Skatteankestyrelsen

Returadresse: Skatteankestyrelsen, Ved Vesterport 6, 4., 1612 København V
Sorø kommune
Rådhusvej 8
4180 Sorø
Danmark
Att: Ditte Søgaard

28. juni 2023

Kontakt
Send post til Skatteankestyrelsen her
Skatteankestyrelsen.dk

Telefon
33760909

Sagsbehandler
Rikke Mimi Pedersen

Direkte telefon
33760770

Vores sagsnr.
21-0082712

Information om afgørelse

Du har klaget over vurderingen af grundværdien for 2018 vedr. ejendommen med ejendomsnr. 340-006361 og adressen Skælskørvej 7, 4180 Sorø.

Vurderingsankenævn Vestsjælland har nu truffet afgørelse i sagen. Afgørelsen er vedlagt.

Venlig hilsen
Sofie Nielsen

Hvis du ikke er enig i afgørelsen

Afgørelsen kan indbringes for domstolene senest 3 måneder efter afgørelsens dato. Reglerne om domstolsprøvelse fremgår af skatteforvaltningslovens §§ 48-50.

Sagen skal indbringes for den byret, hvor den skattepligtige har hjemting. Stævningen skal udtages mod Skatteministeriet, Nicolai Eigtveds Gade 28, 1402 København K. Den nærmere vejledning om sagsanlæg fremgår af www.domstol.dk.

Afgørelse fra Vurderingsankenævn Vestsjælland

af 28. juni 2023

Sagsnr. 21-0082712

Vurderingsankenævn Vestsjælland træffer afgørelse om, at:

Grundværdien pr. 1. oktober 2018 stadfæstes på 960.300 kr.

I afgørelsen har deltaget:	Julie Slott Vagner Pedersen Rasmus Møller Hagelund
Klager	Sorø Kommune
Ejendomsnummer	340-006361
Adresse	Skælskørvej 7, 4180 Sorø
Klagesagen	er afgjort ved skriftlig votering

Du kan læse mere om sagen i følgende afsnit

Klagesagen drejer sig om
Der er klaget over
Sagens oplysninger
Vurderingsstyrelsens afgørelse
Klagerens opfattelse
Vurderingsankenævnets begrundelse for afgørelsen

Klagesagen drejer sig om

Hvorvidt ejendommen, der udgør et fællesareal for vurderingen pr. 1. oktober 2018, skal ansættes til 0 kr.

Der er klaget over

Vurderingsstyrelsens ansættelse af grundværdien pr. 1. oktober 2018 på 960.300 kr.

Sagens oplysninger

Oplysninger om ejendommen

Matrikel nr. ifølge BBR	8A, Lynge By, Lynge
Grundareal ifølge BBR	57.052 m² heraf vej 18.642 m²
Benyttelseskode	09 ubebygget areal (ikke landbrug)
Plangrundlag	Sorø Kommuneplan 2013-2024
Anvendelsesmuligheder ifølge plangrundlag	Fællesareal
Zonestatus	Byzone

Særlige oplysninger om ejendommen

- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2013-2024, afsnit FR.B 7.
- Sorø Kommune ejede ejendommen i det påklagede vurderingsår 2018.
- Det fremgår af overdragelsesdokument dateret den 30. oktober 2019, at Sorø Kommune som sælger til Klyngehusenes Grundejerforening som køber ved endelig tinglyst adkomst overdrager blandt andet den påklagede ejendom blandt flere ejendomme. Købesummen er aftalt til 0 kr. Endvidere fremgår, at arealerne er ubebygget og agtes anvendt til grønne arealer for Klyngehusenes Grundejerforening.

Øvrige sagsoplysninger

- Det foreligger ikke oplyst, hvornår Sorø Kommune har overtaget grunden.
- Ejendommen er beliggende i byzone.
- Det fremgår af kommuneplanen afsnit FR.B 7, at området blandt andet anvendes som fællesareal.
- Ejendommen er placeret i grundværdiområde 30109, vurderingskreds 02. Området har plantype: boligområde-med parcelhuse ansat efter byggeretsprincippet. Områdeprisen for 2012 er ansat til 590 m² pr. m².
- Det fremgår af Skatteforvaltningens vurderingsoplysninger for vurderingsåret 2018, at "Ejendommen er blevet omfattet af kommunalt fritagelse for ejendomsskat eller der er sket ændringer i den fastsatte fritagelse".
- Ejendommen er af Vurderingsstyrelsen sat til 25 kr. pr. kvadratmeter.
- Grundværdiområde 10503, Pe G3 ved Heglinge Å, Kommuneplan for 2009-2020 for Sorø Kommune, er ansat med en kvadratmeterpris på 25 kr.
- Grundværdiområde 20404, OMR VED FÆGANGEN – LP.NR.1, SO4, omfattet af lokalplan nr. 1 for område be-grænset af Rådhusvej – Fægangen – Holbergsvej- Absalonsgade, er ansat med en kvadratmeterpris på 30 kr.

- Der er søgt på salg af ubebyggede grunde, med generel plankode 51, 91 og 96, i Sorø Kommune for perioden 01-01-2016 til 31-12-2020. Det har ikke været muligt at finde sammenlignelige grundsalg.

Vurderingsstyrelsenafgørelse

Grundværdi 960.300 kr.

Vurderingen er specificeret således:

Kvadratmeterpris	38.410 m² × 25 kr.	960.250 kr.
Vejareal	18.642 m² × 0 kr.	0 kr.
Grundværdi i alt		960.250 kr.
Grundværdi, afrundet		960.300 kr.

Udtalelse fra Vurderingsstyrelsen

I forbindelse med Skatteankestyrelsens klagesagsbehandling har Vurderingsstyrelsen den 4. oktober 2021 udtalt følgende:

> "Vi har set på sagen og mener ikke, at der er grundlag for at genoptage og ændre vurderingen.
>
> ...
>
> **Disse oplysninger har vi brugt i sagen**
> Ejendommen er senest vurderet pr. 01.10.2019, efterfølgende vurdering pr. 01.10.2021 er foretaget ved videreførelse af vurderingen for 2019.
>
> Ejendommen er en ubebygget grund på 57052m², hvoraf 18642m² udgør vej. Ejendommen er beliggende i grundværdiområde 02-30109. Der er ingen lokalplan gældende for området.
>
> Da der ingen lokalplan er gældende for ejendommen, er der taget udgangspunkt i den gældende kommuneplanramme for området.
>
> Kommuneplanrammen beskriver, at der i området Fr.B.7. må bygget åben/lav samt at områdes skal anvendes til fællesarealer.
>
> På kort over området ses det, at der umiddelbart stadig er mulighed for at udstykke enkelte grunde.
>
> På baggrund af ovenstående blev kommunen forespurgt omkring udstykningsmuligheder.
>
> Kommunen meddelte tilbage, at der ikke er flere udstykningsmuligheder på grunden, samt at området skal anvendes til fællesarealer. Endvidere meddeler kommunen at:
>
> Grundens areal indgår som et fællesareal for Klyngehusene. Alle boliggrunde i Klyngehusene har derfor en anpart på 470 kvm af det fælles areal. Selve boliggrundene er små, hvorfor anparterne i fællesarealet skal kompensere for det manglende areal på de enkelte grunde. Det betyder, at bebyggelsesprocenten for selve grundene (omkring husene) er meget høj, men med anparterne i fællesarealet bliver den samlede bebyggelse i området tilnærmelsesvis som andre boligområder.

Da grunden kompenserer for det manglende areal til boliggrundene, bør ejendommen ikke ansættes til 0 kr.

Derfor mener vi ikke, at der er grund til at ændre vurderingen
Vurderingen bør ikke ændres til 0 kr., da grunden kompenserer for manglende arealer til boliggrundene jævnfør kommunes svar fra d. 30.09.2021.

..."

Klagerens opfattelse

Klageren vil have grundværdien sat ned til 0 kr.

Argumenterne for klagen er:

"...

Grunden er et udlagt som fællesareal udelukkende med træer, buske og græs, som derfor burde være vurderet til lig kr. 0,-

Den nye ejer - Grundejerforeningen Klyngehusene er blevet opkrævet grundskyld for 2020 og 2021 i alt kr. 27.115,19, som burde have være kr. 0,- nu da arealet er et fællesareal."

Klagerens bemærkninger til Vurderingsstyrelsens udtalelse

Klageren har fremsat følgende bemærkninger til Vurderingsstyrelsens udtalelse:

"Vurderingsstyrelsen skriver: Da grunden kompenserer for det manglende areal til boliggrundene, bør ejendommen ikke ansættes til 0 kr.

Grundstørrelserne i området er 660 m2.

Uagtet grundenes størrelse så fastsætter deklarationerne at der må bygges maksimalt 226 m2 (samt 20 m2 drivhus/legehus) og at beregningsreglerne for sekundære bygninger i bygningsreglementet ikke er gældende.

Hvis reglerne fra gældende reglement var gældende måtte de bygge 248 m2 bebyggelse på en grund på 660 m2 (389 m2 bebyggelse ved en grundstørrelse på 1130 m2, med 470 m2 fællesareal), nu er bebyggelsen fastsat til 246, så fællesarealerne giver ikke mulighed for byggeri ud over det som bygningsreglementet giver mulighed for.

Deklarationen har dermed indskrænket byggeretten og fællesarealerne giver ikke mulighed for yderligere bebyggelse.

..."

Vurderingsankenævnets begrundelse for afgørelsen

Grundværdi

Nævnet behandler klagen efter reglerne om fremrykket klageadgang i ejendomsvurderingslovens § 89 a, stk. 1. Klagen behandles på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret, jf. § 89, stk. 3, 1. pkt.

Det følger af vurderingslovens § 6, 1. pkt., at vurderingen skal foretages på grundlag af værdien i handel og vandel.

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. Ved ansættelsen af grundværdien skal der tages hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter, jf. vurderingslovens § 13.

Grundværdien ansættes til det beløb, som efter de gældende handelspriser antages at kunne opnås for den pågældende ejendom i ubebygget stand ved salg til en efter samtlige forhold økonomisk god anvendelse, i hvilken henseende hensyn må tages såvel til ejendommens form og størrelse som til udstyknings- og omlægningsmuligheder, jf. vurderingslovens § 16.

Bestemmende for denne handelsværdi er bl.a. den retlige udnyttelsesmulighed af grundarealet og prisniveauet på ejendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Grundværdien er ansat efter kvadratmeterprincippet, hvorefter grundværdien beregnes som summen af kvadratmeterprisen x grundens faktiske areal i kvadratmeter.

Princippet er et vurderingsteknisk hjælpemiddel, men bedømmelsen af grundens værdi beror på et konkret skøn.

Vurderingsstyrelsen har ansat grundværdien til 960.300 kr. med en kvadratmeterpris på 25 kr.

Klageren har nedlagt påstand om, at grundværdien skal ansættes til 0 kr., henset til at den er udlagt til fællesarealer.

Nærværende ejendom er påklaget for vurderingsåret 2018, og ejendommen var på vurderingstidspunktet ejet af Sorø Kommune.

I forhold til klagerens påstand om, at ejendommens grundværdi skal sættes til 0 kr., bemærker nævnet, at en ejendom som udgangspunkt altid har en værdi uanset, at der er retlige begrænsninger, der fx forhindrer bebyggelse.

Endvidere er det nævnets opfattelse, at ejendommen for det påklagede år har et samlet areal på 57.502 m², og at arealet jævnfør oplysninger på arealinfo.dk udgør et grønt område. Ejendommen er omfattet af kommuneplanen afsnit FR.B 7, hvoraf fremgår, at arealet blandt andet skal anvendes som fællesareal.

Nævnet finder, at grundværdien skal ansættes efter kvadratmeterprincippet, henset til at ejendommen var udlagt til grønt område på vurderingstidspunktet 1. oktober 2018.

Da det ikke har været muligt for nævnet at finde salg af sammenlignelige ejendomme, har nævnet henset til ejendomme, hvor den retlige benyttelse kan sidestilles med den påklagede ejendom.

Det er nævnets opfattelse, at ejendommene, som er beliggende i grundværdiområde 10530 og 20404 er sammenlignelige med nærværende ejendom.

Ejendommen, som er beliggende i grundværdiområde 10530 er omfattet af samme kommuneplan som nærværende ejendom, men beliggende i området Pe.G 3 – området nord for Heglinge Å. Området anvendes jævnfør kommuneplanen til grønt område, fælles friarealer og rekreativt område. Kvadratmeterprisen for ejendommen er fastsat til 25 kr.

Ejendommen, som er beliggende i grundværdiområde 20404 er omfattet af lokalplan nr. 1 for område begrænset af Rådhusvej – Fægangen-Holbergsvej-Absalonsgade og beliggende i delområde 2 udlagt til friarealer. Kvadratmeterprisen for ejendommen er fastsat til 30 kr.

På baggrund af de fastsatte kvadratmeterpriser for ovenstående ejendomme er det nævnets vurdering, at den fastsatte kvadratmeterpris for den påklagede ejendom er udtryk for et passende prisniveau i handel og vandel på vurderingstidspunktet.

Vurderingsankenævn Vestsjælland stadfæster grundværdien på 960.300 kr. pr. 1. oktober 2018.

Julie Slott
Ledende nævnsformand

Rikke Mimi Pedersen
Sagsbehandler

§ Love og regler

Ejendomsvurderingsloven (lovbekendtgørelse nr. 1449 af 1. oktober 2020 som ændret ved lov nr. 2227 af 29. december 2020, lov nr. 291 af 27. februar 2021 og lov nr. 2614 af 28. december 2021).

§ 89, stk. 3, 1. pkt.
Behandling af klager over vurderinger som nævnt i stk. 1 og 2 foretages på baggrund af prisforholdene i vurderingsåret.

§ 89 a, stk. 1
Vurderinger omfattet af § 89, stk. 1 og 2, der er foretaget af ejendomme, der ikke vurderes pr. 1. januar 2020 som ejerboliger, kan uanset § 89, stk. 1 og 2, påklages til skatteankeforvaltningen senest 90 dage fra dateringen af meddelelsen efter 2. pkt., jf. dog stk. 2-4. Der udsendes særskilt meddelelse om klageadgang og igangsættelse af klagefristen efter 1. pkt.

Vurderingsloven (lov om vurdering af landets faste ejendomme, lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014, lov nr. 1883 af 29. december 2015, lov nr. 1887 af 29. december 2015, lov nr. 60 af 16. januar 2017 og lov nr. 61 af 16. januar 2017).

§ 1 Almindelig vurdering af landets faste ejendomme finder sted hvert andet år, 1 jf. dog § 7. Ejerboliger vurderes i ulige år. Andre ejendomme vurderes i lige år.

§ 2
Ved de almindelige vurderinger er vurderingsterminen den 1. oktober i det år, hvori vurderingen foretages. Ejendommens tilstand og prisforholdene pr. vedkommende 1. oktober lægges til grund ved ansættelsen, jf. dog § 12, § 14, stk. 3, og § 39, stk. 3.

§ 6
Vurderingen foretages på grundlag af værdien i handel og vandel, såfremt købesummen skulle erlægges kontant, jf. nærmere bestemmelserne i afsnit B og C. For ejerboliger, jf. § 1, 2. pkt., fastlægges vurderingen med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område.

§ 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.

Stk. 2. Ved ansættelsen af grundværdien skal der tages hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter.

Stk. 3. Fremdeles skal der tages hensyn til privatretlige servitutter, der er pålagt et grundareal til fordel for et areal under en anden ejendom, såvel ved vurderingen af den herskende som af den tjenende ejendom. I øvrigt bortses der fra rettigheder og forpligtelser af privatretlig karakter.

§ 16
Ved andre ejendomme, hvorpå de i §§ 14 og 15 givne regler ikke kan anvendes, ansættes grundværdien til det beløb, som efter de gældende handelspriser antages at kunne opnås for den pågældende ejendom i ubebygget stand ved salg til en efter samtlige forhold økonomisk god anvendelse, i hvilken henseende hensyn må tages såvel til ejendommens form og størrelse som til udstyknings- og omlægningsmuligheder.

Afgørelsen sendes til

Sorø kommune
Rådhusvej 8
4180 Sorø

Vurderingsstyrelsen, sagsnr. 21-0926656