

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

Landbrug & Fødevarer FmbA

Axelborg, Axeltorv 3
DK 1609 København V

T +45 3339 4000
F +45 3339 4141
E info@lf.dk
W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

Høring af udkast til styresignal om fastlæggelse af praksis vedrørende juridisk kategorisering

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til styresignal om fastlæggelse af praksis vedrørende juridisk kategorisering, sagsnummer 22-0907638.

Vores bemærkninger fremgår nedenfor.

Generelle bemærkninger

Styresignalet har til formål at skabe størst mulig afklaring om kategorisering af ejendomme mellem ejerboliger, landbrugsejendomme, skovejendomme og erhvervsjendomme mv.

Landbrug & Fødevarer bakker op om formålet, da vi mener, det er vigtigt, at der skabes størst mulig afklaring på området.

Landbrug & Fødevarer vil desuden gerne kvittere for, at kategoriseringerne af ejendommene er forsøgt konkretiseret med dette udkast til styresignal, og at der i styresignalet fremgår eksempler over forskellige scenarier. Dette er med til at fremme forståelsen af kategoriseringsreglerne, som har stor betydning for de enkelte landbrugsbedrifter.

Styresignalet ønskes dog uddybet med yderligere eksempler, hvilket vi har gjort opmærksom på nedenfor under de enkelte punkter.

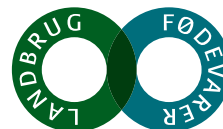
Specifikke bemærkninger og kommentarer

Eksemplerne er for ensartet

Landbrug & Fødevarer finder det meget positivt, at der i styresignalet er udarbejdet mange eksempler på forskellige tænkelige scenarier af ejendomme. Desværre finder vi, at mange af de eksempler, der fremgår af styresignalet, ikke giver yderligere klarhed over de mange tvivlstilfælde.

Vi savner eksempler, der giver en indikation af, hvordan Vurderingsstyrelsen vil afklare de svære tilfælde. Mange af de fremførte eksempler er tilfælde, hvor der enten er tale om ejendomme med meget små arealer eller ejendomme med et større jordareal. Disse eksempler giver desværre ikke yderligere afklaring i forhold til de ejendomme, der ligger i spændet mellem de nedre og øvre grænseværdier.

Landbrug & Fødevarer vil derfor gerne opfordre Vurderingsstyrelsen til at udarbejde flere grænseeksempler på ejendomme hvor kriterierne ikke er klare. F.eks. hvad der vejer tungest på en ejendom, hvor 50 pct. anvendes til landbrug og 50 pct. til andet formål. Vi har løbende nedenfor



efterspurgt flere eksempler. Vi vil gerne pointere, at eksemplerne i alle tilfældene bør være grænsetilfælde.

Ejendommens samlede karakter og anvendelse

I styresignalet punkt 2 (Baggrund og problemstilling) anføres, at beslutningen om kategoriseringen af ejendomme træffes ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter. I punkt 4.2.2 (Kriterier for ubebyggede landbrugsejendomme) nævnes, at kategoriseringen tager udgangspunkt i ejendommens samlede karakter og faktiske anvendelse af arealet.

Princippet om, at den faktiske anvendelse – sammen med ejendommens karakter – er afgørende for kategoriseringen, bør efter vores opfattelse også anføres under punkt 2. Princippet er i øvrigt overensstemmende med praksis i den hidtil gældende vurderingslov, hvor Landsskatteretten i SKM2018.534.LSR afgjorde, at et areal på 6,5 ha, der i en årrække havde været og fortsat var anvendt til landbrug, skulle kodes med benyttelseskode 17 – Ubebygget landbrugsplod, uanset at arealet ifølge en lokalplan var udlagt til boligformål.

Regelgrundlaget (punkt 3 i styresignalet)

I styresignalet punkt 3.2 anvendes udtrykket "lystejendom". Dette udtryk anvendes også i bemærkningerne til ejendomsvurderingsloven, jf. L211, folketingssamling 2016-2017. Landbrug & Fødevarer ønsker præciseret, hvad der menes med, at en ejendom har karakter af "lystejendom", da dette ikke fremgår af hverken lovbemærkningerne til L211 eller af styresignalet.

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse er det ikke hensigtsmæssigt at anvende et udtryk, der i mange år er blevet anvendt i forbindelse med bedømmelsen af, om en landbrugsejendom drives erhvervsmæssigt eller ej.

I samme punkt anvendes udtrykket "hesteejendom". Dette udtryk anvendes også i bemærkningerne til ejendomsvurderingsloven, jf. L211, 2016-2017. Landbrug & Fødevarer ønsker ligeledes præciseret, hvad der menes med, at en ejendom har karakter af "hesteejendom".

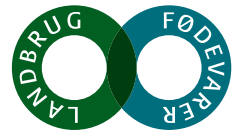
Princip for kategorisering (punkt 4)

Det anføres i styresignalet punkt 4, 1, at "bygningernes registrerede anvendelse i Bygnings- og Boligregistret (BBR) er en vigtig faktor i vurderingen".

Landbrug & Fødevarer vil gerne pointere, at der er visse bygninger på landbrugsejendomme, som i BBR er registret som "tiloversblevne". Landbrug & Fødevarer vil gerne gøre Vurderingsstyrelsen opmærksom på, at denne registrering ikke anvendes ensartet i Danmark. Det er derfor også en opfordring, at disse registreringer ikke vil være med til at tale for et forøget boligmoment på en mindre ejendom. Det er ligeledes uklart i seneste BBR-bekendtgørelse, hvad der konkret skal forstås ved en "tiloversbleven landbrugsbygning". Landbrug & Fødevarer anførte dette i høringssvaret til høringen.

Standardboligmoment

I styresignalet nævnes boligmomentet flere steder. Det fremgår, at et boligmoment både kan være større eller mindre end standardboligmomentet. Landbrug & Fødevarer ønsker det tydeliggjort, eventuelt via eksempler, hvornår der er tale om et standardboligmoment, et boligmoment under standard, og et boligmoment over standard. Det ønskes i den forbindelse tydeliggjort, om nedenstående forhold har betydning for bedømmelsen af en ejendoms boligmoment:



- boligen er opført i dyre eller billige materialer
- boligens byggestil
- størrelsen af boligen
- størrelsen af vedligeholdelsesudgifter
- størrelsen af have og havens indretning
- fredningsforhold
- herlighedsværdi

Kriterier for bebyggede landbrugsejendomme (punkt 4.2.1)

Det fremgår af styresignalet, at "Er husdyrbesætningen ophørt på vurderingsterminen, vil dette indgå i bedømmelsen".

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse bør det fremgå af styresignalet, at der skal være tale om endeligt ophør af husdyrbesætningen, og ikke blot et midlertidigt stop med husdyrproduktion.

Det foreslås derfor, at kategorien landbrugsejendom som udgangspunkt bevares, så længe der er tilladelse til husdyrproduktion (miljøgodkendelse mv.) på ejendommen.

Dette vil også være i overensstemmelse med det, der er anført vedrørende mink i punkt 4.2.1.2.2.

Grænseværdier for arealanvendelse (punkt 4.2.1.1)

Landbrug & Fødevarer bakker overordnet set op om grænseværdierne, som kan give en vis grad af klarhed for den enkelte landbrugsbedrift. Men Landbrug & Fødevarer ser flere scenarier, hvor mange mindre landejendomme vil komme i klemme i vurderingen, og hvor en omkategorisering vil få store konsekvenser.

Derudover vil Landbrug & Fødevarer minde om, at der i 2017, ved vedtagelsen af den nye ejendomsvurderingslov, fra politisk side blev pointeret, at det ikke var hensigten, at et større antal ejendomme skulle skifte kategori. Det blev ligeledes pointeret, at der ikke var tilstræbt et merprovenu til det offentlige hidrørende fra omkategoriseringen.

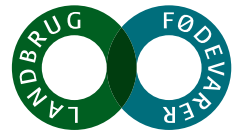
Hvis der ved den fremrykkede kategorisering er et stort antal ejendomme, der står til at blive omkategoriseret, finder Landbrug & Fødevarer, at det er et tegn på, at for mange ejendomme ligger i spændet mellem den nedre og den øvre grænseværdi, hvilket indikerer, at spændet mellem grænseværdierne er for stort og/eller, at de øvre grænseværdier generelt er for høje.

Den øvre grænseværdi for det samlede areal omfattet af marker, der i styresignalet er fastsat til 15 ha, bør efter Landbrug & Fødevarers opfattelse nedsættes til 10 ha. Herved vil en række husmandssteder, der altid har haft et mindre jordtilliggende, og hvor boligmomentet ikke er over standard, automatisk blive kategoriseret som landbrug. Det vil også medføre en administrativ lettelse for Vurderingsstyrelsen.

Forpagtning

Under punkt 4.2.1.1.1 fremgår det, at "*Hvis eksempelvis al jord tilhørende en ejendom på nogle få hektar er bortforpagtet, kan dette være en indikation af, at beboelsesmomentet vejer tungt.*"

Modsat fremgår det i styresignalet punkt 4.2.1.1.2, at "*Det er som udgangspunkt ikke afgørende om jorden er bortforpagtet. Det vigtige er, hvor meget jord der hører til ejendommen, hvordan jorden bliver anvendt og hvor meget ejendommen generelt anvendes landbrugsmæssigt.*"



Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse er de to punkter modsigende.

Landbrug & Fødevarer foreslår derfor, at teksten enten omformuleres eller helt slettes fra punkt 4.2.1.1.1. Landbrug & Fødevarer mener, at det er vigtigt, at det er arealets størrelse og anvendelse, der skal tillægges betydning og ikke det forhold, at arealet er bortforpagtet.

Landbrug & Fødevarer finder desuden, at det ikke fremgår, hvilken betydning det har for kategoriseringen af en mindre ejendom, hvis den mindre ejendom drives sammen med en større landbrugsejendom.

I ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3 fremgår det, at Told- og Skatteforvaltningen som led i vurderingen kan beslutte, at flere ejendomme, som har samme ejer eller ejere, og som udgør en samlet enhed, skal vurderes samlet.

Det bør efter vores opfattelse fremgå af styresignalet, at denne regel findes.

I øvrigt bør Vurderingsstyrelsen overveje at gøre brug af reglen i § 2, stk. 3, når der er tale om samdrift af større og mindre ejendomme, ejet af samme ejer.

Desuden bør der efter vores opfattelse gælde en praksis, hvorefter der ved kategoriseringen af en mindre ejendom, der drives landbrugsmæssigt sammen med et større tilforpagtet landbrugsareal, henses til det samlede drevne landbrugsareal.

Produktionsjord i by- og landzone

Landbrug og Fødevarer er positive overfor, at det i punkt 4.2.2 - Kriterier for ubebyggede landbrugsejendomme – fremgår at produktionsjord, som er beliggende i byzone, og som er omfattet af en lokalplan, som udgangspunkt skal anses som værende landbrugsjord.

Landbrug & Fødevarer finder det dog uklart, hvordan produktionsjord beliggende i byzone værdiansættes og beskattes. Her skal også nævnes punkt 5.1 vedr. byzone og sommerhusområdet, som ligeledes skaber samme tvivl.

Den nærmere definition af produktionsjord fremgår af ejendomsvurderingslovens § 28, stk. 2:

”Ved produktionsjord forstås arealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme...”

Af bestemmelsen fremgår det således, at produktionsjord er arealer i landzone, der anvendes til landbrugsmæssigt formål. Af definitionen i ejendomsvurderingsloven § 28, stk. 2, er der ikke omtalt arealer i byzone, der anvendes til landbrugsmæssigt formål.

Kan Vurderingsstyrelsen bekræfte, at produktionsjord, der er beliggende i byzone, som beskrevet i styresignalet punkt 4.2.2 og 5.1, er omfattet af ejendomsvurderingsloven § 28, stk. 2 og derved værdiansættes efter normen i ejendomsvurderingsloven § 28, stk. 1?

Kan Vurderingsstyrelsen desuden bekræfte, at grundskylden for produktionsjord, der er beliggende i byzone opkræves efter reglerne i ejendomsskattelovens § 28, stk. 2?



Grænseværdier for husdyr (punkt 4.2.1.2)

Det bør fremgå af styresignalet, hvornår målingen af antallet af husdyr foretages. Under punkt 4.2.1.2.1 Fjerkræ anføres: ...i en af månederne i året forud for vurderingstidspunktet.”

Det bør anføres som noget generelt i direkte tilknytning til skemaet med husdyrgrænseværdierne, at det er antallet i den måned, hvor der er flest dyr – uanset alder – der er afgørende.

Heste (punkt 4.2.1.2.4)

I styresignalet er grænseværdierne for hopper og hingste fastsat til henholdsvis 5 stk. (nedre værdi) og 20 stk. (øvre værdi).

Disse grænseværdier findes ikke rigtige i vurderingen af intensiv hesteproduktion.

Grænseværdierne for hesteavlssdyr bør som minimum halveres. Der foreslås en nedre grænse på 2 heste og en øvre grænse på 10 heste.

I udkastet til styresignal er ”avlshopper” og ”avlshingste” angivet som produktionsdyr, det finder Landbrug & Fødevarer ikke er tilstrækkeligt. I vurderingen af en hesteproduktion er det nemlig ikke nok at fokusere på avlshopper og avlshingste anvendt i selve følproduktionen, da denne del af produktionen kun er første fase af det endelige produkt.

Det foreslås derfor, at heste op til 7 år omfattes ved vurderingen af antal dyr i en hesteproduktion (øvre/nedre grænseværdi). Baggrunden er, at tilvækstfasen typisk afsluttes efter 3-5 år afhængig af avlsretning/type, hvorefter forarbejdningsfasen påbegyndes. Herefter vil en forarbejdningsperiode på 1-2 år med tillæring skulle påregnes, inden produktet (hesten) kan afsættes og trygt anvendes.

Landsudvalget for Heste og SEGES Innovation, Heste, har afgivet særskilt høringssvar.

Punkt 4.3 Skov

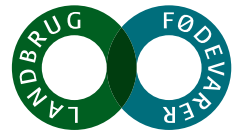
Af punkt 4.3 fremgår kriterierne for skovejendomme. Landbrug & Fødevarer bakker op om, at der i styresignalet fremgår objektive kriterier, og at der arealmæssigt er tale om samme grænseværdi for skovejendomme som for landbrugsejendomme.

Følgende fremgår af afsnit 4.3: *”Det er ikke afgørende for vurderingen af skovens produktionspotentiale, om den benyttes til kommerciel skovdrift eller bliver brugt til rekreative formål isoleret set. Det er ligeledes ikke relevant, om skoven er nyttilplantet eller hugstmoden, eller om skoven er urørt skov.”*

Følgende fremgår ligeledes: *”Derved anses urørt skov i vurderingsmæssig sammenhæng for at have et produktionspotentiale uanset, at ejer har fraskrevet sig retten til at udnytte dette potentiale.”*

I det efterfølgende punkt 4.3.1 fremgår følgende:

”Jo mindre et skovareal er, des mindre vægter skovmomentet, hvilket taler for, at anvendelsen som beboelse dominerer. Her vil det få afgørende betydning for kategoriseringen, hvordan ejendommens skovareal fremstår, og det har betydning, hvor intensiv eller ekstensiv skoven er drevet. Fx vil en nåleskov med infrastruktur have et tydeligt produktionspotentiale, mens en urørt skov ikke må udnyttes og produktionspotentielt derfor er teoretisk. Jo mere produktionspotentiale, skoven har, des mindre et areal med skov skal der til for at opveje boligmomentet.”



Landbrug & Fødevarer er enige i, at skovarealets størrelse naturligvis har betydning for kategoriseringen. Vi finder det dog modsigende, at Vurderingsstyrelsen indledningsvis anfører, at urørt skov anses for at have et produktionspotentiale, og i det efterfølgende punkt anfører, at det er afgørende betydning, hvor intensivt og ekstensivt skoven er drevet, og at produktionspotentialet for urørt skov er teoretisk.

Landbrug & Fødevarer mener derfor, at teksten i punkt 4.3.1 bør tilrettes, så der er overensstemmelse med de overordnede betragtninger i punkt 4.3.

65 pct. skov

I punkt 4.3.1 anføres det, at skovarealet som udgangspunkt skal udgøre mere end 65 pct. af det samlede areal på en ejendom for, at ejendommen vil blive kategoriseret som en skovejendom frem for landbrugsejendom.

Landbrug & Fødevarer bakker op om, at der her fastsættes et konkret objektivi kriterium. Landbrug & Fødevarer vil gerne bede Vurderingsstyrelsen begrunde, hvordan Vurderingsstyrelsen har fastlagt grænsen på 65 pct.

Kategorisering af ejendomme med flere anvendelser (punkt 5)

Ejendomme med råstofforekomster

Landbrug & Fødevarer kan ikke i styresignalet læse, at der er taget stilling til kategorisering af landbrug- og skovejendomme med råstofforekomster fx grusgrave. Landbrug & Fødevarer skal opfordre til, at der tilføjes et afsnit om kategoriseringen af disse ejendomme.

Indvindingen af råstoffer sker normalt i løbet af en kortere årrække, og efter indvindingen skal det afgravede område reableres som landbrugsjord eller som skov. Der er ofte tale om mindre arealer, som der søges tilladelse til indvinding på. Det bør derfor i styresignalet fremgå, at det som udgangspunkt er uden betydning for kategoriseringen som landbrug- eller skovejendom, at en mindre del af ejendommen midlertidigt ikke anvendes til landbrug- og skovdrift, men at der sker indvinding af råstoffer på dette mindre område.

Det vil desuden være positivt, hvis der i styresignalet angives eksempler på kategorisering af en traditionel landbrugsejendom, hvor der sker indvinding af råstoffer på en del af arealet.

Punkt 5.4 Campingplads:

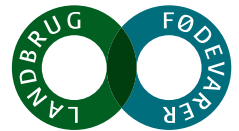
Kategoriseringen af campingpladser fremgår af styresignalets punkt 5.4, hvor det anføres:

"En ejendom med campingplads kategoriseres som erhvervsejendom mv.

Hvis ikke hele ejendommen anvendes som campingplads, bliver det afgørende for kategoriseringen, hvorvidt der foregår landbrugs- eller skovdrift i et sådant omfang, at ejendommen har karakter af primært at være en landbrugs- eller skovejendom. Det vil bero på en samlet, konkret vurdering, hvor stor en del af ejendommen, der er campingplads i forhold til den øvrige drift."

Landbrug & Fødevarer bakker op om, at campingpladser som udgangspunkt kategoriseres som erhvervsejendomme mv.

Vi finder dog, at formuleringen om, at det vil bero på en samlet konkret vurdering af campingpladsens størrelse i forhold til landbrugs- eller skovdrift er ukonkret. Det fremgår ikke klart, hvad den konkrete vurdering tager udgangspunkt i.



Landbrug & Fødevarer opfordrer derfor Vurderingsstyrelsen til, at det konkretiseres yderligere, hvornår campingpladsen vægter mest. Gerne med eksempler.

Punkt 5.6 Døgninstitution

Af punkt 5.6 fremgår det, at døgninstitutioner som udgangspunkt kategoriseres som erhvervsejendomme mv. Landbrug & Fødevarer bakker op om denne kategorisering.

Vi mener dog, at der i tilfælde hvor døgninstitutionen er beliggende på en ejendom, der er noteret med landbrugspligt, er behov for yderligere konkretisering.

Følgende fremgår af punkt 5.6:

"I vurderingen af om det er landbrugs- eller erhvervsområdet, der vægter højest, vil Skatteforvaltningen bl.a. lægge vægt på beboernes evner og motivation for at deltage i landbrugsdriften. Det har således betydning, om det primære formål med beboernes arbejde på institutionen er beboernes beskæftigelse eller den landbrugsmæssige drift."

Landbrug og Fødevarer finder for det første dette kriterium for uvæsentligt, da det er modstridende i forhold til, at det andre steder i styresignalet er præciseret, at der primært lægges vægt på

- Arealernes anvendelse
- Driftsbygningernes anvendelse (og mulige anvendelse) og
- Omfanget af et evt. husdyrhold

For det andet finder vi, at en vurdering af beboernes evner og motivation for at deltage i landbrugsdriften bliver meget svært for Skatteforvaltningen at administrere i praksis. Denne vurdering vil efter vores opfattelse uundgåeligt blive meget subjektiv, ligesom der på døgninstitutioner vil være beboere, der fraflytter, mens nye beboere flytter ind.

Landbrug og Fødevarer opfordrer derfor Vurderingsstyrelsen til at fjerne denne formulering, og i stedet beskrive mere objektive kriterier for fastlæggelsen af kategoriseringen.

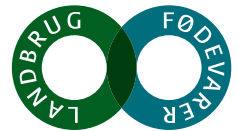
I punktet fremgår desuden to eksempler, hvor ejendommen i det ene tilfælde kategoriseres som erhvervsejendom mv., og i det andet eksempel kategoriseres som landbrug.

I eksempel to er det forudsat, at det primært er beboerne, der står for driften. Samtidig fremgår det af eksemplet, at kategorisering af ejendommen, som en landbrugsejendom, understøttes af den faktiske anvendelse af ejendommens arealer og driftsbygninger.

Vi er i den forbindelse uforstående overfor, hvorfor det i eksemplet er nævnt, at det primært er beboerne, som står for driften af landbruget. Som det fremgår sidst i eksemplet – og som det i øvrigt fremgår af punkt 4.2.1.1.1 – lægges der primært vægt på arealets og driftsbygningernes faktiske anvendelse.

Vi mener derfor ikke, at det har nogen betydning for kategoriseringen, om det er beboerne, der står for driften, eller om arealerne fx er bortforpagtet til en landmand. Det er anvendelsen der er afgørende, og ikke hvem der står for driften, hvilket også fremgår af punkt 4.2.1.1.2.

Vi mener derfor, at eksemplet bør tilrettes, så det ikke er afgørende, hvem der står for driften.



Solcelleparker (punkt 5.8.2)

I udkast til styresignal anføres: *“Har ejendommen ud over solceller også andre arealer og driftsbygninger, som bliver brugt til intensivt landbrug og måske tillige erhvervmæssig husdyrproduktion, og den derfor hovedsageligt bliver brugt til landbrug, skal ejendommen som udgangspunkt kategoriseres som landbrugsejendom.”*

Af hensyn til opfyldelsen af klimamålene er det vigtigt, at der opføres VE-anlæg, herunder større solcelleparker. I den forbindelse er det vigtigt, at interessenterne i et VE-projekt har en sikker forventning om de ejendomsvurderingsmæssige konsekvenser, som opførelsen af solceller mv. medfører.

Det er derfor vigtigt, at der i styresignalet – via eksempler – redegøres for de vurderingsmæssige konsekvenser som opfattelse af et VE-anlæg kan medføre.

Landbrug & Fødevarer finder det derfor oplagt, at der udarbejdes konkrete eksemplarer med flere forskellige scenarier.

Der ønskes følgende 6 eksempler på kategorisering, hvor der tages udgangspunkt i en landbrugsejendom på 100 ha med traditionelle driftsbygninger.

| | Planteavlproduktion | Solceller | Produktion af slagtesvin |
|-----------------|---------------------|-----------|--------------------------|
| Arealanvendelse | 50 ha | 50 ha | Nej |
| Arealanvendelse | 40 ha | 60 ha | Nej |
| Arealanvendelse | 60 ha | 40 ha | Nej |
| Arealanvendelse | 50 ha | 50 ha | Ja |
| Arealanvendelse | 40 ha | 60 ha | Ja |
| Arealanvendelse | 60 ha | 40 ha | Ja |

I de første 3 eksempler er der tale om en ren planteavlsejendom på 100 ha uden husdyrproduktion.

I de efterfølgende 3 eksempler er der tale om en landbrugsejendom på 100 ha med husdyrproduktion.

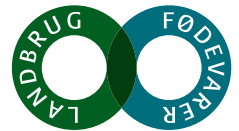
Punkt 5.13 Grøntsager og gårdbutik

Oftentimes vil der i en gårdbutik blive solgt dels produkter, der er produceret på ejendommen, dels varer, som ikke stammer fra ejendommen. Det bør ikke trække i retning af kategorisering som erhvervsejendom, at der udover salg af egne produkter sælges indkøbte varer.

Punkt 5.14 Juletræsproduktion

Ifølge punkt 5.14 skal en ejendom med juletræsproduktion som udgangspunkt være større end 10 ha, før den kategoriseres som landbrugsejendom.

Landbrug & Fødevarer bakker, som tidligere nævnt, op om, at der opstilles konkrete objektive kriterier til brug for kategoriseringen.



Landbrug & Fødevarer finder, at der mangler en beskrivelse af, hvilke forhold og kriterier der har medvirket til, at grænsen lige skal være på 10 ha. når der er tale om en juletræsproduktion.

Vurderingsstyrelsen bedes derfor redegøre for, hvordan man er kommet frem til grænsen på 10 ha.

Punkt 5.16 Maskinstation

Følgende fremgår af punkt 5.16: *"Det vil bero på en samlet vurdering, hvor stor en del maskinstationen fylder og dominerer på ejendommen. I praksis vil ejeren af maskinstationen som regel benytte maskinerne på sin egen mark, hvilket understøtter landbrugsmæssig anvendelse af jorden og tillige bygningerne og evt. udenomsarealer, hvor maskinerne er parkeret."*

Landbrug & Fødevarer finder, at formuleringen "det vil bero på en samlet vurdering, hvor stor en del maskinstationen fylder og dominerer på ejendommen" er ukonkret.

Landbrug & Fødevarer opfordrer derfor Vurderingsstyrelsen til at uddybe, hvilke kriterier der lægges vægt på ved vurderingen af, hvor stor en del maskinstationen fylder og dominerer på ejendommen – gerne med eksempler.

Punkt 5.17 Naturarealer, bebyggede arealer

Af punkt 5.17 fremgår bl.a.: *"Ved bedømmelsen af om der er tale om en landbrugsejendom, vil der skulle et betydeligt større jordareal til at opveje boligmomentet, hvis der på ejendommen alene er tale om vådområder, naturarealer eller ekstensiv landbrugsdrift."*

Landbrug & Fødevarer finder, at formuleringen er ukonkret, da der ikke fremgår objektive kriterier i form af fx et arealkrav. Landbrug & Fødevarer opfordrer derfor Vurderingsstyrelsen til at præcisere – gerne med eksempler – hvornår arealkravet anses for opfyldt i de tilfælde, hvor arealerne på en bebygget ejendom både består af produktionsjord og naturarealer, og de tilfælde hvor arealerne udelukkende består af naturarealer.

Landbrugsarealer med tilsagn om fx naturpleje, læhegn, småbiotoper og andre arealer, der etableres til gavn for miljø og biodiversitet bør efter Landbrug & Fødevarers opfattelse betragtes som landbrugsjord. Dette gælder naturarealer på både ubebyggede og bebyggede arealer.

Punkt 5.18 Naturarealer og andre ubebyggede arealer

Det fremgår af punkt 5.16:

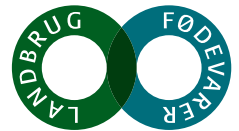
"Hvis arealet er udlagt til rekreative formål, er det en erhvervsejendom mv., uanset det kan fremstå som arealer udlagt til naturformål."

På hvilket grundlag kan Vurderingsstyrelsen skønne, om der er rekreative formål.

Har Vurderingsstyrelsen datagrundlag til at kunne lave denne afgrænsning?

Punkt 5.27 Vådområder

Af punkt 5.27 fremgår følgende som definition af vådområder: *"Vådområder er naturtyper, som i kortere eller længere tid er fugtige, våde eller helt står under vand."* Det betyder efter Landbrug & Fødevarers opfattelse, at al landbrugsjord, der udtages fra produktionen af hensyn til miljø og klima vil være omfattet af definitionen af vådområder. Vurderingsstyrelsen bedes bekræfte dette og opfordres til at uddybe det i styresignalet.



Af punkt 5.27 fremgår bl.a. følgende: *"En bebygget ejendom, som hovedsageligt består af vådområder, naturarealer eller arealer med ekstensiv drift, skal have en betydelig størrelse for at kunne blive kategoriseret som en landbrugsejendom."*

Sammenlignet med vores bemærkningerne til punkt 5.17 finder Landbrug & Fødevarer ligeledes her, at formuleringen er ukonkret, da der ikke fremgår objektive kriterier i form af fx et arealkrav.

Landbrug & Fødevarer skal derfor bede Vurderingsstyrelsen præcisere, hvad der menes med "betydelig størrelse".

Landbrug & Fødevarer finder, at vådområder, som er jord, der er udtaget fra produktionen af hensyn til miljø og klima bør defineres som landbrugsjord i forhold til kategoriseringen.

Landbrug & Fødevarer skal ligeledes opfordre til at lave eksempler, der belyser problemstillingen. Det kan være, hvornår arealkravet anses for opfyldt i de tilfælde, hvor arealerne på en bebygget ejendom både består af produktionsjord og vådområder, og de tilfælde hvor arealerne udelukkende består af vådområder, naturarealer mv.

§3- arealer

§3-arealer er naturområder, der ved lov er beskyttet. Disse områder omfatter, søer, moser, enge, heder, overdrev og vandløb. Beskyttelsen har til hensigt at værne om disse naturtyper mod ændringer i deres naturtilstand.

Landbrug & Fødevarer skal anmode Vurderingsstyrelsen om, at uddybe, hvordan disse områder skal kategoriseres, og hvordan de skal indgå i den samlede vurdering. Landbrug & Fødevarer finder, at disse arealer skal tælle som landbrugsarealer, da det – hvis ikke lovkravet fandtes – i høj grad ville være landbrugsjord. Landbrug & Fødevarer skal opfordre til, at der udarbejdes eksempler på ejendomme med §3-arealer.

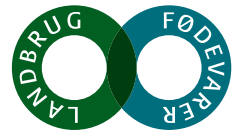
Overgangsordningen

Ejendomsvurderingsloven § 83, stk. 2 og 3 giver en ejer af en ejendom muligheden for valg af overgangsordningen i de tilfælde, hvor ejendommen skifter kategori fra at være landbrugsejendom til ejerbolig – eller omvendt.

Efter ejendomsvurderingsloven § 83, stk. 4, fremgår det, at valget af overgangsordningen bortfalder, såfremt der sker ændringer på ejendommen, der medfører at betingelserne for omvurdering efter ejendomsvurderingsloven § 6, stk. 1, nr. 2-7 er opfyldt. Undtagelser til dette er, at såfremt ændringer foretages i forbindelse med deltagelse i projekter vedrørende natur, miljø og klima, falder ejendommen ikke ud af overgangsordningen, jf. ejendomsvurderingsloven § 83, stk. 4, pkt. 6-8.

Efter Landbrug & Fødevarers opfattelse forholder styresignalet sig ikke til de tilfælde, hvor ejendomme omfattes af overgangsordningen og ændringer i fx naturarealer netop ikke medfører en ændret kategorisering for den nuværende ejer. Landbrug & Fødevarer finder, at det bør fremgå af styresignalet.

Landbrug & Fødevarer bemærker, at en tilsvarende beskyttelse ikke findes for ejendomme, der ikke er blevet omkategoriseret efter ejendomsvurderingsloven. En ejendom, som har bevaret sin kategori, og som senere vælger at indgå i et natur-, miljø- eller klimaprojekt har risiko for at blive omvurderet efter § 6 i ejendomsvurderingsloven og derved risiko for at blive omkategoriseret.



Det er derfor efter Landbrug & Fødevarers opfattelse ikke retssikkerhedsmæssigt holdbart, da en ejendom som bliver omkategoriseret, og hvor ejeren har valgt overgangsordningen, står bedre, end en ejendom, som ikke er omkategoriseret, og som derfor ikke har mulighed for at vælge overgangsordningen, og den beskyttelse som medfølger.

Landbrug & Fødevarer finder det ikke rimeligt, at ejerne af ejendomme, der frivilligt indgår i projekter om natur, miljø og klima omfattes af forskellige regler afhængigt af, om ejendommen kan være omfattet af overgangsordningen eller ej. Særligt ikke i lyset af, at indgåelse i denne type projekter kan medføre forskellige økonomiske konsekvenser for de to typer ejendomme.

Det kan heller ikke være i samfundets interesse, at ejerne af de ejendomme, der potentielt kan omfattes af projekter vedrørende natur, miljø og klima, vil være tilbageholdende med – og i visse tilfælde helt undlade - at indgå aftaler pga. de efterfølgende økonomiske konsekvenser. En enkelt lodsejer kan forhindre et større projekt af hensyn til natur, miljø og klima.

Landbrug & Fødevarer opfordrer derfor Vurderingsstyrelsen til at være opmærksom på, at pkt. 6-8 i lovens § 83, stk. 4 ikke kun skal gælde for ejendomme, der er omfattet af overgangsordningen, men at reglerne skal gælde for alle ejendomme.

Ønskes ovenstående uddybet er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Søren Hjorth
Chefkonsulent
Skat
M +45 30921758
E shr@lf.dk

Brian Juel Jørgensen
Senior Tax Manager
Skat
M +45 30128322
E bnjj@lf.dk

Benedikte Boisen Rolighed
Chefkonsulent
Erhverv
M +45 28708076
E bcbr@lf.dk