Offentliggjort d. 8. februar 2014

06.13.2014-06 (20140208) Off. vurd.

Ny problemer for den offentlige vurdering ©

Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen
www.v.dk

Den offentlige vurdering har lidt et nyt nederlag med en dom af 20/11 2013 fra Østre Landsret. Her blev vurderingspraksis for et helt sommerhusområde underkendt af Østre Landsret. Efter Skatteministeriets opfattelse vil dommen kunne får betydning for titusindvis af andre skatteydere – men ministeriet forsøger at få sagen indbragt for Højesteret.

Efter vurderingsloven skal der foretages en vurdering af landets faste ejendomme hvert andet år. Ejerboliger, herunder ejerlejligheder og sommerhuse, skal vurderes i ulige år, og andre ejendomme i lige år.

Ved den offentlige vurdering fastsættes *for hver enkelt ejendom* en ejendomsværdi, en grundværdi samt et eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer.

Ved *ejendomsværdien* forstås værdien af den faste ejendom i sin helhed. Ved *grundværdien* forstås værdien af grunden (med grundværdiforbedringer) i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til - som det anføres i loven - en i økonomisk henseende god anvendelse. Forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien benævnes ”forskelsværdien”.

Ejendomsværdien har generel interesse for boligejere, da *ejendomsværdiskat* beregnes af ejendomsværdien, dvs. af værdien af ejendommen i sin helhed. Som følge af skatte-

Offentliggjort d. 8. februar 2014

stoppet anvendes ved beregningen i dag i vidt omfang historiske værdier, nemlig det laveste beløb af enten ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 med tillæg af 5 pct., ejendomsværdien pr. 1. januar 2002 eller den aktuelle ejendomsværdi.

Grundværdien anvendes bl.a. som grundlag for beregning af *ejendomsskat* (grundskyld). Som følge af de særlige regler om grundskatteloftet for grundskylden betaler en væsentlig del af boligejerne ejendomsskat af et lavere beløb end den aktuelle grundværdi.

Vurderingsgrundlaget

Den offentlige vurdering skal efter vurderingsloven afspejle en ejendoms kontantværdi i handel og vandel.

For *ejerboliger*, herunder ejerlejligheder og sommerhuse, er i loven fastsat den særlige regel, at vurderingen skal fastlægges med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område.

SKAT anslår i disse tilfælde ejendomsværdi og grundværdi med udgangspunkt i maskinelle beregninger, som SKAT foretager på grundlag af oplysninger om den enkelte ejendom fra bl.a. det kommunale ejendomsstamregister (ESR) og Bygnings- og Boligregisteret (BBR) sammenholdt med analyser af priser opnået ved frie salg af ejendomme i det pågældende område.

Konkret vurdering

Selv om SKAT anvender maskinelle beregninger til at fastsætte den offentlige vurdering for en bestemt ejendom, har SKAT i alle tilfælde pligt til at foretage et konkret skøn over værdien af den enkelte ejendom.

Netop kravet til SKAT om foretagelse af en sådan konkret vurdering blev afgørende for udfaldet i sagen afgjort ved Østre Landsrets dom fra november 2013.

Offentliggjort d. 8. februar 2014

Her havde SKAT ved vurderingen af et sommerhus pr. 1/10 2007 givet et nedslag på 250.000 kr. i den beregnede ejendomsværdi som følge af, at handelspriserne i lokalområdet var lavere, end hvad SKATs maskinelle forslagsberegning gav udtryk for. Nedslaget på de 250.000 kr. var givet til alle ejendomme i lokalområdet - i alt 234 - og i alle tilfælde havde SKAT henført det fulde nedslag til bygningsværdien – ingen del af nedslaget var henført til grunden.

Sommerhusejeren var uenig i denne afgørelse og indbragte afgørelsen, først for Landsskatteretten og senere for Retten i Roskilde. Efter sommerhusejerens opfattelse skulle nedslaget på de 250.000 kr. således fratrækkes i grundværdien. Synspunktet var nærmere, at SKAT ikke havde foretaget et konkret skøn over grundværdien, og at grundværdien i øvrigt var ansat for højt.

SKAT fastholdte, at værdiansættelsen var korrekt, og anførte, at det påhvilede sommerhusejeren at bevise, at SKAT´s skøn over grundværdien var foretaget på et forkert grundlag, eller at SKAT var gået uden for rammerne af det skøn, som tilkom myndighederne i denne type sager.

Sommerhusejeren tabte dog sagen både ved Landsskatteretten og ved Retten i Roskilde.

.

Østre Landsrets dom

Men ved Østre Landsret fik sommerhusejeren medhold. Landsretten pålagde således SKAT at behandle sagen på ny og altså foretage et nyt skøn over grundværdien for sommerhuset.

Østre Landsret konstaterede herved for det første, at værdiansættelsen af den enkelte ejendom skal foretages på grundlag af et konkret skøn – og videre, at dette gælder, selv om SKAT, med afsæt i loven, fastsætter ejendomsværdi og grundværdi med udgangspunkt i maskinelle beregninger, som SKAT foretager på grundlag af oplysninger om den enkelte ejendom fra offentlige registre, dvs. det, der i fagsproget benævnes en registerbaseret forslagsberegning.

Offentliggjort d. 8. februar 2014

Om værdiansættelsen af sommerhuset i den konkrete sag konstaterede landsretten, at den beregnede ejendomsværdi oprindeligt var fastsat til 1.227.700 kr., og videre, at den beregnede ejendomsværdi imidlertid var korrigeret til 970.000 kr., da der som et "særligt forhold" var givet et nedslag på 250.000 kr. som følge af, at "handelspriserne i lokalområdet var lavere end standardberegningen for denne type ejendomme giver udtryk for". Nedslaget var alene fratrukket bygningsværdien, idet grundværdien var uændret.

Landsretten konstaterede herefter videre, at nedslaget ikke var begrundet i individuelle forhold ved den pågældende ejendom, men i realiteten udgjorde en korrektion af forslagsberegningen på baggrund af myndighedernes kendskab til handelspriserne i lokalområdet. Dette var efter landsrettens opfattelse understøttet af, at samtlige 234 ejendomme i det pågældende område alle havde fået et tilsvarende nedslag på 250.000 kr., uanset bygningernes størrelse og alder.

Da landsretten på baggrund af skattemyndighedernes egne vejledninger fandt grundlag for at antage, at der i almindelighed er sammenhæng mellem grundværdi og ejendomsværdi. burde en nedsættelse som følge af, at handelspriserne i området var lavere end forudsat i beregningen, efter landsrettens opfattelse derfor give anledning til overvejelser om, hvorvidt også grundværdien er lavere end forudsat. Men da det ikke fremgik, at skattemyndighederne havde foretaget sådanne overvejelser, og da afgørelsen om kun at henføre nedslaget på de 250.000 kr. til bygningsværdien ikke var nærmere begrundet, kunne det efter landsrettens opfattelse ikke udelukkes, at ansættelsen af grundværdien for sommerhuset byggede på et forkert grundlag.

Herefter pålagde landsretten SKAT at behandle sagen på ny og altså foretage et nyt skøn over grundværdien for sommerhuset.

Anke til Højesteret

SKAT overvejer efter det i medierne oplyste nu at søge sagen indbragt for Højesteret. En anke til Højesteret forudsætter dog en særlig tilladelse fra Procesbevillingsnævnet til at indbringe sagen for Højesteret som 3. instans. Som jeg er orienteret, er det endnu uvist, om en sådan tilladelse vil blive givet.

Offentliggjort d. 8. februar 2014

SKAT har i forbindelse med ansøgningen om den særlige tilladelse fra Procesbevillingsnævnet oplyst, at dommen vil få betydning for mere end 110.000 andre boligejere, med mindre dommen ændres af Højesteret. Disse mange boligejere vil således ifølge SKAT´s udmeldinger til Procesbevillingsnævnet have krav på at få genoptaget og ændret tidligere vurderinger, der måtte være fejlbehæftede.

Får SKAT tilladelse til at indbringe sagen for Højesteret, vil retsstillingen først blive endeligt afklaret, når Højesteret har afsagt dom i sagen. Uanset at Østre Landsrets dom også i denne situation står ved magt indtil videre, kan man som boligejer ikke påregne, at SKAT af egen drift iværksætter ændringer af tidligere offentlige vurderinger, i princippet vurderinger fra 2007-vurderingen og fremefter, før Højesteret har afsagt dom.

Får SKAT ikke tilladelse til at indbringe Østre Landsrets dom for Højesteret, står landsrettens dom ved magt, og andre boligejere i samme situation vil således som udgangspunkt have krav på en ændring af vurderingerne fra 2007 og fremefter.

For den enkelte boligejer vil en ændring af vurderingen som udgangspunkt dog kun have reel økonomisk betydning, i det omfang der betales skat på grundlag af de aktuelle vurderinger – og altså ikke af værdier, der er lavere end de aktuelle vurderinger, jf. nærmere ovenfor, med mindre en nedsættelse som omhandlet i Østre Landsrets dom vil føre frem til en endnu lavere vurdering.

——— o ———