

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

KEN nr 10847 af 07/09/2007 (Gældende)

Landsskatteretskendelse vedr. fastsættelse af fradrag i grundværdien for forbedringer

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.
Landsskatteretten, j. nr. 06-00707

Landsskatteretskendelse vedr. fastsættelse af fradrag i grundværdien for forbedringer

Resumé

Ved opgørelsen af fradrag for forbedringer i grundværdien kunne medtages udgifter til ekstra fundering af veje, ledninger m.v. Der kunne ikke godkendes nedslag for ekstra funderingsudgifter i grundværdiansættelsen.

Klagen vedrører fastsættelse af fradrag i grundværdien for forbedringer ved vurderingerne pr. 1/1 2000, 2001 og 2002 og pr. 1/10 2003.

Fradrag for forbedringer er ved alle de påklagede vurderinger af Vurderingsankenævnet ansat til 87.800 kr.

Landsskatterettens afgørelse

Fradrag i grundværdien for forbedringer godkendes med yderligere 4.944 kr.

Der gives ikke nedslag i grundværdien for ekstra funderingsudgifter.

Sagens oplysninger

Ejendommen omfatter et grundareal på 309 m² med et i 1995 opført halvt dobbelthus.

Det er oplyst, at B A/S til overtagelse 1. januar 1979 af kommunen købte et ubebygget areal på i alt 52.877 m² for en købspris på 4.408.000 kr.

Sælgeren har intet ansvar for jordbundsforholdene på den solgte ejendom.

Uden for købesummen overtog køberen kloakudgifterne, herunder tilslutningsafgifterne vedrørende det købte areal.

Ejendommen, der var omfattet af lokalplan nr. 4 og 8, begge fra 1979, skulle anvendes til udstykning og derefter bebygges med huse til helårsbeboelse.

Den påklagede ejendom er omfattet af lokalplan nr. 8 (1979) og nr. 016.1 (1982) i kommunen, der nu er afløst af lokalplan 088 (vedtaget i september 1996). Ejendommen ligger i boliggruppe 4, der omfatter i alt 23.362 m², hvorfra der i 1993 er udstykket 34 parceller på i alt 13.038 m². Fællesareal og vej udgør i alt 10.324 m².

Ejeren har købt ejendommen ved købsaftale i juni 1995 (skøde i august 1995) med et halvt dobbelthus, der opføres på grunden for sælgers regning. Ejendommen overtages pr. 1. september 1995, og er endnu ikke særskilt vurderet på købstidspunktet. Den samlede pris for grund og bebyggelse er i skødet fastsat til en kontant købesum på 900.000 kr.

I henhold til aftalen byggemodner sælger området og afholder omkostningerne herved, ligesom sælger lader anlægge de i henhold til lokalplanen krævede veje, stier m.v.

Skødets § 6 har følgende ordlyd:

»Al forfalden gæld vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til veje, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg er betalt af sælger. Eventuelle fremtidige anlægsudgifter overtages udenfor købesummen, såfremt de hidrører fra anlæg, som ikke er påbegyndt eller pålignet på overtagelsesdagen. Sælger bekendt er der ikke udført arbejder, afsagt kendelser eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.

Fra overtagelsesdagen at regne forpligter køber sig til at afholde pålignede omkostninger til drift og vedligeholdelse af veje, stier, fællesanlæg, fællesantenne m.v.

Gæld, der afvikles gennem forbrug, betales af køberne fra overtagelsesdagen.

Gebyr i forbindelse med indmeldelse i grundejerforening, vejlaug, vandværk og lignende, betales af køber.«

Ifølge § 9 sørger sælger inden overtagelsesdagen for, at havearealet tilsås med græs, at der nedlægges fliser i udhuset, samt at udhuset er aflåseligt.

Det fremgår i øvrigt af sagens oplysninger, at sælger leverer havearealerne grubbet og grovplaneret. I skel plantes bøgehæk. Der anlægges terrasse på ca. 10 m² og flisebelægning fra adgangsvej til hoveddør samt i indkørsel.

Opvarmningen foregår ved naturgas.

Vurderingsankenævnets afgørelse

Ankenævnet har nedsat det af vurderingsmyndigheden godkendte fradrag for forbedringer på 94.700 kr. til 87.800 kr.

Ankenævnet har godkendt udgifter på i alt 3.703.701 kr. for udstykningen som berettiger til fradrag i grundværdien for forbedringer.

Fordelt på det udstykkede grundareal på 13.038 m², svarer fradraget til 284,07 kr. pr. m² grundareal, eller for klagerens ejendom 87.800 kr. (309 x 284,07).

Ved ansættelsen er der ikke godkendt fradrag for udgifter til ekstra fundering på i alt 947.780 kr. inkl. moms. Vurderingsmyndigheden har henvist til, at udgifterne betragtes som en del af byggeomkostningerne i forbindelse med opførelsen af husene.

Klageren har hertil anført, at udgifterne i opgørelsen fra B A/S er opført under byggemodning/modning, og derfor intet har med bebyggelsen at gøre, men alene omhandler fundering af veje, ledninger osv.

Ankenævnet har fastholdt vurderingsmyndighedens bedømmelse under henvisning til, at B A/S ikke over for ankenævnet har kunnet bekræfte, at beløbet alene – som anført af klager – vedrører fundering af veje, ledninger osv.

Til de af klager anførte tvistepunkter bemærker vurderingsankenævnet under høringen bl.a.:

Vej anlæg incl. vej afvanding og kantsten mm.

Klager har anført et beløb på 3.532.425 kr., som fremkommer ved sammenlægning af de nævnte beløb i e-mail af 4. marts 2004 fra en nu fratrådt medarbejder i B A/S.

Da e-mailen indledes med en bemærkning om, at oplysningerne ikke kan garanteres at være fuldstændige, og at arbejderne er udført af C i totalentreprise, har vurderingsankenævnet forsøgt at få tallene verificeret af B A/S. Det har imidlertid ikke været muligt, jf. telefonnotat af 23.08.2005 (bilag 5).

I relation til de i e-mailen anførte beløb for ekstra fundering bemærker vurderingsankenævnet, at kommunen ikke har kunnet bekræfte, at der skulle være afholdt udgifter til ekstra fundering af veje, ledninger mv.

Derimod er grundværdien for eksempelvis nr. 41 og nr. 43 ansat med et nedslag for fundering, hvilket styrker antagelsen om, at beløbet skal betragtes som en del af C's byggeomkostninger i forbindelse med opførelse af husene.

(Ved opslag i SVUR-vurderingsoplysninger er det konstateret, at kun de af ankenævnet angivne 2 ejendomme i udstykningen har fået nedslag i grundværdien for ekstra fundering.)

Ejerens påstand og argumenter

Klagerens repræsentant har oprindeligt nedlagt påstand om godkendelse af fradrag for forbedringer for i alt 7.552.776 kr., svarende til yderligere fradrag på 3.849.075 kr.

I forbindelse med sagens behandling for Landsskatteretten er påstanden præciseret til alene at vedrøre fradrag for ekstrarfundering.

Som begrundelse for påstanden har klagerens repræsentant i klagen til Landsskatteretten bl.a. anført:

»(...)

Angående posten – fundering af veje, ledninger osv. – er det en klar byggemodnings udgift, som berettiger til fradrag. Ved ethvert anlægsarbejde vedrørende veje er det et klart byggeteknisk krav, at der funderes, hvor bundforholdene kræver det.

Det skal særligt bemærkes, at efter lovens forarbejder anses fradragsberettigede grundforbedringer at omfatte vejanlæg og istandsættelse af gader og veje(...)«

Under sagens behandling er fremlagt en rapport om jordbundsundersøgelserne i boligområde 4, forud for projekteringen af byggeriet.

Af det fremlagte materiale fremgår bl.a., at der på arealet tidligere har været en sø opstået i et »dødishul«, der i dag fremstår som et moseareal.

I en af C udarbejdet udstykningsplan med koteplan for boligvejene i området (dateret 15.06.93), er bebyggelsen planlagt uden om mosehullet, og tættest herpå er planlagt en del af parkeringspladserne i området.

Ved den geotekniske undersøgelse dateret 28.02.1986 (»Orienterende grundundersøgelser for boliggruppe 4(...)«) er der foretaget 15 prøveboringer, der er jævnt fordelt over området. Tabeller viser dybden, hvori man ved boringen har fundet bærende lag, samt »tykkelsen af muldlaget og evt. bløde postglaciale aflejringer, som skal bortgraves under gulvene.«

Under henvisning til de dokumenterede jordbundsforhold har klageres repræsentant gjort gældende, at en del af de afholdte udgifter til ekstrarfunderinger må antages at være afholdt i forbindelse med etablering af forsyningsnet og vejanlæg, og derfor må kunne indgå i fradrag for forbedringer, medens den del, der er afholdt i forbindelse med bebyggelsen af grundene må berettige til fradrag i grundværdien for ekstra funderingsudgifter.

Klagerens repræsentant har efterfølgende påstået den samlede udgift til ekstrarfundering på i alt 947.780 kr. fordelt skønsmæssigt med 22 %, eller 208.512 kr. som fradrag for forbedringer til vejanlægget, og 78 % eller i alt 739.268 kr. til parcellerne som nedslag i grundværdien for udgifter til ekstrarfundering og udskiftning af blød bund. Skønnet over fordelingen er foretaget på grundlag af de geotekniske undersøgelser og de faktisk foretagne ekstrarfunderinger ved bebyggelsen.

Bl.a. på grundlag af indhentede tilsynsrapporter i forbindelse med syning af udgravningerne til fundamenterne, har klagerens repræsentant fordelt udgifterne på de enkelte parceller forholdsmæssigt på grundlag af den enkelte parcells ekstrarfunderingsdybde i forhold til summen af alle parcellernes ekstrarfunderingsdybde. Udgifterne er henført til i alt 20 af de 34 parceller i udstykningen.

Det fremgår af de indhentede tilsynsrapporter, at der for den påklagede ejendom ikke har været behov for ekstrarfundering ved bebyggelsen.

Landsskatterettens bemærkninger og begrundelse

Vurderingslovens §§ 17 og 18 har følgende ordlyd:

»§ 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.«

Af vurderingsvejledningen afsnit C.3 fremgår bl.a.:

»Opfyldning og planering af en grund kan berettige til ansættelse af fradrag for forbedringer. Forudsætningen må dog være, at de foretagne arbejder har forøget grundens værdi, fordi de må anses for nødvendige ved enhver form for udnyttelse af grunden. Er opfyldning og planering kun foretaget af hensyn til en speciel bebyggelsesform af en grund, berettiger foranstaltningen ikke til fradrag.

Visse jordarbejder på grunden berettiger til fradrag, såfremt arbejderne øger den almindelige omsætningsværdi af grunden i ubebygget stand. Hvor det i en lokalplan f. eks. er bestemt, at der i forbindelse med bebyggelse skal ske særlige terrænarbejder m.v. vedrørende friarealer på grunden, gives der også fradrag for udgifter hertil. Udgifter til såning og beplantning berettiger ikke til fradrag.

Pilotering og anden form for ekstrarundering betragtes som hørende til den bebyggelse, der er eller påtænkes bygget på ejendommen, og udløser derfor ikke fradrag(...)«

Efter det under sagens behandling oplyste om de foretagne jordbundsundersøgelser og områdets topografiske karakter finder Landsskatteretten, at det må lægges til grund, at ekstrarundering har været en nødvendig forudsætning for udnyttelsen af arealet i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Endvidere finder Retten, at det fra klagerens side er sandsynliggjort, at en skønsmæssig del af de afholdte udgifter, der er oplyst at være anvendt til ekstrarundering, må antages at vedrøre anlæg af forsyningsledninger og veje.

Idet Retten kan tiltræde den foreslåede fordeling, kan fradrag for forbedringer indrømmes med yderligere 208.512 kr., svarende til afrundet 16 kr. pr. m² udstykket areal på i alt 13.038 m².

Der kan herefter for klagerens ejendom indrømmes yderligere fradrag for forbedringer med 4.944 kr. (309 x 16 kr.).

Det bemærkes, at Retten ved afgørelsen ikke har taget stilling til øvrige udgiftsposter, som indgår i det af ankenævnet godkendte fradrag.

For så vidt angår den nedlagte subsidiære påstand om nedslag i grundværdiansættelsen for ekstra funderingsudgifter bemærkes, at Retten ikke finder grundlag for at imødekomme denne påstand, idet der efter det oplyste ikke er afholdt udgifter til ekstra fundering ved bebyggelse af den påklagede ejendom.

Der gives ikke nedslag i grundværdien for ekstra funderingsudgifter.