

STRANDGAARDENS GRUNDEJERFORENING

Til grundejerforeningens medlemmer

Beskatning af merværdi ved salg

Strandgaardens Grundejerforening har ved flere lejligheder erfaret, at ejeren i forbindelse med salg af ejendomme, beliggende indenfor grundejerforeningens område, er blevet oplyst om, at man vil blive beskattet af merværdien af ejendommen, jf. reglerne i Ejendomsavancebeskatningsloven, idet ejendommen har en størrelse, der muliggør udstykning.

Grundejerforeningen skal hermed oplyse jer/dig om, at grunden **ikke** kan udstykkes og derfor kan beskatning heller ikke komme på tale.

Dette skyldes, at alle ejendomme i grundejerforeningen er omfattet af en tinglyst deklaration fra 1963 (udstyknings tidspunktet), der bl.a. anfører, at *"Parcelleterne må ikke yderligere udstykkes, og der må ikke foretages udlejning af dele af parcellerne"*.

Grundejerforeningen er sammen med kommunen påtaleberettiget til deklarationen, og idet grundejerforeningen ikke ønsker at fravige deklarationens bestemmelser, kan din eller andre ejendomme i området derfor ikke udstykkes, hvorfor ejendomsavancebeskatningsloven ikke kommer til anvendelse her.

Derudover anfører Odsherred Kommune i gældende kommuneplan (side 52), at *"Grunde over 2.400 m² kan, ifølge bygningsreglementet, deles til mindste grundstørrelse på 1.200 m². Af hensyn til områdernes naturværdier vil Byrådet undgå dette ved i kommuneplanen at fastsætte en minimumsgrundstørrelse i sommerhusområder på 2.000 m²."*

En udstykning er således ikke mulig i forhold til hverken gældende deklaration eller gældende kommuneplan.

I lignende sager i udstykningen, har grundejeren fået ret i, at grunden ikke kunne udstykkes, idet skatteankenævnet erkendte, at udstykningsforbuddet i den tinglyste deklaration for området skulle tages alvorligt.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen