

Udskriftsdato: 14. december 2025

KEN nr 10848 af 04/09/2007 (Gældende)

Landsskatteretskendelse vedr. afslag på ekstraordinær genoptagelse – grundværdiansættelse

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.
Landsskatteretten, j. nr. 06-01479

Landsskatteretskendelse vedr. afslag på ekstraordinær genoptagelse – grundværdiansættelse

Resumé

Der var ikke grundlag for at pålægge SKAT at forelægge sagen for Skatterådet med henblik på ekstraordinær genoptagelse vedrørende grundværdien efter skatteforvaltningsloven § 33, stk. 3, tilbage til 1981 (vurderingsåret 1978). Vurderingerne pr. 1. januar 2002 og 1. januar 2004 blev stadfæstet.

Klagen vedrører grundværdien pr. 1. januar 2002 og pr. 1. oktober 2004. Endvidere klages der over, at genoptagelse tilbage til 1981 er nægtet.

Ejendommen er ved vurderingen pr. 1. januar 2002 af vurderingsankenævnet ansat til:

Ejendomsværdi	2.400.000 kr.
Grundværdi	935.000 kr.

Ejendommen er ved vurderingen pr. 1. oktober 2004 af vurderingsankenævnet ansat til:

Ejendomsværdi	2.850.000 kr.
Grundværdi	1.071.900 kr.

Landsskatterettens afgørelse

Retten finder ikke grundlag for, at pålægge SKAT at forelægge sagen for Skatterådet med henblik på ekstraordinær genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3.

Vurderingerne pr. 1. januar 2002 og pr. 1. oktober 2004 stadfæstes.

Sagens oplysninger

Ejendommen beliggende X, er ifølge oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret, en landbrugsejendom med et stuehus og tilhørende driftsbygninger.

Det nuværende stuehus er opført i 1966, og har et bebygget areal på 125 m². Driftsbygningerne – herunder det gamle stuehus er opført i perioden 1782 til 1970.

Grundarealet udgør 193.704 m², heraf udgør 953 m² vej.

41.317 m² af grundarealet er beliggende i byzone. Det resterende areal er beliggende i landzone.

Ved approbationsskrivelse af 18. december 1985 er 3.246 m² beliggende i byzone fragået ejendommens areal, idet arealet er solgt til Y kommune.

Ejendommen optages herefter første gang til vurdering 1. januar 1986, og ved denne vurdering bliver landzonearealet ved en fejl nedsat med 3.246 m² i stedet for byzonearealet.

Den fejlagtige nedsættelse af landzonearealet gør sig ligeledes gældende ved de kommende vurderinger helt frem til og med vurderingen 1. oktober 2004.

Der er ved såvel vurderingen pr. 1. januar 2002 som vurderingen pr. 1. oktober 2004 korrigeret for det areal, som fejlagtigt var placeret i byzone.

Ved vurderingen pr. 1. januar 2002 er grundværdien beregnet med en kvadratmeterpris på 11 kr. og en hektarpris på henholdsvis 32.700 kr. og 29.100 kr.

Ved vurderingen pr. 1. oktober 2004 er grundværdien beregnet med en kvadratmeterpris på 12 kr. og en hektarpris på henholdsvis 39.200 kr. og 34.900 kr.

SKAT, Hovedcentret er anmodet om at behandle spørgsmålet om genoptagelse forud for vurderingsåret 2002, herunder om klager har mulighed for at få udtaget de tidligere vurderingsår til genoptagelse ved Skatterådet.

Desuden er SKAT, Hovedcentret anmodet om en udtalelse vedrørende det i klagen anførte om forskellene i hektar- og kvadratmeterpriserne.

Af den landsomfattende jordklassificering fremgår det, at klageejendommen består af dels jordtype 3 og dels jordtype 4.

Jordtype 3 er grov/fin lerblandet sandjord og jordtype 4 er grov/fin sandblandet lerjord.

Vurderingsankenævnets afgørelse

Ankenævnet fastholder ændringerne af grundværdierne for 2002 og 2004, som foreslået af vurderingsmyndigheden, hvorefter der er korrigeret for det areal, der fejlagtigt har været placeret i byzone.

Ved beregningen af grundværdierne for 2002 og 2004 er der således taget hensyn til, at 3.246 m² flyttes fra byzone til landzone.

Nævnet anfører desuden, at vurderingen er foretaget med baggrund i de af kommunen oplyste matrikulære forhold for ejendommen, ligesom nævnet bemærker, at ejendomsværdien er ansat i henhold til bestemmelserne i vurderingslovens § 6 jf., § 9, stk. 1.

Ændringen af grundværdierne medfører som konsekvens, at ejendomsværdien ligeledes nedsættes.

Ejerens påstand og argumenter

For det første gøres det gældende, at der fra 1/7 1978 og frem til 2006 er opkrævet for megen ejendomsværdiskat for 3.246 m² beliggende i byzone. Det pågældende areal er pr. 1/7 1978 overtaget af kommunen. Desuden anføres det, at der er opkrævet kloakafgift af hele byzonearealet inklusiv de 3.246 m².

Som begrundelse anføres det, at arealet ved en fejl er blevet fratrukket arealet i landzone. Der er således opkrævet skat og afgifter af 44.563 m² i byzone frem for 41.317 m².

Dernæst gøres det gældende, at hektarprisen i 2004 er ansat for højt i forhold til kommunens jord, og jord ejet af B til trods for, at boniteten er nogenlunde ens.

Klager anfører som begrundelse, at kommunens jord er ansat med en hektarpris på 18.100 kr. mod klageejendommen, hvor hektarprisen udgør 39.200 kr. Til sammenligning anføres desuden, at B's jord er beregnet med en hektarpris på 26.300 kr.

Endvidere gøres det gældende, at kommunens jord i byzone er ansat med en kvadratmeterpris på 10 kr. i forhold til klageejendommen på 12 kr. pr. m².

Det præciseres efterfølgende, at sammenligningen vedrører ejendommene Z og Æ.

Vedrørende jordens bonitet anføres det, at jord med samme bonitet skal beskattes ens, men at klager er uenig i, at klageejendommens jord er bedre end jorden fra sammenligningsejendommene.

I den forbindelse bemærkes, at jord, der ikke vender mod syd eller vest giver en væsentlig ringere høst, end jord der vender mod nord og øst.

Endvidere anføres det vedrørende det frasolgte areal på 3.246 m², at Y Kommune i brev af 23. juni 2005 har tilkendegivet, at fejlen kan korrigeres helt tilbage til 1981. Det oplyses, at klager allerede i 1986 indsender klage, da det konstateres, at vurderingen ikke er korrekt. Klagen afvises imidlertid.

Udtalelse fra SKAT, Hovedcenter

Hovedcentret har udtalt, at der ikke er grundlag for en genoptagelse tilbage til vurderingsåret 1978, og at sagen ikke vil blive forelagt Skatterådet i medfør af Skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3 med henblik på en ekstraordinær genoptagelse.

Det bemærkes, at en ekstraordinær genoptagelse, jf. Skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3 beror på en konkret afvejning. Ifølge praksis skal der være tale om væsentlige fejl og afvigelser, ligesom der lægges vægt på, om der forekommer myndighedsfejl eller lignende der har betydet, at ejeren i betydelig grad er blevet vildledt og dermed ikke har benyttet sin klagemulighed.

For så vidt angår den konkrete sag anføres det, at SKAT ikke mener, at der foreligger sådanne væsentlige fejl og afvigelser, da det er SKAT's opfattelse, at de tidligere ansatte og regulerede ejendomsværdier ligger inden for den skønsusikkerhed, hvormed ejendommens handelsværdi bedømmes. Det bemærkes desuden, at ejer har haft kendskab til vurderingsoplysninger, som fremgår af vurderingsmeddelelsen.

Endvidere anføres det, at indsigelser vedrørende ejendomsvurderingen/vurderingsoplysningerne har været underlagt den almindelige klageadgang med de deraf følgende frister.

Med hensyn til spørgsmålet om forskellen i hektar og kvadratmeterpriserne oplyses det, at SKAT fastsætter de hektarpriser, som de landbrugsmæssige grundværdier ansættes efter, for så vidt angår den middelgode kvalitet.

Ved ansættelsen af grundværdien henses desuden til jordens beskaffenhed, og herunder først og fremmest jordens bonitet. Det bemærkes, at boniteter kan variere helt op til ganske få meterafstande, og har ejendommen jord af forskellige bonitet, kan hvert enkelt jordstykkets værdi indgå i grundværdien i forhold til dets størrelse.

Det bemærkes, at det ikke kan udelukkes, at de forskellige hektarpriser i området bygger på ældre undersøgelser af landbrugsjordens bonitet. I den forbindelse gøres der opmærksom på, at disse ældre undersøgelser stadig kan yde vejledning ved bedømmelsen af boniteten på de enkelte ejendomme. Det understreges, at uanset om priserne på landbrugsjord svinger stærkt afhængigt af dyrkningstilstanden, skal grundværdien ansættes ud fra den forudsætning, at jorden er i middelgod stand.

For så vidt angår kvadratmeterpriserne bemærkes, at disse er estimeret ud fra salg samt beliggenhed og grundens beskaffenhed. Derudover oplyses det, at de fremhævede sammenligningsejendomme ligger i forskellige grundværdiområder, hvilket også kan have indflydelse på kvadratmeterpriserne.

Landsskatterettens bemærkninger og begrundelse

Det følger af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, at Skatterådet har hjemmel til at udtage tidligere vurderingsår til genoptagelse, som ligger ud over de almindelige frister i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2.

Af SKAT Hovedcentrets udtalelse fremgår det, at der ikke er grundlag for en ekstraordinær genoptagelse i den konkrete sag, og at sagen ikke vil blive forelagt Skatterådet.

I medfør af Skatteforvaltningslovens § 11, stk. 1., nr. 1 har Landsskatteretten herefter kompetence til at tage stilling til spørgsmålet om ekstraordinær genoptagelse.

Landsskatteretten kan tiltræde det af SKAT Hovedcentret anførte omkring ekstraordinær genoptagelse, herunder begrundelsen for, at der i det konkrete tilfælde ikke ses at være grundlag for en genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3, hvorfor afslaget på ekstraordinær genoptagelse af grundværdiansættelserne stadfæstes.

Det skal i den forbindelse i øvrigt bemærkes, at det af praksis fremgår, at det beror på et forvaltningsretligt skøn, om en ejendom skal optages til revision, og at den klageberettigede ikke har et retskrav på, at der foretages en revision. Det gælder også selvom der har været gennemført en revision af senere

vurderinger, jf. bl.a. Østre Landsretsdom af 12. september 2003 og Højesteretsdom af 9. januar 2006 offentliggjort i SKM2003.411.ØLR og SKM2006.49.HR.

Vedrørende vurderingerne pr. 1. januar 2002 og pr. 1. oktober 2004 skal retten bemærke, at grundværdien for landbrugsejendomme i henhold til bestemmelsen i vurderingslovens § 14, stk. 2 skal ansættes pr. arealenhed efter, hvad jord af beskaffenhed og beliggenhed som det pågældende jordstykke må antages efter egnens priser at ville koste ved salg i ubebygget stand, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kultur.

Landsskatteretten skal bemærke, at retten som klageinstans tager stilling til vurderingerne af de ejendomme, hvis vurderinger forelægges retten til afgørelse, hvorimod det påhviler den statslige vurderingsorganisation at sørge for, at vurderingerne foretages efter ensartede regler over hele landet.

Der er således efter rettens opfattelse ikke hjemmel i den i praksis opstillede lighedsgrundsætning, til at inddrage grundværdiansættelserne for de omkringliggende landejendomme, som et bindende skønselement ved udøvelsen af det konkrete skøn over den for klageejendommen ansatte grundværdi.

Retten kan i den forbindelse henvise til Højesterets dom af 6. april 2000 offentliggjort i TfS 2000 nr. 374. Det fremgår af dommen, at den omstændighed, at andre skatteydere som følge af skattemyndighedernes manglende indgriben med urette måtte have opnået et fradrag ikke ud fra lighedsgrundsætningen kan begrunde samme fradrag for en anden skatteyder.

Efter de i sagen foreliggende oplysninger om den konkrete ejendom, herunder SKAT Hovedcentrets udtalelse om hektar – og kvadratmeterpriserne, er det Landsskatterettens opfattelse, at der ikke ses at være grundlag for at tilsidesætte de lokale vurderingsmyndigheders skøn over de i beregningen anvendte priser og dermed ansættelsen af den samlede grundværdi, jf. vurderingslovens § 14.

Landsskatteretten har ved afgørelsen i øvrigt henset til de af Ligningsrådet fastsatte vejledende hektarpriser, som er fastsat i TS cirkulære 2004-24, ligesom jordens bonitet er tillagt vægt ved bedømmelsen.

Således er der efter Landsskatterettens opfattelse tale om landbrugsjord af god beskaffenhed, som kan dyrkes på normal vis med et heraf følgende normalt udbytte.

Ansættelsen af grundværdien pr. 1. januar 2002 og pr. 1. oktober 2004 vil herefter være at stadfæste.