

Udskriftsdato: 15. december 2025

KEN nr 9113 af 26/09/2012 (Gældende)

Landsskatteretskendelse vedr. grundværdiansættelse for tæt-lav bebyggelse

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.
Landsskatteretten, j. nr. 09-0218365

Landsskatteretskendelse vedr. grundværdiansættelse for tæt-lav bebyggelse

Resumé

Ved afgørelsen tog Landsskatteretten stilling til byggeretsværdiprincippets anvendelse ved fastsættelsen af grundværdien for en ejendom med tæt-lav boligbebyggelse.

Klagen vedrører grundværdiansættelsen for tæt-lav bebyggelse.

De påklagede grundværdier er ansat til:

Vurderingsåret pr. 1. januar 2001	4.327.400 kr.
Vurderingsåret pr. 1. januar 2002	4.462.700 kr.
Vurderingsåret pr. 1. oktober 2004	4.462.700 kr.
Vurderingsåret pr. 1. oktober 2006	8.385.300 kr.

Landsskatterettens afgørelse

Landsskatteretten stadfæster afgørelsen.

Sagens oplysninger

Ejendommen er ejet af H1, der er et almennyttigt boligselskab. Ejendommen er købt som en ubebygget grund den 1. juni 1984 for 719.688 kr.

Ejendommen omfatter ifølge oplysningerne i Bygnings- og Boligregistret(BBR), et grundareal på 11.466 kvm, hvoraf 1.336 kvm udgør vej. På ejendommen er opført 7 bygninger med et samlet bebygget areal på 1.986 kvm. Bebyggelsen indeholder 30 2-værelseslejligheder på mellem 59 - 60 kvm Det samlede boligareal udgør 1.784 kvm. Bebyggelsen er opført i 1985.

Med udgangspunkt i en områdepris på henholdsvis 330 kr., 340 kr., 340 kr. og 600 kr. for de pågældende vurderingsår, er grundværdierne af SKAT beregnet således:

2001	
Byggeretspris 30 stk. á kr. 132.000	3.960.000 kr.
Kvadratmeterpris, 6.000 kvm á kr. 165	990.000 kr.
Kvadratmeterpris, 4.130 kvm kr. 0	0 kr.
Vejareal, 1.336kvm á kr. 0	0 kr.
Nedslag for udstykningsudgifter	-622.572 kr.
Ansæt grundværdi, Afr.	4.327.400 kr.
2002 og 2004	
Byggeretspris 30 stk. á kr. 136.000	4.080.000 kr.

Kvadratmeterpris, 6.000 kvm á kr. 170	1.020.000 kr.
Kvadratmeterpris, 4.130 kvm kr. 0	0 kr.
Vejareal, 1.336 kvm á kr.0	0 kr.
Nedslag for udstykningsudgifter	-627.640 kr.
Ansæt grundværdi, Afr.	4.462.700 kr.
2006	
Byggeretspris 30 stk. á kr. 240.000	7.200.000 kr.
Kvadratmeterpris, 6.000 kvm á kr. 300	2.383.200 kr.
Kvadratmeterpris, 4.130 kvm kr. 0	0 kr.
Vejareal 1.336 kvm á kr.0	0 kr.
Nedslag for udstykningsudgifter	-1.197.900 kr.
Ansæt grundværdi, Afr.	8.385.300 kr.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. X. Af lokalplanen fremgår, at området kun må anvendes til boligformål og bebyggelsen kun må bestå af række- kæde og gårdhavehuse og lignende tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 %.

Vurderingsankenævnets afgørelse

Vurderingsankenævnet har stadfæstet SKATs afgørelse.

Af afgørelsen fremgår:

»Der er anmodet om, at byggeretterne nedsættes til 20 stk. i forhold til ansat af Vurderingsmyndigheden til 30 stk. Vurderingsmyndigheden har ikke nedsat grundværdien. ...

Jf. Vurderingslovens § 13 stk. 2 skal der tages hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter - samt værdien på grunden skal være i ubegyget stand.

Yderligere fremgår der af Vurderingslovens § 16, at grundværdien skal ansættes til gældende handelspriser.

Udgangspunktet for at ansætte antal byggeretter er det faktiske antal boligenheder, såfremt de er opført i overensstemmelse med lokalplanen. Forudsætningen for byggeretsprincippet er, at der kan opføres et hus af normal størrelse på grunden, hvilket er 90 - 100 kvm, jf. Vurderingsvejledningens afsnit C 2.1.2 og Landsskatteretsafgørelse, refereret i Tidsskrift for Skatter og Afgifter 1995.864. Såfremt den gennemsnitlige størrelse er mindre end standarden, kan der skønnes over antal byggeretter, hvilket Landsskatteretten har fundet grundlag for i afgørelse refereret i Tidsskrift for Skatter og Afgifter 1995.864, hvor boligerne var på 60 kvm.

Det er anført i klageskrivelsen, at byggeretter skal ansættes til 20 i forhold til de ansatte antal på 30.

Den gennemsnitlige størrelse for beboelserne på Y1 (30 lejligheder) er på 59 kvm beregnet ud fra bruttoetagearealet. Derved finder nævnet grundlag for at skønne over antallet af byggeretter.

Det retlige grundlag for antal byggeretter findes via Lokalplan X. Herudfra er der plads til at bebygge et areal på 10.130 kvm á 25% 2.532 kvm, hvorved der med udgangspunkt i et standard hus kan opføres/ansættes 25 - 28 byggeretter (2.532 kvm/90 - 100 kvm).

Med baggrund i ovenstående finder nævnet, at det retlige grundlag for antal byggeretter er 28 stk. Det er nævnets opfattelse, at grundlaget for at ansætte antal byggeretter ikke er det faktiske opførte antal boliger - men hvad der retligt kan opføres jf. lokalplanens bestemmelser. Der gives derfor delvis medhold i den anførte påstand om ansættelse af antal byggeretter.

Der er af SKAT henført 4.130 kvm til beregning som fællesareal indtil og med vurderingen pr. 1.10.2005. Ved vurderingen pr. 1.10.2006 er fællesarealet beregnet til kr. 0 ansat til 2.186 kvm.

Idet det er grunden i ubebygget stand, der vurderes, skal bebyggelsens faktiske placering og omfang ikke påvirke værdiansættelsen af grundværdien. Det er den lokalplanbestemte (retlige) bebyggelsesprocent, som skal anvendes til beregning af, hvor stort et areal, der kan henføres til fællesarealet og ansættes til kr. 0, og ikke den faktiske bebyggelsesprocent.

Der kan henvises til Landsskatteretsafgørelse refereret i Tidsskrift for Skatter og Afgifter 2000.498 hvor Landsskatteretten anfører, at det er den retlige udnyttelsesmulighed, der dannede grundlag for grundværdiansættelsen. Endvidere har Landsskatteretten i afgørelse refereret i Tidsskrift for Skatter og Afgifter 2000.451, hvor den faktiske bebyggelsesprocent var på 56, nedsat vurderingen med udgangspunkt i kommuneplanbestemmelse, hvor bebyggelsesprocenten (retlige) var på 40.

Landsskatteretten har i afgørelse refereret i Tidsskrift for Skatter og Afgifter 1995.864, hvor den faktiske og retlige udnyttelsesmulighed var sammenfaldende, fastslået at der skal ansættes et byggeteknisk beregningsareal beregnet ud fra det samlede bebyggede areal.

Som udgangspunktet ansættes fællesarealer til kr. 0. Undtagelsen hertil er, at såfremt det areal, der er nødvendigt for at opfylde de planmæssige forskrifter, er højere end det opgjorte beregningsareal, skal en del af eller hele fælles arealet værdiansættes på samme vis, som det øvrige grundstykke.

I denne konkrete sag, er de planmæssige forskrifter anført i Lokalplan X, hvor bebyggelsesprocenten er angivet til 25. Idet ejendommens bruttoetageareal udgør 1.784 kvm, kræver det et grundareal på 7.136 kvm. Ejendommens samlede grundareal er på 11.466 kvm - vejareal på 1.336 kvm = vurderingspligtigt areal på 10.130 kvm. Dermed overføres der 1.136 kvm fra fællesarealet til grunden. Fællesarealet ansættes til kr. 0. Der kan i øvrigt henvises til nedenstående beregning samt eksempel 3 i Vurderingsvejledningens afsnit C.2.1.2.

Idet Vurderingsmyndigheden har henført 4.130 kvm henholdsvis 2.186 kvm pr. 1.10.2006 til fællesarealet til kr. 0, er det nævnets opfattelse, at denne værdi skal ændres med baggrund i nedenstående beregning af grundværdien.«

Grundareal	
	kvm 11.466
- vej	kvm 1.336
Vurderingspligtigt areal	kvm 10.130
- byggeteknisk beregningsareal	kvm 7.136
Rest til beregning som fællesareal	kvm 2.994
Medregnet i vurderingen som fællesareal	kvm 4.130
Overføres fra fællesarealet	kvm 1.136
2001	
Byggeretspris 28 stk. á kr. 132.000	3.696.000 kr.

Kvadratmeterpris 6.000 kvm á kr. 165	990.000 kr.
Kvadratmeterpris 2.994 kvm kr. 0	0 kr.
Overført fra fællesarealet 1.136 kvm á kr. 165	187.440 kr.
Vejareal.336 kvm á kr. 0	0 kr.
Nedslag for udstykningsudgifter	-609.180 kr.
Nedslag for ekstrarundering og pilotering	-75.900 kr.
I alt afrundet	4.188.400 kr.
Ansæt af Vurderingsmyndigheden	4.327.400 kr.
2002 og 2004	
Byggeretspris 28 stk. á kr. 136.000	3.808.000 kr.
Kvadratmeterpris 2.994 kvm kr. 0	0 kr.
Overført fra fællesarealet 1.136 kvm á kr. 170	193.120 kr.
Vejareal 1.336 kvm á kr.0	0 kr.
Nedslag for udstykningsudgifter	-627.640 kr.
Nedslag for ekstrarundering og pilotering	-77.400 kr.
I alt afrundet	4.316.100 kr.
Ansæt af Vurderingsmyndigheden	4.462.700 kr.
2006	
Byggeretspris 28 stk. á kr. 240.000	6.720.000 kr.
Kvadratmeterpris 6.000 kvm á kr. 300	2.383.200 kr.
Kvadratmeterpris 2.994 kvm kr. 0	0 kr.
Overført fra fællesarealet 1.136 kvm á kr. 300	340.800 kr.
Vejareal 1.336 kvm á kr.0	0 kr.
Nedslag for udstykningsudgifter	-1.180.500 kr.
Nedslag for ekstrarundering og pilotering	-86.900 kr.
I alt afrundet	8.176.600 kr.
Ansæt af Vurderingsmyndigheden	8.385.300 kr.

Klagerens påstand og argumenter

Der er fremsat påstand om at grundværdierne ansættes til 4.149.915 kr. i 2001, 4.275.670 kr. i 2002 og 2004 samt 7.545.300 kr. i 2006.

Til støtte for påstanden er anført;

Det fremgår af Vurderingsloven § 13, stk. 1, at der ved en grundværdi forstås værdien af grunden i ubebygget stand. Dette skal næppe fortolkes, som at man udelukkende skal hense til hvad der kan bebygges på grunden, men at de faktiske omstændigheder og den faktiske bebyggelsesprocent i den konkrete sag kan tillægges vægt.

Der nedlægges påstand om, at grundværdien ikke bør udfindes alene ud fra den retlige udnyttelsesmulighed, men at der ud fra den anlagte fortolkning af byggeretsværdiprincippet tillige tillægges den faktiske bebyggelsesprocent vægt.

Til støtte for påstanden gøres gældende, at:

Det fremgår af Vurderingsvejledningen 2008-2, at »... I visse bebyggelser kan der forekomme husenheder, som rummer flere boenheder. For eksempel kan 1. sal for nogle af husene være udskilt som selvstændige lejligheder, uden at det i øvrigt er hensigtsmæssigt at udskille en del af bebyggelsen som etagebebyggelse. I disse tilfælde anvendes - som i øvrigt for tofamiliehuse på en normalparcel - kun én byggeret pr. husenhed ved specifikation af grundværdien« Denne betragtning er endvidere anført i Landsskatterettens kendelse af 5. november 2007 vedrørende G1, hvor Landsskatteretten ansætter 10 byggeretter for ejendommen. Såfremt man ikke havde henset til den faktiske anvendelse af grunden, men udelukkende den retlige udnyttelsesmulighed, skulle antallet af byggeretter have været ansat til i alt 19 byggeretter (37.587 kvm x 0,50 (bebyggelsesprocent)/95 (gennemsnitlig boligstørrelse)). Det lægges til grund, at der dermed i såvel Vurderingsvejledningen som i retspraksis tages hensyn til den faktiske udnyttelse af grunden.

I TfS1995.864.LSR fremgik, »... Med hensyn til antallet af byggeretter anførtes, at byggeret værdiprincippet hvilede på en forudsætning om, at der kunne opføres et hus af normal størrelse på grunden. I den her foreliggende sag, hvor de faktisk opførte boliger var relativt små, fandt Landsskatteretten, at der burde skønnes over antallet af byggeretter, således at der kun blev ansat fuld byggeretsværdi på arealer, hvor der var mulighed for at opføre et parcelhus eller et rækkehus på normalt 90-100 kvm, dvs., en i henhold til dagens boligstandard anset rimelig størrelse« I den konkrete sag blev antallet af byggeretter herefter nedsat fra 20 til 15. Såfremt man i den konkrete sag havde udregnet antallet af byggeretter ud fra den retlige udnyttelsesmulighed, ville resultatet blive $(7.788 * 0,25 / 95)$ 20 byggeretter, mens en udregning efter den faktiske udnyttelse af grunden ville resultere i $(1.382 \text{ bolig-kvm} / 95)$ 15 byggeretter. Der fremgår således tydeligt af kendelsen, at man tillægger den faktiske udnyttelse vægt frem for den retlige. Det fremgår af Vurderingsvejledningen 2008-4, at Vurderingsmyndigheden i de tilfælde, hvor husenhederne er mindre end den gennemsnitlige boligstørrelse i Danmark, må skønne over antallet af byggeretter. Såfremt man alene vurderer en grund ud fra den retlige udnyttelsesmulighed, og ikke den faktiske udnyttelse, ses der ikke at være nogen mening i at hense til boligernes størrelse. Det må ved en vurdering ud fra den retlige udnyttelsesmulighed alene, være beregningsmæssigt irrelevant om der er tale om store eller små boliger, idet de afgørende faktorer ved denne fortolkning udelukkende er grundens størrelse, bebyggelsesprocent og den gennemsnitlige boligstørrelse i Danmark.

Vurderingsmyndigheden har i afgørelser truffet i 2006, 2007 og første halvår af 2008 benyttet et grundværdiberegningsskema (der er vedlagt et eksempel som bilag). Det fremgår heraf, at Vurderingsmyndigheden har udfundet antallet af byggeretter ved at hense til den faktiske udnyttelse. Det fremgår således af skemaets punkt 4, at antallet af byggeretter udfindes ved at addere bolig- og erhvervsarealet og dividere med den gennemsnitlige boligstørrelse. Af noterne til punkt 4 fremgår følgende, at »... Byggeretter =

etageareal delt med 100, dog maksimalt én byggeret pr. boligenhed«. Der er således ingen tvivl om, at Vurderingsmyndigheden igennem lang tid har fulgt samme betragtning, som der lægges til grund i sagen.

Det gøres endvidere gældende, at Vurderingsvejledningens angivelser om den gennemsnitlige boligstørrelse i Danmark på mellem 90 kvm og 100 kvm er utidssvarende. Det fremgår således af Socialministeriets rapport fra 2006 »Den almene boligsektors fremtid«, side 48, at den gennemsnitlige boligstørrelse i Danmark i 2005 var 113 kvm. På baggrund af Socialministeriets rapport bør den gennemsnitlige boligstørrelse på normalt 90-100 kvm forhøjes efter Landsskatterettens skøn i forbindelse med brugen af byggeretsværdiprincippet. Rapporten er offentlig tilgængelig på nettet, og tidligere fremsendt til Landsskatteretten. Såfremt Landsskatteretten måtte ønske det, kan det relevante uddrag af rapporten eftersendes.

Ad værditillæg af ejendommens grundværdioplysninger fremgår, at ejendommen samtidig med reduktionen af grundværdien som følge af ændringen i antallet af byggeretter, er blevet tildelt et værditillæg i alle genoptagelsesår, svarende til grundværdireduktionen. Der er således tale om en eksakt »udligning« af grundværdireduktionen. Det fremgår ikke af vurderingsankenævnets afgørelse, at ejendommen samtidig skulle tildeles et værditillæg. Henset til afgørelsens sidste afsnit, hvorefter vurderingsankenævnet anser ændringen i grundværdispecifikationerne for uvæsentlig, anses indsættelsen af tillægget ikke at bero på en fejl men derimod en - noget »uortodoks« - metode til at fastholde den ansatte grundværdi. Der udtrykkes i denne forbindelse undren over, at man ikke begrundet - endog nævner - denne fremgangsmåde i afgørelsen.

Det lægges overfor Landsskatteretten til grund, at der ikke umiddelbart ses at være forhold vedrørende ejendommen, som bør medføre et værditillæg, men alene forhold som bør medføre en reduktion i grundværdien, hvorfor tillægget påstås fjernet i forbindelse med Landsskatterettens behandling af sagen. Det bemærkes hertil, at en del af grundværdireduktionen er sket gennem et nedslag for ekstrarundering som fremskrives efter byggeomkostningsindekset, mens et værditillæg fremskrives efter områdeprisen. Det kan på sigt resultere i en uhensigtsmæssig skævvridning.

Kontoret har fremsendt foreløbig indstilling til repræsentanten. Nedenstående bemærkninger er fremsendt som følger heraf:

»...Landsskatteretten mener, at klagers ejendom skal vurderes efter byggeretsværdiprincippet, men tilside-sætter de af vurderingsankenævnet ansatte grundværdier.

I kontorindstillingen indstilles således til, at grundværdierne ansættes til kr. 4.327.200 i 2001, kr. 4.562.700 kr. i 2002 og 2004 samt kr. 8.385.300 i 2006.

Klager fastholder, at grundværdierne skal beregnes i overensstemmelse med byggeretsværdiprincippet, som angivet i vurderingsvejledninger. I den forbindelse skal det bemærkes, at vurderingsvejledningen er et cirkulære, hvorpå borgere kan støtte ret, og de må dermed ikke stilles ringere end angivet i vejledningen.

Byggeretter

Efter byggeretsprincippet skal antallet af byggeretter ansættes til det antal boliger af normalstørrelse, som der kan opføres på ejendommen.

Klagers ejendom er på 11.466 kvm, hvoraf 1.336 kvm består af vej. Ejendommen er omfattet af Lokalplan X. Ifølge lokalplanens § 6.1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.

Med en maksimal bebyggelsesprocent på 25, et grundareal på 11.446 kvm og en normal boligstørrelse på 110 kvm kan der maksimalt opføres 26 antal boliger ($11.466 \times 0,25/100$).

Det gøres derfor gældende, at antallet af byggeretter skal nedsættes til 26 stk.

Fællesareal til kr. 0

Klager fastholder, at der skal fastsættes ret fællesareal til kr. 0.

Selvom vurderingsankenævnet har ansat et fællesareal til 0 kr., hvilket Landsskatteretten ikke er enig i, indstiller Landsskatteretten til, at de samlede grundværdiansættelser ikke ændres.

Ifølge praksis beregnes fællesareal til kr. 0, ved at fratrække det byggetekniske beregningsareal fra grundens størrelse.

Grundstørrelsen af klagers ejendom er 11.466 kvm, og det byggetekniske beregningsareal for ejendommen beregnes til 7.944 kvm (opført beboelse på 1.986 kvm divideret med bebyggelsesprocenten på 25).

Fællesareal til kr. 0 ansættes til differencen mellem grundens størrelse på 11.466 kvm og det byggetekniske beregningsareal på 7.944 kvm, dvs. til 3.522 kvm.«

Som følge heraf, kan grundværdien herefter beregnes således;

2001	
Byggeretspris 26 stk. á 132.000 kr.	3.432.000 kr.
Kvadratmeterpris 7.944 kvm á 165 kr.	1.310.760 kr.
Fælleareal, 5.322, inkl. vej kvm	0 kr.
	4.742.760 kr.
Nedslag for udstykningsomkostninger samt stor grund, 12, 5%	- 592.845 kr.
Ansæt	4.149.915 kr.
2002	
Byggeretspris 26 stk. á 136.000 kr.	3.356.000 kr.
Kvadratmeterpris 7.944 kvm á 170 kr.	1.350.480 kr.
Fælleareal, 5.322, inkl. vej kvm	0 kr.
	4.886.480 kr.
Nedslag for udstykningsomkostninger samt stor grund, 12, 5%	- 610.810 kr.
Ansæt	4.275.670 kr.
2004	
Byggeretspris 26 stk. á 136.000 kr.	3.356.000 kr.
Kvadratmeterpris 7.944 kvm á 170 kr.	1.350.480 kr.
Fælleareal, 5.322, inkl. vej kvm	0 kr.
	4.886.480 kr.
Nedslag for udstykningsomkostninger samt stor grund, 12, 5%	- 610.810 kr.
Ansæt	4.275.670 kr.

2006	
Byggeretspris 26 stk. á 240.000 kr.	6.240.000 kr.
Kvadratmeterpris 7.944 kvm á 300 kr.	2.383.200 kr.
Fælleareal, 5.322, inkl. vej kvm	0 kr.
	8.623.200 kr.
Nedslag for udstykningsomkostninger samt stor grund, 12, 5%	- 1.077.900 kr.
Ansæt	7.545.300 kr.

Landsskatterettens bemærkninger og begrundelse

Grundværdien udgør grundens handelsværdi i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse, jf. vurderingslovens § 13, stk. 1. Ved ansættelsen skal der tages hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter. Dette følger af bestemmelserne i vurderingslovens § 6, jf. § 13 stk. 1 og § 13, stk. 2.

Det følger endvidere af lovens § 16, at grundværdien skal ansættes til det beløb, som efter de gældende handelspriser antages at kunne opnås for den pågældende ejendom i ubebygget stand ved salg til en efter samtlige forhold økonomisk god anvendelse, i hvilken henseende hensyn må tages til såvel ejendommens form og størrelse samt til udstyknings- og omlægningsmuligheder.

Bestemmende for denne handelsværdi er bl.a. den retlige udnyttelsesmulighed af grundarealet samt prisudviklingen på ejendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Ejendommen er beliggende i et grundværdiområde, som ifølge lokalplanen er udlagt til tæt-lav bebyggelse, og hvor der er opført bebyggelse i overensstemmelse hermed. Det ses derfor at være med rette, at byggeretsværdiprincippet anvendes ved ansættelsen af grundværdien.

Byggeretsværdiprincippet indebærer, at grundværdien beregnes som summen af en byggeretsværdi og en arealværdi. Byggeretsværdiprincippet hviler på den betragtning, at en grunds værdi kan deles op i en del, der vedrører retten til at opføre et hus - byggeretsværdien - og en anden del, der afhænger af arealstørrelsen - arealværdien. Ved fastsættelse af antallet af byggeretter, anses et normal hus at have en gennemsnitlig boligstørrelse på 90-100 kvm, jf. Vurderingsvejledningen 2002 - 2006.

At byggeretsværdiprincippet kan anvendes ved beregning af grundværdien for ejendomme udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, fremgår bl.a. af rettens kendelse af den 28. september 1995, offentliggjort i Tidsskrift for Skatteret, TfS1995.864. I sagen var der sammenfald mellem den retlige og faktiske udnyttelse. Retten fastsatte således antallet af byggeretter under hensyntagen til det antal etagemeter, der var muligt at opføre på arealet, og under hensyntagen til, at der maksimalt kunne medregnes det antal byggeretter, der svarede til en gennemsnitlig boligstørrelse.

Princippet er også anerkendt ved domstolene, jf. bl.a. Østre Landsrets afgørelse af 13. august 1997, offentliggjort i Tidsskrift for Skatteret, TfS1997.663. Her udtalte retten desuden, at anvendelsen heraf ikke udgør et selvstændigt, af handelsværdien uafhængigt grundlag, men alene er et vurderingsteknisk hjælpemiddel.

Det fremgår af lokalplanen, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 %. Da ejendommens grundareal, uden anlæg af vej, udgør 10.130 kvm, må der maksimalt bebygges 2.532 etagemeter. Det faktiske bebyggede areal på grunden udgør 1.986 etagemeter. Grunden er således ikke udnyttet med den bebyggelsesprocent, som lokalplanen tillader. Som følge heraf, er der ikke sammenfald mellem den retlige

og faktiske udnyttelse, hvilket er en forudsætning for, at antallet af byggeretter kan fastsættes med udgangspunkt i den faktiske udnyttelse af grunden.

Retten bemærker, at fællesarealer ifølge vurderingspraksis sædvanligvis kan ansættes til 0 kr., men værdien skal genfindes i grundværdiansættelsen for arealerne »inden for hækken«. Se bl.a. Vurderingsvejledningens afsnit C 2.1.2, eksempel 3. Dette betyder, at ændringer i fællesarealets udstrækning ikke påvirker den endelige grundværdi.

Ved beregning af grundværdien for tæt-lav boligbebyggelse tages udgangspunkt i det areal, der medgår til den ifølge lokalplan godkendte retlige udnyttelse. (Det byggetekniske beregningsareal) Såfremt grunden bebygges med 25 %, som er den retlige tilladte bebyggelsesprocent, skal hele grundens areal indgå i det byggetekniske beregningsareal ($10.130 \times 0,25 = 10.130$). Da der ikke er et overskydende areal, er der ikke grundlag for at fastsætte en del heraf til 0 kr. som fællesareal.

Retten bemærker, at det følger af vurderingslovens bestemmelser, at grundens handelsværdi skal ansættes til værdien i ubebygget stand. Det er derfor rettens opfattelse, at det ikke har været hensigten med anvendelsen af byggeretsværdiprincippet, som et hjælpeværktøj, at en grund, som er bebygget med en lavere bebyggelsesprocent end den tilladte, skal ansættes med et fællesareal til 0 kr. og derved opnå en lavere grundværdi.

Vurderingsankenævnet har, uanset ændret grundværdispecifikation, stadfæstet vurderingsmyndighedens afgørelse. Med henvisning til den faktiske udnyttelse har SKAT ansat grundværdien med 30 byggeretter og et fællesareal på 4.130 kvm, der ansat til 0 kr.

Landsskatteretten finder, at antallet af byggeretter skal ansættes på grundlag af det retlige udgangspunkt, samt at der kun ansættes byggeretsværdier på arealer, hvor det er muligt at opføre et hus i normal størrelse. Da der ifølge lokalplanen kan bebygges 2.532 etagemeter, er det rettens opfattelse, at grundværdien bl.a. ansættes med 26 byggeretter.

Uanset ovennævnte, finder Landsskatteretten ud fra sagens oplysninger ikke grundlag for at tilsidesætte de ansatte grundværdier. Der er ved afgørelsen bl.a. lagt vægt på at værdien af de ekstra byggeretter, der er ansat af SKAT, modsvares af et stort fællesareal på 4.130 kvm, der er ansat til 0 kr.

Derudover er lagt vægt på, at byggeretsværdiprincippet alene er et vurderingsteknisk hjælpemiddel, samt at vurderingsmyndighedens værdiansættelse ses at være ansat indenfor det skøn, som tilkommer myndigheden.

Som følge heraf stadfæstes de ansatte grundværdier på henholdsvis 4.327.200 kr. i 2001, 4.562.700 kr. i 2002 og 2004 samt 8.385.300 kr. i 2006.

Med 26 byggeretter svarer det til henholdsvis 166.430 kr., 175.488 kr., 175.488 og 322.511 kr. pr. byggeenhed i vurderingsårene 2001, 2002, 2004 og 2006, hvilket ikke kan antages at overstige handelsværdien, når der henses til grundens størrelse, beliggenhed og priserne i området.