

U.1991.692H

H.D. 24. juni 1991 i sag I 17/1990

Ejner P. E. Hansen (adv. Uffe Baller, Århus)

mod

Skatteministeriet (km. adv.).

Skatter 21.9 Skatter 5.3

Afståelsesafgift.

S påstod Skatteministeriet tilpligtet at anerkende, at han ikke var pligtig at betale afståelsesafgift i anledning af sit salg af en fast ejendom i 1980. S anførte, at ejendommen ikke havde byzonestatus, og at den ikke i skatteretlig henseende havde byzonestatus, men fik ikke medhold.

Østre Landsrets dom 20. november 1989 (9. afd.)

(Melchior, Kjær, Hanne Duetoft).

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt sagsøgeren, forhenværende gartner Ejner P. E. Hansens salg i 1980 af en ejendom i Glostrup indebærer pligt til at betale afståelsesafgift i henhold til bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 af lov om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom.

§ 1, stk. 1, og § 9, stk. 1, i den nævnte lov lyder således:

§ 1. Af ejendomme, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, skal der svares frigørelsesafgift efter reglerne i denne lov, når ejendommene eller dele af disse inddrages under en byzone eller et sommerhusområde. Afgift skal kun betales af den del af en ejendom, som inddrages under en byzone eller et sommerhusområde.

§ 9. Ved den første afståelse af en af de i § 1, stk. 1 og 2, omtalte ejendomme eller en del af en sådan ejendom, efter at der er indtrådt pligt til at svare frigørelsesafgift, skal der svares afståelsesafgift.«

Sagens omstændigheder er følgende:

Ifølge byudviklingsudvalgets betænkning nr. 401/1965 vedrørende partiel byudviklingsplan nr. 6 for Københavns-egnens byudviklingsområde opnåedes enighed mellem udvalget og Glostrup kommune om, at et areal, hvor blandt andet Ejner Hansens ejendom lå, skulle anvendes fortrinsvis til landbrug og gartneri, og at arealet skulle være yderzone, idet kommunalbestyrelsen agtede at udarbejde en byplanvedtægt for arealet med henblik på bevarelse af status quo. Under hensyn til de kommende års byudvikling i Københavns-egnen anbefalede udvalget, at der i tilslutning til byområderne etableredes store samlede anlæg til rekreative- og fritidsformål, herunder især skov. Udvalget henstillede derfor, at planen om en samlet vestskov nu blev realiseret.

I 1969 vedtog Glostrup kommunalbestyrelse i medfør af byplanloven »byplanvedtægt nr. E 3 for et rekreativt område omfattende blandt andet Vestskoven og Vestvolden«. Byplanvedtægten omfattede blandt andet Ejner Hansens landbrugsejendom, matr. nr. 29 g Hvissinge by, Glostrup, der havde et areal på ca. 8.000 m² og blev drevet som gartneri. Ifølge byplanvedtægten skal »byplanområdet forbeholdes til offentlige rekreative formål (skov samt udendørs sport - - -) alt efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.« Med hensyn til eksisterende bebyggelse følger det af byplanvedtægten, at den ikke hindrer bibeholdelse af lovlig bebyggelse og brug, hvorimod udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagning til anden anvendelse i strid med byplanvedtægten ikke må finde sted.

693

Efter at byplanvedtægten havde været fremlagt til eftersyn, blev den i 1970 i medfør af § 1 i byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) godkendt af boligministeriet.

I forbindelse med 14. alm. vurdering i 1969 klagede ejerne af nogle andre landbrugsejendomme i vestskovområdet over vurderingerne. De pågældende ejendomme var ikke inddraget i byzone, og ejerne anmodede om, at der ved vurderingen sås bort fra den højere værdi, der var en følge af forventning om overgang til byzone, og i stedet fastsattes et differencebeløb, jfr. vurderingslovens § 14, stk. 5-6. Under et møde i maj 1971 vedrørende disse klager udtalte en repræsentant for Ligningsdirektoratet, at der ifølge telefonisk oplysning fra boligministeriet ikke - bortset fra helt enkeltstående tilfælde - ville ske overgang til byzone, og at der derfor ikke skulle fastsættes et differencebeløb. I 1971 tiltrådte Landsskatteretten, at der ikke var hjemmel til at ansætte et differencebeløb, idet zoneændring ikke påtænkte.

Ved 14. alm. vurdering var Ejner Hansens ejendom vurderet til 275.000 kr., hvoraf grundværdien udgjorde 56.100 kr. Som følge af, at ejendommen ved byplanvedtægten var inddraget under byzone, foretoges i 1971 en vurdering i henhold til vurderingslovens § 4 A, og ejendomsværdien ansattes da fortsat til 275.000 kr., heraf grundværdi 70.500 kr. Denne vurdering blev ikke påklaget. I januar 1973 meddelte Glostrup kommune Ejner Hansen, at frigørelsesværdien og frigørelsesafgiften var 0 kr. Ved de almindelige vurderinger i 1973, 1977 og 1981 vurderes ejendommen til henholdsvis 325.000 kr., 400.000 kr. og 600.000 kr. Heraf udgjorde grundværdien henholdsvis 100.000 kr., 200.700 kr. og 102.200 kr.

I januar 1981 solgte Ejner Hansen ejendommen til Skovstyrelsen for 550.000 kr. kontant. Ejendommen er forblevet i byzone efter Skovstyrelsens overtagelse, og der er senere noteret fredsskovpligt. Efter det oplyste ligger en del af Vestskoven i landzone, og ejendomsvurderingen er ikke påvirket af zonestatus.

I april 1982 meddelte Glostrup kommune, at Ejner Hansen skulle betale 158.040 kr. i afståelsesafgift i henhold til lov om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom. Denne afgørelse blev stadfæstet af skatterådet og ved kendelse af 18. maj 1987 af Landsskatteretten.

Sagsøgte, Skatteministeriet, har i anledning af anmodning om forlængelse af fristen for indbringelse af Landsskatterettens kendelse for domstolene meddelt, at ministeriet ikke ville påstå afvisning, hvis sag blev anlagt senest 11. januar 1988.

Under denne sag, der er anlagt den 5. januar 1988, har Ejner Hansen påstået, at Skatteministeriet tilpligtes at anerkende, at han ikke er pligtig at betale afståelsesafgift i medfør af lov om frigørelsesafgift i anledning af sit salg i 1980 af ejendommen matr. nr. 29 g Hvissinge til Statsskovvæsenet.

Ejner Hansen har fået bevilget fri proces.

Skatteministeriet har påstået frifindelse.

Ejner Hansen har til støtte for sin påstand principalt anført, at betingelserne for at pålægge afståelsesafgift ikke er opfyldt, idet matr. nr. 29 g Hvissinge ikke har byzonestatus. Byplanvedtægt nr. E 3 er reelt ikke en byplan, men en markplan, jfr. byplanlovens § 3. Efter lovens § 1, stk. 3, skal en byplan omfatte et område, der afgrænses i overensstemmelse med § 4, stk. 1, i lov nr. 315 af 18. juni 1969 om by- og landzoner. Sidstnævnte bestemmelse kræver om, at der under en byzone skal inddrages arealer til blandt andet rekreative formål, sigter til mindre åndehuller, men ikke til en skov på 2500 ha, og den senere notering af fredsskov er i strid med det angivne rekreative formål. Hertil kommer, at byplanvedtægt nr. 3 ikke indeholder de bestemmelser, der er forudsat i byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 1-5, om beliggenhed af veje m.v. og om bebyggelsesarter. Det egentlige formål med byplanvedtægten har været at bevare status quo, og det er en fejl, at boligministeriet i 1970 har godkendt byplanvedtægten.

Subsidiært har Ejner Hansen gjort gældende, at ejendommen ikke i skatteretlig henseende har fået byzonestatus. Formålet med loven om

frigørelsesafgift har været at beskatte den merværdi, der opstår, når en landbrugsejendom ved overgang til byzone får mulighed for anden anvendelse. En sådan merværdi er ikke indtrådt, idet byplanen netop tilstræber at bevare status quo. Ejendommen ville være steget mere i værdi, hvis den var blevet i landzone. Det er helt atypisk, at ejendommen er inddraget i byzone, og det strider mod myndighedernes praksis i området i øvrigt, jfr. oplysningerne om vurderingen af de landbrugs-ejendomme, der forblev i landzone. Når en ordfortolkning af en skatte-lov fører til et urimeligt resultat i strid med lovens formål, bør domstolene gribe ind.

Ejner Hansen har ikke størrelsesmæssigt bestridt afgiften.

Skatteministeriet har til støtte for sin påstand

694

anført, at ejendommen er inddraget under byzone, jfr. § 2, stk. 1, nr. 4, og § 4, stk. 1, i lov om by- og landzoner, der beskriver byzone som blandt andet et område, der i en byplanvedtægt er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentligt, herunder rekreativt, formål. Byplanloven indeholder ingen begrænsning med hensyn til størrelsen af de rekreative områder. Størrelsen af Vestskoven skyldes, at den er et rekreativt område for hele København.

Efter loven om frigørelsesafgift følger pligten til at betale afståelsesafgift direkte af lovens § 9, stk. 1, jfr. § 1, stk. 1. Lovens formål er at beskatte samfundsskabt værdistigning, og en sådan stigning er indtrådt for den ejendom, Ejner Hansen solgte. Afståelsesafgiften træder i stedet for særlig indkomstskat, jfr. § 2 C i den dagældende lov om særlig indkomstskat, og der er intet grundlag for at antage, at ejendommen i skatteretlig henseende ikke har byzonestatus.

Landsretten udtaler:

Den af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. E 3 omfatter matr. nr. 29 g, Hvissinge, og forbeholder områder til offentlige rekreative formål, herunder skov. Det følger herefter af § 2, stk. 1, nr. 4, jfr. § 4, stk. 1, i lov om by- og landzoner, at området er inddraget under byzone, og det af Ejner Hansen herom anførte kan ikke føre til andet resultat.

Lov om frigørelsesafgift m.v. § 1, stk. 1, pålægger landbrugsejendomme en frigørelsesafgift, når ejendommen inddrages under byzone, og ved første afståelse af en sådan ejendom skal der betales en afståelsesafgift, jfr. lovens § 9, stk. 1. Samtidig med gennemførelsen af denne lov blev lov om særlig indkomstskat ændret, således at fortjeneste ved afståelse af ejendommen ikke skulle medregnes ved opgørelse af særlig indkomst.

Uanset at eksisterende bebyggelse ifølge byplanvedtægten ikke må udvides eller tages i brug til anden anvendelse i strid med byplanvedtægten, findes der herefter ikke grundlag for at undtage Ejner Hansen fra pligten efter lov om frigørelsesafgift m.v. til at betale afståelsesafgift.

Statskassen betaler 17.000 kr. i sagsomkostninger til Skatteministeriet.

Højesterets dom.

Den indankede dom er afsagt af Østre Landsret.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Weber, Else Mols, Hermann, Marie-Louise Andreasen og Poul Sørensen.

Appellanten har gentaget sin påstand.

Indstævnte har påstået stadfæstelse.

Til brug for Højesteret er der tilvejebragt yderligere oplysninger.

Af de grunde, der er anført af landsretten, stadfæster Højesteret dommen.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom bør ved magt at stande.

I sagsomkostninger for Højesteret skal appellanten, Ejner P. E. Hansen, betale 20.000 kr. til indstævnte, Skatteministeriet.

De idømte sagsomkostninger skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.