

## Grundforbedringsfradrag – snart en saga<sup>©</sup>

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

[www.v.dk](http://www.v.dk)

Regeringen har de seneste uger fremsat en række lovforslag til gennemførelse af sommerens skattereform. Blandt disse lovforslag er et forslag om ophævelse af grundejeres fradrag for grundforbedringer.

### **Gældende regler om fradrag for grundforbedringer**

Efter nogle særlige regler i loven om vurdering af landets fast ejendomme (vurderingsloven) skal der ved myndighedernes vurdering af den enkelte faste ejendom gives fradrag i grundværdien for forbedringer, der bevirker en *stigning i grundværdien*. Fradraget kan opnås, hvad enten forbedringerne består i *kapitalanvendelse* eller i *ejerens arbejde*.

Fradrag for grundforbedringer er udtryk for, at grundværdien skattemæssigt reduceres med udgifter afholdt bl.a. til anlæg af veje, kloak og lignende byggermodningsomkostninger. Grundværdien har særligt betydning for opgørelsen af den kommunale ejendomsskat, dvs. grundskyld.

Reglerne om grundfradrag stammer fra begyndelsen af 1900-tallet og var udviklet til datidens landbosamfund. Reglerne var begrundet i det synspunkt, at hvis eksempelvis en landmand forbedrede sin ejendom ved f.eks. at opdyrke hidtil uopdyrket jord, skulle han ikke beskattes af den værdiforøgelse, der ville blive resultatet af et sådant arbejde. Den bagvedliggende tankegang var således, at det var den ”rå” jord, man ville beskatte. I dag anvendes bestemmelserne fortrinsvis i forbindelse med byggermodningsarbejder i forbindelse med udstykning af grunde.

## Offentliggjort d. 8. september 2012

Fradrag i grundværdien for forbedringer kan kun opnås i det omfang, hvori forbedringerne må antages at virke værdiforøgende ved ansættelse af grundværdien, og fradraget må ikke overstige ejerens "bekostninger" til forbedringen, heri medregnet værdien af ejerens eget arbejde.

Efter loven kan der ikke opnås fradrag for forbedringer, som er fuldført længere tilbage end 30 år. I visse tilfælde gælder dog for skov en tidsgrænse på 60 år tilbage i tid. Det er med andre ord muligt at få genoptaget sager om grundforbedringsfradrag for udgifter afholdt op til 30 henholdsvis 60 år tilbage i tid.

Reglerne om fradrag for grundforbedringer har gennem de seneste år været under mildest talt hårdt pres, og der har været rejst og ført en lang række sager på dette område. Skattemyndighederne har i kølvandet på disse sager endvidere udfoldet store bestræbelser på at undersøge og sikre, at der tilvejebringes korrekte grundværdiansættelser.

### Afskaffelse af grundforbedringsfradrag

Som et led i skattereformen aftalte forligspartierne, at *fradraget for grundforbedringer* ved udstykning af grunde skal *afskaffes* med virkning fra 2013 for nye udstykninger. Allerede eksisterende fradrag fortsætter til udløb, idet fradraget fra 2013 til udløb ansættes til samme forholdsmæssige del af grundværdien, som fradraget har pr. 1. januar 2013, dog højst til det faktiske beløb på dette tidspunkt.

Endvidere aftalte forligspartierne, at der skulle gennemføres *forenklede regler om genoptagelse* af tidligere ejendomsvurderinger. Disse sidste regler vil også kunne få betydning for andre grundejere end de grundejere, hvor grundforbedringsfradrag har været på tale. De nye regler omfatter eksempelvis tilfælde, hvor vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag.

Når regeringen nu ønsker at ophæve reglerne om grundforbedringsfradrag skyldes det efter udmeldingerne i lovforslaget, at de eksisterende regler er svære at forstå og vanskelige at anvende. Hertil kommer, at vurderingerne kan genoptages mange år tilbage i tid. Det giver efter regeringens opfattelse tvivl om reglerne, mange klagesager, mange genoptagelsessager og heraf følgende lange sagsbehandlingstider. Som begrundelse

## Offentliggjort d. 8. september 2012

nævnes videre i lovforslaget, at reglerne efter regeringens opfattelse medfører et uforholdsmæssigt stort ressourceforbrug hos SKAT og en stor budgetmæssig usikkerhed for kommunerne, som baserer den kommunale ejendomsskat på vurderingerne.

Efter forligsaftalen skal reglerne om fradrag for grundforbedringer afskaffes med fremadrettet virkning, dvs. efter lovforslaget med virkning fra 1. januar 2013. Ophævelsen gælder generelt og omfatter altså alle fremtidige grundforbedringsarbejder, hvad enten sådanne forbedringsarbejder udføres i forbindelse med nyudstykningsarbejder af grunde til bolig- eller erhvervsformål, eller om der er tale om arbejder udført på allerede eksisterende ejendomme, herunder på landbrugs- og skovbrugejendomme.

Kun hvis en ejendom er omfattet af de særlige overgangsregler, der foreslås medtaget, vil grundforbedringsfradrag kunne komme på tale fremover.

Der er tale om en skærpelse af beskatningen på dette område. De ændrede regler på vurderingsområdet skal derved bidrage til *finansieringen* af sommerens skattereform.

### Særlige overgangsregler

Lovforslaget indeholder flere overgangsregler:

Først og fremmest vil de nye regler ikke medføre ændringer vedrørende fradrag, som allerede er givet. Hvis en ejendom har et grundforbedringsfradrag på det tidspunkt, hvor loven træder i kraft, dvs. den 1. januar 2013, fortsætter dette fradrag således, indtil det udløber. Fradraget vil blive givet i den til enhver tid ansatte grundværdi med et beløb, som forholdsmæssigt svarer til fradragets størrelse pr. 1. januar 2013, dog højst med det beløb, som fradraget har pr. nævnte dato.

I lovforslaget er medtaget følgende eksempel på denne beregning: En ejendom har ved lovens ikrafttrædelse den 1. januar 2013 en grundværdi på 500.000 kr. og et grundforbedringsfradrag på 50.000 kr. Hvis grundværdien senere stiger til 600.000 kr., vil grundforbedringsfradraget fortsat være 50.000 kr. Hvis grundværdien derimod falder til 400.000 kr., falder grundforbedringsfradraget tilsvarende til 40.000 kr. Stiger grundværdien senere, kan fradraget igen stige op til de 50.000 kr.

**Offentliggjort d. 8. september 2012**

En anden overgangsregel indebærer, at grundejere, der efter de nugældende regler har mulighed for at få ansættelsen af deres grundforbedringsfradrag genoptaget den 1. januar 2013, men hvor det rent faktisk ikke er sket, får en frist frem til 1. maj 2013 til at begære et sådant fradrag fastsat. Grundejeren skal i den forbindelse selv tilvejebringe den fornødne dokumentation for de udgifter, som der ønskes grundforbedringsfradrag for.

Er der tale om, at et grundforbedringsarbejde er igangsat, dvs. at arbejdet rent fysisk er sat i gang, men endnu ikke afsluttet den 1. januar 2013, vil der på visse betingelser fortsat kunne gives grundforbedringsfradrag.

### **Ændrede genoptagelsesregler**

Lovforslaget indeholder også en anden væsentlig ændring. Det foreslås nemlig at indføre et nyt - og meget forenklet - system for ændring af en ejendomsvurdering.

*For det første* fastsættes der i lovforslaget snævre grænser for, under hvilke omstændigheder, der skal kunne ske genoptagelse. Det skal nemlig kun være muligt at få genoptaget en vurdering, hvis grundejeren kan bevise, at vurderingen er foretaget på et *fejlagtigt grundlag*, eksempelvis som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende faktiske forhold. Det afgørende er, at der er tale om en fejlagtig registrering af fysisk/materielle forhold, og at denne fejlagtige registrering har givet sig udslag i en fejlagtig vurdering.

Derimod skal det fremover ikke være muligt at få genoptaget, hvad der i lovforslaget betegnes som "beløbsmæssige vurderingsskøn", der er foretaget på et korrekt grundlag. Det betyder med andre ord, at der ikke kan ske genoptagelse, hvor vurderingen ganske vist er foretaget på et korrekt grundlag, men hvor vurderingen eksempelvis efter grundejerens opfattelse er alt for høj.

I en sådan situation må grundejeren fremover gøre brug af sin adgang til at *klage* over vurderingen. En utilfreds grundejer bør i den forbindelse være opmærksom på, at hvis han klager over fastsættelsen af grundværdien, kan vurderingsankenævnet - i modsæt-

## Offentliggjort d. 8. september 2012

ning til de hidtil gældende regler - tage hele vurderingen, dvs. såvel grundværdiansættelsen som ejendomsværdiansættelsen, op til behandling.

*For det andet* skal en ejendomsvurdering efter de foreslåede regler som udgangspunkt kun kunne genoptages indtil den 1. maj i det fjerde år efter udløbet af det år, hvor en vurdering *første gang* er foretaget på et fejlagtigt grundlag. En sådan genoptagelse har virkning fra tidspunktet for den vurdering, som genoptagelsen vedrører. De korrigerede oplysninger vil herefter – som det siges i lovforslaget – ”gå i arv” til fremtidige vurderinger.

Genoptagelse vil dog kunne ske *længere tilbage i tid*, bl.a. hvis genoptagelsen vil resultere i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mindst 15 pct., og grundejeren reagerer ved at anmode om genoptagelse senest 6 mdr. efter, at han har fået kendskab til det forhold, der begrundes genoptagelse. I sådanne tilfælde har genoptagelsen virkning for vurderinger foretaget efter det tidspunkt, hvor *genoptagelsen* finder sted. Selv om genoptagelsen drejer sig om ældre år, har genoptagelse kun ”fremadrettet virkning”.

Herfra skal efter lovforslaget dog gælde den særlige undtagelse, at hvis genoptagelsen er til ”ugunst” for grundejeren, og grundejeren vidste eller burde have vidst, at den genoptagne vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag, skal genoptagelsen tillægges virkning for beskatningen fra tidspunktet for den vurdering, der er blevet genoptaget. Med denne bestemmelse placeres ansvaret for, at vurderingsgrundlaget er korrekt, altså hos grundejeren. Den forsigtige grundejer bør derfor altid foretage en nøje gennemgang af vurderingen for sin ejendom med henblik på at sikre, at de oplysninger, der ligger til grund for vurderingen, er korrekte og fyldestgørende. Man kan rejse spørgsmålet, hvad der gælder, hvis skattevæsenet vidste eller burde have vidst, at vurderingsgrundlaget var forkert. Men den facet er uomtalt i lovforslaget.

Skattevæsenet kan som udgangspunkt under tilsvarende omstændigheder og indenfor tilsvarende frister genoptage en vurdering.

— o —