

Andelsboligforeningen STRANDPARKEN 1  
Preben Frandsen  
Storstrømsparken 18  
4760 Vordingborg

**Kontakt**

[Send post til](#)

[Skatteankestyrelsen her](#)

Telefon 3376 0909

**Sagsbehandler**

Camilla Kvist Fischer

Direkte telefon 33762382

Vores sagsnr. 15-2654158

Dit sagsnr.

15-05-2020

**Afgørelse**

Der er klaget over SKATs vurdering af ejendommen Storstrømsparken 2-40, 4760 Vordingborg, ejendomsnummer 390-022908. Klagen er indsendt for Andelsboligforeningen STRANDPARKEN 1.

Landsskatteretten har nu truffet afgørelse i sagen. Afgørelsen vedlægges.

Hvis klageren har fået helt eller delvis medhold, skal klagegebyret betales tilbage. Det fremgår af skatteforvaltningslovens § 35c, stk. 5. Klagegebyret, 400 kr., vil derfor blive overført til klagerens NemKonto.

**Vejledning om sagsanlæg**

Afgørelsen kan indbringes for domstolene senest 3 måneder efter afgørelsens dato. Reglerne om domstolsprøvelse fremgår af skatteforvaltningslovens §§ 48-49.

Sagen skal indbringes for den byret, hvor den skattepligtige har hjemting. Stævningen skal udtages mod Skatteministeriet, Nicolai Eigtveds Gade 28, 1402 København K. Den nærmere vejledning om sagsanlæg fremgår af [www.domstol.dk](http://www.domstol.dk).

Med venlig hilsen

Lisbeth Larsen

# Afgørelse

fra

## Landsskatteretten

15 MAJ 2020

Sagsnr. 15-2654158

I afgørelsen har deltaget: Lise B. Konge, Poul Overlund-Sørensen og Steffen Kjærulff-Schmidt

Klager: Andelsboligforeningen STRANDPARKEN 1

Klage over: SKATs afgørelse af 29-04-2015

Ejendomsnummer: 390-022908

Beliggenhed: Storstrømsparken 2-40, 4760 Vordingborg

Klagen vedrører grundværdiansættelsen for vurderingsårene 2008, 2010 og 2012.

### Grundværdi

Klagepunkt	SKATs afgørelse	Klagerens opfattelse	Landsskatterettens afgørelse
Grundværdi pr. 1. oktober 2008	3.936.500 kr.	Nedsættelse	2.600.000 kr.
Grundværdi pr. 1. oktober 2010	4.020.200 kr.	Nedsættelse	2.100.000 kr.
Grundværdi pr. 1. oktober 2012	3.769.000 kr.	Nedsættelse	1.700.000 kr.

### **Faktiske oplysninger**

Ejendommen er vurderet som en beboelsesejendom med 20 lejligheder beliggende i byzone i Vordingborg kommune.

Ejendommen er beliggende i Vordingborg, med en afstand på 1,3 kilometer til indkøb og 800 meter til skole. Ejendommen er beliggende i første række til vandet.

Påklagede ejendom omfatter et grundareal på 3.811 m<sup>2</sup>, heraf vejareal 352 m<sup>2</sup>, med matrikelnummer 33bp, Ore, Vordingborg Jorder.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. B-15.1 – et område til tæt-lav boligbebyggelse på Ore. Ejendommen er beliggende i delområde 1. Området må anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten for område 1 må ikke overstige 31. Bygningerne må kun opføres i én etage og eventuelt med udnyttet tagetage. Bebyggelsen skal i princippet opføres med en bestemt placering og udformning, denne fremgår af kortbilag til lokalplanen.

Ifølge Vurderingsstyrelsens statistik om ejendomssalg sammenholdt med Vurderingsstyrelsens salgsoplysninger og tinglysning er der registreret følgende frie salg af ubebyggede grunde beliggende i Vordingborg by, der er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse/boligformål i form af åben-lav eller etagebolig, i perioden 1. januar 2005 til 1. januar 2014.

Ejendomsnr.	Beliggenhed	Areal	Handelsdato	Handelspris	Pris pr. m <sup>2</sup>
390-025588	Stationsvej 15	10.665 m <sup>2</sup>	02.01.2006	6.889.000 kr.	646 kr.
390-025587	Stationsvej 5	6.750 m <sup>2</sup>	25.07.2006	3.720.000 kr.	551 kr.
390-025957	Færgegaardsvej 85	4.613 m <sup>2</sup>	07.12.2007	2.620.000 kr.	568 kr.
390-023892	Peter Linds Vej 7	720 m <sup>2</sup>	04.04.2009	365.000 kr.	507 kr.
390-022451	Volmersgade 18A	521 m <sup>2</sup>	18.12.2009	250.000 kr.	521 kr.

Ejendommene på Stationsvej er beliggende 1,5 kilometer fra påklagede ejendom. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. B-24.3 – Byudvikling af Vordingborg Sydhavn. Stationsvej er beliggende i delområde 5, som skal anvendes til boligformål med tilhørende fællesanlæg, offentlige og private servicefunktioner, som kan indpasses i området. Bebyggelsesprocenten for delområde 5 er fastsat til maksimalt 45. Derudover må der maksimalt opføres bebyggelse i 2 etager.

Ifølge luftfoto er ejendommene på handelstidspunkterne ikke byggemodnet.

Færgegaardsvej 85 er beliggende 1,6 kilometer fra påklagede ejendom. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. B-24.2 – Boligområde ved Kalvøvej. Området skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og/eller etageboliger. Derudover må området anvendes til offentlige og private servicefunktioner, mindre erhvervsvirksomheder som uden genevirkninger kan indpasses i boligområdet. I området må der maksimalt opføres i 5 etager. Bebyggelsesprocenten for området er fastsat til minimum 50 og maksimum 70.

Ifølge luftfoto fra 2008 er ejendommen ikke bebygget.

Ejendommen på Peter Linds Vej 7 er beliggende 4,2 kilometer fra påklagede ejendom. Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 1999-2011 for Vordingborg Kommune. Peter Linds Vej 7 er beliggende i rammeplan B3, som skal anvendes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Derudover må området anvendes til offentlige og private servicefunktioner, mindre erhvervsvirksomheder som uden genevirkninger kan indpasses i boligområdet. Bebyggelsesprocenten for åben-lav er maksimalt 25 og tæt-lav maksimalt 40. Der må bygges i maksimalt 1 ½ etage ved åben-lav og 2 etager ved tæt-lav.

Ifølge luftfoto er ejendommen ikke bebygget på handelstidspunktet.

Volmersgade 18A er beliggende 1,2 kilometer fra påklagede ejendom. Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 1999-2011 for Vordingborg Kommune. Volmersgade 18A er beliggende i rammeplan B14, som skal anvendes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Derudover må området anvendes til offentlige og private servicefunktioner, mindre erhvervsvirksomheder som uden genevirkninger kan indpasses i boligområdet. Bebyggelsesprocenten for åben-lav er maksimalt 25 og tæt-lav maksimalt 40. Der må bygges i maksimalt 1 ½ etage ved åben-lav og 2 etager ved tæt-lav.

Ifølge luftfoto er ejendommen ikke bebygget på handelstidspunktet.

Realkreditrådets statistik for salg af parcelhuse og rækkehuse viser følgende udvikling i årene 2004 til 2012 for en bebygget m<sup>2</sup> i 4760 Vordingborg.

Realiseret handelspris parcel og rækkehus; 4760 Vordingborg.

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
8.029	9.147	10936	11563	10956	9919	9093	8933	7269

SKAT har fastsat grundværdierne efter byggeretsværdiprincippet og har ansat grundværdierne i de påklagede år således:

2008:

Byggeretspris	20 stk. × 188.000 kr.	3.760.000 kr.
Vejareal	352 m <sup>2</sup> × 0 kr.	0 kr.
Kvadratmeterpris	3.144 m <sup>2</sup> × 235 kr.	738.840 kr.
Kvadratmeterpris	315 m <sup>2</sup> × 0 kr.	0 kr.
Nedslag: mgl. udstykn., stort areal		- 562.355 kr.
Grundværdi i alt		3.936.485 kr.
Grundværdi, afrundet		3.936.500 kr.

2010:

Byggeretspris	20 stk. × 192.000 kr.	3.840.000 kr.
Vejareal	352 m <sup>2</sup> × 0 kr.	0 kr.
Kvadratmeterpris	3.144 m <sup>2</sup> × 240 kr.	754.560 kr.
Nedslag: mgl. udstykn., stort areal		- 574.320 kr.
Kvadratmeterpris	315 m <sup>2</sup> × 0 kr.	0 kr.
Grundværdi i alt		4.020.240 kr.
Grundværdi, afrundet		4.020.200 kr.

2012:

Byggeretspris	20 stk. × 180.000 kr.	3.600.000 kr.
Vejareal	352 m <sup>2</sup> × 0 kr.	0 kr.
Kvadratmeterpris	3.144 m <sup>2</sup> × 225 kr.	707.400 kr.
Nedslag: mgl. udstykn., stort areal		- 538.425 kr.
Kvadratmeterpris	315 m <sup>2</sup> × 0 kr.	0 kr.
Grundværdi i alt		3.768.975 kr.
Grundværdi, afrundet		3.769.000 kr.

I alle årene er der givet et fradrag for forbedringer på 488.000 kr. med startår 1989 og 90.900 kr. med startår 1991, samlet 578.900 kr.

## **SKATs afgørelse**

### Grundværdi

SKAT har nedsat grundværdien i 2008, 2010 og 2012.

Som begrundelse er anført:

#### "I får sat grundværdien ned

I har bedt om nedsættelse af grundværdien.

Vi kan imødekomme jeres ønske og sætter grundværdien ned fra 2008.

Ejendommen har et samlet grundareal på 3811 m<sup>2</sup>, hvoraf vej udgør 352 m<sup>2</sup>.

Ejendommen ligger i lokalplanområde B-15.1. Området er udlagt til tæt lav bebyggelse og må bebygges med 31 %.

Vi tager udgangspunkt i lokalplanen. Der står i lokalplanen, at bebyggelsen skal udføres med en placering og med en udformning som det fremgår af lokalplanens kortbilag 2. Der vil derfor kunne opføres 20 boliger på ejendommen til og med vurderingen pr. 1. oktober 2008. Vi sætter derfor antallet af byggeretter på grunden til 20 til og med vurderingen pr. 1. oktober 2008.

Fra og med vurderingen pr. 1. oktober 2010 vil der således kunne opføres 20 boliger. Antallet af byggeretter bør derfor være 20.

I lokalplanen står der, at friarealerne skal udlægges som på kortbilag 2. Vi har opmålt fællesarealerne. Vi vurderer derfor, at 315 m<sup>2</sup> af jeres grund skal vurderes til 0 kr. Resten af jeres grund bliver vurderet som byggeteknisk beregningsareal.

I grundværdien for tæt-lav boligbebyggelse giver vi efter praksis normalt et nedslag på i alt 12,5 % for manglende udstykning og stor grund."

## **Klagerens opfattelse**

### Grundværdi

Der er nedlagt påstand om at grundværdiansættelsen skal ansættes med 12 byggeretter i vurderingen 2008 og 11 byggeretter fra 2010 og fremefter. Derudover er der nedlagt subsidier påstand om at grundværdien skal nedsættes mest muligt. Til støtte for påstanden er anført:

"Vurderingslovens § 6, stk. 1, 1. pkt. har følgende ordlyd:

"Vurderingen foretages på grundlag af værdien i handel og vandel, såfremt købesummen skulle erlægges kontant, jf. nærmere bestemmelserne i afsnit B og C."

Vurderingslovens § 13, stk. 1, har følgende ordlyd:

"Ved grundværdien forstås værdien af grunden (med grundforbedringer) i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse."

Ejendommen er vurderet efter byggeretsværdiprincippet og vurderingsmyndigheden har fastsat antallet af byggeretter til 20 i 2008 og 2010.

Der er enighed om, at bebyggelsesprocenten udgør 31, jf. lokalplanen (bilag 8). Byggeretterne skal således fastsættes med udgangspunkt i vurderingsvejledningen. Med en bebyggelsesprocent 31 giver bør grundværdien fastsættes med udgangspunkt i 12 byggeretter (3.811 m<sup>2</sup> x 0,31/ 95m<sup>2</sup>).

Fra og med 2010 er den gennemsnitlige boligstørrelse mellem 105 m<sup>2</sup>, hvorfor byggeretterne skal fastsættes til 11.

Der henvises til Vestre Landsrets dom af 19.juni 2015, som slår fast, at såfremt vurderingsprincipperne fraviges, så skal der være konkrete forhold ved ejendommen der godtgør, at anvendelsen af vurderingsprincippet fører til et forkert resultat, og bevisbyrden herfor pålægges myndighederne.

Princippet er herefter, at der skal sættes den grundværdi som en almindelig anvendelse af vurderingsprincipperne fører til, men at dette kan fraviges konkret hvis myndigheden kan påvise konkrete forhold der taler for, at almindelig anvendelse af princippet fører til et forkert resultat.

Landsskatteretten anmodes derfor om, at ansætte grundværdien med udgangspunkt i 12 byggeretter for vurderingsåret 2008 og 11 byggeretter for vurderingsåret 2010.”

### **Landsskatterettens afgørelse**

Indledningsvis bemærkes, at når der i det følgende henvises til vurderingsloven er dette en henvisning til de dagældende love om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 740 af 3. september 2002 med senere ændringer.

Ved de almindelige vurderinger er vurderingsterminen den 1. oktober i det år, hvori vurderingen foretages. Ejendommens tilstand og prisforholdene pr. vedkommende 1. oktober lægges til grund ved ansættelsen, jf. vurderingslovens § 2.

Det følger af vurderingslovens § 6, 1. pkt., at vurderingen skal foretages på grundlag af værdien i handel og vandel. Af vurderingslovens § 13, stk. 1 og 2, fremgår endvidere:

”§ 13. Ved grundværdien forstås værdien af grunden (med grundforbedringer) i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse. Stk. 2. Ved ansættelsen af grundværdien skal der tages hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter.”

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, jf. vurderingslovens § 16.

Bestemmende for handelsværdien er bl.a. den retlige udnyttelsesmulighed af grundarealet og prisforholdene på ejendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Klager gør gældende, at der skal ændres specifikationer i den af SKAT ansatte grundværdi efter byggeretsværdiprincippet. Landsskatteretten bemærker, at vurderingsprincipperne er hjælpemidler til at fastsætte grundværdien, men der kan ikke stilles krav om, at der skal beregnes på specifik måde. Det afgørende er, om grundværdien er udtryk for værdien i handel og vandel.

SKAT har ansat grundværdierne for vurderingsårene pr. 1. oktober 2008, 1. oktober 2010 og 1. oktober 2012 til henholdsvis 3.936.500 kr., 4.020.200 kr. og 3.769.000 kr., hvilket svarer til en kvadratmeterpris på henholdsvis 1.032 kr., 1.055 kr. og 989 kr.

Påklagede ejendom er omfattet af en lokalplan, som er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 31.

Ved udøvelsen af skønnet over grundværdierne har retten lagt vægt på de under faktiske oplysninger fremhævede salg af ubebyggede grunde. Retten finder, at de fremhævede salg ikke direkte kan sammenlignes med påklagede ejendom. Retten finder dog, på trods af, at påklagede ejendoms retlige anvendelse er mere snæver end de fremhævede salg, at der kan henses til salgene. Det er rettens vurdering, at de fremhævede salg kan give en indikation af prisniveauet for åben-lav, tæt-lav og etage boligbebyggelse og dermed en indikation af handelspriserne for påklagede ejendom i de påklagede vurderingsår. Hertil bemærker retten dog, at påklagede ejendom er beliggende i første række til vandet.

Retten bemærker, at salgspriserne for de fremhævede salg er lavere end den af SKAT ansatte grundværdi for påklagede ejendom. Dertil er det rettens opfattelse, at de sammenlignelige salg er solgt uden byggeomodning. Derudover fremgår det ifølge vurderingsloven § 13 stk. 1, at grundværdien skal vurderes inklusiv grundforbedringer.

Med udgangspunkt i vurderingen pr. 1. oktober 2008 har retten henset til de sammenlignelige salg i 2006, 2007 og 2009. Det er rettens opfattelse, at ejendomme som er udlagt til boligformål i Vordingborg i gennemsnit sælges for omkring 550 kr. pr. kvadratmeter, uanset om de er udlagt til tæt-lav, åben-lav eller blandet tæt-lav/etageboliger. Dertil skal der tillægges omkostninger til byggemodning i handelspriserne. Retten bemærker, at Peter Linds Vej 7 ligger en del længere væk fra vandet end påklagede ejendom.

Samlet finder retten, at påklagede ejendoms grundværdi pr. 1. oktober 2008 kan ansættes til 2.600.000 kr.

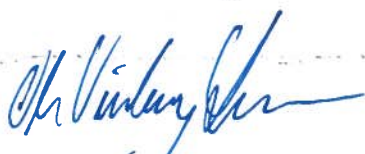
Det har for retten ikke været muligt, at fremsøge nok salg af ubebyggede grunde, der er udlagt til det samme som påklagede ejendom i Vordingborg by ved de efterfølgende påklagede vurderingsår. Retten henser derfor, til de to salg i 2009 samt tendensen for udviklingen i området ved Realkreditrådets statistik ved vurderingerne pr. 1. oktober 2010 og 1. oktober 2012. Retten bemærker, en faldende tendens i handelspriser på rækkehuse/villaer i 4760 Vordingborg fra 2008 til 2012.

Efter en samlet vurdering af ovenstående finder retten, at grundværdierne er ansat for højt. På baggrund af de fremhævede salg sammenholdt med Realkreditrådets statistik og påklagede ejendoms beliggenhed finder retten, at grundværdierne passende kan ansættes til henholdsvis 2.600.000 kr., 2.100.000 kr. og 1.700.000 for henholdsvis 1. oktober 2008, 1. oktober 2010 og 1. oktober 2012.

Landsskatteretten nedsætter herefter grundværdierne til 2.600.000 kr., 2.100.000 kr. og 1.700.000 kr. ved vurderingerne pr. 1. oktober 2008, 1. oktober 2010 og 1. oktober 2012.

For Lise B. Konge  
Chefkonsulent

Camilla Kvist Fischer  
Sagsbehandler



Ole Vinbjerg Larsen



**Vejledende medholdsvurdering**

Skatteankestyrelsen skal komme med en udtalelse om, i hvilket omfang der er givet medhold i klagen. Medholdsvurderingen har betydning for, i hvilken grad klageren kan få omkostningsgodtgørelse af udgifter til rådgivning under klagesagen. Medholdsvurderingen er kun vejledende. Ansøgning om omkostningsgodtgørelse skal sendes til Skattestyrelsen, som træffer afgørelsen.

Skatteankestyrelsen udtaler følgende:

Resultatet af sagen kan anses for medhold i overvejende grad.

**Afgørelsen sendes til**

Andelsboligforeningen STRANDPARKEN 1, Preben Frandsen, 4760 Vordingborg

ADVOKATANPARTSELSELSKABET ADDUCO, , 8920 Randers NV

Vurderingsstyrelsen