

SKAT

Høringssvar ref. **SKAT J.nr. 14-4053030**
Udkast til Styresignal om genoptagelse
af ejendomsvurdering.

Sendt via SKAT høringsportal.

Udkast til styresignal om genoptagelse som følge af SKM2014.538.ØLR om fradrag for grundforbedringer og nedslag i grundværdien – Høringssvar.

Indledningsvis bemærkes, at Accura Advokatpartnerselskab i en årerække har repræsenteret en lang række kunder i forbindelsen med klager over SKAT ejendomsvurderinger samt anmodninger om tilde-
ling af fradrag for grundforbedringer. Vores sagsbehandling har siden 2006 omfattet mere end 5.400 klagesager og anmodninger om genoptagelse af vurderinger. Flere af disse sager afventer aktuelt sagsbehandling i SKAT, Skatteankestyrelsen eller Landsskatteretten.

Accura har gennemgået det fremlagte udkast til styresignal om genoptagelse som følge af SKM 2014.538.ØLR.

Det fremgår heraf, at SKAT er af den opfattelse, at de sager der genoptages, er sager hvor der er modtaget mere end en anmodning, og hvor den efterfølgende anmodning har en nær sammenhæng med den først indgivne anmodning, hvis den efterfølgende anmodning er modtaget efter klagefristens udløb. Ligeledes er det en forudsætning, at den efterfølgende anmodning skal være modtaget i SKAT inden SKAT har afsluttet sagen vedrørende den første anmodning.

SKAT anfører ligeledes, at den efterfølgende anmodnings nære sammenhæng med den først indgivne anmodning eksempelvis kan være etableret, når begge anmodninger vedrører den skattemæssige behandling af dokumenterede grundforbedringsudgifter. Ligeledes anføres det, at der ikke er etableret en nær sammenhæng mellem to anmodninger, såfremt den første anmodning vedrører fradrag for dokumenterede afholdte udgifter vedrørende en grund mens den efterfølgende anmodning vedrører den omberegnet grundværdi efter vurderingslovens § 33, stk. 16-18, herunder vedrører det beløbsmæssige vurderingsskøn, som den omberegnete grundværdi skal ansættes efter. Et andet eksempel, der anføres af SKAT, hvor der ikke er etableret en nær sammenhæng mellem den første anmodning og den anden anmodning, er når den første anmodning vedrører ansættelse af grundværdien, mens den anden anmodning vedrører ansættelse af ejendomsværdien.

Det skal i denne forbindelse anføres, at ejendomsvurderingen efter vurderingslovens § 5, stk. 1, består af ejendomsværdien, grundværdien og et eventuelt fradrag for forbedringer. Ligeledes fremgår det af vurderingsloven § 3 stk. 1-4, at der tillige skal fastsættes en omberegnet grundværdi, når der sker areal- eller planmæssige ændringer.

Der er en meget tæt sammenhæng mellem de enkelte elementer i ejendomsvurderingen, idet ændring af en værdiansættelse som udgangspunkt har indflydelse på de øvrige værdier. En nedsættelse af grundværdien eller tildeling af et fradrag for forbedringer kan have indflydelse på den lejefaktor, der skal anvendes vedrørende beregning af ejendomsværdien, såfremt nedsættelsen medfører en besparelse i grundskatterne, og dermed i de driftsudgifter, der påhviler den pågældende ejendom. Det skal i den forbindelse anføres, at såvel SKAT som Landsskatteretten i hovedparten af de sager, der afgøres vedrørende klager over ejendomsværdien, vurderer hvilken lejefaktor, der skal anvendes ud fra et driftsbudget bestående af bruttoleje med fradrag af driftsudgifter med henblik på at beregne en nettoleje. Når nettolejen er beregnet fastsættes den afkastprocent, der bør være gældende for den pågældende ejendom og på denne baggrund vurderer SKAT / Landsskatteretten, hvorvidt den anvendte lejefaktor er korrekt. Ved fastsættelse af grundværdien har de skønnede byggeudgifter samt den bruttoleje, der kan opnås, ligeledes en væsentlig betydning for, hvad grundværdien kan udgøre, da der naturligvis skal være et rimeligt forhold mellem grundværdien og det fremtidige indtægtsgrundlag, set i forhold til den samlede investering.

Det er således korrekt, når Østre Landsret i sine præmisser i **SKM2014.538.ØLR** anfører, at der er en nær sammenhæng mellem de enkelte elementer i ejendomsvurderingen.

Det skal fremhæves, at Østre Landsret ikke i sin præmis anfører, at den nære sammenhæng mellem de enkelte elementer i ejendomsvurderingen skal vurderes isoleret ud fra henholdsvis ejendomsværdien, grundværdien, fradrag forbedringer eller den omberegnete grundværdi, som SKAT forudsætter. Jeg finder derfor, at SKATs fortolkning af dommen er forkert, ligesom der er tale om en indskrænkende fortolkning til skade for borgeren.

Ligeledes synes SKAT ikke at have taget hensyn til den anden væsentlige præmis, nemlig at formålet med genoptagelse af ejendomsvurderinger netop er at opnå et materielt rigtigt resultat, hvilket er baggrunden for Skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2. Når en ejendomsvurdering genoptages, er det den samlede ejendomsvurdering, der genoptages, på grund af den nære sammenhæng, og det forekommer derfor uforståeligt, at SKAT i denne situation vil gøre gældende, at et materielt forkert resultat der konstateres inden en genoptaget sag er afsluttet, skal være gældende, hvilket vil medføre, at borgeren kommer til at betale en uberettiget skat, hvilket også er i strid med Østre Landsrets præmis om at reglerne om genoptagelse af ejendomsvurderingerne er at opnå det materielt rigtige resultat.

Det gøres derfor gældende, at en anmodning om genoptagelse, hvor der er modtaget mere end en anmodning – inden der er truffet afgørelse af SKAT - skal omfatte alle de elementer, der er fremsat i de enkelte anmodninger uanset tidspunktet for den fremsatte anmodning, således at genoptagelsen samlet set giver et materielt rigtigt resultat.

Med venlig hilsen

Jon Dyhre Hansen
Partner, Advokat