

Hjem > Landdistriktsmidler > 2013 > Værditilvækst > **Skatteregler ved deltagelse i vådområdeprojekter**

Skatteregler ved deltagelse i vådområdeprojekter

Notatet indeholder en omtale af de skattemæssige konsekvenser ved deltagelse i vådområdeprojekter.

Nedenfor omtales i kortfattet form den skattemæssige behandling i følgende situationer:

- ved modtagelse af flerårige tilskud
- ved jordfordeling
- ved mageskifte af jord
- ved salg af jord uden for ekspropriationstilfælde
- ved ekspropriation
- ved frivilligt salg på "ekspropriationslignende vilkår"

Tilskud

Løbende tilskud og støttebeløb er som udgangspunkt skattepligtige. Der er kun skattefrihed, hvis det direkte fremgår af lovgivningen.

Jordfordeling

Ved jordfordeling som led i en jordfordelingssag kan reglerne om genanbringelse af ejendomsavance anvendes.

Det betyder, at lodsejeren i denne situation frit kan vælge mellem følgende regler:

- beskatning af ejendomsavancen
- genanbringelse af ejendomsavancen (forudsat betingelserne i øvrigt er opfyldte)
- anvendelse af en særlig regel i ejendomsavancebeskatningsloven, der på mange måder svarer til de almindelige genanbringelsesregler.

Mageskifte af jord

Hvis der ikke er tale om en jordfordelingssag, og der er tale om højst 10.000 kr. i samlet vederlag mellem parterne, kan en særregel om mageskifte af ubebyggede arealer vælges anvendt. I så fald beskattes ejendomsavancen ikke.

Salg af jord uden for ekspropriationstilfælde (almindelig frit salg)

Sælger lodsejeren jord som led i et vådområde-projekt, skal der betales ejendomsavanceskat af en eventuel fortjeneste.

Hvis lodsejeren køber jord til erstatning for det solgte, kan der ske genanbringelse af ejendomsavancen, hvis de almindelige betingelser herfor - herunder betingelsen om erhvervsmæssig anvendelse - er opfyldte. Hvis den solgte jord eller den købte jord er udlejet, kan der derfor ikke ske genanbringelse af ejendomsavancen, idet udlejning af fast ejendom ikke anses for erhvervsmæssig anvendelse.

Ekspropriation

Hvis der som led i et projekt sker ekspropriation af jorden eller af hele ejendommen, sker der ikke beskatning af en eventuel ejendomsavance. Det er kun ejendomsavancen, der er skattefri, og ikke f.eks. genvundne afskrivninger på bygninger.

Selv om der er skattefrihed ved ekspropriation af landbrugsjord, forbruges der af ejendommens anskaffelsessum. Hvis der kun eksproprieres en del af ejendommen, vil der ved salg af restejendommen derfor kun være en resterende anskaffelsessum tilbage.

Frivilligt salg på "ekspropriationslignende vilkår"

Der er også skattefrihed for ejendomsavance, hvis man frivilligt sælger til en køber, der kunne have eksproprieret jorden/ejendommen.

Det behøver ikke nødvendigvis at være den myndighed, der har ekspropriationskompetencen, der indgås aftale med, for at skattefrihed kan komme på tale.

Der er dog kun skattefrihed, hvis lodsejeren på salgstidspunktet kan forvente, at der vil blive eksproprieret, hvis der ikke sker frivilligt salg af jorden/ejendommen. Der skal med andre ord foreligge ekspropriationsvilje fra myndighedernes side.

Følgende betingelser skal derfor være opfyldte på aftaletidspunktet, for at et frivilligt salg af jord eller hele ejendommen kan være omfattet af skattefrihed:

1. Der skal på aftaletidspunktet være ekspropriationshjemmel i lovgivningen til det angivne formål.
2. På aftaletidspunktet skal det stå klart, at der vil ske ekspropriation, hvis der ikke indgås frivillig aftale.

Det tilrådes at søge SKAT om et bindende svar, hvis man står foran et salg på "ekspropriationslignende vilkår", og man er i tvivl om de to ovenstående betingelser er opfyldt. Se om bindende svar nedenfor.

Det er i denne situation vigtigt at vente med at indgå den frivillige aftale, indtil SKAT har udtalt sig om eventuel skattefrihed.

Mange vådområde-projekter baseres på frivilligt deltagelse. Derfor vil ekspropriation kun i sjældne tilfælde komme på tale, f.eks. hvor enkelte lodsejere i et samlet projekt hindrer gennemførelsen af et større sammenhængende projekt.

I de allerfleste tilfælde vil det derfor ikke være muligt at opnå skattefrihed ved et frivilligt salg.

Afklaring om skattefrihed via bindende svar

Når der indgås frivillige aftaler på ekspropriationslignende vilkår med kommuner eller andre myndigheder, kan der ofte være tvivl om betingelserne for skattefrihed er opfyldte, jf. ovenfor.

Hvis lodsejeren ønsker sikkerhed for, om et frivilligt salg efter SKATs opfattelse kan ske skattefrit, bør der indhentes et bindende svar fra SKAT, inden aftalen med kommunen/myndigheden indgås.

Normalt tager det 2-3 måneder at få et bindende svar.

Beskatning af tidligere genanbragte beløb

Tidligere genanbragte beløb i en ejendom, der senere sælges skattefrit pga. ekspropriation eller salg på "ekspropriationslignende vilkår", bliver beskattet efter særlige regler.

Rådgivning om skattemæssige konsekvenser

Lodsejere, der deltager i et vådområde-projekt, bør altid søge sagkyndig rådgivning vedrørende de skattemæssige konsekvenser af deltagelsen.

DLBR-virksomhedernes skatteeksperter står naturligvis klar, når der ønskes en sådan rådgivning.

Promilleafgiftsfonden for landbrug



Se 'European Agricultural Fund for Rural Development'