

Økonomi og ledelse, Planter

## Spørgsmål og svar vedr. juridiske barrierer i forbindelse med jordfordeling

I denne artikel finder du svar på en lang række spørgsmål om jordfordeling og den procedure, der skal følges.

Viden om



En jordfordelingsproces består af rigtig mange regler, procedure, aftaler og juridiske forhold.

Derfor har vi i forbindelse med udarbejdelsen af notat "Jordfordeling, herunder multifunktionel jordfordeling - Regler, proces og juridiske/økonomiske barrierer" sammensat denne række af spørgsmål og svar, så du forhåbentlig kan blive klogere på nogle af de mange ting, man kunne komme i tvivl om før, under eller efter en jordfordeling.

Læs eller hent notatet: [Jordfordeling herunder multifunktionel jordfordeling: Regler, proces og juridiske/økonomiske barrierer](#)

### Generelt om jordfordeling

#### Hvad er argumenterne for at deltage i en jordfordeling?

Svar: Hvis du deltager i en jordfordeling, vil du potentielt kunne få en bedre arrondering af ejendommen, hvilket giver færre transportomkostninger. Du kan også deltage for at gøre plads til f.eks. vådområder, naturformål, fritidsformål, anlægsprojekter mv. Henvi-  
sning til notat: Se mere i afsnit 1-3 i notat udarbejdet af SEGES.

#### Hvad er jordfordeling?


Svar: Jordfordeling er en proces, hvor mange – typisk landmænd – bytter jordlodder på en anden måde end ved normale køb og salg. Staten og kommuner kan også deltage i en jordfordeling. Det kan på mange måder sammenlignes med et puslespil. Henvi-  
sning til notat: Se mere i afsnit 1.1 i notat udarbejdet af SEGES.

#### Hvad er multifunktionel jordfordeling?

Svar: Det er en jordfordeling, der har mange funktioner. Det kan f.eks. være arronderingsformål, naturformål mv., som kan opnås samtidig. Projektet Collective Impact har lavet en god tegnefilm, som på kort tid fortæller om multifunktionel jordfordeling. [Ny landbrugsreform - Multifunktionel jordfordeling](#)  
Henvi-  
sning til notat: Se mere i afsnit 1.2 i notat udarbejdet af SEGES.

#### Hvad er en arronderingsjordfordeling?

Svar: Det er en jordfordeling, hvor det primære formål er at skabe en bedre arrondering af en række landbrugsejendomme.

 Henvi-  
sning til notat: Se mere i afsnit 1.3 i notat udarbejdet af SEGES.

## Hvad er projektjordfordeling?

Svar: Det er en jordfordeling, hvor det bærende formål er et projekt, fx i form af etablering af et vådområde. I samme forbindelse kan andre formål indgå, hvorfor det i så fald er en art multifunktionel jordfordeling.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 1.4 i notat udarbejdet af SEGES.

## Har samfundet en interesse i jordfordeling?

Svar: Ja, samfundet kan være interesseret i både arronderingsformål, naturformål, beskyttelse af drikkevand, miljøgevinster, anlægsprojekter mv. Med de mange formål man gerne vil bruge det åbne land til, er der rift om jorden i Danmark, så der vil også være en samfundsmæssig interesse i så effektiv anvendelse som muligt.

Projektet Collective Impact har lavet en god tegnefilm, som på kort tid fortæller, hvilke samfundsgevinster Collective Impact-parterne vil opnå med en multifunktionel jordreform.

[Ny landbrugsreform - Multifunktionel jordfordeling](#)

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 1.1 og 3 i notat udarbejdet af SEGES.

## Har du som landmand en interesse i jordfordeling?

Svar: Ja. Du vil ofte kunne få en bedre arrondering af ejendommen, hvis du deltager i en jordfordeling med landbrugsejendommene i dit område. Det vil ofte føre til sparede omkostninger, og dermed bedre bundlinje. Dertil kan der være interesse i natur, fritidsformål osv.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 1-3 i notat udarbejdet af SEGES.

## Er der begrænsninger på, hvilke formål der kan opnås ved en jordfordeling?

Svar: Nej. Men der er krav om, at mindst et af følgende formål opfyldes:

- Arrondering
- Bevaring og forbedring af natur- og miljøværdier i det åbne land
- Udvikling i landdistrikterne
- Afbøde de jordbrugsmæssige gener ved ikke-jordbrugsmæssige aktiviteter i landbrugsområder
- Erstatningsarealer
- Havekolonier

En jordfordeling kan selvfølgelig også fremme mange andre formål, end de der er nævnt her.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 1-3 i notat udarbejdet af SEGES.

## Hvem kan tage initiativ til en jordfordeling?

Svar: Alle kan tage initiativ til en jordfordeling. Det vil dog typisk være en række jordejere, et lokalområde, en interesseorganisation, en kommune, staten, en landbrugsrådgivningsvirksomhed eller en anden konsulentvirksomhed. Den person eller institution, der sætter jordfordelingen i gang, kaldes for rekvirenten.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

## Er det frivilligt at deltage?

Svar: Ja, det er som udgangspunkt helt frivilligt. Man kan således afslå at indgå i en jordfordeling, selvom man ejer en jordlod, der ville være optimal at få inddraget i jordfordelingen. Med mindre det er et ubetydeligt areal. Der er ikke fast praksis på, hvad et ubetydeligt areal er.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 2, 3.1.5 og 4.5 i notat udarbejdet af SEGES.

## Kan man trække sig undervejs?



Svar: Ja, det er helt frivilligt, om man til sidst vil indgå i den endelige aftale.  
Henvisning til notat: Se mere i afsnit 2, 3.1.5 og 4.5 i notat udarbejdet af SEGES.

### Hvem står for planlægningen i en jordfordeling?

Svar: Der udpeges som oftest en jordfordelingsplanlægger. Denne person eller institution står for forhandlinger, ansøgninger, udarbejdelse af en jordfordelingsplan mv., dvs. planlæggeren er den, der samler "puslespillet". Planlæggeren vil ofte være en landinspektør, en rådgivningsvirksomhed, et konsulentfirma eller Landbrugsstyrelsen.  
Henvisning til notat: Se mere i afsnit 3.2 og 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### Følger jordfordelingen en bestemt proces?

Svar: Ja, der er en særlig proces i lov om jordfordeling, der skal følges. En erfaren planlægger vil have styr på den.  
Henvisning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### Inddrages offentlige myndigheder?

Svar: Ja. Landbrugsstyrelsen skal modtage anmodninger om jordfordeling. Styrelsen godkender anmodninger om at rejse jordfordelingsagen, og laver en række andre myndighedsopgaver. Styrelsen er også sekretariat for jordfordelingskommissionen. Landbrugsstyrelsens funktion kaldes i denne forbindelse jordfordelingsmyndigheden.  
Henvisning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### Hvem godkender planen for en jordfordeling?

Svar: Det gør jordfordelingskommissionen. Jordfordelingskommissionen består af to kommissioner, der dækker områderne henholdsvis øst og vest for Lillebælt.  
Henvisning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### Er der nogen, der skal godkende den endelige jordfordeling?

Svar: Ja, det skal jordfordelingskommissionen.  
Henvisning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### Hvem sidder i jordfordelingskommissionen?

Svar:  
3 formænd/viceformænd, der er dommere  
3 vurderingskyndige medlemmer  
3 jordbrugskyndige medlemmer udpeget efter indstilling fra Landbrug & Fødevarer  
3 medlemmer udpeget efter indstilling fra KL  
Der deltager kun 4 i hver sag. En fra hver gruppe.  
Henvisning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### Hvor lang tid tager en jordfordeling?

Svar: Normalt 1 til 3 år. Jo flere ejendomme og små jordlodder, der indgår i projektet, jo længere tid må man forvente.  
Henvisning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### Hvordan kommer man i gang?



Svar: Man skal sende en anmodning om jordfordeling til Landbrugsstyrelsen i Tønder.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Er der krav til anmodningen om jordfordeling?**

Svar: Ja, der er en lang række krav til en anmodning.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan Jordfordelingsmyndigheden afvise en anmodning om jordfordeling?**

Svar: Ja, det kan den.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Hvem fastlægger prisen for den jord, der indgår?**

Svar: Prisfastsættelsen sker ofte i samarbejde med lodsejerudvalget, ligesom lodsejernes lokale rådgivere ofte inddrages. Priserne skal være udtryk for arealernes reelle værdi. Fastlæggelsen sker oftest efter, at man har været rundt og se på arealerne, hvorefter der forhandles om priserne med planlæggeren.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Skal jordfordelinger VVM-screenes?**

Svar: Ja, det skal de.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 4.3 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Bliver der nedsat et udvalg, der kan repræsentere lodsejerne?**

Svar: Ja. Der nedsættes som regel et lodsejerudvalg, som skal repræsentere lodsejernes fælles interesser.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Hvilke forhold skal afdækkes, inden en jordfordeling kan gennemføres?**

Svar: Planlæggeren skal bl.a. afdække panteforhold, beskyttet natur, tinglyste rettigheder, offentlige planer, beskyttede arter, forurening, fredning, diger, flyvehavne mv. Og meget andet. Ligesom ved en almindelig handel.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Hvilke tilladelser skal indhentes?**

Svar: Planlæggeren skal sikre sig de nødvendige tilladelser i henhold til anden lovgivning, som f.eks. planloven, vejloven, naturbeskyttelsesloven, miljøbeskyttelsesloven, museumsloven m.m. Ligesom ved almindelig handel.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Får man et samlet overblik inden man skal tage endelig stilling til jordfordelingen?**

Svar: Ja, der udarbejdes en samlet jordfordelingsplan med kort, priser osv.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Hvornår er jordfordelingen endelig?**



Svar: Jordfordelingen er endelig, når der afsiges det, man kalder kendelse af jordbrugskommissionen.

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Hvornår skifter arealerne ejer?**

Svar: Arealerne skifter ejer på det man kalder skæringsdagen. skæringsdagen er fastsat af jordfordelingsmyndigheden.

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Tages der hensyn til indsigelser rejst mod en jordfordeling?**

Svar: Ja. Det er jordfordelingskommissionens ansvar at sikre, at jordfordelingen gennemføres på bedste og smidigste måde også i forhold til de indsigelser og krav, som måtte blive fremsat i forbindelse med jordfordelingen.

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Er jordfordelingskendelsen bindende for f.eks. panthavere, jordejere mv.?**

Svar: Ja. Kendelsen er retligt bindende for samtlige deltagende lodsejere og disses pant- og rettighedshavere. Den afsagte kendelse er jordfordelingskommissionens accept af lodsejernes tilbud om køb og salg i henhold til den underskrevne jordfordelingsoverenskomst. Den kan dog indbringes for domstolene.

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan der kræves garanti for købesummen, hvis man er med i en jordfordeling, og man er nettokøber?**

Svar: Jordfordelingsmyndigheden kan kræve, at der foreligger garantistillelse for købesummers betaling og kan fastsætte en frist for, hvornår garantistillelser skal foreligge.

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Er panthavernes interesser repræsenteret i jordfordelingskommissionen?**

Svar: Ja. Det vurderingskyndige medlem vil være indstillet efter drøftelser med Finans Danmark.

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Er landbrugets interesser repræsenteret i jordfordelingskommissionen?**

Svar: Ja. Det jordbrugskyndige medlem vil være udpeget efter indstilling fra Landbrug & Fødevarer.

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Spørges panthaverne?**

Svar: Ja, normalt vil planlæggeren inddrage panthavere. Derudover er det jordfordelingskommissionens ansvar at sikre, at der ikke finder en forringelse af pantsikkerheden sted for de i ejendommen indestående pantehæftelser. Så er der mulighed for dette, høres de.

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan der inddrages jord ved tvang?**

Svar: Der er i jordfordelingsloven mulighed for tvangsmæssigt at inddrage særskilt beliggende ubebyggede lodder i jordfordelingen. Det er dog en forudsætning, at lodderne udgør en mindre del af den samlede ejendom, og at lodderne ikke danner væsentligt grundlag for ejerens erhvervsvirksomhed. Jordlodderne kan heller ikke inddrages, hvis de på anden måde er af stor betydning for ejeren. Det er således en undtagelse,



at der sker tvang.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 4.5.1.4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Hvad kan være årsagen til, at der undtagelsesvis inddrages jord ved tvang?**

Svar: Det kan f.eks. være relevant i naturprojekter, som en slags "løftestang" for de frivillige aftaler.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 4.5.1.4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan anden jord end landbrugsjord inddrages i en jordfordeling?**

Svar: Ja. Jordfordelingskommissionen kan bestemme, at anden fast ejendom end landbrugsejendomme kan inddrages under jordfordelingen, i det omfang det er påkrævet til gennemførelse af en hensigtsmæssig plan<sup>[1]</sup>. Der kan f.eks. være tale om at inddrage selvstændigt vurderede arealer uden landbrugspligt (frijordsarealer) eller skovarealer for at give en bedre sammenhæng i den færdige plan.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 4.5.1.5 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Hvad sker der efter jordfordelingskommissionens kendelse?**

Svar: Landbrugsstyrelsen sørger for tinglysning, registreringer i Geodatastyrelsen, udbetalinger af salgssummer mv.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 4 i notat udarbejdet af SEGES.

## **Økonomi ved en jordfordeling**

### **Hvornår får man sine penge, hvis man er nettojordsælger i en jordfordeling?**

Svar: Det gør man efter, at jordfordelingskommissionen har afsagt sin kendelse.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 4.8 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Hvem betaler for udgifterne ved en jordfordeling?**

Svar: Som udgangspunkt er det rekvi renten og de involverede lodsejere. Der kan dog i visse tilfælde opnås tilskud fra staten eller fra andre, der har en interesse i jordfordeling.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 5 og 6.1 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan der opnås tilskud til jordfordeling?**

Svar: Ja. Enten ved at der er oprettet en offentlig støtteordning eller ved at man finder en organisation/fond, der vil støtte formålet. Offentlig støtte fra støtteordninger gives som udgangspunkt til udgifterne til planlæggeren og jordfordelingsmyndigheden. Støtten vil ofte have sammenhæng med, at der er offentlig interesse i projektet. Det kan f.eks. være vådområder, multifunktionelle jordfordelinger af hensyn til drikkevand, natur, klima mv. udover arrondering.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 6 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan EU's statsstøtteregler have betydning for, hvor meget tilskud man kan modtage?**

Svar: Ja. EU har regler om såkaldt de minimis-støtte, som sætter en begrænsning på, at landbrug over en periode på 3 år maksimalt kan modtage støtte omfattet af disse regler på maksimalt 20.000 EUR. Der er flere støtteordninger, der ikke er omfattet af disse regler f.eks. den direkte landbrugsstøtte.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 6 i notat udarbejdet af SEGES.

## **ad koster en jordfordeling?**

Svar: Det afhænger af en lang række forhold, herunder primært hvor mange jordejere og hvor meget jord der er med. Som hovedregel bliver det billigere pr. hektar, jo flere der er med. Omfanget af tilskud har selvfølgelig også en stor indflydelse. Der er i SEGES notat fra 2019 s. 8 f en graf over omkostningerne pr. hektar sammenholdt med almindelige køb og salg.

### **Kan forpagtning være et alternativ til jordfordeling?**

Svar: Ja, det kan det godt. Ved forpagtning vil man dog mangle muligheden for, at der ikke skal være gensidighed, og jordbyttet er i så fald kun midlertidigt.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 8 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Er der særlige juridiske barrierer ved at bytte jord ved forpagtninger?**

Svar: Nej, det er der ikke.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 8 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Gælder landbrugslovens krav ved jordfordelinger?**

Svar: Ja, lovens regler om afstande, bopælskrav mv. skal respekteres. Landbrugsstyrelsen kan dog give dispensation til større afstande, men det forventes at blive forvaltet restriktivt.

Henvielse til notat: Se afsnit 9 i notat udarbejdet af SEGES.

## **Pensioner, efterløn og dagpenge**

### **Kan en jordfordeling påvirke min folkepension?**

Svar: Ja. Da jordfordeling kan udløse bl.a. en ejendomsavance, kan denne påvirke din folkepension, hvis den kommer til beskatning. Derudover kan beskatning af tilskud til en jordfordeling have betydning for pensionstillæg og førtidspension.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 10 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Findes der muligheder for, at jeg kan undgå, at jordfordeling påvirker min folkepension?**

Svar: Ja. Afhængigt af situationen kan der være mulighed for at undgå beskatning af en ejendomsavance f.eks. ved genanbringelse eller opsparing i virksomhedsordningen. I givet fald vil man kunne undgå beskatning i jordfordelingsåret. Tilskud vil også i visse tilfælde kunne spares op i virksomhedsordningen. Hvis ejendomsavance og tilskud ikke kommer til beskatning, påvirkes folkepensionen ikke.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 10 og 13.4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan en jordfordeling påvirke min førtidspension?**

Svar: Ja. Hvis du får tilskud til jordfordelingen, kan beskatningen af dette have betydning for pensionstillæg og førtidspension. Det sammen kan en ejendomsavance, der kommer til beskatning.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 10 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Findes der muligheder for, at jeg kan undgå, at jordfordeling påvirker min førtidspension?**

Svar: Ja. Afhængigt af situationen kan der være mulighed for at undgå beskatning af en ejendomsavance f.eks. ved genanbringelse eller opsparing i virksomhedsordningen. I givet fald vil man kunne undgå beskatning i jordfordelingsåret. Tilskud vil også i visse tilfælde kunne spares op i virksomhedsordningen. Hvis ejendomsavance og tilskud ikke kommer til beskatning, påvirkes førtidspensionen ikke.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 10 og 13.4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan jordfordeling have betydning for min efterløn?**



Svar: Ja. Det er bl.a. en betingelse for efterløn, at man er ophørt med at drive virksomhed. Tilkøber man således et areal ved en jordfordeling, skal det straks bortforpagtes.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 11 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan jordfordeling have betydning for mine dagpenge?**

Svar: Ja. Det er bl.a. en betingelse for dagpenge, at man er ophørt med at drive virksomhed. Tilkøber man således et areal ved en jordfordeling, skal det straks bortforpagtes.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 11 i notat udarbejdet af SEGES.

## **Andre tilskud, tilsagn mv.**

### **Kan jordfordeling påvirke eksisterende tilsagn til arealtilskud, projektilskud eller støtteordninger?**

Svar: Ja. Det er helt afgørende, at man får afklaret forholdet mellem betingelserne for f.eks. tilsagnet, og så det køb/salg der sker ved en jordfordeling. Hver støtteordning har sine egne regler.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 12 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan tilsagn på jordstykker, som man afstår ifm. jordfordeling overdrages til køber?**

Svar: Nogle kan. Det afhænger af reglerne for det enkelte tilsagn.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 12 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan man risikere at skulle tilbagebetale tilskud, hvis man ikke får styr på vilkårene for det konkrete tilsagn, inden man indgår i en jordfordeling?**

Svar: Ja. Det er afgørende at få styr på vilkårene for det konkrete tilsagn, inden man indgår i en jordfordeling.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 12 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan jordfordeling have betydning for direkte tilskud som f.eks. den direkte landbrugsstøtte?**

Svar: Ja. Der sker jo en handel med arealer, og det påvirker mulighederne for landbrugsstøtte.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 12 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan der være behov for overdragelse af betalingsrettigheder i forbindelse med jordfordeling?**

Svar: Ja. Det kan f.eks. være relevant, hvis man kommer til at have for mange eller for få rettigheder.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 12 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Har reformen af EU's landbrugsstøtte betydning for jordfordeling?**

Svar: Ja. Det er nemlig ikke fastlagt, hvad den pålydende værdi af betalingsrettighederne vil være fremadrettet. Det betyder, at der er usikkerhed om, hvad du kan få i direkte støtte på tilkøbte arealer.

Henvi sning til notat: Se mere i afsnit 12 i notat udarbejdet af SEGES.

## **Skat, moms og tinglysningsafgift**

### **Er tilskud til jordfordeling skattepligtigt?**





Svar: Ja, med mindre der konkret er lavet en undtagelse, eller der er tale om fri jordfordeling.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 13.2 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan udgifterne til jordfordeling trækkes fra?**

Svar: Som udgangspunkt er der ikke fradrag. Det vurderes heller ikke, at alle udgifter kan anses for handelsomkostninger.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 13.2 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Er der skattemæssige udfordringer ved jordbytte ved forpagtning?**

Svar: Nej, det er der som udgangspunkt ikke.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 13.3 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Er der momsmæssige udfordringer ved at bytte ved forpagtning?**

Svar: Som udgangspunkt ikke.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 13.3 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Vil jordfordeling kunne udløse skat?**

Svar: Ja. Som udgangspunkt vil der ved salg af jord skulle opgøres en avance. Er jorden steget i værdi siden købet, vil der kunne være en skattemæssig fortjeneste. Der sker dog nogle reguleringer af anskaffelsessummen. Der skal som udgangspunkt betales skat af en avance. Der er dog muligheder for at udskyde en del af beskatningen, herunder mulighed for at gøre det man kalder genanbringelse. I så fald udskydes beskatningen til det tidspunkt, hvor man sælger det nu erhvervede areal mv. Hvis der er tale om ekspropriation eller en aftale, der træder i stedet for ekspropriation, vil en avance være skattefri.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 13.4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Hvis der er et tab ved salg af jord i en jordfordeling, kan det så trækkes fra?**

Svar: Ja, men kun i evt. andre avancer ved salg af fast ejendom. Det kaldes teknisk for kildeartsbegrænsning. Det gælder dog ikke, hvis der er tale om ekspropriation eller en aftale, der træder i stedet for ekspropriation. I så fald vil tabet ikke kunne fratrækkes.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 13.4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan en avance ved salg af jord genanbringes?**

Svar: Ja, hvis der er noget at genanbringe i.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 13.4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan en avance ved salg af jord opsøres i virksomhedsordningen?**

Svar: Ja, hvis jorden indgår i virksomhedsordningen.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 13.4 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan beskatning af avance ved salg af jord i en jordfordeling være skattefri?**

Svar: Ja. Hvis der er tale om ekspropriation eller en aftale, der træder i stedet for en ekspropriation.

Henvielse til notat: Se mere i afsnit 13.4.8 i notat udarbejdet af SEGES.

## n beskatning af avance ved salg af jord udskydes ved genanbringelse eller lignende?

Svar: Ja, hvis der f.eks. i afståelsesåret, året før eller året efter købes anden jord eller bygninger, eller du vælger skattesærreglen vedrørende jordfordeling

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 13.4.3 til 13.4.7 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Er der moms ved salg af landbrugsjord i en jordfordeling?**

Svar: Nej. Med mindre der er tale om en byggegrund.

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 13.6 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan køber overtage en momsreguleringsforpligtelse?**

Svar: Ja, hvis køberen anvender jorden til momspligtig virksomhed.

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 13.6 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Skal der betales tinglysningsafgift?**

Svar: Ja. Både ved tinglysning af ejerskiftet af fast ejendom, og hvis der skal tinglyses nyt pant i den faste ejendom.

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 13.8 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan der opstå genvundne afskrivninger på bygninger ved jordfordeling?**

Svar: Ja, men kun hvis der undtagelsesvist overdrages bygninger.

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 13.9 i notat udarbejdet af SEGES.

## **Vurdering**

### **Kan en jordfordeling have betydning for vurderingen af ejendommen?**

Svar: Ja, den vil have betydning. Det er en omvurderingsgrund, at der afstås/erhverves arealer.

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 14 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan en jordfordeling medføre, at man mister en landbrugsvurdering?**

Svar: Ja, hvis ejendommens karakter ændres fra landbrug til anden anvendelse, f.eks. fordi jordtilliggendet formindskes. Dette kan have store konsekvenser for ejendomsskatterne.

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 14 i notat udarbejdet af SEGES.


### **Kan en jordfordeling medføre større ejendomsskatter?**

Svar: Ja, f.eks. hvis ejendommens karakter ændres fra landbrug til anden anvendelse, fx fordi jordtilliggendet formindskes. Ændringer i arealstørrelser uden at ejendommen skifter karakter vil alene få mindre konsekvenser.

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 14 i notat udarbejdet af SEGES.

### **Kan en ændret vurdering som følge af en jordfordeling have betydning for ejendomsavancen ved senere salg af ejendommen?**

Svar: Ja, f.eks. hvis ejendommen skifter karakter fra en landbrugsejendom til en beboelseejendom.

 Henvisning til notat: Se mere i afsnit 14.5.3 i notat udarbejdet af SEGES.

## Familiejura (delingsformue, særeje mv.)

### Er der familiejuridiske udfordringer ved en jordfordeling ift. særejer mv.?

Svar: Nej, som udgangspunkt ikke. Der kan dog opstå et reguleringskrav.

Henvisning til notat: Se mere i afsnit 15 i notat udarbejdet af SEGES.

#### Kildehenvisning

1. Jf. § 4, stk. 3, i jordfordelingsloven.

## Læs mere om jordfordeling

[Det skal du vide om de forskellige former for jordfordeling](#)

[Det skal du vide om reglerne og processen for en jordfordeling](#)

#### Emneord

[Jordfordeling](#)

[Landbrugsloven](#)

[Natur- og arealforvaltning](#)

Publiceret: 21. december 2020

Sidst bekræftet/revideret: 21. december 2020

## Vil du vide mere?



### Jens Jul Jacobsen

Senior Tax Manager

SEGES

[jsj@seges.dk](mailto:jsj@seges.dk)

+45 8740 5129

## Støttet af



**Promilleafgiftsfonden for landbrug**

---

Landbrug & Fødevarer F.m.b.A. SEGES    Tlf.    87 40 50 00  
Agro Food Park 15    Fax.    87 40 50 10  
8200 Aarhus N    Email    [info@seges.dk](mailto:info@seges.dk)

