



## Skatteministeriet

27. september 2023

J.nr. 2023 - 6771

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 330 af 4. september 2023 (alm. del).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel



## Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 3. september 2023 fra Foreningen Landbrugsret om foretræde vedrørende omkategorisering og Vurderingsstyrelsens administration af vurderingsloven, jf. SAU alm. del - bilag 223.

## Svar

Foreningen Landbrugsret rejser i deres henvendelse en række kritikpunkter vedrørende Vurderingsstyrelsens omkategorisering af landbrugsejendomme, som kommenteres nedenfor.

Derudover vil jeg indledningsvist fremhæve, at de nye boligskatteregler bidrager med over 10 mia. kr. i skattelettelser fra 2024, som primært kommer boligejere i provinsen og på landet til gavn. Forligskredsen på ejendomsområdet har derudover besluttet, at der skal arbejdes med at finde en kategori for naturejendomme, så boligbeskatningen ikke står i vejen for dem, der gerne vil omlægge jord fra produktion til eksempelvis natur.

Der vil som led i den politiske proces blive iværksat et arbejde i Skatteministeriet med henblik på at lave et oplæg til ny kategori for naturejendomme, som kan drøftes i forligskredsen.

1. Foreningen Landbrugsret anfører i pkt. 1 og 2 blandt andet, at der er store mangler i registreringen af ejendomme i bl.a. BBR, og at der mangler sammenstilling af landbrugsmomenter.

### *Kommentar*

Jeg kan henholde mig til følgende, som jeg har modtaget fra Vurderingsstyrelsen:

”Det følger af ejendomsvurderingsloven, at beslutning om en ejendoms kategori træffes ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter. Når beslutning træffes, indgår oplysninger i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt.

For at en ejendom kan kategoriseres som landbrugs- eller skovejendom, er det, jf. forarbejderne til ejendomsvurderingsloven, som udgangspunkt en forudsætning, at der foregår egentlig landbrugsdrift, eller at der er etableret skov med produktionspotentiale.

For at understøtte dette har Vurderingsstyrelsen i bedømmelsen af ejendommen - ud over BBR - bl.a. trukket på datakilder, der kan kaste lys over en landbrugsmæssig anvendelse af ejendommen (fra Fødevarestyrelsen og Landbrugsstyrelsen).

Vurderingsstyrelsen er meget opmærksom på, at det ikke er alle former for landbrugsproduktion, som kan udledes af andre myndigheders autoritative data. Det gælder fx oplysninger om juletræsproduktion og hesteavl. Derfor har det været af afgørende betydning at være i dialog med ejendommejerne i høringsprocessen om de landbrugsaktiviteter og intensiteten heraf, som ikke kan udledes af data.

Vurderingsstyrelsen er løbende opmærksom på, om der bliver nye eller forbedrede datakilder til rådighed, som over tid vil kunne inddrages i bedømmelsen af ejendommens kategori.

Det tilgængelige data er anvendt til sammensætning af en række matematisk opsatte og binært kodede datakriterier, der fx har til formål at identificere ejendomme, der potentielt skal have kategorien landbrugs- eller skovejendom. Vurderingsstyrelsen har i forbindelse med aktindsigtsanmodninger bl.a. givet aktindsigt i resultatet af kodningen, hvilket har givet anledning til forskellige fortolkninger af, hvordan kodningen fungerer. En del af disse fortolkninger har ikke været overensstemmende med den måde, kodningen anvendes af Vurderingsstyrelsen, hvorfor de fremkomne konklusioner ikke er korrekte.”

2. Under pkt. 3 anfører Foreningen Landbrugsret bl.a., at der ikke kan støttes ret på Vurderingsstyrelsens styresignal, da de på baggrund af en advokatundersøgelse mener, at det pligtmæssige skøn tilsidesættes. Herudover foreslår Foreningen Landbrugsret, at der indføres et pointsystem til at danne en mere objektiv vurdering.

#### *Kommentar*

Jeg kan henholde mig til følgende, som jeg har modtaget fra Vurderingsstyrelsen:

”Styresignalet er en beskrivelse af de retningslinjer og principper, som Vurderingsstyrelsen vil anvende i forbindelse med behandlingen af de omhandlede sager. Styresignalet beskriver et udgangspunkt, og det er forventeligt, at der på de enkelte ejendomme kan være forhold, der taler for forskellige kategorier.

Et af de betydelige elementer i skønnet er at tage stilling til, om ejendommens primære anvendelse er beboelse eller landbrug/skov. Det udelukker ikke, at ejendommen, selvom den primære anvendelse er beboelse, også kan rumme andre typer af anvendelse, men det er den primære anvendelse, som afgør kategoriseringen.

Til brug for dette skøn beskriver styresignalet nogle forskellige vejledende grænseværdier, som Vurderingsstyrelsen tager udgangspunkt i. Helt grundlæggende vægter de forskellige landbrugsmomenter tungere, jo mere omfattende eller større de er.

Jo flere dyr eller jo større markareal, jo større vil landbrugsmomentet vægte. Er fx markarealet over den øvre grænse på 15 ha, vil landbrugsmomentet som udgangspunkt blive anset for at vægte tungere end boligmomentet. Det udelukker dog ikke, at en ejendom med et markareal over den øvre grænse i enkelte tilfælde ender med anden kategori end landbrug. Det kunne fx være, hvis der udover landbruget også drives et hotel på ejendommen, og at hoteldriften på grund af sit omfang anses for det dominerende element.

Vurderingsstyrelsen har i henhold til ejendomsvurderingslovens § 83 a, som blev indført med lov nr. 679 af 3. juni 2023, alene foretaget en fremrykket kategorisering af de ejendomme, der ud fra de tilgængelige data ville skifte kategori. Det vil sige, at ejendomme,

der både efter de tidligere regler og efter ejendomsvurderingsloven er landbrugsejendomme, ikke har modtaget en afgørelse om kategorisering.

Der kan efter Vurderingsstyrelsens opfattelse ikke automatisk sættes lighedstegn mellem, at en sag er behandlet maskinelt, og at afgørelsen derfor er et udtryk for skøn under regel. Det fremgår således af forarbejderne til ejendomsvurderingsloven, at formålet med kategoriseringen er at sikre, at ensartede ejendomme vurderes i samme år, og at opdelingen i videst muligt omfang er markeds- og databaseret med henblik på at sikre, at ensartede/sammenlignelige ejendomme kategoriseres og vurderes sammen.

Vurderingsstyrelsen har indrettet sagsbehandlingen således, at der alene sker en automatisk sagsbehandling i de situationer, hvor det foreliggende datagrundlag giver et entydigt svar. I de situationer, hvor ejendomme skifter kategori, er ejer blevet hørt om oplysningsgrundlaget, inden der er truffet endelig afgørelse. I de tilfælde, hvor ejer ikke har gjort indsigelse over oplysningsgrundlaget, har Vurderingsstyrelsen lagt til grund, at ejer er enig i oplysningerne om ejendommen og dermed også i udfaldet af den afgørelse, der fremgår af høringen.

Vurderingsstyrelsen kan derudover tilslutte sig konklusionen på side 7 i det medsendte notat fra Dahl Advokatfirma: ”Notat til Landbrugsret vedr. styresignal for fastlæggelse af praksis ifm. juridisk kategorisering”, hvor følgende fremgår:

*”Det er vores vurdering, at hensynene til hurtig og omkostningsbesparende sagsbehandling vil medføre, at en tilsidesættelse af det pligtmæssige skøn i tilfældet med kategorisering af ejendomme, vil blive accepteret.*

*Dette navnlig på grund af, at den automatiske kategorisering tager udgangspunkt i oplysninger i Bygnings- og Boligregistret om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt. Det er disse oplysninger, som ifølge ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2, 2. pkt. skal indgå i skønnet. Derudover sker der manuel behandling i alle de tilfælde, hvor disse oplysninger ikke giver et entydigt svar. Dermed kan man argumentere for, at skatteforvaltningen har overholdt sin forpligtelse til at inddrage de relevante saglige hensyn ifm. kategoriseringen.”*

Foreningen Landbrugsret udtrykker i henvendelsen et ønske om en form for pointsystem, så de forskellige landbrugselementer på ejendommen tildeles en pointværdi (benævnt ”et regelret grundlag”). Det er Vurderingsstyrelsens opfattelse, at det vil være vanskeligt at opstille et pointsystem, der i tilstrækkeligt omfang tager højde for den forskellighed, der er i ejendomsmassen, og at det derfor ikke i alle tilfælde vil opleves retfærdigt af ejendomsjerne.”

3. Foreningen Landbrugsret påpeger i pkt. 4, at Vurderingsstyrelsens afgørelse om ejendommens kategori opleves uensartet, og at ens ejendomme kan ende med at få hver sin kategori. Herudover anføres det, at der mangler partshøring i forbindelse med omkategoriseringen.

### *Kommentar*

Jeg kan henholde mig til følgende, som jeg har modtaget fra Vurderingsstyrelsen:

”Foreningen Landbrugsret påpeger, at Vurderingsstyrelsens afgørelse om ejendommens kategori opleves uensartet, og at ens ejendomme kan ende med at få hver sin kategori.

Når Vurderingsstyrelsen fastsætter en ejendoms kategori, sker det ud fra ejendommens samlede karakter og anvendelse.

Kategorien afgøres ikke af, hvilken del af ejendommen, der oppebærer den højeste værdi (fx ved sammenligning af boligens værdi med jordens værdi). Det er heller ikke selve værdien af det erhverv, som drives, eller ejers evne til at generere et overskud på driften, som den juridiske kategori baseres på. I stedet er det fx relevant, hvordan ejendommens forskellige elementer spiller sammen som driftsenhed, og hvordan og om bygninger og jord anvendes i en landbrugsmæssig sammenhæng.

Er to ejendomme en tro kopi af hinanden, og er de ens på alle parametre, skal ejendommene have tildelt den samme kategori. I praksis er de enkelte vurderingsejendomme dog nærmest aldrig identiske på alle parametre, og i praksis bliver ejendomme på landet ofte anvendt på mange forskellige måder, ud over anvendelsen til beboelse og de landbrugsmæssige aktiviteter.

Når Vurderingsstyrelsen træffer afgørelser om fremrykket kategorisering, jf. ejendomsvurderingslovens § 83 a, skal der ikke ske partshøring efter forvaltningslovens almindelige regler, men derimod efter reglerne om agterskrivelse i skatteforvaltningslovens § 20. Dette fremgår af ejendomsvurderingslovens § 83 a, stk. 2. Som det også fremgår af notatet fra Dahl Advokatfirmas: ”Notat til Landbrugsret vedr. partshøring i forbindelse med skift af ejendomskategori” (herefter blot ”notat vedr. partshøring”), er denne bestemmelse en udvidet adgang til partshøring, som den almindelige regel om partshøring i forvaltningslovens § 19 viger for.

Vurderingsstyrelsen skal således i medfør af skatteforvaltningslovens § 20 underrette ejendomsejer om den påtænkte afgørelse (agterskrivelse), forinden der træffes afgørelse. Som det også fremgår af notatet vedr. partshøring, er der en række betingelser, der skal være opfyldt ved partshøring efter skatteforvaltningslovens § 20, herunder at sagen skal være fuldt oplyst, samt at ændringen skal begrundes. Vurderingsstyrelsen er af den klare opfattelse, at styrelsen i agterskrivelserne forud for afgørelserne om den fremrykkede kategorisering generelt set har overholdt kravene i skatteforvaltningslovens § 20, hvilket Foreningen Landbrugsrets advokat i notatet vedr. partshøring desuden er enig i.

Ejendomsejerne har som følge af agterskrivelsen også haft mulighed for at gøre indsigelse til den afgørelse, som Vurderingsstyrelsen forventer at træffe. Hvis ejer ikke kommer med oplysninger, som medfører, at der skal træffes en anden afgørelse i sagen, kan afgørelsen træffes på det foreliggende grundlag, dog således at der i afgørelsen tages stilling til eventuelle indsigelser eller bemærkninger fra ejeren.

Det er Vurderingsstyrelsens opfattelse, at høringsprocessen i forbindelse med udsendelse af agterskrivelserne og den deraf følgende kontakt med ejendomsjerne har bidraget betydeligt til, at kategorien fastsættes på det rette grundlag.”