

Udskriftsdato: 15. december 2025

SKR nr 9936 af 31/03/2023 (Gældende)

Styresignal - fastlæggelse af praksis vedr. juridisk kategorisering

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: 22-0907638

Styresignal - fastlæggelse af praksis vedr. juridisk kategorisering

SKM2023.149.VURDST

1 Sammenfatning

Styresignalet fastlægger praksis vedrørende juridisk kategorisering efter ejendomsvurderingslovens § 3, herunder Skatteforvaltningens administration og vægtning af de forskellige hensyn, der indgår i skønnet af ejendommens samlede karakter.

Skatteforvaltningen skal som et led i vurderingen foretage en kategorisering af ejendommene. En ejendom kan kategoriseres som ejerbolig, som landbrugsejendom, som skovejendom eller som erhvervsejendom eller anden ejendom, der ikke er omfattet af de førnævnte kategorier.

Skatteforvaltningen har til brug for 2020-vurderingerne foretaget en kategorisering af de ejendomme, der skal henføres til ejerboligkategorien jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, og § 5, stk. 2. De resterende ejendomme skal derimod vurderes i ulige år og skal derfor vurderes første gang i forbindelse med vurderingsterminen pr. 1. marts 2021. Det er for det første ejendomme, der henføres til de tre øvrige kategorier, og for det andet ejerboliger der opfylder mindst et af følgende kriterier:

- ejendommens grundareal udgør 2 hektar eller mere,
- der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, eller
- der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergianlæg.

Skatteforvaltningen fastlægger med dette styresignal den indbyrdes vægtning af de forskellige kriterier og hensyn, der indgår i beslutningen om, hvilken kategori en ejendom skal henføres til.

2 Baggrund og problemstilling

Beslutningen om, hvilken kategori en ejendom tilhører, træffes ud fra en bedømmelse af ejendommens samlede karakter. Det grundlæggende kriterium for kategorisering som landbrugsejendom er ejendommens samlede karakter og ejendommens anvendelse. Når beslutningen træffes, indgår oplysninger i Bygnings- og Boligregistret (BBR) om den registrerede anvendelse af bygninger og enheder beliggende på grunden og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 2.

Ved beslutningen om, hvordan en ejendom skal kategoriseres, ses der således på den samlede karakter af den pågældende ejendom. En vigtig faktor vil her være bygningernes registrerede anvendelse i BBR, og i det hele taget sker kategoriseringen af ejendomme i videst muligt omfang på grundlag af objektive data og objektive kriterier. For så vidt angår definitionen af en ejendom, henvises til Den juridiske vejledning, afsnit H. A. 2.

Skatteforvaltningen ønsker at skabe klarhed over de forskellige momenter og tydeliggøre den indbyrdes vægtning af momenterne, der indgår i beslutningen om, hvilken kategori en ejendom tilhører.

3 Regelgrundlag

Efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, beslutter Skatteforvaltningen som led i vurderingen, hvilken af følgende kategorier en ejendom skal henføres til:

- Ejerbolig
- Landbrugsejendom
- Skovejendom

- Erhvervsejendom, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eller anden ejendom, som ikke er omfattet af de øvrige tre kategorier (herefter erhvervsejendomme mv.)

Baggrunden for kategoriseringen er, at der gælder forskellige vurderingsregler for forskellige kategorier af ejendomme. Samtidig vil der ved vurderingen blive anvendt forskellige vurderingstilgange i form af vurderingsmodeller og processer for de forskellige kategorier af ejendomme.

Kategoriseringen foretages som udgangspunkt på baggrund af forholdene på ejendommen på vurderingsterminen. Det betyder, at forhold, der alene gør sig gældende i nogle få år, alene påvirker kategoriseringen ved de vurderingsterminer, hvor forholdene gør sig gældende. Det er således ikke utænkeligt, at en ejendom kan kategoriseres som fx landbrugsejendom ved 2021-vurderingen, erhvervsejendom mv. ved 2023-vurderingen, for igen at blive vurderet som landbrugsejendom ved 2025-vurderingen. Det vil naturligvis forudsætte, at de faktiske forhold på ejendommen er ændret i hhv. 2022 og 2024 i en sådan grad, at det ændrer ejendommens samlede karakter. Ændringerne kan både være i form af ændringer i ejendommens areal eller i form af en ændret anvendelse af en del af arealet.

3.1 Reglerne vedrørende kategorien ejerbolig

En ejendom kan som et led i vurderingen blive kategoriseret som en ejerbolig. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1.

Det grundlæggende kriterium for kategorisering som *ejerbolig* er, at beboelsesmomentet vejer tungest. En ejendom kan alene kategoriseres som en ejerbolig, hvis der ikke er mere end 2 boligenheder.

Ejerboliger henføres efterfølgende til følgende underkategorier (fordelingen mellem disse behandles ikke nærmere i dette styresignal):

- Ejendomme til helårsbeboelse, dvs. parcelhuse og rækkehuse.
- Ejerlejligheder til helårsbeboelse.
- Sommerhuse og andre fritidshuse. Det forhold, at ejeren i visse tilfælde lovligt kan bebo sommerhuset hele året, ændrer ikke ejendommens status i vurderingsmæssig henseende.
- Sommerhusejerlejligheder. Også her gælder, at en eventuel tilladelse til helårsbeboelse ikke ændrer ejendommens status i vurderingsmæssig henseende.
- Ejendomme som ovenfor nævnt beliggende på fremmed grund, dvs. en grund ejet af andre end ejendommens ejer. Dette skal for ejerlejligheders vedkommende forstås sådan, at ejeren af den enkelte lejlighed ikke samtidig ejer en ideel andel af moderejendommens grundareal.
- Fremmede grunde, hvorpå der udelukkende er opført ejendomme som nævnt i det foregående. Er der samtidig opført andre bygninger på grunden, fx hvis der på en fremmed grund er opført såvel et parcelhus som en erhvervsejendom, er den fremmede grund ikke omfattet af bestemmelsen.
- Ubebyggede grunde, som i forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering - herunder landzonetilladelser - er udlagt til parcelhusgrunde, rækkehusgrunde og sommerhusgrunde.

3.2 Reglerne vedrørende kategorien landbrugsejendomme

En ejendom kan som et led i vurderingen blive kategoriseret som en landbrugsejendom. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2.

Det grundlæggende kriterium for kategorisering som *landbrugsejendom* er, at der skal foregå egentlig landbrugsdrift på ejendommen. Der skal således fx være tale om at jorden drives landbrugsmæssigt og/eller erhvervsmæssig husdyrproduktion. Til landbrugsmæssig produktion hører også produktion i gartnerier, planteskoler og frugtplantager.

Formel *landbrugspligt* efter landbrugslovgivningen kan indgå som et moment i bedømmelsen, men er ikke i sig selv afgørende for kategoriseringen af ejendommene. Det er heller ikke afgørende, om driften er overskudsgivende. Ligeledes er modtagelse af støtte fra EU's landbrugsstøtteordninger ikke i sig selv tilstrækkelig begrundelse for, at ejendommen kategoriseres som en landbrugsejendom efter ejendomsvurderingsloven.

På små landejendomme kan boligmomentet veje tungest, hvis/når anvendelsen af ejendommen som helhed primært understøtter private fritidsformål, hvorved landbrugsdriften enten ikke er til stede eller er underordnet. Det kan fx være, hvis ejendommens forholdsvis beskedne areal alene er udlagt til hestefolde til brug for et hobbypræget hestehold på under 5 dyr. Samtidig kan der på andre ejendomme af samme størrelse foregå en specialiseret produktion, hvilket indikerer, at der er tale om en landbrugsejendom.

Kategoriseringen vil afhænge af en konkret afvejning af, om landbrugsmomentet eller et af de andre momenter i det enkelte tilfælde vejer tungest. Hvis eksempelvis al jord tilhørende en ejendom på nogle få hektar er bortforpagtet, kan dette være en indikation af, at beboelsesmomentet vejer tungest.

3.3 Reglerne vedrørende kategorien skovejendomme

En ejendom kan som et led i vurderingen blive kategoriseret som en skovejendom. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3.

For at en ejendom kan kategoriseres som en *skovejendom*, skal der være tale om skov med et produktionspotentiale.

Det er ikke i sig selv afgørende for kategoriseringen, om der foregår egentlig kommerciel skovdrift på ejendommen, eller om der er tale om en mere rekreativ anvendelse. Ejendommen skal dog have en sådan størrelse og fremtræden i øvrigt, at den ikke har karakter af ejerbolig, landbrugsejendom eller erhvervsejendom mv.

3.4 Reglerne vedrørende kategorien erhvervsejendomme mv.

En ejendom kan som et led i vurderingen blive kategoriseret som en erhvervsejendom mv. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4.

Erhvervsejendomme mv. afgrænses negativt som den del af den samlede ejendomsmasse, som hverken er ejerboliger, landbrugs- eller skovejendomme.

Kategorien omfatter erhvervsejendomme i bred forstand og kommer derved til at udgøre en meget forskelligartet gruppe af ejendomme fra små butikker og værksteder over kontor- og forretningsejendomme til store industrianlæg.

Kategorien omfatter ikke alene ejendomme, hvorfra der drives erhvervsmæssig virksomhed. Kategorien omfatter også beboelsesejendomme, som ikke er ejerboliger, hvorfor en boligblok med lejelejligheder eksempelvis vil være omfattet af denne kategori og hermed være en erhvervsejendom i vurderingsmæssig henseende, selv om der ikke drives erhvervsmæssig virksomhed fra ejendommen. Tilsvarende vil en ejerbolig med mere end 2 boligenheder kategoriseres som en erhvervsejendom mv.

Dette gælder, uanset om ejendommen tilhører et almennyttigt boligselskab, eller der er tale om en ejendom i den private udlejningssektor. Det samme vil gælde ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, og det vil uanset ejerforhold gælde for såvel boligblokke som for tæt-lavt byggeri, der udgør én samlet ejendom.

Endelig omfatter denne kategori også ejendomme som fx idrætsanlæg, klubhuse og spejderhytter såvel som ubebyggede grunde. Særligt er grunde til opførelse af helårsbeboelse og sommerhus også inkluderet i denne kategori, hvis grundens størrelse er på hhv. 1400 m² eller 2400 m² eller mere.

Erhvervsejendomme mv. tildeles i forbindelse med vurderingen efterfølgende en af følgende kategorier (fordelingen mellem disse behandles ikke nærmere i dette styresignal):

- 1) Etageboligbebyggelse.
- 2) Boligbebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1.
- 3) Butik og kontor i etagebebyggelse helt eller delvis beliggende i byzone.
- 4) Butik og kontor, der ikke er omfattet af nr. 3.
- 5) Lager, logistik og industri.
- 6) Solcelleanlæg.
- 7) Vindmølle.
- 8) Rekreativt areal.
- 9) Naturarealer helt eller delvis beliggende i landzone.
- 10) Råstofindvinding i byzone eller sommerhusområde.
- 11) Råstofindvinding, der ikke er omfattet af nr. 10.
- 12) Grunde, der ligger i kolonihaveområder, jf. § 2 i lov om kolonihaver.

4 Praksis for kategorisering

Kategorisering efter ejendomsvurderingslovens § 3 foretages på baggrund af en vurdering af ejendommens samlede karakter og anvendelse. Kategoriseringen af ejendomme foretages i videst muligt omfang på baggrund af objektive data og objektive kriterier, hvor eksempelvis bygningernes registrerede anvendelse i BBR er en vigtig faktor i vurderingen.

Når betydningen af boligmomentet på en ejendom bedømmes, tages der udgangspunkt i en betragtning af, om boligmomentet kan siges af være inden for et standardspektrum. I den afvejning tages der fx hensyn til, at boliger og haver på landbrugsejendomme ofte vil have en anden størrelse og karakter, end det er tilfældet i byerne. De er gennemsnitligt større, og at det ikke er uset, at der er mere end en bolig på en landbrugs- og skovejendom. Det øger heller ikke i sig selv boligmomentet, at boligen er i god vedligeholdelsesstand eller er nybygget. Et boligmoment kan både være større eller mindre end standardboligmomentet. Bedømmelsen af boligmomentet er en konkret vurdering fra ejendom til ejendom ifm. kategoriseringen.

Hvis boligen på ejendommen er ubeboelig, er der i praksis ikke et boligmoment på ejendommen, eller i bedste fald et meget lille boligmoment, når ejendommens samlede karakter skal bedømmes, og momenterne vejes i forhold til hinanden. Det er relevant for vurderingen, hvorvidt der er køkken, bad og afløbsforhold i boligen. Er det en simpel hytte eller en midlertidig pavillon, der er opført på ejendommen, betragtes boligmomentet som værende ganske lille/beskedent.

Omvendt kan det også være tilfældet, at boligmomentet er større end sædvanligt og dermed vægter tungere end standardboligmomentet. Det vil være tilfældet, hvis bygningerne fx arkitektonisk eller ud fra

sin anvendelse som helhed understøtter, at ejendommens overordnede anvendelse er bolig, eller hvis store dele af ejendommens arealer er udlagt, så det understøtter boligmomentet, fx ved et stort parklignende haveanlæg.

For de fleste ejendomme vil kategoriseringen kunne foretages entydigt på baggrund af et enkelt dominerende moment. Det kan fx være tilfældet, hvis ejendommens eneste anvendelse er fritliggende enfamilieshus (parcelhus). I den situation vil beboelsesmomentet entydigt føre til, at ejendommen kategoriseres som en ejerbolig. Tilsvarende kan man forestille sig en ejendom på 30 hektar, hvor jorden anvendes til dyrkning af foder til en besætning på 60 stk. malkekøer. Da ejendommen ikke anvendes til andre erhvervsaktiviteter, vil landbrugsmomentet entydigt føre til, at ejendommen kategoriseres som en landbrugsejendom, fordi det vil veje tungere end boligmomentet.

I andre situationer vil en ejendom kunne have forskellige anvendelser, der hver især taler for forskellige kategorier. I sådanne tilfælde vil det være nødvendigt at foretage en afvejning af de forskellige momenter over for hinanden.

Det kan således være nødvendigt at afveje betydningen af beboelsesmomentet over for et evt. landbrugs-, skov- eller erhvervsmoment, hvor disse ikke entydigt er de væsentligste.

Tilsvarende kan der være tilfælde, hvor der på en ejendom findes såvel landbrugs- og skovarealer. Det afgørende bliver i den forbindelse, hvilket af de to momenter - landbruget eller skoven - der vejer tungest. I et sådant tilfælde vil den arealmæssige fordeling være et vigtigt kriterie, men det vil ikke være det eneste. Selvom de to dele af ejendommen måske er lige store, har de ikke nødvendigvis den samme betydning i forhold til ejendommens kategorisering. Landbrugsarealet kan fx være intensivt dyrket, og skovarealet have karakter af rekreativt område eller omvendt.

4.1 Kriterier for kategorisering som ejerbolig

En vigtig faktor i forhold til kategoriseringen som ejerbolig er bygningernes registrerede anvendelse i BBR.

Eksempel

Er det i BBR registreret, at der på en ejendom befinder sig et fritliggende enfamilieshus (parcelhus) og ikke andet, er dette en meget stærk indikation af, at der i vurderingsmæssig forstand er tale om en ejerbolig.

Anvendes en del af ejendommen erhvervsmæssigt, hvis fx et eller flere værelser er indrettet til kontor, klinik eller lignende, bevarer ejendommen i de fleste tilfælde stadig sin karakter af parcelhus og dermed af ejerbolig.

Det afgørende er i den forbindelse, at det fortsat er boligmomentet, der vejer tungest i den samlede vurdering.

Der kan befinde sig flere bygninger på en ejendom. Som et eksempel kan en ejendom have to bygninger, hvor den ene er registreret i BBR med hovedanvendelsen fritliggende enfamilieshus (parcelhus), og den anden er registreret med hovedanvendelsen transport- og garageanlæg. Tilsvarende kan der være bygninger, der i BBR er registreret som *tiloversblevne*. I sådanne tilfælde vil Skatteforvaltningen som led i kategoriseringen foretage en samlet vurdering af, om der er tale om en ejerbolig, eller om der er tale om en erhvervsejendom, landbrugsejendom eller skovejendom i forhold til, om det er bolig- eller

erhvervsmomentet, der vejer tungest. I den afvejning vil bygningens faktiske anvendelse vægte højere end registreringen i BBR.

4.2 Kriterier for kategorisering som landbrugsejendom

For at en ejendom kan kategoriseres som en landbrugsejendom, skal der som udgangspunkt være landbrugsdrift af et vist omfang på ejendommen, og der må derudover ikke være andre anvendelser, som fx beboelse eller erhverv, der vægter højere end landbrugsmomentet.

Hvis en ejendom er noteret som en landbrugsejendom jf. landbrugsloven (landbrugspligt), betyder det ikke pr. definition, at den skal kategoriseres som en landbrugsejendom, da ejendomsvurderingslovens og landbrugslovens definition af en landbrugsejendom ikke er ens.

Selv om en ejendom på 2 hektar er noteret som en landbrugsejendom efter reglerne i landbrugsloven, har udviklingen i landbrugserhvervet gjort, at ejere af mindre landbrugsejendomme ofte ikke anvender ejendommen med hovedfokus på landbrugsmæssig drift, hvorfor en sådan ejendom som udgangspunkt ikke vil blive vurderet som en landbrugsejendom i vurderingsmæssig sammenhæng.

I stedet bliver mindre landbrugsejendomme ofte brugt til fritids- og hobbyformål og jorden fx til større haveanlæg, søer og øvrig beplantning eller folde til hobbydyr. Sådanne ejendomme bliver dermed i højere grad primært brugt til boligformål snarere end til landbrugsdrift.

Kriterierne for at en ejendom kan kategoriseres som en landbrugsejendom er forskellige afhængigt af, om ejendommen er bebygget eller ubebygget, idet der ikke er et boligmoment eller erhvervsmoment at opveje på de ubebyggede ejendomme.

4.2.1 Kriterier for bebyggede landbrugsejendomme

For at en bebygget ejendom inkl. beboelse kan kategoriseres som en landbrugsejendom, skal der være landbrugsdrift af et vist omfang. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis ejendommen opfylder et eller flere af følgende kriterier:

1. dyrkning af landbrugs- eller specialafgrøder
2. erhvervsmæssig husdyrproduktion
3. produktion i gartneri, planteskole eller frugtplantager.

Specialafgrøder er i denne sammenhæng forskellige former for grøntsager og bær- og frugtproduktion. Dyrkning af specialafgrøder er ikke i sig selv nok til at kategorisere en ejendom som landbrug. Areal-ets størrelse og landbrugsdriftens intensitet har også betydning.

I forbindelse med kategoriseringen anvendes grænseværdier, som kan betragtes som pejlemærker for, hvor meget dyrket areal og/eller hvor mange dyr der skal være på en ejendom, for at den skal kategoriseres som en landbrugsejendom.

En bebygget ejendom vil som udgangspunkt blive kategoriseret som en landbrugsejendom, hvis ejendommen opfylder mindst en af de øvre grænseværdier for enten dyrket areal og/eller erhvervsmæssig husdyrproduktion på vurderingstidspunktet. Selvom ingen af de øvre grænseværdier er opfyldt, vil en ejendom alligevel kunne kategoriseres som en landbrugsejendom, hvis der fx foregår en intensiv drift af jorden eller intensiv, landbrugsmæssig udnyttelse af driftsbygningerne med fx husdyrproduktion eller opbevaring af maskiner og foder m.m. eller hvis boligmomentet er helt underordnet landbrugsmomentet. Foregår der andre erhvervsmæssige aktiviteter på ejendommen, kan det tale imod denne kategorisering og evt. føre til, at ejendommen skal kategoriseres som erhvervsejendom mv. I det tilfælde, hvor ejendommen ligger over de øvre grænseværdier, skal denne anden erhvervsmæssige aktivitet dog have et betydeligt omfang.

Hvis en ejendom ligger under de nedre grænser, vil den som udgangspunkt ikke blive kategoriseret som en landbrugsejendom. I stedet vil ejendommen blive kategoriseret som enten ejerbolig, skov- eller erhvervsejendom mv. afhængigt af, hvilke data der er registreret på ejendommen, og hvilke andre momenter der vejer tungest.

For ejendomme, der ligger mellem de øvre og nedre grænseværdier, vil der skulle foretages en konkret afvejning af de forskellige kriterier i forhold til vurderingen af ejendommens samlede karakter og anvendelse.

4.2.1.1 Grænseværdier for arealanvendelsen

Driftstype	Nedre grænseværdi	Øvre grænseværdi
Intensivt landbrug inkl. frilandsgartneri	3 hektar	10 hektar
Frilandsgartneri	1 hektar	5 hektar
Det samlede areal omfattet af marker	5 hektar	15 hektar

4.2.1.1.1 Betydningen af arealers og driftsbygningers anvendelse i forhold til grænseværdierne

Der skal som hovedregel foregå egentlig landbrugsdrift på ejendommens arealer og/eller i driftsbygningerne, for at en ejendom kan blive kategoriseret som landbrugsejendom.

I forhold til vurderingen af ejendommens landbrugsmæssige anvendelse lægges der primært vægt på tre parametre: arealets anvendelse, driftsbygningernes anvendelse (og mulige anvendelse) og omfanget af et eventuelt husdyrhold. For så vidt angår landbrugsarealets anvendelse ses der primært på størrelsen af det dyrkede areal eller det areal, som kan anvendes landbrugsmæssigt, dvs. grundarealet fratrasket bygningsparcellen (arealet til stuehus, bygninger osv.) og hvilken form for landbrugsmæssig anvendelse, der er tale om.

Til brug for kategoriseringen benyttes der markdata, der indeholder oplysninger om de arealer, der er søgt landbrugsstøtte til på ejendommen. Det er ikke alle ejendomme, der søger støtte, og markdata er derfor ikke i sig selv afgørende for ejendommens kategorisering.

Da den landbrugsmæssige anvendelse skal være af et vist omfang, betyder det, at ejendomme med beskedne arealer skal have en intensiv udnyttelse af disse og/eller driftsbygningerne. Det forhold, at arealet dyrkes med lavintensive afgrøder som fx korn, frø, afgræsning, juletræer, vil som udgangspunkt ikke være tilstrækkeligt til at betragte en ejendom med et beskedent jordareal som en landbrugsejendom i vurderingsmæssig sammenhæng. Der skal derfor også foregå andre landbrugsmæssige aktiviteter på ejendommen, fx husdyrproduktion i et vist omfang, for at en sådan ejendom kan kategoriseres som en landbrugsejendom.

Intensivt landbrug er i vurderingsmæssig sammenhæng en dyrkningsform, hvor man udnytter produktionsmulighederne fx arealet, afgrøder, maskiner og dyr så effektivt som muligt, og hvor der lægges en stor årlig indsats med henblik på at optimere et årligt afkast. Det kan således både relatere sig til anvendelsen af ejendommens arealer (jordtilliggende) og til bygningerne på ejendommen. Typisk vil anvendelsen af bygningerne være relateret til husdyrproduktion.

Hvad angår anvendelsen af jordtilliggendet skelnes der mellem forskellige typer af afgrøder og anvendelse.

Skatteforvaltningen betragter de intensivt anvendte produktionsarealer som drevet med enten højintensive eller lavintensive afgrøder, som ikke må forveksles med høj- eller lavværdiafgrøder.

Højintensive afgrøder vil vægte højere end lavintensive afgrøder, når der tages stilling til omfanget af landbrugsmomentet, og om en ejendom primært bliver brugt til landbrug, eller den primært bliver brugt til bolig. Ved dyrkning af højintensive afgrøder (specialafgrøder) vil udbyttet selv på et mindre areal være stort, og dyrkningen er ofte forbundet med større investeringer og kan være mere arbejdskrævende.

Lavintensive afgrøder er mere traditionelle landbrugsafgrøder som fx byg, hvede, raps, kartofler, græs i omdrift, kløver, majs, lucerne, hestebønner og ærter.

Højintensive afgrøder er specialafgrøder og kan være frugt, bær, grøntsager som fx kål, salat, krydderurter og nødder.

Ekstensivt landbrug er en dyrkningsform, hvor arbejdsindsatsen og behovet for driftsmateriel er begrænset, og udbyttet er lavt. Ekstensive afgrøder kan fx være energipil og vedvarende græs.

Ekstensiv drift er fx når:

- arealer har lavtydende afgrøder (typisk vedvarende græs og brakarealer)
- arealer har permanente afgrøder (typisk arealer der har ligget brak eller med græs i mere end 5 år i træk eller arealer med energiafgrøder som pil, poppel eller elefantgræs)
- arealer er taget midlertidigt eller længerevarende ud af drift.

Der kan stadig drives landbrug på arealerne. Fx ved afgræsning, høst af energiafgrøder (fx pil, poppel eller elefantgræs) eller slåning af græs med henblik på produktion af foder.

Hvis der på ejendommen alene er tale om vådområder, naturarealer eller ekstensiv landbrugsdrift, der ikke er i omdrift som fx permanent græs, skal der et betydeligt større grundareal til for at opveje boligmomentet.

Det afgørende er dog ejendommens samlede karakter, hvor kategoriseringen vil være en afvejning af, om beboelsesmomentet, erhvervsmomentet eller landbrugsmomentet i det enkelte tilfælde vejer tungest.

Eksempel

En ejendom på 15,5 hektar med almindelig markdrift (fratrullet areal til stuehus, driftsbygninger, have og gårdsplads), vil som udgangspunkt blive kategoriseret som landbrugsejendom.

Drives der andet erhverv på ejendommen, fx håndværksvirksomhed eller maskinstation, og bygningernes anvendelse antyder dette, foretages der en afvejning af, om ejendommens erhvervsmoment vejer tungere end landbrugsmomentet.

Eksempel på lille ejendom med lavintensiv landbrugsdrift

En ejendom med bolig vil som udgangspunkt ikke blive kategoriseret som en landbrugsejendom, hvis der på ejendommen dyrkes et areal på mindre end 3 hektar med fx byg.

Dyrkning af lavintensive traditionelle landbrugsafgrøder, som fx byg, er ikke tilstrækkelig intensiv landbrugsdrift på mindre landbrugsarealer. Der skal derfor også foregå andre landbrugsmæssige akti-

viteter på ejendommen, fx erhvervsmæssig husdyrproduktion i et vist omfang, for at en sådan ejendom kan kategoriseres som en landbrugsejendom.

Hvis en bebygget ejendom er på fx 5 hektar, og 3 hektar dyrkes med byg, og der samtidig er mere end 20 kvæg, vil ejendommen blive kategoriseret som landbrugsejendom.

Eksempel på ejerbolig

En ejendom med en bolig vil som udgangspunkt blive kategoriseret som en ejerbolig, hvis ejendommen sammenlagt er på 3 hektar, og jorden alene anvendes som fold til 8 får.

Eksempel på ejerbolig

En ejendom med en bolig vil som udgangspunkt blive kategoriseret som en ejerbolig, hvis ejendommen sammenlagt er på 7 hektar, og jorden alene anvendes som have og naturareal, fx for at sikre en udsigt over en sø.

4.2.1.1.2 Betydning af bortforpagtet areal

Er en ejendoms landbrugsareal bortforpagtet, kan ejendommen stadig kategoriseres som landbrugsejendom. Det vigtige er i den forbindelse, hvor stort et areal der hører til ejendommen, hvordan landbrugsarealet bliver anvendt, og hvor meget ejendommen generelt anvendes landbrugsmæssigt. Vælger en landmand fx at pensionere sig og i den forbindelse bortforpagte arealerne, vil ejendommen stadig kunne kategoriseres som landbrugsejendom.

Der skal som hovedregel foregå egentlig landbrugsdrift på ejendommens jord eller i driftsbygningerne, for at en ejendom kan blive kategoriseret som landbrugsejendom.

4.2.1.2 Husdyrkriteriers grænseværdier:

Dyregruppe	Dyreart omfattet	Nedre grænseværdi	Øvre grænseværdi
Kvæg og heste	Kvæg og heste	5 stk.	20 stk.
Klovdyr	Svin, får, geder og hjorte	10 stk.	40 stk.
Fjerkræ	Høns, ænder, gæs, kalkuner, perlehøns, vagtler, duer, fasaner og agerhøns	50 stk.	150 stk.
Strudsefugle	Alle	10 stk.	40 stk.
Pelsdyr	Mink, chinchilla og ilde-re	25 stk.	200 stk.
Fisk	Alle	100 stk.	1.000 stk.
Krebs	Krebs	30 kg.	100 kg.

Antallet af dyr opgøres som udgangspunkt som værende den højeste værdi i løbet af året før vurderingsterminen. Det er i den forbindelse ikke nødvendigt at dyrene er at finde på ejendommen præcis på terminsdatoen for at ejendommen kategoriseres som landbrugsejendom. Dette kan fx være tilfældet, når staldene skal desinficeres for at undgå smitte, inden der kommer en ny besætning ind. Er dyreholdet endeligt ophørt på vurderingsterminen, vil dette indgå i bedømmelsen.

I forbindelse med bedømmelsen af landbrugsmomentet skelnes der mellem erhvervsmæssige og ikke erhvervsmæssige dyrehold, idet kun erhvervsmæssigt dyrehold taler for landbrugsmomentet. Det betyder, at et dyrehold under den nedre grænseværdi som udgangspunkt ikke anses for at være erhvervsmæssigt, hvorimod et dyrehold over den øvre grænseværdi omvendt altid anses for at være tilstrækkeligt erhvervsmæssigt. Grænseværdierne er således et udtryk for et udgangspunkt, der kan fraviges, hvis den faktiske erhvervsmæssige landbrugsmæssige anvendelse på ejendommen underbygger dette.

Ved erhvervsmæssig husdyrproduktion forstås en produktion med erhvervsmæssig sigte af de dyrearter, som i landbrugslovgivningen betegnes som husdyr dvs. kvæg, svin, fjerkræ, får, geder, heste, hjorte, strudse, mink mv. Produktion i dambrug hører også under såkaldt husdyrproduktion.

Der er tale om erhvervsmæssig husdyrproduktion på en ejendom, hvor der fx er en stor svineproduktion eller større hestestutteri (avl af heste).

Opdræt af kæledyr som fx hunde betegnes *ikke* som erhvervsmæssig husdyrproduktion.

I vurderingsmæssig sammenhæng skelnes der mellem hesteopdræt og hestepension. Hestepension, ridecentre og lign. betegnes ikke som erhvervsmæssig husdyrproduktion og er derfor ikke et forhold, som påvirker landbrugsmomentet.

4.2.1.2.1 Fjerkræ

Fjerkræ bruges som en fællesbetegnelse for fugle, der holdes som husdyr i fangenskab for produktion af kød eller æg. Høns, ænder, gæs og kalkuner er de vigtigste typer af fjerkræ, men også perlehøns, vagtler, duer, fasaner, agerhøns og strudsefugle hører under fjerkræ. Skatteforvaltningen har ved denne definition af fjerkræ, lagt vægt på, hvilke typer fjerkræ, der er registreret i Det centrale husdyrbrugsregister.

Mængden af fjerkræ på en ejendom påvirker landbrugsmomentet. Hvis der i alt er mere end 150 stk. fjerkræ uanset art i en af månederne i året forud for vurderingstidspunktet (for strudse er det grundet deres størrelse og pladsbehov dog 40 stk.), vil ejendommen blive kategoriseret som en landbrugsejendom, forudsat at der ikke er andre anvendelser, som kan vægte højere. De forskellige fjerkræarters påvirkning af landbrugsmomentet skyldes, at der er forskel på, hvor meget en fugl (fx om der er tale om en vagtel eller en struds) fylder og derved dominerer på en ejendom.

Et hønsehold skal have en vis størrelse for at have erhvervsmæssigt sigte, og ejendommen som følge heraf skal kategoriseres som en landbrugsejendom. Er der tale om et mindre hønsehold med hobbyformål, styrker det ikke landbrugsmomentet.

Opdræt af fjerkræ kan også ske med det formål at drive jagt. Vildtfarme, som opdrætter fx agerhøns og fasaner, kan afhængigt af opdrættes størrelse og karakteren af den landbrugsmæssige anvendelse gøre, at ejendommen skal kategoriseres som en landbrugsejendom.

4.2.1.2.2 Mink

En minkfarm kategoriseres som udgangspunkt som landbrugsejendom, hvis der er bygninger til mink på ejendommen, også selv om der ikke er mink på vurderingstidspunktet 1. marts 2021. Kategorien landbrugsejendom gives så længe, ejendommen har samlet karakter af produktionsejendom, og boligmomentet samtidig er underordnet den mulige landbrugsmæssige drift (særligt på ejendomme med lille grundareal skal minkhallerne altså understøtte genetablering af en erhvervsmæssig produktion). Det midlertidige forbud mod minkavl er ophørt pr. 1. januar 2023, og så længe bygningerne ikke nedrives eller overgår til anden anvendelse, vil de forøge ejendommens landbrugsmoment.

4.2.1.2.3 Opdræt af kæledyr

Opdræt af kæledyr som fx hunde og katte anses ikke som erhvervsmæssig husdyrproduktion i landbrugsmæssig henseende, hvorfor arealer anvendt til dette og husdyrhold af denne type ikke udgør et landbrugsmoment.

4.2.1.2.4 Heste

Et hestehold kan være udtryk for, at der på ejendommen foregår erhvervsmæssig husdyrproduktion og kan således have afgørende betydning for kategoriseringen. Der skal være tale om avl og produktion af heste med et erhvervsmæssigt sigte, før, at hestehold kan styrke landbrugsmomentet og være med til at kategorisere ejendommen som en landbrugsejendom.

Er der tale om produktion af heste med et erhvervsmæssigt sigte, er dette med til at øge landbrugsmomentet på ejendommen. Som der fremgår ovenfor, er den nedre grænse for antallet af dyr i hesteholdet fem uanset dyrenes alder. Ved besætningsstørrelser herover og op til 19 foretages der en bedømmelse af, om produktionen af heste har et tilstrækkeligt stort omfang til, at dette kan føre til at ejendommen i tilstrækkelig grad har karakter af en landbrugsejendom.

Ved produktion af heste vil alle faser af produktionen kunne henføres til landbrugsmomentet - det være sig følproduktion, tilvæksten samt tilridning/forarbejdning af ungdyrene. Tilridning indgår alene i landbrugsmomentet i det omfang den foregår som en del af følproduktionen.

I andre situationer, vil aktiviteter knyttet til heste kunne være med til at kategorisere ejendommen som erhvervsejendomme mv. Det er som udgangspunkt tilfældet, når der er tale om bl.a. videreformidling af heste, rideskoler, opstaldning, hestevognskørsel, prærievognsferie mv., idet sådanne anvendelser ikke betragtes som primær landbrugsmæssig drift. Der skal være tale om aktiviteter med et erhvervsmæssigt formål, for at det bliver en erhvervsejendom mv., og det afhænger også af, hvor stort erhvervsmomentet er i forhold til den samlede karakter og anvendelse af ejendommen. Foregår der samtidig andre landbrugsaktiviteter på ejendommen, kan disse stadig være ejendommens væsentligste anvendelse og påvirke ejendommens samlede karakter, så ejendommen kategoriseres som landbrugsejendom.

Er der ikke et erhvervsmæssigt sigte med hesteholdet, betragtes det som udgangspunkt som et hobbyhestehold, hvor man alene har hestene på ejendommen for interessens skyld. Hobbyhestehold vil typisk bestå af et mindre antal heste. Det skal bemærkes, at man fx godt kan have en hest i træning eller have et par heste i opstaldning, selvom der er tale om et hobbyhestehold. Et hobbyhestehold kan altså være med til at understøtte boligformålet på ejendommen, når der ikke er et erhvervsmæssigt sigte, og der ikke er tale om produktion af heste, der overstiger grænseværdierne ovenfor.

Eksempel på ejendom med hobbyhestehold

En ejendom på 5 hektar, der bebos af ejer. På ejendommen er der en staldbygning, hvor ejers 2 private heste er opstaldet sammen med 2 andre heste. 3 hektar af ejendommens areal er folde og 2 hektar er forbundet med bygningsparcellen og består af en have og gårdsplads. Ejendommen kategoriseres som ejerbolig.

Eksempel på rideskole

En ejendom på 11 hektar, der bebos af ejer. På ejendommen drives der en rideskole, og der er 5 bygninger til træning og opstaldning af heste. 5 hektar af ejendommens areal er folde og udendørs ridebane, 2 hektar er forbundet med bygningsparcellen.

At ejer bor på ejendommen, og ejendommen fx har 4 hektar jord i omdrift, er umiddelbart ikke tilstrækkeligt til, at hverken bolig- eller landbrugsmomentet overskygger det dominerende erhvervs-moment.

Eksempel på landbrugsejendom med produktion af heste

En ejendom med produktion af heste kan blive kategoriseret som en landbrugsejendom, hvis besætnin-gens størrelse er stor nok til, at landbrugsmomentet vejer tungere end boligmomentet, selvom der er tale om en mindre ejendom.

Hvis der eksempelvis på en ejendom på 5 hektar er registeret stutteri og foregår produktion af heste, og der på ejendommen er stuehus til beboelse, carport, lade til foder og afgrøder, maskinhus, garage og ejendommens areal hovedsageligt er udlagt i folde samt har en udendørs ridebane, vil der være en formodning for, at ejendommen skal kategoriseres som en landbrugsejendom på trods af, at ejendommen er af mindre størrelse, og der ikke dyrkes traditionelle landbrugsafgrøder. Produktion af heste er landbrugsdrift, og kategoriseringen afhænger af en vurdering af, om landbrugsmomentet som følge af besætningens størrelse skønnes at være stort nok til, at landbrugsmomentet vejer tungere end boligmomentet.

4.2.2 Kriterier for ubebyggede landbrugsejendomme

Som udgangspunkt skal en ubebygget ejendom med arealer i landzone kategoriseres som landbrugsejen-dom uanset, hvor stort arealet er, så længe der ikke er tale om fx byggegrunde. Det gælder også ubebyggede naturarealer, fx hede- eller klitarealer, vådområder og frijord.

En ubebygget ejendom i byzone, som anvendes landbrugsmæssigt fx til dyrkning af afgrøder eller afgræs-ning for erhvervsmæssigt husdyrhold, skal som udgangspunkt kategoriseres som landbrugsejendom, selv om arealet er omfattet af en lokalplan, som fx udlægger arealet til boligformål. Det kan være tilfældet, når arealer er inddraget i fx byzone med byudvikling for øje, men udviklingen lader vente på sig. Katego-riseringen tager udgangspunkt i ejendommens samlede karakter og den faktiske anvendelse af arealet, og ikke i hvordan arealet kan anvendes i henhold til planforholdene. Det er således fx afgørende, hvorvidt en udstykning af arealet til selvstændige grunde er påbegyndt, idet ejendommen som udgangspunkt ikke kategoriseres som landbrug, såfremt udstykningen er igangsat.

Et ubebygget areal kan uanset zonestatus også fremstå som et naturareal, hvormed det i nogle tilfælde kan kategoriseres som landbrugsejendom.

Hvis der på et ubebygget areal findes tekniske anlæg, som ikke har relation til en landbrugsmæssig anvendelse, skal ejendommen tildeles kategorien erhvervsejendomme mv., medmindre det tekniske anlæg er underordnet ved bedømmelsen af ejendommens samlede karakter og væsentligste anvendelse. Det kan eksempelvis være, hvis arealet anvendes landbrugsmæssigt eller i landzone fremstår primært som et naturareal, og. Et eksempel kunne være et ubebygget areal, hvor der er placeret en pumpestation eller vandboringer på en mindre del af arealet. Et teknisk anlæg på et ubebygget areal kan også tale

for kategorien landbrugsejendom, hvis der fx er tale om en gylletank eller andet anlæg, som naturligt understøtter en landbrugsmæssig drift.

4.2.3 Kriterier for bebyggede landbrugsejendomme uden bolig

En bebygget ejendom uden bolig er fx en ejendom, hvor der udover grundarealet er diverse bygninger såsom maskinhal, tiloversblevne landbrugsbygninger osv.

Sådan en type ejendom kategoriseres på samme måde, som hvis den var ubebygget. Det vil sige, at hvis arealet anvendes landbrugsmæssigt eller er udlagt som natur, skal den kategoriseres som en landbrugs-ejendom.

Hvis bygningerne er tomgangsbygninger (de står tomme/anvendes ikke), påvirker de som udgangspunkt ikke ejendommens kategorisering.

Bygningernes anvendelse får dog betydning, hvis de bruges til andet end landbrugsmæssig anvendelse som fx, hvis de anvendes til andet erhverv som industri, håndværksvirksomhed, spejdercenter eller kontor. I udgangspunktet anvendes de samme kriterier og grænseværdier vedr. husdyr og arealanvendelse som for ejendomme bebygget med bolig, men foregår der anden erhvervsmæssig anvendelse af ejendommen, kan erhvervsmomentet komme til at vægte højere end landbrugsmomentet, hvormed ejendommen skal tildeles kategorien erhvervsejendom mv.

Eksempel

En ejendom på 40 hektar, der hovedsageligt drives med almindelige (lavintensive) afgrøder. På ejendommen er der 2 hektar, der lægger grund til en landevejskro.

Ejendommen bliver som udgangspunkt kategoriseret som landbrugsejendom.

Eksempel

På en ejendom på i alt 40 hektar udvindes der råstoffer på 30 hektar. På det resterende areal på nær bygningsparcellen dyrkes der hovedsageligt lavintensive landbrugsafgrøder. Bygningsparcellen består af landbrugsbygninger, som ikke anvendes til landbrugsdrift. Ejendommen vil blive kategoriseret som en erhvervsejendom mv.

4.3 Kriterier for kategorisering som skovejendom

I vurderingen af om en ejendom skal kategoriseres som en skovejendom, tages der udgangspunkt i ejendommens anvendelse og samlede karakter. Der skal derfor som udgangspunkt være skov med et vist produktionspotentiale på ejendommen, for at den kan kategoriseres som en skovejendom.

Hele eller dele af ejendommen behøver ikke nødvendigvis at være noteret med fredskov for at kunne karakteriseres som skovejendom, ligesom at fredskovsnoteringen ikke pr. definition medfører, at en ejendom skal kategoriseres som en skovejendom.

Kravet til skovens omfang i forbindelse med kategoriseringen vil dog være afhængigt af, hvilke andre anvendelser der er på ejendommen.

Hele arealet behøver ikke at være tæt plantet med skov for at kunne betegnes som skov. Det er almindeligt, at der blandt træerne er åbne pladser, hvilket bl.a. er nødvendigt i forhold til at gøre plads til skovdriften, herunder når der fældes skov m.m.

Jo mere regulært et areal er, des bedre er anvendelsesmulighederne for at drive skoven. I forbindelse med fastlæggelsen af om skoven har et vist produktionspotentiale, kan følgende kendetegn almindeligvis tale for, at der er tale om en skov med produktionspotentiale:

- Systematisk plantning, hvor træerne er plantet i fx, rækker eller ensartede grupper
- Ensartet flade i beplantningen med ensartet tynding
- Skovens arrondering, hvor et regulært areal med skov, typisk vil være velegnet til skovdrift
- Skov evt. med åbne pladser og indlagte spor til skovdrift
- At skoven er plantet for at udnytte arealet optimalt og ikke i forhold til at sikre fx god luft omkring bygningsparcellen
- Nåleskov med infrastruktur, der muliggør adgang med maskiner
- Etableret og vedligeholdt grøftesystem.

Det bemærkes dog, at ovenstående kan være svære at erkende ud fra billedmateriale for løvskove, og kun i nogle tilfælde gør sig gældende for skove drevet efter naturnære principper.

Det er ikke afgørende for vurderingen af skovens produktionspotentiale, om den benyttes til kommerciel skovdrift eller bliver brugt til rekreative formål isoleret set. Det er ligeledes ikke relevant, om skoven er nyttilplantet eller hugstmoden, eller om skoven er urørt skov.

Urørt skov er skove, hvor den kommercielle skovdrift er stoppet. Det betyder, at skoven over tid bliver rig på gamle træer, døde stammer og en forventelig stor biodiversitet.

Deklareret urørt skov bevirker, at man får en erstatning ved deklarationens opstart, som måles i forhold til produktionspotentialet af skoven. Når det sker, fraskriver ejer sig retten til alle indtægter af skovdrift. Derved anses urørt skov i vurderingsmæssig sammenhæng for at have et produktionspotentiale uanset, at ejer har fraskrevet sig retten til at udnytte dette potentiale.

Kravene til kategorisering som skovejendom er forskellige afhængigt af, om ejendommen er bebygget eller ubebygget, samt hvor stort arealet med skov er i forhold til det samlede areal.

4.3.1 Kriterier for bebyggede skovejendomme med bolig

I forhold til kategorisering af ejendommen er det relevant for vurderingen, om det er skovmomentet eller andre momenter (bolig-, landbrugs- eller erhvervsmomentet), der vejer tungest.

Bebyggede skovejendomme med bolig og arealer over 15 hektar, hvor hele arealet benyttes til skov eller er fredskov, vil som udgangspunkt blive kategoriseret som skovejendom.

Jo mindre et skovareal er, des mindre vægter skovmomentet, hvilket taler for, at anvendelsen som beboelse kan ende med at dominere. Ved afvejningen i forhold til et boligmoment på mindre ejendomme på under 15 hektar, vil det få afgørende betydning for kategoriseringen, hvordan ejendommens skovareal fremstår, og det har betydning, hvor intensiv eller ekstensiv skoven er drevet. Fx vil en nåleskov med infrastruktur have et tydeligt produktionspotentiale, mens en urørt skov ikke må udnyttes og produktionspotentielt derfor er teoretisk. Jo mere produktionspotentiale, skoven har, des mindre et areal med skov skal der til for at opveje boligmomentet.

I de fleste tilfælde vil boligmomentet veje tungest på skovejendomme med en bolig, hvor skovarealet er meget beskedent. Selv på mindre ejendomme kan der dog være en intensiv skovmæssig produktion, som

kan opveje boligmomentet fx i form af dyrkning af pyntegrønt. Det vil dog altid komme an på en konkret afvejning af boligmomentet i forhold til skovmomentet.

På blandede ejendomme, hvor der både er landbrugs- og skovareal, skal skovarealet udgøre en større del af arealet, for at ejendommen kan komme i betragtning til kategorien skovejendom. Skovarealet skal som udgangspunkt være mere end ca. 65 pct. af det samlede areal, for at ejendommen bliver kategoriseret som skovejendom, hvis det resterende areal er landbrugsarealer i omdrift. De 65 pct. er fastsat ud fra den betragtning, at et sådant omfang af skov vil opveje ethvert landbrugsmoment relateret til den landbrugsmæssige anvendelse af ejendommens arealer. Hvis ejendommen derudover har en større husdyrbesætning, vil det kunne tale for kategorien landbrug, selvom mere end 65 pct. af ejendommens areal er tilplantet med skov.

En skovejendom kan i praksis blive anvendt til andet udover skov. Det kan både være bygninger og arealer, som anvendes til andet erhverv eller boligformål. Foregår der andre anvendelser, som ikke har relation til landbrugs- eller skovdrift, kan kategorien erhvervsejendom mv. eller ejerbolig komme på tale.

Hvis en tidligere bolig tilhørende en skovejendom anvendes til andet erhverv, er det relevant for vurderingen, hvor meget denne erhvervsanvendelse dominerer i forhold til skovdriften. Hvis boligen eksempelvis anvendes som skovbørnehave, og børnene kan lege i skoven, dominerer denne anvendelse ikke nødvendigvis mere, end hvis boligen blev anvendt som beboelse. Den faktiske anvendelse til andre formål end skov skal ved kategoriseringen sættes i forhold til skovens størrelse og beskaffenhed.

Er der i skoven faciliteter til overnatninger i fx shelters eller i en trætop, vil dette ikke svække ejendommens skovmoment i større omfang, da det anses for at være en naturlig del af skovanvendelsen. Hvis der til sammenligning er en stor bygning, hvorfra der drives hotel, vil denne erhvervsanvendelse ikke blive anset for en del af skovdriften og derfor tale for kategorien erhvervsejendom mv., hvis skoven er af beskeden størrelse.

Eksempel på lille skovejendom

En ejendom med en bolig, uden andre anvendelser og et samlet areal på 10 hektar, hvoraf 9 hektar er noteret med fredskov og er beplantet, vil som udgangspunkt blive kategoriseret som skovejendom.

Eksempel på erhvervsejendom mv.

En ejendom med 6 hektar skov, en bolig samt et savværk, vil som udgangspunkt skulle kategoriseres som erhvervsejendom mv., da savværket som erhverv ikke ligestilles med den primære skovdrift, og hverken skoven eller boligen i denne sammenhæng skønnes at være det væsentligste moment.

Eksempel på ejendom med urørt skov

En ejendom med en bolig, uden andre anvendelser og et samlet areal på 8 hektar, hvor der i tingbogen er en deklaration på urørt skov på hele arealet, vil som udgangspunkt blive kategoriseret som ejerbolig. Skønt urørt skov anses for også at have produktionspotentiale, vil dette potentiale være mindre end i en skov, hvor der kan ske skovdrift, og skovarealet vil derfor som udgangspunkt skulle være større for at opveje anvendelsen til boligformål.

4.3.2 Kriterier for ubebyggede skovejendomme og ejendomme uden bolig

En ubebygget ejendom vil som udgangspunkt blive kategoriseret som en skovejendom, hvis arealet hvorpå der er rejst skov udgør mere end 50 pct. af ejendommens areal. Ejendommens samlede areal er underordnet.

Det er som udgangspunkt uden betydning for kategoriseringen, om skoven ligger i landzone, byzone eller sommerhusområde, hvis ejendommen ikke er udlagt til andre anvendelser end som skov.

Der er endvidere uden betydning for kategoriseringen, om skoven er urørt skov, eller om skoven er plantet på frijordsarealer. Det er ikke afgørende for vurderingen af, om skoven har et produktionspotentiale, om den benyttes til kommerciel skovdrift eller bliver brugt til rekreative formål. Det er ligeledes uden betydning, om skoven er nyttilplantet, hugstmoden eller urørt skov, da der på en ejendom uden bolig ikke er et boligmoment at veje op imod.

Er der driftsbygninger eller småbygninger på en ejendom uden bolig, påvirker disse som udgangspunkt ikke ejendommens kategorisering, hvis de er tomgangsbygninger (står tomme/ikke anvendes).

Bygningernes anvendelse får dog betydning, hvis de bruges til andet, der ikke er relateret til skovdriften. Hvis de anvendes til andet erhverv som fx industri, håndværksvirksomhed, savværk, naturskoler, skovbørnehave eller kontor, kan erhvervsmomentet komme til at vægte højere end skovmomentet.

4.4 Reglerne om kategorien erhvervsejendomme mv.

Dette afsnit omhandler den øvrige kategori af ejendomme. Denne kategori afgrænses negativt som den del af den samlede ejendomsmasse, der hverken er ejerboliger, landbrugsejendomme eller skovejendomme.

En ejendom kan som led i kategoriseringen blive henført til kategorien erhvervsejendom, en grund, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eller anden ejendom, som ikke er omfattet af de øvrige tre kategorier. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4.

Kategorien omfatter erhvervsejendomme i bred forstand og udgør herved en meget forskelligartet gruppe af ejendomme fra små butikker og værksteder over kontor- og forretningsejendomme til store industrianlæg.

I det tilfælde, hvor en ejendom anvendes både til bolig- og erhvervsformål anses erhvervsformålet som dominerende, hvis det vægtede boligareal udgør mindre end 40 pct. af det samlede bygningsareal på ejendommen. Det vægtede boligareal beregnes med udgangspunkt i BBR anvendelseskoder og beregnes ud fra følgende formel:

$$V\ddot{a}gtet\ boligareal = \frac{Bolig \cdot 1,7}{\Sigma \begin{cases} Bolig \cdot 1,7 \\ Kontor \cdot 1 \\ S\ddot{a}rlig \cdot 0,6 \\ Lager \cdot 0,35 \\ Landbrug \cdot 0,1/0,2 \dagger \\ Maskinhus \cdot 0,2 \end{cases}}$$

† Arealer i Landbrug tæller 0,1 i landzone og 0,2 når ejendommen ikke er beliggende i landzone.

BBR benyttelseskoder er henført til de respektive kategorier således:

Areal til beboelse:

- BOLIG:

110, 120, 121, 130, 131, 132, 140, 185, 190, 510, 523, 540, 585

Areal til erhverv:

-KONTOR:

140, 150, 160, 312, 320, 321, 322, 324, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 339, 390, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 419, 420, 421, 422, 429, 430, 431, 432, 433, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 449, 490, 522, 530, 531, 532, 533, 534

-LAGER:

323

-SÆRLIG:

220, 221, 222, 223, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 239, 290, 310, 311, 313, 314, 315, 319, 325, 329, 416, 520, 521, 529, 535, 539, 590

-MASKINHUS:

217

-LANDBRUG:

210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 218, 219

Eksempel på udregnet vægtet boligareal

En ejendom på 10 hektar beliggende i landzone, hvor der ikke er registreret landbrugsaktiviteter på ejendommen.

På ejendommen er der registreret følgende bygninger med forskellige bolig- og erhvervsformål:

- et stuehus (BBR 110) med samlet boligareal på 302 m²,
- kontorbygninger (BBR 321) med samlet erhvervsareal på 223 m²,
- bygning til parkering og transport anlæg (BBR 313) med samlet erhvervsareal 604 m²,
- bygninger til landbrugsformål (219) med samlet erhvervsareal 1115 m² og
- et maskinhus (217) med samlet erhvervsareal 604 m².

Giver et beregnet vægtet boligareal på 0,386 og er derfor kategoriseret som en erhvervs- og øvrige ejendom.

Hvis et areal i byzone anvendes som grønt fællesareal, betragtes det som erhvervsejendom mv. Et fællesareal tilhørende et lejlighedskompleks eller en grundejerforening kan fx fremstå med en legeplads og en græsplæne, som bliver slået. I tingbogen vil det typisk være fx ejerforeningen eller grundejerforeningen, som står noteret som ejer af arealet. Et fællesareal kan også fremstå som mere uplejet/vild natur, men her vil ejerforholdet og evt. tinglyste servitutter ofte kunne sandsynliggøre, hvorvidt der er tale om et fællesareal.

Kategorien omfatter desuden grunde, der ligger i et kolonihaveområde, der er omfattet af § 2 i lov om kolonihaver. Sådanne kolonihavegrunde er dermed ikke omfattet af ejerboligbegrabet i ejendomsvurderingslovens § 4.

Da kategorien som nævnt afgrænses negativt fra de øvrige kategorier, vil kategorien bl.a. også omfatte en bred vifte af forskelligartede ejendomme, herunder ubebyggede grunde, der ikke er enten ejerboliger, landbrugs- eller skovejendomme, samt idrætsanlæg, parker mv.

5 Kategorisering af ejendomme med flere anvendelser

Der findes en lang række forskellige anvendelser af ejendomme, der vil kunne findes inden for flere af de forskellige kategorier. Dette afsnit indeholder en beskrivelse af Skatteforvaltningens praksis i forhold til de mest gængse anvendelser (der er således ikke tale om en udtømmende beskrivelse).

Tilsvarende findes der ejendomme, der har en blandet anvendelse. Hvis dele af en ejendom bliver brugt til landbrug, mens andre dele bliver brugt til andet erhverv fx døgninstitution, skovbørnehave, klatrepark, gårdbutik eller håndværksvirksomhed, er det afgørende ved afvejning af de forskellige momenter, om ejendommen hovedsageligt bliver brugt til landbrug, eller om den hovedsageligt bliver brugt til det andet erhverv ift. kategorisering. Der laves derfor en samlet vurdering af, om det er landbrugs- eller erhvervs-momentet, der dominerer og vægter højest med udgangspunkt i bl.a. typen af erhverv, ejendommens størrelse og det andet erhvervs påvirkning af ejendommens samlede karakter.

Eksempel på blandet anvendelse

En ejendom på 10 hektar, der af ejer dyrkes intensivt, og hvor der tillige udlejes en lille lejlighed til feriegæster, vil som udgangspunkt fortsat have en samlet karakter af at være en landbrugsejendom. Dette skyldes, at udlejningen af ferielejligheden typisk vil kunne foregå i ejendommens bygninger og omfatte et begrænset areal, hvormed hverken boligmomentet eller erhvervsmomentet vil blive dominerende i forhold til landbrugsmomentet.

Eksempel på blandet anvendelse

En ejendom med 6,5 hektar jord i omdrift, hvor en større del af ejendommens driftsbygninger og udenomsareal anvendes til salg af brugte landbrugsmaskiner, vil som udgangspunkt skulle kategoriseres som erhvervsejendom mv. Det skyldes, at omfanget af det andet erhverv, vil ændre ejendommens samlede karakter og have en sådan dominans, at det vil overskygge både bolig- og landbrugsmomentet.

5.1 Arealer i byzone og sommerhusområde - planlagt til anden anvendelse

Kategorisering foretages på baggrund af ejendommens samlede karakter og anvendelse. Det er som udgangspunkt uden betydning for kategoriseringen, om et areal ifølge planforholdene, fx en lokalplan, lovligt kan anvendes til helårsbeboelse, industriområde osv. Det betyder eksempelvis, at et areal i byzone, som drives med landbrugsafgrøder, og som ifølge planforholdene kan udstykkes til helårsgrunde, kategoriseres ud fra ejendommens faktiske anvendelse. I det nævnte eksempel er det jord i omdrift, hvilket som udgangspunkt taler for kategorien landbrugsejendom afhængigt af, om ejendommen er bebygget, ubebygget, intensiviteten af landbrugsdriften, arealets størrelse, om evt. udstykning er påbegyndt osv.

5.2 Biogasanlæg

Danske biogasanlæg bruger primært husdyrgødning, spildevand og organiske rest- og affaldsprodukter til at producere biogas, som anvendes til bl.a. at producere el og opgradering til gasnettet.

Biogas har mange forskellige anvendelsesmuligheder, og der skelnes mellem de mindre gårdanlæg, hvor landmanden afgasser egen husdyrgødning, og de større fællesanlæg som afgasser gødning fra flere

omkringliggende landmænd. Det er relevant for vurderingen, hvorvidt biogasanlægget indgår som en del af den landbrugsmæssige anvendelse af ejendommen og primært har til formål at forsyne ejendommen med energi og varme, eller om anlægget i stedet er skabt for at producere energi til videresalg. Formålet med biogasanlægget er derfor relevant for vurderingen.

5.3 Bygninger på fremmed grund

En ejendom kan både have bygninger og tekniske anlæg, som er beliggende på fremmed grund og sådan en bygning eller anlæg kaldes for en BFG (Bygning på Fremmed Grund).

Når en bygning ligger på en fremmed grund, vil der i vurderingsmæssig henseende være tale om to ejendomme. Det betyder, at grunden er en selvstændig ejendom og skal vurderes særskilt. De bygninger, som er beliggende på den fremmede grund, udgør i sig selv en eller flere ejendomme.

En ejendom kan i praksis bestå af en grund, hvorpå der både er bygning(er) på fremmed grund (BFG'er) samt bygninger og anlæg, som er tilhørende grunden og sammen med den udgør en samlet ejendom. Når der tages stilling til ejendommens kategori (den ejendom som (bl.a.) består af grunden) lægges der vægt på den samlede karakter og anvendelse. Hvis der er tale om en ejendom, som har bygninger eller tekniske anlæg i form af BFG'er, vil måden disse anvendes på samt det omkringliggende areal ved BFG'en påvirke ejendommens kategorisering. Det skyldes, at en BFGs anvendelse til fx beboelse kan det betyde, at en større del af grunden anvendes til boligformål.

Kategoriseringen af selve BFG'en alene tager udgangspunkt i, hvordan denne bygning er registreret i BBR, og hvordan den anvendes og fremstår. Hvis bygningen er registreret som fx stald og anvendes som sådan, skal den kategoriseres som landbrugsejendom. Det gælder også selv om BFG'en er beliggende på en grund, som evt. kategoriseres som erhvervsejendom, fordi dens samlede karakter fx er døgninstitution eller travbane.

Eksempel på bygning på fremmed grund

Hvis en ejendom i matriklen er noteret som en ubebygget landbrugsejendom på 10 hektar, og der spredt over hele arealet ligger en masse BFG'er, som anvendes som helårsbeboelser, vil det kunne tale for, at ejendommen ikke primært anvendes landbrugsmæssigt. Den samlede karakter fører her til kategorien erhvervsejendom mv.

Eksempel på teknisk anlæg på fremmed grund

En ejendom har 10 hektar, stuehus, erhvervsmæssig husdyrproduktion med 19 kvæg og alt jord i omdrift samt en vindmølle, der er en BFG og ejes af og producerer strøm til 3. mand. Her vil ejendommen skulle kategoriseres som landbrugsejendom, da vindmøllen ikke påvirker denne ejendoms samlede karakter som værende en landbrugsejendom.

5.4 Campingplads

En ejendom der anvendes som campingplads kategoriseres som erhvervsejendom mv.

Hvis ikke hele ejendommen anvendes som campingplads, bliver det afgørende for kategoriseringen, hvorvidt der foregår landbrugs- eller skovdrift i et sådant omfang, at ejendommen har karakter af primært at være en landbrugs- eller skovejendom. Det vil bero på en samlet, konkret vurdering, hvor stor en del af ejendommen, der er campingplads i forhold til den øvrige drift. Landbrugs- eller skovarealet skal være over de nedre grænseværdier og som udgangspunkt være større end arealet, der anvendes som

campingplads, for at ejendommen har karakter af primært at være en landbrugs- eller skovejendom. Er der samtidig en erhvervsmæssig husdyrproduktion, vil det styrke landbrugsmomentet og betyde, at også ejendomme, hvor mindre end halvdelen af arealet anvendes landbrugsmæssigt vil kunne tildeles kategorien landbrugsejendom.

5.5 Dyrelægeklinik

Dyrelæge er et liberalt erhverv. Ift. kategoriseringen er det afgørende, hvor meget denne anvendelse dominerer. Er der alene tale om en udkørende dyrlæge uden større tilhørende praksis, vil denne erhvervsanvendelse som udgangspunkt ikke medføre, at erhvervsmomentet kommer til at vægte højest. Er der derimod arealer til fx dyrlægeklinik og dyrehospital, vil erhvervsanvendelsen have en større tyngde og kunne medføre, at erhvervsmomentet vægter højest afhængig af, hvordan ejendommen i øvrigt anvendes.

5.6 Døgninstitution

Døgninstitutioner bliver som udgangspunkt kategoriseret som erhvervsejendomme mv.

Drives institutionen i en ejendom, der uden institutionen vil blive kategoriseret som en ejerbolig, vil Skatteforvaltningen, uanset om beboerne bor på institutionen, foretage afvejningen af bolig- og erhvervsmomentet på samme måde som ved fx liberale erhverv eller erhvervsmæssig boligudlejning.

Det er ikke ualmindeligt, at en døgninstitution er beliggende på en ejendom noteret med landbrugspligt, og at fx stuehus og driftsbygninger er omdannet til at understøtte døgninstitutionens aktiviteter. Det er ligeledes ikke ualmindeligt, at der til sådanne ejendomme kan være et større grundareal, og at dette fx anvendes landbrugsmæssigt. Et stort landbrugsareal i omdrift vil kunne tale for kategorien landbrugsejendom (eller evt. skovejendom hvis arealet er udlagt til skov), selvom ejendommen også er en døgninstitution.

I vurderingen af ejendommens samlede karakter og anvendelse og om det er landbrugs- eller erhvervsmomentet, der vægter højest, vil der blive lagt vægt på arealets størrelse og anvendelse, om der er tale om landbrugsareal i omdrift, om der er erhvervsmæssig husdyrproduktion, og om ejendommens bygningsmasse understøtter en landbrugsmæssig drift af ejendommen. Landbrugsskoler og lign. kategoriseres som erhvervsejendomme mv., medmindre der også her er landbrugsmæssig drift og produktion i et sådant omfang, at landbrugsmomentet skønnes at vægte højest.

Eksempel på døgninstitution

På en ejendom på 20 hektar drives døgninstitution. Ejendommens tidligere stuehus og driftsbygninger er i vid udstrækning indrettet med værelser til beboerne, opholdsrum og forskellige værksteder. Ejendommens arealer er udlagt til natur og rekreative formål (boldbaner, MTB-spor og shelterplads). Ejendommen vil blive kategoriseret som erhvervsejendom mv., da der ikke foregår egentlig landbrugsdrift på ejendomme og erhvervsmomentet vejer tungt i regi af døgninstitutionen.

Eksempel på landbrug uanset døgninstitution

En ejendom på 20 hektar drives landbrugsmæssigt med lavintensive landbrugsafgrøder og et mindre husdyrhold. Ejendommen fremstår med karakter af traditionel landbrugsejendom, hvor driftsbygningerne anvendes i og understøtter den landbrugsmæssige drift. Uagtet at stuehuset er indrettet til beboelse for flere med individuelle værelser og fælles areal, vil ejendommens samlet set mest have

karakter af landbrugsejendom, hvilket også understøttes af den faktiske anvendelse af ejendommens arealer og driftsbygninger. Ejendommen kategoriseres derfor som landbrugsejendom.

5.7 Energipil og poppel

Dyrkning af energipil og poppel betragtes som udgangspunkt som landbrugsmæssig produktion, men det skal dog være på et væsentlig større areal, end hvis der fx dyrkes specialafgrøder som kål, selleri og bær.

5.8 Energiproducerende anlæg

Energiproducerende anlæg kan være både vindmøller og solcelleparker. Anlæggene anses for erhverv, og er det den eneste anvendelse af en ejendom kategoriseres denne som erhvervsejendom mv. Anlæggene er hyppigt forekommende på landbrugsejendomme, og der vil i disse tilfælde blive foretaget en afvejning i forhold til et evt. landbrugsmoment for at afgøre, om landbrugsmomentet vejer tungest, eller om ejendommen skal kategoriseres som erhvervsejendom mv., skønt der er landbrugsdrift.

5.8.1 Vindmøller

Produktionsvindmøller kan både ligge på selvstændige ejendomme eller på en landbrugsejendom. Ligger vindmøllen som en selvstændig ejendom (vindmølleparcel) kategoriseres den som erhvervsejendom mv.

Når vindmøllen/møller ligger i forbindelse med landbrugsarealer på en bebygget landbrugsejendom, der anvendes intensivt, skal ejendommen som udgangspunkt kategoriseres som landbrugsejendom, men arealet hvorpå vindmøllen står (jf. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 3, sidste pkt., fastsat til 200 m²), skal dog ikke vurderes som produktionsjord.

Hvis en landbrugsejendom har en husstandsvindmølle (typisk under 10 KW), der producerer strøm til eget forbrug (uanset om det er til beboelsen eller den landbrugsmæssige drift), påvirker det som udgangspunkt ikke ejendommens kategorisering. Selve arealet, hvorpå husstandsvindmøllen står, vurderes som produktionsjord på lige fod med landbrugsejendommens øvrige jordarealer. Husstandsvindmøller sidestilles med andre tekniske anlæg som fx et fyr til opvarmning af ejendommens beboelse eller et værksted.

5.8.2 Solcelleparker

Hvis hele ejendommens areal er udlagt til solceller, skal ejendommen som udgangspunkt kategoriseres som erhvervsejendom mv. Dette gælder også, selvom der fx er afgræsning af får på arealerne mellem solcellerne, idet den samtidige landbrugsmæssige anvendelse af arealet i sådanne tilfælde anses for underordnet i forhold til anvendelse til vedvarende energianlæg. Har ejendommen ud over solceller også andre arealer og driftsbygninger, som bliver brugt til intensivt landbrug og måske tillige erhvervsmæssig husdyrproduktion, og den derfor hovedsageligt bliver brugt til landbrug, skal ejendommen som udgangspunkt kategoriseres som landbrugsejendom.

Omvendt vil mindre solcelleanlæg, hvis primære formål er energiforsyning af ejendommen, og til den landbrugsmæssige drift, ikke påvirke ejendommens kategorisering.

Eksempel på planlagt men ikke realiseret solcelleanlæg

På en ejendom på 100 hektar er 40 pct. af arealet ved lokalplan udlagt til solcelleanlæg. Anlægget er ikke opført, og så længe arealet drives landbrugsmæssigt, vil det ændrede plangrundlag ikke påvirke ejendommens kategorisering som landbrugsejendom.

Eksempel på solcelleanlæg og intensiv landbrugsdrift af arealer

På en ejendom på 100 hektar er 40 pct. af arealet ved lokalplan udlagt til og opført med solcelleanlæg. Det resterende areal drives landbrugsmæssigt med lavintensive afgrøder, og bygningerne understøtter en landbrugsmæssig drift af ejendommen. Ejendommen vil som udgangspunkt blive kategoriseret som landbrugsejendom, da ejendommen, uagtet solcelleanlægget, primært vil have karakter af landbrugsejendom.

Eksempel på solcelleanlæg og erhvervsmæssig husdyrproduktion

På en ejendom på 100 hektar er 60 pct. af arealet ved lokalplan udlagt til og opført med solcelleanlæg. Det resterende areal drives landbrugsmæssigt med lavintensive afgrøder, og der er en større produktion af slagtesvin på ejendommen. Bygningerne understøtter i øvrigt generelt en landbrugsmæssig drift af ejendommen. Ejendommen vil som udgangspunkt blive kategoriseret som landbrugsejendom, da ejendommens landbrugsmæssige anvendelse er af et sådant omfang, at landbrugsmomentet vejer tungest, uagtet at solcelleanlægget omfatter mere end halvdelen af ejendommens samlede areal.

Eksempel på solcelleanlæg og ekstensive arealer

På en ejendom på 100 hektar er 60 pct. af arealet ved lokalplan udlagt til og opført med solcelleanlæg. Bygningerne understøtter generelt en landbrugsmæssig drift af ejendommen, men det resterende areal drives ikke landbrugsmæssigt, i det der er tale om en større sø og vådområder. Der er heller ikke en erhvervsmæssig husdyrproduktion på ejendommen. Ejendommen vil blive kategoriseret som erhvervs- og øvrig ejendom, idet der ikke foregår en landbrugsmæssig drift af ejendommen, og da det øvrige erhvervselement i form af solcelleanlægget er så omfattende og betydende for ejendommens samlede karakter, at momentet og anvendelsen som naturarealer ikke kan opveje dette.

5.9 Events og forlystelsespark

På større landbrugs- og skovejendomme kan der være forskellige aktiviteter som julemarked, livsstils-messer, halloween, skovtårn, svævebaner, udstillingshaller osv. Nogle er sæsonbetonede, mens andre er helårsaktiviteter.

Det er relevant for vurderingen af ejendommens samlede karakter og anvendelse, om diverse ikke-landbrugsmæssige aktiviteter alene foregår en gang i mellem, eller om det er en fast aktivitet igennem hele året. Hvis der på en ejendom fx holdes julemarked i weekenderne i december, mens der resten af året kun foregår landbrugsrelaterede aktiviteter, vil det forhold ikke påvirke ejendommens kategorisering som en landbrugsejendom.

5.10 Frugtavl og plantager

Frugtavl og plantager anses for højintensive/specialafgrøder, hvor arealkravet til ejendommens landbrugsmoment er mindre end ved arealer til dyrkning af almindelige landbrugsafgrøder, som fx korn.

En ejendom med frugtavl på over 5 hektar vil blive kategoriseret som en landbrugsejendom, mens en ejendom med frugtavl, hvor arealet er under 1 hektar, vil blive kategoriseret som ejerbolig.

Ift. kategoriseringen er det relevant, om plantagen er intensiv nok til, at ejendommen kan kategoriseres som en landbrugsejendom, eller om enten beboelses- eller erhvervsmomentet vægter højere.

5.11 Gartneri og planteskole

I gartnerier sker der intensiv dyrkning af specialafgrøder på friland eller i drivhuse. Det kan fx være bær, nødder, frugt, krydderurter, champignon, blomster og planter til havecentre, der dyrkes.

Et aktivt frilandsgartneri bliver kategoriseret som landbrugsejendom, når det registrerede, dyrkede areal er på mere end 5 hektar. Er arealet under 1 hektar bliver det kategoriseret som ejerbolig, hvis der er en bolig på ejendommen. Om det for ejendomme derimellem er landbrugs-, erhvervs- eller boligmomentet, der vægter tungest, afhænger af en konkret vurdering af ejendommens samlede karakter og anvendelse.

Det centrale er, at der sker dyrkning/produktion af specialafgrøder i modsætning til et plantesalg, hvor planterne ikke produceres, men købes hjem med henblik på videresalg. Er der alene tale om et plantesalg, kategoriseres ejendommen som erhvervsejendom mv. Tilsvarende gør sig gældende, hvis det er salg af fx frugt og grønt, og det ikke er dyrket på vurderingsejendommen.

Reelle planteskoler kategoriseres som landbrugsejendomme. Her er det væsentligt, at der sker opformering af planter med videresalg for øje. Det er ikke afgørende, om salg kun sker til andre virksomheder, eller om det også er til private, men i stedet om der er en decideret produktion af planter. Ejendomme med detailsalg af planter i form af mere gængse havecentre, hvor der i praksis videreformidles planter, betragtes som erhvervsejendomme.

Eksempel på gartneri

En ejendom i byzone bebygget med en bolig og 3000 m² væksthuse, hvor der produceres krydderurter til salg i detailforretninger, anses for gartneri og kategoriseres som landbrugsejendom.

5.12 Golfbane

En golfbane er ikke landbrugsmæssig drift. Golfbaner dækker typisk store arealer og ses ofte i forbindelse med landbrugs- eller skovejendomme. En golfbane taler for kategorien erhvervsejendomme mv., hvis denne anvendelse dominerer arealmæssigt og stemmer overens med ejendommens samlede karakter. Ejendomme, hvor der både er golf og landbrugs- og/eller skovdrift, kategoriseres som landbrugs- eller skovejendom, hvis anvendelsen til golf er underordnet.

5.13 Grøntsager og gårdbutik

Der er ejendomme, hvor grøntsagsavl er den dominerende anvendelse. Grøntsagsavl kan fx være gulerødder, kål, porrer, løg, asparges, rødbeder og broccoli, som også betegnes som specialafgrøder/højintensive afgrøder/frilandsgartneri.

Udover dyrkning af specialafgrøder har arealets størrelse og landbrugsdriftens intensitet også betydning for kategoriseringen.

For at drive intensivt landbrug med grøntsagsavl behøves ikke et lige så stort jordareal, som hvis der skulle dyrkes intensivt landbrug med almindelige landbrugsafgrøder. Det skyldes, at udbyttet af grøntsagsavl på selv på mindre arealer ofte vil være stort.

Hvis der produceres specialafgrøder, kan ejendommen blive kategoriseret som landbrugsejendom, hvis produktionen har et erhvervmæssigt sigte, og ejendommens driftsbygninger understøtter driften. Dette gælder også, selvom der er tale om forholdsvis små ejendomme, der ligger under de øvre grænseværdier.

Som udgangspunkt vil en gårdbutik med salg af bl.a. egne produkter, fx salg af grøntsager frugt, æg og kød, ikke medføre, at ejendommens samlede karakter er erhvervsejendom. Derfor vil ejendomme, hvor produktionen af grøntsager og frugt er så stor, at ejendommen kan kategoriseres som landbrugsejendom, også kunne tildeles denne kategori, selv om der tillige er en gårdbutik på ejendommen.

5.14 Juletræsproduktion

Dyrkning af juletræer betragtes som landbrugsmæssig produktion. Hvis det sker på et ubebygget areal, skal ejendommen derfor kategoriseres som landbrugsejendom.

Juletræsproduktionen skal dog være af et vist omfang, hvis den foregår på en bebygget ejendom med bolig. Hvis der er juletræsproduktion på over 10 hektar på en ejendom med bolig, vil det som udgangspunkt tale for, at ejendommen kategoriseres som en landbrugsejendom, medmindre ejendommens anvendelse i øvrigt og ejendommens samlede karakter taler for en anden kategori. De 10 hektar afspejler, at produktion af juletræer sidestilles med lavintensive landbrugsafgrøder.

Dyrkning af juletræer hører som udgangspunkt til en landbrugsmæssig anvendelse og taler for kategorien landbrugsejendom, hvis hele arealet benyttes hertil. I praksis kan det forekomme, at der dyrkes juletræer på fredskovspligtige arealer. Her må selve juletræsproduktionen kun udgøre 10 pct. af det fredskovspligtige areal, og resten skal være skov. Hvis det er tilfældet, fører anvendelsen til kategorien skovejendom.

Pyntegrønt hører som udgangspunktet til en skovmæssig anvendelse, men kan i praksis både finde sted på landbrugs- og skovejendomme. Hvis der på en landbrugsejendom er juletræsproduktion, vil der ofte også være salg af pyntegrønt, men det gør ikke ejendommen til en skovejendom.

Eksempel på juletræsproduktion

En ejendom på 3 hektar, hvor halvdelen af jorden bruges til juletræsproduktion og resten til afgræsning af hobbydyr, kategoriseres som ejerbolig. Det skyldes, at juletræsproduktion på så lille et areal ikke vil være tilstrækkelig intensiv drift af ejendomme til at kategorisere den som landbrugsejendom.

5.15 Kirker, kirke- og præstegårde, andre trossamfund

Kirker er ofte beliggende på egen grund med tilhørende kirkegård og skal kategoriseres som erhvervsejendom mv. Det har ingen betydning for ejendommens kategorisering, hvilket trossamfund der måtte være tale om.

Præstegårde kan have større eller mindre grundarealer, en bolig/stuehus og tilhørende driftsbygninger. Det afhænger af ejendommens anvendelse og samlede karakter, hvordan den kategoriseres.

Består en præstegård af en præstebolig, menighedssal og konfirmandstue til kirken, og er der ikke landbrugsjord til ejendommen, anses anvendelsen af ejendommen til kirkelige formål for at være den dominerende anvendelse, hvorefter ejendommen kategoriseres som erhvervsejendom mv.

Er der derimod intensiv dyrkning af landbrugsjord eller erhvervsmæssig husdyrproduktion med et erhvervsmæssigt sigte på præstegården, kategoriseres ejendommen som landbrugsejendom, selvom der fx er konfirmandstue og menighedssal i nogle af bygningerne, hvis landbrugsmomentet anses for at være det mest tungtvejende. Det er i den forbindelse uden betydning, om landbrugsjorden er bortforpagtet.

5.16 Maskinstation

Aktiviteter relateret til maskinstation og entreprenørvirksomhed er som udgangspunkt ikke landbrugsmæssig drift. Hvis der på en ejendom kun er sådanne aktiviteter, vil ejendommen derfor skulle kategoriseres som erhvervsejendom mv.

For en ejendom med maskinstation er det afgørende for kategoriseringen, om der foregår landbrugsmæssige aktiviteter som dyrkning af jord og/eller erhvervsmæssig husdyrproduktion i et sådant omfang, at ejendommen har karakter af en landbrugsejendom fremfor en erhvervsejendom.

Det vil bero på en samlet vurdering, hvor stor en del maskinstationen fylder og dominerer på ejendommen. I praksis vil ejeren af maskinstationen som regel benytte maskinerne på egne arealer, hvilket understøtter landbrugsmæssig anvendelse af jorden og tillige bygningerne og evt. udenomsarealer, hvor maskinerne er parkeret.

Eksempel på maskinstation/entreprenør

En ejendom på 10 hektar, hvor hovedparten af bygningerne er i brug til opbevaring af materiel og maskiner relateret til maskinstation og/eller entreprenørvirksomhed, og halvdelen af arealet anvendes til oplag, vaskeplads og parkering, kategoriseres som erhvervs- og øvrig ejendom. Selvom det resterende areal dyrkes med fx lavintensive landbrugsafgrøder, vil den erhvervsaktivitet, der ikke vedrører landbruget have et sådant omfang, at erhvervsmomentet vejer tungest.

5.17 Naturarealer, bebyggede ejendomme

En naturejendom, uanset om den er bebygget eller ej, vil som udgangspunkt blive kategoriseret som landbrugsejendom forudsat, at der på ejendommen ikke foregår andre aktiviteter, der kan medføre, at ejendommen i stedet bør kategoriseres som fx ejerbolig eller erhvervsejendom mv. Det er afgørende for kategoriseringen som landbrugsejendom, at de andre momenter på ejendommen tilsammen ikke vejer tungere end ejendommens naturmoment.

Naturarealer i landzone tilhørende land- eller skovejendomme betragtes som produktionsjord.

Ved bedømmelsen af om der er tale om en landbrugsejendom, vil der skulle et betydeligt større grundareal til at opveje boligmomentet, hvis der på ejendommen alene er tale om vådområder, naturarealer eller ekstensiv landbrugsdrift.

Eksempel på betydningen af arealets anvendelse som naturareal

En bebygget ejendom med beboelse i landzone på 10 hektar, hvor jordarealet består af klitarealer og hvor de gamle driftsbygninger anvendes til glaspusteri. Det forhold, at jordarealet består af klitarealer medfører, at ejendommens landbrugsmoment ikke er tilstrækkeligt stort, hvorfor ejendommen skal kategoriseres som enten erhvervsejendom mv. eller ejerbolig.

5.18 Naturarealer og andre ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer, som er udlagt til naturområde, vil som udgangspunkt blive kategoriseret som landbrugsejendom. Hvis arealet er udlagt til rekreative formål eller fællesarealer i forbindelse med fx boligbebyggelse, er det en erhvervsejendom mv., uanset det kan fremstå som arealer udlagt til naturformål. Det gælder også grønne områder ved beboelser, som fremstår som *vild med vilje*.

Hvis et areal har overvejende beskyttet natur jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 som fx eng, hede, mose, overdrev, strandeng og søer, kan det have karakter af et naturareal. Et naturareal kan også være et areal, der er vokset til af sig selv.

En ubebygget grund i landzone kan ikke kategoriseres som en ejerbolig, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 7 og 8.

Hvis en grund står tom som følge af, at huset er brændt ned, skal der i forhold til kategoriseringen foretages en samlet vurdering af, hvad ejendommen tidligere skulle have haft af kategori, om der foreligger en byggetilladelse, hvor stort ejendommens areal er og om grunden ligger i by- eller landzone mv.

Ubebyggede grunde beliggende i et erhvervsområde, som fx et industrikvarter, kan også fremstå som et naturareal. I disse tilfælde afhænger kategoriseringen af ejendommens samlede karakter og anvendelse, hvor udlægning i plangrundlaget som decideret naturareal taler for kategorisering som landbrugsejendom. Hvis grunden ligger i eller er en del af et erhvervsområde og er udstykket som fx en storparcel til erhvervsformål, taler det for, at ejendommen skal kategoriseres som erhvervsejendom mv. fremfor en landbrugsejendom.

5.19 Put and take

Put and take søer er ferskvandssøer, hvor ørreder udsættes og fiskes op igen af lystfiskere. Søerne er i de fleste tilfælde kommercielle, hvor der skal købes et fiskekort, der giver ret til at fiske fra en til flere timer. Put and take må ikke forveksles med dambrug, som er anlæg til opdræt af fisk, og som betragtes som landbrugsmæssig drift. De fleste put and take søer får fiskene leveret fra et dambrug og opdrætter således ikke selv fiskene, inden de udsættes.

Put and take er ikke at sidestille med landbrugsdrift, men kan i stedet sammenlignes med en forlystelse. Ejendomme, hvorfra der drives put and take, skal derfor som udgangspunkt ikke kategoriseres som landbrugsejendom, men i stedet som erhvervsejendom mv. Drives ejendomme samtidig også som landbrug, vil kategoriseringen skulle foretages ved at afveje de forskellige anvendelser i forhold til hinanden i bedømmelsen af ejendommens samlede karakter.

5.20 Råstofforekomster

Arealer med råstofforekomster som fx grusgrave kategoriseres som erhvervsejendomme. En eventuel ændring af kategori fra landbrug til erhvervsejendom mv. sker tidligst, når der er givet en råstofindvindingstilladelse.

Anvendes en ejendom til både landbrug eller skov og til indvinding af råstofforekomster, vil det afgørende element være, hvilken anvendelse, der er den dominerende anvendelse. Der vil som udgangspunkt blive lagt vægt på, hvor stort arealet til råstofindvinding er i forhold til ejendommens samlede areal, og hvordan det øvrige areal anvendes - om der fx drives landbrug eller er skov. Er arealet, der anvendes til landbrug eller skov under de nedre grænseværdier, vil anvendelsen til råstofindvinding som udgangspunkt blive anset som primær ved afvejning af momenterne.

Ejendomme der kategoriseres som erhverv, vil ved en senere vurderingstermin igen kunne kategoriseres som fx landbrug, hvis råstofindvindingen er ophørt og arealerne igen anvendes til landbrug, tilplantes med skov eller reetableres som naturareal, så længe andre momenter ikke vægter højere.

Eksempel på ejendom med råstofindvinding

En ejendom på 60 hektar har fået indvindingstilladelse omfattende 40 hektar af ejendommen. Det resterende areal er dels 10 hektar, der drives med lavintensive landbrugsafgrøder, og 10 hektar naturareal og areal til bygningsparcellen. Selvom landbrugsarealet opfylder den øvre grænseværdi, er den erhvervsmæssige aktivitet relateret til råstofindvindingen af et sådant omfang, at det er dette erhverv, som primært driver ejendommens samlede karakter, og ejendommen kategoriseres som erhvervsejendom mv.

5.21 Skovgravplads

Hvis en ejendom består af et skovareal, hvor hele arealet anvendes som skovgravplads, kategoriseres ejendommen som erhvervsejendom mv. Dette skyldes, at anvendelsen som gravplads forhindrer, at der kan ske skovdrift på tilsvarende måde som for skovejendomme uden skovgravpladser.

Er det kun en del af skovens areal, som anvendes til skovgravplads, kategoriseres ejendommen som udgangspunkt som skovejendom.

5.22 Sommerhus

Det er ikke ualmindeligt, at der på landbrugs- eller skovejendomme findes bygninger, som er registreret eller anvendes som sommerhuse, hvilket øger boligmomentets tyngde.

På store landbrugs- og skovejendomme får det ikke afgørende betydning for ejendommens kategori, at der på ejendommen findes et eller flere sommerhuse, mens forholdet på de mindre ejendomme kan spille en større rolle ift. vurderingen af ejendommens samlede karakter og anvendelse.

5.23 Store landbrugs- eller skovejendomme med flere anvendelser

Godser, slotte og herregårde og lign. har som regel et stort grundareal og desuden en stor hovedbygning, mange fritliggende beboelser og store driftsbygninger. Jorden anvendes som regel primært til landbrugs- eller skovdrift, men der kan også være andre anvendelser af jorden såsom golfbane, solcelleparker, klatrebaner m.m. Det er desuden ikke ualmindeligt, at både hovedbygning og tidligere driftsbygninger anvendes til erhvervsaktiviteter, der ikke relaterer til landbrugs- eller skovdriften, fx hotel, restaurant og kursusvirksomhed. Kategoriseringen afhænger af ejendommens samlede karakter og anvendelse ift., om det er landbrugs- ellers erhvervsmomentet, der vægter højest.

Et traditionelt gods, herregård, slot og lign. med et stort grundareal er som udgangspunkt oprindeligt opstået med det formål, at det skal danne rammen omkring landbrugs- eller skovdrift. Det samme gælder ejendomme med større grundarealer, som traditionelt i sit bygningssæt består af et stuehus og tilhørende driftsbygninger. Sådanne typer ejendomme med store arealer i landzone vil som udgangspunkt blive kategoriseret som landbrugs- eller skovejendom, hvis ejendommen samtidig i et vist omfang anvendes til egentlig landbrugs- eller skovdrift.

Omvendt vil ejendomme med beskedne arealer, og hvor der foregår andet erhverv i et større omfang, med større sandsynlighed skulle kategoriseres som erhvervsejendom mv. Det samme gælder, hvis det er hovedparten af arealet, der anvendes til andre formål end til landbrug og skov.

Selve bygningsparcellens grundareal udgør ofte en mindre del af det samlede grundareal. Bygningsparcellen består af det areal, hvorpå ejendommens bygninger er placeret og dertil naturligt tilhørende arealer som gårdsplads, have og udenomsareal.

Selv om bygningsparcellens bygninger, som oprindeligt har været tiltænkt landbrugsdrift og beboelse for landmanden, måtte blive brugt til andet erhverv som fx kontor, hotel, restaurant og museum, vil denne

anvendelse som udgangspunkt ikke være afgørende for ejendommens samlede karakter, hvis ejendommen fortsat har landbrugs- eller skovareal i større omfang, hvor der drives intensiv og professionel landbrugs- eller skovdrift.

Eksempel på gods, herregård, slot og lign.

Et gods, herregård, slot og lign. med et areal på 200 hektar. Ejendommens fremtoning med store arealer der drives landbrugsmæssigt og/eller plantet til med skov medfører, at ejendommen først og fremmest er en landbrugs- eller skovejendom, hvorfor ejendommen som udgangspunkt vil blive kategoriseret som en landbrugs- eller skovejendom, fx selvom bygningsparcellen anvendes til andre erhvervsmæssige formål eller der af historiske årsager er flere beboelser på ejendommen.

Eksempel på blandet anvendelse og store landbrugsarealer

En ejendom på 100 hektar, hvor 60 hektar er golfbane, bygningsparcel og park på 15 hektar anvendes til hotel og eventformål og det resterende areal på 25 hektar drives landbrugsmæssigt. I dette eksempel vil de øvrige erhvervsmæssige aktiviteter dominere ejendommens samlede karakter og anvendelse, og ejendommen kategoriseres som udgangspunkt som erhvervsejendom mv.

Eksempel på blandet anvendelse og store landbrugs- og skovarealer

En ejendom på 100 hektar, hvoraf 30 hektar anvendes til fx golfbane og bygningsparcellen anvendes til andet erhverv. Her er der fortsat et stort resterende areal til intensiv landbrugs- eller skovdrift, således at ejendommens samlede karakter stadig er landbrugs- eller skovejendom.

Eksempel på blandet anvendelse og store landbrugs- og skovarealer

En ejendom på 100 hektar, hvoraf 30 hektar er landbrugs- og skovdrift og de resterende 70 hektar bruges til golfbane inkl. en bygningsparcel med golfhotel. Her er ejendommens reelle landbrugs- eller skovdrift i relation til golfbanen så beskeden, at den er ubetydelig i forhold til andre erhverv på ejendommen og derved ikke opfylder kravene til at kunne kategoriseres som landbrugs- eller skovejendom. Ejendommen kategoriseres i stedet er erhvervsejendom mv.

Eksempel på blandet anvendelse og store landbrugsarealer

En ejendom i landzone har 75 hektar. Jorden dyrkes med traditionelle landbrugsafgrøder og der er 4 produktionsvindmøller som producerer el til elnettet. Ejendommens bygninger anvendes til foredrag, koncerter og teambuilding. Haven er en stor park på ca. 5 hektar, som er omdannet til klatrepark og fodboldgolf.

Trods de mange ikke landbrugsmæssige aktiviteter, vil der fortsat være et stort areal, som anvendes landbrugsmæssigt og som kan betragtes som intensivt dyrket grundet afgrødevalget. Derfor kategoriseres ejendommen som værende en landbrugsejendom.

5.24 Togbane

Ejendomme med togbane ejes som udgangspunkt af Banedanmark og er typisk en meget aflang grund med arealer langs banestrækningen. Disse arealer er typisk enten natur- eller skovarealer. Det har dog

ingen betydning for arealerne langs togbanen, hvordan de anvendes, da formålet med ejendommen vil være anvendelsen til togbane. Ejendommene kategoriseres som erhvervsejendomme mv.

Ligger banestrækningen på et større ubebygget areal med en form og bredde, der medfører, at fx størstedelen kan dyrkes landbrugsmæssigt, vil ejendommen i stedet skulle kategoriseres som landbrugs-ejendom.

5.25 Vertikalt landbrug

Vertikalt landbrug (også kaldet vertical farming) er en alternativ dyrkningsmetode, hvor produktionen foregår indendørs, i flere lag og under kontrollerede forhold, ofte med kunstigt lys og uden jord (dvs. i vandkultur også kaldet hydroponisk dyrkning).

I vertikale landbrug dyrkes fx salater og krydderurter, hvilket isoleret set er specialafgrøder. Produktionen sidestilles med den produktion, der sker i gartnerier.

Vertikalt landbrug foregår typisk i større haller beliggende i erhvervsområder i byzone. Da produktionen vedrører specialafgrøder og må antages at have et erhvervsmæssigt sigte, kategoriseres de som udgangspunkt som landbrugsejendom.

5.26 Vingårde

En vingård er en plantage med dyrkning af vindruer, og skal derfor behandles på samme måde som bær- og frugtplantager.

5.27 Vognmandsvirksomhed

Hvis der på en ejendom drives vognmandsvirksomhed, er denne anvendelse ikke at betragte som landbrugsdrift, heller ikke selv om der evt. måtte være tale om dyretransport.

Det forhold, at der på en ejendom bor en person, som er ansat som chauffør ved en vognmand og derfor har sin lastbil med hjem, vil ikke påvirke ejendommens kategorisering. Det kan sidestilles med andre typer erhverv, hvor det er almindeligt, at medarbejderen får stillet firmabil til rådighed som fx elektriker og tømrer.

Drives vognmandsvirksomheden fra vurderingsejendommen, vil denne anvendelse kunne påvirke ejendommens kategori i større omfang. Her bliver det afgørende, hvor mange af ejendommens bygninger og andelen af udenomsareal, der anvendes til opbevaring af køretøjer, herunder evt. værksted, mandskabsrum osv.

5.28 Vådområder

Vådområder er naturtyper, som i kortere eller længere tid er fugtige, våde eller helt står under vand, og hvorpå der ikke dyrkes hverken høj- eller lavintensive afgrøder. Områderne kan også være præget af bevoksninger, som tåler de fugtige bundforhold, men det vil være bevoksninger, der som udgangspunkt ikke har produktionspotentiale som skov, dels grundet træarterne og dels fordi arealerne er svære at drifte. Områderne kan være beskyttet natur jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Hvis hele arealet på en ubebygget ejendom i landzone er et vådområde, skal ejendommen kategoriseres som landbrugsejendom.

Ved kategorisering af en bebygget ejendom i landzone, hvor kun en del af jorden er vådområde, afhænger vurderingen af, hvordan vådområdet bruges (fx om der er periodevis afgræsning), og hvordan ejendommen generelt bliver brugt.

En bebygget ejendom, som hovedsageligt består af vådområder, naturarealer eller arealer med ekstensiv drift, skal have en betydelig størrelse, for at kunne blive kategoriseret som en landbrugsejendom.

Eksempel på ejendom med vådområde

På en bebygget ejendom med beboelse på 15 hektar udgøres halvdelen af arealet af våde strandenge, som i dele af året står helt under vand. Det resterende areal drives ikke landbrugsmæssigt, og der er ikke erhvervsmæssigt husdyrhold på ejendommen. Ejendommen vil som udgangspunkt blive kategoriseret som ejerbolig, da der ikke er en landbrugsmæssig anvendelse eller skovdrift på ejendommen.

6 Gyldighed

Styresignalet træder i kraft ved offentliggørelsen.

Den fastsatte praksis, som er indeholdt i styresignalet, vil blive indarbejdet i Den juridiske vejledning, 2023-2, afsnit H. A. 2.2 om kategorisering af ejendomme.

Styresignalet bortfalder, når det er indarbejdet i Den juridiske vejledning.

Skatteministeriet, den 31. marts 2023

JEPPE BRUUS