

A/B foreningen Strandparken 1
Preben Frandsen
Storstrømsparken 18
4760 Vordingborg

SKAT mener, at vurderingen af jeres ejendom ikke kan blive genoptaget for tidligere år

Vurderingen af jeres ejendom Storstrømsparken 2 - 40, 4760 Vordingborg, ejendomsnummer 390-22908, har været genoptaget på grund af fradrag i grundværdien for forbedringer.

Vi har set på jeres sag igen. Vi mener, der ikke er grundlag for at indstille til Skatterådet om ekstraordinært at genoptage vurderingerne for 1990 til 2007.

Sagsfremstilling

De faktiske forhold

I har overtaget ejendommen af Skælskør Byg ApS, den 1. juli 1990.

Ejendommen er beliggende Storstrømsparken 2-40, 4760 Vordingborg.

Ejendommens grundareal udgør 3.811 m².

Jf. BBR er der tale om 20 række, - kæde, - dobbelthuse samt et udhus, opført i 1991.

1. gang ejendommen er vurderet er i 1981.

I henhold til skødets punkt 9 fremgår, at sælger har afholdt alle udgifter til byggeomodning:

9.

Ejendommen sælges med alle byggemodningsudgifter fuldt betalt, således at der pr. overtagelsesdagen ikke påhviler ejendommen gæld vedr. tilslutning og anlægsarbejder, herunder vej, fortov, fællesanlæg, el, kloak, rensnings- og ledningsanlæg.

Der er sælger bekendt ikke udført arbejde eller afsagt kendelser vedrørende det nævnte fra hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen, men hvad der evt. i fremtiden måtte blive ejendommen pålagt af de nævnte udgifter, er sælger uvedkommende, og skal således betales af køber alene.

Bygningerne er opført i 1991 og der har tidligere været givet fradrag i grundværdien for forbedringer på 488.000 kr., med startår 1989.

I forbindelse med ordinær genoptagelse, er der yderligere givet et fradrag på 90.900 kr. med startår 1991, således at fradraget i alt udgør 578.900 kr.

I jeres anmodning om genoptagelse den 27. oktober 2011 skrev Rafn & Søn ApS:

"Vedrørende regulering af fradrag for forbedringer på ejendommene:

Storstrømsparken 2-40, 4760 Vordingborg (1 grund 20 boliger)

På vegne af adkomsthaver skal der hermed anmodes om genoptagelse af skatteansættelsen fradrag for forbedringer.

Der anses ikke at være givet et korrekt fradrag for faktiske afholdte grundforbedringer til byggemodning af ejendommen, herunder udgifter til:

- *Landinspektør, arkitekt, projektering, tilsyn m.v.*
- *Boligveje inkl. vejafvanding, kantsten m.v.*
- *Etablering af forsyningsnet til el, vand, varme og kloak*
- *Stianlæg, fællesarealer, grønne områder*
- *Tilslutningsafgifter/bidrag ifbm. el, vand, varme og kloak*
- *Stam- og fødevejsanlæg*

Med henblik på sagens behørigte oplysning, vil der snarest fremsendes yderligere retlige anbringender ligesom dokumentation for sagens faktiske omstændigheder.

Der henvises i øvrigt til Landsskatterettens kendelse af 28. februar 2002.

Der anmodes om genoptagelse i henhold til Skatteforvaltningslovens § 33 stk. 2"

Vurderingen har været genoptaget fra 2008, og fradrag i grundværdien for forbedringer er forhøjet fra 488.000 kr. til 578.900 kr., hvor 488.000 kr. har startår 1989 og de resterende 90.900 kr. har startår 1991. Startåret er det år, hvor I kunne have fået fradraget første gang.

Retsregler og praksis

Reglerne om, at en vurdering kan blive genoptaget ekstraordinært, står i skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3.

Loven er ændret med virkning fra 1. januar 2013. Der står i ændringslovens § 3, stk. 10 (lov nr. 925 af 18. september 2012), at vi skal behandle anmodninger om genoptagelse eller beslutninger om at genoptage før 1. januar 2013 efter de regler, der var gældende før denne dato. SKAT har besluttet at se på genoptagelses-sagerne før 1. januar 2013.

I skatteforvaltningslovens § 33, stk. 3 (lovbekendtgørelse nr. 175 af 23. februar 2011) stod der:

”Skatterådet kan efter forelæggelse af told- og skatteforvaltningen, jf. § 2, stk. 2 foretage eller ændre en vurdering af fast ejendom efter udløbet af fristerne i stk. 1 og 2. Skatterådet kan bestemme, fra hvilket tidspunkt ændringen skal følges ved beregningen af indkomstskat, ejendomsværdiskat og kommunal ejendomsskat.”

Reglen giver skattemyndighederne mulighed for at rette op på tidligere ejendomsvurderinger, når der er helt særlige omstændigheder.

Når SKAT tager stilling til, om en vurdering kan blive genoptaget ekstraordinært, sker det efter en samlet individuel vurdering af forholdene. Det står i Den juridiske vejledning, afsnit A.A.8.4.3.

Ved den individuelle vurdering er det praksis, at vi blandt andet ser på, om der er

- Objektive fejl eller myndighedsfejl.
- Væsentlig beløbsmæssig fejl i skøn – fejlen er væsentlig, hvis ændringen i fradraget set i forhold til grundværdien er over 30-35 %.
- I øvrigt – det kan fx være, hvor ejeren ved passivitet ikke har udnyttet sin mulighed for at klage.

Den beløbsmæssige væsentlighed kan ikke stå alene som begrundelse for ekstraordinær genoptagelse. Det står i Den juridiske vejledning, afsnit A.A.8.4.3.

Praksis er beskrevet i SKM2013.307.BR. I dommen bliver den særlige betydning, som vurderinger i henholdsvis 2001 og 2002 kan have for fremtidige skattebetalinger, ikke anset som et så væsentligt forhold, at det alene kan begrunde, at en vurdering bliver genoptaget ekstraordinært.

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

SKATs bemærkninger og begrundelse

I har fået fradrag i grundværdien for forbedringer på 578.900 kr., med startår 1989 og 1991. Startåret ligger før den ordinære genoptagelse. Vi har derfor vurderet jeres mulighed for at få vurderingen genoptaget ekstraordinært.

Vi mener, der ikke er sket objektive fejl eller myndighedsfejl ved fastsættelsen af fradraget for forbedringer. Objektive fejl er fx forkerte opmålinger, og myndighedsfejl er fx fejlindberetninger.

Vi har lavet en vurdering af væsentligheden. Ændringen af fradraget i forhold til grundværdien ligger under 30-35 %. Det er ifølge praksis ikke en væsentlig fejl.

Vi har også set på, hvornår der er bedt om at få ændret fradraget i grundværdien for forbedringer i forhold til den oprindelige vurdering.

I har ejet ejendommen siden 1990, men iflg. SKATs oplysninger, er det er først i forbindelse med anmodningen om ordinær genoptagelse den 27. oktober 2011, at I gør SKAT opmærksom på, at I mener, at det ansatte fradrag i grundværdien for forbedringer ikke har været korrekt.

Iflg. skødet punkt 9 er det oplyst, at sælger har afholdt alle udgifter til bygge- modning, da I overtager ejendommen.

I har derfor haft mulighed for at indhente disse oplysninger hos sælger.

I har dermed haft mulighed for at gøre vurderingsmyndigheden opmærksom på det for lave fradrag i grundværdien for forbedringer, på et tidligere tidspunkt. Vi kan ikke se i sagen, at I forud for anmodningen om ordinær genoptagelse den 27. oktober 2011 har givet udtryk for, at de tidligere vurderinger har været fejlag- tige eller benyttet jer af klagemuligheden.

Vi har taget den særlige betydning for fremtidige skattebetalinger, en ekstraordi- nær genoptagelse kan have i forhold til grundskatteløftet, med i den samlede vurdering af væsentligheden.

SKATs foreløbige afgørelse

Efter en samlet vurdering af de faktiske forhold og de oplysninger vi har, mener vi, der ikke er grundlag for at genoptage ekstraordinært efter skatteforvaltnings- lovens § 33, stk. 3. Sagen bliver derfor ikke sendt til Skatterådet.

Hvis I er enige

Er I enige, behøver I ikke gøre noget. I vil senere få et brev med vores endelige afgørelse. Afgørelsen vil have samme konklusion og begrundelse.

Hvis I er uenige

Er I ikke enige, beder jer skrive til os, hvad I er uenige i og hvorfor, senest 15 dage efter I har fået dette brev. Derefter sender vi et nyt brev til jer, hvor vi har taget stilling til jeres bemærkninger.

Hvor skal I sende det hen?

I kan sende jeres bemærkninger på to måder:

1. Mail til Ejendomsvurdering.gleg@skat.dk
2. Med post til SKAT; Kundeservice; Ejendom FFF; Kilde Allé 16; 3600 Frederikssund

Vi beder jer skrive journalnummer 11-229448 på.

Love og regler

I kan finde skatteforvaltningsloven og vurderingsloven på skat.dk/skattelove.

Har I brug for flere oplysninger

I kan læse mere om genoptagelse af ejendomsvurderingen i afsnit A.A.8.4.3 på skat.dk/juridiskvejledning → *A.A. Processuelle regler for SKATs opgaver* →

A.A.8 Fristregler → A.A.8.4 Genoptagelse af vurdering af fast ejendom →
A.A.8.4.3 De før 1. januar 2013 gældende regler.

Hvis I har spørgsmål, er I velkomne til at ringe til os på telefon 72 37 14 98.

Kopi af brevet er sendt til Rafn & Søn ApS.

Med venlig hilsen

Mette Bach

Mette Bach