



HORTEN ADVOKATPARTNERSELSKAB  
Philip Heymans Alle 7

2900 Hellerup  
Danmark  
Att: Thomas Booker

**Kontakt**

[Send post til](#)

[Skatteankestyrelsen her](#)

Telefon 3376 0909

**Sagsbehandler**

Lene Philipsen

Direkte telefon 33760241

Vores sagsnr. 17-0987570

Dit sagsnr.

02-02-2020

**Post fra Skatteankestyrelsen**

Du får hermed en kopi af et brev fra Skatteankestyrelsen.

Vi beder dig henvise til Skatteankestyrelsens sagsnummer, hvis du kontakter os om dette brev.

Med venlig hilsen

Skatteankestyrelsen



Birger Jensen  
Langelinie Allé 5, 1. 1  
2100 København Ø  
Danmark

**Kontakt**

[Send post til](#)

[Skatteankestyrelsen her](#)

Telefon 3376 0909

**Sagsbehandler**

Lene Philipsen

Direkte telefon 33760241

Vores sagsnr. 17-0987570

Dit sagsnr.

02-02-2020

**Afgørelse**

Der er klaget over SKATs vurdering af ejendommen Langelinie Alle 5, 1. 1, 2100 København Ø, ejendomsnummer 101-049540. Klagen er indsendt for Birger Jensen.

Vurderingsankenævn København har nu truffet afgørelse i sagen. Afgørelsen vedlægges.

Hvis klageren har fået helt eller delvis medhold, skal klagegebyret betales tilbage. Det fremgår af skatteforvaltningslovens § 35c, stk. 5. Klagegebyret, 400 kr., vil derfor blive overført til klagerens NemKonto.

**Vejledning om sagsanlæg**

Afgørelsen kan indbringes for domstolene senest 3 måneder efter afgørelsens dato. Reglerne om domstolsprøvelse fremgår af skatteforvaltningslovens §§ 48-49.

Sagen skal indbringes for byretten som 1. instans. Stævningen skal sendes til den byret, hvor den skattepligtige har hjemting, når sagen anlægges. Byrettens adresse fremgår af domstolens hjemmeside: [www.domstol.dk](http://www.domstol.dk). Stævningen skal udtages mod Skatteministeriet, Nicolai Eigtveds Gade 28, 1402 København K.

Med venlig hilsen

Janne Lodahl Villumsen

# Afgørelse

fra

## Vurderingsankenævn København

02-02-2020

Sagsnr. 17-0987570

I afgørelsen har deltaget: Jan Salling, Ann Urbrand, Andreas Boisen og Lars Magnus Christensen

Klager: Birger Jensen

Klage over: Afgørelse af 29. maj 2017 for vurderingen pr. 1. oktober 2011

Ejendomsnummer: 101-049540

Beliggenhed: Langelinie Alle 5, 1. 1, 2100 København Ø

Klagepunkt	SKATs afgørelse	Klagerens opfattelse	Vurderingsankenævn Københavns afgørelse
Grundværdi	481.900 kr.	Nedsættelse	365.800 kr.

### Møde mv.

Der blev den 19. marts 2019 afholdt kontormøde i sagen.

Klagerens repræsentant har den 20. juni 2019 haft møde med vurderingsankenævnet.

### Faktiske oplysninger

Ejendommen er en ejerlejlighed beliggende Langelinie Alle 5, 1. 1, i Københavns Kommune. Den har benyttelseskode 21 – ejerlejlighed til beboelse.

Moderejendommen omfatter pr. 1. oktober 2011 en grund med et vurderet og matrikuleret areal på 7.507 m<sup>2</sup>, heraf vej på 470 m<sup>2</sup>, og den har matrikelnr. 947, Østervold Kvarter, København.

Den påklagede ejerlejlighed har et tinglyst fordelingstal på 93/9724.

Klagerne erhvervede ifølge tingbogen, den påklagede ejerlejlighed i almindelig fri handel til kontantpris på 3.675.000 kr. den 10. august 2011.

Det fremgår af BBR-meddelelsen, at der på grunden, hvor den påklagede ejendom er beliggende er 2 bygninger, der er opført i 1997. Bygningerne er opført i mursten med tag af tagpap med 6 etager.

Bygning 1 indeholder 50 boliger. Det bebyggede areal udgør 943 m<sup>2</sup>. Det samlede bygningsareal er på 5.687 m<sup>2</sup> og et samlet kælderareal på 3.661 m<sup>2</sup> < 1.25 m. I kælderen er der indrettet 63 p-pladser. Bygningen har videre et samlet tagetageareal på 16 m<sup>2</sup>. Det samlede boligareal er på 5.686 m<sup>2</sup>.

Bygning 2 indeholder 50 boliger. Det bebyggede areal udgør 943 m<sup>2</sup>. Det samlede bygningsareal er på 5.687 m<sup>2</sup>. Bygningen har videre et samlet tagetageareal på 16 m<sup>2</sup>. Det samlede boligareal er på 5.686 m<sup>2</sup>. Af bemærkninger til bygningen fremgår: Vedr. kælder se bygning 1.

Bygningerne er tilsluttet almen vandforsyning samt afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Den påklagede ejerlejlighed er beliggende i bygning 1, der er den sydligste bygning, og har ifølge BBR et tinglyst areal på 93 m<sup>2</sup>, et boligareal på 109 m<sup>2</sup>, 3 værelser samt 1 bad og 1 toilet.

Ejendommen er beliggende på Langeliniekaaj, direkte ud til vandet. Ejendommen ligger ca. 500 meter fra Kastellet.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 197 "Søndre Frihavn". Lokalplanen er endeligt vedtaget den 5. december 1991. Ejendommen er for størstedelens vedkommende beliggende i delområde 2 samt for en mindre del i delområde 1. Delområde 1 er udlagt til boliger og serviceerhverv. Delområde 2 er udlagt til serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 150 % for delområde 1 og 2. Bebyggelse må opføres i 6 etager. Bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 26.350 viste bebyggelsesplan. Der er angivet 2 byggefelter på matrikel 947 i delområde 2 (den nordlige del af ejendommen). Der er ifølge tegning 26.350 ikke byggefelter på den del af matrikel 947, der er beliggende i delområde 1 (den sydlige del af ejendommen).

Af lokalplanens § 17 fremgår følgende:

"§ 17. Dispensationer

Den samlede Magistrat kan indrømme sådanne dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil være i strid med principperne i planen."

Københavns Kommune har grundet henvendelse fra klager anført følgende i brev af den 17. februar 2017 vedrørende bebyggelsesprocenten for den påklagede ejendom:

"Bebyggelsesprocenten for matrikel 947 Østervold Kvarter, som er omfattet af lokalplanens underområde I og II, udregnes baseret på det areal, som ligger i underområde II og er omfattet af bestemmelserne om en bebyggelsesprocent på 150. Den del af matriklen, der er beliggende i underområde I, er ikke betegnet som et bygeområde, da det er beliggende udenfor lokalplanens angivne byggefelter. Denne del medregnes derfor ikke, når matriklens bebyggelsesprocent udregnes."

Repræsentanten har fremlagt følgende meddelelse fra København Kommunes Miljø- og Teknikforvaltning dateret den 8. januar 2009:

"MEDDELELSE

I henhold til § 12, stk. 1 i Tinglysningsloven

På baggrund af Borgerrepræsentationens beslutninger af 10. maj 2007 (BR205/07) og 13. juni 2007 (BR255/07) har Københavns Kommune den 12. juni 2008 overtaget følgende vej som kommunevej, jf. lov om offentlige veje § 23, stk. 1, 2. pkt. -herunder dele af nedenstående ejendomme:

Langelinie Alle  
Matr.nr. 947 (ejerlej.nr. 1-100), 953, 956, 957 (ejerlej.nr. 1-41, 43-48, 50-57), 958, 959 og 960  
Østervold  
Kvarter, København, jf. skitsen.”

Meddelelsen blev tinglyst som en servitut på ejendommen med tinglysningsdato den 15. januar 2009.

Repræsentanten har videre fremlagt registreringsmeddelelse af 16. februar 2017 vedrørende den påklagede ejendom hvoraf fremgår, at ejendommen før arealoverførsel til offentlig vej/sti havde et areal på 7.507 m<sup>2</sup>, heraf vejareal på 470 m<sup>2</sup>. Efter ændringen har ejendommen et areal på 6.832 m<sup>2</sup>, heraf vejareal på 0 m<sup>2</sup>.

I e-mail af 16. april 2018 bekræfter Geodatastyrelsen, at det er overdragelsen omfattet af servituten, som er registreret den 16. februar 2017. Følgende er videre anført af Geodatastyrelsen:

”Der er pr. 16/2-2017 overført arealer fra matr. 947, 953, 956, 957, 958 og 959 Østervold Kvarter, København til offentligt vej, jf. servitutter der er tinglyst på de pågældende ejendomme. Servituten er tinglyst af Københavns Kommune i henhold til § 12, stk. 1 i Tinglysningsloven.”

Skatteankestyrelsen har ved skrivelse af 5. april 2019 henvendt sig til Københavns Kommune med henblik på at få afklaret, hvornår kommunen har givet byggetilladelse til opførelse af ejerlejligheder på ejendommen. Af det fra kommunen fremsendte fremgår, at byggesagsafdelingen den 23. december 1994 har givet byggetilladelse til opførelse af to boligbygninger i 6 etager. Byggetilladelse gives bl.a. på betingelse af:

”at den i henhold til lokalplanens § 6 stk. 2 a tilladelige bebyggelsesprocent (150) stedse iagttages,”

Skatteankestyrelsen har i mail af 19. juli 2019 anmodet Københavns Kommune om oplysning vedrørende størrelsen på ejendommens tilladte bebyggelse pr. 1. oktober 2011, set i relation til ovennævnte brev af 17. februar 2017 samt med henvisning til ovennævnte brev om vejovertagelse, dateret den 8. januar 2009, såfremt ejendommen havde været ubebygget på dette tidspunkt. Københavns Kommune, Center for Bygninger, har i mail af 13. december 2019 til Skatteankestyrelsen besvaret spørgsmålet således:

” Du har anmodet om oplysning vedr. størrelsen på ejendommens tilladte bebyggelse pr. 1. oktober 2011, såfremt ejendommen havde været ubebygget på dette tidspunkt. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 197, ”Søndre Frihavn”, som er bekendtgjort den 12. december 1991. Ejendommen ligger delvis i område I og delvis i område II.

Kommunen har overtaget en del af ejendommen som kommunal vej. Dette blev tinglyst på ejendommen den 8. januar 2009 efter § 12, stk. 1, i tinglysningsloven i form af en meddelelse.

Efter kommunens overtagelse af en del af ejendommen er arealet af ejendommen 6.832 m<sup>2</sup>. Hvis ejendommen ikke havde været bebygget den 1. oktober 2011, ville det have været den del af de 6.832 m<sup>2</sup>, der ligger i område II, som havde været grundlaget for beregning af det etageareal, som ifølge lokalplanens § 6, stk. 2, litra a, kunne bygges på ejendommen. Ifølge bestemmelsen må bebyggelsesprocenten ikke overstige 150. Center for Bygninger er ikke bekendt med den nøjagtige størrelse af arealerne i hhv. område I og II, og vi kan derfor ikke svare mere præcist på spørgsmålet. ”

Repræsentanten har i mail af 18. december 2019 skrevet følgende kommentar til Københavns Kommunes mail af 13. december 2019:

” Tak for det fremsendte, som er fuldt ud overensstemmende med det af Københavns Kommune tidligere anførte samt det i min mail af 6. maj 2019 til Skatteankestyrelsen anførte. Min mail af 6. maj 2019 vedhæftes

Arealerne af delområde I og II er opmålt til henholdsvis 1.332 m<sup>2</sup> (delområde 1) og 5.500 m<sup>2</sup> (delområde 2), hvilket giver følgende bebyggelsesmuligheder af grunden i ubebygget stand pr. 1. oktober 2011:

Område	Areal (m <sup>2</sup> )	Bebyggelsesmulighed
Delområde 1	1.332	0
Delområde 2	5.500	8.250

Henset til at arealet af ejendommen er registreret til at være 7.507 m<sup>2</sup>, skal bebyggelsesprocenten ansættes til ca. 110%. Bemærk at det er underordnet for grundværdiansættelsen, hvorvidt ejendommens grundareal ansættes til 6.832 m<sup>2</sup> men med en bebyggelsesprocent på 120% (8.250/6.832).

Jeg ser frem til at modtage Vurderingsankenævn Københavns afgørelse.”

Ejendommen er beliggende i vurderingskreds 14, grundværdiområde 24030. Ved vurderingen pr. 1. oktober 2011 er etagearealprisen i grundværdiområdet af SKAT ansat til 4.475 kr.

Der har i perioden 1. januar 2009 til og med 2013 været følgende frie salg af ubebyggede grunde i postområdenummer 2100, København Ø:

Beliggenhed	Areal	Handelsdato	Handelspris	Etagearealpris/ kvadratmeterpris
Kalkbrænderihavnsgade 3*	2.042 m <sup>2</sup>	01.07.2011	12.252.000 kr.	2.222 kr./6.000 kr.
Ragnagade 9	2.213 m <sup>2</sup>	01.09.2010	13.027.500 kr.	3.924 kr./5.886 kr.

\*Sælger var By og Havn. Grunden er ifølge Skatteforvaltningens systemer solgt eksklusiv alle omkostninger til byggemodning.

Kalkbrænderihavnsgade 3 er omfattet af lokalplan nr. 476. Området må anvendes til serviceerhverv og kollektive anlæg og institutioner. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 270.

Kalkbrænderihavnsgade 3 ligger ca. 450 meter fra den påklagede ejendom. Ifølge BBR anvendes de på grunden opførte bygninger til erhverv.

Ragnagade 9 er omfattet af lokalplan nr. 185 med tillæg 1, delområde II. Området må anvendes til serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150. Ragnagade 9 ligger ca. 3,5 km fra den påklagede ejendom. Ifølge BBR anvendes de på grunden opførte bygninger til blandet bolig og erhverv.

### SKATs afgørelse

SKAT har ved afgørelse af 29. maj 2017 nedsat grundværdien for den påklagede ejendom for vurderingen pr. 1. oktober 2011. Som begrundelse herfor er følgende anført:

”Vi har ændret ejendomsvurderingen

Lett Advokatpartnerselskab v/advokat Thomas Booker har den 21. april 2016 bedt om, at vi genoptager vurderingen pr. 1. oktober 2012 for ejendommen Langelinie Allé 5, 1., -1, 2100 København Ø, ejendomsnummer 101-049540.

Vi kan ikke genoptage ejendomsvurderingen for 2012 og frem i henhold til skatteforvaltningslovens § 33, stk.1, da betingelserne ikke er opfyldt.

Vi har dog revideret vurderingerne pr. 1. oktober 2011 og frem efter vurderingslovens § 44, stk. 5.

Vi har sat grundværdien ned fra 520.500 kr. til 481.900 kr.

Skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1

Vi kan ikke genoptage ejendomsvurderingen i henhold til skatteforvaltningslovens § 33, stk. 1. Anmodningen om genoptagelse skal ske senest den 1. maj i det fjerde år efter udløbet af det kalenderår, hvor den fejlagtige vurdering første gang fandt sted. Den første fejlagtige vurdering skete i 2003. Anmodningen falder derfor uden for tidsfristen for ordinær genoptagelse.

Derfor ændrer vi vurderingen

Vurderingen er foretaget på et fejlagtigt grundlag, da der er benyttet en for høj bebyggelsesprocent. Der er anmodet om genoptagelse af 2012 og frem. Ejerlejligheden har ikke været vurderet i 2012. Den seneste ordinære vurdering er sket i 2011. Det er derfor denne vurdering, der er lagt til grund for genoptagelsen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 197. Af lokalplanen fremgår det, at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke må overstige 150 %.

SKAT har tidligere ansat bebyggelsesprocenten til 162 % baseret på en samlet bebyggelse på 11.406 m<sup>2</sup> og et grundareal (ekskl. vejareal) på 7.037 m<sup>2</sup>. Vejarealet er fejlagtigt ikke medtaget ved opgørelsen af bebyggelsesprocenten.

Vi mener, at bebyggelsesprocenten for ejendommen bør sættes til 150, da byggetilladelsen af 23. december 1994 er givet uden dispensation fra lokalplanen.

Bebyggelsesprocenten for moderejendommen nedsættes derfor fra 162 % til 150 %, og grundværdien for 2011 nedsættes fra 54.422.000 kr. til 50.390.700 kr.

Moderejendommens grundværdi for 2011 fremkommer således:

Grundareal 7.507 m<sup>2</sup> x 4.475 kr. pr. m<sup>2</sup> x 150 % = 50.390.700 kr. (afrundet).

Grundværdien for 2011 og frem nedsættes herefter for de enkelte ejerlejligheder i henhold til deres fordelingstal."

Ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2011 er herefter specificeret således:

Ejendomsværdi	3.500.000 kr.
Grundværdi	481.900 kr.
Fradrag for forbedringer	2.000 kr.

Specifikation af den samlede ejendoms grundværdi

Fordelt på 100 lejligheder

Vurderet areal: 7.507 m<sup>2</sup>

Max bebyggelsesprocent 150 %

Max tilladte etageareal	(470 + 7.037) m <sup>2</sup> X 150 %	11.260 m <sup>2</sup>	
Områdepris pr. m <sup>2</sup> tilladt etageareal		4.475 kr.	
Etagearealværdi			
Etagearealværdi	11.260 m <sup>2</sup> à 4.475 kr./m <sup>2</sup>	50.390.737 kr.	
Fordelingstal 93/9724			
Ejerlejlighedens grundværdi afrundet			481.900 kr.
Lejlighedsværdi			
Værdiberegning:			
Standardpris for området		28.625 kr.	
Opførelsesår:	1997	3.315 kr.	
Lejlighedens areal ifølge BBR:	109 m <sup>2</sup>	-19 kr.	
Fjernvarme		400 kr.	
Lejlighedens værdi pr. m <sup>2</sup>		32.321 kr.	
Lejlighedens værdi:			
109 m <sup>2</sup> à 32.321 kr.			3.522.989 kr.
Beregnet værdi			3.522.989 kr.
Ejendomsværdi, afrundet			3.500.000 kr.

SKAT har fremsendt følgende udtalelse til klagen:

"Vi indstiller, at vores afgørelse fastholdes, da der ikke er indsendt nye faktiske eller retlige oplysninger i sagen.

Vi henviser til vores forslag af 8. maj 2017 og vores afgørelse af 29. maj 2017, hvor vores begrundelse for afgørelsen fremgår."

### Klagerens opfattelse

Klageren har fremsat påstand om, at grundværdien skal nedsættes for vurderingerne pr. 1. oktober 2011 og frem.

Til støtte for påstanden er anført:

"Baggrund

Ved brev af 21. april 2016 anmodede undertegnede på vegne af 76 ejerlejlighedsejere om, at grundværdien for moderejendommen beliggende Langelinie Alle 3-9, 2100 København Ø blev nedsat. Kopi af anmodningen vedlægges som bilag 2.

Som det fremgår af anmodningen om genoptagelse består uenigheden i fastsættelsen af bebyggelsesprocenten for den samlede ejendom i ubebygget stand. I henhold til den gældende lokalplan for området, er ejendommen beliggende i to delområder med forskellige bebyggelsesmuligheder.

På grund af ejendommens beliggenhed i to underområder (I og II) med forskellige bebyggelsesprocenter blev det i fællesskab mellem SKAT og ejerlejlighedsejerne besluttet at rette henvendelse til Københavns Kommune omkring bebyggelsesmulighederne for ejendommen. Kopi af mail til Københavns Kommune af den 20. december 2016 vedlægges som bilag 3.



Den 17. februar 2017 besvarede Københavns Kommune de stillede spørgsmål omkring bebyggelsesmulighederne for ejendommen. Kopi af Københavns Kommunes besvarelse vedlægges som bilag 4.

Det fremgår af besvarelsen fra Københavns Kommune, at bebyggelsesmulighederne for den samlede ejendom skal beregnes på baggrund af bebyggelsesmulighederne for den del af arealet, som er beliggende i underområde I tillagt bebyggelsesmulighederne for den del af arealet, som er beliggende i underområde II. Henset til at arealet i underområde I ikke er tillagt en byggeret, skal der ikke medregnes en bebyggelsesmulighed for denne del.

Københavns Kommune anfører konkret:

*"Bebyggelsesprocenten for matrikel 947 Østervold Kvarter, som er omfattet af lokalplanens underområde I og II, udregnes baseret på det areal, som ligger i underområde II og er omfattet af bestemmelserne om en bebyggelsesprocent på 150. Den del af matriklen, der er beliggende i underområde I, er ikke betegnet som et byggeområde, da det er beliggende udenfor lokalplanens angivne byggefelt. Denne del medregnes derfor ikke, når matriklens bebyggelsesprocent udregnes."*

På trods af den præcise besvarelse fra Københavns Kommune om beregningen af bebyggelsesprocenten for den samlede ejendom valgte SKAT alene at nedsætte bebyggelsesprocenten fra oprindeligt 162 til 150, uanset at bebyggelsesprocenten beregnet af Københavns Kommune udgør 123.

Ejendommenes faktiske markedsværdi

Det gøres gældende, at den offentlige grundværdiurdering for ejendommen beliggende Langelinie Alle 3-9, 2100 København Ø for 2011 og frem ikke afspejler de reelle forhold.

Den samlede ejendom er ved SKATs afgørelse af 29. maj 2017 (bilag 1) nedsat 54.422.000 kr. til 50.390.700 kr. på baggrund af en af SKAT egenhændigt fastsat bebyggelsesprocent på 150.

Det gøres gældende, at den korrekte bebyggelsesprocent for ejendommen i ubebygget stand er 123, således som det også er bekræftet af Københavns Kommune (bilag 4).

Bebyggelsesprocenten er 123, idet matrikel 947 - som ligger i lokalplan 197 - består af et areal på ca. 6.175 m<sup>2</sup>, som ligger i delområde II og et areal på ca. 1.332 m<sup>2</sup>, som ligger i delområde I.

I delområde II må der bebygges med 150 %, og i delområde I må arealet ikke bebygges, da det ligger uden for de i lokalplanen anførte byggefelt.

Som det er bekræftet af Københavns Kommune, skal bebyggelsesmulighederne vurderes på baggrund af de bebyggelsesmuligheder, som eksisterer for hver del af den faste ejendom, og bebyggelsesprocenten kan derfor opgøres således:

6.175 m <sup>2</sup> X 150%	= 9.262	etagekvadratmeter
1.332 m <sup>2</sup> X 0	= 0	etagekvadratmeter
I alt	= 9.262	etagekvadratmeter,
		svarende til en bebyggelsesprocent på ca.
	123"	

Repræsentanten har den 24. april 2018 fremsendt følgende til Skatteankestyrelsen:

"Emne: J.nr. 17-0987570 - Kirsten og Birger Jensen, Langelinie Allé 3-9, 2100 København Ø  
Med henvisning til ovennævnte sag kan jeg oplyse, at der den 16. februar 2017 er registreret en ændring (reduktion) af ejendommens areal fra 7.507 m<sup>2</sup> til 6.832 m<sup>2</sup>. Dette har medført, at der pr. 1.

oktober 2017 er udsendt omvurdering, hvor grundværdien af moderejendommen (og dermed grundværdien for alle ejerlejlighederne) er nedsat.

Ved en nærmere undersøgelse af forholdene omkring arealreduktionen fremgår, at det for så vidt er en registrering af en arealafståelse tilbage i 2008/2009. Som dokumentation vedlægges (1) meddelelsen om overtagelse af areal dateret 18. december 2008 (tinglyst den 9. januar 2009), (2) registreringsmeddelelsen af 16. februar 2017 og (3) bekræftelse fra Geodatastyrelsen om, at registreringen foretaget den 16. februar 2017 vedrører arealafståelsen i 2008/2009. Dokumentationen vedlægges samlet som bilag 5.

På den baggrund kan det konstateres, at arealet af ejendommen har været registreret forkert siden vurderingen 1. oktober 2009, og at ejendommen som følge heraf har været ansat med en for høj grundværdi i alle årene. Som følge heraf skal grundværdien for moderejendommen i hvert fald nedsættes til 46.116.000 kr. udregnet på følgende vis:

Areal x enhedspris pr. etagekvadratmeter x bebyggelsesprocent = grundværdi  
6.832 m<sup>2</sup> x 4.500 kr. x 1,5 = 46.116.000 kr.

Da den verserende klagesag ved Skatteankestyrelsen/Landsskatteretten alene angår vurderingerne fra 2011 og frem, gøres gældende, at Skatteankestyrelsen/Landsskatteretten under alle omstændigheder skal nedsætte moderejendommens grundværdi pr. 1. oktober 2011 fra 50.672.300 kr. til 46.116.000 kr.”

#### Referat fra kontormøde den 19. marts 2019

”Repræsentanten anførte, at der i ejerforeningen alene er påklaget en afgørelse til Skatteankestyrelsen, men at der flere ejerlejligheder, der er påvirket af samme problematik som den påklagede ejendom.

Det blev gjort gældende, at SKAT ved vurderingen af moderejendommen har anvendt en for høj bebyggelsesprocent. Repræsentanten gjorde gældende, at svaret fra Københavns Kommune, der skriver, at alene den del af ejendommen, hvorpå byggefeltet er placeret, skal anvendes til beregning af bebyggelsesprocenten for den samlede moderejendom.

Det blev videre gjort gældende, at kommunen eksproprierede et areal fra den påklagede ejendom i 2008/2009, men at ekspropriationen først blev berigtiget ved tinglysning i 2017. Repræsentanten er derfor af den opfattelse, at den påklagede ejendom skal vurderes med et samlet areal på 6.832 m<sup>2</sup>, svarende til moderejendommens areal efter ekspropriation.

Repræsentanten gjorde opmærksom på, at den påklagede ejendom er beliggende i 2 delområder i lokalplanen. Repræsentanten har foretaget en opmåling af arealer, men disse er ikke verificeret af en landmåler eller lignende.”

#### Repræsentanten har fremsendt følgende bemærkninger til Skatteankestyrelsens sagsfremstilling af 3. maj 2019:

”Skatteankestyrelsen har i forslaget til afgørelse korrekt anført, at Københavns Kommune den 12. juni 2008 har overtaget 675 m<sup>2</sup> som kommunevej, og at denne overdragelse er registreret i tingbogen den 16. februar 2017. Uanset dette, fremgår det af forslaget til afgørelse, at det er Skatteankestyrelsens opfattelse, at det først er på registreringstidspunktet, at overdragelsen er sket. Dette er jeg uenig i. Overdragelsen er sket på det tidspunkt, hvor Københavns Kommune har overtaget arealet som kommunevej, dvs. den 12. juni 2008. Fra dette tidspunkt har Københavns Kommune haft sædvanlige ejerbeføjelser til arealet, ligesom min klient (i forening med de øvrige deltagere i ejerforeningen) har været afskåret fra at disponere over arealet. Det er derfor min opfattelse, at arealet fra vurderingen tilbage fra 1. oktober 2008 har været registreret for højt, idet det korrekte areal er 6.832 m<sup>2</sup>. I forhold til konsekvensen af denne arealreduktion henvises til

vurderingen pr. 1. oktober 2017, hvoraf det fremgår, at vurderingen er nedsat fra 481.900 kr. til 430.100 kr. Kopi af vurderingen pr. 1. oktober 2017 vedlægges.

Under alle omstændigheder udgør meddelelsen i medført af tinglysningslovens § 12 dateret den 18. december 2008 en byrde af offentligretlig karakter, som der i henhold til vurderingslovens § 13 skal tages hensyn til ved grundværdiansættelsen. Dette forhold har Skatteankestyrelsen end ikke inddraget i forslaget til afgørelse, hvilket selvsagt er forkert. Henset til at der er tale om et forhold, der lovmæssigt skal indgå i grundværdiansættelsen, og henset til at Vurderingsstyrelsen ved vurderingen pr. 1. oktober 2017 har inddraget konsekvenserne af det værdiforringende forhold, gøres også af den årsag gældende, at ejendommens areal skal vurderes som værende 6.832 m<sup>2</sup>. Blot for god ordens skyld bemærkes, at arealafgivelsen, som fremgår af meddelelsen i medført af tinglysningslovens § 12 dateret den 18. december 2008, er endelig.

I forhold til bebyggelsesprocenten henviser Skatteankestyrelsen ganske korrekt til, at Københavns Kommune har bekræftet, at den del af arealet, som er beliggende i delområde 1, ikke er et bygningsgivende areal. Københavns Kommunes opfattelse er, at den maksimale bebyggelsesprocent for hele ejendommen udgør arealet af den del af ejendommen, som er beliggende i delområde 2 multipliceret med 150%. Skatteankestyrelsen har ikke haft bemærkninger til de foretagne opmålinger. Det kan derfor lægges til grund, at arealerne i delområde 1 og 2 er henholdsvis 1.332 m<sup>2</sup> (1.332 m<sup>2</sup>) og 5.500 m<sup>2</sup> (6.175 m<sup>2</sup>). Tallene i parentes er arealerne, hvis meddelelsen i medfør af tinglysningslovens § 12 dateret den 18. december 2008 ikke tillægges betydning.

Københavns Kommunes opfattelse – som tillige er min opfattelse – er, at der på ejendommen i ubebygget stand kan opføres følgende:

Område	Areal (m <sup>2</sup> )	Bebyggelsesmulighed (m <sup>2</sup> )
Delområde 1	1.332 (1.332)	0
Delområde 2	5.500 (6.175)	8.250 (9.262)
Delområde 1 og 2	6.832 (7.507)	8.250 (9.262)

Den korrekte grundværdiansættelse af moderejendommen er således:  $6.832 \times 4.500 \times 121\% = 37.200.240$  kr., svarende til 355.781 kr. for den konkrete ejerlejlighed med fordelingstal 93/9724. Det gør ingen forskel, hvorvidt ejendommen vurderes med et areal på 6.832 m<sup>2</sup> eller 7.507 m<sup>2</sup>, idet bebyggelsesmuligheden er uændret. Hvis grundværdien udregnes på baggrund af et areal på 7.507 m<sup>2</sup>, vil bebyggelsesprocenten være 110.

I forhold til det af Skatteankestyrelsen oplyste sammenligningsgrundlag som består af 2 ejendomme, hvoraf Skatteankestyrelsen i forslaget til afgørelse har anført, at nærværende ejendom er sammenlignelig med ejendommen beliggende Kalkbrænderihavnsgade 3, 2100 København Ø. Skatteankestyrelsen har anført, at denne ejendom er solgt i ubebygget stand i juli 2011 for en kontantpris på 12.252.000 kr., svarende til en etagearealpris på 2.222 kr. Det bemærkes i den forbindelse, at nærværende ejendom er vurderet med en etagearealpris, der er mere end dobbelt så høj, som den pris uafhængige parter betalte i juli 2011 i handlen med Kalkbrænderivej 3. Af den årsag er det uforståeligt, hvordan Skatteankestyrelsen kan vurdere, at en etagearealpris i en handel mellem uafhængige parter på 2.222 kr. kan sandsynliggøre, at den ansatte etagearealpris på 4.500 kr. for nærværende ejendom er korrekt. Det er tværtimod et vægtigt argument i forhold til min påstand om, at grundværdien er ansat for højt.

Skatteankestyrelsen har anført følgende:

*"Nævnet finder, at den påklagede ejendom er væsentligt mere attraktiv end de handlede grunde henset til, at den påklagede ejendom anvendes til beboelse samt dennes beliggenhed. Endvidere*

*henviser nævnet til, at Kalkbrænderihavnsvej 3 er solgt uden byggemodning, hvorimod grunden for nærværende ejerlejlighed er byggemodnet."*

Som det også fremgår af Skatteankestyrelsens forslag til afgørelse, er ejendommen beliggende Kalkbrænderihavnsvej 3, 2100 København Ø udlagt til serviceerhverv (dvs. kontor anvendelse). Det gøres gældende, at anvendelse til kontor ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til anvendelse til beboelse i forhold til værdiansættelse. Dette understøttes da også af det faktum, at Vurderingsstyrelsen i området har værdiansat kontor anvendelse til samme værdi som beboelse. I forhold til Skatteankestyrelsens henvisning til at Kalkbrænderihavnsvej 3 er solgt uden byggemodning bemærkes, at en evt. manglende byggemodning under alle omstændigheder ikke kan forklare, hvorfor etagearealprisen skulle være mere end dobbelt så høj for en byggemodnet grund. Da jeg ikke er i besiddelse af købsaftalen dateret 01.07.2011 samt Allonge til betinget købsaftale tiltrådt af køber og sælger den 21.11.2011 samt Allonge II til betinget købsaftale tiltrådt af køber og sælger den 29.06.2012 vedrørende overdragelsen af Kalkbrænderihavnsvej 3, 2100 København Ø, skal jeg venligst bede om at modtage kopi heraf. Alternativt skal jeg bede Skatteankestyrelsen nærmere dokumentere Skatteankestyrelsens oplysning på side 3 om, at grunden er solgt eksklusiv alle omkostninger til byggemodning."

Under mødet med vurderingsankenævnet har repræsentanten gentaget sine påstande og argumenter. Repræsentanten uddelte følgende 3 dokumenter til nævnsmedlemmerne:

Vurderingsmeddelelse 2017

Tinglysningsmeddelelse

Matrikelkort

Repræsentanten fremførte herefter særligt følgende synspunkter:

"At Københavns Kommune jf. TL § 12-meddelelsen har overtaget 675 m<sup>2</sup> grundareal allerede d. 12. juni 2008, og at dette er en byrde af offentligretlig karakter, som der skal tages hensyn til jf. VL § 13. Grunden udgør således kun 6.832 m<sup>2</sup>, og dette skal medføre en lavere vurdering – ligesom det ses i 2017-vurderingen. Ejendommens ejere har fra d. 12. juni 2008 ikke længere haft rådighed over arealet og skal følgelig heller ikke beskattes heraf.

At der jf. svaret fra Københavns Kommune ikke må bygges på delarealet på 1.332 m<sup>2</sup>, hvorfor den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent - og dermed også grundens værdi - skal nedsættes tilsvarende.

At de af Skatteankestyrelsen fremhævede referencesalg blot understreger, at den påklagede ejendom er vurderet for højt."

Repræsentanten har i mail af 12. januar 2020 sendt følgende bemærkninger til Skatteankestyrelsens sagsfremstilling af 10. januar 2020:

"Med henvisning til ovennævnte sag og det fremsendte forslag til afgørelse kan jeg oplyse, at forslaget kan accepteres. Jeg ser frem til at modtage Vurderingsankenævn Københavns afgørelse."

### **Vurderingsankenævn Københavns afgørelse**

Indledningsvis bemærkes, at når der i det følgende henvises til vurderingsloven, er dette en henvisning til dagældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 med senere ændringer.

Af vurderingslovens § 2 fremgår det, at vurderingsterminen er den 1. oktober. Ejerboliger vurderes almindeligt i ulige år, jf. vurderingslovens § 1.

Vurderingen foretages på grundlag af værdien i handel og vandel, såfremt købesummen skulle erlægges kontant, jf. vurderingslovens § 6.

Grundværdien skal ansættes til værdien af grunden med grundforbedringer i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse, jf. vurderingslovens § 13, stk. 1. Af vurderingslovens § 13, stk. 2 fremgår det, at der skal tages hensyn til de til grunden knyttede rettigheder og byrder af offentligretlig karakter.

Af vurderingslovens § 16 følger, at 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 til ejendommens form og størrelse samt til udstyknings- og omlægningsmuligheder.

Af vurderingslovens § 16 A, fremgår følgende:

”I forbindelse med ansættelsen af ejerlejligheder ansættes grundværdien for grundarealet ifølge matriklen for den ejendom, som er opdelt i ejerlejligheder. Ansættelsen af de enkelte ejerlejligheders grundværdi sker ved fordeling af den i 1. pkt. omhandlede grundværdi. Fordelingerne foretages efter det for ejerlejlighederne i ejendommen fastsatte fordelingstal. Er der intet fordelingstal fastsat, fordeles grundværdien ligeligt på samtlige ejerlejligheder. Reglerne i 3. og 4. pkt. kan fraviges, hvis de fører til en åbenbart urimelig fordeling.”

Klageren har fremsat påstand om, at grundværdien skal nedsættes, da moderejendommen er vurderet med en samlet bebyggelsesprocent på 150, selvom ejendommen alene kan bebygges med 123 %.

Grundværdien er ansat ud fra etagearealprincippet, hvorefter grundværdien beregnes som summen af den ifølge planlægningen maksimale tilladte bebyggelsesprocent  $\times$  etagearealprisen  $\times$  grundens faktiske areal i kvadratmeter.

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

Nævnet bemærker, at grundværdien skal være udtryk for en realistisk handelsværdi for grunden i ubebygget stand. Nævnet forholder sig ikke til størrelsen af de enkelte del-elementer i beregningen, men foretager en prøvelse af, om den grundværdi, der fremkommer som et resultat af beregningen, er udtryk for en realistisk handelsværdi for grunden, som den fremstod på vurderingstidspunktet.

Beliggenheden og den retlige udnyttelsesmulighed har afgørende betydning for en grunds handelsværdi.

SKAT har fastsat den påklagede grundværdi til 481.900 kr. Værdien er beregnet på baggrund af en samlet grundværdi for moderejendommen på 50.390.737 kr., hvorefter grundværdien er fastsat efter ejendommens fordelingstal på 93/9724. Etagearealprisen er fastsat til 4.500 kr.

Nævnet har ved udøvelse af skønnet lagt til grund, at moderejendommen har et grundareal på 7.507 m<sup>2</sup>. Nævnet bemærker, at der er overført et areal fra moderejendommen den 16. februar 2017, og at ejendommen efter overførslen til offentlig vej/sti har et areal på 6.832 m<sup>2</sup>, heraf vej på 0 m<sup>2</sup>. Da overførslen først er gennemført i februar 2017, skal arealet på 7.507 m<sup>2</sup> medtages ved vurderingen pr. 1. oktober 2011.

Københavns Kommune har den 12. juni 2008, jf. en meddelelse dateret den 8. januar 2009 fra kommunens Miljø- og Teknikforvaltning, overtaget dele af flere nævnte ejendomme, herunder bl.a. del af Langelinie Alle, matr. nr. 947, som kommunevej. Meddelelsen blev tinglyst som en servitut på ejendommen med tinglysningsdato den 15. januar 2009. Geodatastyrelsen har den 16. april 2018 bekræftet, at arealoverførslen den 16. februar 2017 angår servitutens vejareal.

Nævnet finder på denne baggrund, at der ved skønnet skal henses til, at forskellen på 7.507 m<sup>2</sup> og 6.832 m<sup>2</sup> udgør et areal på 675 m<sup>2</sup>, som er omfattet af ovennævnte servitutbestemmelse på vurderingstidspunktet.

Moderejendommen ligger i lokalplanens delområde 1 og 2. Delområde 1 er udlagt til boliger og serviceerhverv. Delområde 2 er udlagt til serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 150 % for delområde 1 og 2. Bebyggelse må opføres i 6 etager. Bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 26.350 viste bebyggelsesplan. Der er angivet 2 byggefelter på matrikel 947 i delområde 2. Der er ifølge tegning 26.350 ikke byggefelter på den del af matrikel 947, der er beliggende i delområde 1.

Nævnet har videre tillagt det betydning, at Københavns Kommune, Center for Bygninger, i mail af 13. december 2019 har anført, at efter kommunens overtagelse af vejarealet, ville det have været den del af de 6.832 m<sup>2</sup>, der ligger i delområde 2, som ville have været grundlag for beregning af det etageareal, som der jf. lokalplanens bestemmelse, kunne bygges på ejendommen, hvis den havde været ubebygget på vurderingstidspunktet. Kommunen har desuden henvist til, at bebyggelsesprocenten, jf. bestemmelsen, ikke må overstige 150. Af mailen fremgår endvidere, at kommunen ikke er bekendt med den nøjagtige størrelse af arealerne i henholdsvis område 1 og 2.

Nævnet har videre lagt vægt på, at den påklagede ejendom er en ejerlejlighed beliggende i lokalplanens delområde 2. Det er endvidere tillagt betydning, at Københavns Kommune den 23. december 1994 har givet byggetilladelse til opførelse af boligbebyggelse på den påklagede ejendom, samt at det fremgår af byggetilladelsen, at bebyggelsesprocenten på 150 skal iagttages.

Det indgår endvidere i skønnet, at den påklagede ejendom har en yderst attraktiv beliggenhed på Langelinie kaj, direkte ud til vandet og ca. 500 meter fra Kastellet.

Der er ved skønnet henset til frie salg af ubebyggede grunde i postområdenummer 2100, København Ø i perioden 1. januar 2009 til og med 2013. Der er i denne periode registreret to frie salg.

Kalkbrænderihavnsvej 3 er handlet i juli 2011 til en kontantpris på 12.252.000 kr. svarende til en etagearealpris på 2.222 kr. og en kvadratmeterpris på 6.000 kr. Ejendommen er sammenlignelig med den påklagede ejendom, hvad angår beliggenhed i nærheden af havneområdet.

Ragnagade 9 er handlet i september 2010 til en handelspris på 13.027.500 kr., svarende til en etagearealpris på 3.924 kr. og en kvadratmeterpris på 5.886 kr. Ejendommen er sammenlignelig,

hvad angår den faktiske anvendelse til bolig. Ragnagade er beliggende mere end 3 kilometer fra den påklagede ejendom og er ud fra nævnets opfattelse derfor ikke direkte sammenlignelig med denne.

Nævnet finder således, at den påklagede ejendom er væsentligt mere attraktiv end de handlede grunde. Der henses til, at den påklagede ejendom i forhold til Kalkbrænderihavnsvej 3 anvendes til beboelse samt endvidere især til, at den adskiller sig ved dens unikke beliggenhed ved Langeliniekanalen. Det bemærkes i den forbindelse, at den beregnede etagearealpris for Ragnagade 9 kun ligger ca. 500 kr. under de 4.475 kr., som er anvendt ved beregning af grundværdien for den påklagede ejendom. Endvidere henser nævnet til, at Kalkbrænderihavnsvej 3 er solgt uden byggemodning, hvorimod grunden for den påklagede ejerlejlighed er byggemodnet.

På dette grundlag finder nævnet ikke, at den anvendte etagearealpris er for høj, og den kan derfor anvendes ved grundværdifastsættelsen af den påklagede ejendom. Med hensyn til beregning af etagearealværdien, er det nævnets opfattelse, at den kan fastsættes i overensstemmelse med ovennævnte oplysninger fra Københavns Kommune.

Nævnet finder, at der efter omstændighederne kan tages udgangspunkt i den af repræsentanten fremlagte opmåling af ejendommens areal i de to delområder, hvor areal i delområde 1 og 2 er opmålt til henholdsvis 1.332 m<sup>2</sup> og 5.500 m<sup>2</sup>.

Det maksimalt tilladte etageareal kan derfor beregnes til 5.500 x 150 % eller 8.250 m<sup>2</sup>, hvorefter etagearealværdien udgør 36.918.750 kr. Hertil kommer værdien af arealet på 1.332 m<sup>2</sup> i delområde 1. Der er tale om et areal, som ligger syd for ejendommens bygning 1. Det udgør et rekreativt areal, som skaber afstand til både vej og andre bygninger, hvorfor det efter nævnets skøn har en vis værdi, som skal tillægges den beregnede etagearealværdi. Det kan passende sættes til 1.332.000 kr., svarende til en kvadratmeterpris på 1.000 kr., dvs. ca. 25 % af etagearealprisen. Det resterende areal udgør 675 m<sup>2</sup>. Arealet er omfattet af kommunens vejservitut, og har dermed ikke nogen reel værdi for ejendommen. Det kan efter omstændighederne sættes til 0 kr. Herefter udgør den samlede værdi 38.250.750 kr., svarende til en beregnet grundværdi for den påklagede ejendom på 365.829 kr.

Nævnet nedsætter derfor grundværdien (afrundet) for den påklagede ejendom til 365.800 kr.

Jan Salling  
Formand

Lene Philipsen  
Sagsbehandler

**Afgørelsen sendes til**

Birger Jensen, Langelinie Allé 5, 1. 1, 2100 København Ø

HORTEN ADVOKATPARTNERSELSKAB, Philip Heymans Alle 7, 2900 Hellerup

Vurderingsstyrelsen

Kirsten Randbøll Jensen, Langelinie Allé 5, 1. 1, 2100 København Ø

KØB