

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

Sendt til: jan.falk@vurdst.dk
Ang. nr. 24-1772350

16. januar 2026

Høringssvar over udkast til styresignal om fastlæggelse af praksis vedr. juridisk kategorisering

Vurderingsstyrelsen har den 6. januar 2026 sendt udkast til styresignal om fastlæggelse af praksis vedrørende juridisk kategorisering i høring.

Forslaget har været behandlet i Foreningen af Danske Skatteadvokaters bestyrelse, der fungerer som Danske Advokaters skattefagudvalg samt i Danske Advokaters fagudvalg for fast ejendom. Vi takker for muligheden for at komme med bemærkninger. Gennemgangen af forslaget har givet anledning til følgende bemærkninger.

Generelle bemærkninger

I forlængelse af det udsendte lovforslag i høring angående ændringer til ejendomsvurderingsloven, ejendomsskatteoven mv. har Skatteforvaltningen sendt et nyt styresignal i høring angående fastlæggelse af praksis vedrørende juridisk kategorisering. Formålet med styresignalet er beskrivelse af den praksis, som Skatteforvaltningen har i sinde at anvende i forhold til kategorisering af ejendomme efter ejendomsvurderingsloven, herunder særligt i forhold til den forventede nye naturejendomskategori.

Det er prisværdigt at forsøge at beskrive den praksis, herunder de momenter, der påtænkes at blive anvendt i afvejningen mellem de forskellige kategorier med det formål at ejendomsejerne oplever en forståelse/indsigt i forhold til den juridiske kategorisering af ejendommene. Som Danske Advokater har påpeget i bemærkningerne til det udsendte lovforslag i høring, burde en del af indholdet fra styresignalet dog være indarbejdet i lovforarbejderne, herunder nogle af de mange eksempler.

Bemærkninger til de enkelte punkter

Under pkt. 2 i udkast til styresignal står blandt andet følgende:

"Beslutning om juridisk kategori foretages i forbindelse med, at ejendommen vurderes. Det er Skatteforvaltningens praksis, at ejendommens juridiske kategori i videst muligt omfang skal være stabil over

tid. Det betyder, at Skatteforvaltningen vil fastholde den juridiske kategori fra den seneste vurdering, medmindre ejendommen opfylder betingelserne for omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1.”

Det er Danske Advokaters vurdering, at ovenstående er en fornuftig tilgang, hvor risikoen for at en ejendom er blevet fejkategoriseret falder tilbage på Skatteforvaltningen, som altså ikke umiddelbart kan ændre på kategoriseringen. Det er dog – efter Danske Advokaters opfattelse – vanskeligt at forstå, hvorfor enhver omvurderingsgrund efter ejendomsvurderingslovens § 6, stk. 1, skulle kunne berettige at man foretager en ændring af kategoriseringen. Det kunne fx være § 6, stk. 1, nr. 8 om en konstateret forurening eller § 6, stk. 1, nr. 9 om ejendomme, som har lidt væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse. Danske Advokater skal opfordre Skatteforvaltningen til at overveje at præcisere de omvurderingsgrunde, som reelt vil kunne medføre, at en ejendom kan skifte kategori.

Skatteforvaltningen skriver også selv, at det forhold, at en ejendom opfylder en eller flere af betingelserne for en omvurdering, ikke i sig selv er ensbetydende med, at ejendommen ændrer juridisk kategori og længere nede i samme afsnit står, at *”de konkrete ændringer på ejendommen skal således konkret være egnede til at påvirke ejendommens juridiske kategori. Selv det at bygge ny bolig i samme størrelse som den gamle eller lave gennemgribende istandsættelse af eksisterende bygninger vil som udgangspunkt ikke føre til at ejendommen skifter juridisk kategori. Tilsvarende vil almindelig pleje af ejendommens udearealer heller ikke føre til at ejendommen skifter juridisk kategori.”*

Under punkt 4 om **”Praksis og grundlæggende principper for kategorisering af landbrugs-, skov- og naturejendomme”** står blandt andet, at *”det reneste eksempel på en landbrugs-, skov- og naturejendom vil være et ubebygget areal i landzone. Her vil ejendommen uanset størrelse som udgangspunkt blive kategoriseret som landbrugs-, skov- og naturejendom, hvis arealerne ikke anvendes erhvervsmæssigt eller til øvrige formål.”* Længere nede under pkt. 4.1.5 står, at *”zoneforholdet er dermed ikke i sig selv afgørende for ejendommens juridiske kategorisering, da det er ejendommens samlede karakter og anvendelse, som kategorien fastlægges ud fra.”*

På trods heraf har Skatteforvaltningen i punkt 4.1.4 nævnt et eksempel på en ubebyggede ejendom på 4 ha beliggende i byzone, som primært består af en sø – altså naturanvendelse. Hele vejen rundt om søen er en ca. 5 m bred græsbred med en grussti. Søen anvendes ikke til andre formål. Denne ejendom skal – efter Skatteforvaltningen opfattelse – kategoriseres som et rekreativt areal, hvilket ikke forekommer at være i overensstemmelse med *”det reneste eksempel”* og afsnittet om zonestatus.

Danske Advokater skal derfor bede Skatteforvaltningen be- eller afkræfte, at et ubebygget areal – uanset zonestatus – vil blive kategoriseret som landbrugs-, skov- og naturejendom, hvis arealerne ikke anvendes erhvervsmæssigt eller til øvrige formål, herunder skal Danske Advokater bede om at få be- eller afkræftet, at ejendommen, som er ubebyggede og som retligt skal henlægges ubenyttede vil blive kategoriseret i landbrugs-, skov- og naturejendoms-kategorien.

Fortsat under punkt 4 har Skatteforvaltningen nævnt et eksempel, hvor objektive data fra offentlige registre mv. vil være tilstrækkelige og entydige nok til, at ejendomme vil kunne kategoriseres ud fra disse uden nærmere afvejning. Eksemplet angår en ejendom registreret som landbrug på 100 ha, som qua sin størrelse og anvendelse vil kunne kategoriseres som en landbrugs- skov- og naturejendom. I den anden ende af skalaen er nævnt et eksempel med en ejendom på under 2 ha med bolig til beboelse (uden registreret erhverv, areal dyrket med specialafgrøder, eller erhvervsmæssig husdyrproduktion) der som udgangspunkt ikke vil kunne påvirkes af landbrugs-, skov- og naturmomentet til at ændre kategorisering fra ejerbolig alene pga. ejendommens størrelse.

I forhold til det tidligere udstedte styresignal i forhold med juridisk kategorisering (SKM2023.149.VURDST) opererede man med en grænse på 15 ha, hvor en bebyggede ejendom altså som udgangspunkt blev kategoriseret som en landbrugsejendom, hvis markarealet var større end 15 ha. Der var så lavere grænseværdier, hvis fx der var tale om intensivt landbrug (10 ha). Det forekommer derfor besynderligt, at Skatteforvaltningen kommer med et eksempel med en ejendom på 100 ha, som helt åbenlyst vil være i kategorien landbrugs-, skov- og naturejendom.

Henset til at der i lovforarbejderne står der ikke længere skelnes mellem intensiv og ekstensiv landbrugsproduktion, skovdrift og natur, hvilket i øvrigt gentages i styresignalet i udkast punkt 4.1.1, og sammenholdt med SKM2023.149.VURDST forekommer grænsen for bebyggede ejendomme i landzone at være markarealer på 10 ha, hvilket heller ikke synes at være i strid med de eksempler, som der er givet i det nye styresignal.

Særligt henvises til 6. eksempel under punkt 4.2.1. Her er givet et eksempel med en ejerbolig på 400 m², hvor boligen er i almindelig, god vedligeholdelsesstand og er løbende moderniseret. I den situation, hvor der altså er et tungtvejende boligmoment, vil boligmomentet – efter Skatteforvaltningens opfattelse - vægte højest indtil et ejendomsareal på 9-11 ha.

Danske Advokater skal derfor anmode om, at der fastsættes en absolut grænse, hvor ejendomme beliggende i landzone med landbrugs-, skov- eller naturarealer på 10 ha vil blive kategoriseret i landbrugs-, skov- og naturkategorien, hvis ikke ejendomme anvendes til øvrige formål. Dette vil skabe sikkerhed for de enkelte ejendomsejere.

I afsnit 4.3 er snitfladerne mellem kategorisering af landbrugs-, skov- og naturejendomme og erhvervsejendommen mv. beskrevet. Heraf fremgår blandt andet under punkt 4.3 følgende:

”Der findes en lang række erhvervsanvendelser, hvor naturen indgår som en integreret del af erhvervet. Det er fx golfbaner, klatreparker, put and takesøer, og udearealer i forbindelse med hoteller eller skoler og uddannelsessteder.

I sådanne situationer, hvor arealerne indgår som en integreret del af erhvervsanvendelsen, vil arealerne understøtte erhvervsmomentet frem for landbrugs-, skov- og naturmomentet. Men erhvervsaktivitet med integreret landbrug, skov og/eller natur kan være mindre dominerende for en ejendoms fremtræden og samlede karakter, hvilket efter en konkret vurdering af de forskellige elementer kan påvirke afvejningen af hhv. landbrugs-, skov- og naturmomentet overfor erhvervsmomentet.”

I afsnit 4.3.1 er der så nævnt eksempler på en gruppe, som benævnes rekreativ anvendelse. Her er blandt andet et eksempel på en skulpturpark integreret i naturen. I eksemplet er ejendommen 18 ha. Heraf anvendes ca. 2 ha til erhvervsformål, herunder bygninger med butik og kontor samt parkeringsarealer. På det resterende areal, der udgør ca. 2 ha, er der stier til og fra forskellige områder, hvor der er udstillet forskellige kunstværker (vores understregning). Ud fra formuleringen af eksemplet går Danske Advokater ud fra, at der skulle have stået 16 ha, men dette må Skatteforvaltningen gerne bekræfte.

Videre står, at erhvervsanvendelsen i den konkrete situation er integreret i naturen, hvorfor ejendommen blive kategoriseret som landbrugs-, skov- og naturejendom.

I punkt 4.3.3 der omhandler gruppen "Campingplads, Golfbane, Put and Take sø", hvor der blandt andet står, at denne gruppe dækker over anvendelser, der er anlagt på en sådan måde, at naturelementer som søer, træer og anden beplantning indgår i erhvervsanvendelsen. Det minder til forveksling om eksemplet med skulpturparken i naturen, men i denne situation skriver Skatteforvaltningen, at ”sådanne naturelementer vil i forbindelse med fx en golfbane derfor blive anset som en del af erhvervsmomentet”.

Danske Advokater savner en begrundelse for, hvorfor den del ejendomme, der består af natur (oftest skov) skal anses som en del af erhvervsmomentet, idet Danske Advokater forstår, at man anser selve golfbanen som en erhvervsanvendelse. Det bemærkes i den forbindelse, at naturarealerne omkring selve golfbanen oftest er offentligt tilgængelige områder, som benyttes af andre end golfspillere.

Hvis Skatteforvaltningen fastholder kategoriseringen som erhvervsejendom, skal Danske Advokater anmode om at få oplyst, hvilke kategori inden for erhvervsejendomssegmentet, som campingplads, golfbane, put and take sø falder i?

I punkt 4.3.6 er oplyst en gruppe ejendomme, som indeholder anvendelser, der i deres natur og udformning har et dominerende erhvervsmoment, der fører til, at der skal ganske betydelige landbrugs-, skov-, og naturarealer til for at opveje erhvervsanvendelsen.

Gruppen består af fabrik, hotel, kontor og skole. For disse ejendomme vil der – efter Skatteforvaltningens opfattelse – være et betydeligt spænd i forhold til, hvor store landbrugs-, skov-, og naturarealer der vil skulle til for at opveje erhvervsanvendelsen, herunder vil der være ejendomme, hvor det alene på grund af

erhvervets størrelse, karakter og fremtoning vil være meget vanskeligt at kunne have tilstrækkelige landbrugs-, skov-, og naturarealer til at opveje erhvervsmomentet. Der er så givet 2 eksempler med henholdsvis et hotel og en fabrik, som begge har et areal, der anses erhvervsmæssigt og som udgør $\frac{1}{4}$ af det samlede areal af ejendomme. Disse ejendomme vil – efter Skatteforvaltningen opfattelse – skulle kategoriseres som erhverv.

Danske Advokater skal anmode om, at der gives en mere udførlig beskrivelse af, hvornår en ejendomsejer inden for hver af disse kategorier af ejendomme (dvs. fabrik, hotel, kontor og skole) kan regne med, at ejendommen kategoriseres som en landbrugs-, skov- og naturejendom? Skal naturarealet (eller skovarealer) dække mere end 50%, 75% eller 90% af det samlede areal for at ejendommen kategoriseres som en landbrugs-, skov- og naturejendom?

Dernæst *skal Danske Advokater anmode om*, at det oplyses, hvordan en selvstændig ejendom bestående alene af naturarealerne til fx et hotel vil blive kategoriseret. Hvis eksemplet under punkt 4.3.6 i stedet var, at de 14 ha skov var en selvstændig ejendom, ville denne ejendom så blive kategoriseret som landbrugs-, skov- og naturejendom?

Afsluttende bemærkninger

Danske Advokater står gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Susanne Bager
Juridisk konsulent
Danske Advokater
sub@danskeadvokater.dk

Thomas Booker
Advokat

Bent Ramskov
Advokat
Bestyrelsesmedlem
Foreningen af Danske
Skatteadvokater