

Vurderingsstyrelsen  
Att.: Jan Falk  
Ny Østergade 9-11  
4000 Roskilde

Den 9. marts 2023

## Høring over udkast til styresignal om fastlæggelse af praksis for juridisk kategorisering

Dansk Erhverv har den 9. februar 2023 modtaget et udkast til styresignal om fastlæggelse af praksis for juridisk kategorisering i høring. Det er positivt, at der nu kommer en større klarhed om hvordan ejendomme kategoriseres i sammenhæng med den nye ejendomsvurderingslov.

Høringen giver Dansk Erhverv anledning til følgende bemærkninger.

### Specifikke bemærkninger

#### *Hvad er en ejendom*

Dansk Erhverv finder behov for at styresignalet udbygges med en konkret definition af hvad der menes med begrebet "ejendom". Herunder særligt om det er på matrikulær basis, set som samlet ejerskab eller en kombination. Herunder hvornår - og hvorfor - de forskellige afgrænsninger måtte benyttes. Den nuværende brug af ordet virker tilfældig, forvirrende og uklar, særligt når det læses af borgere og virksomheder.

#### *Data til vurdering*

Af hensyn til størst mulig forudsigelighed og retssikkerhed for den enkelte vil Dansk Erhverv understrege vigtigheden af, at kategoriseringen af ejendomme i videst muligt omfang sker på grundlag af objektive data og objektive kriterier bl.a. fra BBR-registret. For at det kan lade sig gøre i praksis, skal oplysninger i BBR være opdaterede og fyldestgørende, hvilket langt fra er tilfældet for nuværende. Her spiller kommunernes manglende rettidige behandling af borgere og virksomheders indberetninger en væsentlig rolle. Dansk Erhverv opfordrer til, at der afsættes de nødvendige ressourcer til at komme i bund med de mange tilbageværende samt kommende BBR-indberetninger, der er en naturlig del af implementeringen af det nye ejendomsvurderingssystem.

#### *Ejeboliger*

Dansk Erhverv sætter spørgsmålstegn ved altid at betragte de såkaldte flexboliger som sommerhuse/fritidshuse fremfor som ejerboliger uden bopælspligt. Et stigende antal private ejerboliger kategoriseres som flexboliger – særligt i landdistrikterne – af hensyn til vandrende arbejdstagere i EU, der benytter dem som bolig, når de arbejder i Danmark. Dette som alternativ til at bo på hotel

eller være lejere. En kategorisering som sommerhus/fritidsejendom virker ukorrekt i den henseende.

#### *Landbrugsejendomme*

Dansk Erhverv noterer sig, at det ikke er afgørende at landbrugsdriften er overskudsgivende for om ejendommen kan vurderes som værende en landbrugsejendom. Ligeledes må det derfor gælde, at det ikke i sig selv bør være afgørende om størstedelen af indtægterne for ejendommen kommer fra ikke-landbrugsmæssig aktivitet fx bortforpagtet jord til erhvervsmæssige solcelleanlæg, produktionsvindmøller eller rekreative aktiviteter, så længe der opretholdes de i styresignalet oplyste landbrugsmæssige aktiviteter på ejendommen, indenfor de i styresignalet oplyste grænser og den samlede ejendom ikke har karakter af en lystejeendom, hesteejeendom eller lignende.

Dansk Erhverv opfordrer også til at sikre samhørighed mellem ejendomsvurderingslovens og landbrugslovens definition af en landbrugsejendom for at forsimple lovgivningen.

#### *Energiproducerende anlæg*

Styresignalet forholder sig direkte til at solceller og vindmøller er hyppigt forekommende på landbrugsejendomme, og at der i disse tilfælde vil blive foretaget en afvejning for at afgøre om landbrugsmomentet vejer tungest, eller om ejendommen skal kategoriseres som erhvervsejendom selvom der er landbrugsdrift på ejendommen. Det er Dansk Erhverv meget kritiske overfor.

Med lov 107A i samling 2020/21 blev der indarbejdet en ny model for beskatning af VE-anlæg. I de forbindelser svarede skatteministeren på spørgsmål nr. 8 af 2. december 2020:

*”Med den foreslåede model vil grundværdien for vindmølle- og solcelleanlæg – hvis det er bedste økonomiske anvendelse af grunden – blive den samme, uanset om anlægget er beliggende på en landbrugsejendom eller fx en industriejendom. Det følger af EU’s statsstøtteregler, at grundværdiansættelsen for vedvarende energianlæg skal være den samme, uanset hvilken type ejendom, anlægget er opført på.”*

Dansk Erhverv mener ikke, at det nærværende styresignal er i overensstemmelse med ovenstående svar fra Skatteministeren og intentionen i L107A, da udkastet til styresignal lægger op til, at myndighederne i de tilfælde hvor VE-anlæggene anvendes på en landbrugsejendom, skal foretage en afvejning i forhold om landbrugselementet vejer tungest – altså en samlet vurdering for ejendommen, og ikke en særskilt for matriklen under VE-anlægget.

Dansk Erhverv mener derfor ikke, at der er en klarhed mellem ejendomsvurderingslovens §§ 34 og 34D som lægger op til beskatning af VE-anlæg som industrijord på den jord der er bestemt hertil, jf. lokalplanen, og det nærværende styresignal som lægger op til kategorisering ud fra en samlet vurdering med forskellige beskatningsmæssige konsekvenser til følge.

Styresignalet forholder sig konkret til den arealmæssige fordeling ift. landbrugs, - og skovejendomme (50 pct.) men ikke til den økonomiske fordeling i vægtningen af erhvervsmoment. Det kan have utilsigtede konsekvenser.

Der vil kunne findes et stigende antal aktive landbrugsejendomme, som lever op til alle styresignalets øvre grænseværdier for intensivt areal, - og husdyr-drift men hvor en væsentlig del af ejendommens areal er bortforpagtet til BFG solcelleanlæg med en dertilhørende betydningsfuld indtægt herfra.

Såfremt disse landbrugsejendomme samlet set risikerer at blive om-kategoriseret fra landbrugs-ejendomme til erhvervsejendomme, som følge af stigende indtægter fra forpagtning af landbrugs-jord til BFG solcelleanlæg, vil det aktivt sætte en stopper for denne bortforpagtning eller frempro-vokere udmatrikulering og/eller overdragelser, alene med det formål at undgå at landbrugsejen-domme overgår til beskatningen som erhvervsjord.

Såfremt landbrugsjord beskattes som erhvervsjord vil det være svært at drive en rentabel fødeva-reproduktion på de arealer som ikke benyttes til solceller, hvilket er uhensigtsmæssigt og bremser incitamentet til at stille landbrugsjord til rådighed for udbygning af VE.

Dansk Erhverv er uforstående overfor behovet for at udspecificere, at et areal under solceller som udgangspunkt karakteriseres som erhvervsejendom også, selvom der fx er afgræsning af får på are-alerne mellem solcellerne. Der er i øjeblikket forsøg med vertikale solcelleanlæg hvor forskere fra Aarhus Universitet forsøger at benytte jorden til både intensiv energi, - og afgrødeproduktion. Pla-nen er at producere energi, når der er mest brug for den, og samtidig give plads til, at fødevarerepro-ducanten kan arbejde i marken<sup>1</sup>. Der er flere EU-støttede projekter i gang som skal forene solener-giproduktion med landbrug på en måde, så det ikke går ud over landbrugsproduktionen. Dansk lovgivning skal nødigt spænde ben for sådanne teknologiske og produktionsmæssige fremgangs-metoder.

Dansk Erhverv står til rådighed for at uddybe høringssvaret og deltage i det videre arbejde.

Med venlig hilsen

**Carl Andersen**  
Politisk konsulent

---

<sup>1</sup> <https://mpe.au.dk/aktuelt/nyheder/nyhed/artikel/hvorfor-ikke-forene-landbrug-og-solenergi-paa-samme-areal>