



**FOLKETINGETS
OMBUDSMAND**

Anvendelse af lokalplan ved ejendomsvurdering

Resumé

23. november 2018

Ombudsmanden rejste af egen drift en sag om SKATs vurdering af en andelsboligforenings grund pr. 1. oktober 2012.

Det fremgik af den gældende lokalplan, at området var udlagt til tæt/lav bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 25 pct., og at der på området maksimalt måtte opføres 50 boliger.

Lokalplanområdet omfattede to grunde, som tilhørte to andelsboligforeninger. På de to grunde var der opført i alt 50 boliger.

SKAT fastsatte vurderingen ud fra det såkaldte byggeretsværdiprincip, og ud fra at andelsboligforeningen kunne opføre 26 boliger, selv om naboforeningen allerede havde opført 27 boliger, og foreningen derfor maksimalt kunne opføre 23 boliger inden for lokalplanens bestemmelse om, at der maksimalt måtte opføres 50 boliger.

SKAT udtalte i forbindelse med ombudsmandens undersøgelse, at vurderingen burde have været foretaget, ud fra at andelsboligforeningen kun kunne opføre 23 boliger inden for lokalplanens ramme. SKAT tilføjede også, at grundværdiansættelsen beroede på et skøn.

Landsskatteretten anførte i sin udtalelse bl.a., at Landsskatteretten var indstillet på at se på sagen igen, hvis andelsboligforeningen måtte ønske det.

På den baggrund besluttede ombudsmanden, at der ikke var grundlag for at forsætte undersøgelsen.

(Sag nr. 18/01144)

I det følgende gengives ombudsmandens afsluttende brev i sagen:

Landsskatterettens afgørelser af 17. januar 2017 og 19. september 2017, Landsskatterettens j.nr. 13-4989908

1. Jeg har nu gennemgået SKATs udtalelse af 17. april 2018 og Landsskatterettens udtalelse af 2. maj 2018.

Sagen drejer sig om, hvorvidt myndighederne ved 2012-vurderingen af andelsboligforeningen A's grund kunne fastsætte antallet af byggeretter til 26,

når andelsboligforeningen ikke – inden for det eksisterende plangrundlag – kunne opføre mere end de allerede opførte 23 boliger. Jeg har kort redegjort for sagen og udtalelserne i pkt. 2 og 3 nedenfor.

Landsskatteretten har i sin udtalelse af 2. maj 2018 bl.a. oplyst, at Landsskatteretten, hvis andelsboligforeningen ønsker det, er indstillet på at se på sagen igen. Jeg mener derfor ikke, at der er grundlag for at fortsætte min undersøgelse af sagen.

Jeg har sendt en kopi af dette brev til andelsboligforeningen A og samtidig anført, at jeg går ud fra, at andelsboligforeningen retter henvendelse til Landsskatteretten, hvis foreningen ønsker, at Landsskatteretten skal se på sagen igen.

Jeg beklager, at jeg først nu har haft lejlighed til at gennemgå SKATs og Landsskatterettens udtalelser.

2. Sagen handler om fastsættelsen af antallet af byggeretter ved vurderingen pr. 1. oktober 2012 af andelsboligforeningen A's grund.

Ved 2012-vurderingen anvendte SKAT det såkaldte byggeretsværdiprincip som vurderingsteknisk hjælpemiddel. Tankegangen bag byggeretsværdiprincipet er, at en væsentlig del af værdien af f.eks. en ubebygget parcelhusgrund består i retten til at opføre et hus, jf. bl.a. pkt. 2.4.2.1 i de almindelige bemærkninger til ejendomsvurderingsloven (lov nr. 654 af 8. juni 2017).

Ved 2012-vurderingen fastsatte SKAT antallet af byggeretter for andelsboligforeningen A's grund til 26. Landsskatteretten stadfæstede den 17. januar 2017 SKATs afgørelse vedrørende de 26 byggeretter.

Foreningen klagede til mig den 8. april 2017. Klagen var vedlagt et brev af 9. marts 2017 fra kommunen, hvoraf det bl.a. fremgik, at foreningen ikke – inden for det eksisterende plangrundlag – kunne opføre flere boliger end de allerede opførte 23 boliger. Jeg sendte foreningens klage til Landsskatteretten, sådan at Landsskatteretten fik lejlighed til at tage stilling til kommunens brev af 9. marts 2017.

Den 19. september 2017 traf Landsskatteretten afgørelse om, at der ikke var grundlag for at genoptage sagen.

Andelsboligforeningen A klagede ikke til mig på ny.

Jeg besluttede imidlertid af egen drift, jf. ombudsmandslovens § 17, stk. 1, at indlede en undersøgelse af myndighedernes fastsættelse af antallet af byggeretter i den konkrete sag. Til brug for undersøgelsen bad jeg myndighederne om udtalelser.

3. SKAT har i udtalelsen af 17. april 2018 til mig bl.a. anført:

”Ved ansættelsen af grundværdien skal der således efter vurderingslovens § 13, stk. 2, tages hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter. Det betyder, at der skal tages hensyn til de bebyggelsesmuligheder, der var tilladt i ubebygget stand ifølge plangrundlaget, der var gældende for ejendommen på vurderingstidspunktet den 1. oktober 2012.

...

På denne baggrund er det SKATs opfattelse, at grundværdien for andelsboligforeningen A pr. 1. oktober 2012 burde være ansat med 23 byggeretter svarende til det antal boligenheder, der ifølge sagens oplysninger lovligt kunne opføres på grunden.

...

Supplerende bemærkninger

SKAT bemærker, at byggeretsværdiprincippet alene er et vurderingsmæssigt hjælpemiddel, og at en grundværdiansættelse med udgangspunkt i den retlige bebyggelsesprocent, men med maksimalt 23 boligenheder, ikke nødvendigvis vil føre til en ændring af grundværdiansættelsen, der efter vurderingsloven beror på et skøn.

Landsskatteretten har efter SKATs oprindelige afgørelse om grundværdiansættelsen truffet afgørelse om netop grundværdien pr. 1. oktober 2012. SKAT er derfor efter skatteforvaltningslovens § 14, stk. 1, nr. 2, uden kompetence til at tage stilling til, om grundværdien kan ændres, jf. reglerne i skatteforvaltningslovens § 33 og § 33 a. Det er alene Landsskatteretten, der har kompetence til at træffe afgørelse om, hvorvidt der er grundlag for at genoptage grundværdiansættelsen, jf. skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 5.”

Landsskatteretten har i udtalelsen af 2. maj 2018 bl.a. anført:

”Landsskatteretten kan således besvare det første (...) stillede spørgsmål således, at antal boliger, der lovligt kan opføres kan have betydning, men det er ved skønsudøvelsen, der går på værdiansættelse af den

ubebyggede grund, ikke eneafgørende. Der findes efter Landsskatterettens opfattelse flere domme, der fastslår, at der er tale om et konkret skøn over handelsværdien, herunder SKM2005.63.HR.

Herudover kan Landsskatteretten henvise til byretten i Hernings dom af 6. maj 2014, refereret i SKM2014.851.BR, hvor der også var uenighed om antallet af byggeretter, men da der alene er tale om et vurderingsteknisk hjælpemiddel tilsidesatte byretten ikke skønnet over handelsværdien. Byrettens dom blev stadfæstet af Vestre Landsret, jf. dom af 1. juli 2016, refereret i SKM2016.601.VLR.

Derudover bemærkes, at det af Landsskatterettens afgørelse af 17. januar 2017 fremgår, at der i perioden september til december 2012 har været 6 frie handler af ubebyggede parcelhusgrunde, som blev anset for at være sammenlignelige med ubebyggede grunde udlagt til tæt/lav bebyggelse.

Med udgangspunkt i handelspriserne og grundstørrelsen for disse ejendomme, er der beregnet byggeretspriser og områdepriser, der ligger over de værdier, andelsboligforeningen A er ansat med.

På de ejendomme, der ligger nærmest X-vej, Y-vej, er der beregnet byggeretsværdier på henholdsvis (...) kr., (...) kr. og (...) kr., hvor andelsboligforeningen A er beregnet med en byggeretsværdi på (...) kr. Områdepriserne er tilsvarende over andelsboligforeningen A's, hvilket understøtter den skønsmæssigt ansatte handelsværdi.

...

Landsskatteretten har i sin afgørelse af 19. september 2017 om nægtelse af genoptagelse vurderet, at brevet fra kommunen om hvor mange rækkehuse, der var opført i 1984 ikke tilførte sagen sådanne nye oplysninger, der ville kunne have medført et væsentlig ændret udfald af afgørelsen. Landsskatteretten har således forholdt sig til, om en beregning med anvendelse af hjælpereglen med 23 fremfor 26 byggeretter indebærer en forskelsværdi, der er omfattet af den almindelige skønssikkerhed.

Det var således efter Landsskatterettens opfattelse ikke fremlagt materiale, der underbyggede, at skønnet over handelsværdien af grunden måtte anses for at være forkert. Klageren måtte således som udgangspunkt henvises til at indbringe sagen for domstolene, jf. skatteforvaltningens § 48, og der søge at godtgøre, at værdiansættelsen af grunden er forkert ved fremlæggelse af oplysninger om sammenlignelige salg, udbudspriser og afholdelse af syn og skøn.

...

Såfremt byggeretsværdiprincippet anvendes som vurderingsteknisk hjælpemiddel, og den faktiske bebyggelse er i overensstemmelse med det, der lovligt kan opføres efter plangrundlaget, er der praksis for, at der i beregningen indgår det antal byggeretter, som svarer til antallet af huseenheder, jf. Vestre Landsrets dom af 16. december 2016, refereret i SKM.2016.601.VLR.

Der ses i nærværende sag at være en vis usikkerhed om anvendelsen af byggeretsværdiprincippet, herunder hvordan antallet af byggeretter skal tælles.

Under hensyn til denne usikkerhed, er Landsskatteretten indstillet på at se på sagen igen, såfremt klageren måtte ønske det.”

4. Da Landsskatteretten, som anført i udtalelsen af 2. maj 2018, er indstillet på at se på sagen igen, såfremt andelsboligforeningen A måtte ønske det, finder jeg ikke grundlag for at fortsætte den undersøgelse, som jeg indledte af egen drift, og jeg foretager mig derfor ikke mere i sagen.

Jeg har sendt en kopi af dette brev til andelsboligforeningen A og samtidig anført, at jeg går ud fra, at andelsboligforeningen retter henvendelse til Landsskatteretten, hvis foreningen ønsker, at Landsskatteretten skal se på sagen igen.

Jeg har også sendt en kopi af dette brev til Vurderingsstyrelsen til orientering.

Hvis Landsskatteretten genoptager sagen efter anmodning fra andelsboligforeningen A, beder jeg Landsskatteretten om at underrette mig om Landsskatterettens fornyede afgørelse.

...