



20. april 2023

Velkommen til webinar om nye regler for ejendomsbeskatning
– med særlig fokus på ejendomme, som skifter status

Samarbejde mellem Karnov og TVC Advokatfirma

KARNOV
GROUP

Pressemeddelelse af d. 14/4-2023

**Alle har nu vished om landejendom skifter skattestatus
21.000 ejendomme på landet skifter skattemæssigt status mellem ejerbolig,
landbrugsejendom, skovejendom eller erhvervsvejendom.
For 160.000 ejendomme på landet sker der ingenting.**

Nu har alle ejere af ejendomme på landet i Danmark fået besked på, om deres landejendom rent skattemæssigt skal skifte status.

Som følge af ejendomsvurderingsloven fra 2017 har ejerne af 21.000 ejendomme fået besked om, at Vurderingsstyrelsen agter at skifte kategori for ejendommen – og dermed en ny beskatning.

Resten af de i alt omkring 188.000 ejendomme på landet – heraf 115.000 skov- og landbrugsejendomme - har ikke fået noget brev i eboks eller postkasse – og vil derfor ikke opleve nogen ændringer.

Brevet fra Vurderingsstyrelsen udelukkende er en opfordring til, at ejendomsejeren retter eventuelle faktuelle fejl eller mangler i de oplysninger, der er nødvendige for kategoriseringen.

tvc.

19.04.2023

3

3

Pressemeddelelse af d. 14/4-2023

Først herefter kan der på et faktisk korrekt grundlag blive lavet egentlige beregninger af skatten.

Den nye kategorisering medfører en ændret ejendomsbeskatning, da der er forskel på skat af produktionsjord på landbrugsejendomme, skovejendomme, erhvervsvejendomme og ejerboliger.

Overgangsordning giver tryghed

Alle modtagere af breve fra Vurderingsstyrelsen har nu 14 dage til at gøre indsigelse, hvis grundlaget for ændringen er faktisk forkert.

Derefter har ejendomsejeren seks uger til at gøre brug af en særlig overgangsordning.

For at forhindre en pludselig stigning i ejendomsbeskatningen er der således lavet en garanti for ejendomme, der skifter fra eksempelvis skov- eller landbrugsejendom til ejerbolig.

tvc.

19.04.2023

4

4

Pressemeddelelse af d. 14/4-2023

Overgangsordningen giver ejerne mulighed for selv at vælge, om ejendommen fortsat skal være kategoriseret som hidtil, selv om ejendommen efter de nye regler egentlig skulle skifte status til ejerbolig – og dermed ny beskatning.

Overgangsordningen gælder indtil ejendommen bliver solgt.

Herefter vil ejendommen blive kategoriseret og beskattet efter de nye regler.

Omkring 15.000 af de 21.000 ejendomme, der nu har fået besked, er vurderet til at skifte kategori fra skov- og landbrug til almindelig ejerbolig.

Omkring 1.600 skifter fra ejerbolig til skov- eller landbrugsejendom.

Endelig har omkring 4.500 ejendomme fået besked på, at kategorien ændres fra skov- eller landbrugsejendom til erhvervsnejendom.

Disse ejendomme er ikke omfattet af overgangsordningen om, at ejeren kan beholde den gamle beskatningskategori.

.....
tvc.

19.04.2023

5

5

L 53 Forslag til lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven og ejendomsvurderingsloven.

(Indførelse af godtgørelse af tinglysningsafgift for pant tinglyst til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmingskilde, fremrykket kategorisering af visse ejendomme m.v.)

Lov nr. 369 af 02-04-2023.

.....
tvc.

19.04.2023

6

6

Fremrykket kategorisering af visse ejendomme m.v

Ved lovændringen fremrykkes tidspunktet for kategoriseringen af visse ejendomme i den første vurdering efter den nye ejendomsvurderingslov.

Mere konkret meddeles via en selvstændig afgørelse, at kategoriseringen ved vurderingsterminen pr. 1. marts 2021 for visse ejendomme, der vil være omfattet af de almindelige regler om partsinddragelse og klageadgang.

Ændringen vil dermed sikre, at der er afklaring om ejendommens kategorisering, inden den vil skulle indgå i de foreløbige 2022- og 2023-vurderinger, der forventes fremsat i foråret 2023.

Samtidigt udvides overgangsordningen, der giver ejerne mulighed for at vælge, at ejendommen fortsat skal henføres til den kategori, som den hidtil har tilhørt, indtil der sker ejerskifte.

Det er som følge af udsendelsesplanen for de nye ejendomsvurderinger vigtigt, at Skatteforvaltningen i april 2023 kan begynde udsendelse af afgørelser om kategorisering af visse ejendomme.

Det skal sikre, at de berørte ejendomsejere hurtigere får vished om kategoriseringen

.....
tvc.

19.04.2023

7

7

Fremrykket kategorisering af visse ejendomme m.v

For ejendomme, der i forbindelse med den nye ejendomsvurderingslov fra 2017 overgår fra at være landbrug mv. til at være ejerbolig – eller omvendt – **vil den ændrede kategorisering i sig selv kunne indebære væsentlige ændringer i beskatningen** (både for løbende ejendomsskatter og for avancebeskatning ved salg).

Af samme grund er der allerede indført en overgangsordning, der skal afbøde dette ved at give ejendomsejerne mulighed for at vælge, at ejendommen fortsat skal henføres til den kategori, som den hidtil har tilhørt, indtil der sker ejerskifte.

Efter gældende regler foretages beslutning om kategorisering som led i vurderingen, og valget af overgangsordningen skal foretages inden udløbet af klagefristen for den første vurdering efter den nye ejendomsvurderingslov

.....
tvc.

19.04.2023

8

8

Fremrykket kategorisering af visse ejendomme m.v

Tidspunktet for kategoriseringen fremrykkes i forbindelse med vurderingsterminen pr. 1. marts 2021, så ejeren – før kategoriseringen vil skulle indgå i de foreløbige 2022-/2023-vurderinger – **vil modtage en selvstændig afgørelse herom, der vil være omfattet af de almindelige regler om partsinddragelse og klageadgang.**

På den måde sikres det, at de berørte ejendomsejere inden modtagelse af den foreløbige vurdering har mulighed for at få vished om, hvorvidt de er omfattet af overgangsordningen, og i så fald mulighed for at vælge overgangsordningen.

Fremrykningen af valget vil samtidigt betyde, **at ejerne af de berørte ejendomme ikke vil blive tilbudt et nyt valg** i forbindelse med modtagelsen af den almindelige 2021-vurdering.

Samtidig udvides overgangsordningen, så alle, der har ejet ejendommen i perioden fra og med marts 2021 til og med tidspunktet for den første kategorisering efter det nye ejendomsvurderingssystem, vil få bedre mulighed for at vælge kategori med virkning for det eller de vurderingsår, hvor den pågældende har ejet ejendommen.

.....
tvc.

19.04.2023

9

9

Fremrykket kategorisering af visse ejendomme m.v

Der er indført en overgangsordning for at afhjælpe **den skattemæssige virkning af, at en ejendom grundet nye vurderingsregler skifter kategorisering.**

Ved afståelse kan ejendommen, når den skifter kategori **fra ejerbolig til landbrug**, gå fra at være **fuldt fritaget fra ejendomsavancebeskatning til kun at være delvist fritaget**, uden at ejendommen som sådan er ændret.

Omvendt vil et skift i kategori **fra landbrugsejendom til ejerbolig** betyde, at **jorden vurderes væsentligt højere** end tidligere, og dermed resultere i en væsentlig højere grundskyldsbetaling.

Skiftet af kategori kan således for visse ejendomsejeres vedkommende betyde væsentlige ændringer i den aktuelle ejendomsbeskatning alene af den grund, at ejendommen nu betragtes på en anden måde end hidtil.

Overgangsordningen skal afbøde dette ved, at ejendomsejerne fortsat kan vælge at få deres ejendom vurderet i den kategori, de hidtil har tilhørt, indtil ejendommen sælges eller væsentligt ændres.

.....
tvc.

19.04.2023

10

10

Overgangsordning

Det fremgår af ejendomsvurderingsloven, at skal en ejendom, som ved den seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. marts 2021 er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, vurderes som en ejerbolig, kan ejendommens ejer eller ejere i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som landbrugsejendom eller skovejendom.

Det fremgår af ejendomsvurderingsloven, at skal en ejendom, som ved seneste vurdering forud for vurderingen pr. 1. marts 2021 er vurderet som ejerbolig, vurderes som en landbrugsejendom eller en skovejendom, kan ejendommens ejer eller ejere i enighed vælge, at ejendommen fortsat skal vurderes som ejerbolig.

Det fremgår af ejendomsvurderingsloven, at valg i forhold til overgangsordningen, skal træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken den første vurdering af ejendommen foretaget efter denne lov kan påklages.

Det er alene den aktuelle ejer (eller ejerkreds) – dvs. den eller dem, der ejer ejendommen, når 2021-vurderingen modtages – der kan vælge overgangsordningen, uanset at valget også vil kunne få skattemæssig virkning for tidligere ejere.

tvc.

19.04.2023

11

11

Overgangsordning

Valget af overgangsordningen kan ikke omgøres og er gældende indtil ejerskifte.

Da en ejendom kan ændre ejendomskategori ved overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem, uden at ejendommen som sådan er ændret, vil indførelsen af det nye ejendomsvurderingssystem for visse borgeres vedkommende kunne betyde væsentlige ændringer i ejendomsbeskatningen som konsekvens af, at der med ejendomsvurderingsloven er sket en tydeliggørelse af, hvornår en ejendom skal betragtes som henholdsvis en landbrugs- og skovejendom eller en ejerbolig.

Overgangsreglerne i ejendomsvurderingsloven skal derfor sikre, at overgangen for nuværende ejere af sådanne ejendomme fortsat kan vurderes i den kategori, som de hidtil har tilhørt, således at den ændrede beskatning som udgangspunkt først vil ramme, når ejendommen på et senere tidspunkt handles og der kommer en ny ejer.

Overgangsordningen gælder dog ikke for erhvervs ejendomme, disse skal følge den almindelige klageadgang.

tvc.

19.04.2023

12

12

Overgangsordning

Hvis ejendommen i perioden fra og med den 2. marts 2021 til og med den dato, hvor Skatteforvaltningen som led i en vurdering eller træffer afgørelse om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, **har skiftet ejer en eller flere gange, træffes valget særskilt for de enkelte vurderingsår i perioden af den ejer eller de ejere i enighed, der ejede ejendommen den 31. december i det pågældende vurderingsår.**

Bestemmelserne vil indebære en udvidelse af overgangsreglerne i ejendomsvurderingsloven, så der i de tilfælde, hvor en ejendom har skiftet ejer en eller flere gange i perioden fra og med den 2. marts 2021 til og med tidspunktet for den første kategorisering efter det nye ejendomsvurderingssystem, **vil kunne træffes særskilte valg for de år, hvor den eller de pågældende har ejet ejendommen.**

Bestemmelserne vil således – for så vidt angår de vurderingsår, hvori der er sket ejerskifte – være undtagelser, hvorefter det efter gældende regler kun er den aktuelle ejer (eller ejerkreds), når afgørelsen om kategoriseringen modtages, der kan vælge overgangsordningen, uanset at valget også vil kunne få skattemæssig virkning for tidligere ejere, og at valget af overgangsordningen ikke omgøres og er gældende indtil ejerskifte.

.....
tvc.

19.04.2023

13

13

Overgangsordning

Bestemmelserne vil således ikke ændre på, at det er den aktuelle ejer (eller ejerkreds) på det tidspunkt, hvor den første kategorisering efter det nye ejendomsvurderingssystem afgøres, **der vil skulle træffe valget, som fremadrettet vil være gældende indtil næste ejerskifte.**

Da der af administrative årsager er behov for, at en ejendom kun henføres til én kategori i samme vurderingsår, **vil det dog efter bestemmelsen kun være ejerkredsen, der ejede ejendommen den 31. december i det pågældende vurderingsår, der vil kunne træffe valget efter bestemmelserne.**

Hvis denne ejerkreds vælger ikke at anvende overgangsordningen, vil ejendommen i ejerskifteåret skulle kategoriseres efter den nye ejendomsvurderingslov.

Ejeren eller ejerne på tidspunktet for den første kategorisering efter det nye ejendomsvurderingssystem vil fortsat kunne træffe valget med fremadrettet virkning indtil næste ejerskifte.

.....
tvc.

19.04.2023

14

14

Overgangsordning

Hvis f.eks. en ejendom, der var kategoriseret som ejerbolig efter den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, men som kategoriseres som landbrugsejendom efter den nye ejendomsvurderingslov, er handlet mellem A og B den 1. februar 2022 og mellem B og C den 1. marts 2023, vil bestemmelserne betyde, at valget efter ejendomsvurderingsloven:

- med virkning for 2021 vil kunne træffes af A,
- at valget med virkning for 2022 vil kunne træffes af B, og
- at valget med virkning fra og med 2023 vil kunne træffes af C.

Hvis A, B eller C vælger ikke at anvende overgangsordningen, vil ejendommen i det eller de pågældende år skulle kategoriseres efter den nye ejendomsvurderingslov (dvs. i eksemplet som landbrugsejendom).

Bestemmelserne vil alene regulere, hvem der vil kunne træffe valget efter overgangsreglerne i ejendomsvurderingsloven, og hvilken periode valget vil have virkning for.

.....
tvc.

19.04.2023

15

15

Overgangsordning

Bestemmelserne vil ikke ændre på, at kategoriseringen i et vurderingsår vil få virkning for, om der skal ske avancebeskatning af salg af ejendomme i samme vurderingsår, mens kategoriseringen først vil få virkning for grundskyld og dækningsafgift i det efterfølgende år.

Tidligere ejere vil i vurderingsåret dog med virkning for det vurderingsår, hvor den pågældende tidligere ejere har afstået ejendommen, kunne vælge, at ejendommen vil skulle behandles som en ejerbolig i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven, for så vidt angår den pågældende tidligere ejer.

Den bestemmelse vil være en undtagelse til den bestemmelse, hvorefter valget i ejerskifteåret vil skulle træffes af ejeren pr. 31. december i vurderingsåret (dvs. køberen).

Den bestemmelse i ejendomsvurderingsloven, skal ses i sammenhæng med, at landbrugsejendomme og skovejendomme ikke er omfattet af den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

.....
tvc.

19.04.2023

16

16

Overgangsordning

Med den bestemmelse undgås det, at en tidligere ejer, der i perioden fra og med den 2. marts 2021 til og med den dato, hvor Skatteforvaltningen træffer afgørelse om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, **har afstået ejendommen ud fra en forventning om, at ejendommen i afståelsesåret fortsat skal anses for at være en ejerbolig i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven**, vil blive forhindret i at vælge at fastholde kategoriseringen som ejerbolig – og dermed under visse betingelser at være omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8 – **fordi det er ejeren pr. 31. december i afståelsesåret** (dvs. køberen), der vil kunne træffe valget i henhold til overgangsordningen.

Af samme grund vil den bestemmelse også være afgrænset til kun at omfatte ejendomme, der ved overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem skifter kategori **fra at være en ejerbolig til at være en landbrugsejendom** eller **en skovejendom**, – og til kun at være gældende for den pågældende ejer i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven.

Valget vil således ikke få betydning for andre end den pågældende tidligere ejer.

.....
tvc.

19.04.2023

17

17

Overgangsordning

Såfremt der er genanbragt en fortjeneste fra en tidligere afstået erhvervs ejendom, vil skattefriheden ikke omfatte den genanbragte fortjeneste.

Valget i henhold til bestemmelsen, vil skulle træffes af den tidligere ejer senest ved udløbet af den frist, **inden for hvilken afgørelsen herom kan påklages. (6 uger)**

Bestemmelsen vil således forudsætte en aktiv handling fra den tidligere ejer, hvor denne træffer valget og meddeler Skatteforvaltningen herom inden for førnævnte frist.

.....
tvc.

19.04.2023

18

18

Frister

Et valg i forhold til overgangsordningen, skal træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken den første vurdering af ejendommen foretaget efter denne lov kan påklages

Hvis beslutningen om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til, er truffet uafhængigt af vurderingen, vil valget dog skulle træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken afgørelsen herom kan påklages.

Det vil indebære, at valget om brug af overgangsordningen, tilsvarende fremrykkes, så valget i disse tilfælde vil skulle træffes inden for klagefristen for den selvstændige afgørelse om kategorisering, **dvs. senest 6 uger efter datering af afgørelsen.**

Fremrykningen af valget vil betyde, at ejerne af de berørte ejendomme ikke vil blive tilbudt et nyt valg i forbindelse med modtagelsen af den almindelige 2021-vurdering.

.....
tvc.

19.04.2023

19

19

Frister

Valg i forhold til overgangsordningen, skal træffes senest ved udløbet af den frist, inden for hvilken den første vurdering af ejendommen foretaget efter denne lov kan påklages.

Valget ikke kan omgøres og er gældende indtil ejerskifte.

Det forhold, at nye ejere – dvs. ejere, der har erhvervet ejendomme efter den 1. marts 2021 – gives indsigelsesret og klageadgang over den juridiske kategori pr. 1. marts 2021, **vil ikke ændre på, at det er ejendommens karakter og anvendelse på vurderingsterminen, der er afgørende for den juridiske kategori pr. 1. marts 2021**, og ikke hvordan en senere ejer f.eks. den 1. maj 2022 anvender ejendommen.

Valget ikke kan omgøres og er gældende indtil ejerskifte.

Overdragelse mellem ægtefæller eller mellem ejere indbyrdes ikke betragtes som ejerskifte.

Overdragelse til længstlevende ægtefælle anses heller ikke som ejerskifte.

.....
tvc.

19.04.2023

20

20

Frister

Hvis ejendommen efterfølgende ændres på en sådan måde, at betingelserne for omvurdering er opfyldt, skal ejendommen vurderes efter denne lov, medmindre der er tale om ændringer, der ikke sker på ejerens eller ejernes foranledning, og hvor ejeren eller ejerne ikke har indflydelse på ændringen

Beslutninger om ejendommens kategorisering er ikke en selvstændig afgørelse og kan derfor ikke påklages særskilt, men at ejeren af en ejendom dog som hidtil i forbindelse med klage over en vurdering vil kunne påberåbe sig, at ejendommen ikke er kategoriseret korrekt.

Afgørelsen om kategorisering vil kunne påklages særskilt, dvs. uafhængigt af selve ejendomsvurderingen, efter de almindelige regler i skatteforvaltningslovens afsnit III, **dog således at klagefristen vil være 6 uger efter datering af afgørelsen.**

Det ændre ikke på, at hvis vurderingen, som kategoriseringen efter bestemmelsen, vil indgå i, påklages efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, vil kategoriseringen som hidtil kunne indgå i den almindelige klagebehandling.

tvc.

19.04.2023

21

21

Frister - Ikrafttrædelse

Det vil ikke ændre på, at hvis en klageberettiget ikke har påklaget kategoriseringen i forbindelse med den selvstændige afgørelse om kategorisering efter bestemmelsen, så vil den klageberettigede fortsat have mulighed for at påklage kategoriseringen i forbindelse med selve vurderingen.

I det omfang at sagens oplysninger m.v. er uændrede, vil Skatteforvaltningen dog være bundet af den tidligere afgørelse om kategorisering og vil således ikke – imod klagerens ønske – kunne ændres.

Klagefrist på 6 uger for afgørelser om fremrykket kategorisering efter bestemmelsen, vil skulle beregnes fra dateringen af afgørelsen.

Loven træder i kraft den 11. april 2023, det vil betyde, at reglerne om fremrykning af tidspunktet for kategorisering af ejendomme m.v. i forbindelse med vurderingsterminen pr. 1. marts 2021 vil træde i kraft den 11. april 2023. Ikrafttrædelsestidspunktet skal ses i sammenhæng med, at det som følge af udsendelsesplanen for ejendomsvurderingerne vil være nødvendigt, at reglerne træder i kraft senest den 11. april 2023, så Skatteforvaltningen fra og med dette tidspunkt kan påbegynde udsendelsen af afgørelserne om kategorisering.

tvc.

19.04.2023

22

22

Landbrug - overgangsregel

Hvis ejendommen omvurderes til beboelse, vil det blandt andet have følgende konsekvenser for dig:

- En væsentlig stigning i ejendomsskatterne
 - Fordi landbrugsjorden er vurderet lavere
 - Fordi grundskyldspromillen er lavere på landbrugsjord
- Ejendomsværdiskatten vil som udgangspunkt stige noget.
- Ejendommen kan ved et senere salg sælges skattefrit efter parcelhusreglen, hvis de øvrige betingelser for skattefrihed er opfyldt
- Ejendommen kan ikke længere indgå i virksomhedsordningen.
- Der vil ikke være fradrag for vedligeholdelsesudgifter på ejendommen

.....
tvc.

19.04.2023

23

23

Styresignal - fastlæggelse af praksis vedr. juridisk kategorisering - SKM2023.149.VURDST

Styresignalet fastlægger praksis vedrørende fastsættelse af juridiske kategorier efter ejendomsvurderingslovens § 3 og beskriver Skatteforvaltningens administration af det skøn, der følger af reglerne i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2.

Styresignalet fastlægger praksis vedrørende juridisk kategorisering efter ejendomsvurderingslovens § 3, herunder Skatteforvaltningens administration og vægtning af de forskellige hensyn, der indgår i skønnet af ejendommens samlede karakter

.....
tvc.

19.04.2023

24

24

Reglerne vedrørende kategorien landbrugsejendomme

En ejendom kan som et led i vurderingen blive kategoriseret som en landbrugsejendom.

Det grundlæggende kriterium for kategorisering som *landbrugsejendom* er, **at der skal foregå egentlig landbrugsdrift på ejendommen.**

Der skal således fx være tale om at jorden drives landbrugsmæssigt og/eller erhvervmæssig husdyrproduktion.

Til landbrugsmæssig produktion hører også produktion i gartnerier, planteskoler og frugtplantager.

Formel *landbrugspligt* efter landbrugslovgivningen **kan indgå** som et moment i bedømmelsen, men er ikke i sig selv afgørende for kategoriseringen af ejendommene.

Det er heller ikke afgørende, om driften er overskudsgivende.

Ligeledes er **modtagelse af støtte fra EU's landbrugsstøtteordninger ikke i sig selv tilstrækkelig** begrundelse for, at ejendommen kategoriseres som en landbrugsejendom efter *ejendomsvurderingsloven*.

tvc.

19.04.2023

25

25

Reglerne vedrørende kategorien landbrugsejendomme

På små landejendomme kan boligmomentet veje tungest, hvis/når anvendelsen af ejendommen som helhed primært understøtter private fritidsformål, hvorved landbrugsdriften enten ikke er til stede eller er underordnet.

Det kan fx være, hvis ejendommens forholdsvis **beskedne areal alene er udlagt til hestefolde til brug for et hobbypræget hestehold på under 5 dyr.**

Samtidig kan der på andre ejendomme af samme størrelse foregå en specialiseret produktion, hvilket indikerer, at der er tale om en landbrugsejendom.

Kategoriseringen vil afhænge af en konkret afvejning af, om landbrugsmomentet eller et af de andre momenter i det enkelte tilfælde vejer tungest.

Hvis eksempelvis al jord tilhørende en ejendom på nogle få hektar er bortforpagtet, kan dette være en indikation af, at beboelsesmomentet vejer tungest.

tvc.

19.04.2023

26

26

Kriterier for bebyggede landbrugsejendomme

For at en bebygget ejendom inkl. beboelse kan kategoriseres som en landbrugsejendom, skal der være landbrugsdrift af et vist omfang.

Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis ejendommen opfylder et eller flere af følgende kriterier:

1. dyrkning af landbrugs- eller specialafgrøder
2. erhvervsmæssig husdyrproduktion
3. produktion i gartneri, planteskole eller frugtplantager.

Specialafgrøder er i denne sammenhæng forskellige former for grøntsager og bær- og frugtproduktion.

Dyrkning af specialafgrøder er ikke i sig selv nok til at kategorisere en ejendom som landbrug.

Arealets størrelse og landbrugsdriftens intensitet har også betydning.

I forbindelse med kategoriseringen anvendes grænseværdier, som kan betragtes som pejlemærker for, hvor meget dyrket areal og/eller hvor mange dyr der skal være på en ejendom, for at den skal kategoriseres som en landbrugsejendom.....

tvc.

19.04.2023

27

27

Kriterier for bebyggede landbrugsejendomme

En bebygget ejendom vil som udgangspunkt blive kategoriseret som en landbrugsejendom, hvis ejendommen opfylder mindst en af de øvre grænseværdier for enten:

- dyrket areal og/eller
- erhvervsmæssig husdyrproduktion på vurderingstidspunktet.

Selvom ingen af de øvre grænseværdier er opfyldt, vil en ejendom alligevel kunne kategoriseres som en landbrugsejendom, hvis:

- der fx foregår en intensiv drift af jorden eller
- intensiv, landbrugsmæssig udnyttelse af driftsbygningerne med fx husdyrproduktion eller opbevaring af maskiner og foder m.m. eller
- hvis boligmomentet er helt underordnet landbrugsmomentet.

Foregår der andre erhvervsmæssige aktiviteter på ejendommen, kan det tale imod denne kategorisering og evt. føre til, at ejendommen skal kategoriseres som erhvervsejendom mv.

tvc.

19.04.2023

28

28

Kriterier for bebyggede landbrugsejendomme

I det tilfælde, hvor ejendommen ligger over de øvre grænseværdier, skal denne anden erhvervsmæssige aktivitet dog have et betydeligt omfang.

Hvis en ejendom ligger under de nedre grænser, vil den som udgangspunkt ikke blive kategoriseret som en landbrugsejendom.

I stedet vil ejendommen blive kategoriseret som enten ejerbolig, skov- eller erhvervsejendom mv. afhængigt af, hvilke data der er registreret på ejendommen, og hvilke andre momenter der vejer tungest.

For ejendomme, der ligger mellem de øvre og nedre grænseværdier, vil der skulle foretages en konkret afvejning af de forskellige kriterier i forhold til vurderingen af ejendommens samlede karakter og anvendelse

tvc.

19.04.2023

29

29

Kriterier for bebyggede landbrugsejendomme

Grænseværdier for arealanvendelsen

Driftstype	Nedre grænseværdi	Øvre grænseværdi
Intensivt landbrug inkl. Frilandsgartneri	3 hektar	10 hektar
Frilandsgartneri	1 hektar	5 hektar
Det samlede areal omfattet af marker	5 hektar	15 hektar

tvc.

19.04.2023

30

30

Betydningen af arealers og driftsbygningers anvendelse i forhold til grænseværdierne

Der skal som hovedregel foregå egentlig landbrugsdrift på ejendommens arealer og/eller i driftsbygningerne, for at en ejendom kan blive kategoriseret som landbrugsejendom.

I forhold til vurderingen af ejendommens landbrugsmæssige anvendelse lægges der primært vægt på tre parametre:

- arealets anvendelse,
- driftsbygningernes anvendelse (og mulige anvendelse) og
- omfanget af et eventuelt husdyrhold.

For så vidt angår landbrugsarealets anvendelse ses der primært på størrelsen af det dyrkede areal eller det areal, som kan anvendes landbrugsmæssigt, dvs. grundarealet fratrukket bygningsparcellen (arealet til stuehus, bygninger osv.) og hvilken form for landbrugsmæssig anvendelse, der er tale om.

.....
tvc.

19.04.2023

31

31

Betydningen af arealers og driftsbygningers anvendelse i forhold til grænseværdierne

Til brug for kategoriseringen benyttes der markdata, der indeholder oplysninger om de arealer, der er søgt landbrugsstøtte til på ejendommen.

Det er ikke alle ejendomme, der søger støtte, og markdata er derfor ikke i sig selv afgørende for ejendommens kategorisering.

Da den landbrugsmæssige anvendelse skal være af et vist omfang, betyder det, at ejendomme med beskedne arealer skal have en intensiv udnyttelse af disse og/eller driftsbygningerne.

Det forhold, at arealet dyrkes med lavintensive afgrøder som fx korn, frø, afgræsning, juletræer, **vil som udgangspunkt ikke være tilstrækkeligt til at betragte en ejendom med et beskedent jordareal som en landbrugsejendom i vurderingsmæssig sammenhæng.**

.....
tvc.

19.04.2023

32

32

Betydningen af arealers og driftsbygningers anvendelse i forhold til grænseværdierne

Der skal derfor også foregå andre landbrugsmæssige aktiviteter på ejendommen, fx husdyrproduktion i et vist omfang, for at en sådan ejendom kan kategoriseres som en landbrugsejendom.

Intensivt landbrug er i vurderingsmæssig sammenhæng en dyrkningsform, hvor man udnytter produktionsmulighederne fx arealet, afgrøder, maskiner og dyr så effektivt som muligt, og hvor der lægges en stor årlig indsats med henblik på at optimere et årligt afkast.

Det kan således både relatere sig til anvendelsen af ejendommens arealer (jordtilliggende) og til bygningerne på ejendommen.

Typisk vil anvendelsen af bygningerne være relateret til husdyrproduktion.

Hvad angår anvendelsen af jordtilliggendet skelnes der mellem forskellige typer af afgrøder og anvendelse.

.....
tvc.

19.04.2023

33

33

Betydningen af arealers og driftsbygningers anvendelse i forhold til grænseværdierne

Skatteforvaltningen betragter de intensivt anvendte produktionsarealer som drevet med enten højintensive eller lavintensive afgrøder, som ikke må forveksles med høj- eller lavværdiafgrøder.

Højintensive afgrøder vil vægte højere end lavintensive afgrøder, når der tages stilling til omfanget af landbrugsmomentet, og om en ejendom primært bliver brugt til landbrug, eller den primært bliver brugt til bolig.

Ved dyrkning af højintensive afgrøder (specialafgrøder) vil udbyttet selv på et mindre areal være stort, og dyrkningen er ofte forbundet med større investeringer og kan være mere arbejdskrævende.

Lavintensive afgrøder er mere traditionelle landbrugsafgrøder som fx byg, hvede, raps, kartofler, græs i omdrift, kløver, majs, lucerne, hestebønner og ærter.

Højintensive afgrøder er specialafgrøder og kan være frugt, bær, grøntsager som fx kål, salat, krydderurter og nødder.

.....
tvc.

19.04.2023

34

34

Betydningen af arealers og driftsbygningers anvendelse i forhold til grænseværdierne

Det afgørende er dog ejendommens samlede karakter, hvor kategoriseringen vil være en afvejning af, om beboelsesmomentet, erhvervsmomentet eller landbrugsmomentet i det enkelte tilfælde vejer tungest.

Eksempel

En ejendom på 15,5 hektar med almindelig markdrift (fratrasket areal til stuehus, driftsbygninger, have og gårdsplads), vil som udgangspunkt blive kategoriseret som landbrugsejendom.

Drives der andet erhverv på ejendommen, fx håndværksvirksomhed eller maskinstation, og bygningernes anvendelse antyder dette, foretages der en afvejning af, om ejendommens erhvervsmoment vejer tungere end landbrugsmomentet.

.....
tvc.

19.04.2023

35

35

Betydningen af arealers og driftsbygningers anvendelse i forhold til grænseværdierne

Eksempel på lille ejendom med lavintensiv landbrugsdrift

En ejendom med bolig vil som udgangspunkt ikke blive kategoriseret som en landbrugsejendom, hvis der på ejendommen dyrkes et areal på mindre end 3 hektar med fx byg.

Dyrkning af lavintensive traditionelle landbrugsafgrøder, som fx byg, er ikke tilstrækkelig intensiv landbrugsdrift på mindre landbrugsarealer.

Der skal derfor også foregå andre landbrugsmæssige aktiviteter på ejendommen, fx erhvervsmæssig husdyrproduktion i et vist omfang, for at en sådan ejendom kan kategoriseres som en landbrugsejendom.

Hvis en bebygget ejendom er på fx 5 hektar, og 3 hektar dyrkes med byg, og der samtidig er mere end 20 kvæg, vil ejendommen blive kategoriseret som landbrugsejendom.

.....
tvc.

19.04.2023

36

36

Betydningen af arealers og driftsbygningers anvendelse i forhold til grænseværdierne

Eksempel på ejerbolig

En ejendom med en bolig vil som udgangspunkt blive kategoriseret som en ejerbolig, hvis ejendommen sammenlagt er på 3 hektar, og jorden alene anvendes som fold til 8 får.

Eksempel på ejerbolig

En ejendom med en bolig vil som udgangspunkt blive kategoriseret som en ejerbolig, hvis ejendommen sammenlagt er på 7 hektar, og jorden alene anvendes som have og naturareal, fx for at sikre en udsigt over en sø.

tvc.

19.04.2023

37

37

Betydning af bortforpagtet areal

Er en ejendoms landbrugsareal bortforpagtet, kan ejendommen stadig kategoriseres som landbrugsejendom.

Det vigtige er i den forbindelse, hvor stort et areal der hører til ejendommen, hvordan landbrugsarealet bliver anvendt, og hvor meget ejendommen generelt anvendes landbrugsmæssigt.

Vælger en landmand fx at pensionere sig og i den forbindelse bortforpagte arealerne, vil ejendommen stadig kunne kategoriseres som landbrugsejendom.

Der skal som hovedregel foregå egentlig landbrugsdrift på ejendommens jord eller i driftsbygningerne, for at en ejendom kan blive kategoriseret som landbrugsejendom

tvc.

19.04.2023

38

38

Husdyrkriteriers grænseværdier

Dyregruppe	Dyreart omfattet	Nedre grænseværdi	Øvre grænseværdi
Kvæg og heste	Kvæg og heste	5 stk.	20 stk.
Klovdyr	Svin, får, geder og hjorte	10 stk.	40 stk.
Fjerkræ	Høns, ænder, gæs, kalkuner, perlehøns, vagtler, duer, fasaner og agerhøns	50 stk.	150 stk.
Strudsefugle	Alle	10 stk.	40 stk.
Pelsdyr	Mink, chinchilla og ildere	25 stk.	200 stk.
Fisk	Alle	100 stk.	1.000 stk.
Krebs	Krebs	30 kg.	100 kg

tvc.

19.04.2023

39

39

Husdyr

Antallet af dyr opgøres som udgangspunkt som værende den højeste værdi i løbet af året før vurderingsterminen.

Det er i den forbindelse ikke nødvendigt at dyrene er at finde på ejendommen præcis på terminsdatoen for at ejendommen kategoriseres som landbrugsejendom.

Er dyreholdet endeligt ophørt på vurderingsterminen, vil dette indgå i bedømmelsen.

I forbindelse med bedømmelsen af landbrugsmomentet skelnes der mellem erhvervsmæssige og ikke erhvervsmæssige dyrehold, idet kun erhvervsmæssigt dyrehold taler for landbrugsmomentet.

Det betyder, at et dyrehold under den nedre grænseværdi som udgangspunkt ikke anses for at være erhvervsmæssigt, hvorimod et dyrehold over den øvre grænseværdi omvendt altid anses for at være tilstrækkeligt erhvervsmæssigt.

tvc.

19.04.2023

40

40

Husdyr

Grænseværdierne er således et udtryk for et udgangspunkt, der kan fraviges, hvis den faktiske erhvervmæssige landbrugsmæssige anvendelse på ejendommen underbygger dette.

Ved erhvervmæssig husdyrproduktion forstås en produktion med erhvervmæssig sigte af de dyrearter, som i landbrugslovgivningen betegnes som husdyr dvs. kvæg, svin, fjerkræ, får, geder, heste, hjorte, strudse, mink mv.

Produktion i dambrug hører også under såkaldt husdyrproduktion.

Der er tale om erhvervmæssig husdyrproduktion på en ejendom, hvor der fx er en stor svineproduktion eller større hestestutteri (avl af heste).

Opdræt af kæledyr som fx hunde betegnes ikke som erhvervmæssig husdyrproduktion.

I vurderingsmæssig sammenhæng skelnes der mellem hesteopdræt og hestepension.

Hestepension, ridecentre og lign. betegnes ikke som erhvervmæssig husdyrproduktion og er derfor ikke et forhold, som påvirker landbrugsmomentet.

.....
tvc.

19.04.2023

41

41

Husdyr - Mink

En minkfarm kategoriseres som udgangspunkt som landbrugsejendom, hvis der er bygninger til mink på ejendommen, også selv om der ikke er mink på vurderingstidspunktet 1. marts 2021.

Kategorien landbrugsejendom gives så længe, ejendommen har samlet karakter af produktionsejendom, og boligmomentet samtidig er underordnet den mulige landbrugsmæssige drift (særligt på ejendomme med lille grundareal skal minkhallerne altså understøtte genetablering af en erhvervmæssig produktion).

Det midlertidige forbud mod minkavl er ophørt pr. 1. januar 2023, og så længe bygningerne ikke nedrives eller overgår til anden anvendelse, vil de forøge ejendommens landbrugsmoment.

Opdræt af kæledyr

Opdræt af kæledyr som fx hunde og katte anses ikke som erhvervmæssig husdyrproduktion i landbrugsmæssig henseende, hvorfor arealer anvendt til dette og husdyrhold af denne type ikke udgør et landbrugsmoment

.....
tvc.

19.04.2023

42

42

Husdyr - Heste

Et hestehold kan være udtryk for, at der på ejendommen foregår erhvervmæssig husdyrproduktion og kan således have afgørende betydning for kategoriseringen.

Der skal være tale om **avl og produktion af heste med et erhvervmæssigt sigte**, før, at hestehold kan styrke landbrugsmomentet og være med til at kategorisere ejendommen som en landbrugsejendom.

Er der tale om produktion af heste med et erhvervmæssigt sigte, er dette med til at øge landbrugsmomentet på ejendommen.

Som der fremgår ovenfor, er den nedre grænse for antallet af dyr i hesteholdet fem uanset dyrenes alder.

Ved besætningsstørrelser herover og op til 19 foretages der en bedømmelse af, om produktionen af heste har et tilstrækkeligt stort omfang til, at dette kan føre til at ejendommen i tilstrækkelig grad har karakter af en landbrugsejendom.

.....
tvc.

19.04.2023

43

43

Husdyr - Heste

Ved produktion af heste vil alle faser af produktionen kunne henføres til landbrugsmomentet - det være sig følproduktion, tilvæksten samt tilridning/forarbejdning af ungdyrene.

Tilridning indgår alene i landbrugsmomentet i det omfang den foregår som en del af følproduktionen.

I andre situationer, vil aktiviteter knyttet til heste kunne være med til at kategorisere ejendommen som erhvervsejendomme mv.

Det er som udgangspunkt tilfældet, når der er tale om bl.a. **videreformidling af heste, rideskoler, opstaldning, hestevognskørsel, prærievognsferie mv.**, idet **sådanne anvendelser ikke betragtes som primær landbrugsmæssig drift.**

Der skal være tale om aktiviteter med et erhvervmæssigt formål, for at det bliver en erhvervsejendom mv., og det afhænger også af, hvor stort erhvervmomentet er i forhold til den samlede karakter og anvendelse af ejendommen.

.....
tvc.

19.04.2023

44

44

Husdyr - Heste

Eksempel på ejendom med hobbyhestehold

En ejendom på 5 hektar, der bebos af ejer.

På ejendommen er der en staldbygning, hvor ejers 2 private heste er opstaldet sammen med 2 andre heste.

3 hektar af ejendommens areal er folde og 2 hektar er forbundet med bygningsparcellen og består af en have og gårdsplads.

Ejendommen kategoriseres som ejerbolig.

Eksempel på rideskole

En ejendom på 11 hektar, der bebos af ejer.

På ejendommen drives der en rideskole, og der er 5 bygninger til træning og opstaldning af heste.

5 hektar af ejendommens areal er folde og udendørs ridebane, 2 hektar er forbundet med bygningsparcellen.

At ejer bor på ejendommen, og ejendommen fx har 4 hektar jord i omdrift, er umiddelbart ikke tilstrækkeligt til, at hverken bolig- eller landbrugsmomentet overskygger **det dominerende erhvervsmoment**.

tvc.

19.04.2023

45

45

Husdyr - Heste

Eksempel på landbrugsejendom med produktion af heste

En ejendom med produktion af heste kan blive kategoriseret som en landbrugsejendom, hvis besætningens størrelse er stor nok til, at landbrugsmomentet vejer tungere end boligmomentet, selvom der er tale om en mindre ejendom.

Hvis der eksempelvis på en ejendom på 5 hektar er registeret stutteri og foregår produktion af heste, og der på ejendommen er stuehus til beboelse, carport, lade til foder og afgrøder, maskinhus, garage og ejendommens areal hovedsageligt er udlagt i folde samt har en udendørs ridebane, vil der være en formodning for, at ejendommen skal kategoriseres som en landbrugsejendom på trods af, at ejendommen er af mindre størrelse, og der ikke dyrkes traditionelle landbrugsafgrøder.

Produktion af heste er landbrugsdrift, og kategoriseringen afhænger af en vurdering af, om landbrugsmomentet som følge af besætningens størrelse skønnes at være stort nok til, at landbrugsmomentet vejer tungere end boligmomentet.

tvc.

19.04.2023

46

46

Gratis vurdering af skatte-, told-, moms- eller afgiftssager samt skatterådgivning

Som følge af vores størrelse besidder vi alle nødvendige forudsætninger for at kunne tilbyde højt specialiseret bistand. Dette uanset, om det omhandler rådgivning eller førelser af sager inden for skat, moms, told og andre afgifter.

Vi giver gerne en uforpligtende vurdering af, hvordan man bedst muligt løser en skatte- eller afgiftsmæssig problemstilling – det koster ikke noget at kontakte os.

I forbindelse med vores vurdering af skattesager vil vi oplyse:

- om mulighederne for at opnå et gunstigt resultat i sagen,
- om de omkostningsmæssige aspekter ved at føre sagen, og
- foretage en vurdering af, hvilke konsekvenser det har, hvis man ikke ønsker at videreføre sagen.

I det omfang, at I ønsker at gøre brug af denne mulighed, er I velkomne til at kontakte Torben Bagge, leder af Skatteafdelingen, via mobiltelefon 24 82 24 84, samt via mail på tb@tvc.dk.

tvc.

19.04.2023

47

47

Både i løbet af webinarret og efterfølgende præsentationen er der mulighed for at stille spørgsmål til Jørgen Frausing.

Tak for jeres interesse!

Venlig hilsen
Karnov og TVC Advokatfirma