Offentliggjort d. 11. juni 2016

Ejendomsvurdering efter bortfald af byggeret ©

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

Jeg læser med interesse dine indlæg i Jyllands-Posten om lørdagen. Nu er jeg selv løbet ind i et problem – kan du give mig nogle gode råd?

Problemet drejer sig om en grund, som jeg købte i 1991. Jeg har selv boet på nabogrunden siden 1977.

Grunden, som har sommerhusstatus, er beliggende op til vores helårsgrund. Grundarealerne er på ca. 3.550 m^2 for sommerhusgrunden og 3100 m^2 for den grund, hvor vores helårshus ligger.

Sommerhusgrunden blev købt for 315.000 kr. i 1991 og er senest vurderet til 802.300 kr. Ejendomsskatterne andrager 18.292 kr. pr år. Jeg har betalt skatterne alle årene.

I 2003 søgte jeg om nedrivning af et eksisterende sommerhus og fik samtidig byggetilladelse til at bygge en hytte på ca. 35 m^2.

Byggetilladelsen havde en levetid på 3 år. Jeg fik ikke udnyttet tilladelsen - men er interesseret i at bevare byggeretten, da grunden ellers ikke er noget værd.

Med hensyn til ejendomsskatterne oplyser SKAT, at vurderingen er fastfrosset til 2018, hvorfor betaling af ejendomsskatter skal finde sted – og først kan ændres, når ny vurdering foreligger.

Offentliggjort d. 11. juni 2016

Kommunen oplyser, at grunden ikke er fredet – men omfattet af Natura 2000.

Hvordan skal jeg forholde mig til det omfattende formuetab, som jeg vil blive påført, når byggeretten er bortfaldet? Der ligger tilsvarende grunde i området (gamle tørveparceller), og de har højst en værdi på 40.000 kr.

Jeg finder det utroligt, at jeg dels mister en formue på tabt værdi af grundstykket – dels har betalt ejendomsskat alle årene. Det hus, som vi nedrev i 2003, har aldrig været beboet fra vores side.

Jeg er aldrig blevet varslet om, at byggeretten ville bortfalde – kun at den ansøgte byggeret var bevilget i 3 år. Bliver de betalte ejendomsskatter refunderet?

Kan du give mig et godt råd i denne sag. Når man ringer til SKAT, er det nærmest som at ringe til en fjern planet – ingen kan give et fyldestgørende svar.

Med venlig hilsen
O.C.

Svar

Jeg forstår Deres brev således, at De på nuværende tidspunkt har mistet byggeretten på sommerhusgrunden.

Et eventuelt tab ved et kommende videresalg af den, i øvrigt nu, ubebyggede grund er ikke omfattet af den såkaldte ”parcelhusregel” og ej heller af ”sommerhusreglen”. Det betyder, at et eventuelt tab kan fradrages, men kun i skattepligtige fortjenester fra salg af andre ejendomme i salgsåret eller senere indkomstår.

Den offentlige vurdering for sommerhusgrunden er baseret på, at der er én byggeret på grunden. Værdien af denne byggeret er ved den offentlige vurdering værdiansat til 344.000 kr.

Offentliggjort d. 11. juni 2016

Når denne byggeret er bortfaldet, hviler den offentlige vurdering for grunden i sagens natur på en ”forkert” forudsætning, nemlig at der er en byggeret.

På nuværende tidspunkt er den adækvate reaktion at anmode SKAT om at genoptage vurderingen for ejendommen med henblik på en regulering i nedadgående retning og dermed med henblik på nedsættelse af ejendomsskatten.

I Spørg om Penge den 28. maj 2016 blev omtalt de særlige regler om genoptagelse. Som her anført, gælder der en række frister for at få genoptaget en vurdering med henblik på ændring af forudsætningerne for vurderingen.

En grundejer skal således anmode om genoptagelse med henblik på at få fejlen rettet senest den 1. maj i det fjerde år efter udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering **første gang** er foretaget. Det betyder, at hvis grundejeren bliver opmærksom på fejlen efter fristens udløb, vil det som udgangspunkt ikke være muligt at få rettet fejlen, selv om fejlen går igen i vurderingerne efter fristens udløb, og dermed altså i princippet går igen år efter år.

Resulterer en sådan genoptagelse i en ændring af den offentlige vurdering, har genoptagelsen virkning fra tidspunktet for den vurdering, som genoptagelsen vedrører. De korrigerede oplysninger vil herefter gå i arv” til fremtidige vurderinger.

Genoptagelse vil dog i visse tilfælde kunne ske *længere tilbage i tid*, herunder 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 begrunder 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 sagens udfald således i disse tilfælde som udgangspunkt kun ”fremadrettet virkning”.

Offentliggjort d. 11. juni 2016

Det er væsentligt at være opmærksom på, at hvis disse frister siddes overhørig, vil SKAT - med rette - afvise at behandle sagen.

Mit råd til Dem er således at anmode SKAT om genoptagelse af vurderingen for sommerhusgrunden snarest muligt.

——— o ———

Bodil Christiansen
Advokat (L)

Tommy V. Christiansen
Advokat (H), cand. merc. (R)

Tlf. 70 150 800
Mob. 40 100 800

tommy@v.dk
www.v.dk