



Skatteministeriet

7. marts 2022
J.nr. 2022 - 1437

Til Folketinget – Miljø- og Fødevarerudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 596 af 8. februar 2022 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget Eva Kjer Hansen (V).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel



Spørgsmål

Regeringen bedes redegøre for skattereglerne for landmænd, som i forbindelse med vådområdeprojekter frasælger jord og dermed kommer i en situation, hvor den resterende ejendom og jordparcel vurderes som hobby. Vil ministeren kommentere artiklen ”Skatteregler skræmmer lodsejere væk fra miljøprojekter”, Helsingør Dagblad, den 6. februar, og de problemstillingerne, som rejses heri, og vil ministeren redegøre for, hvilke initiativer regeringen vil tage til løsning af problemstillingerne? Er regeringen enig i, at det er en uholdbar situation, der skal findes en løsning på?

Svar

Det fremgår af artiklen fra Helsingør Dagblad, at den berørte lodsejers ejendomsvurdering kan blive påvirket, hvis han sælger jord fra til et vådområdeprojekt. Det skyldes, at ejendommen både efter de gamle og nye vurderingsregler kan skifte karakter fra at være landbrugsejendom til at blive beboelsesejendom, hvilket kan medføre, at ejendomsskatten stiger. Den berørte lodsejer oplever derudover, at reglerne på området er uklare.

Kommentar

Der gælder efter ejendomsvurderingsloven særlige regler for ejendomme, der er kategoriseret som landbrugs- eller skovejendomme. Kategorisering som landbrugsejendom resulterer i en vurdering af grundarealet (grundværdien) på omkring 1/3 af markedsværdien. Beskatning af produktionsjorden sker derudover med en lavere grundskyldspromille, end hvad der gælder for ejerboliger. Til gengæld kan en beboelsesejendom som hovedregel sælges uden ejendomsavancebeskatning. Det kan en ejendom kategoriseret som landbrugsejendom som udgangspunkt ikke.

For at være kategoriseret som landbrugsejendom skal ejendommen samlet set have karakter af en landbrugsejendom, og der skal foregå egentlig landbrugsdrift på ejendommen. Kategoriseringen skal foretages af Vurderingsstyrelsen ud fra samlet bedømmelse af ejendommens forhold.

Det er beskrevet i forarbejderne til ejendomsvurderingsloven fra 2017, at de gamle regler for kategorisering af ejendomme, som tog udgangspunkt i en 5,5 hektars formodningsregel, ikke ville være operationelle i det nye ejendomsvurderingssystem. Det skyldes bl.a., at der ikke tidligere blev taget højde for den forskelligartede strukturudvikling i landbruget, hvor fx landbrug med traditionelle afgrøder kræver store arealer og økologiske vingårde kan etableres på et meget lille areal. Det var derfor en forudsætning ved vedtagelsen af ejendomsvurderingsloven, at nogle ejendomme ville skifte kategori og dermed beskatningsgrundlag. Dette kunne fx gælde mindre ejendomme i landzone, som lå på grænsen imellem landbrug og ejerbolig.

Der blev derfor indført en overgangsordning, som medfører, at en ejer af en ejendom, der tidligere har været vurderet som en landbrugs- eller skovejendom, men som efter de nye regler vurderes som en ejerbolig, kan vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som en landbrugs- eller skovejendom – og omvendt. Valget gælder som udgangspunkt, indtil ejendommen omvurderes eller ejerskiftes.

Af hensyn til bl.a. gennemførelse af projekter, der skal tilgodese nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, blev overgangsordningen udvidet ved lov nr. 291 af 27. februar 2021.

Udvidelsen medfører eksempelvis, at hvis ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændres som følge af en jordfordeling i henhold til jordfordelingsloven, så medfører ændringen ikke, at ejendommen falder ud af overgangsordningen, selvom en sådan ændring som udgangspunkt vil udløse en omvurdering.

Jordfordeling er, når et antal jordlodder inden for et afgrænset geografisk område handles samtidigt. Jordfordeling anvendes ofte, hvis der skal gennemføres et projekt, hvor landbrugsjord skal tages ud af almindelig landbrugsdrift med henblik på at indgå i et vådområde, en skov eller lignende.

Det samme gælder for ændringer af anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder som følge af deltagelse i et projekt, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, hvis der tinglyses en rådighedsindskrænkning.

Hensigten med lov nr. 291 af 27. februar 2021 var således at sikre, at deltagelse i blandt andet klima-projekter ikke ville blive fravalgt på grund af de skattemæssige konsekvenser, en sådan ændret kategorisering kan medføre.

Det er som nævnt Vurderingsstyrelsen, som skal fastlægge de parametre, der skal danne grundlag for kategorisering af ejendomme. Vurderingsstyrelsen oplyser, at størstedelen af arbejdet med udviklingen af grundlaget for den juridiske kategorisering er gennemført, men endnu ikke er afsluttet. Det betyder, at der pt. ikke foreligger et endeligt administrationsgrundlag til kategorisering af landbrugsejendomme. Dette er formentlig grunden til, at de berørte lodsejere kan opleve området som uklart.

Vurderingsstyrelsen oplyser, at det er forventningen, at styrelsen i løbet af 2022 kan afslutte afklaringerne af grundlaget for kategorisering af landbrugs- og skovejendomme, herunder at kategoriseringen kommer til at foregå ud fra så enkelte og entydige parametre som muligt, så usikkerhedsmomentet i videst muligt fjernes – ikke mindst for ejere af mindre landbrugsejendomme. Yderligere vil grundlaget for kategorisering blive kommunikeret til bl.a. interesseorganisationer og borgere samt blive offentligt tilgængeligt.