

# HØJESTERETS DOM

## afsagt fredag den 6. december 2013

**Sag 48/2012**

(1. afdeling)

Røde kro Andelsboligforening

(advokat Poul Bostrup)

mod

Skatteministeriet

(kammeradvokaten ved advokat Birgitte Kjærulff Vognsen)

I tidligere instans er afsagt dom af Vestre Landsrets 9. afdeling den 6. februar 2012.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Børge Dahl, Jytte Scharling, Thomas Rørdam, Lars Hjortnæs og Oliver Talevski.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

### **Påstande mv.**

Appellanten, Røde kro Andelsboligforening, har gentaget sine påstande om fradrag for udgifter til stianlæg og yderligere fradrag for udgifter til etablering af hoved- og fordelingsledning til fjernvarme og anlæg af vej, således at den beløbsmæssige opgørelse foretages af vurderingsmyndighederne.

Skatteministeriet har påstået stadfæstelse med den ændring, at Skatteministeriet anerkender, at Røde kro Andelsboligforening er berettiget til yderligere fradrag for vejanlæg, og at den beløbsmæssige opgørelse foretages af vurderingsmyndigheden.

Røde kro Andelsboligforening har for Højesteret frafaldet sine påstande om fradrag for udgifter til etablering af stikledninger og parkeringsanlæg.

Der har under sagens behandling for Højesteret været afholdt syn og skøn vedrørende fordelingen af udgifter til etablering af vej og parkeringspladser i området. Skatteministeriet har på grundlag heraf ændret sin påstand om stadfæstelse som anført ovenfor.

### **Anbringender**

Rødekro Andelsboligforening har for så vidt angår spørgsmålet om fradrag for udgifter til stianlægget supplerende anført, at ingen af stierne kan siges at føre hen til et konkret hus. Der er tale om fællesstier, der bidrager til at sikre adgang og fordeling af gående trafik på grunden, og stierne betjener mere end én bolig eller bygning. Der kan ikke stilles krav om, at stianlægget ikke må tjene den konkrete bebyggelse, idet al byggemodning er projekteret til at betjene konkret bebyggelse. Der er ikke som forudsat i lokalplanen anlagt fortov langs kørebanen. Det ses tværtimod af de fotos, der er fremlagt for Højesteret, at der er etableret en sti parallelt med kørebanen, og at stien er forbundet med det øvrige stianlæg. Stien er adgangsgivende for gående trafik.

Skatteministeriet har heroverfor supplerende anført, at stisystemet består af flere afbrudte stiforløb, der ikke tjener adgangen til grunden. Linjeføringen følger nøje de opførte bygninger og betjener kun enkelte af disse. Stierne er anlagt til brug for det konkrete byggeri og udgør en integreret del heraf. Stierne har ikke tjent til at klargøre grunden til bebyggelse og har ingen selvstændig værdi for den ubebyggede grund. Dette gælder også den sti, der løber langs den adgangsgivende vej, idet den ikke er nødvendig for gående færdsel. Det er vejen og ikke stien, der tjener adgangen til grunden, også for gående trafik. Det er ikke afgørende, om den interne vej er forsynet med fortov. Det er i øvrigt efter de foreliggende oplysninger ikke muligt at fastslå, om vejen oprindeligt blev anlagt på en anden måde end foreskrevet i lokalplanen, hvilket må komme Rødekro Andelsboligforening bevismæssigt til skade. Vurderingsankenævnets afgørelse om godkendelse af fradrag på 500.000 kr. for anlæg af den interne vej omfattede også udgifter til fortov.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

#### *Problemstilling*

Twisten for Højesteret angår, om Rødekro Andelsboligforening efter den dagældende § 17 i vurderingsloven har ret til fradrag i grundværdien for udgifter til anlæg af stier og ret til yderligere fradrag for udgifter til etablering af hovedledning til fjernvarme.

Højesteret har i dom af 8. maj 2013 (gengivet i UfR 2013 s. 2277) fastslået, at der i overensstemmelse med skattemyndighedernes praksis for større ejendomme udlagt til f.eks. tæt, lav bebyggelse med andelsboliger kan gives fradrag for hovedanlæg på linje med adgangen til at give fradrag for foranstaltninger uden for grunden, der øger værdien af grunde i traditionelle parcel- eller rækkehuskvarterer. Der kan således gives fradrag for et hovedanlæg bestående af f.eks. en hovedforsyningsledning, der betjener eller fremover vil betjene en større del af ejendommen, mens stikledninger fra hovedledningen og til de enkelte bygninger eller boliger ikke udgør et hovedanlæg. Udgifter vedrørende f.eks. veje eller hovedstier, der tjener adgangen til grunden, kan ligeledes være fradragsberettiget, mens stikveje eller stier, der betjener de enkelte bygninger eller boliger, ikke vil kunne føre til fradrag.

#### *Stianlægget*

Landsskatteretten anførte i sin afgørelse i den foreliggende sag, at der efter rettens praksis godkendes fradrag for hovedstier og kvarterstier, der tjener adgangen til udstykningen, og at der efter praksis gives fradrag for hovedstier, som er nødvendige for færdslen til området. Landsskatteretten fandt herefter ud fra en konkret vurdering, at stierne ikke er hovedstier, som tjener adgangen til området, men interne fordelingsstier, der er knyttet til byggeriet. Landsskatteretten godkendte derfor ikke fradrag for anlæg af stier.

Parterne er enige om faktum, men uenige om, hvorvidt faktum er omfattet af den regel om fradrag for udgifter til vejanlæg, der er udviklet i administrativ praksis, jf. ovenfor. Spørgsmålet er derfor, om der er tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte den konkrete vurdering, som Landsskatteretten har foretaget.

Bevisførelsen, herunder kortbilaget og de fremlagte fotos, giver ikke Højesteret grundlag for at tilsidesætte Landsskatterettens vurdering, der er baseret på den ovenfor beskrevne administrative praksis og de principper, den hviler på. Ingen af stierne, heller ikke den sti, der løber parallelt med vejen, kan således anses for en del af et hovedanlæg, der øger grundens værdi i ubebygget stand, jf. vurderingslovens § 17 sammenholdt med § 13.

Højesteret tiltræder herefter, at der ikke er givet fradrag for udgifterne til stianlægget.

### *Yderligere fradrag for etablering af hovedledning til fjernvarme*

Skattemyndighederne har godkendt fradrag for udgifter på 190.222 kr. vedrørende tilslutning til Rødekre Fjernvarmcentral. Rødekre Andelsboligforening ønsker herudover et fradrag på 700.646 kr. for udgifter til etablering af hovedledning til fjernvarme. Landsskatteretten har herfor alene givet et skønsmæssigt fastsat fradrag på 200.000 kr., idet restbeløbet er anset for at angå udgifter til stikledninger, der ikke er fradragsberettiget.

Parterne er således uenige om faktum, og spørgsmålet er, om Højesteret har grundlag for at tilsidesætte det bevisskøn, som Landsskatteretten har foretaget.

Det lægges til grund, at der i alt er brugt 890.868 kr. til etablering af hovedledning med stikledninger til de enkelte bygninger i andelsboligforeningen. Højesteret finder, at brevet af 22. februar 2011 fra Aabenraa Fjernvarme A.m.b.a. ikke udgør tilstrækkelig dokumentation for, at hele beløbet på 700.646 kr. i tillæg til beløbet på de 190.222 kr. kan henføres til etablering af hovedledning til fjernvarme. Højesteret lægger derfor ligesom Landsskatteretten til grund, at beløbet tillige angår udgifter til etablering af stikledninger. Der foreligger ikke nærmere oplysninger om fordelingen af udgifter til etablering af hovedledning og stikledninger.

På denne baggrund finder Højesteret, at fordelingen af udgifter til etablering af hovedledning og stikledninger må foretages efter et skøn, og Rødekre Andelsboligforening har ikke godtgjort, at Landsskatterettens skønsmæssige ansættelse af udgifterne til etablering af hovedledningen er åbenbart urimelig eller hviler på et forkert grundlag.

Højesteret tiltræder herefter, at andelsboligforeningen ikke er berettiget til yderligere fradrag for etablering af hovedledning.

### *Konklusion*

Højesteret stadfæster dommen med den ændring, at Skatteministeriet anerkender, at Rødekre Andelsboligforening er berettiget til yderligere fradrag for vejanlæg, og at den beløbsmæssige opgørelse foretages af vurderingsmyndigheden.

### *Sagsomkostninger*

Rødekre Andelsboligforening har som nævnt fået medhold i påstanden om yderligere fradrag for vejanlæg. Andelsboligforeningen har for så vidt angår dette spørgsmål afholdt udgifter til

syn og skøn på ca. 38.000 kr. Skatteministeriet har fået medhold i sagens øvrige spørgsmål for landsret og Højesteret.

Højesteret finder, at andelsboligforeningens udgifter til syn og skøn nogenlunde modsvarer de delvise sagsomkostninger til dækning af udgift til advokatbistand for landsret og Højesteret, som Skatteministeriet skal tilkendes som den part, der i det væsentlige har vundet sagen.

Ingen af parterne skal herefter betale sagsomkostninger for landsret eller Højesteret til modparten.

### **Thi kendes for ret:**

Landsrettens dom stadfæstes med den ændring, at Skatteministeriet anerkender, at Røde kro Andelsboligforening er berettiget til yderligere fradrag for vejanlæg, og at den beløbsmæssige opgørelse foretages af vurderingsmyndigheden.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for landsret eller Højesteret til modparten.