

Udskriftsdato: lørdag den 13. juni 2026

AFG nr 9423 (Gældende)

Salg i ekspropriationssituation

Ministerium: Skatte- og Vækstministeriet

Journalnummer: Skattemin.,
SKAT, j.nr. 08-061022

Salg i ekspropriationssituation

Spørgsmål

Vil beløbet modtaget i forbindelse med afståelse af arealer på i alt 10.000 m² til A være skattefrit for spørgeren i henhold til ejendomsavancebeskatningslovens § 11?

Svar

Se indstilling og begrundelse.

Beskrivelse af de faktiske forhold

G ønsker at indgå købsaftale med spørgeren, der ejer en ejendom beliggende B, om køb af jord til brug for vandindvindingsboring.

Det fremgår af udkast til købsaftalens § 4, at handlen er betinget af, at myndighedstilladelser til at etablere borer til vandforsyningsanlæg, og af skattemyndighedens indhentede godkendelse af, at handlen sker på ekspropriationslignende vilkår, der sikrer, at salget er skattefrit.

Dernæst har udkast til købsaftalens § 8 følgende ordlyd:

"Bestyrelsen for A har til hensigt at sørge for myndighedsgodkendelse til, at ekspropriation kan foretages, såfremt sælger ikke frivilligt afstår det ønskede areal. Sælger må således påregnes købers vilje til ekspropriation, såfremt aftalen om afståelse af arealet ikke realiseres. Der henvises til Vandforsyningslovens § 37, hvoraf fremgår vandforsyningsanlæggets mulighed herfor."

Der er fremlagt uddrag fra "Indsatsplan for at sikre forsyningen af drikkevand ved C" udarbejdet af D Amt - Miljø & Teknik.

Det fremgår af indsatsplanens side 23, at spørgerens ejendom ligger inden for et område, hvor den nye kildeplads skal placeres.

Det er yderligere fremlagt kort, hvor særlig indsatsområdet og vandværkets indvindingsopland er afmærkede. Oversigten indeholder navne på ejendomme, og det fremgår af kortet at en ny kildeplads skal placeres på en ejendom tilhørende bl.a. spørger.

Spørgers eventuelle opfattelse ifølge anmodning og bemærkninger til sagsfremstilling

Det blev anført, at det fremgår af udkastet til købsaftalens § 8, at såfremt sælger ikke frivilligt afstår det ønskede areal, er det vandværkets hensigt at sørge for myndighedsgodkendelse til, at ekspropriation kan foretages.

Der er endvidere henvist til vandforsyningslovens § 37 og fremhævet, at vandværkets mulighed for ekspropriation af arealer til indvinding fremgår af denne bestemmelse.

SKATs indstilling og begrundelse

Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, der ikke er erhvervet som led i den skattepligtiges næring, skal som udgangspunkt medregnes ved indkomstopgørelsen efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven.

Dette gælder dog ikke fortjeneste, der er indvundet ved modtagelse af en erstatningssum i anledning af ekspropriation. Denne fortjeneste er skattefri efter § 11, 1. pkt., i ejendomsavancebeskatningsloven. Reglen om skattefritagelse gælder efter lovens § 11, 2. pkt., også for fortjeneste ved salg til en erhverver, der efter formålet med erhvervelsen opfylder betingelserne for at ekspropriere ejendommen.

Det er ved en Højesteretsdom TfS1995.575.HD fastslået, at det efter sammenhængen med ejendomsbeskatningslovens § 11, 1. pkt., må være en betingelse for anvendelse af ejendomsavancebeskatningslovens § 11, 2. pkt., at det på aftaletidspunktet må påregnes, at dispositionen vil blive gennemtvunget ved ekspropriation, såfremt en frivillig aftale ikke bliver indgået, jf. SKM2006.438.SKAT og Ligningsvejledningen 2008-1, afsnit E.J.2.8.

Betingelserne for, at fortjeneste ved indgåelse af en frivillig aftale om afståelse af en fast ejendom (et jordareal) er omfattet af skattefritagelsesbestemmelsen, er herefter:

Der skal på aftaletidspunktet være ekspropriationshjemmel i lovgivningen til det pågældende formål.

På aftaletidspunktet må det kunne påregnes, at ekspropriation vil ske i mangel af frivillig aftale, dvs. at den eksproprierende myndighed skal udvise vilje til at ekspropriere. Der skal foreligge ekspropriationsrealitet.

Det er oplyst, at der er udarbejdet en indsatsplan, der bestemmer, at den nye kildeplads skal placeres på spørgerens ejendom.

I indsatsplanen er der henvist til vandforsyningslovens § 37, der følgende ordlyd:

§ 37. Til fordel for et offentligt vandforsyningsanlæg og for et privat alment vandforsyningsanlæg kan der, når almenvellet kræver det, og når der er givet tilladelse til anlægget, ved ekspropriation

1) erhverves ejendomsret til arealer, bygninger og indretninger, der er fast knyttet til arealer eller bygninger, samt tilbehør hertil,

2) endeligt eller midlertidigt pålægges indskrænkninger i ejernes rådighed eller erhverves ret til at udøve en særlig råden over faste ejendomme, herunder til at udføre prøveboringer og prøvepumpninger,

3) endeligt eller midlertidigt ske erhvervelse eller ophævelse af eller foretages begrænsninger i brugsrettigheder, servitutrettigheder samt andre rettigheder over faste ejendomme,

4) endeligt eller midlertidigt pålægges indskrænkninger i eller foretages ophævelse af rettigheder til benyttelse af overfladevand, når benyttelsen hviler på særlig adkomst. [...]

§ 40. Beslutningen om ekspropriation træffes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Miljøministeren kan bestemme, at beslutning om ekspropriation træffes af miljøministeren efter forhandling med de berørte kommunalbestyrelser.

SKAT må således konstatere, at der ved udarbejdelse af en indsatsplan, der direkte henviser til vandforsyningslovens § 37, er skabt hjemmel til at foretage ekspropriation, såfremt dette vil vise sig at være nødvendigt. Dette indebærer, at den første af de angivne betingelser for skattefritagelse er opfyldt.

SKAT skal dog samtidig fremhæve, at vandforsyningslovens § 37 indeholder ekspropriationshjemmel, men selve ekspropriationsbeslutningen træffes af en kommunalbestyrelse.

Under henvisning til, at ekspropriation er et meget alvorligt indgreb, kræves det yderligere, for at der kan foreligge en ekspropriationssituation, at kommunalbestyrelsen, efter at ekspropriationshjemlen er blevet skabt, også har truffet en beslutning om at ville gennemføre en ekspropriation af den pågældende ejendom, hvis frivillig aftale ikke opnås. Dette blev fastslået i SKM2007.26.SR.

Kompetencen kan ikke delegeres fra kommunalbestyrelsen. Folketingets Ombudsmand har tilkendegivet, at et så væsentligt skridt som beslutning om ekspropriation bør træffes af selve kommunalbestyrelsen FOB 72.92 jf. 74.23. Denne henstilling har Indenrigsministeriet gjort til en forskrift SKR nr. 167 af 15. juli 1974, der stadig er gældende.

SKAT bemærker, at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger beslutning fra byrådet vedr. eventuel ekspropriation, ligesom der endnu ikke er indgået aftale om salg af ejendom. SKAT kan derfor ikke vurdere, hvorvidt den anden betingelse er opfyldt.

Spørgeren har dog en mulighed for at anmode om et nyt bindende svar, når der foreligger konkrete beslutninger vedrørende afståelse af arealer til A.

SKAT indstiller derfor, at spørgsmålet besvares: "se sagsfremstilling og begrundelse".

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltrådte SKATs indstilling.

Svaret er bindende for skattemyndighederne i følgende periode

I 5 år, der regnes fra modtagelsen af svaret jf. SFL § 25, stk. 1.