

SKAT
Ejendomsvurderingen
Christoffer Pahle, Marianne Busk Bouraima eller Sussie Sandra Suhr

21. juli 2015

Kommentarer til udkast til styresignal om SKM2014.538.ØLR – sagsnr. 14-4053030

Vi ønsker hermed at kommentere på det udsendte udkast til Styresignal om genoptagelse som følge af SKM2014.538.ØLR om fradrag for grundforbedringer og nedslag i grundværdien (sagsnr. 14-4053030).

Påstand

Det er vores opfattelse af SKAT foreslår en alt for snæver fortolkning Østre Landsrets afgørelse. Efter vores opfattelse giver afgørelsen mulighed for komme med supplerende anmodninger til alle dele af grundværdien, hvis den oprindelige sag vedrører fradrag for forbedringer eller omvendt.

Indledende bemærkninger

Nedslag i grundværdien sker efter reglerne i Vurderingslovens §13 og har ingen sammenhæng med reglerne om fradrag for grundforbedringer. Dette er meget væsentligt for forståelsen af rækkevidden af Østre Landsrets dom.

I vurderingen efter Vurderingslovens §13 indgår blandt andet grundens areal, en enhedspris pr. måleenhed og kan ligeledes indeholde bebyggelsesprocenter m.v. Hertil kommer nedslag af forskellig karakter, hvis grunden har nogle særlige problemer sammenlignet med andre grunde i området. Uden nedslaget ville grundværdien således blive uforholdsmæssig høj, da enhedspriserne normalt vil være ens indenfor sammen vurderingsområde. Samtlige elementer er væsentlig for at sikre en korrekt værdiansættelse af grunden og dermed materielt rigtige resultater.

Der er derfor intet som tilsiger at det ét element er mere væsentligt end andre, og der er ligeledes intet som tilsiger at der er tættere sammenhæng mellem visse af ovenstående elementer sammenholdt fradrag for forbedringer.

Østre Landsrets afgørelsen

Østre Landsret fastslår, indledningsvist at "ved ejendomsvurderingen ansættes efter vurderingslovens § 5 ejendomsværdien, grundværdien og et eventuelt fradrag i grundværdien for forbedringer. *De enkelte elementer i ejendomsvurderingen* er nærmere reguleret i den dagældende vurderingslovs §§ 9, 13 og 17."

Senere præciserer Østre Landsret, at henset til den nære sammenhæng mellem *de enkelte elementer i ejendomsvurderingen*, til at hensynet bag reglerne om genoptagelse af ejendomsvurderinger er at opnå materielt rigtige resultater og til baggrunden for skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2, finder landsretten, at de yderligere oplysninger, som S fremlagde i den verserende sag om genoptagelse, skulle indgå i behandlingen af denne med den virkning, at ændringen af grundværdien skal have virkning fra den 1. januar 2002.

Med denne formulering fastslår Østre Landsret, at der ER nær sammenhæng mellem *de enkelte elementer i ejendomsvurderingen*, men det præciseres ikke, at den nære sammenhæng KUN vedrører det konkrete nedslag set i forhold til fradraget for forbedringer. Tværtimod bruger Østre Landsret samme formulering indledningsvist, hvor der i bred forstand henvises til "de enkelte elementer i ejendomsvurderingen". Dermed er det ikke af betydning i hvilken del af grundværdiopgørelsen fejlen består. Den nære sammenhæng består alene i, at grundværdien og fradrag for forbedringer i grundværdien er nært forbundne. Ændringen kunne derfor have bestået i et hvilket som helst andet element i grundværdiopgørelsen.

Udkast til styresignal

SKAT fastslår i forslaget til styresignalet, at en efterfølgende anmodnings nære sammenhæng med den først indgivne anmodning eksempelvis kan være etableret, når begge anmodninger vedrører den skattemæssige behandling af dokumenterede grundforbedringsudgifter. Dette er naturligvis korrekt, men der vil også være en nær sammenhæng, hvis der er tale om en fejl i grundværdiopgørelsen, hvilket netop var tilfældet i Østre Landsrets sagen.

Nedslag i grundværdien vedrører reglerne om opgørelsen af grundværdien og har ekstraordinær sammenhæng med reglerne om fradrag for forbedringer. Fejlen kunne således have været et hvilket som helst element i grundværdiopgørelsen. Der er intet i lovgivningen som viser en mere nær sammenhæng mellem nedslag og fradrag for forbedringer contra enhedspriser og fradrag for forbedringer. Alle elementerne er væsentlige for materielt rigtige vurderinger.

Vi finder det ligeledes bemærkelsesværdigt, at SKAT finder det relevant at fastslå, at der ikke kan være sammenhæng, hvis den første anmodning vedrører fradrag for dokumenterede afholdte udgifter vedrørende en grund, mens den efterfølgende anmodning vedrører den omberegnete grundværdi efter vurderingslovens § 33, stk. 16-18. Hertil må vi notere, at en ændring af nedslaget i opgørelsen af grundværdien medfører, at den omberegnete grundværdi ligeledes skal ændres, hvis der i forvejen er foretaget en omberegning af grundværdien i det pågældende vurderingsår. SKAT har således ikke juridisk belæg for at undlade at gennemføre en omberegning. Det samme er tilfældet, hvis der var en tale om en arealfejl m.v.

Samtidig er det væsentligt at notere, at fradrag for forbedringer efter de dagældende regler skulle fratrækkes i skatteloftet. Derved er der også her en nær sammenhæng mellem omberegningen og eventuelle fradrag for forbedringer, hvis hensynet er materielt rigtige resultater.

Østre Landsret anfører klart og tydeligt i begrundelsen for afgørelsen, at materielt rigtige resultater er afgørende. Dette synes på ingen måde opfyldt med det af SKAT udsendte styresignal.

---oOo---

Hvis I har spørgsmål eller kommentarer, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Christian Søndergaard
E-mail: chs@cecon.dk
Mobil: 77 34 10 40