

KOPI



Rafn og Søn ApS
Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup

Kundeservice Ejendom FFF
Storebælts Erhvervsark 3
4220 Korsør

Telefon 72 22 18 18
E-mail via www.skat.dk/kontakt
www.skat.dk

23. februar 2015

Journalnummer: 11-229448

Ejendomsnummer: 390-022908

SKAT foreslår at ændre ejendomsvurderingen for ejendommen Storstrømsparken 2-40, 4760 Vordingborg

MODTAGER
3/3-15

I har den 27. oktober 2011, på vegne af grundejer, bedt SKAT om at genoptage ejendomsvurderingen, for at ejendommen kan få et korrekt fradrag i grundværdien for grundforbedringer og få ændret grundværdien.

Vi foreslår at ændre vurderingerne fra 2008 og frem.

Grundværdi

Vurderings år	Oprindelig ansat til	Ændres til
2008	4.023.100 kr.	3.936.500 kr.
2010	4.109.400 kr.	4.020.200 kr.
2012	3.851.200 kr.	3.769.000 kr.

Fradrag for grundforbedringer

Fradraget for grundforbedringer bliver forhøjet til 578.900 kr. Fradraget gælder i 30 år fra 1991.

Vurderings år	FFF startår: 1989		FFF startår: 1991		FFF ændret til i alt
	Oprindeligt sat til	Fastholdes til	Oprindeligt sat til	Ændres til	
2008	488.000 kr.	488.000 kr.	0 kr.	90.900 kr.	578.900 kr.
2010	488.000 kr.	488.000 kr.	0 kr.	90.900 kr.	578.900 kr.
2012	488.000 kr.	488.000 kr.	0 kr.	90.900 kr.	578.900 kr.

Hvad betyder fradrag i grundværdien for forbedringer?

Et fradrag i grundværdien for forbedringer kan have indflydelse på, hvor meget I skal betale i ejendomsskat (det, der også kaldes grundskyld).

Ejendomsskat betales til kommunen. Det er også kommunen, der beregner, hvor meget den enkelte grundejer skal betale i ejendomsskat. Det varierer fra kommune til kommune, hvor mange promiller af grundværdien de vil opkræve i ejendomsskat.

Når man får et fradrag i grundværdien for forbedringer, skal kommunen trække fradraget fra grundværdien, før de beregner, hvor meget ejendomsskat I skal betale. Nogle gange betyder skatteløftet dog, at et højere fradrag ikke får nogen praktisk betydning for, hvor meget I skal betale i ejendomsskat. Det er i de situationer, hvor jeres grundværdi fratrukket jeres fradrag er højere end skatteløftet. Skatteløftsværdien står på jeres opkrævning af ejendomsskatten.

Hvad betyder fradraget for jeres økonomi?

Det er kommunen, der beregner, hvor meget den enkelte grundejer skal betale i ejendomsskat. Vi kan derfor ikke svare på, hvad fradraget præcist kommer til at betyde for netop jer i kroner og ører.

Kommunen kan ikke beregne, om I har betalt for meget i ejendomsskat, før I har modtaget den endelige afgørelse.

For hvor mange år kan kommunen tilbagebetale ejendomsskat?

Vi kan genoptage jeres ejendomsvurderinger 4 år tilbage fra anmodningstidspunktet, hvis vi har modtaget jeres anmodning 1. maj eller før 1. maj. Er anmodningen først modtaget efter 1. maj, kan vi genoptage 3 år tilbage fra anmodningstidspunktet.

I betaler ejendomsskat på grundlag af den vurdering, der ligger 2 år tilbage. Ændrer vi eksempelvis i jeres vurdering for 2008, kan det få indflydelse for jeres ejendomsskat i 2010.

Hvis I er enige

Er I enige i vores forslag, skal I ikke gøre noget. I får automatisk en afgørelse og en ny vurderingsmeddelelse med den ændrede vurdering.

Hvis I er uenige

Er I ikke enige i vores forslag, skal I give os besked *senest 20 dage fra datoen i dette brev*. Husk at anføre, hvorfor I ikke kan godkende forslaget, og vedlæg eventuel dokumentation, der kan begrunde en ændring af det tilsendte forslag.

Send jeres bemærkninger med post til:

SKAT

Kundeservice Ejendom FFF

Storebælts Erhvervspark 3

4220 Korsør

eller på mail til:

Ejendomsvurderingfffprojekt@skat.dk

Efter fristens udløb sender vi jer vores afgørelse med en klagevejledning.

Love og regler

Jeres sag behandles efter reglen i § 3, stk. 10, i lov nr. 925 af 18. september 2012, lov om ændring af vurderingsloven og skatteforvaltningsloven. Det

betyder, at det er reglerne, som de så ud før 1. januar 2013, jeres sag skal behandles efter.

Grundværdien ansættes efter reglerne i vurderingslovens § 6 og i § 13 i lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 om vurdering af landets faste ejendomme. Størrelsen af fradraget er afhængig af betingelserne i vurderingslovens § 17 og i § 18 i lovbekendtgørelse nr. 740 af 3. september 2002.

Sagsfremstilling

Grundværdi

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 m², hvoraf vej udgør 352 m². 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 m² 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.

Fradrag for forbedringer

Disse krav skal være opfyldt, for at en grundforbedring berettiger til fradrag:

1. Der skal være sket en varig fysisk ændring, fx anlæg af forsyningsledninger eller vej hen til grunden.
2. Forbedringen skal få grundværdien til at stige.
3. Forbedringen må ikke være mere end 30 år gammel.

Størrelsen af fradraget afhænger af disse betingelser:

1. Fradraget kan aldrig være højere end ejerens udgift inklusive værdien af eget arbejde.
2. Fradraget kan aldrig være højere end den stigning af grundværdien, som forbedringen er årsag til. Det kaldes også den grundforbedrende del af en forbedring.

SKAT skal vurdere grunden, som om den er ubebygget. En forøgelse af grundværdien skal derfor være på baggrund af en forbedring af selve grunden uden bygninger.

Opgørelse af fradraget

I har opgjort fradraget for forbedringer til 1.275.454 kr.

Vi har gennemgået jeres materiale og har fastsat fradraget til 578.900 kr.

- Fradraget gælder i 30 år regnet fra 1991, fordi vi har skønnet, at det grundforbedrende arbejde er udført i 1991.

Fradraget fordeler sig sådan:

Landinspektør	23.200	kr.
Stamvej	146.998	kr.
Vejanlæg	66.400	kr.
Stier	67.000	kr.
Internt kloakanlæg	58.200	kr.
Intern Vandforsyning	35.500	kr.
Tilslutning el	17.700	kr.
Tilslutning vand	19.200	kr.
Tilslutning kloak	38.900	kr.
Tilslutning varme	105.800	kr.
I alt	578.898	kr.
Afrundet	578.900	kr.

Begrundelse for afgørelsen

Landinspektør

I kan få fradrag for udgiften til landinspektør med 18.000 kr. og udstykningsomkostninger med 5.200 kr., i alt 23.200 kr. Dette er skønnet ud fra vejledende honorarregler.

Der gives kun fradrag for udgifter til selve afsætningen af grunden og udstykningsomkostninger i det år, hvor grunden bliver udstykket til en selvstændig ejendom første gang. Det skønnes, at grunden er udstykket i 1991.

Vejanlæg

Orevej

I kan ikke få fradrag for udgifter til anlæg af Orevej. Ud fra historisk kortmateriale fra 1954 hentet på arealinformation.dk har vi skønnet, at vejen er anlagt senest 1954. Orevej er derfor ældre end 30 år, og udgiften til vejen er forældet.

Storstrømsparken

Udgiften til Storstrømsparken berettiger til fradrag med 146.998 kr. Da der ikke er dokumentation for den faktiske udgift har vi skønnet udgiften. Vejen er opmålt til i alt 90 m.

Ved en undersøgelse af de omkringliggende ejendomme har vi konstateret, at Storstrømsparken 2-40 er opført i 1991, idet dette er de ældste bygninger på vejen skønnes det at vejen er anlagt senest i 1991.

Vi har medregnet udgifter til projektering af og tilsyn med anlæg af vejen, afgravning og bortkørsel af muld og råjord, påfyldning af bundsikringsmateriale, befæstelse med belægningssten/ pulverasfalt / grusasfalt og afvanding. I skønnet har vi blandt andet brugt V & S prisbogen. V & S prisbogen giver teknisk og økonomisk information til beregning af anlægs- og byggeopgaver. Portalen www.bygnet.dk indeholder blandt andet V & S prisbogen og er ejet af Byggecentrum, der er byggeriets informationscenter.

I kan se vores beregning og opmåling her:

Vejlængde	90
Bredde	7
Areal	630

V&S Priskode	Beskrivelse	Enheder	Pris pr. stk	Pris lbm	Pris m ²	Samlet pris
1210.02	Afrømning og bortkørsel af muld	630			16,70	10.521
1401.02	Afgravet og bortkørsel af råjord	630			9,93	6.256
2201.06	Bundsikringsgrus og maskinarbejde	630			45,60	28.728
2804.03	Befæstelser til let trafik	630			296	186.480
4617.01	Vejbrønd	6	2.600			15.600
4683.01	Rendestensrist	6	1.680			10.080
	Pris i 2012 priser					257.665
	Omregnet til 1991					
	Indeks 2012	182				
	Indeks 1995	100				141.574
	Prisindeks 1995	296,9				
	Prisindeks 1991	276,7				131.942
	Projektering og tilsyn	10				13.000
	Pris					144.942
	Moms	22				31.887
	Pris incl. moms					176.829
	Geografisk prisvariation	100				176.829
	Boligvej i alt (afrundet)					176.800

Vejen fordeles på de ejendomme der benytter den som adgangsvej. Derefter skal denne ejendom have **87.653 kr.**

Anden del af vejen:

Vejlængde	50
Bredde	6
Areal	300

V&S Priskode	Beskrivelse	Enheder	Pris pr. stk	Pris lbm	Pris m ²	Samlet pris
1210.02	Afrømning og bortkørsel af muld	300			16,70	5.010
1401.02	Afgravet og bortkørsel af råjord	300			9,93	2.979
2201.06	Bundsikringsgrus og maskinarbejde	300			45,60	13.680
2804.03	Befæstelser til let trafik	300			296	88.800
4617.01	Vejbrønd	4	2.600			10.400
4683.01	Rendestensrist	4	1.680			6.720
	Pris i 2012 priser					127.589
	Omregnet til 1991					
	Indeks 2012	182				
	Indeks 1995	100				70.104
	Prisindeks 1995	296,9				
	Prisindeks 1991	276,7				65.334
	Projektering og tilsyn	10				7.000
	Pris					72.334
	Moms	22				15.914
	Pris incl. moms					88.248
	Geografisk prisvariation	100				88.248
	Boligvej i alt (afrundet)					88.200

Vejen fordeles på de ejendomme der benytter den som adgangsvej. Derefter skal denne ejendom have **59.345 kr.**

Internt vejanlæg

I kan få fradrag for udgiften til intern vej med 66.400 kr. da en del af de veje, der er på grunden, kan betragtes som et hovedanlæg, der betjener individuelle grunde i tilfælde af udstykning.

Vi har skønnet udgiften, da der ikke er dokumentation for den faktiske udgift. Vi har opmålt vejen til 36 m x 6 m, hvilket svarer til en opmåling på i alt 216 m²

Vi har medregnet udgifter til projektering af og tilsyn med anlæg af vejen, afgravning og bortkørsel af muld og råjord, påfyldning af bundsikringsmateriale, befæstelse med belægningssten/ pulverasfalt / grusasfalt og afvanding. I skønnet har vi blandt andet brugt V & S prisbogen. V & S prisbogen giver teknisk og økonomiske information til beregning af anlægs- og byggeopgaver. Portalen www.bygnet.dk indeholder blandt andet V & S prisbogen og er ejet af Byggecentrum, der er byggeriets informationscenter.

I kan se beregningen og opmåling her:

Vejlængde	36
Bredde	6
Areal	216

V&S Priskode	Beskrivelse	Enheder	Pris pr. stk	Pris lbm	Pris m ²	Samlet pris
1210.02	Afrømning og bortkørsel af muld	216			16,70	3.607
1401.02	Afgravet og bortkørsel af råjord	216			9,93	2.145
2201.06	Bundsikringsgrus og maskinarbejde	216			45,60	9.850
2804.03	Befæstelser til let trafik	216			296	63.936
4617.01	Vejbrønd	4	2.600			10.400
4683.01	Rendestensrist	4	1.680			6.720
	Pris i 2012 priser					96.658
	Omregnet til 1991					
	Indeks 2012	182				
	Indeks 1995	100				53.109
	Prisindeks 1995	296,9				
	Prisindeks 1991	276,7				49.495
	Projektering og tilsyn	10				5.000
	Pris					54.495
	Moms	22				11.989
	Pris incl. moms					66.484
	Geografisk prisvariation	100				66.484
	Boligvej i alt (afrundet)					66.400

Stianlæg

I kan få fradrag for udgifter til anlæggelse af intern sti med 67.000 kr. Jeres ejendom er så stor, at det er naturligt at betragte en del af stierne på grunden, som et hovedanlæg, der kan betjene individuelle grunde i tilfælde af udstykning. Vi har skønnet udgiften til anlæggelse af sti, da der ikke er dokumentation for den faktiske udgift. Vi har opmålt stierne til i alt 119 m.

I skønnet har vi blandt andet brugt V & S prisbogen. V & S prisbogen giver teknisk og økonomisk information til beregning af anlægs- og byggeopgaver. Portalen www.bygnet.dk indeholder blandt andet V & S prisbogen og er ejet af Byggecentrum, der er byggeriets informationscenter.

Vi har medregnet udgifter til projektering af og tilsyn med anlæggelse af stierne.

I kan se beregninger her:

Stien består af 1,5 m gangsti af pulverasfalt og 2 x 0,5 m rabat.

V&S priskode	Beskrivelse	Længde	Pris	Pris i alt
8413.01	Gangsti 2,5 m bred Omregnet til 1991	119	963	114.597
	Indeks 2012	182		
	Indeks 1995	100		62.965
	Nettoprisindeks 1995	296,9		
	Nettoprisindeks 1991	276,7		58.681
	Projektering og tilsyn	10		5.900
	I alt			64.581
	Moms	22		14.208
	Sti incl. moms			78.789
	Geografisk prisvariation	100		78.789
	Pris i alt (afrundet)			78.800

Beregningerne indeholder udgifter til græsbelædte skrånninger og rabatter, der ikke berettiger til fradrag. Udgiften til anlæggelsen af stien skønnes derfor at udgøre 67.000 kr.

Eksternt stianlæg

I kan ikke få fradrag for udgifter til anlæg af eksterne stier. Udgifterne til anlæg af sti for gående trafik til udstykningen, kan berettige til fradrag for grundforbedringer, hvis det er en nødvendig adgangsvej for gående trafik. Stianlægget kan i dette tilfælde ikke betragtes som en nødvendig adgangsvej for gående trafik, fordi der er adgang for gående trafik via den interne boligvej.

Billede af veje

Blå = stamvej 1989

Grøn = stamvej 1991

Lilla = Internt vejanlæg

Gul = Stier



Forsyningsanlæg inde på grunden

Kloakanlæg

Kloakanlægget internt på grunden har karakter af et hovedanlæg. Der er ikke dokumentation for den faktiske udgift. Derfor har vi skønnet udgiften. Hovedledningerne er opmålt til i alt 106 meter. Opmålingerne tager udgangspunkt i grundens udformning og bygningernes placering i forhold til offentlig vej.

I skønnet har vi taget udgangspunkt i oplysninger fra et rådgivende ingeniørfirma omkring anlæg af kloakker samt priser herfor. I 2009 koster hver løbende meter kloakledning 500 kr. ekskl. moms, og hver nedgangsbrønd 10.000 kr. ekskl. moms. Priserne er tilbageregnet til 1991 ved hjælp af prisindekset for boligbyggeri.

Det skønnes, at hver løbende meter kloakledning kostede 297 kr., og hver nedgangsbrønd 5.939 kr. ekskl. moms i 1991. Herudover kan I få fradrag for udgifter til projektering og tilsyn af kloakanlægget med 10 %.

Ovenstående resulterer i, at den samlede udgift til etablering af det interne kloakanlæg er godkendt med 58.200 kr. inkl. moms.

Vandforsyningsanlæg

Vandforsyningsanlægget internt på grunden har karakter af et hovedanlæg. Der er ikke dokumentation for den faktiske udgift. Derfor har vi skønnet udgiften. Hovedledningerne er opmålt til 106 meter. Opmålingerne tager udgangspunkt i grundens udformning og bygningernes placering i forhold til offentlig vej.

I skønnet har vi taget udgangspunkt i oplysninger fra et rådgivende ingeniørfirma omkring anlæg af vandforsyningsledninger samt priser herfor. I 2009 koster hver løbende meter vandledning 420 kr. ekskl. moms. Priserne er tilbageregnet til 1991 ved hjælp af prisindekset for boligbyggeri.

Det skønnes, at hver løbende meter vandledning kostede 249 kr. ekskl. moms i 1991. Herudover kan I få fradrag for udgifter til projektering og tilsyn af vandforsyningsanlægget med 10 %.

Ovenstående resulterer i, at den samlede udgift til etablering af internt vandforsyningsanlæg er godkendt med 35.500 kr. inkl. moms.

Elforsyningsanlæg

Etablering af elforsyning internt på grunden udføres og betales som udgangspunkt af elforsyningselskabet. I jeres sag kan vi ikke se, at I har haft udgifter til anlæggelse af elforsyningsanlæg. Fradraget må ikke overstige den afholdte udgift. Derfor berettiger elforsyningsanlægget ikke til fradrag.

Fjernvarmeforsyningsanlæg

Etablering af fjernvarmeforsyning internt på grunden udføres og betales som udgangspunkt af fjernvarmeværket. I jeres sag kan vi ikke se, at I har haft udgifter til anlæggelse af fjernvarmeforsyningsanlæg. Fradraget må ikke overstige den afholdte udgift. Derfor berettiger fjernvarmeforsyningsanlægget ikke til fradrag.

Stikledninger

Udgift til fremførelse af stikledning fra hovedledninger og frem til den enkelte bolig afholdes af grundejeren. Disse udgifter knytter sig imidlertid til byggeriet og forøger derfor ikke grundens værdi i ubebygget stand.

Forsyningsanlæg uden for grunden

I kan få fradrag for udgifter til anlæg af forsyningsledninger uden for grunden med i alt 181.600 kr. I afsnittene om tilslutningsbidrag neden for kan I se vores beregning af fradrag for de enkelte forsyningsanlæg.

Udgiften til forsyningsanlæg betales normalt som et tilslutningsbidrag til forsyningselskabet. Et tilslutningsbidrag er som udgangspunkt et standardbidrag, hvor ikke hele beløbet går til grundforbedrende arbejder.

Det vil sige, at dele af tilslutningsbidraget går til udgifter til produktionsanlæg og til hovedledninger, der ikke er anlagt for konkret at forsyne jeres ejendom, samt

til stikledninger inde på grunden. Disse udgifter gives der ikke fradrag for, da de ikke har medført en stigning af grundens værdi i ubebygget stand.

El

I kan få fradrag for udgifter til anlæg af elforsyning med 16.200 kr. Fradraget svarer til jeres andel af udgiften til anlæg af forsyningsledninger til grunden. Da der ikke er indsendt dokumentation for den faktiske udgift, har vi skønnet udgiften. Forsyningsledningerne er opmålt til 90 m. og skønnet anlagt i 1989 ud fra opførelsestidspunktet for stamvejen hvor ledningerne er lagt ned i.

I skønnet har vi blandt andet brugt V & S prisbogen, som giver teknisk og økonomisk information til beregning af anlægs- og byggeopgaver. Vi har medregnet udgifter til ledninger, dækplade, udgravning og opfyldning af render samt udgifter til projektering og tilsyn.

I kan se vores beregning her:

Ekstern el

Priskode	Opgave	Mængde	Enhed	Pris	Samlet pris
5501.07	Plastdækplade over kabler i jorden	90	lbm	27,1	2.439
5540.20	NOIK-AL-S, 4*150, kabler i bakke/rør	90	lbm	474	42.660
5105.05	Rende i jord, jordkl. (3) gravemaskine	18,9	m3	125	2.363
5115.06	Ledningsgrav at tilfylde	18,9	m3	62,8	1.187
RS-PT01	Projektering og tilsyn	10%			4.865
	Sum				53.513
	Korrektion - priser fra år	2014		132,2	
	Korrektion - etableringsår	1991		72,2	29.226
	Korrektion - områdefaktor	Sjælland		100	29.226
	Korrektion - tillæg moms			22 %	35.656
	Samlet udgift				35.700

Fordeling af udgift	
Samlede område der benytter nettet	7687 m2
Herværende grund udgør	3811 m2
Andel af udgift	17.700 kr.

Kloak

I kan få fradrag for udgifter til anlæg af kloakforsyning med 35.600 kr. Fradraget svarer til jeres andel af udgiften til anlæg af forsyningsledninger til grunden. Da der ikke er indsendt dokumentation for den faktiske udgift, har vi skønnet udgiften. Forsyningsledningerne er opmålt til 90 m. og skønnet anlagt i 1989 ud fra opførelsestidspunktet for stamvejen hvor ledningerne er lagt ned i.

I skønnet har vi blandt andet brugt V & S prisbogen, som giver teknisk og økonomisk information til beregning af anlægs- og byggeopgaver. Vi har

medregnet udgifter til kloaker inkl. nedgravning, brønde og brøndkarm samt udgifter til projektering og tilsyn.

I kan se vores beregning her:

Ekstern kloak

Priskode	Tekst	Mængde	Enhed	Pris	Samlet pris
4421.04	Ø 250 mm PVC-kloakerør SN8, D= 1,5m	90	lbm	777	69.930
4603.02	1,0 m. brønd, L 150/150, D = 1,5m	3	stk	9370	28.110
4675.01	Rund brøndkarm med dæksel	3	stk.	3040	9.120
RS-PT01	Projektering og tilsyn	10%			10.716
	Sum				117.876
	Korrektion - priser fra år	2014		132,2	
	Korrektion - etableringsår	1991		72,2	64.377
	Korrektion - områdefaktor	Sjælland		100	64.377
	Korrektion - tillæg moms			22 %	78.540
	Samlet udgift				78.500

Fordeling af udgift

Samlede område der benytter nettet	7687 m2
Herværende grund udgør	3811 m2
Andel af udgift	38.900 kr.

Vand

I kan få fradrag for udgifter til anlæg af vandforsyning med 17.600 kr. Fradraget svarer til jeres andel af udgiften til anlæg af forsyningsledninger til grunden. Da der ikke er indsendt dokumentation for den faktiske udgift, har vi skønnet udgiften. Forsyningsledningerne er opmålt til 90 m. og skønnet anlagt i 1989 ud fra opførelsestidspunktet for stamvejen hvor ledningerne er lagt ned i.

I skønnet har vi blandt andet brugt V & S prisbogen, som giver teknisk og økonomisk information til beregning af anlægs- og byggeopgaver. Vi har medregnet udgifter til vandrør inkl. nedgravning og stophane samt udgifter til projektering og tilsyn.

I kan se vores beregning her:

Ekstern vand (forlænget tilslutning max. 100 m)

Priskode	Tekst	Mængde	Enhed	Pris	Samlet pris
5212.06	Ø160 mm. PVC-rør, D = 1,35 m	90	lbm	473	42.570
5230.03	Stophane på vandledning Ø 125-160 mm.	1	stk	10300	10.300
RS-PT01	Projektering og tilsyn	10%			5.287
	Sum				58.157
	Korrektion - priser fra år	2014		132,2	
	Korrektion - etableringsår	1991		72,2	31.762
	Korrektion - områdefaktor	Sjælland		100	31.762
	Korrektion - tillæg moms			22 %	38.750
	Samlet udgift				38.700

Fordeling af udgift

Samlede område der benytter nettet	7687 m2
Herværende grund udgør	3811 m2
Andel af udgift	19.200 kr.

Fjernvarme

I kan få fradrag for udgifter til anlæg af fjernvarmeforsyning med 96.700 kr. Fradraget svarer til jeres andel af udgiften til anlæg af forsyningsledninger til grunden. Da der ikke er indsendt dokumentation for den faktiske udgift, har vi skønnet udgiften. Forsyningsledningerne er opmålt til 90 m. og skønnet anlagt i 1989 ud fra opførelsestidspunktet for stamvejen hvor ledningerne er lagt ned i.

I skønnet har vi blandt andet brugt V & S prisbogen, som giver teknisk og økonomisk information til beregning af anlægs- og byggeopgaver. Vi har medregnet udgifter til fjernvarmeledninger, T-muffer, bøjninger, kugleventiler, udgravning og opfyldning af render samt udgifter til projektering og tilsyn.

I kan se vores beregning her:

Ekstern fjernvarme (forlænget tilslutning max. 100 m)

Priskode	Opgave	Mængde	Enhed	Pris	Samlet pris
5301.07	Fjernvarmeledninger 2 stk. Ø 88,9/180mm	90	lbm	2750	247.500
5314.01	T-muffer 2 stk. Ø 88,9/180*225 mm.	0	sæt	17900	0
5306.07	Præisol. Bøjninger 2 stk. Ø 88,9/ 180 mm	1	sæt	11700	11.700
5335.07	Kugleventiler 2 stk. Ø 88,9/ 180 mm.	1	sæt	25700	25.700
5105.05	Rende i jord, jordkl. (3) gravemaskine	18,9	m3	125	2.363
5115.04	Beskyttelseslag, grus omkring rør i grav	9,5	m3	343	3.241
5115.06	Ledningsgrav at tilfylde	9,5	m3	62,8	593
RS-PT01	Projektering og tilsyn	10%			29.110
	Sum				320.207
	Korrektion - priser fra år	2014		132,2	
	Korrektion - etableringsår	1991		72,2	174.879
	Korrektion - områdefaktor	Sjælland		100	174.879
	Korrektion - tillæg moms			22 %	213.352
	Samlet udgift				213.400

Fordeling af udgift		
Samlede område der benytter nettet	7687	m2
Herværende grund udgør	3811	m2
Andel af udgift	105.800	kr.

Grønne områder

Udgifterne til grønne områder berettiger ikke til fradrag. Grønne områder tages ikke i betragtning, når grundværdien ansættes. Udgiften påvirker dermed ikke grundens værdi i ubebygget stand.

Parkeringsarealer

Udgifterne til parkeringsarealer berettiger ikke til fradrag. Parkeringsarealer er så tæt knyttet til bebyggelsens omfang, at der ikke er tale om en grundforbedring af samme karakter som sædvanlige byggemodnende foranstaltninger. Dette gælder også, selvom der ifølge lokalplanen er krav om anlæggelse af parkeringsarealer.

Projektering og tilsyn

I kan ikke få særskilt fradrag for udgifter til projektering og tilsyn. Fradrag for projektering og tilsyn er en del af udgiften til anlægsarbejder, eksempelvis anlæg af veje.

Tidligere fradrag

Vi kan se, at der tidligere er givet et fradrag på 488.000 kr. gældende i 30 år fra 1989. Grundlaget for det tidligere fradrag er ikke fuldt oplyst, men vi skønner, at det tidligere fradrag indgår som en del af det nye fradrag.

Fradraget efter 1. januar 2013

Forholdet mellem fradraget og grundværdien den 1. januar 2013 fastholdes, indtil fradraget udløber. Hvis grundværdien falder, vil fradraget også falde. Hvis grundværdien senere stiger, vil fradraget stige tilsvarende, men det kan aldrig blive højere end fradragets beløbsmæssige størrelse pr. 1. januar 2013.

Fradragets betydning for ejendomsskatten

Det er kommunen, der beregner og opkræver ejendomsskat. Hvis I har spørgsmål om ejendomsskat, beder vi jer kontakte den kommune, hvor ejendommen ligger.

Love og regler

På retsinformation.dk kan I finde alle de love og lovbekendtgørelser, vi henviser til i brevet.

1. Vælg *Feltsøgning* i søgefeltet i venstre side.
2. Vælg *Søg i Regler*.
3. Skriv nummer og årstal på den lov eller lovbekendtgørelse, I ønsker at finde. Det er ikke nødvendigt at skrive navnet på loven.
4. Klik på *Søg*. Søgeresultatet kommer frem til højre på siden.

På skat.dk/skattelove kan I finde den gældende vurderingslov og skatteforvaltningslov.

Reglerne for genoptagelse af fradrag i grundværdien for forbedringer står i lov nr. 925 af 18. september 2012, lov om ændring af vurderingsloven og skatteforvaltningsloven.

Reglerne for grundværdien står i vurderingslovens § 6 og i § 13 i lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013.

De gamle regler om fradrag i grundværdien for forbedringer findes i vurderingslovens § 17 og i § 18 i lovbekendtgørelse nr. 740 af 3. september 2002.

De gamle regler for ordinær og ekstraordinær genoptagelse står i skatteforvaltningslovens § 33 i lovbekendtgørelse nr. 175 af 23. februar 2011.

I kan desuden læse mere om reglerne for fradrag for grundforbedringer i Den juridiske vejledning, afsnit *H.A.3.3.2 Reglerne som gælder før 1. januar 2013* og afsnit *H.A.3.3.1 Reglerne som gælder fra 1. januar 2013*. I finder Den juridiske vejledning på skat.dk/juridiskvejledning.

Hvis I har spørgsmål

I er velkommen til at ringe til os på telefon 72 37 12 02,
mandag-torsdag kl. 9.00-15.00 og fredag kl. 9.00-14.00.

Med venlig hilsen



Jeanette Smed

SKAT Ejendomsvurdering FFF 7

Kopi af dette brev er sendt til

A/B foreningen Strandparken 1

Preben Frandsen

Storstrømsparken 18

4760 Vordingborg