



RETEN I HERNING DOM

afsagt den 9. april 2026

Sag BS-46810/2024-HER

A
(advokat Edith Nikoline Sørensen)

mod

Skatteministeriet
(advokat Maja Højholt-Nielsen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Mette Vinding, dommer Charlotte Schrøder og dommerfuldmægtig Rasmus Vestberg Petersen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 24. september 2024.

Landsskatteretten har ved afgørelse af 25. juni 2024 værdiansat As ejendom beliggende [Adresse 1] til 22.471.400 kr. med en grundværdi på 21.653.600 kr. pr. 1. oktober 2020. I værdiansættelsen indgår et delareal på 58.463 m², som A har frasolgt.

Sagen drejer sig for det første om, hvorvidt dette delareal skal indgå i grundlaget for ansættelsen af ejendommens grund- og ejendomsværdi. Stillingtagen hertil indebærer en fortolkning af dagældende vurderingslovs § 8, stk. 4. Hvis det skal indgå i grundlaget, skal der tages stilling til om, der i øvrigt er grundlag for at tilsidesætte Landsskatterettens fastsættelse af grund- og ejendomsværdien.

A har nedlagt påstand om, at Skatteministeriet tilpligtes at anerkende, at grundværdien af ejendommen beliggende [Adresse 1]

pr. 1. oktober 2020 udgjorde 724.702 kr. og den samlede ejendomsværdi af ejendommen beliggende [Adresse 1] udgjorde 1.542.535 kr.

As værdiansættelse er opgjort ved, delvist det bebyggelige areal med en værdiansættelse på 3.420 m² x 68,42 kr. = 233.996 kr., delvist det rekreative område med en værdiansættelse på 0 kr. og delvist et ikke påklaget areal med en værdiansættelse på 490.706 kr. Hvilket samlet udgør grundværdien på 724.702 kr.

Skatteministeriet har nedlagt påstand om frifindelse, og subsidiært hjemvisning til fornyet behandling ved Vurderingsstyrelsen.

Sagens oplysninger

Af Landsskatterettens afgørelse fremgår følgende faktiske oplysninger:

" ...

Rettens begrundelse og resultat

Det omtvistede areal består af delområde B bestående af matrikel nr. 1 på 7.703 m², matrikel nr. 2 på 111 m² og del af matrikel nr. 3 på 62.978 m², i alt 70.792 m² inklusiv sø på 8.000 m² og delområde C bestående af del af matrikel nr. 4 på 7.537 m².

Landsskatteretten har foretaget vurderingen af delområde B eksklusiv søen efter byggeretsværdiprincippet, og delområde C og søen efter kvadratmeterprincippet.

Det fremgår af betinget købsaftale af 15. april 2019, at overdragelsesdatoen for det frasolgte areal var aftalt til at være den 1. marts 2020, at der var tale om en byttehandel, at køber erhvervede ca. 75% af jorden beliggende på de tre ovenfor angivne matrikler mod opførelse af 6 feriehus til en værdi på 4.000.000 kr., og at handlen var betinget af endelig udstykning, godkendelse af ny lokalplan samt godkendelse af landplansdirektiv for projektet. Skødet vedrørende overdragelsen blev tinglyst den 29. juli 2020. Det fremgår af tingbogen, at "Skødet begæres tinglyst med frist til matrikulær berigtigelse, samt noteret på modtagende ejendom", og "Nærværende handel er betinget af Geodatastyrelsens godkendelse af den endelige matrikulære arealoverførsel jf. de vedhæftede bilag." Det fremgår af tingbogen: "Status: Endelig indført" og "Tinglysningsdato:29.07.2020 12:50:40".

Af den foreløbige registreringsmeddelelse af 30. oktober 2020, fremgår, at del nr. 17 og 18 af matrikel nr. 1 udgår og arealoverføres til matrikel 4 (købers ejendom), og at del nr. 20, 22 og 23 af matrikel nr. 3 arealoverføres til matrikel nr. 4. De matrikulære ændringer fra den foreløbige registreringsmeddelelse af 30. oktober 2020 er endeligt anmeldt af Geodatastyrelsen til Tinglysningsretten den 30. oktober 2020. Den endelige registreringsmeddelelse er dateret 5. november 2020. Af registreringsmeddelelsen fremgår, at ejendommen herefter udgør et grundareal på 310.308 m². Tinglysningsretten har i forbindelse med sagens behandling oplyst, at skødet vedrørende overdragelsen af matriklerne endeligt er indført på ejendommen i forbindelse med den matrikulære ændring, tinglyst den 5. november 2020. Det overdragne areal i henhold til parternes købsaftale udgjorde endeligt 58.463 m².

Den påklagede ejendom er årsomvurderet pr. 1. oktober 2020 som følge af, at lokalplan nr. X blev vedtaget den 18. februar 2020. Omvurderingen blev foretaget efter dagældende ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 3, jf. tidligere gældende vurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 6, hvorefter der skal ske omvurdering, når ejendomsværdien eller grundværdien må antages at være steget eller faldet som følge af ændrede planforhold. Efter dagældende

ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 3, skulle omvurdering foretages efter reglerne i den tidligere gældende vurderingslov.

Skal det frasolgte areal indgå i vurderingen

A har under denne sag gjort gældende, at det frasolgte areal på 58.463 m² ikke skal indgå i vurderingsgrundlaget.

Af den tidligere gældende vurderingslovs § 8, stk. 4, fremgår:

”Når en fast ejendom eller en del af en sådan overdrages, kan det overdragne areal først vurderes som tilhørende den nye ejer, når denne har fået tinglyst adkomst på det overdragne, medmindre overdragelsen finder sted i forbindelse med en ekspropriation af arealet.”

Om ”tinglyst adkomst” er der i tinglysningslovens § 10, stk. 4, anført:

”Et skøde må, for at kunne tinglyses som adkomst, ikke være knyttet til andre betingelser end købesummens berigtigelse indenfor en nærmere angiven frist. Tinglysningspåtegningen på et skøde skal angive, om skødet er betinget eller endeligt, og når købesummen efter et betinget skøde senere af sælgeren erkendes at være berigtiget, skal det ved tinglysningen heraf udtrykkelig i tinglysningspåtegningen tilkendegives, at skødet nu er endeligt.”

Spørgsmålet er herefter, hvornår en overdraget ejendom skal ”vurderes som tilhørende den nye ejer” i vurderingsmæssig sammenhæng. Ud fra en ordlyds fortolkning er det forudsat, at ejendommen eller en del heraf allerede er overdraget, og at den pågældende har fået tinglyst adkomst. Det må videre efter ordlyden af tinglysningslovens § 10, stk. 4, lægges til grund, at et skøde efter loven først skal tinglyses som adkomst, når der ikke er tilknyttet andre betingelser end købesummens berigtigelse indenfor en nærmere angiven frist, idet skødet i modsat fald tinglyses som byrde.

I vurderingsmæssig sammenhæng må en naturlig sproglig fortolkning af begrebet ”tinglyst adkomst” i den tidligere gældende vurderingslovs § 8, stk. 4, fortolkes i overensstemmelse med tinglysningslovens § 10, stk. 4, således at det overdragne areal først ”vurderes som tilhørende den nye ejer”, når der er tinglyst et skøde, hvortil der ikke er knyttet andre betingelser end købesummens berigtigelse indenfor en nærmere angiven frist.

Denne fortolkning understøttes også af systematikken i ”tinglysningsløjfen”, således som den er beskrevet i forarbejderne til udstykningsloven, hvorefter matrikulære forandringer kun kan registreres i matriklen, hvis de kan tinglyses,

jf. udstykningslovens § 25, stk. 1, og hvorefter Tinglysningsretten ved en arealoverførelse skal godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for arealoverførelsen, inden Geodatastyrelsen kan notere arealoverførelsen, jf. tinglysningslovens § 21, stk. 1.

I vurderingsmæssig sammenhæng lægger retten herefter til grund, at arealet på 58.463 m² omfattet af købsaftalen, først kan anses for at være endeligt frasolgt den påklagede ejendom den 5. november 2020 og således efter vurderingstidspunktet den 1. oktober 2020. Det forhold, at det af udskrift fra tingbogen af skødet under status fremgår: "endelig indført" og "Tinglysningsdato: 29.07.2020 kl. 12.50.40", kan ikke føre til et andet resultat. Arealet skal derfor indgå i vurderingen af As ejendom pr. 1. oktober 2020.

Værdifastsættelsen

Som anført i Højesterets afgørelse af 22. september 2015 (UfR2016.191 H), kan domstolene - i overensstemmelse med almindelige principper for prøvelse af forvaltningsafgørelser - tilsidesætte værdiansættelsen, hvis skatteyderen godtgør, at vurderingsmyndighederne ikke har foretaget et skøn, eller at den skønsmæssige ansættelse af grundens værdi hviler på et forkert eller mangelfuldt grundlag, og dette er egnet til at påvirke værdiansættelsen. Værdiansættelsen kan dog ikke tilsidesættes, hvis Skatteministeriet under retssagen godtgør, at fejlen eller manglen ikke har betydning for værdiansættelsen. Værdiansættelsen kan ligeledes tilsidesættes, hvis skatteyderen godtgør, at den ansatte værdi ligger uden for rammerne for det skøn, som tilkommer vurderingsmyndighederne, dvs. hvis værdiansættelsen må anses for åbenbart urimelig.

Landsskatteretten har om fastsættelsen af værdien af det omtvistede delareal på 78.329 m², som er udlagt til henholdsvis sommerhusområde og rekreativt område, anført, at det må anses for at være den bedst økonomiske anvendelse, og at delarealet derfor skal ansættes efter de priser, som antages at kunne opnås ved salg af den til den pågældende anvendelse, jf. tidligere gældende vurderingsloven § 14, stk. 4.

Landsskatteretten har herefter fastsat værdien af det omtvistede areal ud fra arealets retlige anvendelse og fordeling, således, at de 62.792 m², der er udlagt til sommerhusområde i delområde B, er vurderet efter byggeretsværdiprincippet, mens det resterende delareal på 15.537 m², hvoraf 7.537 m² er placeret i delområde C og de resterende 8.000 m² vedrørende søarealet i delområde B, er vurderet efter kvadratmeterprincippet.

A har ikke gennem syn og skøn eller på anden måde sandsynliggjort, at Landsskatterettens vurdering eller anvendelse af de

vurderingstekniske principper er forkert, ligesom han ikke har efterkommet Skatteministeriets opfordringer til dels at oplyse og dokumentere, på hvilket grundlag parterne har ansat værdien af det frasolgte areal til 4.000.000 kr. i købsaftalen, og til dels at oplyse og dokumentere, om de opførte seks sommerhuse siden har været anvendt til udlejning, og hvad indtægten herfra i givet fald har udgjort.

Retten finder på den anførte baggrund, at det ikke kan antages, at det skøn, som vurderingsmyndighederne har foretaget vedrørende grundværdien, hviler på et forkert eller mangelfuldt grundlag, eller at skønnet har ført til et åbenbart urimeligt resultat. Det forhold, at købsprisen i købsaftalen vedrørende de 58.463 m² er angivet til 4.000.000 kr., svarende til en kvadratmeter pris på 68,42 kr., kan ikke føre til et andet resultat, idet det bemærkes, at der som anført af Landsskatteretten ikke er tale om et almindeligt frit salg, men et delsalg, hvor betalingen blev erlagt som en modydelse i form af opførelse af seks feriehus, som blev afleveret "nøglefærdige", hvilket er en omstændighed, der kan have påvirket købesummen.

Efter det anførte, og da det, A i øvrigt har anført, ikke kan føre til et andet resultat, tages Skatteministeriets påstand om frifindelse herefter til følge.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal A inden 14 dage betale sagens omkostninger til Skatteministeriet med i alt 55.000 kr. Beløbet omfatter udgifter til advokatbistand og er med moms, idet Skatteministeriet ikke er momsregistreret.

Retten har ved fastsættelsen af beløbet til advokatbistand lagt vægt på sagens karakter, økonomiske værdi, dens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Skatteministeriet frifindes.

A skal til Skatteministeriet inden 14 dage betale sagsomkostninger med 55.000 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.