



HISTORISKE
HUSE

HovedpostkasseJura@SKTST.dk

Historiske Huse
Borgergade 111
1300 København K

Tlf. 45 57 12 22
sekretariat@historiskehuse
.dk
www.historiskehuse.dk

2. september 2020

Ved mail af 19. august 2020 har BYFO/Historiske Huse (i det følgende "BYFO") modtaget nedenstående "udkast til Styresignal" om Skattestyrelsens og Vurderingsstyrelsens fortolkning af reglen om (delvis) fritagelse for grundskyld for ejendomme med bygningsfredede bygninger og tinglyst bevaringsdeklaration i ejendomsskattelovens § 7, stk. 1, litra d).

Det angives at, Styresignalet "præciserer reglerne for fritagelse for grundskyld for fredede ejendomme, samt giver mulighed for, at borgerne kan henvende sig med et ønske om revision af de fritagelser, der ikke er behandlet i overensstemmelse med Styresignalet".

Udkastet til Styresignal er sendt i høring med en forkortet høringsfrist på 14 dage. Skattestyrelsen henviser til, at der inden sommerferien bl.a. er vedtaget en ophævelse af genoptagelses- og revisionsadgangen for ejendoms-vurderinger foretaget efter den tidligere gældende vurderingslov, jf. lov nr. 1061 af 30. juni 2020. Det angives i udkastet til Styresignal, at det derfor er vigtigt, at ejere af fredede ejendomme får mulighed for at anmode om en ændring af en delvis fritagelse senest den 31. oktober 2020.

Fristen for BYFO's indsendelse af bemærkninger er fastsat til torsdag den 3. september 2020 kl. 10.00. Høringssvar skal sendes på mail til Skattestyrelsen, Juras hovedpostkasse: HovedpostkasseJura@SKTST.dk.

På baggrund af den korte høringsfrist og Skatteministeriets behov for at udmelde ovenstående fortolkning af ejendomsskattelovens § 7, stk. 1, litra d), til ejere af fredede ejendomme, samt det faktum, at der efter den 31. oktober 2020 ikke længere er muligt for ejere af fredede ejendomme at få genoptaget fejlagtige beregnede, delvise fritagelser for grundskyld efter ejendomsskatteloven, har Vurderingsstyrelsen, Skattestyrelsen og BYFO afholdt et "Teams-møde" tirsdag den 1. september 2020 kl. 10 - 11.15.

På mødet gengav og uddybede Vurderingsstyrelsen og Skattestyrelsen, det der var beskrevet i udkastet til Styresignal, herunder fortolkningen af ejendomsskattelovens § 7, stk. 1, litra d). BYFO gav på mødet udtryk for BYFO's holdning til det udsendte udkast til Styresignal, herunder, at BYFO ikke var enig i den i Styresignalet udmeldte fortolkning/præcisering af ejendomsskattelovens § 7, stk. 1, litra d). BYFO fandt også, at deadline på 31. oktober 2020 ikke omfatter / ikke bør omfatte ejere af fredede bygningers ønske om genoptagelse af arealberegninger om (delvise) fritagelser af grundskyld efter ejendomsskattelovens § 7, stk. 1, litra d).

BYFO tilkendegav endvidere, at Styresignalet ikke som angivet "giver mulighed for, at borgerne kan henvende sig med et ønske om revision af de fritagelser, der ikke er

Historiske Huse er et formaliseret samarbejde mellem

Bygnings Frednings Foreningen BYFO (cvr 88628411) og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger (cvr 25010078)



behandlet i overensstemmelse med styresignalet". Denne mulighed har ejere af fredede ejendomme allerede nu. Tværtimod fratager Styresignalet borgerne denne mulighed, idet det efter den 31. oktober 2020 ikke længere er muligt at få sager genoptaget, såfremt Skattestyrelsen og Vurderingsstyrelsen fastholder de fortolkninger, der er udmeldt i det udsendte udkast til Styresignal.

Endvidere bemærkede BYFO, at det må opfattes som en tilsnigelse, at Styresignalet "præciserer reglerne for fritagelse for grundskyld for fredede ejendomme", idet de i udkast til Styresignal afsnit 4 nævnte forhold om vurderingsmyndighedens adgang til at foretage et såkaldt "vurderingsskøn" og de er opremsede eksempler ikke "præciserer reglerne", men i stedet indfortolker forhold, der ikke er hjemmel eller belæg for i ejendomsskattelovens § 7, stk. 1, litra d), og som formentligt i alle tilfælde vil begrænse ejerens ret til grundskyldsfritagelse.

Med det afholdte Teams-møde den 1. september 2020 finder BYFO, at have afgivet sine bemærkninger til Styresignalet. Efter aftale med Skattestyrelsen gengives i dette brev i hovedtræk de bemærkninger, som BYFO afgav på mødet.

A. BYFO finder, at den inden sommerferien vedtaget adgang for ophævelse af genoptagelses- og revisionsadgangen for ejendomsvurderinger foretaget efter den tidligere gældende vurderingslov, jf. lov nr. 1061 af 30. juni 2020, ikke omfatter eller bør ikke omfatte ejere af fredede bygningers mulighed for at begære genoptagelse af arealberegninger om delvise fritagelser af grundskyld efter ejendomsskattelovens § 7, stk. 1, litra d). Baggrunden herfor er, at BYFO er af den opfattelse, at kravet på grundskyldsfritagelse efter ejendomsskattelovens § 7, stk. 1, litra d), ikke er en "vurdering" og/eller ikke i sit indhold giver mulighed for, at skattemyndigheden kan udøve et såkaldt "vurderingsskøn", men at bestemmelsen giver ejeren en absolut rettighed - og bygger på en aftale, der ikke er underlagt skatte- eller vurderingsmyndighedernes skønsbeføjelse eller vurdering.

B. Af § 7, stk. 1, litra d, i lov om kommunal ejendomsskat fremgår: "Fritaget for grundskyld er fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevarings-deklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning. Fritagelsen omfatter alene den bebyggede grund, gårdsplads og have". (Min understregning).

Bestemmelsen stiller for det første ikke krav om, at gårdspladsen og haven skal være bygningsfredet og/eller omfattet af den særlige bevaringsdeklaration. For det andet er fritagelsen efter BYFO's opfattelse efter lovens ordlyd absolut og udtømmende, sådan at forstå, at det ikke er op til skattemyndigheden at skønne om - og i givet vurderer hvor meget - der er fritaget. Ordlyden "den bebyggede grund, gårdsplads og have" taler for at det er en ren arealberegning der skal foretages ved delvise grundskyldsfritagelser.

Bestemmelsen fastslår, at hele ejendommen, dvs. det matr.nr., hvorpå den bygningsfredede bygning er beliggende, er fritaget for grundskyld, såfremt 1) der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration for de på ejendommen beliggende bygninger, 2) at bygningerne (alle) er bygningsfredet og 3) at ejendommens arealer i øvrigt alene består af gårdsplads og/eller have. Heri ligger, at grunden/arealer under ikke-fredede bygninger ikke er grundskyldsfritaget. Det samme gælder for de arealer/den del af grunden, der ikke har karakter af gårdsplads og have. Arealer på ejendommen, der har karakter af skov, natur, sø eller å-løb, landbrug, råstofindvinding, strandenge, klitter etc., er således efter bestemmelsen ikke omfattet af grundskyldsfritagelsen. Sådanne arealer vil øvrigt ikke kunne bygningsfredes .

Det er således ikke op til skattemyndigheden, uanset om myndigheden har ophæng i



HISTORISKE
HUSE

kommunalt eller statsligt regi, at vurdere eller skønne over, om en gårdsplads og/eller have "naturligt hører til den fredede bygning", eller at myndigheden på anden måde kan udøve et "vurderingsskøn" over ejendommens karakter, herunder over om en have har en sådan (stor) størrelse - ofte et parkanlæg - at arealet mister karakter af "have". En sådan "selvopfundne" indfortolkning af § 7, stk. 1, litra d, til ejernes ugunst, er i strid med bestemmelsens ordlyd. Og formentlig også med Grundlovens § 43 om, at "Ingen skat kan pålægges, forandres eller ophæves uden ved lov".

Det bemærkes, at de afgørelser, der er gengivet i Styresignalet ikke synes at støtte den udmeldte "præcisering" eller fortolkning af reglen og grundskyldsfritagelse.

C. Den ubetingede ret til grundskyldsfritagelse efter ejendomsskattelovens § 7, stk. 1, litra d), hænger direkte sammen med, at ejeren af den fredede ejendom, med virkning for ejeren selv og for fremtidige ejere, har indgået en konkret aftale med fredningsmyndigheden/staten og herefter tinglyst en erklæring om, at den i bygningsfredningslovens § 12, stk. 1, hjemlede ret til, såfremt der nægtes tilladelse til nedrivning af en på ejendommen bygningsfredet bygning, at forlange ejendommen (dvs. matriklen og ikke kun bygningen!) overtaget af staten mod erstatning, ikke skal have virkning for de i bevaringsdeklarationen nævnte fredede bygninger.

§ 12 har i stk. 1. følgende ordlyd: "Nægtes tilladelse til nedrivning, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af staten mod erstatning".

Denne ret til statslig overtagelse mod fuld erstatning er reelt den eneste retsgaranti, ejere af fredede bygninger har mod, at staten bygningsfreder bygninger imod ejerens ønske. Ved at fraskrive sig denne ret mister ejeren en retsgaranti, men opnår i stedet ved en konkret aftale en økonomisk fordel ved grundskyldsfritagelsen.

Det er herefter ikke op til skattemyndighederne - senere - konkret at skønsvurdere, hvor stor (eller lille) den økonomiske aftalte fordel skal være. Dette er reguleret udtømmende med ordlyden af § 7, stk. 1, litra d, i lov om kommunal ejendomsskat. En uhjemlet begrænsning af grundskyldsfritagelsen, vil i konkrete situationer kunne blive opfattet af ejeren som aftalebrud.

BYFO har ingen bemærkninger til Styresignalet for så vidt angår forældelse, idet det dog skal tilkendegives, at sager om delvis grundskyldsfritagelse, hvor skattemyndigheden uretmæssigt har reduceret fritagelsen, som udgangspunkt bør have virkning fra den dato, hvor den særlige bevaringsdeklaration er underskrevet og endelig tinglyst, idet det er fra denne dato, at ejerens ret til statslig overtagelse ved nedrivningsforbud er ophørt og har retsvirkning.

Med venlig hilsen



Karl Karsten Due