

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 25. april 2023

## Ny vurderinger – kategorisering af ejendomme<sup>©</sup>

*Af advokat (L) Bodil Christiansen, Advotax Advokatfirma  
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

[www.v.dk](http://www.v.dk)

Vurderingsstyrelsen offentliggjorde den 31. marts 2023 et styresignal om praksis for kategorisering af andre ejendomme end ejerboliger ved den offentlige vurdering. En del ejere har allerede modtaget en henvendelse fra Vurderingsstyrelsen om en ændret kategorisering. En af de berørte persongrupper er hobbylandmænd, som frygter væsentlige forhøjelser af skatterne på hobbylandbrug.

En af de grundlæggende problemstillinger ved ejendomsvurderingssystemet har været at favne de mange forskellige ejendomstyper af vidt forskellig beskaffenhed landet over.

I det hidtidige (gamle) vurderingssystem opererede vurderingsmyndighederne med en kategorisering betegnet ”benyttelseskoder”, som omfattede 37 forskellige benyttelser af en ejendom.

Med den ”ny” ejendomsvurderingslov, som blev vedtaget i 2017, blev der gennemført en større sanering af denne kategorisering. Fremadrettet opererer vurderingsmyndighederne således med følgende ejendoms-kategorier:

- 1) Ejerbolig
- 2) Landbrugsejendom.
- 3) Skovejendom.
- 4) Erhvervs-ejendom, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3.

## Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 25. april 2023

Som det fremgår, omfatter den 4. kategori **dels** erhvervsejendomme, **dels** samtlige de ejendomme, som ikke er en ejerbolig, en landbrugsejendom eller en skovejendom, og **dels** grunde i et kolonihaveområde. Grunde i et kolonihaveområde vil ikke blive omtalt nærmere.

Vurderingsmyndighedernes afgørelse om, *hvilken* kategori af de 4 nævnte kategorier, en ejendom skal henføres til, beror efter loven på:

*”en bedømmelse af ejendommens samlede karakter. Når beslutning træffes, indgår oplysninger i Bygnings- og Boligregistret [BBR] om den registrerede anvendelse af bygninger beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt.”*

### Ejerboliger

Begrebet ejerboliger er uddybet i loven, hvoraf fremgår, at der ved ejerboliger forstås følgende ejendomme, hvis de for bebyggede ejendomme vedkommende *højest indeholder to boligenheder*:

- 1) Ejendomme til helårsbeboelse.
- 2) Ejerlejligheder til helårsbeboelse.
- 3) Sommerhuse og andre fritidshuse.
- 4) Sommerhusejerlejligheder.
- 5) Ejendomme som nævnt under nr. 1-4 på fremmed grund.
- 6) Grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt under nr. 5.
- 7) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i byzone, med en grundstørrelse på mindre end 1.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse som nævnt under nr. 1.
- 8) Ubebyggede grunde, hvor hele grunden ligger i et sommerhusområde, med en grundstørrelse på mindre end 2.400 m<sup>2</sup>, og hvor hele grunden alene er udlagt til sommerhus- eller fritidsboligbebyggelse.

## Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 25. april 2023

Kategorisering af et parcelhus på en grund på 750 m<sup>2</sup> i et større parcelhuskvarter som en "ejerbolig" giver i sagens natur næppe anledning til større overvejelser om de faktiske forhold eller juridiske spørgsmål.

For andre ejendomme går kategoriseringen ikke helt så nemt, og det er bestemt ikke givet, at ejeren er enig i vurderingsmyndighedernes kategorisering. Det gælder bl.a. for mindre landbrugsejendomme.

### Landbrugsejendomme

Det giver næppe anledning til vanskeligheder at kategorisere en kvægejendom med 500 malkekøer og et jordtilliggende på 400 ha. som en landbrugsejendom.

### Små landbrugsejendomme

Anderledes forholder det sig med mindre landbrugsejendomme, som måske ikke længe-re kan bære en rentabel drift som traditionelt landbrug.

En af ligtornene i vurderingssystemet har gennem mange år netop været de såkaldte "nedlagte landbrugsejendomme", "hobbylandbrug" etc. – betegnelserne er mangfoldige og det samme er ejernes anvendelse af en sådan ejendom.

### Ejerboliger på stor grund

Problemstillingen kom blandt andet op i forbindelse med implementeringen af ejendomsværdiskatten fra år 2000, som kunne give anledning til væsentlig merbeskatning. Som det blev anført i forbindelse med en ændring af vurderingsloven udsprang problemet af, at:

*"Vurderingsrådene har i takt med strukturudviklingen i landbruget og efterspørgslen efter ejendomme i landzone med store arealtilliggende ved de seneste vurderinger truffet beslutning om, at en række mindre ejendomme med landbrugspligt ikke længere skal anses for at være landbrugsejendomme efter vurderingsloven. Den land-*

**Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 25. april 2023**

*brugsmæssige benyttelse af disse ejendomme er typisk af vurderingsmyndighederne anset for at være helt underordnet i forhold til den beboelsesmæssige benyttelse.”*

På denne baggrund vedtog Folketinget i 1999 en særregel i vurderingsloven og ejendomsværdiskatteloven for de ejendomme på en stor grund, som blev vurderet som ejerboliger.

Særreglen, som er videreført i den ny vurderingslov, indebærer, at der for ejendomme i landzone, som er vurderet fuldt ud som en ejerbolig, og som har et grundareal på mere end 5.000 m<sup>2</sup>, skal foretages en fordeling af ejendomsværdien på den del, der knytter sig til boligdelen, henholdsvis på den øvrige del af ejendommen. Ved fordelingen anses de første 5.000 m<sup>2</sup> som udgangspunkt at tilhøre boligdelen. Ejeren skal herefter kun skal svare ejendomsværdiskat af værdien af boligen med de tilhørende 5.000 m<sup>2</sup>.

Reglerne om lempelse i form af begrænsning af det areal, som er undergivet ejendomsværdiskat, omfatter ikke ejendomsskat (grundskyld), som fortsat beregnes på grundlag af det fulde areal.

### **Landbrug og hobbylandbrug**

For de ejendomme, som hverken er en ejerbolig eller utvivlsomt en landbrugsejendom, men derimod en ”nedlagt landbrugsejendom”, et ”hobbylandbrug” m.v., kan Vurderingsstyrelsens kategorisering give anledning til flere udfordringer.

Ejendomsvurderingsloven indeholder ikke en nærmere afgrænsning af, hvornår en ejendom skal anses som en landbrugsejendom, en ejerbolig på en stor grund eller en erhvervs ejendom. Vurderingsstyrelsen har på denne baggrund fundet det nødvendigt at udarbejde nærmere retningslinjer for kategoriseringen af en ejendom som henholdsvis en ejerbolig, en landbrugsejendom, en skovejendom og en erhvervs ejendom m.v.

Disse retningslinjer er fastlagt i det ”styresignal”, som vurderingsstyrelsen offentliggjorde den 31. marts 2023, og som altså nu udtrykker vurderingsstyrelsens praksis på

## Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 25. april 2023

området. Retningslinjerne blev sendt i offentlig høring den 9. februar 2023 og har således været undervejs i nogen tid.

Retningslinjerne indeholder en omfattende beskrivelse af Vurderingsstyrelsens synspunkter, som er ledsaget af en lang række eksempler med en tilkendegivelse af, hvordan en ejendom i det konkrete eksempel skal kategoriseres efter Vurderingsstyrelsens opfattelse. Styresignalet kan ses på Skattestyrelsens hjemmeside på <https://skat.dk/data.aspx?oid=2383552&lang=da>.

Vurderingsmyndighedernes vurderinger (værdiansættelse) af jordtilligendene til landbrugsejendomme har traditionelt været forholdsvis lempelige, da et jordtilliggende ikke tjener et bolig- eller et herlighedsformål, men anvendes i landbrugsproduktionen. Forestiller man sig, at landbrugsjord blev fastsat til samme værdi som en parcelhushave i et villakvarter, vil værdien - og dermed skatterne af jorden - selvsagt typisk stige væsentligt. Dette er kimen til de protester, som nu ses mod Vurderingsstyrelsens praksis om en ændret rubricering af givne ejendomme fra landbrugsejendom til ejerbolig eller erhvervsjendom.

### **Hvornår er en ejendom en landbrugsejendom efter ejendomsvurderingsloven?**

Om de grundlæggende kriterier for kategorisering af en ejendom som landbrugsejendom fremgår af styresignalet, at kategorisering som en landbrugsejendom forudsætter, at der foreligger egentlig **landbrugsdrift af et vist omfang** på ejendommen. Der må endvidere ikke foreligge andre anvendelser af ejendommen som beboelse eller erhverv, der vægter højere end landbrugselementet.

At ejendommen efter landbrugsloven er noteret som en landbrugsejendom er i denne forbindelse ikke afgørende. Det er heller ikke afgørende, om driften er overskudsgivende eller om ejeren modtager støtte fra EU's landbrugsstøtteordninger.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 25. april 2023

### Landbrugsdrift af et vist omfang

Kriteriet "landbrugsdrift af et vist omfang" kan efter Vurderingsstyrelsens opfattelse være opfyldt, hvis ejendommen anvendes til:

- Dyrkning af landbrugs- eller specialafgrøder som f.eks. grøntsager, bær, frugt mv.
- erhvervmæssig husdyrproduktion
- produktion i gartneri, planteskole eller frugtplantager.

Vurderingsstyrelsen har fastsat nogle såkaldte "grænseværdier", som ifølge styrelsen kan betragtes som pejlemærker for, hvor meget dyrket areal og/eller hvor mange dyr, der skal være på en ejendom, for kategorisering som en landbrugsejendom.

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 erhvervmæssig husdyrproduktion på vurderingstidspunktet.

Selvom **ingen af de øvre grænseværdier er opfyldt**, vil en ejendom alligevel kunne kategoriseres som en landbrugsejendom, hvis der f.eks. foregår en intensiv drift af jorden eller intensiv, landbrugsmæssig udnyttelse af driftsbygningerne med f.eks. husdyrproduktion eller opbevaring af maskiner og foder m.m., eller hvis boligmomentet er helt underordnet landbrugsmomentet.

Foregår der andre *erhvervmæssige* aktiviteter på ejendommen, kan det tale imod denne kategorisering og evt. føre til, at ejendommen skal kategoriseres som erhvervsejendom mv. Hvor ejendommen ligger over de øvre grænseværdier, skal denne anden erhvervmæssige 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.

## Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 25. april 2023

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.

For anvendelsen af ejendommens jordtilliggende har Vurderingsstyrelsen fastsat følgende grænseværdier:

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

Som **eksempel** på anvendelse af ”grænseværdierne” nævnes i styresignalet, at en ejendom på 15,5 ha. med almindelig markdrift (fratrullet areal til stuehus, driftsbygninger, have og gårdsplads), som udgangspunkt vil 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.

Som et **andet eksempel** nævnes i styresignalet, at en ejendom med bolig som udgangspunkt ikke vil blive kategoriseret som en landbrugsejendom, hvis der på ejendommen dyrkes et areal på mindre end 3 hektar med fx byg.

For husdyr er fastsat følgende grænseværdier:

Dyregruppe	Omfattede dyr	Nedre grænse	Øvre grænse
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.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 25. april 2023

Pelsdyr	Mink, chincilla, ildere	25 stk.	200 stk.
Fisk	Alle	100 stk.	1.000 stk.
Krebs	Krebs	30 kg.	100 kg.

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 erhvervmæssig husdyrproduktion i et vist omfang, for at en sådan ejendom kan kategoriseres som en landbrugsejendom.

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

#### **Erhvervsejendomme (Blandet benyttede ejendomme)**

Som allerede nævnt omfatter kategorien erhvervsejendom m.v., sådanne ejendomme, som ikke kan anses som en ejerbolig, en landbrugsejendom eller en skovejendom.

#### **Anvendelse til bolig og erhvervsformål**

Anvendes en ejendom både til erhvervsformål og til boligformål, kategoriseres ejendommen som en erhvervsejendom, hvis erhvervsformålet anses som dominerende. Det er tilfældet, hvis det vægtede boligareal udgør mindre end 40 pct. af det samlede bygningsareal på ejendommen.

Der er i styresignalet medtaget eksempler på beregningen af det vægtede boligareal.

#### **Anvendelse til bolig og flere ”erhvervsformål”**

Anvendes en ejendom f.eks. til både landbrug og håndværksvirksomhed, vil kategoriseringen ifølge Vurderingsstyrelsen bero på, om ejendommen ”hovedsageligt” anvendes til landbrug eller til håndværksvirksomhed.



**Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 25. april 2023**

Som eksempel nævnes i styresignalet en ejendom med 6½ ha jord i omdrift, hvor en større del af ejendommens driftsbygninger og udenomsareal anvendes til salg af brugte landbrugsmaskiner.

En sådan ejendom skal efter Vurderingsstyrelsens opfattelse som udgangspunkt kategoriseres som erhvervsejendom. Det skyldes, at omfanget af det andet erhverv efter styrelsens opfattelse ændrer ejendommens samlede karakter og har en sådan dominans, at det overskygger både bolig- og landbrugsmomentet.

Som et andet eksempel nævnes i styresignalet en ejendom på 10 ha, som dyrkes intensivt, og hvor der tillige udlejes en lille lejlighed til feriegæster. En sådan ejendom vil ifølge Vurderingsstyrelsen som udgangspunkt fortsat have en samlet karakter af landbrugsejendom. Det skyldes ifølge styrelsen, at udlejningen af ferieejendommen typisk vil kunne foregå i ejendommens bygninger og omfatte et begrænset areal, således at hverken boligmomentet eller erhvervsmomentet vil blive dominerende i forhold til landbrugsmomentet.

Der er i styresignalet givet en lang række yderligere eksempler på kategoriseringen af sådanne ejendomme, som anvendes til flere forskellige formål.

— 0 —