

Offentliggjort d. 22. februar 2014

Ejendomsvurdering – skift i vurderingen - sommerhuse[©]

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

www.v.dk

Spørgsmål 1665

Kære Tommy Christiansen

Som formand for en sommerhus-grundejerforening har jeg med stor interesse læst artiklen i JP den 8. februar 2014 om Østre Landsrets dom fra november 2011 om en forkert ejendomsvurdering.

Jeg har indsamlet lidt ejendomsvurderinger for nogle sommerhuse, og det fremgår for en stor del, at når ejendomsværdien falder, så er det på huset - og ikke grunden - at vurderingen sættes ned.

Går man historisk lidt tilbage - mere præcis til et meget markant skift i vurderingen fra 2006 til 2007 finder man faktisk noget andet interessant.

For samtlige ejendomme, som jeg har checket, stiger ejendomsvurderingen - mens - igen for samtlige - er det grundværdien, der stiger markant - mens hus-værdien i samtlige tilfælde falder. Dvs. i et år hvor den samlede ejendomsværdi stiger voldsomt, så falder hus-vurderingen, og grundværdien stiger til gengæld endnu mere end den samlede ejendomsvurdering.

Kan du give en forklaring på dette fænomen?

Offentliggjort d. 22. februar 2014

Jeg er opmærksom på, at den sag, som SKAT har tabt i Østre Landsret, drejer sig om nedsættelse af vurdering på både grund og hus, når den samlede ejendom vurderes ned - hvilket heller ikke er sket for de ejendomme jeg checkede - her var reguleringen sket på huset.

Men der bør vel egentlig også i sådan en sag fokuseres på perioden 2006-2007, hvor stigningen udelukkende skete på grunden - mens husvurderingen faldt - den samlede ejendom steg i vurdering. Dette forhold er da lige så besynderligt, som det sagen, der henvises til, er stået om.

Med venlig hilsen

A.P.

Svar

I Spørg om Penge den 8. februar 2014 er omtalt Østre Landsrets dom fra november 2013 vedrørende lovligheden af SKAT's vurderingspraksis for et sommerhusområde på Sjælland.

Problemet i sagen var, at SKAT ved vurderingen af samtlige sommerhuse i det pågældende område havde reduceret værdien for hvert af de 234 sommerhuse med et fast beløb på 250.000 kr. Nedslaget var dog kun fratrukket bygningsværdien, idet grundværdien var uændret. Nedslaget var således ikke begrundet i individuelle forhold ved den pågældende ejendom, og da det herefter ikke kunne udelukkes, at vurderingen af grundværdien for det konkrete sommerhus byggede på et forkert grundlag, blev SKAT pålagt at behandle sagen på ny, og altså foretage et nyt skøn over grundværdien for sommerhuset.

I bund og grund var sagens kerne, at SKAT ikke havde foretaget en individuel, konkret vurdering af det enkelte sommerhus, således som vurderingsmyndighederne er forpligtet til efter vurderingsloven. Og den konkrete sommerhusejer havde her gode argumenter for sin sag – nemlig at SKAT havde håndteret samtlige de øvrige 233 sommerhuse på samme måde.

Offentliggjort d. 22. februar 2014

Sagen drejede sig om vurderingen af et sommerhus pr. 1/10 2007, og nærmere om, hvordan SKAT helt præcist var nået frem til netop denne vurdering. Men det kan bestemt ikke udelukkes, at det i en sådan sammenhæng også kan være interessant at se på, hvordan såvel de forudgående som de efterfølgende vurderinger er fremkommet.

Jeg kan ikke på det foreliggende grundlag give en forklaring på det fænomen, som De beskriver, nemlig at grundværdien stiger, medens husværdien falder i en opgangsperiode. Men det er klart, at en sådan udvikling er iøjnefaldende, hvis der er tale om et generelt billede. Det er imidlertid selvsagt nærliggende at antage, at SKAT har begået samme fejl som omtalt i Spørg om Penge den 8. februar 2014 vedrørende Østre Landsrets dom fra november 2013, da det jo ser endog meget mærkeligt ud, at SKAT – ifølge det oplyste – konsekvent har lagt til grund, at grundværdien stiger, mens husværdien falder i en opgangsperiode.

Jeg vil her anbefale Dem at forespørge vurderingsmyndighederne om, hvordan vurderingerne er fremkommet i området, og hvad der er baggrunden for, at vurderingen for mange - eller alle - sommerhuse viser samme billede, uanset beskaffenheden og beliggenheden af det enkelte sommerhus.

— o —