattemyndigheden

Ved overdragelse af unoterede aktier mellem parter med bestemmende indflydelse gælder [ligningslovens § 2](#), der kodificerer armslængdeprincippet: priser og vilkår skal svare til, hvad uafhængige parter ville aftale.

Et centralt spørgsmål er, om **interne aktionæroverenskomster** eller **forkøbsretsklausuler** – der typisk fastsætter en lavere pris end handelsværdien – kan binde skattemyndigheden. Svaret er **nej**.

Landsskatteretten har i en række sager fastslået, at en aktionæroverenskomst, der fastsætter en bestemt kurs ved overdragelse af aktier, ikke i sig selv er udtryk for handelsværdien, når overenskomsten er indgået mellem interesseforbundne parter. Skattemyndigheden kan i sådanne tilfælde skønne en anden handelsværdi.

Dette princip gælder også for formueskattekursreglerne. I [09-02212](#) tog Landsskatteretten stilling til værdiansættelsen af B-anparter i et holdingselskab, hvor der var indgået en optionsaftale med en ekstern part. Klageren havde anvendt formueskattekursen (cirkulære nr. 185 af 1982), men Landsskatteretten fandt, at handelsværdien af det underliggende datterselskab skulle fastsættes til den værdi, der kunne udledes af optionsaftalen – ikke efter formueskattekursen.

For **maskeret udlodning** ved ejendomshandler mellem hovedaktionær og selskab gælder ligeledes armslængdeprincippet. I [19-0049039](#) behandlede Landsskatteretten en sag, hvor en hovedanpartshavers ægtefælle havde solgt familiens helårsbolig til selskabet for 3.500.000 kr. baseret på ejendomsmæglervurderinger, mens ejendommen senere blev solgt til tredjemand for blot 2.545.000 kr. Skattestyrelsen anså differencen som maskeret udlodning efter [ligningslovens § 16 A](#). Sagen illustrerer, at armslængdevurderingen går i **begge retninger**: hverken for høj eller for lav pris accepteres.

For spørgsmål om transfer pricing-korrektioner mellem koncernforbundne selskaber henvises til [praksisoversigten om transfer pricing](#).

LOV

[Ligningsloven § 2, stk. 1](#)

[Ligningsloven § 16a](#)

PRAKSIS

Landsskatteretten · Maskeret udlodning ved ejendomssalg mellem ægtefælle og selskab

20.04.2022

Landsskatteretten · Optionsaftale fastsætter handelsværdi ved gaveoverdragelse af anparter

28.05.2010

§ 10 Syn og skøn ved unoterede aktier – betydelig bevismæssig vægt

Ved tvister om værdiansættelsen af unoterede aktier eller goodwill kan parterne eller retten anmode om **syn og skøn** – en sagkyndig vurdering af det pågældende aktivs handelsværdi.

Praksis viser, at Landsskatteretten tillægger syn og skøn **betydelig vægt** og typisk lægger skønresultatet til grund, medmindre det åbenbart afviger fra markedsforholdene eller hviler på forkerte forudsætninger.

I goodwill-sagen [08-0200348](#) vurderede skønsmændene markedsværdien af goodwill til kun 500.000 kr. – langt under både den aftalte pris (1.700.000 kr.) og SKATs beregning (3.300.000 kr. efter TSS-cirkulære 2000-10). Trods at faktiske efterfølgende handler indikerede en højere værdi, lagde Landsskatteretten vægt på skønsresultatet i den samlede vurdering.

Denne tilgang afspejler det generelle princip om, at syn og skøn er det mest konkrete udtryk for handelsværdien i mangel af en faktisk armslængdetransaktion. TSS-cirkulærernes beregningsmodeller må vige, når et syn og skøn giver et mere retvisende billede af den specifikke virksomheds goodwill eller aktieværdi.

Syn og skøn er også centralt i **ejendomssager** efter [boafgiftslovens § 12, stk. 2](#), hvor Skatteforvaltningen kan anmode skifteretten om at udmelde en sagkyndig til vurdering af handelsværdien. Det var netop denne mekanisme, der var på spil i [U.2021.346H](#), hvor Højesteret afviste Skattestyrelsens anmodning om sagkyndig vurdering, fordi der ikke forelå særlige omstændigheder.

LOV	Boafgiftsloven § 12, stk. 2	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afklaring af 15 %-reglen ved værdiansættelse af fast ejendom i dødsboer	26.04.2021
	Landsskatteretten · Værdiansættelse af goodwill og varelager ved koncernintern overdragelse	10.10.2012

§ 11 Kommende lovændringer – ny § 12 a om skematisk værdiansættelse

Der er vedtaget væsentlige ændringer af boafgiftsloven, som vil supplere den hidtidige 15 %-regel:

Lov nr. 369 af 9. april 2025 indfører en ny **§ 12 a** i boafgiftsloven om **skematisk værdiansættelse**. Bestemmelsen giver mulighed for at anvende en skematisk metode ved bo- og gaveafgiftsberegningen, når bestemte betingelser er opfyldt. Derudover udvides [§ 12, stk. 1](#) med en henvisning til den nye § 12 a, og Skatteforvaltningens adgang til at korrigere værdiansættelsen justeres i [stk. 2](#). Loven har endnu ikke fået fastsat ikrafttrædelsesdato.

Lov nr. 562 af 27. maj 2025 ændrer [boafgiftslovens § 27, stk. 1](#) ved at indsætte en ny mulighed for at vælge værdiansættelse af fast ejendom efter ejendomsvurderingslovens § 11 ved gaveafgiftsberegning. Desuden indsættes en ny § 12 c. Ændringerne til § 27 trådte i kraft den 1. juli 2025, mens ændringerne til § 12 først træder i kraft den 1. januar 2026.

Disse lovændringer er en politisk reaktion på den langvarige debat om 15 %-reglens rækkevidde og de fastfrosne ejendomsvurderingers konsekvenser. De nye regler vil give borgerne en alternativ – men lovfæstet og mere forudsigelig – mulighed for skematisk værdiansættelse, som supplerer den administrative hjælperegul i 1982-cirkulæret.

For spørgsmål om succession og pengetankreglen ved generationsskifte henvises til [praksisoversigten om generationsskifte](#).

LOV	Boafgiftsloven § 12, stk. 1-2	Boafgiftsloven § 27, stk. 1
-----	---	---

§ 12 Sammenfatning af centrale praksismønstre

Retspraksis om skatteretlig værdiansættelse tegner et klart mønster:

For fast ejendom:

- 15 %-reglen i 1982-cirkulæret er en vejledende hjælperegel, som skattemyndighederne som udgangspunkt er bundet af.
- Fravigelse kræver **særlige, konkrete omstændigheder** ved den pågældende ejendom – generelle forhold som prisudvikling og forældede vurderinger er utilstrækkelige.
- Anerkendte særlige omstændigheder omfatter: tidsnært køb/salg til tredjemand til markant afvigende pris, regnskabsmæssig dagsværdi væsentligt over offentlig vurdering, og konkrete belåningsforhold.
- Næringsejendomme er efter Højesterets seneste praksis **helt undtaget** fra 15 %-reglen.

For unoterede aktier og goodwill:

- TSS-cirkulærerne (2000-09 og 2000-10) er kun beregningsmodeller, der kan fraviges i begge retninger.
- Interne aktionæroverenskomster og forkøbsklausuler kan **ikke** binde skattemyndigheden – armslængdeprincippet i [ligningslovens § 2](#) har forrang.
- Syn og skøn tillægges betydelig vægt som det mest konkrete udtryk for handelsværdien.

Bevisbyrde:

- Skattemyndighederne bærer bevisbyrden for, at der foreligger særlige omstændigheder, der berettiger fravigelse af hjælpereglerne.
- Borgerne bærer bevisbyrden for, at Vurderingsstyrelsens skøn hviler på forkert grundlag, mangelfulde oplysninger eller er åbenbart urimeligt.

Fremadrettet vil de nye lovregler i boafgiftslovens § 12 a og den ændrede § 27 give borgerne et lovfæstet alternativ til den administrative 15 %-regel. Indtil de nye regler er fuldt implementeret, gælder den ovenfor beskrevne retspraksis uændret.

LOV	Boafgiftsloven § 12, stk. 1-2	Boafgiftsloven § 27, stk. 1	Ligningsloven § 2, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om fravigelse af 15 %-reglen ved gaveoverdragelse af ejendomsselskaber grundet dagsværdiansættelse i årsregnskab 23.09.2024 Højesteret · Fravigelse af 15 %-reglen ved generationsskifte af næringsejendomme 20.06.2024 Højesteret · Højesterets afklaring af 15 %-reglen ved værdiansættelse af fast ejendom i dødsboer 26.04.2021 Landsskatteretten · Overdragelse af fast ejendom til søn efter 15 %-reglen trods nylig erhvervelse til højere handelspris 02.10.2020 Landsskatteretten · Værdiansættelse af goodwill og varelager ved koncernintern overdragelse 10.10.2012 Skatterådet · Afvisning af 15 pct-regel ved salg af ejerlejlighed til datter 30.09.2021		

REFERENCE Lovgrundlag

5 paragraffer

Boafgiftsloven § 12	stk. 1-2	Boafgiftsloven § 27	stk. 1-2
Ejendomsavancebeskatningsloven § 1	stk. 2	Ejendomsavancebeskatningsloven § 3	
Ligningsloven § 2	stk. 1		

MATERIALE Citerede afgørelser

12 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

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
26.04.2021	Højesterets afklaring af 15 %-reglen ved værdiansættelse af fast ejendom i dødsboer	22-2020

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS

3

13.01.2026	Landsretten tilsidesætter 15 %-reglen ved gaveoverdragelse af udlejningsejendom grundet markant højere dagsværdi i regnskabet	10383-12219
08.09.2023	Vestre Landsret: 15%-reglen i værdiansættelsescirkulæret gælder også for næringsejendomme ved gaveoverdragelse	3803-4581
23.06.2021	Sag om værdiansættelse af fast ejendom ved familieoverdragelse og efterfølgende salg til kommune	1998-2383

LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS

5

12.12.2022	Gaveoverdragelse af ejendomme: Anvendelse af 15 %-reglen	20-0078748
20.04.2022	Maskeret udlodning ved ejendomssalg mellem ægtefælle og selskab	19-0049039
02.10.2020	Overdragelse af fast ejendom til søn efter 15 %-reglen trods nylig erhvervelse til højere handelspris	19-0071315
10.10.2012	Værdiansættelse af goodwill og varelager ved koncernintern overdragelse	08-0200348
28.05.2010	Optionsaftale fastsætter handelsværdi ved gaveoverdragelse af anparter	09-02212

SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED

1

30.09.2021	Afvisning af 15 pct-regel ved salg af ejerlejlighed til datter	20-0036862
------------	--	------------