



**SKATTEMINISTERIET**

j.nr. 06-149497  
Dato :

Til

Folketingets Skatteudvalg

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 73 af 21. november 2007.  
(Alm. del).

Kristian Jensen

/Tina R. Olsen

**Spørgsmål 73:**

"Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 20. november 2006 fra Knud Storgård, jf. SAU alm. del - bilag 35."

**Svar:**

Henvendelsen fra Knud Storgård af 20. november 2006 vedrører spørgsmålet om fastsættelse af vurderingsmæssig benyttelse af små landbrugsejendomme.

Jeg har i løbet af foråret og sommeren besvaret en række § 20 spørgsmål og spørgsmål fra henholdsvis Skatteudvalget og Udvalget for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri om samme emne. I mit seneste svar til Skatteudvalget - SAU alm. del spørgsmål 397 (05/06) – har jeg oplyst, at jeg finder den formodningsregel der anvendes på området hensigtsmæssig. Henvendelse fra Knud Storgård giver mig ikke anledning til at ændre dette synspunkt.

Skatteministeriet har i forlængelse af besvarelsen af spørgsmål 397 udarbejdet et baggrundsnotat om spørgsmålet om fastsættelse af vurderingsmæssig benyttelse af små landbrugsejendomme. Jeg vedlægger til orientering det pågældende notat af 25. september 2006.

## Små landbrugsejendomme

*SKAT anvender en formodningsregel ved vurderingen af, om en ejendom skal vurderes som landbrug eller beboelse. Formodningsreglen går ud på, at ejendomme på mere end 5,5 ha normalt i vurderingsmæssig henseende betragtes som landbrug, medens ejendomme under denne størrelse normalt vurderingsmæssigt betragtes som parcelhuse. Ejendomme under 5,5 ha med betydelig landbrugsmæssig produktion skal dog stadig i vurderingsmæssig henseende betragtes som landbrugsejendomme. Formodningsreglen indeholder således ikke en fast grænse for, hvornår en ejendom må betragtes som landbrug eller beboelse. Der er tale om en konkret vurdering, hvor en række faktorer ud over grundens størrelse kan spille ind.*

### Formodningsregel – og ikke en fast grænse

I forbindelse med vurderingen træffer SKAT beslutning om, hvilken benyttelse en ejendom anses for at have – herunder om der er tale om beboelse eller landbrug.

Fastsættelsen af, hvilken benyttelse en ejendom anses for at have, har stor betydning for den grundskyld, ejeren skal betale. Dels vurderes grundværdien lavere, hvis der er tale om en landbrugsejendom, dels er grundskyldspromillen lavere for landbrugsejendomme.

I en salgssituation vil det tillige have betydning, om en ejendom vurderes som landbrug eller beboelse. Hvis der er tale om en beboelsesejendom, vil en evt. avance i forbindelse med salg ofte være skattefri i medfør af parcelhusreglen. For landbrugsejendomme er det kun den del af avancen, der vedrører stuehus og have, der er skattefri. I salgssituationen vil det således kunne være en fordel at være vurderet som parcelhus.

Ved vurderingen anvender SKAT en formodningsregel. Formodningsreglen går ud på, at ejendomme på mere end 5,5 ha normalt i vurderingsmæssig henseende betragtes som landbrug, medens ejendomme under denne størrelse normalt vurderingsmæssigt betragtes som parcelhuse. Ejendomme under 5,5 ha med betydelig landbrugsmæssig produktion skal dog stadig i vurderingsmæssig henseende betragtes som landbrugsejendomme.

Afgørelsen af spørgsmålet om benyttelsesstatus efter vurderingsloven beror således på en *konkret vurdering*, hvor en række *faktorer* kan spille ind. Ud over grundens størrelse ses der på stuehusets karakter og standard, dets værdi i forhold til den samlede ejendom, boniteten af ejendommens jordtilliggende, omfang, indretning og benyttelse af eventuelle driftsbygninger og intensiteten af den jordbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen og den landbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen i øvrigt.

I dag fremgår formodningsreglen af SKATs vurderingsvejledning. Det pågældende afsnit vil blive udbygget i den næste opdaterede udgave.

At der er tale om en konkret vurdering, hvor formodningsreglen alene er en ”tommelfingerregel” og ikke en fast grænse, viser bl.a. Landsskatteretskendelsen i sag nr. 2-7-1416-0128. Kendelsen er omtalt i svaret på spørgsmål S 374. Kendelsen omhandler en ejendom på ca. 5,1 ha. Ejeren klagede over, at ejendommen havde ændret status fra landbrug til beboelse. Vurderingsankenævnet anså ejendommen for at være beboelse, mens Landsskatteretten anså den for at være landbrug.

Kendelsen viser, at formodningsreglen ikke er en fast regel. Det er naturligt, at vurderingsankenævnene og Landsskatteretten undertiden kommer frem til forskellige afgørelser i sager, hvor der er et væsentligt skønsmoment. Når Landsskatteretten sommetider ændrer vurderingsankenævnenes afgørelser, er det således et udtryk for retssikkerhed, der viser, at klagesystemet virker.

## **Historik**

Baggrunden for, at der i praksis opereres med en grænse på 5,5 ha, er blandt andet, at det i forbindelse med vurderingsplanen for 1998 blev besluttet, at de daværende vurderingsråd skulle holde særligt øje med ejendomme under denne grænse. Grænsen på 5,5 ha blev valgt, fordi boligmomentet typisk vejer tungere end landbrugsmomentet for ejendomme med et areal under 5,5 ha.

Herefter fastlagde Landsskatteretten i løbet af år 2000 og 2001 en praksis, hvor der ved afgørelsen af benyttelsesspørgsmålet blev taget udgangspunkt i grænsen på 5,5 ha, da ejendomme under 5,5 ha normalt primært vil være anskaffet med beboelsesformål for øje.

SKAT har efter overtagelsen af vurderingsopgaven fra de tidligere vurderingsråd i 2002 bestræbt sig på at opnå en mere ensartet vurdering af den pågældende type ejendomme, idet der tidligere ved vurderingsrådene var en uens praksis på området. SKAT har ved fortolkningen af spørgsmålet om benyttelse fulgt Landsskatterettens praksis, hvorefter landejendomme med et areal på mindre end 5,5 ha som udgangspunkt anses for at have primær benyttelse som beboelse.

I løbet af foråret og sommeren er der blevet stillet en række spørgsmål fra Skatteudvalget og Udvalget for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri vedrørende vurdering af mindre landbrugsejendomme. Den 31. maj 2006 havde 3 borgere foretræde for Skatteudvalget. I pressen har der tillige været fokus på små landbrug.

Der er i spørgsmål S 5252 og S 5255 blevet spurgt til, hvorfor der ikke anvendes den samme arealgrænse ved afgørelser om benyttelsesstatus efter vurderingsloven som ved afgørelser om for eksempel bopæls- og landbrugspligt efter landbrugsloven. Grænsen i landbrugsloven for bopæls- og landbrugspligt er 2 ha. Årsagen er, at det ikke er de samme hensyn, der ligger bag reglerne i henholdsvis vurderingsloven og landbrugsloven.

Formålet med landbrugsloven er således blandt andet at tilgodese bosætning og udvikling i landdistrikterne, at bevare selvejendommen som den overvejende besiddelses- og driftsform i jordbruget samt at sikre det fornødne produktionsgrundlag for jordbrugserhvervene. Landbrugslovens formål opfyldes blandt andet gennem opretholdelse af et bopæls- og dyrkningskrav for ejendomme over 2 ha.

Formålet med reglen i vurderingslovens § 33, stk. 1, om fastsættelse af en benyttelsesstatus er derimod at sikre, at der sker beskatning på et ensartet og ligeligt grundlag. Vurderingen skal foretages på grundlag af værdien i handel og vandel. Dette indebærer, at der ved vurderingen skal tages udgangspunkt i den benyttelse, der i en salgssituation er dominerende for prisdannelsen.

Der er ikke tale om en ny problemstilling. Der har gennem de seneste 15 - 20 år været en række sager om, hvorvidt en ejendom skal have status som landbrug eller ej.

Et eksempel er TfS 1994.103 Ø, hvor en ejendoms benyttelsesstatus var blevet ændret fra landbrug til beboelse. Landsretten tiltrådte Landsskatterettens afgørelse, hvorefter ejendommen ikke kunne betragtes som en landbrugsejendom. Ejendommens areal var ca. 5,1 ha. Landsretten lagde bl.a. vægt på, at ejendommen omfattede en beboelsesbygning på 206 m<sup>2</sup> bebygget areal, som fremtrådte som et stort parcelhus, og at der ikke var driftsbygninger på ejendommen.

I 1995 var der en artikel i Skattepolitisk Oversigt om vurdering af mindre landejendomme. Det anføres i artiklen, at der har været en del klager for så vidt angår landejendomme med et jordtilliggende på op til 6-8 ha. Problemet er, at disse ejendomme af vurderingsmyndighederne ofte anses for beboelsesejendomme, idet de ikke findes landbrugsmæssigt benyttet i vurderingslovens forstand, selv om ejendommens jordtilliggende – i vekslende omfang fra ejendom til ejendom - benyttes landbrugsmæssigt.

Der har i løbet af foråret været øget fokus på problemstillingen foranlediget af tre borgere, der oplever, at formodningsreglen fører til forkerte resultater.

Benyttelsesstatus for en af borgernes ejendom på 5,1 ha var blevet ændret fra landbrug til beboelse. Borgeren har efterfølgende i Landsskatteretten fået ændret vurderingen af vedkommendes ejendom tilbage til landbrug (sag nr. 2-7-1416-0128).

De tre borgere har haft foretræde for Skatteudvalget. Derudover har der været indslag i Nyhederne på TV2 og avisartikler om sagen.

På landsplan er der aktuelt ca. 50-100 sager, hvor borgere mener, at deres ejendom fejlagtigt er blevet vurderet som beboelse. Heraf afsluttes mange sager, når borgeren tager kontakt til SKAT, og SKAT direkte forklarer den nærmere begrundelse for vurderingen.

### **Kravene til bevis for landbrug**

I henhold til § 33, stk. 1, skønnes der over, om en ejendom kan anses for benyttet som landbrug eller som parcelhus (eller evt. anden benyttelse). Der vil i praksis ofte være tale om en glidende overgang fra udelukkende landbrugsejendom til udelukkende bolig.

Ved udøvelsen af dette skøn ses der på, hvilket element, der spiller den største rolle værdimæssigt. Hvis landbrugselementet udgør den væsentligste del, er der tale om en landbrugsejendom og omvendt et parcelhus, hvis boligelementet er dominerende. Jo mindre areal en ejendom har, jo større andel vil boligdelen normalt udgøre af den samlede ejendoms værdi, og ejendommen vil i sådanne situationer blive anset for et parcelhus.

For ejendomme med ganske få hektar jord, der alene drives med f.eks. kornproduktion, vil værdien af det landbrugsmæssige element sædvanligvis være ganske underordnet i forhold til boligdelen. Er der derimod samtidig tale om f.eks. husdyrproduktion af en vis størrelse på en sådan ejendom, øges omfanget af den landbrugsmæssige drift, og dermed også landbrugsdelens andel af den samlede værdi. Det betyder ofte, at ejendommen betragtes som en landbrugsejendom.