

Rebild Kommune
Hobrovej 110
9530 Støvring
Att. Kommunalbestyrelsen

NY KÆRVEJ 9 - ANSØGNING OM FRITAGELSE FOR STIGNING I GRUNDSKYLD

Som advokat for Christian Foldager og Birthe Marie Foldager, Ny Kærvej 9, 9530 Støvring, skal jeg hermed anmode om fritagelse for stigning i grundskyld, jf. lov om kommunal ejendomsskat (LKS) § 8 A, for ejendommen beliggende Ny Kærvej 9, 9530 Støvring.

Ejendommen er i 2020 blevet omvurderet (gældende fra 1. oktober 2020) som følge af ændringer i lokalplanen for ejendommen. Omvurderingen er sket efter principperne i den tidligere gældende vurderingslov, men med hjemmel i Ejendomsvurderingsloven, jf. Ejendomsvurderingslovens § 88, stk. 3.

Ejendom:	Vurdering 2017:	Omvurdering 2018:	Stigning i %:
Ny Kærvej 9	832.300 kr.	14.225.100 kr.	1.609 %

Der er således tale om en meget høj stigning i grundværdien for ejendommen. Grundværdien udgør grundlaget for beregning af grundskylden, og derfor medfører stigningen en markant stigning af grundskyld for ejendommens ejere. Forhøjelsen ved omvurderingen følger Rebild Kommunes vedtagelse af lokalplan nr. 321 den 21. november 2019, hvorefter området nu kan udlægges til boligformål, i form af parcelhuse, tæt og lav boligbebyggelser og/eller etageboliger. Denne ejendom anvendes dog udelukkende til landbrug med et dertilhørende stuehus. BBR-meddelelse for ejendommen vedlægges som **bilag 1**, hvoraf informationer om ejendommen fremgår.

Som følge af den høje stigning i grundværdien - og dermed grundskylden - for ejendommen, anmodes hermed om fritagelse for denne stigning, jf. lov om kommunal ejendomsskat (LSK) § 8 A. Der gælder efter bestemmelsen en række betingelser, der skal være opfyldt, før kommunen kan meddele en sådan fritagelse for grundskyld:

1. Grundværdien skal være steget med mere end 20 %
2. Stigningen i grundværdien skal skyldes ændring i lokalplan
3. Ændringerne i lokalplanen må ikke være anvendt eller udnyttet
4. Der skal ske tilbageregulering af grundværdien til basisåret efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 5, eller der skal være foretaget en yderligere ansættelse af grundværdien efter § 33, stk. 17 i vurderingsloven

Betingelserne gennemgås hver for sig i det følgende.

Betingelse 1: Grundværdien skal være steget med mere end 20 %

For det første er det en betingelse, at grundværdien skal være steget med mere end 20 %, jf. LKS § 8 A, stk. 1, 1. pkt. Som det fremgår af tabellen ovenfor, er grundværdien steget med hele 1.609 %, hvorfor denne betingelse er opfyldt.

Betingelse 2: Stigningen i grundværdien skal skyldes ændring i lokalplan

Det er yderligere en betingelse, at grundværdien skyldes en ændring af lokalplanen for området, jf. LKS § 8 A, stk. 1, 1. pkt. Som det fremgår ovenfor, er stigningen en følge af, at Rebild Kommune har vedtaget lokalplan nr. 321. Lokalplan nr. 321 vedlægges som **bilag 2**.

Som **bilag 3** vedlægges omvurderingen for ejendommen. Det fremgår af omvurderingen, at forhøjelsen ved omvurderingen følger af ændrede planforhold og ændret anvendelse. "Ændrede planforhold" er i dette tilfælde Rebild Kommunes vedtagelse af lokalplan nr. 321, hvorefter området nu må anvendes til boligbebyggelse. Den ændrede anvendelse skyldes alene ændrede anvendelsesmuligheder - anvendelsen er ikke faktisk ændret.

Betingelse 2 er således også opfyldt.

Betingelse 3: Ændringerne i lokalplanen må ikke være anvendt eller udnyttet

Jf. LKS § 8 A, stk. 1, 2. pkt., er det en betingelse, at ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for den ændrede lokalplan. Med andre ord må ændringerne/mulighederne som følge af den nye lokalplan ikke være anvendt eller udnyttet. Efter lokalplan nr. 321 må der nu opføres boligbyggeri.

Ejendommen anvendes til landbrug, og det er også hensigten, at den fremadrettede anvendelse vil være uændret, da besiddelsen af ejendommen er afgørende for ejernes erhverv som landmænd.

Mulighederne, jf. lokalplan nr. 321, er således hverken anvendt eller udnyttet - og vil heller ikke fremadrettet blive udnyttet, hvorfor betingelse 3 også er opfyldt.

Betingelse 4:

Sidst er det efter LKS § 8 A, stk. 1, 3. pkt. en betingelse, at der er foretaget en tilbageregning af grundværdien efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 5, *eller* at der er foretaget en yderligere ansættelse af grundværdien efter § 33, stk. 17 i den tidligere gældende lov om vurderingen af landets faste ejendomme.

Der er ikke foretaget en tilbageregning af grundværdien efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 5, da vurderingen ikke er sket efter principperne i ejendomsvurderingsloven. Der er derimod foretaget en ansættelse efter den tidligere gældende vurderingslovs § 33, stk. 17, som har følgende ordlyd:

"Hvis en ejendom omfattes af pligten til at betale grundskyld, jf. reglerne i kapitel 1 i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme, har ændret anvendelse eller planforhold og denne ændrede anvendelse m.v. ikke er omfattet af den grundværdi, der danner grundlag for fastsættelsen af beregningsgrundlaget for grundskylden, jf. nævnte lovs § 1, stk. 2, nr. 2, foretages ved den almindelige vurdering eller omvurdering efter § 3 en yderligere ansættelse af grundværdien. Denne ansættelse omfatter grunden efter den ændrede anvendelse m.v. og foretages på det niveau, som gælder for vurderinger det seneste år, hvor grundværdien efter fradrag for

forbedringer og reduktion for fritagelser for grundskyld, jf. nævnte lovs § 1, stk. 2, nr. 1, udgjorde den afgiftspligtige grundværdi.”

En ”yderligere” ansættelse efter den tidligere gældende vurderingslovs § 33, stk. 17 er således udtryk for en ny vurdering som følge af ændret anvendelse eller planforhold for ejendommen. Da omvurderingen af ejendommen skyldes ændrede planforhold, er betingelse 4 således også opfyldt.

Samlet set gøres det gældende, at betingelserne for, at Rebild Kommune kan meddele fritagelse for stigning i grundskylden for Christian Foldager og Birthe Marie Foldagers ejendom beliggende Ny Kærvej 9, 9530 Støvring, er opfyldt.

Såfremt der skulle være spørgsmål til nærværende anmodning, er I velkomne til at kontakte os. Vi ser frem til at høre fra jer.

BILAG:

Bilag 1: BBR-meddelelse

Bilag 2: Lokalplan nr. 321

Bilag 3: Omvurdering

Venlig hilsen

Troels Behnke Skak
Advokat (L) /Partner

v/Mette Houborg Pedersen
Advokat
mhp@dahlhllaw.dk
Dir. Tlf. +45 88 97 92 54