



A/B Skovledet
Fælleshuset
Grønneledet 20
4600 Køge

Kontakt

Send post til styrelsens digitale
postkasse. Læs mere på
www.skatteankestyrelsen.dk

Telefon 33760909

Sagsbehandler

Helge Bülow
Direkte telefon 33760734

Vores sagsnr. 13-6719809

Dit sagsnr.

21. december 2017

Post fra Skatteankestyrelsen

Du får hermed en kopi af et brev fra Skatteankestyrelsen.

Vi beder dig henvise til Skatteankestyrelsens sagsnummer, hvis du kontakter os om dette brev.

Med venlig hilsen

Camilla Heine Købhøj



ADVOKATANPARTSSELSKABET ADDUCO
H. C. Ørstedsvej 50 C, 3. sal
1879 Frederiksberg C

Att: Adv. Kristine Martin Berg

Kontakt

Send post til styrelsens digitale
postkasse. Læs mere på
www.skatteankestyrelsen.dk

Telefon 33760909

Sagsbehandler

Helge Bülow
Direkte telefon 33760734

Vores sagsnr. 13-6719809

Afgørelse

21. december 2017

Der er klaget over SKATs vurdering af ejendommen Grønneledet 020, 4600 Køge, ejendomsnummer 259-140161. Klagen er indsendt for A/B Skovledet.

Landsskatteretten har nu truffet afgørelse i sagen. Kopi af afgørelsen vedlægges.

Vejledning om sagsanlæg

Afgørelsen kan indbringes for domstolene senest 3 måneder efter afgørelsens dato. Reglerne om domstolsprøvelse fremgår af skatteforvaltningslovens §§ 48-49.

Sagen skal indbringes for byretten som 1. instans. Stævningen skal sendes til den byret, hvor den skattepligtige har hjemting, når sagen anlægges. Byrettens adresse fremgår af domstolenes hjemmeside: www.domstol.dk. Stævningen skal udtages mod Skatteministeriet, Nicolai Eigtveds Gade 28, 1402 København K.

Med venlig hilsen

Camilla Heine Købhøj

Afgørelse

fra

Landsskatteretten

21 DEC. 2017
Sagsnr. 13-6719809

I afgørelsen har deltaget: Pernille Helenius Bruun, Otto Brøns-Petersen og Torsten Schack Pedersen

Klager: A/B Skovledet

Klage over: Vurderingsankenævn Syd- og Østsjælland med Øers afgørelse af 10. december 2013

Ejendomsnummer: 259-140161

Beliggenhed: Grønneledet 20, 4600 Køge

Klagen vedrører fastsættelse af fradrag for forbedringer for vurderingsårene 2004, 2005, 2007 og 2008.

Hjemvisning

Landsskatteretten afviser at hjemvise punktet varmforsyning til fornyet behandling hos vurderingsankenævnet. Landsskatteretten realitetsbehandler fradragspunktet.

Fradrag for forbedringer

Klagepunkt	Vurderingsankenævnets afgørelse	Foreningens opfattelse	Landsskatterettens afgørelse
Varmeforsyning	0 kr.	122.083 kr.	Stadfæstelse

Der godkendes ikke yderligere fradrag for forbedringer. Fradrag for forbedringer udgør herefter fortsat 446.400 kr.

Faktiske oplysninger

Foreningen har ved endeligt skøde af 3. december 2003 erhvervet 3 ubebyggede grunde, beliggende umiddelbart i forlængelse af hinanden, for en samlet købesum på 4.080.000 kr. med overtagelsesdato den 4. september 2002.

Det vedrører:

Matrikel nr. 5 av, Lellinge, Køge Jorder, af areal 2.127 m², beliggende Grønneledet 30-40, 4600 Køge.
Matrikel nr. 5 ax, Lellinge, Køge Jorder, af areal 2.123 m², beliggende Grønneledet 20-28, 4600 Køge.
Matrikel nr. 5 ay, Lellinge, Køge Jorder, af areal 2.306 m², beliggende Grønneledet 8-18, 4600 Køge

Den påklagede ejendom er beliggende på matrikel nr. 5 ax, Lellinge, Køge Jorder, Grønneledet 20-28, 4600 Køge.

Det fremgår af BBR, at der i 2003 er opført 2 bygninger, som hver indeholder 2 boliger.
Af ældre luftfotos på Arealinfo fremgår, at ejendommen fremstår som ubebygget landbrugsjord.

Grundværdien i de påklagede vurderingsår udgør:

2004	1.121.600 kr.
2005	1.635.500 kr.
2007	2.897.400 kr.
2008	2.423.800 kr.

Der er fremlagt skøde af 3. december 2003, samt byggeregnskab/Skema 3 vedrørende opførelse af 16 boliger, fælles for de 3 ejendomme, fælles ledningskort vedr. kloak/vand/varme/el, luftfotos og teknisk notat vedrørende samlet beregning af udgifter til anlæg af varmforsyning for i alt 16 boliger, med fordeling på de enkelte ejendomme.

Det fremgår af skødet, at Køge kommune har solgt grundene til Tølløse Boligforening, som fuldt byggede.

Af BBR fremgår vedrørende varmforsyning, at der på matrikel nr. 5 ay i 2003 er etableret en ståltank for fyringsgasolie, og at tanken er i drift.

Vedrørende bygningerne fremgår det af BBR, at varmeinstallationen er centralvarme fra eget anlæg, samt at bygningerne ikke har supplerende varme. Disse oplysninger er fælles for de 3 ejendomme.

Den 28. november 2013 har repræsentanten i mail til vurderingsankenævnet anført følgende indsigelse til nævnets forslag til afgørelse af 12. november 2013:

”(....) Forsyningsledninger vedrørende varme

Ankenævnet har afvist fradrag for varme med henvisning til, at klagers opgørelse ikke indeholder en udgift vedrørende denne post.

Der fremgår en post på 167.000 kr. benævnt ”Varmeanlæg” direkte af byggeregnskabet. Det fremgår endvidere af BBR, at ejendommen er opvarmet ved centralvarme fra eget anlæg.

På ovenstående baggrund må vi gøre indsigelse mod de foreslåede fradrag for forbedringer, og vi skal venligst opfordre til, at vurderingsankenævnet revurderer sin stillingtagen hertil i forbindelse med den forestående nævnsbehandling.”

Vurderingsankenævnets afgørelse

Der er ikke godkendt fradrag for udgifter til varmforsyning, jf. dagældende bestemmelser i vurderingslovens §§ 17 og 18.

Som begrundelse er anført:

Af nævnets forslag til afgørelse fremgår:

”Klager har begæret 0 kr. som fradrag i grundværdien for forbedringer vedrørende varmforsyning og 0 kr. i tilslutning til varme.

Vurderingsankenævnet foreslår, at der ansættes 0 kr. som fradrag i grundværdien for forbedringer vedrørende varmforsyning og tilslutning til varme.

Vurderingsankenævnet har lagt vægt på, at allerede fordi ejer har haft en udgift på 0 kr. er der ikke grundlag for et fradrag i grundværdien for forbedringer, idet der ikke foreligger en værdiforøgelse af grunden.”

Af nævnets afgørelse fremgår videre:

”Vurderingsankenævnet har lagt vægt på, at der oprindeligt er ansat fradrag i grundværdien for forbedringer ved vurderingen pr. 1. januar 2002, hvorfor forbedringerne må anses for foretaget på dette tidspunkt.

Vurderingsankenævnet finder ikke, at klageren i sin indsigelse af 28. november 2013 har fremført noget nyt.

Vurderingsankenævnet fastholder således det af nævnet fremsendte forslag af 12. november 2013, hvorefter fradrag i grundværdien for forbedringer ansættes med 582.800 kr. med startår 2002.”

Foreningens opfattelse

Der er nedlagt påstand om hjemvisning af klagepunktet vedrørende intern varmforsyning til fornyet behandling hos vurderingsankenævnet. Subsidiært anmodes om: godkendelse af fradrag for udgift til varmforsyning med 122.083 kr.

Til støtte for påstanden er anført:

”Varmeforsyning

På det vedlagte varmeledningskort (bilag 5) er det markeret, hvilken del af varmforsyningsanlægget det er, klager anmoder om fradrag for.

Vurderingsankenævnet har afvist at indrømme klager et fradrag for den interne varmforsyning under henvisning til, at klager har oplyst ikke at have afholdt udgifter i relation til varmforsyningen.

Klager har under sagen påstået sig berettiget til et skønsmæssigt ansat fradrag, hvilket ikke kan sidestilles med, at klager oplyser ikke at have afholdt udgifter.

Det er klagers opfattelse, at Vurderingsankenævnets afgørelse ikke kan anses for en egentlig realitetsbehandling af spørgsmålet, hvorfor sagen bør hjemvises til fornyet behandling.

I forhold til de subsidiære påstande gøres det gældende, at samtlige ledninger markeret på ledningsskortet (bilag 5), skal karakteriseres som hovedanlæg, idet der er tale om ledninger, der betjener eller fremover vil betjene en større del af ejendommen, såfremt denne udstykkes i mindre, selvstændige ejendomme.

Som eksempel kan nævnes det tænkte tilfælde, at de enkelte boliger udstykkes til selvstændige ejendomme. I dette tilfælde vil de markerede varmeledninger stadig tjene hver af de nye ejendomme.

Af historiske luftfotos over ejendommen (bilag 6) fremgår det, at klager overtog grunden ubebygget, hvorefter det kan lægges til grund, at klager har anlagt og bekostet varmeanlægget på ejendommen. Dette underbygges tillige af anlæggets placering på ejendommen og dimensionering, som indikerer, at varmforsyningen må være blevet anlagt i forbindelse med opførelsen af bebyggelsen på ejendommen.

Klager er ikke i besiddelse af specifik dokumentation for den afholdte udgift til den del af varmeanlægget, der er markeret på sagens bilag 6, hvorfor fradraget herfor må ansættes skønsmæssigt. Til brug for denne skønsmæssige ansættelse har klager antaget DBE Consulting til at estimere en anlægsudgift på baggrund af V&S prisbogen (bilag 5). Denne beregning dokumenterer at varmforsyningsanlægget har kostet ca. 381.508 kr. at anlægge.

Den estimerede udgift vedrører alle tre udstykninger. Fordeles udgiften efter antallet af boliger kan klagers andel heraf beregnes til 122.083 kr., jf. bilag 5.

Udgifterne til anlægget af varmforsyningsanlægget på ejendommen må antages at være indeholdt i byggeregnskabets poster "Gas anlæg og Varmeanlæg" (bilag 4), som er afholdt med samlet 1.144.000 kr.

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at varmeanlægget berettiger klager til et fradrag for forbedringer i grundværdien, som skønsmæssigt skal ansættes til 122.083 kr."

Landsskatterettens afgørelse

Hjemvisning

Klager har påstået spørgsmålet om fradrag for udgifter til intern varmforsyning hjemvist til fornyet behandling ved vurderingsankenævnet.

Retten bemærker indledningsvist, at der ved sagsbehandlingsfejl, herunder begrundelsesmangler, hverken består en lovfæstet pligt for retten til hjemvisning eller foreligger fast administrativ praksis herfor, jf. SKM2014.553.BR.

Uanset at vurderingsankenævnets begrundelse vedrørende varmforsyning ikke tager konkret stilling til indsigelserne vedrørende byggeregnskabets post, finder retten ikke, at begrundelsen er så mangelfuld, at der er grundlag for at hjemvise sagen.

Hertil kommer, at klager efter rettens opfattelse ikke anses at lide retstab som følge af rettens realitetsbehandling af sagen. Retten har herved lagt vægt på, at klager har udnyttet den administrative rekurs og har mulighed for at få nærværende realitetsafgørelse prøvet for domstolene.

Landsskatteretten finder herefter ikke grundlag for at hjemvise fastsættelsen af fradrag for udgifter til intern varmforsyning til fornyet behandling hos vurderingsankenævnet, som har truffet den påklagede afgørelse.

Fradrag for forbedringer

Vurderingslovens § 13, stk. 1, har følgende ordlyd:

”§ 13. Ved grundværdien forstås værdien af grunden (med grundforbedringer) i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse.”

Af dagældende bestemmelser i vurderingslovens §§ 17 og 18 fremgår følgende:

”§ 17. Såfremt de fornødne oplysninger foreligger, skal der ved vurderingen med de af §§ 18 og 21 følgende begrænsninger gives fradrag i grundværdien for forbedringer, der bevirker en stigning i grundværdien, hvad enten forbedringerne består i kapitalanvendelse eller i ejers arbejde.

§ 18. Fradrag i grundværdien for forbedringer må kun gives i det omfang, hvori forbedringerne må antages at virke værdiforøgende ved ansættelse af grundværdien, og må ikke overstige de af ejeren anvendte bekostninger, heri medregnet værdien af ejers eget arbejde.

Stk. 2. Fradrag må ikke gives for forbedringer, som er fuldført længere tilbage end 30 år - for skov, der vurderes i henhold til § 15, stk. 1-3, dog 60 år - før vurderingen.”

Det fremgår ikke af ordlyden af dagældende § 17 i vurderingsloven, hvad der nærmere skal forstås ved grundforbedring.

Ifølge praksis skal der være tale om en foranstaltning af materiel karakter, der forøger grundens handelsværdi, jf. Højesterets dom af 25. maj 2012, offentliggjort i SKM2012.350.HR. Det er en betingelse, at den pågældende foranstaltning ikke er anlagt til brug for det konkrete byggeri, men er knyttet til den ubebyggede grund, jf. Højesterets dom af 6. december 2013, offentliggjort i SKM2013.879.HR.

Af dagældende § 17 i vurderingsloven sammenholdt med vurderingslovens § 13, stk. 1, følger endvidere, at der kun kan indrømmes fradrag for foranstaltninger, der medfører en stigning af grundens værdi i ubebygget stand.

Udgifter til anlæg, der medfører en forøgelse af den samlede ejendoms værdi, jf. vurderingslovens § 9, men ikke værdien af grunden i ubebygget stand, kan ikke fradrages efter vurderingslovens § 17.

I øvrigt er det praksis, at det er den, der ønsker et fradrag, der har bevisbyrden for fradragets berettigelse. Dette følger bl.a. af Højesterets dom af 19. marts 2004, offentliggjort i SKM2004.162.HR.

Forsyningsanlæg

Som hovedregel gives fradrag for etablering af forsyningsanlæg kun for udgifter, som vedrører anlæg uden for ejendommen. Denne praksis er bl.a. beskrevet i den juridiske vejledning 2015-1, afsnit H.A.3.3.2.

Fra denne hovedregel gælder en undtagelse for større ejendomme, hvilket fremgår af samme afsnit i vejledningen.

Er ejendommen så stor, at det på ejendommen værende anlæg eller en del heraf betjener eller fremover vil betjene en større del af ejendommen, kan der være grundlag for at give fradrag for udgiften til anlægget.

Denne undtagelse gælder for hovedanlæg generelt og er ikke begrænset til bestemte anlæg. Dette er tiltrådt af Højesteret i dommene af henholdsvis 8. maj 2013, offentliggjort i SKM2013.369.HR, og 6. december 2013, offentliggjort i SKM2013.879.HR, hvor Højesteret samtidig fastslår, at myndighedernes praksis er i overensstemmelse med vurderingsloven.

Der er med Højesterets domme således ikke indført nye eller udvidede kriterier for bedømmelsen af, om der foreligger et fradragsberettiget hovedanlæg, og det tillægges ikke betydning for fradragsretten, hvordan anlægget vil være placeret ved en fiktiv udstykning.

Det forhold, at anlægget betjener eller forsyner flere ejendomme ved en fiktiv udstykning, medfører således ikke i sig selv, at der foreligger et fradragsberettiget hovedanlæg.

Bedømmelsen af, om et anlæg har selvstændig værdi for grunden, eller om anlægget alene har en reel værdi i forbindelse med byggeriet på ejendommen, beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Det afgørende i forbindelse med vurderingen af anlægget er, hvorvidt grunden uden bygninger er blevet mere værd med henblik på den gode økonomiske anvendelse, der skal tages hensyn til ved grundværdiansættelsen.

Efter retspraksis lægges der ved vurderingen af, om et anlæg har selvstændig værdi for den ubebyggede grund, vægt på anlæggets placering i forhold til den opførte bebyggelse, jf. eksempelvis Højesterets dom af 14. august 2014, offentliggjort i SKM2014.574.HR, samt SKM2012.112.VLR, som er stadfæstet af Højesteret i SKM2013.879.HR.

Endvidere bemærkes, at hovedanlægsbetragtningen, der er en undtagelse til hovedreglen om, at der kan gives fradrag for forbedringer for udgifter afholdt til anlæg uden for grunden, bør fortolkes snævert.

Varmeforsyning

Vurderingsankenævnet har ikke godkendt fradrag for varmforsyning.

På baggrund af det fremlagte ledningskort, sammenholdt med oplysningerne i BBR, vurderer retten, at der ikke er et fradragsgivende hovedanlæg på ejendommen. Ved bedømmelsen heraf har retten lagt vægt på, at varmforsyningen er bygget op omkring en selvstændig varmecentral beliggende på nabo-ejendommen matr. nr. 5ay, hvorfra bygningerne på den påklagede ejendom samt de to tilstødende nabo-ejendomme forsynes med varme.

Varmeforsyningsledningerne der løber fra varmecentralen og ud til de enkelte bygninger på den påklagede ejendom og de to tilstødende nabo-ejendomme må således anses for at være tilknyttet bebyggelsen, og forøger derfor ikke værdien af grunden i ubebygget stand.

Retten skal herved henvise til Retten i Aalborgs dom af 15. oktober 2013, offentliggjort i SKM2013.760.BR. I dommen er det fastslået, at ledninger fra varmecentral og ud til de enkelte bygninger betjener bygningerne, og karakteriseres som stikledninger.

Der er fremlagt en V&S-prisdataberegning. Hertil bemærker retten, at en V&S-prisdataberegning alene kan benyttes som redskab til at beregne et skønnet prisoverslag. Beregningen dokumenterer således ikke, at klageren har afholdt en udgift til etablering af varmforsyning.

Vedrørende den ifølge skema C afholdte udgift på 167.000 kr. til "Varmeanlæg" bemærker retten, at posten er anført under "håndværkerudgifter", og der er ingen specifikation af, hvad den vedrører. Det kan derfor ikke udledes, hvorvidt udgiften vedrører varmeanlæg inde i bygningerne eller ledninger i terræn.

Det fremgår endvidere ikke af skødet, eller af sagens oplysninger i øvrigt, at der er betalt for udgifter til anlæg for intern varmforsyning.

Retten anser det således ikke for tilstrækkeligt godtgjort, at klageren har afholdt udgifter til anlæg for intern varmforsyning, hvorfor udgiften ikke er bekostet. Endvidere bemærkes, at da der jf. oven for ikke er tale om en grundforbedring, er der ikke grundlag for at give fradrag.

Retten stadfæster herefter vurderingsankenævnets afgørelse.



Pernille Bruun
Chefkonsulent

Helge Bülow
Sagsbehandler

Vejledende medholdsvurdering

Skatteankestyrelsen skal komme med en udtalelse om, i hvilket omfang der er givet medhold i klagen. Medholdsvurderingen har betydning for, i hvilken grad klageren kan få omkostningsgodtgørelse af udgifter til rådgivning under klagesagen. Medholdsvurderingen er kun vejledende. Ansøgning om omkostningsgodtgørelse skal sendes til SKAT, som træffer afgørelsen.

Skatteankestyrelsen udtaler følgende:

Der er ikke givet medhold i det påklagede forhold.

Afgørelsen sendes til

A/B Skovledet, Fælleshuset, Grønneledet 20, 4600 Køge

ADVOKATANPARTSSELSKABET ADDUCO, H. C. Ørstedsvej 50 C, 3. sal,
1879 Frederiksberg C

SKAT