



Information

2012

Din ejendom vurderes nu som beboelse i stedet for landbrug mv.

SKAT har ved 2012-vurderingen besluttet, at din ejendom skal vurderes som "beboelse". Ved den tidligere vurdering blev ejendommen vurderet som "landbrug", "gartneri", "planteskole" eller "frugtplantage". Den tidligere vurdering fremgår af ejendomsskattebilletten for 2013 fra kommunen.

Ejendomsvurderingen 2012

Ved ejendomsvurderingen afgør SKAT, om en ejendom helt eller delvis må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, eller om ejendommen benyttes til andre formål. Det følger af vurderingslovens § 33, stk. 1.

Ved vurderingen pr. 1. oktober 2012 har SKAT fundet, at din ejendom ikke benyttes til landbrugs-, gartneri-, planteskole- eller frugtplantageformål i en sådan grad, at den fortsat kan vurderes som enten landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage.

SKAT har bl.a. lagt vægt på et eller flere af følgende forhold:

- Ejendommens karakter som beboelsesejendom.
- Boligens karakter, standard og værdimæssige dominans i forhold til den samlede ejendoms værdi.
- Driftsbygningernes omfang, indretning og landbrugsmæssige udnyttelse.
- Intensiteten af den jordbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen og den landbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen i øvrigt.
Dyrkning af jorden med normalafgrøder som korn mv., eventuelt under bortforpagtning, anses i denne forbindelse ikke for en intensiv landbrugsmæssig udnyttelse.

Ud over de nævnte forhold har SKAT også lagt vægt på størrelsen af ejendommens areal.

Der vil ofte være en formodning om, at ejendomme over 5,5 ha betragtes som landbrugsejendomme, medmindre den landbrugsmæssige benyttelse af ejendommens bygninger og areal er af underordnet betydning.

Ejendomme under 5,5 ha formodes ofte at være beboelsesejendomme, men vil dog kunne anses for landbrugsejendomme, hvis den landbrugsmæssige drift er af væsentligt omfang.

Konsekvenserne af den ændrede vurdering

Den ændrede vurdering får betydning for skatten på tre områder.

1. Ejendomsskat

Den årlige ejendomsskat (grundskyld) vil normalt stige som følge af, at ejendommen nu anses for en beboelsesejendom. Dette skyldes, at ejendommens grundværdi ikke længere ansættes efter den særlige "bondegårdsregel" for landbrugsejendomme, men som for andre beboelsesejendomme i området.

Skattestoppets generelle begrænsning i stigningen i ejendomsskatterne på indtil syv procent fra det ene år til det næste gælder ikke de tilfælde, hvor en ejendom ændrer benyttelse fra landbrugsejendom

til beboelsesejendom. Ejendomsskatterne skal derfor fremover beregnes på grundlag af den nye højere grundværdi - normalt med en væsentlig stigning til følge. Herefter er stigningen i ejendomsskatterne igen omfattet af den generelle begrænsningsregel på indtil syv procent fra det ene år til det næste.

Der gælder desuden generelt lavere grundskyldspromiller for landbrug, gartneri, planteskole og frugtplantage end for beboelsesejendomme. For landbrug mv. opkræves grundskyld med en promille, der er 14,8 promillepoint lavere end den grundskyldspromille, der er fastsat af kommunalbestyrelsen for 2013. Grundskyldspromillen for disse ejendomme kan endvidere højst udgøre 7,2 promille af den afgiftspligtige grundværdi.

2. Ejendomsværdiskat

Ved vurderingen som landbrugsejendom beregnes ejendomsværdiskatten på grundlag af stuehusværdien, hvilket vil sige den mindste af følgende tre værdier:

- Stuehusværdien pr. 1. januar 2001 + 5 procent.
- Stuehusværdien pr. 1. januar 2002.
- Stuehusværdien ved den seneste vurdering.

Skattestoppet betyder, at ejendomsværdiskatten for den hidtidige ejer normalt fortsat beregnes på grundlag af en af de ovennævnte tre værdier, selvom ejendommen ændrer benyttelse fra landbrug til beboelse.

Efter ejerskifte beregnes ejendomsværdiskatten for en ny ejer på grundlag af den nye ejerboligværdi, der for ejendomme med en grund over 5.000 m², som helt eller delvis ligger i landzone, omfatter værdien af et grundareal på 5.000 m².

3. Ejendomsavancebeskatning

For erhvervsjendomme, herunder landbrugsejendomme, skal der ved salg af ejendommen betales skat af den del af en eventuel fortjeneste, der vedrører landbrugsdelen (landbrugsjorden og driftsbygningerne).

Anses ejendommen ikke for en landbrugsejendom, men for en beboelsesejendom, vil hele fortjenesten som hovedregel være skattefri.

Betingelserne for, at der ikke skal betales ejendomsavanceskat, når ejendommen er vurderet som en beboelsesejendom, er:

- at ejeren har benyttet ejendommen som bolig
- at grundarealet er mindre end 1.400 m², eller – hvis grundarealet er større – at der ikke kan frastykkes en grund til selvstændig bebyggelse.

Mere information

Har du spørgsmål til vurderingen eller konsekvenserne, kan du ringe til SKAT på telefon 72 22 18 18.