

**Karsten Gorm Sattrup**

Pensioneret statsautoriseret revisor  
Frederiks plads 26, 2-5, 8000 Aarhus C  
Ask@Sattrup.dk – +45 40 51 96 00  
28. oktober 2023

**Afgørelse fra Skatteankenævnet i sag nr. 21-0020696 af 12.maj 2023 mod  
bedrevidende**

**Konklusion**

Der er nedenfor angivet en række argumenter for, at der i det foreliggende tilfælde bør ske ekstraordinær genoptagelse af Skatteankenævnets afgørelse.

- Klage er indsendt rettidigt – Skatteforvaltningslovens § 33 stk. 1
- Kravet om mindst 20% er opfyldt - Skatteforvaltningslovens § 33 stk. 2
- Nøjagtig beregning af bebygget areal mulig på baggrund af tilgængelige offentlige oplysninger - Skatteforvaltningslovens § 33 stk. 3
- Vurderingsstyrelsen har kendskab til det korrekte areal i hvert fald siden 17. december 2020. Ikke desto mindre støtter Skatteankenævnet loyalt Vurderingsstyrelsen fejlagtige sagsfremstilling
- Myndigheder anvender fejlagtigt en bebyggelsesprocent på 357 for bygning A (nr. 26), da man mener, at denne procent gælder for alle bygninger i området
- Myndighederne anvender dog ikke en bebyggelsesprocent på 357 på bygning G (Nr. 8), hvilket således ikke underbygger såvel Vurderingsstyrelsens som Skatteankenævnets synspunkter
- En bebyggelsesprocent på 357 for bygning A kræver ny lokalplan for denne ejendom godkendt af kommunen, hvilket ikke foreligger. Bygning A i så fald skulle være 4 etager højere end det i lokalplanen forudsatte
- Skatteankenævnet er bekendt med, at det bebyggede areal er på 2.771 kvm – se afgørelsen side 4 og 21. Slører informationen ved fejlagtigt omtale af parkeringskælder
- Den fremsendte dokumentation for det bebyggede areal forkastes uden begrundelser
- Mange misvisende informationer i Skatteankenævnets afgørelse
- Påstand om klage over vurderingen pr. 1. oktober 2018 er ikke korrekt
- Nægtet adgang til aktindsigt, da man ikke anser mig som part i sagen

Sagen er et eksempel på, at retssikkerheden for afgørelser om ejendomsvurderinger er utilfredsstillende som følge af myndighedernes manglende saglige viden, hvilket kan resultere i manglende tillid til ejendomsvurderinger hos befolkningen.

**Vurderingsstyrelsens og Skatteankenævnets vurdering af Frederiks Plads 26**

I Aarhus Kommunes lokalplan nr. 972 fra juni 2014 og byens højhuspolitik fremgår bl.a. af side 7, at bygning A (Frederiks Plads 26) kan opføres i 7 etager.

Af Danboligs brochure for Frederiks Plads, som repræsentanten for Skatteankenævnet havde medtaget til mødet den 23. januar 2023, fremgår, at Byggefelt A er på 7 etager. Dette svarer til fotos, som jeg har sendt til myndighederne i forbindelse med sagen.

I lokalplanens side 25 fremgår: Der må inden for lokalplanens område maksimalt opføres 48.420 kvm etageareal. Se fodnote 4: Det angivne maksimale etageareal svarer til en bebyggelsesprocent på 357.

Det fortolker myndighederne på den måde, at hver bygning skal have en bebyggelsesprocent på 357.

Det er en forkert fortolkning, idet der konkret af lokalplanen fremgår, at bebyggelsesprocenten på 357 gælder området og ikke de enkelte bygninger.

Det er logisk, når man ser på lokalplanens etagegrænser.

<b>Byggefelt</b>	<b>antal etager</b>
A (FP 26)	7
B	6
C	7
D	10
E	14
Mellembygning	6
F	19
G	10
H	9

I mellemtiden er byggefelt F forøget til 24 etager eller mere end 3 gange end byggefelt A's etageantal.

I lokalplanens afsnit "Lokalplanens retsvirkninger" side 51 fremgår: Hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen.

Kommunens kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Ændringen i byggefelt F fra 19 til 24 etager fremgår af lokalplan nr. 1.194.

Der er ikke ændringer i byggefelt A's etageantal. Det kræver en Byrådsbeslutning, som ikke foreligger.

Skattemyndighederne har ikke hjemmel i den gældende lokalplan til en afgørelse på 4.744 kvm, der fremkommer som et vurderet areal på 1.329 kvm med en bebyggelsesprocent på 357.

Et bebygget areal på 4.744 kvm fordelt på et grundareal på 435 kvm giver et etageantal på over 10.

Et selvsyn på Frederiks Plads på mindre end 5 minutters varighed kunne have overbevist myndighederne om den fejlagtige vurdering.

I forbindelse med min sagsbehandling og senest på mødet den 21. januar 2023 har jeg henvist til følgende materiale:

Lokalplan Side 7: Bygning A (Frederiks Plads 22-28) opføres i 7 etager

Lokalplan Side 24: Udstykning efter sokkelgrundprincippet – ejerne af de enkelte lejligheder ejer alene den jord, som ejendommen er opført på

Lokalplankort 1 – byggefelter m.v. – udarbejdet 15. oktober 2013

### Bilag til anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder 23. august 2015

Af bilaget fremgår, at ejendommen består af 28 ejerlejligheder. Det fremgår endvidere af bilaget, at det samlede areal er 2.771 m<sup>2</sup>.

### Anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder 23. august 2015 og 1. september 2017

Af bilaget fremgår, at de oplysninger, der fremgår af købsaftalen, er identiske. Altså er der ingen ændringer fra det planlagte projekt og den faktiske bebyggelse. Henvielse til Ejerlejlighedslovens § 10 stk. 1 nr. 1

### Arealberegning bygning A, G og H (FP 26, FP 8 og FP 16) oprindelig af 9. januar 2015 og senest 31. marts 2016

Bilaget, der vedlægges i uddrag, viser, at bilaget er udarbejdet 27. februar 2015 og revideret 22. februar 2016.

Af bilagets side 2 fremgår, at det samlede etageareal for bygning A (Frederiks Plads 26) er 2.771 m<sup>2</sup> svarende den seneste ejendomsvurdering 1. oktober 2017.

Skatteankestyrelsen har uden argumentation afvist disse fakta.

I Skatteankenævnets afgørelse fremgår af side 4 og side 21, at BBR-registret i 2017 har opgjort bygningsarealet til 2.771 kvm og ikke til myndighedernes anførte 4.744 kvm.

For at kompensere på forskellen mellem disse to vurderinger, forsøger Skatteankenævnet at forøge arealet med 1.277 kvm kælder til i alt 4.048 kvm.

Det antyder, at Skatteankestyrelsen ved, at deres vurdering er forkert.

Ser man lokalplanens side 21 fremgår af § 1 – Formål:

At bilparkering etableres under terræn, dog med mulighed for et begrænset antal parkeringspladser på terræn

At der etableres udendørs opholdsarealer på den indre plads og på dele af bebyggelsens tage.

I Skatteankenævnets afgørelse side 5 omtales tinglyst deklaration om udstykning, vej, ledninger, parkeringskælder m.v.

I lokalplanens § 3 side 23 fremgår af stk. 6, at der etableres parkeringskælder under terræn, og af stk. 7, at arealet uden for byggefelterne skal anvendes til offentlig tilgængelig plads, private opholdsarealer, vejareal, cykel- og handicapparkering, bygninger til teknik og adgangstrapper til p-kælderen m.v.

I lokalplanens § 4 på side 24 fremgår, at der sker udstykning af de enkelte byggefelter efter sokkelgrundprincippet.

Skatteankenævnet burde derfor være bekendt med, at kælder blandt andet som følge af det anførte ikke skal medtages ved vurdering af bebygget areal – hverken for vurderingen pr. 1. oktober 2014 og 1. oktober 2016, da der ikke er sket ændringer til projektet siden 2013.

BBR-oversigten for 2017 er derfor korrekt med de anførte 2.771 kvm. Opkrævning af ejendomsskat for kalenderåret 2019 og senere er foretaget med denne vurdering som udgangspunkt.

Man kan undre sig over, at ejendomsskatteopkrævningen for kalenderåret 2018 fortsat tager udgangspunkt i ejendomsvurderingen fra 1. oktober 2016, som har vist sig at være forkert.

### **Skatteforvaltningslovens § 33 stk. 1, 1. pkt. – objektiv konstaterbare faktiske forhold**

Det præciseres, at de fejlagtige eller manglende registreringer, der kan begrunde genoptagelse af foretagne ejendomsvurderinger, er fejl eller mangler i oplysninger, der kan konstateres ved opslag i et register eller lignende objektivt konstaterbare faktiske forhold.

En korrekt beregning af blok A's bebyggede er ret enkel. Grundarealet skal multipliceres med antallet af etager. I dette tilfælde skal fratrækkes et mindre areal på 6. etage, der ikke er bebygget.

Oplysninger om etageantal fremgår af lokalplanen. Arealet på de 435 kvm har jeg fået bekræftet hos BBR-registret.

Oplysninger er således tilgængelige for alle - også for Vurderingsstyrelsen og Skatteankenævnet. De bilag, som jeg har fremsendt, men som ikke er forstået af myndighederne giver samme resultat.

Metoden har den fordel, at det giver den faktiske bebyggelse og ikke et fejlbehæftet skøn.

Da Vurderingsstyrelsen siden 17. december 2020 har kendt det korrekte bebyggede areal, er det forunderligt, at de to myndigheder med samme adresse i Aalborg fastholder en klart forkert afgørelse.

### **Klage over ejendomsvurdering 1. oktober 2018 – side 6**

Jeg er ikke bekendt med, at der er indgivet klage over ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2018.

Det giver ingen mening at klage over en vurdering, når man af ejendomsskatteopkrævninger kan se, at de opgjort på et korrekt grundlag.

### **Tidsfrist for anmodning om genoptagelse**

SKAT nægtede mig oplysninger om ejendommen. Der kunne derfor startvist alene klages på et overordnet plan.

Ejendomsskat beregnes på baggrund grundareal, bebyggelsesprocent og kvadratmeterpris. Disse oplysninger modtog jeg først 17. oktober 2020. Jeg har derfor meddelt Vurderingsstyrelsen, at klagefristen bør udløbe 17. april 2021. Dette er ikke modsagt af myndighederne.

### **Skatteforvaltningslovens henvisning til lovbekendtgørelse nr. 835 af 3. juni 2022**

Henvisningen til en lovbekendtgørelse fra 2022 er misvisende, idet loven den 1. november 2020 blev ændret med begrænsninger i retten til at søge om genoptagelse. Det gælder dog ikke denne sag, der er indgivet før lovens ikrafttræden den 1. november 2020.

## SKM2012.423.SR

I denne sag blev en ekstraordinær genoptagelse bevilget, da vurderingens antal af byggeretter var forkert.

Skatteankenævnet anfører misvisende, at denne sag er en ældre afgørelse truffet på baggrund af et tidligere regelgrundlag. Problemet er blot, at disse regelændringer ikke har betydning for denne sag om antal byggeretter.

### Sammenligning med andre ejendomme på Frederiks Plads

Beregninger har just ikke vakt interesse for de to involverede skattemyndigheder.

Vurderingsstyrelsen udtaler: Til sidst skal vi bemærke, at vi ikke kan udtale os om, hvad der ligger til grund for andres ejendommers vurderinger. Vi kan derfor ikke udtale om jeres bemærkninger til Frederiks Plads 8.

Skatteankenævnet udtaler: det forhold, at foreningen (reelt KGS) har henvist til vurderinger af andre ejendomme og grundlag for ejendommens opførelse, herunder deklARATIONER, projekterede arealberegninger mm., kan ikke føre til et andet resultat.

Frederiks Plads 8 er opført lidt senere end Frederiks Plads 26.

Frederiks Plads 8 har et vurderet areal på 1.524 kvm. Ansætter man bebyggelsesprocenten til 357 og kvadratmeterprisen til 3.400 kr. giver det en værdi på kr. 18.498.000. Til sammenligning androg ejendomsværdien i henholdsvis 2018 og 2019 kr. 11.741.000 og kr. 16.131.000. Forvirrende?

Dette simple regnestykke viser, at Vurderingsstyrelsens og Skatteankestyrelsens fortolkning af Lokalplanens § 7 stk. 1 sammenholdt med note 4 er forkert. De omtalte 357 gælder således hele området og ikke den enkelte ejendom.

Af følgende oversigter fremgår ejendomsskat for 2018 og 2019, bebygget areal, vurderet areal, bygningens samlede areal, samt ejendomsværdier baseret på BBR-oplysninger fra 1. oktober 2016 og 1. oktober 2017:

	<u>Frederiks Plads 8</u>	<u>Frederiks Plads 26</u>
Ejendomsskat 2018	288.608	396.510
Ejendomsskat 2019	377.367	235.697
Bebygget areal	626	435
Vurderet areal	1.524	1.329
Bygningens samlede areal	5.440	2.771
Ejendomsvurdering 1/10 2016	11.741.000	16.131.000
Ejendomsvurdering 1/10 2017	15.353.000	9.589.000

### Nægtet adgang til aktindsigt

I skrivelser af 17. og 26. juli 2023 har Skatteankenævnet oplyst, at jeg ikke kan få den anmodede aktindsigt. Begrundelsen skulle være, at jeg ikke anses som part i sagen.

I den foreliggende fuldmagt af 8. februar 2023 accepteret bestyrelsen for Ejerforeningen, at min klage over ejendomsvurderingen i sag 21-0020696 også omfatter Ejerforeningen.

Baggrunden for min anmodning om aktindsigt er, at afgørelsen af 12. maj 2023 ikke stemmer med det indtryk, som jeg fik ved mødet med en repræsentant for Skatteankenævnet. Ingen af mine argumenter i afgørelsen er blevet tillagt nogen betydning. Det undrede mig desuden, at Skatteankenævnet skulle bruge knap 4 måneder på en tilsyneladende ukompliceret sag.

Afgørelsen kan indbringes for Domstolene. En opringning fra sagsbehandleren kunne formentligt have afklaret misforståelsen.

#### Sagsvarighed

Sagen startede med en anmodning til Vurderingsstyrelsen den 18. oktober 2020 om genoptagelse af ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2016.

Skatteankenævnet fremsendes afgørelse 12. maj 2023.

Da Skatteankenævnets afgørelse er fejlbehæftet, bør sagen kunne genoptages. Dette vil medføre, at Vurderingsstyrelsen pålægges at genoptage ejendomsvurderinger pr. 1. oktober 2014 og 1. oktober 2016.

Sendt til:

Skatteministeren  
Folketingets Skatteudvalg  
Jyllands-Posten