



Beierholm  
viden og indsigt

## Ændret kategorisering i nye ejendomsvurderinger

### Ejerbolig, landbrug, skov eller erhvervsjendom?

I de nye ejendomsvurderinger ændres der i kriterierne for, om en ejendom skal anses som en ejerbolig, landbrug, skov eller erhvervsjendom. I nogle tilfælde vil der være mulighed for at fastholde den tidligere vurdering, hvis ejendommen ændrer kategorisering.

Vurderingsstyrelsen udsender i øjeblikket breve med meget korte frister på 15 dage til at komme med indsigelse til kategoriseringen, og derfor er det vigtigt, at ejendomsjere reagerer, hvis der er uenighed i den foreslåede kategorisering i brevet. Vi har i dette nyhedsbrev forsøgt at skitsere nogle af de skattemæssige konsekvenser, en ændret kategorisering kan medføre.

### Kategorisering af ejendomme

Som en del af de nye ejendomsvurderinger skal ejendomme bl.a. placeres i en af fire kategorier:

- Ejerbolig
- Landbrugsejendom
- Skovejendom
- Erhvervsjendomme.

Den vurderingsmæssige kategorisering har betydning i mange skattemæssige henseender, og derfor er det vigtigt, at kategoriseringen svarer til den faktiske anvendelse af ejendommen.

På netop dette punkt er de nye ejendomsvurderinger ændret, og hvor kategoriseringen i de gamle ejendomsvurderinger skete på baggrund af mere objektive forhold såsom grundens størrelse, så vil den nye kategorisering være efter langt mere konkrete forhold på ejendommen.

Ved kategorisering kan der være forhold af betydning, som ejeren selv skal sørge for at gøre Vurderingsstyrelsen opmærksom på. [Disse oplysninger har ejeren 15 dage til at indsende.](#)

### Skattemæssige konsekvenser

Ændrer en ejendom kategori, kan det have betydelige økonomiske konsekvenser for ejeren. Det er svært at give en udtømmende beskrivelse af de økonomiske konsekvenser - i mange tilfælde vil det afhænge af den enkelte økonomi og forventninger til den fremtidige bopligsituation.

#### Ejendomsbeskatning

Kategoriseringen har i første omgang betydning for selve ejendommens værdi i ejendomsvurderingen og grundlagene for ejendomsværdiskat og grundskyld.

Her vil den største ændring umiddelbart være de ejendomme, der ændrer kategorisering fra at være landbrug eller skov og i stedet bliver ejerbolig eller erhverv.

Landbrugs- og skovejendomme betaler grundskyld af en nedsat grundskyldspromille på 7, hvorimod ejerboliger og erhvervsjendomme betaler den normale grundskyldspromille, der i gennemsnit ligger omkring 26 promille. Derudover betales der kun ejendomsværdiskat af selve boligens værdi på landbrugsejendomme, hvorimod der på ejerboliger betales ejendomsværdiskat af hele ejendommens værdi inkl. hele grunden.

Modsat betales der for erhvervsjendomme slet ikke ejendomsværdiskat, men derimod lejeværdi af egen bolig.

#### Ejendomsavancebeskatning

Kategoriseringen vil også have betydning for ejendommens skattefrihed ved et salg, idet ejerboliger som udgangspunkt kan sælges fuldstændig uden skat, hvorimod det på landbrugs- og skovejendomme kun er boligen (stuehusværdien), der er skattefri.

For erhvervsjendommene vil der være fuld avanceskat på hele ejendommen.

Modsat ejendomsbeskatningen kan det for avance-skatten således være en fordel, at ejendommen ændrer kategorisering fra landbrug til ejerbolig.

Det er dog værd at bemærke, at landbrugsejendomme, på maksimalt 10 hektar, i visse tilfælde kan sælges skattefrit efter reglerne for ejerboliger. For ejendomme med grundstørrelser på op til 10 hektar kan det derfor muligvis være en fordel at fastholde kategoriseringen som landbrug og den forventeligt lavere ejendomsbeskatning. Hvorvidt ejendommen reelt kan sælges skattefrit og som ejerboliger, kan først klarlægges ifm. et egentligt salg.

### Virksomhedsordningen

For ejendomsejere, der anvender virksomhedsordningen, har kategoriseringen også betydning for, om en ejendom helt eller delvist skal indgå i ordningen.

Ejerboliger som ejer selv bebor, kan ikke indgå i virksomhedsordningen og ved en ændret kategorisering fra landbrug til ejerbolig, vil ejeren være tvunget til at hæve ejendommen fra ordningen.

## Overgangsordning

En ændret kategorisering af en ejendom vil for nogle ejere give mulighed for at blive omfattet af en såkaldt overgangsordning, hvor der holdes fast i kategoriseringen i den gamle ejendomsvurdering og frem til at ejendommen sælges.

Overgangsordningen vil blive tilbudt ejere af ejendomme, der ændrer kategorisering fra landbrugs- eller skovejendommen og til ejerbolig – eller omvendt. Valget om overgangsordningen vil skulle foretages på et senere tidspunkt og først efter, at ejendommens kategorisering efter de nye vurderingsregler er afgjort.

Ejendomme, der ændrer kategorisering fra en landbrugsejendom og til en erhvervs ejendom, vil ikke være med i overgangsordningen. Dvs. den sandsynligvis lavere ejendomsbeskatning som landbrug ikke vil kunne fastholdes ved dette skifte af kategori.

## Indsigelse inden 15 dage

Ved uenighed i den foreslåede kategorisering skal der indsendes en indsigelse, og det er i den forbindelse relevant at sætte sig ind i kriterierne for de fire ejendoms-kategorier. Disse kriterier er nævnt i Styresignalet [SKM2023.149.VURDST](#).

Det er vores forventning, at de nye kriterier i mange tilfælde vil medføre en ændret kategorisering af landbrugsejendomme, fordi landbrugsejendomme fremadrettet er ejendomme, hvor der konkret foregår egentlig landbrugsdrift på ejendommen. Der skal således være tale om jord i omdrift og/eller erhvervsmæssig husdyrproduktion og dette også af et vist omfang.

I Styresignalet nævnes der som eksempel en ejendom på 15,5 hektar, hvor jordtilliggendet anvendes til almindelige markdrift. Denne ejendom vil som udgangspunkt blive kategoriseret som landbrug.

Til sammenligning nævnes der også som eksempel en ejendom på 5 hektar, og hvor mindre end 3 hektar dyrkes med byg. Denne ejendom vil derimod ikke blive kategoriseres som landbrug, men som ejerbolig. Sker der modsat også husdyrproduktion med mere end 20 kvæg fra ejendommen, vil ejendommen kunne kategoriseres som landbrug.

En stor del af ejendommene mellem 5 og 15 hektar vil ligge på vippen mellem enten landbrug/skov eller ejerbolig, og det kan være meget konkrete forhold, som Vurderingsstyrelsen ikke er i besiddelse af, der kan have betydning for kategoriseringen.

## Afsluttende bemærkninger

Det er ved de nye kategoriseringer svært helt at svare på, hvilke konsekvenser det vil få for den enkelte ejer, bl.a. fordi den endelige vurdering ikke kendes endnu, og det derfor ikke er til at sige, hvad den fremtidige ejendomsværdiskat og grundskyld bliver.

Derudover kan det også have betydning, hvad de fremtidige planer er for ejendommen. Forventes ejendommen solgt inden for den nærmeste fremtid, kan det muligvis være fordelagtigt, at ejendommen kategoriseres som en ejerbolig.

Hvis du har spørgsmål til ejendomsvurderinger eller har behov for assistance til at gøre indsigelse over en ændret kategorisering, er du velkommen til at kontakte [Beierholms Skatteafdeling](#).

### Mikkel Stausgaard Jensen

Manager, erhvervsskat,  
Beierholm

E-mail: [min@beierholm.dk](mailto:min@beierholm.dk)

Tel.: 96 34 78 94



### Martin Engstrøm Skytte

Leder af erhvervsskat,  
Beierholm

E-mail: [mky@beierholm.dk](mailto:mky@beierholm.dk)

Tel.: 76 34 26 10

