

Til ejere med kun delvis fritagelse for grundskyld

SKAT har den 19. august 2020 udsendt et udkast til såkaldt "styresignal" i forkortet høring 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).

Fristen for BYFO's indsendelse af bemærkninger var fastsat til torsdag den 3. september 2020 kl. 10.00.

I udkastet har SKAT oplyst, at man er blevet opmærksom på, at administrationen af reglerne om delvise fritagelser for grundskyld for fredede ejendomme med tinglyst bevaringsdeklaration efter § 7, stk. 1, litra d, i lov om kommunal ejendomsskat indtil august 2015 har været uensartet for så vidt angår, hvor stor en del af grunden, der er anset for at være omfattet af fritagelsen for grundskyld.

SKAT ønsker derfor, at præcisere med styresignalet, at § 7, stk. 1, litra d, i lov om kommunal ejendomsskat indebærer, at der i hvert enkelt tilfælde skal foretages et skøn over, hvor stor en del af grundværdien, der kan henføres til henholdsvis den fritagne og den ikke-fritagne del af grunden.

SKAT beskriver samtidig i styresignalet Vurderingsstyrelsens administration af reglerne i skatteforvaltningslovens kapitel 12 om ændring af vurderinger i forhold til ændring af fordelinger,

SKAT's holdning er, at hvis en fordeling som følge af en delvis fritagelse er foretaget på fuldt ud korrekt grundlag, men der ikke er foretaget et skøn efter ovenfor nævnte retningslinjer ud fra alle relevante forhold, er der efter SKAT's opfattelse tale om, at der er udøvet et skøn på grundlag af objektive korrekte oplysninger, der dermed ikke kan ændres ved genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33. Det udøvede skøn kan i så fald udelukkende ændres efter skatteforvaltningslovens § 33 a, hvorefter Vurderingsstyrelsen kan varsle og gennemføre ændring af vurderinger, uanset at ændringen alene er begrundet i en ændring af vurderingsfaglige skøn. Borgeren har ikke et retskrav på at få revision efter § 33 a.

Vurderingsstyrelsen giver i styresignalet imidlertid adgang til, at borgerne kan henvende sig med et ønske om revision af de fritagelser, der ikke er behandlet i overensstemmelse med styresignalet. En fritagelse ændres kun, hvis ejeren anmoder om det.

En ejer af en ejendom med fredede bygninger, der har fået en delvis fritagelse for grundskyld, kan således bede om at få ændret sin fritagelse, hvis vedkommende mener, at det areal, der skulle have været fritaget, burde have været større efter styresignalet. Vurderingsstyrelsen vil herefter tage stilling til,

om der er grundlag for at ændre vurderingerne efter retningslinjerne i styresignalet.

SKAT vil tage højde for den længst mulige forældelse på 10 år ved en revision, og vil pga. tidsforskydningen mellem vurderingsåret og vurderingen som beskatningsgrundlag for grundskylden som udgangspunkt ændre vurderingerne 10 år tilbage. Det er dog den enkelte kommune, der efterfølgende træffer afgørelse om forældelse og dermed for, hvor mange år en ejer evt. kan få tilbagebetaling for.

Vurderingsstyrelsen vil efter skatteforvaltningslovens § 33 b fra og med den 1. november 2020 være afskåret fra at genoptage eller varsle revision af vurderinger, der er foretaget efter ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88 eller vurderinger foretaget efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme. Se L 1061 vedtaget inden sommerferien. ***Dette indebærer, at ejendomsejerne skal anmode om genoptagelse senest den 31. oktober 2020.***

BYFO'S BEMÆRKNINGER TIL STYRESIGNALET

På baggrund af den korte høringsfrist og SKAT's 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.

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 dead-linen 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 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 et efterfølgende brev i hovedtræk de bemærkninger, som BYFO afgav på mødet.

De er følgende:

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 bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning. Fritagelsen omfatter alene den bebyggede grund, gårdsplads og have". (BYFO's 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 fald vurdere, 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 grundskylds fritaget. 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 grundskylds fritagelsen. Sådanne arealer vil i øvrigt ikke kunne bygningsfredes.

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

C. Den ubetingede ret til grundskylds fritagelse 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 bygningsfredet 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 grundskylds fritagelsen.

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 grundskylds fritagelsen, 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 grundskylds fritagelse, 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.

BYFO har ikke fået en konkret tilbagemelding fra SKAT på høringsvaret. Men SKAT har senere ved telefonisk henvendelse oplyst, at BYFO's bemærkninger ikke har givet anledning til ændringer og Styresignalet er offentliggjort som endeligt den 9. september 2020. Se: SKM2020.370.SKTST. Link til styresignalet på [SKAT.dk](https://skat.dk):

<https://skat.dk/skat.aspx?oid=2297274&lang=da>

I forhold til det udkast til styresignal, der blev sendt i høring, er der alene foretaget enkelte redaktionelle ændringer.

SKAT fastholder således fristen pr. 31. oktober 2020 som slutdato for anmodning om genoptagelse af tidligere fejlagtige afgørelser om delvis fritagelse af grundskyld.

BYFO har derfor besluttet at orientere vores medlemmer om styresignalet og konsekvenserne heraf. Dette sker ved Nyhedsbreve, ved direct mails og på Historiske Huses hjemmeside.

Samtidig vil BYFO orientere medlemmerne om, at de som anført nedenfor kan indsende deres eventuelle anmodning om genoptagelse af fejlagtige delvise grundskyldsfritagelser og at dette skal ske senest den 31. oktober 2020.

Medlemmerne er velkommen til at rette henvendelse til BYFO ved spørgsmål.

Anmodning om ændring af vurderinger

Anmodning om ændring af vurderinger skal indgives til Vurderingsstyrelsen enten via hjemmeside:

www.skat.dk eller pr. post: Vurderingsstyrelsen, Nykøbingvej 76, bygning 45, 4990 Sakskøbing.

Ved anmodning om ændring af afgørelser om delvise fritagelser for grundskyld skal adresse og/eller ejendomsnummer oplyses til dokumentation.

I separat fil finder du forslag til anmodning om ændring af tidligere afgørelser om delvis grundskyldsfritagelse.