

Offentliggjort d. 25. november 2008

Vurdering af stuehuse på herregårde mv. – ”gods-regel” - administrativ praksis - SKM2008.909BR ©

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

www.v.dk

I en dom fra Retten i Retten i Nykøbing Falster af 28/10 2008 fandt retten, at der ikke af vurderingsloven kan udledes en særlig (lempelig) regel, en ”godsregel”, for vurdering af liebhaverejendomme og landbrugets stuehuse. Sådanne ejendomme skal, i overensstemmelse med forarbejderne til vurderingsloven, værdiansættes ”ud fra et mere direkte skøn, således at ejendomsværdien står i et passende forhold til sammenlignelige ejendomme”.

Retten fandt heller ikke, at der i øvrigt var dokumenteret en sådan administrativ praksis for vurdering af givne ejendomme efter en ”gods-regel”, herunder ej heller gennem oplysninger fra Skatteministeriet henholdsvis SKAT om, at de tidligere vurderingsmyndigheder gennem en lang årrække var blevet vejledt mundtligt om særlige problemer i forbindelse med fastsættelse af stuehusværdier for større landbrugsejendomme og godser, og at denne vejledning efter SKAT’s opfattelse havde været fulgt af vurderingsmyndighederne landet over.

Efter sigende bliver stuehuse på landbrugsejendomme vurderingsmæssigt ansat til meget lave værdier. Spørgsmålet er imidlertid, om der foreligger en fast administrativ

Offentliggjort d. 25. november 2008

praksis på området. En dom af 28/10 2008 fra Retten i Nykøbing Falster belyser denne problemstilling.

Efter vurderingslovens § 33, stk. 4 skal der i forbindelse med vurderingen af ejendomme, der må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, foretages en fordeling af ejendomsværdien og grundværdien på henholdsvis stuehuset med tilhørende grund og have og på den øvrige ejendom.

Af § 6, 2. pkt. fremgår om ejerboliger nærmere, at vurderingen for ejerboliger fastlægges med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område.

Af motiverne til bestemmelsen i § 6, 2. pkt., der blev revideret i 2002, jf. lov nr. 292 af 15/5 2002, fremgår bl.a., at ”

”Det er tanken at gennemføre en forenkling af vurderingsforslagssystemet. Det vil sige, at man ved vurderingen vil operere med færre parametre end man gør i dag

.....

I forbindelse hermed foreslås det tydeliggjort i vurderingsloven, at vurderingsmyndighederne anvender gennemsnitsberegninger ved fastlæggelse af vurderinger af disse ejerboliger. Vurderingen kan dog fortsat ikke overstige værdien i handel og vandel.

.....

Visse ejendomme afviger så meget fra gennemsnittet, at de ikke kan vurderes med udgangspunkt i en statistisk analyse af den gennemsnitlige handelspris for tilsvarende solgte ejendomme i området. Det gælder f.eks. de såkaldte liebhaverejendomme, hvor antallet af sammenlignelige salg er meget lille. For andre typer af ejerboliger, f.eks. landbrugets stuehuse, findes der ikke et salgsgrundlag at vurdere ud fra. Sådanne ejerboliger vurderes derfor - og vil fortsat blive vurderet - ud fra

Offentliggjort d. 25. november 2008

et mere direkte skøn, således at ejendomsværdien står i et passende forhold til sammenlignelige ejendomme.”

I sagen afgjort ved dommen af 28/10 2008 fra Retten i Nykøbing Falster var der rejst spørgsmål om ansættelsen af stuehusværdien pr. 1/10 2004 for en bolig til en landbrugsejendom. Stuehuset var opført i 1998 med et bebygget areal på 263 m² og en udnyttet tagetage på ligeledes 263 m². De samlede opførelsesudgifter androg 7,9 mio. kr. Vurderingsankenævnet havde nedsat stuehusværdien fra 3,4 mio. kr. til 2,9 mio. kr., hvorefter den samlede vurdering for ejendommen androg 37 mio. kr.

Ved Landsskatteretten og sidenhen ved byretten nedlagte ejeren påstand om ansættelse af stuehusværdien efter den – lempelige - vurderingspraksis, som efter ejerens opfattelse fandt generel anvendelse for vurderinger af hovedbygninger til større gårde og godser. Den påberåbte praksis blev i sagen benævnt ”gods-reglen”. Ejeren fremlagde i den forbindelse vurderinger for en række ”hovedbygninger”, hvor stuehusværdien i absolutte tal var blevet fastsat til en væsentligt mindre værdi end stuehusværdien for skatteyderens bolig.

Under sagens behandling for byretten fremlagde Kammeradvokaten en skrivelse fra Skatteministeriet om en sådan gods-regel. SKAT tilkendegav her bl.a., at:

”...der ikke eksisterer en ”godsregel”.

...

SKAT kan oplyse, at de tidligere vurderingsmyndigheder (vurderingsråd og skyldråd) gennem en lang årrække er blevet vejledt af det tidligere Statsskattedirektorat og efterfølgende ToldSkat om ovenstående problemstillinger i forbindelse med fastsættelse af stuehusværdier for større landbrugsejendomme og godser.

De nævnte problemstillinger har ikke fremgået skriftligt i nogen vejledning, meddelelse, instrukser eller lignende, men har alene været givet mundtligt på orienteringsmøder m.v. med vurderingsmyndighederne. Det er imidlertid SKATs opfattelse

Offentliggjort d. 25. november 2008

se, at denne mundtlige vejledning har været fulgt af vurderingsmyndighederne landet over, hvor der konkret har været grundlag for det.

Det er muligt, at sagsøger opfatter ovenstående redegørelse om problematikken vedrørende fordelingen af ejendomsværdien i forbindelse med fastsættelse af stuehusværdier for større landbrugsejendomme og godser, som en særlig "godsregel".

Efter SKATS opfattelse er der alene tale om, at vurderingsmyndighederne er blevet gjort opmærksom på de specielle forhold, som knytter sig til netop denne type landbrugsejendomme. Det bemærkes i øvrigt, at stuehusværdien er en fordeling af den samlede ejendomsværdi, som foretages efter samme regler for alle typer landbrugsejendomme, nemlig vurderingslovens § 33, stk. 4..."

I lighed med Landsskatteretten fandt Retten i Nykøbing Falster ikke grundlag for at imødekomme skatteyderens synspunkter.

Retten fandt på baggrund af motiverne til vurderingslovens § 6, 2. pkt. således ikke at kunne antage, at ejendomsværdien for liebhaverejendomme og landbrugets stuehuse som følge af § 6, 2. pkt. skulle fastsættes efter en særlig "godsregel" med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for tilsvarende ejendomme i området, men derimod måtte fastsættes ud fra et mere direkte skøn som anført i forarbejderne.

Retten fandt heller ikke på baggrund af Skatteministeriets brev til Kammeradvokaten at kunne antage, at der eksisterede en sådan særlig "godsregel", der skulle finde anvendelse ved vurderingen af ejendomme som skatteyderens, ligesom skatteyderen ikke fandtes at have bevist, at der på andet grundlag eksisterede en sådan særlig "godsregel". Det kunne efter rettens opfattelse herefter ikke antages, at fastsættelsen af stuehusværdien af denne grund var sket på et forkert grundlag.

Endelig fandtes skatteyderen ikke at have bevist, at den fastsatte stuehusværdi ikke stod i et passende forhold til sammenlignelige ejendomme, og at Landsskatteretten af denne grund var gået uden for rammerne for vurderingsmyndighedernes skøn.

Offentliggjort d. 25. november 2008

Det er selvsagt vanskeligt at dokumentere eksistensen og navnlig indholdet af en skatteadministrativ praksis i form af mundtlige tilkendegivelser, der er formidlet ud på SKAT's orienteringsmøder m.v. med vurderingsmyndighederne.

Endnu vanskeligere er det at overbevise domstolene om, at en sådan praksis fortsat er gældende på et ændret regelgrundlag.

Men det må omvendt fastholdes, at for så vidt eksistensen og indholdet af en sådan praksis dokumenteres, må denne praksis have samme retlige virkninger som en praksis, der formuleres eksempelvis i ligningsvejledningen. Om dokumentation af administrativ praksis kan henvises til TfS 2005, 354.

Den foreliggende sag giver her mindelser om de såkaldte "instruktionsforedrag" afholdt af skattemyndighederne før ligningsvejledningens dåb.

— o —