

Særlige omstændigheder ved værdiansættelse af fast ejendom (ikke udtømmende)

Omstændighed	Hvornår kan reglen fraviges?	Typisk indikator (tid/procent) – anslået
Kort tid mellem værdiansættelse og salg	Hvis ejendommen bliver solgt kort tid efter værdiansættelsen – især til højere pris.	Inden for ca. 6 måneder efter dødsbo/gaveoverdragelse. Prisafrvigelse: typisk mere end 15–20 %
Markant afvigelse fra markedspriser	Hvis værdiansættelsen ligger langt fra handelspriser for lignende ejendomme i området.	Fx 25–30 % lavere eller højere end sammenlignelige handler.
Vurderingen er åbenbart forkert eller forældet	Hvis den offentlige vurdering ikke afspejler ejendommens faktiske stand, fx ved ombygning, nedrivning eller væsentlige forbedringer.	Bygning nedrevet/ændret efter seneste vurdering. Store ombygninger ikke registreret.
Videresalg med betydelig fortjeneste	Hvis ejendommen straks videresælges til en væsentligt højere pris.	Salg inden for 1 år og med fortjeneste på fx 30 % eller mere
Professionel vurdering fraviges uden grund	Hvis en uvildig ejendomsmægler har vurderet ejendommen væsentligt højere/lavere end den anvendte værdi – og denne vurdering ignoreres uden begrundelse.	Vurderingsrapporter skal stemme med overdragelsesprisen, ellers skal man kunne forklare hvorfor.
Belåning af ejendommen	Belåningen af ejendommen, omlægning af lån samt en realkreditvurdering ligeledes udgøre et holdepunkt.	I enkelte sager har en belåning optaget op til 25 måneder for overdragelsen udgjort en særlig omstændighed, ligeledes kan optagelse af lån helt op til et år efter overdragelsen samt blot overvejelsen om at optage realkreditlån i forbindelse med handlen udgøre en særlig omstændighed.
Tid fra erhvervelsen til overdragelsen	Hvis ejendommen er købt indenfor en kortere periode forud for et evt. salg og der ikke foreligger en ny vurdering i den mellemliggende periode.	Salg til nærtstående i en periode på op til over tre år har i nogle afgørelser udgjort en særlig omstændighed. Ejerperioden sammenholdes ofte med forskellen mellem faktisk købspris og offentlig ejendomsvurdering.

Er du i tvivl om, 15%-reglen kan anvendes i din situation?
Kom i kontakt med en af Formues specialister [her](#)

FORMUE