



Hjælp efter afslag på omvurdering

Et par mente, at ejendoms- og ejendomsværdiskatten burde nedsættes på deres ejendom, fordi kystnedbrydning havde gjort ejendommen ubeboelig. De klagede derfor til ombudsmanden over SKATs afslag på omvurdering.

13. februar 2017

SKAT havde vurderet parrets ansøgning om omvurdering efter vurderingslovens § 4. Det fremgik derimod ikke, om SKAT havde taget stilling til, om vurderingslovens § 3 kunne finde anvendelse i sagen. SKAT havde endvidere omtalt muligheden for genoptagelse, men ikke forholdt sig til, om ejendomsvurderingen kunne genoptages.

Ombudsmanden sendte derfor parrets klage til SKAT med henblik på, at SKAT kunne tage stilling til, dels om vurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 5, fandt anvendelse i sagen, dels om ejendomsvurderingen kunne genoptages.

Parret havde i deres klage også oplyst, at havet havde taget flere m² af deres grund. Ombudsmanden sendte derfor også klagen til kommunen med henblik på, at kommunen kunne tage stilling til, om parret helt eller delvist skal fritages for grundskyld.

(J.nr. 16/02737)

Herunder gengives ombudsmandens brev af 13. februar 2017 til parret:

I forlængelse af mit brev af 9. december 2016 vender jeg nu tilbage til sagen.

Jeg har nu haft lejlighed til at gennemgå jeres brev af 13. juni 2016 med bilag.

I klager over, at SKAT har afslået at foretage en omvurdering af jeres sommerhus – ejendommen matr.nr. (...), beliggende (...).

På baggrund af min gennemgang af jeres klage har jeg besluttet at oversende jeres brev af 13. juni 2016 med bilag til henholdsvis SKAT og X Kommune som en anmodning fra jer om, at SKAT og X Kommune tager stilling til jeres sag i lyset af nogle nærmere bestemte retsregler, jf. nedenfor i det følgende.

Sagen kort

Det fremgår af sagen, at Vurderingsankenævn (...) i en afgørelse af 28. november 2008 nedsatte grundværdien fra 2.085.000 kr. til 1.915.000 kr., dvs. med 170.000 kr. Vurderingsankenævnet henviste til, at det ved besigtigelse var "synligt, at grunden synker lodret, sammenholdt med det faktum, at andre ejendomme i området har fået et værdinedslag af varierende størrelse".

I jeres klage skriver I, at der for 4-5 år siden begyndte at ske større ændringer med grunden og selve kysten. Herefter skete der sætninger/revner i selve huset, og huset er på nuværende tidspunkt helt ubeboeligt/farligt på grund af skæve vægge, gulvet skiller mv. I er derfor blevet tvunget til at fraflytte huset, hvilket skete i begyndelsen af (...). I skriver også, at grunden – der ligger direkte ud til Y – inden for de sidste 4-5 år er blevet meget mindre, idet havet har taget mange m². I har vedlagt billedmateriale som dokumentation.

I mener, at ovennævnte forhold bør føre til en nedsættelse af ejendomsskatten og ejendomsværdiskatten, men SKAT har afslået at omvurdere jeres ejendom.

I har vedlagt jeres korrespondance med SKAT. Heraf fremgår det, at I ved brev af 5. januar 2015 rettede henvendelse til SKAT og bad om en ny vurdering af ejendommen. I anførte bl.a., at grunden havde "sat sig meget, således at ejendommen har slået revner", og at også andre ejendomme i nærheden havde taget skade.

SKAT svarede i et brev af 8. januar 2015, at I havde bedt om "en § 4-vurdering/omvurdering af ejendommen", men at SKAT ikke kunne behandle henvendelsen, "fordi en lovændring har lukket for muligheden for at få § 4-vurderinger i perioden fra den 1. januar 2014 til den 1. marts 2016". SKAT henviste til vurderingslovens § 4 og § 45, stk. 3. SKAT skrev afslutningsvis, at jeres oplysninger ville indgå ved den først kommende vurdering.

I et brev af 17. februar 2016 til SKAT ansøgte I på ny om "en § 4-vurdering" af jeres ejendom. I oplyste i brevet, at ejendommen nu havde stået til salg i ca. 3 år, men ikke kunne sælges, og at ejendommen var ubeboelig på grund af "jordskred under huset, men også på hele grunden". I anførte også, at "havet 'Y' efterhånden [har] taget flere m² af grunden til trods for lidt kystsikring".

I et brev af 7. marts 2016 skrev SKAT til jer, at det ikke var muligt at klage over og ændre vurderingen pr. 1. oktober 2011. SKAT henviste til, at SKAT bruger 2011-vurderingen nedsat med 2½ procent, indtil der kommer et nyt ejendomsvurderingssystem. SKAT henviste til vurderingslovens § 44 om klage og § 45, stk. 3, om suspension af muligheden for at få foretaget § 4-omvurderinger.

SKAT skrev afslutningsvis, at I ikke har mulighed for at klage over jeres almindelige vurdering før tidligst i 2018, medmindre I har mulighed for genoptagelse, som kun kan ske, hvis en vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende faktiske forhold. Det skal dokumenteres, at vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag. Beløbsmæssige vurderingsskøn, foretaget på et korrekt grundlag, kan ikke genoptages.

Ombudsmandens bemærkninger

1. Oversendelse til SKAT

1.1. SKAT har behandlet jeres anmodning om omvurdering efter § 4 i vurderingsloven (lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013, som senest ændret ved lov nr. 61 af 16. januar 2017).

Efter denne bestemmelse er der mulighed for at få vurderet fast ejendom uden for de almindelige vurderingsterminer. Denne mulighed er imidlertid – således som SKAT har oplyst jer om – suspenderet i henhold til vurderingslovens § 45, stk. 3 (oprindeligt ved lov nr. 1635 af 26. december 2013, hvor datoen blev sat til den 1. marts 2016, ved lov nr. 1535 af 27. december 2014, hvor 1. marts 2016 blev ændret til 1. marts 2018, og ved lov nr. 61 af 16. januar 2017, hvor 1. marts 2018 blev ændret til 1. marts 2019).

1.2. Vurderingsloven indeholder også regler om omvurdering i § 3.

Vurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 5, lyder således:

”§ 3. Året efter den almindelige vurdering foretages der omvurdering

...

5) af ejendomme, der har lidt væsentlig skade ved brand, storm eller lignende, eller hvis ejendomsværdi må antages at være gået væsentligt ned som følge af nedrivning af bygninger,”

Denne ret til omvurdering er – i modsætning til § 4 – ikke suspenderet. Det følger af vurderingslovens § 42, stk. 2.

Jeg kan ikke se, at SKAT har taget stilling til, om vurderingslovens § 3 kan finde anvendelse i jeres sag.

1.3. SKAT har i brevet af 7. marts 2016 endvidere omtalt muligheden for genoptagelse. Jeg kan dog ikke se, om SKAT herved har forholdt sig til, om I vil kunne få genoptaget jeres ejendomsvurdering.

Det er § 33 i skatteforvaltningsloven (lovbekendtgørelse nr. 1267 af 12. november 2015), der regulerer spørgsmål om genoptagelse af ejendomsvurderinger. Det følger af § 33, stk. 1, at der inden for visse tidsmæssige grænser kan ske genoptagelse, hvis det kan dokumenteres, at en vurdering er foretaget på et fejlagtigt grundlag som følge af fejlagtig eller manglende registrering af ejendommens grundareal, bygningsareal, planforhold eller lignende faktiske forhold.

Desuden fastsættes det f.eks. i § 33, stk. 2, 2. pkt., at SKAT altid kan foretage en vurdering, hvis en sådan ved en fejl ikke er foretaget. Efter § 33, stk. 6, tillægges genoptagelse efter stk. 1 og 2 skattemæssig virkning fra tidspunktet for den vurdering, som genoptagelsen vedrører.

1.4. Jeg har i dag sendt en kopi af jeres brev sammen med de bilag, som I har sendt mig, videre til SKAT.

Denne videresendelse til SKAT sker med henblik på, at SKAT tager stilling til, om vurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 5, kan finde anvendelse i jeres sag, og at SKAT tager stilling til spørgsmål om genoptagelse i skatteforvaltningslovens § 33.

Jeg beder jer om at vente, til I har fået svar fra SKAT og – hvis I er utilfredse med svaret – udnytte de klagemuligheder, som SKAT måtte vejlede jer om, før I tager stilling til, om der er grundlag for at klage til mig igen.

Jeg henviser til § 14 i lov om Folketingets Ombudsmand (lovbekendtgørelse nr. 349 af 22. marts 2013), hvorefter ombudsmanden ikke kan behandle klager over forhold, der kan indbringes for en anden forvaltningsmyndighed, før denne myndighed har truffet afgørelse.

2. Oversendelse til X Kommune

2.1. I jeres klage til mig skriver I, som nævnt ovenfor, at havet har taget flere m² af jeres grund.

Det fremgår af § 7 A i lov om kommunal ejendomsskat (lovbekendtgørelse nr. 1104 af 22. august 2013 med senere ændringer), at kommunerne skal fritage ejendomme helt eller delvist for grundskyld, hvor grunden er ramt af kystnedbrydning. Fritagelsen gælder alene, indtil en ny ansættelse – f.eks. en omvurdering efter vurderingslovens § 3 – kan lægges til grund ved opgørelsen af det afgiftspligtige grundlag.

Bestemmelsen i § 7 A blev oprindeligt fremsat som § 8, stk. 1, litra e, i lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovforslag nr. L 17 om ændring af lov om kommunal ejendomsskat, som blev fremsat den 7. oktober 2015, men fik sin endelige

ordlyd i § 7 A på grundlag af ændringsforslag i Skatteudvalgets betænkning af 16. december 2015 over lovforslaget. Af udvalgsbetænkningen fremgår bl.a., at kommunerne skal foretage en konkret vurdering af, om det må anses for godtgjort, at ejendommen helt eller delvis er ramt af kystnedbrydning. Kommunalbestyrelsen ”skal således inden for lovgivningen og almindelige forvaltningsretlige grundsætninger såvel som efter det fremsatte lovforslag skønne, hvornår det findes godtgjort, at en ejendom er omfattet af bestemmelsen. Kommunalbestyrelsen kan eksempelvis lægge vægt på fotografisk materiale indsendt af borgeren eller oplysninger om nye opmålinger af grunden, hvoraf det fremgår, at grunden er ramt af kystnedbrydning”.

2.2. Jeg har i dag sendt en kopi af jeres brev sammen med de bilag, som I har sendt mig, videre til X Kommune med henblik på, at X Kommune kan tage stilling til, om I helt eller delvist skal fritages for grundskyld i medfør af § 7 A i lov om kommunal ejendomsskat.

Jeg beder jer om at vente, til I har fået svar fra X Kommune og – hvis I er utilfredse med svaret – udnytte de klagemuligheder, kommunen måtte vejlede jer om, før I tager stilling til, om der er grundlag for at klage til mig igen.

Jeg henviser til ombudsmandslovens § 14, hvorefter ombudsmanden ikke kan behandle klager over forhold, der kan indbringes for en anden forvaltningsmyndighed, før denne myndighed har truffet afgørelse.

- - -

Til jeres orientering vedlægger jeg en kopi af mine breve til henholdsvis SKAT og X Kommune.

Som det fremgår af brevene, har jeg bedt myndighederne om at modtage en kopi af deres svar til jer, men jeg foretager mig ikke i øvrigt mere i anledning af jeres henvendelse. Som jeg har skrevet ovenfor, beder jeg jer således om at vente, til I har modtaget svar fra myndighederne og – hvis I er utilfredse med svarene – udnytte de klagemuligheder, som I måtte blive oplyst om, før I tager stilling til, om der er grundlag for at klage til mig igen.

X kommune meddelte mig den 16. februar 2017, at kommunen samme dag havde vejledt parret om mulighederne for at søge om hel eller delvis fritagelse for ejendomsskat. Den 29. maj 2017 orienterede kommunen mig om, at parret endnu ikke havde søgt, og at kommunen derfor afsluttede sagen. SKAT har den 18. august 2017 meddelt mig, at SKAT samme dag har sendt et forslag til afgørelse til parret.