



HISTORISKE  
HUSE

Historiske Huse  
Borgergade 111  
1300 København K

Tlf. 45 57 12 22  
sekretariat@historiskehuse.dk  
www.historiskehuse.dk

København 25. april 2023

## OPDATERET NOTAT OM NY EJENDOMSVURDERINGSLOV

Den nye ejendomsbeskatningslov berører alle ejendomsstyper og naturligvis også de fredede og bevaringsværdige. Her er der lighed for loven, om end der er et særlig forhold at iagttage for de ejendomme, der har grundskyldsfritagelse.

Loven har på det seneste vakt stor interesse i pressen, da mange ejere vil få en stigning i ejendomsskatten som en følge af skatteforvaltningens ændring af vurderingsprincipperne.

I den henseende er der her i marts udstedt et såkaldt styresignal, hvorefter man fastlægger praksis vedr. juridisk kategorisering af ejendomsstyper. Blandt det nye er, at ejendommene bliver kategoriseret i fire undergrupper, nemlig ejerbolig, landbrugsejendom, skovejendom og erhvervsjendom. Kategoriseringen får skattemæssig betydning for mange og dermed økonomiske konsekvenser. Det er derfor vigtigt, at kategoriseringen svarer til den faktiske anvendelse af ejendommen. Hidtil har ejendommene været vurderet på et objektivt grundlag, f.eks. grundens størrelse. I henhold til de nye regler vil ejendommene blive vurderet ud fra mere konkrete forhold, f.eks. grundens faktiske anvendelse.

Vurderingsstyrelsen er netop i færd med at udsende brev til ejere med forslag til kategorisering. Der kan herved være forhold af betydning, som ejeren selv skal sørge for at gøre Vurderingsstyrelsen opmærksom på. Disse forhold har ejeren 15 dage til at reagere på.

Ændringer i en ejendoms kategori kan medføre betydelige økonomiske konsekvenser for ejeren. Det er på nuværende tidspunkt umuligt at beskrive de økonomiske konsekvenser, da disse beror på den enkeltes økonomi og fremtidige boligsituation. Umiddelbart vil kategoriseringen have betydning for ejendomsskatten, ejendomsværdiskatten og ejendomsavancebeskatningen. Én gruppe er særligt udfordret, nemlig de ejendomme der ændrer kategori fra at være landbrug eller skov til at være ejerbolig eller erhverv.

Ejerboliger og erhvervsjendomme betaler i gennemsnit cirka 26 promille i ejendomsskat, hvorimod landbrugs- og skovejendomme betaler 7 promille. Dertil det forhold, at der kun betales ejendomsværdiskat af selve boligens værdi på landbrugs- og skovejendomme, hvorimod der betales ejendomsværdiskat af hele ejendommens værdi på ejerboliger. Erhvervsjendomme betaler lejeværdi og dermed ikke ejendomsværdiskat.

Et overset forhold fra politisk side og pressen er de nye reglers forhold til ejendomsavancebeskatningen. En ejerbolig kan sædvanligvis sælges uden beskatning af fortjenesten. For landbrugs- og skovejendomme er det kun ejerboligdelen, der kan sælges skattefrit.

*Historiske Huse er et formaliseret samarbejde mellem*

*Bygnings Frednings Foreningen BYFO (cvr 88628411) og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger (cvr 25010078)*



## HISTORISKE HUSE

Kategoriseringen får derfor ikke alene betydning for spørgsmålet om løbende (forhøjet) betaling af ejendomsskat og ejendomsværdiskat, men også om der skal ske beskatning af en fortjeneste ved salg. Kort sagt vil f.eks. en kategoriændring fra landbrug til ejerbolig medføre forøgede løbende skatter, men der vil ikke skulle betales skat af fortjeneste ved salg – og omvendt naturligvis.

Med den nye boligskattereform der gælder fra 1. januar 2024, indføres et såkaldt forsigtighedsprincip. Princippet betyder, at de respektive vurderinger for både ejendomsskatten (grundskylden) og ejendomsværdiskatten fratrækkes 20%, hvorefter beregningsgrundlaget alene udgør 80% af vurderingerne. Endvidere vil beregningsmetoden for opgørelsen af ejendomsværdiskatten blive ændret.

Ejendomsværdiskat betales af ejerboligens værdi (selve boligen med dertil hørende jord, men ikke landbrugsjord). Ejendomsværdiskatten beregnes i dag som 1 procent af ejerboligens værdi, baseret på den laveste værdi af enten ejendomsværdien fra 2001, eller ejendomsvurderingen plus 5 procent, eller den seneste ejendomsvurdering. Hvis ejerboligværdien overstiger kr. 3.040.000, stiger procentsatsen til 3 procent. af det overskydende beløb.

Efter 1. januar 2024 ændres ejendomsværdiskatten således, at der skal betales 0,5 procent. af værdier op til 9,2 mio., og 1,4 procent af det overskydende beløb.

De nye ejendomsvurderinger vil vel nok for de fleste ejendomsejere betyde en stigning i vurderingerne. For at illustrere den nye lovgivnings påvirkning på det, der rent faktisk skal betales, viser nedenstående to eksempler. For nemhedens skyld, er stuehus og evt. driftsbygninger udeladt af beregningerne. Der er således alene tale om grundværdier. Endvidere er eksemplerne forudsat, at de samlede grundværdier i begge eksempler er den samme – altså, der ikke er sket en stigning med den nye vurdering. På den måde kan effekten af lovens påvirkning bedst læses.

Det første eksempel er beskatningen i dag på et 12 ha stort landbrug. Andet eksempel er den samme ejendom, hvor der beskattes efter de nye regler, herunder hvor landbrugsjorden er omkategoriseret til en del af selve ejerboligens værdi.

### 1. eksempel:

#### Landbrug på 12 ha.

Samlet grundværdi er på 5 mio., heraf stuehusgrunden på 1 mio. Grundskyldspromille på 26 for ejerboligdelen, og 7 promille for resten. Fortjeneste ved salg 1.5 mio.

Beskatning i dag pr. år:

Ejendomsskat	54.000
Ejendomsværdiskat	<u>10.000</u>
I alt årlig beskatning	<b><u>64.000</u></b>
Beskatning ved salg:	<u>630.000</u>

### 2. eksempel:

#### Ejerbolig på 12 ha.

Der er sket omkategorisering af landbrugsjorden til en del af ejerboligens værdi. Grundværdierne er de samme, men beskatningen er beregnet ud fra de nye regler. Det medfører her i eksemplet, at der skal betales 26 promille i ejendomsskat (grundskyld) af hele grundarealet, ligesom der tilsvarende skal betales ejendomsværdiskat af den grundarealets fulde værdi.

2/3

*Historiske Huse er et formaliseret samarbejde mellem*

*Bygnings Frednings Foreningen BYFO (cvr 88628411) og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger (cvr 25010078)*



HISTORISKE  
HUSE

Ejendomsskat:	104.000
Ejendomsværdiskat	<u>20.000</u>
I alt årlig beskatning	<b><u>124.000</u></b>
<u>Beskatning ved salg</u>	<u>0</u>

Dog skal bemærkes, at landbrugsejendomme op til 10 ha i visse tilfælde kan sælges efter reglerne for ejerboliger, hvorfor det i givet fald muligvis kan være en fordel at fastholde kategoriseringen som landbrug. Under alle omstændigheder vil ejendomsavancespørgsmålet først kunne afklares i forbindelse med et eventuelt salg.

Kategoriseringen vil også have betydning for, hvorvidt man kan anvende virksomhedsordningen. Det må forventes, at en stor del af landbrugsejendomme i spændet 5 – 15 ha vil blive omkategoriseret til ejerboliger. Landbrugsejendomme vil fremadrettet skulle betragtes som ejendomme, hvor der konkret foregår landbrugsmæssig produktion, hvor der er tale om jord i omdrift og/eller erhvervsmæssig husdyrproduktion af et vist omfang. Eksempelvis vil en ejendom på 5 ha, hvoraf de 3 dyrkes med korn blive betragtet som en ejerbolig, hvorimod hvis der er 20 stykker kvæg på ejendommen, vil denne fortsat kunne betragtes som et landbrug. Er landbrugsjorden bortforpagtet, vil ejendommen fortsat kunne betragtes som landbrug.

Som ovenfor nævnt vil det i mange tilfælde bero på en meget konkret vurdering af, hvilken kategori en ejendom skal placeres. Det er derfor absolut aktuelt, at overveje den nuværende "driftsform", ligesom den fremtidige anvendelse også må bero på en ejertidshorisont ved evt. hel eller delafståelse af ejendommen.

Der er HISTORISKE HUSEs anbefaling, at der i de tilfælde, hvor man som ejer af en ejendom har mulighed for at påvirke kategoriseringen, at dette gøres på et særdeles velovervejede grundlag – også selvom der i første omgang er ansat en, helt urimelig, svarfrist til Vurderingsstyrelsen på 15 dage.

Særligt vedrørende de fredede ejendomme der er fritaget for ejendomsskat (grundskyld)

For de fredede ejendommers situation, er denne sammenfaldende med de ikke-fredede. Dog åbner de nye regler op for en afklaring på, hvorvidt det jordareal, der i dag er fritaget for ejendomsskat (grundskyld), arealmæssigt kan udvides? Mange ejendomme må jo ofte tåle, at det "kun" er arealet, der naturligt hører til den fredede bygningsmasse, der kan fritages for ejendomsskat (grundskyld). Det kan efter omstændighederne forekomme ulogisk, når skattemyndighederne i lyset af de nye regler hævder, at et areal på op til 15 ha kan betragtes som "havejord", og på den anden side alene vil acceptere en fritagelse på f.eks. 1 ha. i en herregårdspark på 3 ha. HISTORISKE HUSE er opmærksom på problemstillingen, og arbejder på en afklaring – om nødvendigt politisk.