

9. juli 2021
J.nr. 2025563

Til grundejere, der har anmodet om genoptagelse af deres ejendomsvurderinger på baggrund af skattemyndighedernes styresignal SKM2020.370.SKTST ”omfanget af fritagelse for grundskyld for fredede ejendomme med tinglyst bevaringsdeklaration – ejendomsskattelovens § 7, stk. 1, litra d) – ændring af vurderinger”

Som det nok er de fleste bekendt, går reglen på, at den bebyggede grund, gårdsplads og have, der hører til en fredet ejendom, er *fritaget for grundskyld*.

En fredet ejendom, hvorpå der er tinglyst en bevaringsdeklaration, er fritaget for grundskyld efter ejendomsskattelovens § 7, stk. 1, litra d).

Spørgsmålet er imidlertid blandt andet, hvordan den bebyggede grund, gårdsplads og have, der hører til en fredet ejendom, skal defineres (herunder grænserne for skattemyndighedernes vurdering/køn).

Det har der været en del tvivl om, og skattemyndighederne udsendte derfor den 9. september 2020 et såkaldt styresignal (SKM2020.370.SKST).

Link til styresignalet følger her: <https://skat.dk/skat.aspx?oid=2297274>

I styresignalet præciserer myndighederne deres egen myndighedspraksis om fritagelse for grundskyld for fredede ejendomme. Baggrund for styresignalet er, at skattemyndighederne ifølge skattemyndighedernes eget udsagn er blevet opmærksomme på, at administrationen af reglen om fredede ejendommers fritagelse for grundskyld indtil august 2015 har været *”uensartet”*.

Af styresignalet fremgår videre blandt andet:

”Skatteforvaltningen præciserer derfor med dette styresignal, 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 grundværdi-

en, der kan henføres til henholdsvis den fritagne og den ikke-fritagne del af grunden.”

BYFO har tidligere orienteret medlemmerne om, at ejere af fredede ejendomme, der alene var tilkendt en delvis fritagelse for grundskyld, og som ønskede at få genoptaget deres vurderinger på baggrund af styresignalet, skulle anmode om genoptagelse senest den 31. oktober 2020 hos skattemyndighederne.

Skattemyndighederne er nu begyndt at træffe afgørelser for de grundejere, der har anmodet om genoptagelse. BYFO har ikke kendskab til alle de truffede afgørelser, men på baggrund af nogle af de afgørelser, som BYFO har set, har BYFO følgende bemærkninger:

Myndighederne ses for nogle ejeres vedkommende at genoptage vurderingerne og forhøje fritagelsen for grundskyld, men for andre ejeres vedkommende ses myndighederne at afvise genoptagelse.

Afgørende for myndighederne synes at være, om skattemyndighederne har *”foretaget et skøn efter vores gældende retningslinjer i styresignalet SKM2020.370. SKTST, afsnit 4.1-4.3.”*

For nogle af de sager, som skattemyndighederne har valgt at genoptage, havde skattemyndighederne netop ikke foretaget et vurderingsskøn efter de retningslinjer, som fremgår af styresignalet afsnit 4.1-4.3.

Det har skattemyndighederne ikke for de sager, som skattemyndighederne har valgt at genoptage.

Hvis skattemyndighedens vurderingsskøn for den pågældende ejendom ikke er foretaget efter retningslinjerne i styresignalet, ses skattemyndighederne at genoptage vurderingen, hvilket potentielt kan lede til en forhøjelse af fritagelsen for grundskyld, hvis vurderingsskønnet over, hvor stor en del af grunden, der naturligt hører til en fredet ejendom, efter skattemyndighedernes vurderingsskøn berettiger til det.

Det daværende Økonomi- og Indenrigsministerium har udtalt sig vejledende om en situation, hvor der var tinglyst en bevaringsdeklaration vedrørende visse bygninger og dele af bygninger beliggende på en ejendom. I en vejledende udtalelse af 14. januar 2014 henholdt ministeriet sig til beskrivelsen i cirkulæret og tilføjede følgende:

"I visse tilfælde, hører der altså en gårdsplads til en ejendom, der består af fredede bygninger, hvorpå der er tinglyst en bevaringsdeklaration, og dels af ikke-fredede bygninger. Økonomi- og Indenrigsministeriet er mest tilbøjelig til at mene, at vurderingsmyndighederne i disse tilfælde må foretage den fornødne fordeling af grundværdien af gårdspladsen, således at der sker fritagelse for den del af gårdspladsen, som findes at høre til de fredede bygninger".

BYFO opfordrer sine medlemmer til at nærstudere styresignalet, herunder navnlig afsnit 4-5 og på den baggrund vurdere, om skattemyndighederne i forhold til medlemmets konkrete ejendom(me) har foretaget et vurderingsskøn i overensstemmelse med retningslinjerne i skattemyndighedernes eget styresignal.

Hvis skattemyndighederne afviser at genoptage en vurdering?

Hvis skattemyndighederne afviser at genoptage en vurdering, må det overvejes, om der er grundlag for at klage.

Det vil altid afhænge af den konkrete sags omstændigheder, om en grundejer bør klage over skattemyndighedernes afgørelse om ikke at genoptage ejendomsvurderingen.

På den ene side kan det være vanskeligt at få tilsidesat myndighedernes vurderingsskøn, herunder myndighedernes skøn over, hvor stor en del af et areal, der naturligt hører til en fredet bygning. På den anden side har en grundejer dog en adgang til at få tilsidesat myndighedernes vurderingsskøn, hvis grundejeren formår at løfte bevisbyrden for, at vurderingsskønnet er åbenbart urimeligt i forhold til den fredede bygning's have's størrelse og havens tilknytning til bygningen, eller at skønnet er foretaget på forkert/mangelfuldt grundlag.

Denne bevisbyrde vil efter omstændighederne kunne forsøges løftet ved, at grundejeren enten finder sammenlignelige ejendomme, hvor en større del af grunden er fritaget for grundskyld eller får indhentet en erklæring eller foretager et syn og skøn, hvor fagpersoner indenfor området (arkitekter, historikere m.v.) udtaler sig om, f.eks. hvor stor en del af en have, der hører til den pågældende fredede ejendom. Hvis f.eks. en historiker og arkitekt med relevant ekspertise finder, at haven til en fredet bygning i det konkrete tilfælde udgør hele grunden, men skattemyndighederne f.eks. kun har tilkendt en fritagelse for grundskyld på 1/3, er der muligvis grundlag for at få myndighedernes skøn tilsidesat. Hvordan en klagesag i givet fald skal tilrettelægges, herun-

der hvilke bevismidler m.v. der skal bringes i spil, vil dog altid afhænge af den konkrete sag.

Grundejere, der ønsker at klage over en afgørelse, skal være opmærksomme på klagefristen og klagevejledningen i afgørelsen fra skattemyndigheden. I de tilfælde, hvor skattemyndighederne først sender et forslag til afgørelse (en såkaldt "agterskrivelse"), har grundejeren mulighed for at komme med indsigelser, inden myndighederne træffer afgørelse.

Hvis der klages over afgørelsen, vil det formentlig være et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten, der skal tage stilling til klagen. Hvis grundejeren heller ikke i klageinstansen får medhold, vil grundejeren have adgang til at indbringe sagen for domstolene indenfor en frist på 3 måneder. Omkostningerne forbundet med en klagesag vil typisk være lavere end at indbringe sagen for domstolene, og grundejere, der ikke har fået genoptaget deres vurderinger, kan derfor overveje at påklage afgørelsen til klageinstansen.

Hvor langt tilbage i tid vil vurderingen i givet fald blive ændret?

I styresignalet skriver skattemyndighederne, at skattemyndighederne anser sig berettiget til at undlade at ændre en vurdering, hvis ændringen vil medføre en ændring af afledte ejendomsskatter, der vil være forældet efter reglerne i forældelsesloven.

Det er den enkelte kommune, som træffer afgørelse om forældelse af skattekrav, der er afledt af den ændrede vurdering. Kommunen skal altså træffe afgørelse, om der i givet fald er et krav om efterbetaling eller tilbagebetaling efter forældelseslovens regler om den "korte" 3 årige forældelsesfrist eller den længst mulig 10 årige forældelsesfrist.

Styresignalet angiver dog selv, at der ud for et forsigtighedsprincip vil gælde en forældelsesfrist på 10 år. Altså den længst mulige forældelsesfrist. På grund af reglerne om opgørelsen af afgiftspligtigt grundlag for første og andet år vil vurderingsstyrelsen derfor, såfremt vurderingen i det hele taget genoptages, i givet fald vil ændre vurderingerne for de seneste 12 år, hvilket giver en ændring af vurderingen for de seneste 10 år.