

23. maj 2023  
J.nr. 2023 - 4623

Jette Haugaard  
haugaard@garbolund.dk

**Skatteministeriet**  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
DK 1402 – København K

Telefon +45 33 92 33 92  
Mail skm@skm.dk

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

Kære Jette Haugaard

Tak for din henvendelse af 24. april 2023 vedr. omkategoriseringen af små landbrugsejendomme. Din henvendelse til Miljøministeriet er blevet oversendt til Skatteministeriet, da din henvendelse ligger under vores ressort.

En samlet forligskreds på ejendomsområdet (S, V, M, LA, K, RV og DF) er enige om, at udviklingen på landet skal fremmes, og at det skal være mere attraktivt at bo i mindre bysamfund. De nye boligskatteregler bidrager med over 10 mia. kr. i skattelettelser fra 2024, som primært kommer boligejere i provinsen og på landet til gavn.

Som led i overgangen til det nye boligbeskatningssystem og mere retvisende ejendomsvurderinger besluttede en bred kreds af partier i 2017 at gøre op med den gamle formodningsregel, hvor ejendomme over 5,5 hektar kategoriseres som landbrug. Derfor er det med de nye regler ejendommens karakter og faktiske anvendelse og ikke størrelsen på jordarealet, der afgør, om der er tale om en landbrugsejendom eller en anden type ejendom, fx en ejerbolig.

Ejere af 22.000 ejendomme på landet har derfor fået et brev fra Vurderingsstyrelsen om, at de som udgangspunkt står til at skifte kategori. Formålet med brevet er at sikre, at de data, der lægges til grund for den nye kategori, er korrekte. Det er vigtigt at understrege, at alle disse breve er sendt ud. Hvis man ikke har modtaget et brev fra Vurderingsstyrelsen, er man derfor ikke ejer af en af de ejendomme, som står til omkategorisering.

Vurderingsstyrelsen har modtaget over 12.000 indsigelser fra ejere, som har modtaget brevet, og som mener at have oplysninger, som kan stille kategorien af ejendommen i et andet lys. I de kommende uger vil Vurderingsstyrelsen behandle disse indsigelser. Derefter sendes der afgørelser ud, som man vil have 6 uger til at klage over. Hvis ens ejendom skal omkategoriseres fra landbrug- eller skovejendom til ejerbolig – eller omvendt, får man derudover mulighed for at tilvælge den såkaldte overgangsordning.

Overgangsordningen betyder, at man kan fortsætte med at blive beskattet på baggrund af sin gamle kategori, indtil man sælger sin ejendom. På den måde sikres ejerne mod pludselige stigninger i deres ejendomsskat.

Med de nuværende regler bortfalder overgangsordningen dog også ved fx frasalg af jord, ombygninger mv. En samlet forligskreds er dog nu enige om at skabe mere klarhed og tryghed for ejendomsejerne, og dermed at overgangsordningen skal udvides, så færre ejere vil opleve at falde ud af overgangsordningen som følge af mindre ændringer på deres ejendom.

Overgangsordningen bliver altså nu gjort enkel, så ejendomsejerne tilbage fra marts 2021 og fremover kan renovere, bygge til, omlægge jord mv. og stadig være i overgangsordningen, så længe de bliver boende. Det er som udgangspunkt kun, hvis man sælger jord fra og kommer under 2 ha., at man kan ryge ud af overgangsordningen.

Forligskredsen 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. Derfor vil forligspartierne se på reglerne fremadrettet i form af et oplæg til ny kategori for naturejendomme.

I forbindelse med at det nye system for alvor rulles ud, vil flere opleve, at det skaber uklarhed hos de ejendomsejere, der bliver berørt. Der er tale om et kompliceret område, hvor kommunikationen med borgerne hurtigt leder til misforståelser. Der er for eksempel i denne sag mange, der fejlagtigt har fået indtryk af, at de vil opleve en stor skattestigning med det samme. Det er ikke tilfældet. Overgangsordningen sikrer netop, at skatten kan holdes i ro.

Inden sommer forventes Folketinget derudover at vedtage den nye ejendomsskattelov, som fra 2024 medfører en væsentlig nedsættelse af skattesatserne for både grundskyld og ejendomsværdiskat. Ejendomsværdiskattesatsen foreslås nedsat fra 9,2 promille til 5,1 promille. Grundskylden foreslås nedsat i langt de fleste kommuner, heraf markant i en række kommuner. Fx vil grundskylden i Ringkøbing-Skjern kommune blive nedsat fra 31 promille til 16,4 promille.

Derudover foreslås det at indføre en skatterabat, som betyder, at hvis man som følge af en ny højere vurdering og de lavere skattesatser skulle have betalt mere i samlet ejendomsskat fra 2024, så vil man ikke blive opkrævet mere, men i stedet få en skatterabat svarende til de ekstra ejendomsskatter, man skulle have betalt. For ejerboliger bortfalder rabatten først, når ejendommen sælges efter 2024, dvs. en ny ejer vil ikke få videreført rabatten. For erhvervsjendomme vil der ske en gradvis indfasning af en evt. stigning fra 2025 og frem.

Det vil derudover blive fastslået, at en tidligere ejer selv skal kunne vælge, om den nye eller gamle ejendomskategori skal gælde i henhold til bl.a. ejendomsavancebeskatningsloven.

Muligheden for frit at vælge ejendomskategori foreslås af hensyn til ejendomsejere, der er i gang med at forberede et salg, ligeledes at skulle gælde for ejendomme, der omkategoriseres fra landbrug til erhverv, og som afstås til og med 31. december 2023. En ejendom,

der er solgt i perioden fra 1. marts 2021 og frem til 31. december 2023, og som nu omkategoriseres fra landbrug til erhverv, vil altså som udgangspunkt ikke få ændret de skatteforhold, som var gældende ved salget, bl.a. i forhold til ejendomsavanceskat, medmindre ejeren skulle ønske dette.

Skatteministeren forventer i forbindelse med Folketingets behandling af ejendomsskatte-loven at fremsætte forslag om de præcise vilkår for udvidelsen af overgangsordningen. Det betyder, at forslaget vil kunne træde i kraft den 5. juni 2023. Herefter vil Vurderingsstyrelsen kontakte de berørte boligejere.

Med venlig hilsen

Nina Rostgaard Andersen.