

JORDFORDELING

HERUNDER MULTIFUNKTIONEL JORDFORDELING

Regler, proces og juridiske/økonomiske barrierer



JORDFORDELING

HERUNDER MULTIFUNKTIONEL JORDFORDELING

Regler, proces og juridiske/økonomiske barrierer

er udgivet af

Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.

SEGES

Agro Food Park 15

DK 8200 Aarhus N

8740 5000

seges.dk

Notatet er udarbejdet i projektet

Jordfordeling - Danmarks største puslespil,

der er finansieret af Promilleafgiftsfonden for landbrug

REDAKTION

Jens Juul Jacobsen

TEKST

Line Maagaard

Jens Jul Jacobsen

Søren Hjorth

Bodil Irene Pedersen

FORSIDEFOTO

SEGES

December 2021

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Jordfordeling, herunder multifunktionel jordfordeling

- Regler, proces og juridiske/økonomiske barrierer

1	INDLEDNING.....	5
1.1	HVAD ER JORDFORDELING?.....	5
1.2	HVAD ER MULTIFUNKTIONEL JORDFORDELING?	5
1.3	HVAD ER EN ARRONDERINGSJORDFORDELING?	6
1.4	HVAD ER EN PROJEKTJORDFORDELING?.....	6
2	JORDFORDELING GENERELT	6
3	REGLERNE OM JORDFORDELING	7
3.1	JORDFORDELINGSLOVENS FORMÅL.....	7
3.1.1	TRADITIONELLE JORDFORDELINGSFORMÅL.....	8
3.1.2	PROJEKTER TIL BEVARING OG FORBEDRING AF NATUR- OG MILJØVÆRDIER I DET ÅBNE LAND	8
3.1.3	UDVIKLING I LANDDISTRIKTERNE	8
3.1.4	AFBØDE GENER VED IKKE-JORDBRUGSMÆSSIGE AKTIVITETER I LANDBRUGSOMRÅDER.....	9
3.1.5	ERSTATNINGSAREALER.....	9
3.1.6	HAVEKOLONIER.....	9
3.2	DELTAGERNE I EN JORDFORDELING.....	9
3.3	JORDFORDELINGSKOMMISSION.....	10
4	PROCESSEN FOR JORDFORDELINGER.....	11
4.1	REJSNING AF EN JORDFORDELING	11
4.2	INDLEDENDE MØDE.....	12
4.3	PLANLÆGNING	13
4.3.1	JORDFORDELINGSPLAN OG JORDFORDELINGSOVERENSKOMST	13
4.4	BERIGTIGELSESPROCESSEN I HOVEDTRÆK.....	17
4.4.1	UDSTYKNINGSKONTROL.....	17
4.5	KENDELSESMØDET	17
4.5.1	JORDFORDELINGSKOMMISSIONENS KENDELSE	18
4.6	EFTER JORDFORDELINGSKOMMISSIONENS KENDELSE.....	20
4.7	TINGLYSNING AF JORDFORDELINGSKENDELSEN	20
4.8	MATRIKULÆR BERIGTIGELSE AF JORDFORDELINGER	20
4.9	TILLÆGSKENDELSE.....	21
4.9.1	JORDFORDELINGSKOMMISSIONENS BEHANDLING AF EN TILLÆGSKENDELSE.....	21

4.10	KLAGE OVER JORDFORDELINGSKOMMISSIONEN	22
5	UDGIFTERNE VED JORDFORDELING	22
6	MULIGHED FOR STØTTE/TILSKUD ELLER FINANSIERING TIL UDGIFTERNE	23
6.1	GENERELT OM STØTTEORDNINGER/TILSKUD	23
6.2	DE MINIMIS-STØTTE	24
7	PROJEKTJORDFORDELINGER	24
8	JORDBYTTE VED FORPAGTNING	25
9	LANDBRUGSLOVEN	25
10	PENSIONSREGLER VED JORDFORDELING	25
10.1	BEREGNING AF FOLKEPENSION	25
10.1.1	GRUNDBELØB	26
10.1.2	PENSIONSTILLÆG	26
10.1.3	FOLKEPENSION - EJENDOMSAVANCE KOMMER TIL BESKATNING	27
10.1.4	FOLKEPENSION - EJENDOMSAVANCE KOMMER IKKE TIL BESKATNING	27
10.2	FØRTIDSPENSION	27
10.3	FØRSTEGANGSBEREGNING VED PENSION – EJENDOMSAVANCE	28
10.4	FOLKEPENSION – BEREGNINGER – EKSEMPLER	28
10.5	OPSAMLING PÅ PENSIONS MÆSSIGE BARRIERER	29
10.6	VIRKSOMHEDSORDNINGEN GIVER MULIGHEDER FOR OPTIMERING	30
10.7	RELEVANTE LOVREGLER OM PENSION	30
11	ARBEJDSLØSHEDSDAGPENGE OG EFTERLØN VED JORDFORDELING	30
11.1	OPHØRSREGLER VED DAGPENGE/EFTERLØN VED BORTFORPAGTNING	30
11.1.1	DAGPENGE/EFTERLØN FORUDSÆTTER OPHØR	30
11.2	JURIDISKE BARRIERER VED JORDFORDELING I FORBINDELSE MED EFTERLØN/DAGPENGE	31
11.2.1	SALG AF HELE DET BORTFORPAGTEDE AREAL	31
11.2.2	BORTFORPAGTER KØBER ET EKSTRA AREAL I FORBINDELSE MED JORDFORDELING	31
11.2.3	BORTFORPAGTERS DELSALG AF AREAL I FORBINDELSE MED JORDFORDELING	31
11.2.4	SAMMENFATNING, DAGPENGE OG EFTERLØN	31
11.3	REGLER VEDRØRENDE ARBEJDSLØSHEDSDAGPENGE OG EFTERLØN	32
12	TILSKUDSORDNINGER/STØTTE TIL AREALER MV.	32
12.1	INDLEDNING	32
12.2	DIREKTE STØTTE	32
12.3	AREALTILSKUD OG PROJEKTTILSKUD	33
13	SKAT, MOMS OG TINGLYSNINGSAFGIFT VED JORDFORDELING	34
13.1	INDLEDNING	34
13.2	TILSKUD TIL JORDFORDELING OG SKAT/MOMS	35
13.2.1	TILSKUD FRA DET OFFENTLIGE TIL SELVE JORDFORDELINGEN	35

13.2.2	TILSKUD FRA ANDRE.....	35
13.2.3	MODSVARENDE UDGIFTER	35
13.2.4	SAMMENFATNING OM TILSKUD TIL JORDFORDELING OG SKAT/MOMS.....	37
13.3	UDLEJE/LEJE AF LANDBRUGSJORD.....	37
13.3.1	SKATTEREGLER VED UDLEJE/LEJE AF LANDBRUGSJORD.....	37
13.3.2	MOMSREGLER VED UDLEJE/LEJE AF LANDBRUGSJORD	37
13.4	OVERDRAGELSE AF LANDBRUGSJORD VED FRIVILLIGE AFTALER.....	38
13.4.1	BESKATNING AF FORTJENESTE	38
13.4.2	FRADRAG FOR TAB	38
13.4.3	INDLEDENDE OM UDSKYDELSE AF BESKATNINGEN AF EN FORTJENESTE	39
13.4.4	GENANBRINGELSE I ANSKAFFELSESSUM FOR FAST EJENDOM OG FORBEDRINGER.....	39
13.4.5	GENANBRINGELSE VED ANVENDELSE AF "SÆLGERPANTEBREVSMODELLEN"	39
13.4.6	SÆRLIGE REGLER VED MAGESKIFTE	40
13.4.7	SÆRLIG SKATTEREGEL VED JORDOMBYTNING I EN JORDFORDELINGSSAG EFTER JORDFORDELINGSLOVEN M.V. 41	
13.4.8	JORDOMBYTNING GENNEMFØRT VED EKSPROPRIATION.....	43
13.4.9	EKSEMPLER	43
13.5	RÆKKEFØLGE FOR RÅDIGHEDSINDSKRÆKNINGER OG JORDFORDELING	45
13.5.1	INDLEDNING	45
13.5.2	EKSEMPLER	46
13.6	MOMSREGLER IFT. SELVE KØB OG SALG AF JORD VED JORDFORDELING	48
13.7	SÆRLIGE PROBLEMSTILLINGER	48
13.8	TINGLYSNINGSAFGIFTER.....	49
13.8.1	TINGLYSNINGSAFGIFT VED EJERSKIFTE AF FAST EJENDOM.....	49
13.8.2	TINGLYSNINGSAFGIFT VED TINGLYSNING AF PANT I FAST EJENDOM	49
13.8.3	TINGLYSNINGSAFGIFT SOM BARRIERE.....	49
13.9	GENVUNDNE AFSKRIVNINGER.....	49
14	VURDERING OG EJENDOMSSKAT VED JORDFORDELING	52
14.1	INDLEDNING	52
14.2	DEN FREMTIDIGE VURDERING AF LANDBRUGSEJENDOMME	52
14.3	OMVURDERING AF EJENDOMME	54
14.4	OVERFØRSEL AF HØJ OG LAV GRUNDSKYLD VED JORDFORDELING	55
14.5	KATEGORISERING AF MINDRE EJENDOMME I FORBINDELSE MED JORDFORDELING	56
14.5.1	KONSEKVENSER FOR GRUNDSKYLD	57
14.5.2	KONSEKVENSER FOR EJENDOMSVÆRDISKAT	58
14.5.3	KONSEKVENSER FOR EJENDOMSAVANCEBESKATNING.....	58
14.5.4	KONSEKVENSER FOR OVERGANGSORDNINGEN.....	59

14.6	EJENDOMSSKATTER I FORBINDELSE MED JORDFORDELING	60
14.7	SAMMENFATNING, VURDERING OG EJENDOMSSKAT	60
15	FAMILIEJURIDISKE BARRIERER VED JORDFORDELING	60
15.1	INDLEDNING	60
15.2	SÆREJE OG ÆNDRINGER I SÆREJET	61
15.2.1	SURROGATIONSPRINCIPPET	61
15.2.2	FORBEDRINGER AF ET AKTIV – EFTERFØLGENDE SAMMENBLANDING.....	62
15.2.3	GÆLD VEDRØRENDE SÆREJE INDGÅR IKKE I DELINGSFORMUEN	62
15.3	JORDFORDELING SET UD FRA DE FAMILIEJURIDISKE REGLER.....	62
15.4	OPSAMLING	63

1 INDLEDNING

"Læg alle de vedtagne planer og mål for anvendelsen af Danmarks areal sammen. Læg forventningerne om fremtidens udvikling og alle de velmente ønsker om vækst og forbedring af naturen, landskabet og fritidslivet oven i. Tilsammen fylder det 130-140 procent af Danmarks areal."

[Citat fra rapporten "Prioritering af Danmarks areal i fremtiden", udgivet april 2017 af Fonden Teknologirådet og Aalborg Universitet]

Den store efterspørgsel på arealerne i Danmark kræver, at de udnyttes bedst muligt og gerne til flere formål. I den sammenhæng fremhæves multifunktionel jordfordeling ofte som en løsningsmulighed.

1.1 Hvad er jordfordeling?

Jordfordeling er, når et antal jordlodder inden for et afgrænset geografisk område handles samtidigt. Der udarbejdes en jordfordelingsoverenskomst, og der handles derfor ikke på skøder. I aftalen noteres alle køb og salg for den enkelte ejendom. Så i princippet er jordfordeling, når flere går sammen i et projekt om at fordele deres jord på en anden måde.

Det vil sige, at der byttes jord mv. på kryds og tværs mellem parterne i projektet, og der er således ikke gensidighed mellem køber og sælger.

En jordfordeling er kendetegnet ved:

- Mange handler på samme tid
- Frivillig deltagelse
- Handler sker via en jordfordelingsoverenskomst
- Jordfordelingsplanlæggeren, som både kan være privat eller offentlig, forhandler aftalen på plads med den enkelte lodsejer. Lodsejerne handler altså ikke med hinanden.
- Landbrugsstyrelsen sørger for tinglysning, matrikulær berigtigelse, kontakt med landinspektør mm.

De juridiske forhold er beskrevet i en opdateret version i dette notat ud fra nugældende regelsæt. Denne version er en opdateret version af [Jordfordeling herunder multifunktionel jordfordeling: Regler, proces og juridiske/økonomiske barrierer](#), der er udarbejdet i december 2020. Tilsvarende er processen og de juridiske barrierer beskrevet heri.

Ligeledes har SEGES i 2019 udarbejdet et større notat om jordfordeling ud fra dagældende forhold, [som her kan ses på LandbrugsInfo.dk](#). I dette tidligere notat er der nogle beskrivelser af typiske omkostninger ved jordfordeling, og hvordan de fordeles mellem parterne.

Landbrugsstyrelsen har også skrevet noget om, hvad [jordfordeling er](#).

Jordfordeling er et alternativ til, at enkelte landmænd køber og sælger jord mellem hinanden (skødehandler). Jordfordeling er ifølge Landbrugsstyrelsen typisk mest relevant, når der er mere end ni ejere involveret, og har bl.a. den fordel ift. skødehandler, at arealerne kan fordeles mere frit. Der behøver ikke være 100 % match mellem det areal, man afgiver, og det areal man ønsker at overtage.

Jordfordeling kan opdeles i en række undergrupper. F.eks. multifunktionel jordfordeling, arronderingsjordfordeling og projektjordfordeling.

1.2 Hvad er multifunktionel jordfordeling?

Multifunktionel jordfordeling skal forstås ordret. Det betyder, at man laver en jordfordeling med det formål at tilgodese mange interesser samtidigt. Det er således en jordfordeling, der har mange funktioner.

Funktioner eller interesser kan være meget forskellige. F.eks. kan det være nogle af de formål, der nævnes i [bekendtgørelse nr. 239 af 16. marts 2020](#) om multifunktionel jordfordeling, men der kan selvfølgelig også være andre. I denne bekendtgørelse nævnes følgende formål i § 6:

1. Rent vandmiljø

2. Rent drikkevand.
3. Natura 2000 og Bilag IV-arter.
4. Reduktion af udledning af drivhusgasser.
5. Klimatilpasning.
6. Natur og biodiversitet.
7. Skovrejsning.
8. Økologisk landbrug.
9. Friluftsliv.
10. Landdistriktsudvikling.
11. Arrondering af landbrugsjord

Initiativet til en multifunktionel jordfordeling kan tages af lodsejere, en kommune, Naturstyrelsen, en interesseorganisation, personer fra et lokalområde mv. SEGES har i [artiklen](#) "Tegnefilm fortæller om multifunktionel jordfordeling" lavet en lille tegnefilm, der illustrerer, hvad en multifunktionel jordfordeling kan være.

Landbrugsstyrelsen arbejder i 2020-2022 med et pilotprojekt om multifunktionel jordfordeling, [som er beskrevet her](#). De har i den forbindelse også lavet en tegnefilm, som du kan se på siden. I praksis sker multifunktionel jordfordeling ofte igenne pilotordningen.

I [Collective Impact](#) er der udarbejdet en analyse af de samfundsøkonomiske perspektiver af multifunktionel jordfordeling. Analysen dokumenterer, at det er en god samfundsmæssig forretning, ligesom der er udarbejdet et notat, som bl.a. omhandler de finansielle rammer for jordfordeling. Collective Impact har også lavet en [tegnefilm](#), som på kort tid fortæller, hvilke samfundsgevinster Collective Impact-parterne mener samfundet vil opnå med en multifunktionel jordreform.

1.3 Hvad er en arronderingsjordfordeling?

Begrebet arronderingsjordfordeling bruges, når det primære formål med jordfordelingen er, at de medvirkende landbrugsejendomme får en bedre arrondering, således at jordene kommer til at ligge mere hensigtsmæssigt. En sådan har typisk positive konsekvenser ift. omkostningsbesparelser og mindre støj/trafik.

Behovet for jordfordeling kommer bl.a. af strukturudviklingen, hvor landbrugene er vokset i størrelse. Mange steder er udvidelsen sket ved at opkøbe jord, der ikke nødvendigvis ligger tæt på de nuværende arealer. Det betyder, at der mange steder er en meget spredt arrondering. Dette kan jordfordeling hjælpe med. Dette gælder eksplicit ved en arronderingsjordfordeling, men det vil også indgå ved de andre former for jordfordeling. Formålene bag de andre former kan være en drivkraft til at få gang i processen, idet disse interesser kan være med til at få noget af finansieringen på plads.

1.4 Hvad er en projektjordfordeling?

Begrebet projektjordfordeling bruges, når det primære formål med jordfordelingen er, at et projekt skal realiseres. Det kan f.eks. være et vådområdeprojekt.

2 JORDFORDELING GENERELT

En jordfordeling er kendetegnet ved, at en række arealoverdragelser gennemføres samtidigt inden for et afgrænset geografisk område. Arealoverdragelserne gennemføres ved en kombination af køb og salg og har til formål at få de deltagende jordlodder til at ligge mere hensigtsmæssigt, så de i sidste ende kan udnyttes bedre til landbrug.¹ I forbindelse med en jordfordeling kan der også købes og sælges bygninger, men reglerne om jordfordeling er primært indrettet til handel med arealer.²

Jordfordeling er en metode, der med fordel kan benyttes, når flere arealer skal skifte ejer samtidig. Jordfordeling anvendes derfor også ofte til at gennemføre projekter til bevaring og forbedring af natur- og miljøværdier i det åbne land som for eksempel naturgenopretningsprojekter, skovplantning, drikkevandssikring og internationale forpligtelser på natur- og miljøområdet m.v., herunder vådområder.³

Gennem mange år har strukturudviklingen i dansk landbrug medført stadig større produktions- og virksomhedslandbrug. Landbrugene er vokset via opkøb af jord, der ikke nødvendigvis var "nabojord". Ofte lå den opkøbte jord et stykke fra det ejede areal med én eller flere andre jordejere eller landmænd imellem. Det betyder, at der mange steder er en meget spredt eller forringet arrondering. Det er ikke unormalt, at en landbrugsbedrift har arealer på 5-10 forskellige lokaliteter og ofte med store afstande imellem. Det medfører en række udfordringer såsom øget transporttid, belastning af mindre landeveje, trafikstøj til gene for beboere i landsbyer, belastning af landmandens økonomi samt en belastning af klimaet. Se herved også artiklen [Sådan kan en jordfordeling påvirke økonomien på landbrugsbedrifter](#).

Beliggenhed, form og dyrkningsværdi af bedriftens jorder sætter rammerne for bedriftens daglige drift og fremtidsmuligheder.

En landmand har flere muligheder for at optimere disse rammer:

- Flere landmænd kan aftale jordbytte ved brug af reglerne for jordfordeling.
- Flere landmænd og andre interessenter (typisk en kommune eller statslig myndighed) kan aftale jordbytte ved brug af reglerne for jordfordeling.
- Et mindre antal landmænd kan aftale jordbytte ved enkeltaftaler om handel eller jordbytte ved forpagtningsaftaler, hvor lodsejere "bytter" driften af arealer ved at forpagte arealer af hinanden for at opnå en hensigtsmæssig arrondering. Denne form for jordfordeling er baseret på frivillige forpagtningsaftaler og reguleres ikke af jordfordelingsloven, hvorfor den ikke behandles i afsnittet om jordfordelingsloven. Jordfordeling via forpagtningsaftaler er kort behandlet i afsnit 8 om de juridiske forhold, mens det uddybende er behandlet i afsnit 13.3 om de skattemæssige forhold, da den fungerer som alternativ til en egentlig jordfordeling. Ved valget mellem egentlig jordfordeling og forpagtning, er det vigtigt også at kende de skattemæssige konsekvenser af alternativerne.

Inden en jordejer vælger at indtræde i eller tager initiativ til en jordfordeling eller et jordbytte, er der nogle vigtige overvejelser, som skal gøres. Først og fremmest skal resultatet af jordfordelingen eller jordbytten medføre en bedre beliggenhed af markerne og en mere optimal markform. Men jordfordeling kan også ses i sammenhæng med og som understøttelse af den strategiske udvikling, der ønskes for virksomheden. Er der f.eks. en vækststrategi, kan det være interessant at etablere et sammenhængende jordstykke omkring et produktionsanlæg, der eventuelt skal udvides i fremtiden, eller er der måske perspektiver i at finde en egnet lokalitet til et fremtidigt barmarksprojekt?

Derudover er der en række skattemæssige og juridiske spørgsmål, der skal afklares. Endelig skal de pantmæssige konsekvenser af en jordfordeling eller jordbytte afklares med de finansielle kreditorer.

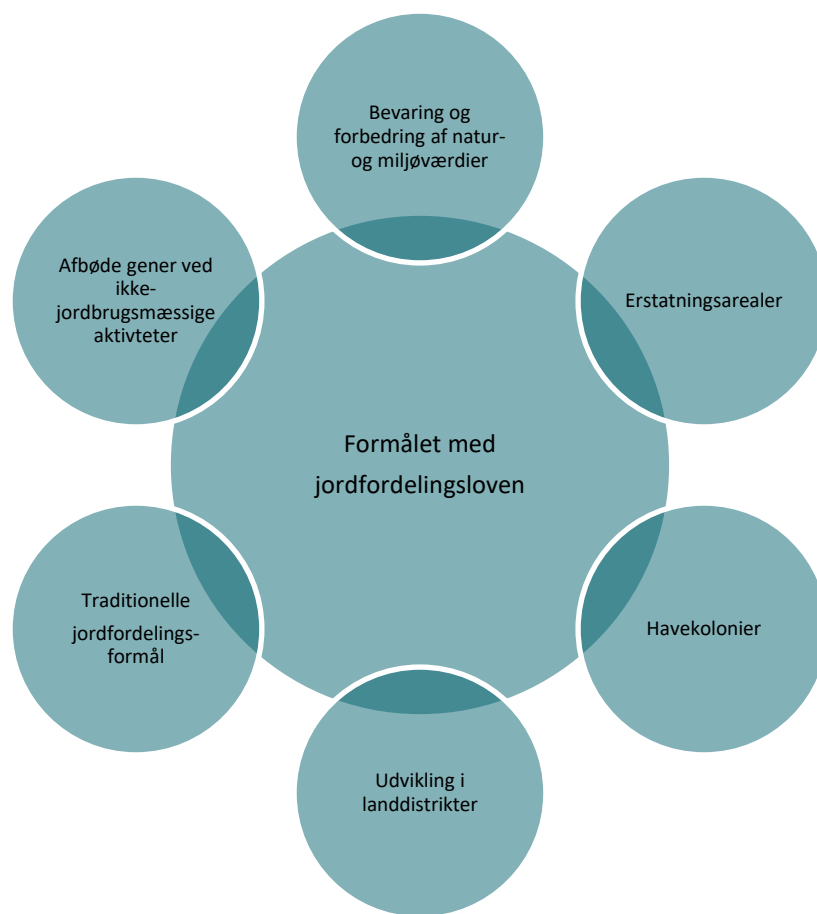
3 REGLERNE OM JORDFORDELING

Regelgrundlaget er [lovbekendtgørelse nr. 31 af 1. april 2017](#) om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven) samt [bekendtgørelse nr. 331 af 25. marts 2013](#) om jordfordeling (jordfordelingsbekendtgørelsen).

Jordfordelingsloven fastlægger betingelser, procedurer og myndigheder vedrørende henholdsvis jordfordeling og jordkøb.⁴ Loven hører under Miljø- og Fødevarerministeriet og administreres af Landbrugsstyrelsen.

3.1 Jordfordelingslovens formål

Jordfordelingslovens formålsbestemmelse lægger op til en flersidig anvendelse af landbrugsjorderne, hvor der både er plads til erhvervsmæssig drift og varetægelse af miljøhensyn. Hvis jordfordelingen ikke opfylder et eller flere af jordfordelingslovens formål, kan Landbrugsstyrelsen give afslag på anmodning om at rejse en jordfordeling.⁵ De lovlige formål er angivet i følgende figur og gennemgås enkeltvis nedenfor.



3.1.1 Traditionelle jordfordelingsformål

Det vigtigste formål med en jordfordeling er at opnå en bedre udnyttelse af landbrugsejendomme ved at finde den bedst mulige arrondering og struktur, så landbrugsejendommens arealer ligger bedst muligt i forhold til deres anvendelse og i så få lodder som muligt.⁶ Derudover vil man også kunne få en mere hensigtsmæssig ejendomsstruktur ved jordfordeling.

Selvom det ikke fremgår af lovens ordlyd, er det også et væsentligt mål med jordfordelinger at formindske landbrugsfærdslen på det offentlige vejnet i landområder.⁷

3.1.2 Projekter til bevaring og forbedring af natur- og miljøværdier i det åbne land

Et andet formål med jordfordelingsloven er at medvirke til at gennemføre projekter til bevaring og forbedring af natur- og miljøværdier i det åbne land. Helt konkret kan der her være tale om f.eks. oprettelse af rekreative områder, natur- og nationalparker, gennemførelse af naturgenopretningsprojekter, naturpleje, skovplantning, drikkevandssikring og internationale forpligtelser på natur- og miljøområdet m.v.

Siden 1970'erne har man også brugt jordfordeling som et vigtigt værktøj, når store arealkrævende projekter har skullet gennemføres i det åbne land. De nævnte projekttyper har til fælles, at de kræver udtagelse af store landbrugsområder, hvilket kan ramme tilfældige landbrugsbedrifter meget hårdt.

Jordfordeling kan f.eks. bruges ved gennemførelse af "Naturpakke jordfordelingerne". Derudover kan bestemmelsen også anvendes ved opfyldelse af statens forpligtelser i forhold til Natura 2000-områder.⁸

3.1.3 Udvikling i landdistrikterne

Udvikling i landdistrikterne, herunder forbedrede leve- og produktionsvilkår ved drift af landbrugsejendomme, kan sikres ved at forbedre strukturen, blandt andet ved at arealtilliggendet afpasses produktionen.⁹ Jordfordelingsloven skal derfor medvirke til, at landdistrikterne udvikles ved at forbedre struktur- og arronderingsforholdene under hensyn til natur, miljø og landskabelige værdier.

Det kan vedrøre sager, der rejses på privat initiativ af en kreds af lodsejere, der f.eks. ønsker at supplere produktionsejendomme eller forbedre arronderingsforholdene for at optimere driften og herunder formindske landbrugsfærdslen på det offentlige vejnet.

3.1.4 Afbøde gener ved ikke-jordbrugsmæssige aktiviteter i landbrugsområder

I jordfordelingsloven er der hjemmel til, at der kan rejses og gennemføres jordfordelinger, dels til samling af projektarealerne, dels til at sikre lodsejerne erstatningsjord i velbeliggende og arronderingsmæssigt hensigtsmæssige lodder til at afbøde de jordbrugsmæssige gener for landmændene ved anlæg af vejanlæg, jernbaner, strækingsanlæg og lignende.¹⁰

3.1.5 Erstatningsarealer

I jordfordelingsloven er der hjemmel til, at der kan fremskaffes erstatningsarealer til berørte landbrugsejendomme i forbindelse med gennemførelse af de i pkt. 2-4 ovenfor nævnte projekttyper.

Tilstedeværelsen af erstatningsjord i form af en opkøbt jordpulje er ofte en afgørende forudsætning for frivillig gennemførelse af vådområde- og naturgenopretningsprojekter.¹¹ Sådanne puljejordbeholdninger kan blandt andet sikres gennem strategiske jordopkøb i udpegede projektområder inden projektets gennemførelse.¹²

3.1.6 Havekolonier

Jordfordelingsloven har også til formål at muliggøre etablering og bevarelse af havekolonier.

3.2 Deltagerne i en jordfordeling

I en jordfordeling er der en række formelle deltagere:



Rekvirent



Lodsejerne



Jordfordelingsplanlægger



Jordfordelingsmyndighed



Jordfordelingskommission

Rekvirent:

Den/de fysiske eller juridiske personer, som anmoder om rejsning af en jordfordeling.¹³ Det kan f.eks. være en eller flere lodsejere, en landbrugsrådgivningsvirksomhed, en privat landinspektør, et konsulentfirma eller en offentlig myndighed.¹⁴

Lodsejer:

Den/de fysiske eller juridiske personer, som beslutter at omlægge deres parceller ved at indgå aftale om samtidige køb og salg.¹⁵

Jordfordelingsplanlægger:

Den som fører forhandlinger med de deltagende lodsejere, udarbejder den samlede plan for omlægningerne, indgår aftaler med de deltagende lodsejere om vilkårene for deltagelse i jordfordelingen m.v.^{16,17}

Planlæggeren kan f.eks. være en privatpraktiserende landinspektør, et konsulentfirma eller jordfordelingsplanlæggere fra Landbrugsstyrelsen.¹⁸

Jordfordelingsmyndighed:

Landbrugsstyrelsen modtager anmodning om jordfordeling, godkender anmodningen om at rejse jordfordelingssagen, samt en række andre myndighedsopgaver.¹⁹ Jordfordelingsmyndigheden er også sekretariat for jordfordelingskommissionen. Jordfordelinger behandles af jordfordelingskommissionerne i samarbejde med jordfordelingsmyndigheden.²⁰

Jordfordelingskommission:

Jordfordelingskommissionen behandler jordfordelingen og giver retsvirkning til de indgåede aftaler ved at afsige kendelser. Jordfordelingskommissionen består af to kommissioner, der dækker områderne henholdsvis øst og vest for Lillebælt.²¹

3.3 Jordfordelingskommission

Hver jordfordelingskommission består af tolv medlemmer: En formand, to viceformænd samt ni øvrige medlemmer. Kommissionerne er bredt fagligt sammensat:



Formanden og viceformændene skal være dommere.²²



3 vurderingskyndige medlemmer udpeges efter indstilling fra Erhvervsministeren.



3 jordbrugskyndige medlemmer udpeges efter indstilling fra Landbrug & Fødevarer.



3 medlemmer udpeges efter indstilling fra KL (Kommunernes Landsforening).

Medlemmerne af jordfordelingskommissionen udpeges for fire år ad gangen. Perioden følger den kommunale valgperiode.²³ Medlemmerne er desuden suppleanter i den anden jordfordelingskommission.²⁴



Jordfordelingskommissionen består af fire medlemmer ved kendelsesmøderne.

Formanden for jordfordelingskommissionen beslutter, om vedkommende selv vil indtage formandshvervet i en konkret jordfordelingssag, eller om en af viceformændene skal udpeges til at fungere som formand i sagen.²⁵

Det er herefter den til enhver tid gældende formand eller udpegede viceformand, som udvælger jordfordelingskommissions øvrige tre medlemmer:²⁶

- Et vurderingskyndigt medlem
- Et jordbrugskyndigt medlem
- Et medlem udpeget af KL

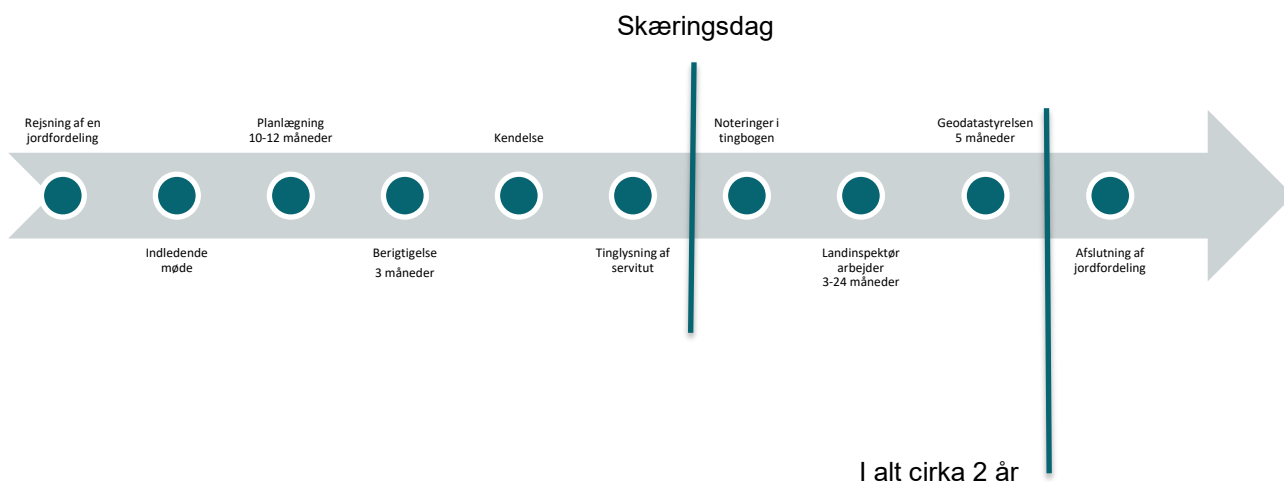
Ved afsigelse af jordfordelingskendelse er jordfordelingskommissionen beslutningsdygtig, når formanden, det vurderingskyndige medlem og enten det jordbrugskyndige medlem eller det kommunalt indstillede medlem er til stede. Jordfordelingskommissionen træffer afgørelse ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.²⁷

Jordfordelinger vedrørende ejendomme, der ligger i forskellige jordfordelingsområder (øst og vest for Lillebælt), behandles af jordfordelingskommissionen i det område, hvor hovedparten af de berørte ejendomme er beliggende.²⁸

4 PROCESSEN FOR JORDFORDELINGER

En jordfordeling tager ifølge Landbrugsstyrelsen normalt 1-3 år at gennemføre.²⁹ Behandlingstiden vokser meget naturligt i takt med antallet af involverede ejendomme og jordlodder. Det er SEGES's erfaring, at mange projekt tager 3-5 år, og nogle helt op til 10 år.

Tidslinjen for en typisk jordfordeling:



[Kilde: [Landbrugsstyrelsen](#)]

4.1 Rejsning af en jordfordeling

Hvis et lokalområde tager initiativ til at rejse en jordfordelingssag, vil sagen normalt blive formidlet af en privatpraktiserende landinspektør eller andre på vegne af de interesserede lodsejere. Formidlingen kan også ske igennem en landbrugsrådgiver, der har identificeret et geografisk område, hvor der er behov for en bedre arrondering. Andre tilfælde kan f.eks. være private udstyknings- og arealoverførelsessager, behov for strukturudvikling eller interessekonflikter i forbindelse med f.eks. større anlægsopgaver, vådområder m.v.³⁰

En anmodning om rejsning af en jordfordeling indgives til Landbrugsstyrelsen.³¹

Anmodningen kan indgives af en enkelt lodsejer, en kreds af lodsejere, private virksomheder, offentlige institutioner eller virksomheder, fonde, foreninger, organisationer, offentlige myndigheder, kommunale fællesskaber eller en rådgiver på vegne af de nævnte.³²

Jordfordelingsloven indeholder ikke et krav om et minimum antal lodsejere i jordfordelingen, men som eksempel kan nævnes, at der efter praksis som udgangspunkt være minimum ni lodsejere, der ønsker en arronderingsjordfordeling.³³

En anmodning om jordfordeling skal minimum indeholde følgende oplysninger:³⁴

1. Hvem der er rekvirent
2. Hvem der er jordfordelingsplanlægger
3. Formålet med jordfordelingen
4. Om der indgår tilskudsordninger for henholdsvis deltagende lodsejere og/eller til jordfordelingens gennemførelse
5. Skønnet antal deltagende lodsejere
6. Skønnet antal omlagte hektar
7. Forslag til skæringsdag

Når jordfordelingsmyndigheden modtager en anmodning om at rejse en jordfordeling, kan myndigheden beslutte, at der skal udarbejdes en plan for en hensigtsmæssig jordfordeling inden for et fastlagt område samt eventuelt fastsætte en skæringsdag.³⁵ Skæringsdagen er den dag, hvor arealerne i jordfordelingen skifter ejer.³⁶

Jordfordelingsplanen er den samlede plan for jordomlægningerne mellem de deltagende ejendomme i jordfordelingen, og den indeholder vilkårene for lodsejernes deltagelse i jordfordelingen.³⁷ Som et led i beslutningen om at rejse en jordfordeling kan jordfordelingsmyndigheden også stille krav til rekvirenten, herunder om planens nærmere udformning og indhold samt frister for planens indlevering til jordfordelingsmyndigheden.³⁸

I forbindelse med behandling af en anmodning om at rejse en jordfordeling er det jordfordelingsmyndigheden, der afgør antallet og rækkefølgen af verserende jordfordelinger samt skæringsdag for jordfordelingen ud fra en samlet vurdering af de ressourcemæssige forhold og hensynet til en jævn tidsmæssig fordeling af verserende jordfordelinger.³⁹

Det skyldes, at jordfordelingsmyndigheden har behov for at kunne sætte jordfordelinger på standby, hvis der på et tidspunkt er mange verserende sager, og hvis jordfordelingsmyndigheden af hensyn til sine personaleressourcer ikke kan behandle flere jordfordelinger på det pågældende tidspunkt.⁴⁰

Omkostningerne til at rejse en jordfordelingssag behandles under afsnit [5](#).

Hvis jordfordelingen ikke opfylder et eller flere af jordfordelingslovens formål, kan Landbrugsstyrelsen give afslag på anmodningen om at rejse en jordfordeling.⁴¹

Rekvirenten kan anmode jordfordelingsmyndigheden om at behandle og gennemføre jordfordeling, herunder forestå lodsejerforhandlinger og udarbejdelse af jordfordelingsplaner m.v. Kun jordfordelingsmyndigheden kan udføre de myndighedsopgaver, der er forbundet med behandling og gennemførelse af jordfordelinger.⁴²

4.2 INDLEDENDE MØDE

Er der grundlag for at imødekomme en anmodning om at rejse en jordfordeling, kan Landbrugsstyrelsen gennem jordfordelingsplanlæggeren indkalde til et indledende lodsejermøde, hvor der redegøres for sagen.

Indkaldelsen til mødet sker ved annoncering i lokale aviser eller på en anden måde, der sikrer, at kredsen af interesserede eller berørte lodsejere informeres tilstrækkeligt.⁴³ Hvis jordfordelingen rejses efter ønske fra en kreds af lodsejere, informeres de normalt direkte.

Indkaldelsen til det indledende møde skal ske med minimum 8 dages varsel.⁴⁴

Jordfordelingsplanlæggeren informerer på det indledende lodsejermøde om vilkårene for deltagelse i en jordfordeling, ligesom der redegøres for fremgangsmåden ved sagens gennemførelse.⁴⁵ Samtidig giver planlæggeren sin vurdering af de struktur- og arronderingsmæssige samt eventuelt øvrige natur- og miljømæssige forbedringer, som jordfordelingen skal medvirke til.⁴⁶ Ved en arronderingsjordfordeling redegøres eksempelvis for, hvordan jordfordelingen kan bidrage til en bedre og mere rationel landbrugsdrift.⁴⁷

Et af formålene med det indledende møde er at undersøge interessen blandt de fremmødte lodsejere for, at der gennemføres en jordfordeling, og om der er alternative forslag.⁴⁸

Er der tilstrækkelig interesse til at rejse en jordfordeling, kan de fremmødte lodsejere nedsætte et lodsejerudvalg på 3-5 medlemmer, som skal repræsentere lodsejernes fælles interesser.

Den ideelle sammensætning af lodsejerudvalget tilstræber en bredest mulig geografisk, alders- og produktionsmæssig repræsentation af lodsejerne i området. Medlemmerne indstilles af lodsejerne selv og vælges ved almindeligt flertal blandt de fremmødte lodsejere. I forlængelse af mødet konstituerer lodsejerudvalget sig selv med valg af formand.⁴⁹ Lodsejerudvalgets opgaver består f.eks. i at råde og vejlede planlæggeren under dennes arbejde i sagen.

På det indledende møde fastlægges også følgende:

- **Sagens skæringsdag**
Dagen hvor arealerne i jordfordelingen skifter ejer, hvis der afsiges kendelse
- **Planområdets udstrækning**
Området hvor der kan omlægges arealer.⁵⁰
- **Dato for planlægningens afslutning**
Aftales blandt andet af hensyn til overholdelse af frister i henhold til anden lovgivning som f.eks. naturbeskyttelsesloven m.v.

Det er ikke et krav, at der skal afholdes et indledende lodsejermøde, men Landbrugsstyrelsen kan beslutte, at der afholdes et offentligt møde i overensstemmelse med det, der er beskrevet ovenfor.⁵¹ Øvrige lodsejermøder afholdes på rekurrentens foranledning, og deltagelse af jordfordelingsmyndigheden er ikke nødvendig.⁵²

Proceduren er derfor fleksibel og kan tilpasses formålet med jordfordelingen, herunder hvilken type jordfordeling, der er tale om. Projektjordfordelinger vil f.eks. ofte have en begrænset deltagerkreds.⁵³ Hvis der ikke afholdes et indledende lodsejermøde, fastlægges jordfordelingens skæringsdag og planområdets udstrækning, når Landbrugsstyrelsen behandler anmodningen om at rejse en jordfordelingssag.⁵⁴

4.3 PLANLÆGNING

Planlægningen indebærer i hovedtræk følgende handlinger:

- Lodsejernes ønsker til jordfordelingen indsamles af planlæggeren.
- Der gennemføres en vurderingsforretning, hvor planlægger, lodsejerudvalget og en eller to landbrugsdygtige konsulenter fastsætter jordloddernes indbyrdes bytteværdi.
- "Puslespillet", der skal munde ud i en samlet jordfordelingsplan, lægges af planlæggeren. Det sker ved individuelle forhandlinger med lodsejerne om mulige køb og salg.
- Jordfordelingsløsningen for den enkelte lodsejer sammenskrives i en jordfordelingsoverenskomst – et tilbud pr. ejendom, som indgår i jordfordelingen – og overenskomsten underskrives af lodsejer.
- Alle jordfordelingsoverenskomster samles i én samlet jordfordelingsplan.
- Jordfordelingsplanen gengives på kortbilag. Plan 1 med ejendomsforhold før jordfordeling og plan 2 med ejendomsforhold efter jordfordeling.
- Nødvendige tilladelser til omlægningerne sikres, nettokøbere stiller garanti for nettokøbesummen, og servitutter gennemgås for forhold, der har indflydelse på omlægningerne.
- Alle jordfordelinger skal VVM-screenes, og planlægger sikrer, at dette er sket. Screeningsafgørelsen fra VVM-myndigheden skal foreligge, inden der afsiges kendelse i jordfordelingen.
- Den samlede jordfordelingsplan med alle nødvendige dokumenter afleveres til berigtigelsen med henblik på, at jordfordelingen fremmes til kendelse.

[Kilde: [Landbrugsstyrelsen](#)]

4.3.1 Jordfordelingsplan og jordfordelingsoverenskomst

4.3.1.1 Jordfordelingsplanen

Et væsentligt element i jordfordelingsproceduren er udarbejdelsen af jordfordelingsplanen, som er den samlede plan for jordomlægningerne mellem de deltagende ejendomme i jordfordelingen samt vilkårene for lodsejernes deltagelse i jordfordelingen.⁵⁵

Planen udarbejdes typisk af planlæggeren. Det vil typisk være en rådgivningsvirksomhed, en landinspektør eller jordfordelingsmyndigheden. Der kan være sammenfald mellem en rekvirent/dennes konsulent og planlæggeren.

I sager, der rejses af lodsejere, er det normalt en konsulent eller landinspektør, der på Landbrugsstyrelsens vegne udarbejder forslaget til en hensigtsmæssig jordfordelingsplan.⁵⁶ I de øvrige sager (naturgenopretnings- eller naturplejeprojekter, drikkevandssikring, skovplantning, etablering af rekreative områder og anlægsarbejder m.v.) er det som hovedregel Landbrugsstyrelsen, der udarbejder jordfordelingsforslaget.⁵⁷

Jordfordelingsbekendtgørelsen fastlægger, hvilke oplysninger jordfordelingsplanen skal indeholde. Disse er:
58

- Kort i et passende målforhold med lodsejersignatur, der viser ejendomsforholdene før jordfordelingen, benævnt plan I. Planen skal være dateret. Jordfordelingsmyndigheden kan efterfølgende rekvirere yderligere nødvendige eksemplarer af planen.
- Forslag til kort, der viser ejendomsforholdene efter jordfordelingen, benævnt plan II, i samme målforhold som plan I. Planen skal være dateret. Jordfordelingsmyndigheden kan efterfølgende rekvirere yderligere nødvendige eksemplarer af planen.
- Originale jordfordelingsoverenskomster for alle deltagende ejendomme.
- Aktuelle tingbogsattester for hver af de deltagende ejendomme.
- Oversigt som indeholder:
 - Angivelse af ejere for hver af de deltagende ejendomme
 - Løbenumre for de deltagende ejendomme
 - Oplysninger om pantegæld
 - Offentlig ejendoms- og grundværdi
 - Areal før og efter deltagelse i jordfordelingen
 - Afgivne og modtagne arealer angivet i nettohektar
 - Købs- og salgspris for de afgivne og modtagne arealer
 - Nettovederlag
 - Angivelse af den beregnede netto-ejendomsskat
 - Andre eventuelt nødvendige oplysninger til brug for jordfordelingskommissionens vurdering af panteforholdene i de deltagende ejendomme
- Nødvendige garantier/deponeringer fra pengeinstitutter.
- Dokumentation for håndtering af servitutter og rettighedshavere i øvrigt, som kan være til hinder for jordfordelingen.
- Nødvendige erklæringer og tilladelser i henhold til landbrugslovgivningen og anden lovgivning.

4.3.1.2 Fastsættelse af prisniveauet

Planlæggeren retter – eventuelt i samarbejde med lodsejerudvalget – henvendelse til de lodsejere i området, som har udtrykt ønske om at deltage i jordfordelingen – eller som vurderes at kunne medvirke til at optimere jordfordelingen.⁵⁹ I jordfordelingen handler lodsejerne ikke direkte med hinanden, men med planlæggeren.

I forbindelse med jordfordelingen er det væsentligt at finde et prisniveau på jorden, som kan accepteres af både sælger og køber.⁶⁰ Prisfastsættelsen sker ofte i samarbejde med lodsejerudvalget, ligesom lodsejernes lokale rådgivere ofte inddrages. Priserne skal være udtryk for arealernes reelle værdi.⁶¹

Fastsættelse af prisen på landbrugsjorden i projektområdet og øvrige berørte arealer foregår typisk ved, at udvalgte lodsejerrepræsentanter sammen med uvildige konsulenter, typisk planteavlskonsulenter, besigtiger al jord i interesseområdet sammen med jordfordelingsplanlæggeren.⁶²

Den bedste mark i området besøges først og takseres til forholdstal 100. Derefter takseres de andre marker i forhold til denne mark f.eks. ved at se på jordprofiler i de øverste jordlag. Taksten på jord påvirkes af

jordbundsforhold, fugtighedsforhold, markens størrelse, facon og beliggenhed, samt om der er adgang til markvanding via hydranter på marken. Boniteten på jorden kan i nogle egne være meget forskellig fra ejendom til ejendom, fra mark til mark og internt på visse marker. Derfor er det vigtigt, at lodsejerudvalget tager hensyn til dette forhold i vurderingsforretningen.⁶³

Efter mødet i marken udarbejdes et kort, hvor taksterne med forholdstal indsættes. Disse forholdstal er afgørende for prisen på den jord, der skal jordfordeles.

Prisen kan også være afhængig af dyrkningsmæssige begrænsninger.⁶⁴ Dette kan f.eks. være servitutter og lovmæssige begrænsninger såsom § 3-beskyttede arealer og Natura 2000. De begrænsninger, som følger af lovgivning og som i praksis giver de største udfordringer, er følgende:

- § 3-beskyttet natur

Er en del af arealet beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven kan beskyttelsen hindre dyrkning af arealet og have afledte konsekvenser. Man kan se de vejledende registreringer på [Danmarks Miljøportal](#).

Vær opmærksom på, at det ikke er afgørende for beskyttelsen, om arealet fremgår af portalen, men at arealets tilstand faktisk er sådan, at det er beskyttet efter loven. Vær også opmærksom på, at der kan være foretaget ulovlige opdyrkninger, så det ikke er den aktuelle tilstand, der er afgørende for beskyttelsen.

§ 3-beskyttelsen omfatter en række naturtyper, som findes i det åbne land. Som eksempler kan der nævnes søer på over 100 m², vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge og biologiske overdrev.

Sørg altid for at kende de involverede arealer grundigt, og find mere information om naturbeskyttelseslovens § 3 i [Miljøstyrelsens vejledning](#).

- Diger

Er der diger på arealet? Stendiger er umiddelbart altid beskyttede, hvis de er i marken. Det samme gælder diger, som ligger på eller grænser op til § 3-natur. Jorddiger er også omfattet af beskyttelsen, men kan være svære at se i marken.

Man bør derfor altid slå op i [Geodatastyrelsens 4-cm kort](#) for at konstatere, om der er angivet diger på arealet. Digerne er markeret med en fed sort streg. Der er også en vejledende angivelse af beskyttede diger på [Miljøportalen](#).

Kommunen er myndighed med hensyn til muligheden for at få dispensation, mens Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed vedrørende tilsyn og håndhævelse. Hvis der er angivet et dige på kortet, men diget ikke findes i marken, kan den til enhver tid gældende ejer eller bruger blive pålagt at retablere diget.

Digebeskyttelsen følger af museumslovens kapitel 8a.

- Fortidsminder

Der må ikke ændres i tilstanden af fortidsminder. Bemærk, at den til enhver tid gældende ejer hæfter for berigtigelsen af ulovlige forhold. Man kan f.eks. blive pålagt udgifter til reablering af en gravhøj, hvis den tidligere ejers dyr har ødelagt gravhøjens ydre lag.

Registreringerne af fortidsminder findes på Danmarks Miljøportal. Find mere information om beskyttelsen i [museumslovens kapitel 8a](#).

- Bilag IV-arter og andre beskyttede arter

Arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV må ikke forsætligt beskadiges, hvis det har skadelig virkning for arten eller bestanden, ligesom man ikke må ødelægge deres yngle- eller rasteområder. De relevante bilag IV-arter fremgår af bilag 3 til naturbeskyttelsesloven og omfatter bl.a. markfirben, stor vandsalamander, løvfrøer mv.

Vær opmærksom på, at andre arter kan være beskyttede efter artsfredningsbekendtgørelsen.

Hvis man som kommende ejer er i tvivl, kan man forhøre sig hos kommunen eller den nuværende lodsejer, om der skulle være registreret beskyttede arter på det areal, man modtager ved en jordfordeling.

- Natura 2000

Hvis arealet er en del af et Natura 2000-område, vil det indebære krav om anmeldelse til kommunen ved en række aktiviteter på arealet. Ændrer man f.eks. sin anvendelse af husdyrgødning, skal det anmeldes, inden ændringen gennemføres.

Natura 2000-områderne kan findes på [Danmarks Miljøportal](#). Beskyttelsen af Natura 2000-områderne følger af [naturbeskyttelseslovens kapitel 2a](#).

- Fredning

Hvis arealet er omfattet af en fredning eller et forslag til fredning, kan du se de fredede områder og læse mere om konsekvenserne på [Danmarks Miljøportal](#).

- Jordforurening

På regionens hjemmeside kan du se, om den jord du modtager ved jordfordelingen er registreret som forurenet. Hvis der er konstateret forurening, kan man bede regionen sende oplysninger om registreringen.

Der henvises til [jordforureningslovens kapitel 2](#).

- Vandboringer

Hvis der er en vandboring på arealet eller i nærheden gælder der efter [miljøbeskyttelseslovens § 21b](#) en beskyttelseszone på 25 meter omkring borer, hvorfra der indvindes grundvand til almene vandforsyninger.

- Tinglyste begrænsninger

Dyrkningsmæssige begrænsninger kan også følge af tinglyste servitutter. Måske har elselskabet tinglyst en servitut, der giver selskabet adgang til at tilse dets kabler, og hvor der er krav til maksimal pløjedybde.

Information om tinglyste servitutter kan findes på [www.tinglysning.dk](#).

- Øvrige opmærksomhedspunkter ved handel med jord (ikke udtømmende):

- Hvordan drænes jorden?
Undersøg, om der foreligger dræningskort? Kontroller også gerne hvor gamle drænene er for at konstatere, om de snart skal udskiftes.
Har der været kørt slam, andre organiske affaldsprodukter og aske ud på ejendommens arealer?
Har der været karantæne-planteskadegørere på ejendommens jorder, som f.eks. kartoffelcystenamatoder, ringbakteriose og brunbakteriose?
- Er der flyvehavre?
- Er der kæmpebjørneklo?
- De særlige kategorier af naturtyper kan påvirke muligheden for at udvide bedriften, men denne risiko består dog uanset, om man modtager arealet eller ej. Jordfordelingsprojekter, som har til formål at bevare og forbedre natur- og miljøværdier i det åbne land, kan få betydning for revurdering af husdyrbrug eller deres mulighed for at udvide. F.eks. hvis jordfordelingsprojektet har til formål at skabe ny kategori 2-natur i form af overdrev.
- Er arealet omfattet af okkerloven? I så fald skal der søges om godkendelse hos kommunen, inden der påbegyndes udgrøftning og dræning på arealet, jf. lov om okker, § 3.
- Er arealet omfattet af en indsatsplan efter vandforsyningslovens § 13 eller § 13 a, og er der derfor aftalt / pålagt rådighedsindskrænkninger af hensyn til drikkevandsinteresser, jf. miljøbeskyttelseslovens § 26 a?
- Er der et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) på arealet, og er der aftalt/pålagt rådighedsindskrænkninger på arealet (f.eks. pesticidfri drift)? Rundt om alle almene vandforsynings indvindingsboringer udpeges, som led i statens grundvandskortlægning, et areal, hvor der skal tages særligt hensyn til at beskytte grundvandet. Arealet kalder vi normalt et boringsnært beskyttelsesområde, forkortet BNBO. [Her kan du se, hvor der er udpeget BNBO'er](#).
- Er arealet udpeget til råstofområde eller interesseområde efter råstofloven? Du kan indhente oplysningerne ved regionen.
- Er arealet omfattet af en lokalplan, og hvad siger kommuneplanen i øvrigt om arealet?

Når der er opnået enighed med en lodsejer, underskrives en jordfordelingsoverenskomst om køb og/eller salg, hvori vilkår og kontante vederlag m.v. er anført.⁶⁵ Der bliver derfor ikke skrevet slutsedler eller skøder ved en jordfordeling.⁶⁶ Overenskomsten er udformet som et tilbud fra den enkelte lodsejer og er bindende til og med skæringsdagen. Tilbuddet bliver endeligt, når jordfordelingskommissionen har afsagt kendelse, og lodsejeren senest på skæringsdagen har modtaget meddelelse herom.⁶⁷

Ved indgåelse af jordfordelingsoverenskomsten skal planlæggeren sikre sig de nødvendige tilladelser i henhold til anden lovgivning,⁶⁸ som f.eks. planloven, vejloven, naturbeskyttelsesloven, miljøbeskyttelsesloven, museumsloven m.m.

Der er ifølge Landbrugsstyrelsen ingen formkrav til udformning af jordfordelingsoverenskomsterne.⁶⁹ Hvis der benyttes andet end Landbrugsstyrelsens fortrykte jordfordelingsoverenskomst, skal overenskomsten godkendes af Landbrugsstyrelsen, herunder også vilkårene.⁷⁰

På Landbrugsstyrelsens hjemmeside er det muligt at se et [skema om en jordfordelingsoverenskomst](#) og de [generelle vilkår for deltagelse i jordfordeling efter jordfordelingsloven](#).

4.4 Berigtigelsesprocessen i hovedtræk

Ved alle typer af jordfordelinger er Landbrugsstyrelsen sekretariat for jordfordelingskommissionerne.

Landbrugsstyrelsen forbereder jordfordelingen til mødet med jordfordelingskommissionen og dermed til afsigelse af en kendelse om, at jordfordelingen kan gennemføres.⁷¹

Berigtigelsesprocessen i hovedtræk ved Landbrugsstyrelsen:

- De deltagende ejendommers aftaler og tingbogsattester gennemgås – og således hver enkelt handel – for f.eks. deklarationer, vejretter, jagtretter og tilsagn (hvis det er en jordfordeling med tilskud).
- Lodsejere, jordfordelingskommissionen og rettighedshavere inviteres til kendelsesmøde, og mødet annonceres i en lokal ugeavis og i Statstidende. Mødet afholdes før skæringsdagen. Skæringsdagen er den dag, hvor alle de handlede arealer skifter ejer.
- Landbrugsstyrelsen sikrer, at der sker indbetaling af købesum 2 måneder før kendelsesdagen, hvis købesummen er over 20.000 kr.
- Landbrugsstyrelsen sikrer, at der er stillet garanti. Der kan stilles garanti på følgende tre måder: bankgaranti, indbetaling på en deponeringskonto eller indbetaling til Landbrugsstyrelsens konto.

[Kilde: [Landbrugsstyrelsen](#)]

4.4.1 Udstykningskontrol

Landbrugsstyrelsen skal sikre, at jordfordelingskendelsen kan afsiges, og at alle regler er overholdt, så en gennemførelse af jordfordelingen ikke er i strid med gældende lovgivning. Med andre ord skal Landbrugsstyrelsen i sin funktion af sekretariat for jordfordelingskommissionen sikre, at udstykningskontrollen, jf. udstykningslovens § 24, er udført.

Der må f.eks. ikke efter udstykningslovens § 20, stk. 1, ske udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning, hvis den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse efter det oplyste vil medføre forhold i strid med anden lovgivning. Det kan f.eks. være planloven, vejloven, naturbeskyttelsesloven, miljøbeskyttelsesloven, museumsloven m.v. Det gælder dog ikke matrikulering af en umatrikuleret ejendom.

I praksis er det jordfordelingsplanlæggeren, som overfor sekretariatet dokumenterer eller indestår for, at de matrikulære ændringer ikke er i strid med anden lovgivning.⁷²

4.5 Kendelsesmødet

Når Landbrugsstyrelsen har gennemgået materialet i jordfordelingen, skal jordfordelingskommissionen afsige en kendelse. Kommissionen godkender normalt jordfordelingen, men i nogle tilfælde må uforudsete forhold undersøges før der kan afsiges en kendelse.⁷³ På kendelsesmødet afgør kommissionen også, for hvilke ejendomme panthavere skal høres. Det gøres for at sikre, at panthavernes sikkerhed ikke bliver forringet.⁷⁴

Kendelsesmødet er et offentligt møde. Her forelægges den samlede jordfordelingsplan, og jordfordelingskommissionen afgør som nævnt, om planen kan godkendes i den foreliggende form eller med vedtagne ændringer.⁷⁵ Kendelse herom afsiges i så fald som udgangspunkt på samme møde.⁷⁶

Jordfordelingskommissionens sekretariat (Landbrugsstyrelsen) skal med 14 dages varsel skriftligt underrette lodsejere, panthavere og berettigede i henhold til leje- eller forpagtningskontrakter om tid og sted for kendelsesmødet.⁷⁷ Med samme varsel sker der indkaldelse i Statstidende og lokal presse af rettighedshavere. Indkaldelse til kendelsesmøder kan ske ved digital kommunikation og ved annoncering i

lokale ugeaviser og lignende skriftlige informationskilder, som læses af det pågældende lokalområdes beboere.

Kendelsesmødet holdes i jordfordelingsområdet inden skæringsdagen, hvor alle de handlede arealer skifter ejer.⁷⁸

Jordfordelingsmyndigheden kan kræve forelagt alle nødvendige dokumenter og bilag til brug for udstykningskontrol af jordfordelingssagen inden kendelsesmødet.⁷⁹

4.5.1 Jordfordelingskommissionens kendelse

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.

Ved jordfordelingskommissionens kendelse afgøres alle indsigelser og krav endeligt, der som følge af jordomlægningen måtte være fremsat over for kommissionen.⁸⁰ Det drejer sig f.eks. om fejl og mangler ved modtagne arealer, uoverensstemmelse mellem jordfordelingsoverenskomstens arealangivelse og arealets størrelse i marken.⁸¹ Jordfordelingskommissionen har mulighed for at afsige en tillægskendelse, hvor det findes nødvendigt (læs mere om tillægskendelse i afsnit 4.9). Den træffer også afgørelse om udbetaling af kontante vederlag og om fordeling af skatter og afgifter m.v. på de omlagte arealer.

Med jordfordelingskendelsen træffer jordfordelingskommissionen afgørelse om ejendommens fremtidige jordtilliggende.

Jordfordelingskommissionens opgave er ved kendelse at sikre, at alle opståede uenigheder, indsigelser og krav, der som følge af jordomlægningerne måtte opstå eller fremføres over for jordfordelingskommissionen, sekretariatet eller jordfordelingsmyndigheden, afgøres af jordfordelingskommissionen forud for, på eller efter kendelsesmødet, så jordfordelingen kan gennemføres.⁸²

Kendelsen er retligt bindende for samtlige deltagende lodsejere og disses pant- og rettighedshavere.⁸³ Den afsagte kendelse er jordfordelingskommissionens accept af lodsejernes tilbud om køb og salg i henhold til den underskrevne jordfordelingsoverenskomst. Kendelsen er også bindende i den forstand, at der ikke efterfølgende – f.eks. i forbindelse med en tvangsauktion – kan foretages ændringer i arealfordelingen som følge af, at en lodsejer ikke opfylder betingelserne om betaling i kendelsen.⁸⁴

Jordfordelingskendelsen afsiges inden skæringsdagen.⁸⁵ Jordfordelingskommissionens sekretariat sender straks efter afsigelse af kendelse meddelelse til alle lodsejere om, at planen er godkendt, og om den enkelte lodsejers deltagelse i jordfordelingen.⁸⁶ På skæringsdagen overtager lodsejerne den fysiske råderet over deres nye arealer, medmindre andet er særskilt aftalt i forbindelse med de enkelte jordomlægninger.⁸⁷

Kendelsen skal indeholde en beskrivelse af de truffe afgørelser, og hvad der er foregået på kendelsesmødet, herunder fremsatte indsigelser og bemærkninger til jordfordelingsplanen.⁸⁸

Derudover skal kendelsen indeholde en række oplysninger og bestemmelser, herunder at jordfordelingsmyndigheden indestår for, at udstykningskontrollen er iagttaget, hvem jordfordelingskommissionen bemyndiger til at administrere lodsejernes ind- og udbetalinger, hvilken landinspektør der skal foretage den matrikulære berigtigelse og lade jordomlægningerne notere i matriklen m.m.⁸⁹

Kendelsen skal efter jordfordelingsbekendtgørelsen som minimum indeholde følgende oplysninger:

- Tid og sted.
- Mødedeltagere.
- Opfyldelse af lovkrav med hensyn til indkaldelse samt lovhenvisninger generelt.
- Fortegnelse over de for jordfordelingskommissionen fremlagte bilag.
- Jordfordelingsplanen, herunder skæringsdag, den samlede købesum, og det heraf afgiftspligtige beløb, antal deltagende ejendomme, refusion af ejendomsskat, liste over de deltagende ejendomme med ejer, matrikelbetegnelse for alle omlagte arealer samt salgssummer eller købesummer.
- Angivelse af, for hvilke ejendomme der skal fremskaffes panthaversamtykke, jf. jordfordelingskommissionens beslutning herom.
- Deklarationer, der skal aflyses eller tinglyses i forbindelse med jordfordelingen.

Kendelsen kan også indeholde bestemmelser om, at arealer i jordfordelingsområdet undergives restriktioner og servitutbestemmelser, der som led i jordfordelingens gennemførelse tinglyses på arealet.

Det skal også fremgå af kendelsen, at jordfordelingsmyndigheden står inde for, at udstykningskontrollen er iagttaget.

Endelig skal det fremgå af kendelsen, hvem jordfordelingskommissionen bemyndiger til, at:

- udbetale vederlag og håndtere indbetalinger i henhold til økonomisk oversigt
- lade foretage opmåling og afsætning af arealer
- lade de foretagne jordomlægninger notere i matriklen og tingbogen
- tinglyse servitut om jordfordeling på de berørte ejendomme og aflyse servitut om jordfordeling, når endelig notering i tingbogen er foretaget
- lade deklarationer i henhold til kendelsen tinglyse og aflyse på ejendommene
- lade afgivne arealer udgå af eventuelle servitutter og lade modtagne arealer indlægge under servitutter.

4.5.1.1 *Garantistillelse for købesummens betaling*

Jordfordelingsmyndigheden kan kræve, at der foreligger garantistillelse for købesummens betaling og kan fastsætte en frist for, hvornår garantistillelser skal foreligge.⁹⁰

4.5.1.2 *Panthaverhøring*

Jordfordelingskommissionen har til ansvar at sikre, at der ikke finder en forringelse af pantesikkerheden sted for de i ejendommen indestående pantehæftelser. Både i forbindelse med kontante udbetalinger og i det hele taget som en konsekvens af en ejendoms deltagelse i jordfordelingen.

Hvis jordfordelingskommissionen skønner, at afgivelse af jord i jordfordelingen vil forringe panthavers pant, skal panthavere høres, inden vederlag udbetales til lodsejere. Panthaverne orienteres om jordfordelingens konsekvenser for deres pant, samtidig med at de modtager orientering om kendelsesmødet, jf. ovenstående om indkaldelse til kendelsesmøde. Dermed har panthaverne på kendelsesmødet mulighed for at gøre indsigelse mod jordfordelingen, allerede inden jordfordelingskommissionen afsiger kendelse.

Medfører jordfordelingen, at der fra en ejendom fraskilles et grundstykke, for hvilket der i henseende til ejendommens økonomiske udnyttelse ikke – eller kun delvis – ydes vederlag i jord, skal panthaverne have givet samtykke til grundstykkets frigørelse for hæftelserne.⁹¹

Samtykke fra panthavere, som jordfordelingskommissionen har skønnet skulle høres, indhentes, efter at jordfordelingskendelsen er afsagt. Hvis en panthaver modsætter sig, at et areal udgår af pantet, kan jordfordelingskommissionen ved en tillægskendelse (se afsnittet om tillægskendelse nedenfor) bestemme, at jordfordelingen alligevel skal finde sted, mod at panthavernes krav imødekommes i prioritetsordenen, så langt vederlaget rækker, og der ikke sker nogen forringelse af pantesikkerheden for de fortsat indestående pantehæftelser.⁹² Disse rykker op, i det omfang foranstående pantehæftelser helt eller delvis indfries.⁹³

Jordfordelingskommissionen kan ligeledes ved kendelse bestemme, at der ikke skal indhentes samtykke fra panthavere, og at pantehæftelserne kan slettes for det udskilte jordstykkets vedkommende. Det er en forudsætning for en sådan kendelse, at jordfordelingen alene bevirker en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi i forhold til dens totale værdi, og at jordfordelingskommissionen udtrykkeligt enstemmigt erklærer, at udskillelsen kan ske uden fare for pantesikkerheden, og at pantehæftelserne kan slettes for det udskilte stykkes vedkommende.⁹⁴

4.5.1.3 *Fastlæggelse af adkomst til areal*

Ved kendelse kan jordfordelingskommissionen bestemme, at en lodsejer, der ikke har tinglyst adkomst til et areal, som han afstår i jordfordelingen, skal anses som den rette ejer, hvis han har sandsynliggjort sin ejendomsret til arealet.⁹⁵ Tilsvarende kan kommissionen ved kendelse bestemme, at et areal, som ligger i jordfordelingsområdet, hvor ingen gør en ejendomsret gældende, indgår i jordfordelingsplanen på de heri fastsatte vilkår.⁹⁶

Det gør det muligt på en hensigtsmæssig måde at skaffe ejendomsdom på arealer, som deltager i jordfordelingen, og hvor adkomstforholdene ikke er i orden, enten fordi arealet er uden tinglyst ejer, eller fordi angivelsen på ejendommens blad i tingbogen ikke stemmer overens med de faktiske forhold, f.eks. som følge af ikke berigtigede handler.⁹⁷ På den måde skabes der overensstemmelse mellem de faktiske ejerforhold og tingbogens udvisende.

Ved inddragelse af ovenstående arealer i jordfordelingen skal mulige rettighedshavere indkaldes til kendelsesmødet under iagttagelse af regler svarende til reglerne i tinglysningslovens § 20.⁹⁸ Der skal derfor bl.a. indkaldes til møde ved offentliggørelse i Statstidende og i et på stedet udbredt dagblad.⁹⁹

4.5.1.4 *Tvangsmæssig inddragelse af marginale lodder i planlægningen*

Der er i jordfordelingsloven mulighed for tvangsmæssigt at inddrage særskilt beliggende ubebyggede lodder i jordfordelingen.¹⁰⁰ Det er 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.¹⁰¹

Muligheden for tvangsmæssig inddragelse af ubebyggede lodder afviger fra det normale udgangspunkt om, at man bestræber sig på, at frivillighed skal være det bærende element i jordfordeling.¹⁰² Det kan dog være relevant i eksempelvis naturprojekter, som en salgs "løftestang" for de frivillige aftaler.¹⁰³

Afståelsessummen fastsættes af jordfordelingskommissionen. Af hensyn til jordfordelingskendelsens endelighed skal uenigheder omkring kompensationsfastsættelsen indbringes for domstolene.

4.5.1.5 *Inddragelse af anden fast ejendom end landbrugsejendomme i jordfordelingen*

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.¹⁰⁴ 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.

4.6 Efter jordfordelingskommissionens kendelse

Når jordfordelingskommissionen har afsagt kendelse, påbegyndes en række aktiviteter. Landbrugsstyrelsen sørger for:

- At jordfordelingskendelsen tinglyses som en servitut på alle deltagende ejendomme.
- At eventuelle servitutter tinglyses.
- At udbetale salgssummer til lodsejerne.
- At høre panthavere, om de ønsker ekstraordinært afdrag på gælden, eller om der kan udbetales direkte til lodsejeren.
- At en landinspektør går i gang med det matrikulære arbejde.
- At alle registreringer sker i Geodatastyrelsen.
- At sagen sendes til endelig notering ved Tinglysningsretten.
- At sagen afsluttes og arkiveres, herunder at servituten om kendelse aflyses.

[Kilde: [Landbrugsstyrelsen](#)]

4.7 Tinglysning af jordfordelingskendelsen

Jordfordelingskommissionens kendelse tinglyses som byrde på ejendommene, indtil den endelige tinglysningsmæssige berigtigelse finder sted (jf. nedenfor om matrikulær berigtigelse). Efter tinglysning af kendelsen kan Landbrugsstyrelsen til brug ved lånoptagelse udstede en indeståelse for, at sagen gennemføres, og at eventuelle tillagte arealer inddrages under pantehæftelserne på den aktuelle ejendom.¹⁰⁵

Det kan i kendelsen bestemmes, at kendelsen skal tinglyses pantstiftende med et for hver ejendom angivet beløb og forrentning heraf til sikkerhed for kontante beløb. Det har kun betydning for nettovederlag under 20.000 kr., idet der i praksis altid kræves garanti for betaling af nettovederlag på 20.000 kr. og derover.

4.8 Matrikulær berigtigelse af jordfordelinger

På foranledning af Jordfordelingskommissionen bliver de jordomlægninger m.v., der er omfattet af kendelsen, noteret i matriklen og tinglyst med til- og fraskrivning for hver ejendom af tinglyste hæftelser og byrder efter tinglysningslovens §§ 21-23. Jordfordelingen berigtiges på den måde ved notering i såvel matriklen som i tingbogen. Der er alene tale om en formel registrering af den ejendomsoverdragelse, der skete allerede ved afsigelse af kendelsen.¹⁰⁶

Jordfordelingskommissionens kendelse tinglyses som byrde på de deltagende ejendomme, og kommissionen kan beslutte, at den afsagte kendelse også skal tinglyses pantstiftende på en deltagende ejendom med et angivet beløb og dettes forrentning til sikkerhed for kontant vederlag.¹⁰⁷

Efter at kendelsen er afsagt, udarbejder en praktiserende landinspektør den matrikulære berigtigelse af jordfordelingsplanen i henhold til gældende bestemmelser om udstykning og anden registrering i matriklen og således, at de mange matrikulære ændringer stemmer overens med de indgåede jordfordelingsoverenskomster og den afsagte kendelse.¹⁰⁸

Landbrugsstyrelsen, som er jordfordelingsmyndighed, sikrer, at jordfordelingen gennemføres i henhold til sit indhold og i overensstemmelse med eventuelle efterfølgende tillægskendelser.¹⁰⁹ Landbrugsstyrelsen kan derfor kræve alle nødvendige dokumenter og bilag til brug for kontrol af jordfordelingen, inden sagen oversendes til Geodatastyrelsen.¹¹⁰

Når arealerne er afsat i marken, og når den matrikulære sag er udarbejdet, sender den berigtigende landinspektør følgende bilag til Landbrugsstyrelsen:¹¹¹

- En endelig arealliste over samtlige omlagte arealer så jordfordelingsmyndigheden kan vurdere de opmålte arealstørrelser i forhold til overenskomstens arealer.¹¹²
- De nødvendige servituterklæringer som herefter fremsendes til Tinglysningsretten.

Når endelig notering i tingbogen og registrering i matriklen har fundet sted, underrettes hver enkelt lodsejer og panthaver om matrikelbetegnelse m.v. for de omlagte arealer i form af en kopi af den uofficielle tingbogsattest.¹¹³

Lodsejerindbetalinger sker på skæringsdagen. Lodsejerudbetalinger sker, når kendelsen er tinglyst, og alle panthaversvar er modtaget - dog tidligst på skæringsdagen.

4.9 Tillægskendelse

Ved en tillægskendelse sikrer jordfordelingskommissionen, at forhold, som hindrer den endelige berigtigelse af jordfordelingen, afklares. Det kan være forhold, som ikke er afklaret i jordfordelingskendelsen, eller spørgsmål, som er opstået efter afsigelse af kendelsen eller indsigelser eller krav som følge af jordomlægningerne.¹¹⁴ Jordfordelingskommissionerne kan alene anvende muligheden for afsigelse af tillægskendelse, for så vidt angår disse forhold, indtil jordfordelingen er noteret i matriklen og tinglyst.¹¹⁵

Hvis jordfordelingen ikke kan noteres i matriklen eller tinglyses, afsiger jordfordelingskommissionen en tillægskendelse, som sikrer, at det sker.¹¹⁶ Jordfordelingskommissionerne kan alene anvende muligheden for afsigelse af tillægskendelse, for så vidt angår matrikulære og tinglysningsmæssige forhold, indtil jordfordelingen er noteret i matriklen og tinglyst.¹¹⁷

Ved en tillægskendelse sikrer man også, at jordfordelingskommissionen tager stilling til krav fra panthavere, som efter kendelsesmødet modsætter sig, at et areal udgår af pantet, eller til indsigelser fra en lodsejer mod regulering af kontante vederlag og til indsigelser mod fordeling af skatter og afgifter m.v.¹¹⁸ Jordfordelingskommissionen kan også beslutte, at indsigelser og krav, der som følge af jordomlægningerne måtte blive fremsat overfor jordfordelingskommissionen, afgøres ved en tillægskendelse.¹¹⁹

4.9.1 Jordfordelingskommissionens behandling af en tillægskendelse

Det er formanden for jordfordelingskommissionen, som beslutter, om og hvordan kommission skal behandle de efter kendelsen opståede forhold, herunder om spørgsmålet skal behandles af formanden på jordfordelingskommissionens vegne.^{120 121} Her tænkes navnlig på spørgsmål om regulering af kontante vederlag og fordeling af skatter og afgifter m.v.

På vegne af jordfordelingskommissionen har formanden mulighed for at afsige tillægskendelse på baggrund af et udkast til kendelse, som han forinden har fremsendt til jordfordelingskommissionens øvrige medlemmer, efter at han har modtaget skriftlige bemærkninger fra jordfordelingskommissionens øvrige medlemmer.¹²² Formanden kan også bestemme, at tillægskendelse afsiges efter skriftlig votering blandt medlemmer af jordfordelingskommissionen.¹²³

Ethvert medlem af jordfordelingskommissionen har mulighed for at kræve, at der afholdes et møde til behandling af jordfordelingssagen.^{124 125} Jordfordelingskommissionens eventuelle møder om tillægskendelse holdes i jordfordelingsområdet, og indkaldelsen foretages af jordfordelingssekretariatet (Landbrugsstyrelsen) efter aftale med formanden.¹²⁶

Det påhviler formanden, under iagttagelse af rettighedshavernes retssikkerhed, dels at sikre en smidig behandling af spørgsmål og tvister, som måtte opstå efter afsigelse af kendelsen, dels at sikre den bedst mulige udnyttelse af de øvrige jordfordelingskommissionsmedlemmers særlige ekspertise.¹²⁷ Jordfordelingskommissionen bestemmer, om sager skal behandles mundtligt med deltagelse af de berørte parter i sagen.¹²⁸

Tillægskendelser afsiges snarest efter, at jordfordelingskommissionen eller formanden har behandlet sagen.¹²⁹ Efter at tillægskendelse er afsagt, sendes afgørelsen til jordfordelingskommissionens medlemmer, berørte lodsejere og eventuelle rettighedshavere inden 14 dage efter, at der er truffet afgørelse i sagen.¹³⁰

En tillægskendelse har samme retsvirkning som en kendelse.¹³¹

Formandens eller jordfordelingskommissionen beslutter, om tillægskendelsen skal tinglyses, hvis tillægskendelsen flytter skel eller arealer mellem flere lodsejere, eller hvis tillægskendelsen omfordeler økonomien i jordfordelingen.¹³² Disse kan også bestemme, at tillægskendelsen tinglyses på den eller de berørte lodsejeres ejendomme eller på samtlige ejendomme i jordfordelingen.¹³³

Det skal fremgå af tillægskendelsen, hvem formanden eller jordfordelingskommissionen bemyndiger til at lade tillægskendelsen tinglyse på den eller de berørte ejendomme eller på samtlige ejendomme i jordfordelingen.¹³⁴

4.10 Klage over jordfordelingskommissionen

Jordfordelingskommissionens jordfordelingskendelser, tillægskendelser og afgørelser efter jordfordelingslovens § 3, kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Eneste reelle klagemulighed er derfor at indbringe jordfordelingskommissionens afgørelse for domstolene.

5 UDGIFTERNE VED JORDFORDELING

Udgifterne til en jordfordeling afholdes som udgangspunkt af rekvirenten selv.¹³⁵

Det betyder, at rekvirenten overfor jordfordelingsmyndigheden skal betale dennes omkostninger efter principperne om statslig indtægtsdækket virksomhed.¹³⁶ Rekvirenten skal også dække udlæg, som jordfordelingsmyndigheden måtte have i forbindelse med jordfordelingen.¹³⁷

Jordfordelingsmyndigheden kan kræve, at rekvirenten stiller sikkerhed for de udgifter, jordfordelingsmyndigheden afholder på rekvirentens vegne.¹³⁸

Det betyder, at jordfordelingsmyndigheden afholder omkostningerne til de myndighedsopgaver, der er knyttet til behandling og gennemførelse af en jordfordeling.¹³⁹ Derefter er det så rekvirenten, der betaler til jordfordelingsmyndigheden. Udgifterne vil derefter normalt blive fordelt mellem lodsejerne.

Hvis jordfordelingsmyndigheden fungerer som planlægger, og dermed udarbejder en jordfordelingsplan på vegne af en rekvirent, udføres dette arbejde også efter principperne om statslig indtægtsdækket virksomhed.¹⁴⁰

Dertil kan lodsejerne have egne udgifter til rådgivere mv. I dette [notat](#) s. 6ff er der en kort beskrivelse af fordelingen af udgifterne mv.

Udgifter ved behandling og berigtigelse af en jordfordeling i forbindelse med naturgenopretnings- eller naturplejeprojekter, drikkevandssikring, skovplantning, etablering af rekreative områder og anlægsarbejder m.v. finansieres ofte ved særlig bevilling eller betales af den, der anmoder om at få sagen rejst.¹⁴¹

6 MULIGHED FOR STØTTE/TILSKUD ELLER FINANSIERING TIL UDGIFTERNE

6.1 Generelt om støtteordninger/tilskud

Ministeren for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri er efter jordfordelingsloven bemyndiget til at fastsætte bestemmelser om tilskud til jordfordelinger, så lodsejerne ikke bærer alle udgifterne selv.¹⁴²

Det er således muligt at søge tilskud til gennemførelse af en jordfordeling gennem en række forskellige tilskudsordninger.

Tilskuddene vil normalt dække almindelige omkostninger ved jordfordelingen såsom:

- Ejendomsræssig forundersøgelse,
- Administration
- Jordfordelingsplanlægning
- Jordfordelingsberigtigelse
- Indhentning af tingbogsattester og aktudskrifter
- Tinglysningsafgift
- Gebyrer til Geodatastyrelsen og Landinspektørarbejde m.v.

Deltageres egne omkostninger som f.eks. honorar til egen advokat, gebyrer til pengeinstitutter/panthavere, overdragelse af betalingsrettigheder og lignende dækkes normalt ikke af tilskud fra det offentlige. For omkostninger, som ikke er dækket af støtte, bør deltagerne derfor aftale en fordelingsmetode eller -nøgle mellem sig.

En støtteordning til jordfordeling kan overordnet opsættes på to måder:

1. En støtteordning kan sættes op som tilsagn om fri jordfordeling. I denne ordning er der intet økonomisk mellemværende mellem ansøgerne og staten/Landbrugsstyrelsen. Omkostningerne afholdes af staten/Landbrugsstyrelsen, dvs. at der ikke udbetales noget støttebeløb direkte til ansøgerne. Det betyder samtidig, at ansøgerne ikke selv skal afholde de dækningsberettigede udgifter forlods.
2. Alternativt kan en jordfordelingsordning opsættes som en almindelig tilskudsordning. Det betyder, at deltagerne afholder alle omkostninger direkte inkl. de støtteberettigede. Deltagerne kan efterfølgende søge omkostningerne dækket hos staten/Landbrugsstyrelsen. I denne model ligger der en større risiko for deltagerne, da man ikke kan vide, om staten/Landbrugsstyrelsen vil udbetale tilskuddet efterfølgende. Af samme årsag kan det være en fordel at aftale, hvordan udgifter til beløb, der mod forventning ikke dækkes af tilskud, skal fordeles mellem deltagerne.

Eksempel på støtteordning

I 2020 var der mulighed for at søge tilskud gennem ordningen "Multifunktionel jordfordeling". Det var efter [bekendtgørelse nr. 239 af 16. marts 2020](#). Der kommer muligvis en lignende tilskudsordning i 2021.

Da der er tale om en form for pilotprojekt, er tilskudsordningen med til at eksemplificere, hvilke hensyn der måske kan tænkes at ville indgå i en eller anden form i andre tilskudsordninger. Derfor er ordningen illustrativ for sammenhængen mellem multifunktionel jordfordeling og støtte. Den belyser, at der altid vil ligge politiske hensyn bag.

For at der kunne opnås støtte efter denne ordning, skulle den multifunktionelle jordfordeling dække mindst tre af formålene:

- 1) Rent vandmiljø.
- 2) Rent drikkevand.
- 3) Natura 2000 og Bilag IV-arter.
- 4) Reduktion af udledning af drivhusgasser.

- 5) Klimatilpasning.
- 6) Natur og biodiversitet.
- 7) Skovrejsning.
- 8) Økologisk landbrug.
- 9) Friluftsliv.
- 10) Landdistriktsudvikling.
- 11) Arrondering af landbrugsjord.

Derudover skulle denne type multifunktionelle jordfordeling være på mellem 100 og 1000 ha, og mindst ét af formålene skulle være rent vandmiljø, rent drikkevand, Natura 2000 og Bilag IV-arter eller reduktion af udledning af drivhusgasser (de fire førstnævnte).

Støtten gik til at dække Landbrugsstyrelsens udgifter ved jordfordelingsprocessen. Hvis man som landmand skulle med i en multifunktionel jordfordeling, der kunne opnå støtte efter disse regler, skulle man have en eller flere kommuner eller Naturstyrelsen med på idéen. Der var en række yderligere krav, der skulle opfyldes, og man skulle selv afholde omkostningerne til egne rådgivere mv.

Ordningen om multifunktionel jordfordeling indebar en fri jordfordeling, og skete således på Landbrugsstyrelsens regning. Det betyder, at Landbrugsstyrelsen gennemfører jordfordelingerne og afholder alle omkostningerne i forbindelse med jordfordelingsprocessen. Projektets øvrige udgifter skal finansieres på anden vis.

Der er således tale om en ydelsesordning og ikke en tilskudsordning. Der vil ikke være et økonomisk mellemværende mellem ansøger og Landbrugsstyrelsen.

En multifunktionel jordfordeling kan dog også laves uden offentlig støtte efter denne bekendtgørelse eller andre bekendtgørelser, og en sådan er i så fald ikke omfattet af ovenstående krav. Muligvis vil der i andre tilfælde kunne opnås støtte fra andre tilskudsordninger, fra fonde, interesseorganisationer mv. Men det vil altid afhænge af, om jordfordelingen har et formål, som disse vil støtte. Det kunne f.eks. være natur-, fritids- og miljøformål.

Hvis der ikke opnås støtte, må man som nævnt selv afholde udgifterne til en multifunktionel jordfordeling.

Det er vigtigt at undersøge omfanget af tilskuddet samt kriterierne for modtagelse grundigt for den ansøgte ordning, da ikke alle jordfordelingsstøtteordninger er konstrueret ens.

Udgifter ved behandling og berigtigelse af en jordfordeling i forbindelse med naturgenopretnings- eller naturplejeprojekter, drikkevandssikring, skovplantning, etablering af rekreative områder og anlægsarbejder m.v. finansieres ofte ved særlig bevilling eller betales af den, der anmoder om at få sagen rejst.¹⁴³

Se evt. mere om eksemplet og de mulige finansieringskilder i dette [notat](#) lavet af SEGES.

6.2 De minimis-støtte

Deltagere i en jordfordeling bør desuden være opmærksomme på, om offentlig støtte til jordfordeling gives som de minimis-støtte, og i bekræftende fald, hvilken anden de minimis-støtte deltagerne har fået inden for en periode på tre regnskabsår.

De minimis-støtte betyder, at en stat må udbetale støtte til erhvervsdrivende, hvis støtten holder sig inden for de støtteloft, der er vedtaget af EU-Kommissionen. Holder støtten sig inden for loftet, forventes det, at støtten ikke vil få mærkbar konsekvens for samhandel og konkurrence på det indre marked.

Støtteloftet for landbruget er ca. 20.000 euro, svarende til 150.000 kr. (2021-tal). Det fremgår af modtagne tilsagnsbreve, hvis en støtteordning er givet som de minimis-støtte. Deltagerne skal selv beregne deres samlede modtagne de minimis-støtte. Har en eller flere deltagere nået loftet for de minimis-støtte, kan det betyde, at der ikke kan opnås fuld støtte til jordfordelingen.

Perioden på tre regnskabsår skal regnes i forhold til virksomhedens eget regnskabsår. Man medtager det regnskabsår, hvor virksomheden opnår ret til støtten samt de to forudgående regnskabsår.

Hvis en virksomhed har modtaget for meget i støtte, skal den for meget udbetalte støtte inklusive renter tilbagebetales, jf. Rådets forordning (EU) 2015/1589 af 13. juli 2015 art. 16. Krav om tilbagebetaling forældes efter 10 år, jf. art. 17.

7 PROJEKTJORDFORDELINGER

I mange projekter kan jordfordeling være et vigtigt redskab. Der indgår f.eks. ofte jordfordeling i større vådområde- og lavbundsprojekter med flere lodsejere.

Jordfordeling kan f.eks. være relevant i forbindelse med følgende projekter:

- Vådområder
- Skovrejsning
- Plantning af læhegn
- Etablering af rekreative bynære områder
- Etablering af stianlæg og adgang til naturen
- Reduceret arbejdskørsel på veje
- Oprettelse af biotoper
- Retablering af søer
- Beskyttelse af fortidsminder
- Beskyttelse af drikkevand
- Hensigtsmæssig placering af landbrugsbygninger, herunder gyllebeholdere m.m., af hensyn til landskabet
- Samling af enge, overdrev og moser

De enkelte former for projektjordfordelinger er ikke behandlet i denne vejledning.

8 JORDBYTTEN VED FORPAGTNING

Som alternativ til jordbytte ved jordfordeling er ovenfor nævnt forpagtning. Der er generelt ikke juridiske barrierer ift. jordbytte ved forpagtning, men der kan dog være andre rettigheder over fast ejendom, som skal respekteres ifm. bortforpagtning.

9 LANDBRUGSLOVEN

Landbrugsloven skal respekteres, uanset om der handles jord ved almindeligt skøde eller ved jordfordeling, eller der laves forpagtningsaftaler.

Omlægning af jorder mellem landbrugsejendomme kan ske ved landinspektørerklæring, hvis suppleringsjorden ligger inden for en luftlinjeafstand på 2 km for dyrkningsjorder, 5 km for vedvarende græsarealer og 10 km for fradragsarealer regnet fra ejendommens beboelsesbygning og ved bygningsløse ejendomme fra ejendommens hovedlod.

Landbrugsstyrelsen kan give dispensation til større afstande, men det forudsættes forvaltet restriktivt.

Ved jordfordeling er det jordfordelingsplanlæggerens pligt at søge de nødvendige tilladelser i henhold til landbrugsloven inden jordfordelingskendelsen.

Der gælder ligeledes et bopælskrav, der skal være opfyldt inden 6 måneder, hvis der erhverves suppleringsjord.

10 PENSIONSREGLER VED JORDFORDELING

I dette afsnit gennemgås og beskrives beregning af social pension i forbindelse med jordfordeling.

Da jordfordeling kan udløse bl.a. en ejendomsavance, kan denne påvirke folkepension og førtidspension. Derudover kan beskatning af tilskud have betydning for pensionstillæg og førtidspension.

10.1 Beregning af folkepension

Folkepensionen består af et grundbeløb og et pensionstillæg. Den maksimale folkepension er pr. 1. januar 2021:

	Gifte/samlevende pr. md.	Enlige pr. md.
Grundbeløb	6.518kr.	6.518 kr.
Pensionstillæg	3.707 kr.	7.335 kr.
I alt	10.225 kr.	13.853 kr.

Hvis pensionisten har indtægter ud over pensionen, bliver folkepensionen nedsat. Kun de indtægter, som pensionisten skal beskattes af, indgår i det man kalder "indtægtsgrundlaget".

10.1.1 Grundbeløb

Indtægtsgrundlaget for beregning af grundbeløb er:

Pensionistens indtægt ved personligt arbejde, jf. lov om social pension § 27, stk. 1.

Folkepensionens grundbeløb bliver kun nedsat, hvis pensionisten har indtægt ved personligt arbejde i virksomheden, der overstiger 344.600 kr. (2021) årligt. Det er kun pensionistens egen indtægt fratrukket arbejdsmarkedsbidrag, der indgår i indtægtsgrundlaget ved beregning af grundbeløb. Kun indkomster, der indgår i den personlige indkomst i virksomheden efter personskattelovens § 3, stk. 1, kan medregnes i indtægtsgrundlaget.

Grundbeløb til folkepensionister nedsættes med 30 pct. af den indkomst, som overstiger fradragsbeløbet på 344.600 kr. (2021).

Udbetalinger fra pensionsordninger påvirker ikke folkepensionens grundbeløb, fordi der ikke er tale om en aktiv arbejdsindkomst.

Som udgangspunkt følges skattereglerne ved opgørelse af den personlige indkomst. Det kan også have betydning, om virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen anvendes.

Opsparet overskud indgår i den personlige indkomst i det år, hvor overskuddet overføres til beskatning (hæves). Overførte beløb indgår således i indtægtsgrundlaget for beregningen af grundbeløb i det år, hvor de hæves, hvis pensionisten har taget aktiv del i driften af virksomheden i den periode, hvor overskuddet er optjent. I det år, hvor overskud opspares, indgår det ikke i indtægtsgrundlaget for beregning af grundbeløb.

Hvis der undtagelsesvis indgår bygninger i jordfordelingen, vil genvundne afskrivninger indgå i indtægtsgrundlaget for beregning af grundbeløb i det år, hvor de indgår i den skattepligtige indkomst. Det vil påvirke grundbeløbet hele året, med mindre der er tale om en førstegangsberregning. Det er en forudsætning, at pensionisten tog aktiv del i virksomheden på det tidspunkt, hvor beløbet blev afskrevet.

Der godkendes ikke fradrag for fremført underskud i indtægtsgrundlaget for beregning af grundbeløb, jf. Principafgørelse P 01-16 fra Ankestyrelsen.

Engangsindtægter medregnes i 12 måneder og fordeles ligeligt hen over kalenderåret ved beregningen af pension.

Hvis tilskud til jordfordeling kommer til beskatning, vil det ikke påvirke grundbeløbet, da det efter SEGES opfattelse må anses for at være passiv indkomst. Grundbeløbet påvirkes kun, hvis det er personlig indkomst, og der er tale om en aktiv arbejdsindsats.

Om ejendomsavancens betydning, se nedenfor under afsnit 10.1.3.

10.1.2 Pensionstillæg

Indtægtsgrundlaget for beregning af pensionstillægget er:

Personlig indkomst med tillæg af positiv nettokapitalindkomst, samt aktieindkomst, der beskattes efter personskattelovens § 8 a, stk. 1 og 2, bortset fra aktieudbytte op til 5.000 kr. for enlige/10.000 kr. for ægtefæller, jf. lov om social pension § 29, stk. 1.

Pensionstillægget nedsættes, hvis indtægten overstiger 179.700 kr. (2021) for gifte/samlevende, og 89.700 kr. (2021) for enlige. Herudover gives der et bundfradrag på 122.004 kr. (2021), hvis pensionisten har indtægter ved personligt arbejde, og indtægten er personlig indkomst.

Reduktion i pensionstillægget udgør for indkomst ud over fradragsbeløbet: 30,9 % for enlige, 32 % for ægtefæller/samlevende uden ret til pension og 16 %, hvis begge ægtefæller/samlevende er pensionister.

Er pensionisten gift/samlevende, reguleres pensionstillægget på baggrund af ægtefællernes/de samlevendes samlede indkomst.

Ved opgørelse af indtægtsgrundlaget følger man skattelovgivningens regler om overførsel af indkomster mellem ægtefæller. Der tages også hensyn til personskattelovens og virksomhedsskattelovens regler om overførsel af fremført underskud, jf. Principafgørelse 01-16 fra Ankestyrelsen.

Opsparet overskud indgår i indkomstgrundlaget det år, hvor det hæves, og reducerer indtægten i det år, hvor det opspares.

Engangsindtægter i form af genvundne afskrivninger og ejendomsavance indgår i indkomstgrundlaget i samme år, som det indgår i den skattepligtige indkomst. Se om ejendomsavance nedenfor afsnit 10.1.3.

Hvis tilskud til jordfordeling kommer til beskatning, vil det påvirke folkepensionstillægget det år, hvor det kommer til beskatning.

10.1.3 Folkepension - ejendomsavance kommer til beskatning

Hvis der i forbindelse med en jordfordeling kommer ejendomsavance til beskatning, kan det have betydning for folkepensionen det pågældende år. Enten ved at ejendomsavancen kommer direkte til beskatning, ved at den beskattes over en årrække efter sælgerpantebrevsmodellen omtalt i afsnit 13.4.5 eller ved at indkomst fra virksomhedsordningen kommer til endelig beskatning (ikke opspares/opsparring hæves). Hvis der ydes lodsejerkompensation i forbindelse med Klima-Lavbundsprojekter, kan kompensationen også være omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven, som omtalt i afsnit 13.10.

10.1.3.1 Grundbeløb

Hvis ejendomsavancen bliver beskattet som kapitalindkomst, vil folkepensionens grundbeløb ikke blive reduceret, da grundbeløbet kun påvirkes af indtægter, som er personlig indkomst og samtidig er arbejdsindkomst.

Anvendes virksomhedsordningen, vil ejendomsavancen blive personlig indkomst, hvis den hæves ud af virksomhedsordningen. I den situation anses ejendomsavancen for arbejdsindkomst, jf. JurMeddelelse 68-14. Er ejendomsavancen over 598.800 kr. (2021), vil grundbeløbet helt bortfalde. Pensionen vil således blive berørt i det år, hvor ejendomsavancen bliver beskattet endeligt ved en hævnning.

10.1.3.2 Pensionstillæg

Hvis ejendomsavancen kommer til endelig beskatning, vil den indgå i indtægtsgrundlaget for beregning af pensionstillægget.

Beskattes ejendomsavancen som kapitalindkomst, vil indkomsten som nævnt reducere pensionstillægget, hvis den sammen med andre indtægter overstiger 179.700 kr. for gifte/samlevende og 89.700 kr. for enlige (2021-satser). Pensionstillægget vil bortfalde ved indtægter over 374.600 kr. for enlige og 318.800 kr. for gifte/samlevende. Bortfaldsgrænsen, hvor begge er pensionister, er 457.800 kr. (2021). Pensionstillægget vil således kunne bortfalde for begge ægtefæller/samlevende.

Beskattes ejendomsavancen som personlig indkomst, fordi pensionisten bruger virksomhedsordningen, bliver avancen til aktiv arbejdsindkomst i det år, hvor den endelige beskatning sker. Det må derfor antages, at der kan anvendes et bundfradrag på 122.004 kr. ud over ovennævnte fradragsbeløb.

Pensionen kan således blive reduceret i det år, hvor avancen bliver beskattet.

Ud over pensionstillægget vil også personligt tillæg, helbredstillæg og ældrecheck kunne blive berørt af ejendomsavancen.

10.1.4 Folkepension - ejendomsavance kommer ikke til beskatning

Hvis avancen ikke kommer til beskatning, vil den heller ikke påvirke folkepensionens grundbeløb, pensionstillæg og øvrige tillæg. Den vil heller ikke påvirke førtidspension.

Er der således tale om fuld skattemæssig genanbringelse eller fuld anvendelse af den successionslignende regel om jordombytning som led i en jordfordelingssag (se mere herom i afsnit 13.4), vil ejendomsavancen ikke fremgå af årsopgørelsen som personlig-/kapitalindkomst, og den vil dermed ikke reducere pensionen.

Der er ved disse regler alene tale om en udsættelse af beskatningen. Ved et senere salg vil en udskudt ejendomsavance kunne komme til beskatning og dermed i givet fald påvirke pensionen til den tid.

Er jordombytning gennemført ved ekspropriation, gælder reglerne om skattefrihed i ejendomsavancebeskatningslovens § 11, i få fald får ejendomsavancen ikke betydning for beregning af social pension.

10.2 Førtidspension

Indtægtsgrundlaget for beregning af førtidspension svarer til indkomstgrundlaget for beregning af folkepensionens pensionstillæg:

Personlig indkomst med tillæg af positiv nettokapitalindkomst, samt aktieindkomst, der beskattes efter personskattelovens § 8 a, stk. 1 og 2, bortset fra aktieudbytte op til 5.000 kr. for enlige/10.000 kr. for ægtefæller.

Der vil således gælde de samme regler som beskrevet ovenfor om pensionstillæg. Der ydes dog ikke et bundfradrag for arbejdsindkomst. Herudover er beregningen forskellig fra beregningen af folkepensionens pensionstillæg, men principperne for ejendomsavancebetydning for beregningen er den samme. Det samme gælder ift. tilskud, der kommer til beskatning. Bemærk, at der er forskellige beregningsregler for førtidspension, afhængigt af om førtidspensionen er tilkendt før eller efter 2003. I dette notat beskrives alene reglerne om førtidspension tilkendt efter 2003.

10.3 Førstegangsberegning ved pension – ejendomsavance

Det har betydning, om pensionisten overgår til pension før eller efter en jordfordeling, hvis der udløses ejendomsavance. Det følger af bekendtgørelse om social pension § 36, stk. 2, at hvis avancen udløses, før den pågældende opnår ret til pension (tidspunktet for folkepensionsalder/ret til førtidspension), vil avancen ikke have betydning for beregning af pension. Hvis avancen udløses efter, at pensionisten har opnået folkepensionsalderen, skal hele ejendomsavancen indgå i beregningen.

10.4 Folkepension – beregninger (2021) – eksempler

En landmand, som er folkepensionist, vil i forbindelse med en jordfordeling sælge 2 lodder på 15 ha. Der udløses en ejendomsavance på 600.000 kr.

Eksempel 1

Ejer er enlig – anvender kapitalafkastordningen eller personligt regnskab

Indkomstgrundlag

Personlig indkomst – (overskud fra virksomhed)	500.000
Kapitalindkomst – ejendomsavance jordfordeling	600.000

Beregning grundbeløb

Personlig indkomst	500.000	
Fast fradrag	-344.600	
Beregningsgrundlag		155.400
Grundbeløb – sats enlig	78.216	
Reduktion grundbeløb 155.400 x 30 %	-46.620	
Grundbeløb til udbetaling		31.596

Da ejendomsavancen ved jordfordelingen bliver beskattet som kapitalindkomst, vil den ikke have indflydelse på grundbeløbet, da grundbeløbet alene påvirkes af personlig indkomst ved personligt arbejde.

Beregning pensionstillæg

Personlig indkomst (overskud fra virksomhed)	500.000	
Kapitalindkomst (ejendomsavance jordfordeling)	600.000	
I alt	1.100.000	
Bundfradrag arbejde	-122.004	
Fast fradrag	-89.700	
Beregningsgrundlag		888.296
Pensionstillæg – sats enlig	88.020	
Reduktion pensionstillæg 888.296 x 30,9 %	-274.483	
Pensionstillæg til udbetaling		0

Da pensionstillægget altid beregnes på baggrund af personlig indkomst + positiv nettokapitalindkomst + aktieindkomst, kan der ikke ses bort fra indkomst i form af ejendomsavance, som er kapitalindkomst. Hvis der ikke havde været indkomst fra virksomheden, ville der heller ikke kunne udbetales pensionstillæg, fordi ejendomsavancen overstiger bortfaldsgrænsen for pensionstillæg, som er på 365.300 kr. (2020).

Eksempel 2

Ejer er enig – virksomhedsordningen anvendes, hele indkomsten kommer til endelig beskatning

Beregning grundbeløb

Personlig indkomst – (overskud fra virksomhed)	500.000
Personlig indkomst – (ejendomsavance)	600.000
Personlig indkomst i alt	1.100.000

Beregning grundbeløb

Personlig indkomst	1.100.000	
Fast fradrag	-344.600	
Beregningsgrundlag		755.400
Grundbeløb – sats enig	78.216	
Reduktion grundbeløb 755.400 x 30 %	-266.620	
Grundbeløb til udbetaling		0

Bemærk, at når man anvender virksomhedsordningen, bliver ejendomsavancen til personlig indkomst og vil derfor påvirke beregning af grundbeløbet. Landmanden vil i det år, hvor ejendomsavancen beskattes, ikke kunne få grundbeløbet. Beregning af pensionstillæg vil svare til beregningen ovenfor under kapitalafkastordningen, hvorfor der ikke kan udbetales pensionstillæg.

Førtidspension efter 2003 – beregningseksempel enig, alene ejendomsavance

Kapitalindkomst (ejendomsavance jordfordeling)	600.000	
-Fast fradrag	-81.900	
Beregningsgrundlag	518.100	
Førtidspension – sats enig	231.972	
Reduktion 518.100 x 30 %	155.430	
Til udbetaling	76.542	

Som nævnt ovenfor beregnes førtidspension på baggrund af personlig indkomst + positiv kapitalindkomst + aktieindkomst. Bemærk, at selvom ejendomsavancen beskattes som kapitalindkomst, vil den indgå i indtægtsgrundlaget og kan derfor reducere førtidspensionen.

10.5 Opsamling på pensionsmæssige barrierer

Som nævnt ovenfor kan avancer ved salg af jord påvirke pensionerne. Det vil derfor være en barriere for en jordfordeling, hvis der kommer ejendomsavance til beskatning, og pensionisten derved mister sin folkepension og tillægsydelse i et år. Det samme gælder førtidspension.

Eksempel på pensionspåvirkning – salg af parcel

Ejeren er folkepensionist. Han bor på sin gård, lejer jorden ud og har mulighed for at sælge en afsides beliggende parcel på 14 ha for godt 1.100.000 kr. uden de almindelige handelsomkostninger, idet disse afholdes af jordfordelingen. Ved salg skal der betales skat af en avance på 800.000 kr.

Hvis pensionisten anvender virksomhedsordningen og opsparer, vil avancen på 800.000 kr. ikke komme til beskatning, hvorfor det ikke påvirker folkepensionens grundbeløb og pensionstillæg i opsparingsåret.

Hvis pensionisten anvender virksomhedsordningen og ikke opsparer, vil avancen på 800.000 kr., der kommer til beskatning, medføre, at både folkepensionens grundbeløb og pensionstillæg mistes pga. indtægten.

Hvis virksomhedsordningen ikke anvendes, sker beskatningen som kapitalindkomst. Dermed vil pensionstillægget til folkepensionen ikke kunne udbetales. Grundbeløbet påvirkes ikke.

Hvis man alene sælger jord og ikke køber andet jord eller lignende i forbindelse med en jordfordeling, vil reglerne om genanbringelse ikke kunne anvendes. Hvis jorden er udlejet, kan genanbringelse allerede af denne grund heller ikke bruges.

10.6 Virksomhedsordningen giver muligheder for optimering

Det følger af samspillet mellem pensionsreglerne og skattereglerne, at anvender man virksomhedsordningen, vil opsparet overskud grundet fortjeneste ved delsalg af jord, der ikke er genanbragt indgå som en indtægt i pensionsberegningen i det år, hvor overskuddet overføres til personlig beskatning. Det samme gælder for tilskud, der beskattes.

Hvis pensionisten anvender virksomhedsordningen nu og i fremtiden, er der mulighed for at opspare overskuddet og hæve efterfølgende evt. over en årrække, så det opsparede overskud kun hæves op til den faste grænse, der er for den indkomst, man må have, uden at pensionen reduceres.

10.7 Relevante lovregler om pension

Lov nr. 217 af 16. maj 1984 om social pension, jf. lovbek. nr. 234 af 12. februar 2021

Bekendtgørelse nr. 2238 af 29. december 2020 om social pension (førtidspension, seniorpension og folkepension).

Lov nr. 1164 af 19. december 2003 om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. Jf. lovbek. nr. 233 af 12. februar 2021 (Førtidspension tilkendt før 2003).

11 ARBEJDSLØSHEDSDAGPENGE OG EFTERLØN VED JORDFORDELING

Jordfordeling kan have betydning, hvis en deltager er på efterløn eller dagpenge og som følge heraf er ophørt med at drive virksomhed ved bortforpagtning af landbruget.

11.1 Ophørsregler ved dagpenge/efterløn ved bortforpagtning

11.1.1 Dagpenge/efterløn forudsætter ophør

Modtagelse af dagpenge/efterløn kræver for en virksomhedsindehaver, at virksomheden er ophørt.

Et medlem af en a-kasse kan anses for ophørt med en virksomhed, hvis medlemmet dokumenterer, at virksomheden er bortforpagtet eller udlejet. Hvis dagpengemodtager/efterlønnere har været landmand, vil der derfor være sket bortforpagtning, hvis man har villet beholde ejerskabet til landbruget. For ellers kan man ikke modtage dagpenge/efterløn.

Betingelserne for at der kan anses for at være tale om ophør er:

- 1) Aftalen skal omfatte hele virksomheden, og bortforpagter må ikke forbeholde sig ret til delvis benyttelse af virksomheden eller dele af denne. Undtaget herfra er rettigheder uden erhvervsmæssigt formål som f.eks. en jagtret.
- 2) Aftalen skal omfatte oplysning om forpagtningens omfang. F.eks. skal der ved bortforpagtning af en landbrugsvirksomhed fremgå oplysninger om afgiften og arealets størrelse samt antal dyr mv.
- 3) Aftalen skal være gensidigt uopsigelig i mindst 3 år.

Dokumentationen består af en skriftlig og underskrevet kontrakt. Ophøret kan tidligst anerkendes fra den dato, kontrakten er underskrevet, og forpagteren har overtaget brugsretten til virksomheden.

Det er en forudsætning, at medlemmet eller dennes ægtefælle ikke i forpagtnings- eller lejeperioden er beskæftiget i virksomheden. Det gælder også beskæftigelse i forpagterens eller lejerens egen virksomhed,

når virksomhederne er af samme type, idet praksis her lægger vægt op, at der sker en vis fælles drift af virksomhederne.

Hvis et medlem modtager dagpenge på grundlag af ophør ved bortforpagtning og fortsætter eller senere påbegynder beskæftigelse i sin bortforpagtede eller udlejede virksomhed, anses virksomheden ikke for ophørt.

Hvis forpagtnings- eller lejeaftalen hæves før aftalt udløbsdato, er hovedreglen, at medlemmets ret til dagpenge fra a-kassen straks bortfalder. Medlemmet vil anses for at have genoptaget arbejdet i virksomheden.

Hæves aftalen på grund af forpagters eller lejers forhold, f.eks. fordi forpagter eller lejer væsentligt har misligholdt kontrakten, kan medlemmet dog fortsat anses for at være ophørt med virksomheden på betingelse af, at medlemmet snarest og senest efter 3 måneder igen bortforpagter eller udlejer virksomheden ved en gensidigt uopsigelig kontrakt af mindst 3 års varighed. Medlemmet kan også fortsat anses for ledig, hvis medlemmet nu opfylder en af de øvrige ophørsbetingelser i bekendtgørelsen.

11.2 Juridiske barrierer ved jordfordeling i forbindelse med efterløn/dagpenge

I forbindelse med efterløn og dagpenge kan det have betydning for ydelserne, hvis efterlønnere/dagpengemodtager, der har bortforpagtet sine arealer, tilkøber jord i ydelsesperioden.

Beskatning af tilskud har derimod ingen betydning.

I tinglysningslovens § 3 bestemmes det, at brugsrettigheder med en sædvanlig aftaleperiode, herunder forpagtningsaftaler, er gældende mod enhver uden tinglysning. Hvis ikke det i forpagtningsaftalen er bestemt, at aftalen kan opsiges ved bortforpagters hele eller delvise salg af det forpagtede areal, indebærer nævnte bestemmelse, at forpagtningskontrakten løber videre efter et salg med den nye ejer som bortforpagter.

11.2.1 Salg af hele det bortforpagtede areal

Det er muligt at aftale i forpagtningskontrakten, at bortforpagter kan opsiges forpagtningskontrakten, hvis bortforpagter sælger hele landbrugsbedriften. Det kan f.eks. aftales med et varsel på 3 måneder. Hvis ikke der er aftalt en sådan bestemmelse, vil forpagtningsaftalen løbe videre med den nye ejer som bortforpagter.

I forhold til arbejdsløshedslovens regler vil et salg af hele det bortforpagtede areal ikke have indflydelse på retten til dagpenge/efterløn.

11.2.2 Bortforpagter køber et ekstra areal i forbindelse med jordfordeling

Hvis bortforpagter tilkøber ny jord i dagpenge- eller efterlønsperioden, er det en betingelse, at jorden straks bortforpagtes. Hvis det ikke sker, vil ejer anses for at genoptage den selvstændige virksomhed og derfor ikke være berettiget til ydelser fra a-kassen, ligesom der vil være risiko for, at allerede udbetalte ydelser skal tilbagebetales. Bortforpagtning af den nye jord skal være 3-årig fra aftalens indgåelse, hvis bortforpagter er på arbejdsløshedsdagpenge. Det betyder, at der kan komme to bortforpagtningskontrakter med forskellig længde. I forhold til efterløn skal den som udgangspunkt også gælde i 3 år. Den skal dog maksimalt gælde i resten af efterlønsperioden, hvis der er mindre end 3 år tilbage af efterlønsperioden.

Der skal laves en ny forpagtningskontrakt vedrørende det tilkøbte areal. Hvis det er den aktuelle forpagter, aftalen indgås med, kan der laves et tillæg til den gamle kontrakt.

11.2.3 Bortforpagters delsalg af areal i forbindelse med jordfordeling

Det kan ved indgåelse af forpagtningskontrakter anbefales, at det aftales, at der i tilfælde af et delsalg vil ske ophør af forpagtningen på dette delareal, og at forpagtningen fortsat vil gælde for den resterende del af jorden.

Hvis der ikke er indsat et vilkår om dette, vil et salg i forpagtningsperioden som udgangspunkt betyde, at forpagtningen fortsætter for det samlede areal, men således at den nye ejer af det solgte areal indtræder som bortforpagter af dette areal.

Uanset hvad vil det ikke have betydning for efterløn/dagpenge.

11.2.4 Sammenfatning, dagpenge og efterløn

I forbindelse med en jordfordeling, hvor efterløkker/dagpengemodtager, der for at ophøre har bortforpagtet, køber jord, skal den tilkøbte jord straks bortforpagtes. Ellers vil pågældende anses for at genoptage arbejdet i den selvstændige virksomhed og derfor ikke være berettiget til ydelser fra a-kassen og kan også risikere et tilbagebetalingskrav for allerede udbetalte ydelser.

11.3 Regler vedrørende arbejdsløshedsdagpenge og efterløn

Lov om arbejdsløshedsforsikring, [lovbekendtgørelse nr. 215 af 12. februar 2021](#) § 57b, stk. 2 nr. 7.

Bekendtgørelse nr. 1182 om selvstændig virksomhed i dagpengesystemer af 26. september 2018, § 15.

12 TILSKUDSORDNINGER/STØTTE TIL AREALER MV.

12.1 Indledning

Ved en jordfordeling kan der opstå spørgsmål om, i hvilket omfang jordfordelingen kan påvirke eksisterende tilsagn til arealtilskud eller projektilskud eller støtteordninger. I denne forbindelse er der nogle sandsynlige barrierer grundet tilskud, der behandles i de nedenstående afsnit.

Når man taler om tilskud, er der et klart udgangspunkt: Hver tilskudsordning har sine egne regler.

Det indebærer, at der ikke kan opstilles en generel vejledning til, hvordan deltagerne i enhver jordfordeling skal forholde sig til eksisterende tilsagn mv. på overdragne arealer. Dertil er reglerne for forskellige. Når den nye reform af landbrugsstøtten ([CAP-reformen](#)) er godkendt og iværksat, må der forventes ændringer af måden, hvorpå tilskudsordningerne er skruet sammen.

Af disse grunde er det derfor en vigtig opgave i enhver jordfordeling at sætte sig ind i reglerne for de relevante tilskudsordninger, så deltagerne sikrer sig bedst muligt mod krav om f.eks. tilbagebetaling af allerede udbetalte tilskud eller bortfald af et opnået tilsagn om tilskud.

12.2 Direkte støtte

Som direkte (areal)støtte gives grundbetaling, grøn støtte, støtte til unge nyetablerede landbrugere og ø-støtte. Disse støtter søges gennem et årligt fællesskema, der skal indsendes i april-maj. Betalingen sker bl.a. baseret på den i fællesskemaet indsendte ansøgning, og det er et kriterium for modtagelse af støtte, at ansøgeren er i besiddelse af et antal betalingsrettigheder.

For at modtage støtte skal ansøger være aktiv landbruger. Herved forstås, at ansøger skal udføre minimum én landbrugsaktivitet, f.eks. produktion, avl eller dyrkning af landbrugsprodukter. Har ansøger alene arealer omfattet af undtagelsen i artikel 32, og dermed ikke udfører mindst én landbrugsaktivitet, er ansøger ikke at betragte som aktiv landbruger. Derudover skal ansøger ansøge om grundbetaling til minimum 2 ha støtteberettiget areal eller slagtepræmier for 300 euro.

Som led i en jordfordeling kan det være relevant, at der overdrages betalingsrettigheder. Deltagerne kan således vælge at overdrage betalingsrettigheder sammen med den omfordelte jord. Omkostninger ved overdragelse af betalingsrettigheder er normalt ikke tilskudsberettigede.

Kravet om at være aktiv landbruger skal være opfyldt på den dato, hvor man indsender overdragelsen af betalingsrettighederne eller senest ved udløbet af den kommende ansøgningsfrist for grundbetaling og resten af kalenderåret. Er en eller flere deltagere i tvivl om, hvorvidt de opfylder kravene til at være aktiv landbruger, og ønskes der overdraget betalingsrettigheder i jordfordelingen, bør deltagerne søge afklaring hos Landbrugsstyrelsen.

Inden overdragelse af betalingsrettighederne, skal det undersøges, om disse er pantsatte eller med udlæg. Undersøgelse og inddragelse af evt. panthavere eller udlægshavere er ikke en del af jordfordelingens arbejde, men skal foretages og bekostes af deltagerne.

Den pålydende værdi af betalingsrettighederne i 2020 og fremover er endnu ikke fastlagt. Det skyldes, at der endnu ikke er truffet beslutning om bl.a., hvor mange midler der skal overflyttes til Landdistriktsprogrammet, og om betalingsrettighederne i 2020 skal bevæge sig mod en gennemsnitsværdi. Deltagere, der overdrager eller overtager betalingsrettigheder, bør være opmærksomme herpå og forholde sig til risikoen i en overdragelsesaftale.

Har en eller flere deltagere som følge af jordfordelingen overskydende betalingsrettigheder, skal de være særligt opmærksomme herpå, idet manglende udnyttelse i to på hinanden følgende år, medfører inddragelse af betalingsrettigheder.

I forbindelse med planlægningen af jordfordelingen skal man også opmærksom på fristerne for fællesskemaet, idet det er den part, der råder over betalingsrettighederne og tilsvarende støtteberettiget areal på disse frister, der kan søge støtten for året.

Reglerne for at få direkte støtte og reglerne for overdragelse kan således være en barriere for multifunktionel jordfordeling.

12.3 Arealtilskud og projektilskud

Deltagerne i en jordfordeling skal også være opmærksomme på, hvorvidt der på de overdragne arealer er tilknyttet et eller flere tilsagn iht. tilskudsordninger, herunder arealtilskud udenfor den direkte støtteordning (f.eks. tilsagn om pleje af græs- og naturarealer) eller projektilskud (f.eks. modernisering af slagtesvinestalde). Det er vigtigt, at deltagerne afdækker indholdet og status på alle gældende tilsagn på påtænkt overdragne arealer.

Eksisterer der et eller flere tilskud, skal deltagerne sætte sig ind i vilkårene og betingelserne for disse berørte tilskud.

Deltagerne bør i denne forbindelse afdække, hvorvidt det er muligt at overdrage det pågældende tilsagn til den påtænkte erhverver af arealet. Det er en betingelse, at den nye ansøger selvstændigt vil kunne opnå tilsagn efter den bekendtgørelse, der gælder for ordningen. Den, der får overdraget tilsagnet, overtager alle rettigheder og forpligtelser efter tilsagnet.

Deltagerne bør være opmærksomme på, at nogle tilskudsordninger er begrænsede til specifikke målgrupper, f.eks. er det i enkelte tilskudsordninger ikke muligt at overdrage tilsagnet til offentlige myndigheder og offentlige institutioner, hvilket kan være en barriere, f.eks. i multifunktionelle jordfordelinger, hvor der normalt jordfordeles med kommuner og andre offentlige myndigheder eller institutioner. I andre ordninger, f.eks. økologisk arealtilskud, forudsættes det, at erhverver er autoriseret økolog.

Kan tilsagnet overdrages enten ved producentskifte (arealtilskud) eller overdragelse af tilsagn (projektilskud), skal dette foretages snarest muligt, og inden overdragelse af projektet, og deltagerne skal være opmærksomme på eventuelle frister for overdragelsen, f.eks. fristerne for fællesskema for de arealtilskud, der søges herigennem.

For arealtilskud overdrages tilsagnet ved indsendelse af producentskifteerklæring til Landbrugsstyrelsen. For projektilskud overdrages tilsagnet ved indsendelse af overdragelseserklæring.

Ansøgning om overdragelse skal godkendes af Landbrugsstyrelsen, inden overdragelse kan finde sted, og den, der får overdraget tilsagnet, overtager som nævnt alle rettigheder og forpligtelser forbundet med tilsagnet. Landbrugsstyrelsen kan tidligst godkende overdragelsen fra den dato, styrelsen har modtaget ansøgning om overdragelse. Vær opmærksom på, at overdragelse af tilsagn ikke kun er en pligt i tilsagnsperioden, men også i en eventuel opretholdelsesperiode.

Overdrages tilsagnet ikke rettidigt, kan det medføre helt eller delvist bortfald af tilsagnet, hvilket samtidig kan medføre en tilbagebetalingspligt for tilsagnshaver.

Overdrages et tilsagn i forbindelse med jordfordeling, skal deltagerne være opmærksomme på, hvorvidt støtten er givet som de minimis-støtte, herunder hvorvidt erhverver har nået loftet for de minimis-støtte, se afsnit 6.2. I så fald bør deltagerne søge afklaring ved relevant styrelse af, hvorvidt dette medfører bortfald og/eller tilbagebetalingskrav i forbindelse med overdragelsen.

Bemærk, at erhverver skal opfylde samme betingelser for at erhverve tilsagnet som oprindelig deltager, og skal efter overtagelsen af tilsagnet opfylde de i tilsagnet og tilskudsordningen angivne forpligtelser. Erhverver bør derfor sætte sig grundigt ind i, hvilke krav der gælder for tilsagnet – både for tilsagnshaveren og for projektet, da erhverver som ny tilsagnshaver overtager disse forpligtelser. F.eks. kan der være krav om, at projektet i opretholdelsesperioden lever op til samtlige prioriteringskriterier, som medførte, at der blev givet tilsagn. Hvis kravene ikke overholdes, kan erhverver ikke få udbetalt tilskud til projektet, og tilsagnet kan bortfalde. Er der sket udbetaling, kan der opstå krav om tilbagebetaling.

Kan tilsagnet ikke overdrages i forbindelse med jordfordelingen, opstår spørgsmålet om, hvordan overdrager af arealet herefter er stillet. Skal projektet opretholdes på det overdragne areal, kan det undersøges, hvorvidt det vil være muligt for overdrager at forpagte arealet fra erhverver, indtil opretholdelsesperioden er passeret. Det skal dog være i overensstemmelse med både vilkårene for det pågældende projekt og evt. tilsagnsbetingelser for jordfordelingen.

For nogle tilskudsordninger, typisk arealtilskud, er det muligt at "opsige" tilsagnet, uden at der herved opstår en tilbagebetalingsforpligtelse for tidligere modtagne betalinger. Der skal i forbindelse hermed typisk indsendes en erklæring om overdragelse uden producentskifte.

For andre typer af tilsagn kan tilsagnshaver ikke uden at skulle tilbagebetale eventuelt modtaget tilskudsbetaling, udtræde af tilsagnet. Det er vigtigt, at tilsagnshaver/overdrager sørger for i disse tilfælde straks at underrette Landbrugsstyrelsen herom. Bemærk, at ved tilbagebetaling tillægges rente til tilbagebetalingskravet.

13 SKAT, MOMS OG TINGLYSNINGSAFGIFT VED JORDFORDELING

13.1 Indledning

I det følgende beskrives forhold vedrørende skat, moms og tinglysningsafgift ved jordbytte/jordfordeling.

Skatte- og momsreglerne er på de fleste områder ens, uanset om der er tale om personer eller selskaber, der er ejer/køber af jord mv.

Der er i beskrivelsen taget udgangspunkt i, at de landmænd, der deltager i jordombytningen/jordfordelingen, driver deres landbrugsvirksomhed i personligt regi, og at landmændene ikke driver næringsvirksomhed med handel med ejendomme. Hvor det er relevant, er særregler for selskaber beskrevet.

Det forudsættes i beskrivelserne, at jordombytningen/jordfordelingen omfatter ubebygget produktionsjord på landbrugsejendomme, ejet i personligt regi.

Beskrivelsen er baseret på de skatteregler m.v., der er gældende primo december 2020.

Jordejere kan bytte jord på flere måder. Det kan ske ved at jordejerne indgår lejeaftaler (forpagtningsaftaler) med hinanden, ved at købe og sælge jord eller ved en jordfordeling efter jordfordelingsloven.

Derudover rejser jordfordeling spørgsmål om den skatte- og momsmæssige behandling af tilskud til udgifter til jordfordeling og de modsvarende udgifter.

Nedenfor omtales først de skatteregler, der gælder for tilskud.

Derefter omtales de regler, der gælder, når jordombytningen sker ved, at landmænd indbyrdes indgår frivillige lejeaftaler (forpagtningsaftaler) om jordarealerne.

Dernæst omtales de skatteregler, der gælder, når jordombytningen foregår ved almindelige køb og salg af jordarealer.

Herefter omtales de skatteregler, der gælder, når jordombytningen sker som led i en jordfordelingssag efter jordfordelingsloven.

Ved erhvervelse og afståelse af jord i forbindelse med en jordfordeling efter jordfordelingsloven er jorden i relation til skattereglerne erhvervet, henholdsvis afstået, på det tidspunkt, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om, at jordfordelingsplanen skal gennemføres. Kendelsen er bindende for samtlige lodsejere og rettighedshavere i ejendomme, der er omfattet af planen.

Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom ved jordombytning er som udgangspunkt omfattet af de generelle regler om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom i ejendomsavancebeskatningsloven. Jordombytning sidestilles således med afståelse ved salg af fast ejendom.

Ved afståelse af jord i forbindelse med en jordfordeling efter jordfordelingsloven vil der ofte opstå en avance til beskatning. Denne opgøres ud fra de almindelige regler i ejendomsavancebeskatningsloven, hvor der fra salgssummen fratrækkes en reguleret anskaffelsessum. Hvis der modtages anden jord som modydelse, anses værdien af denne for (en del af) salgssummen. Værdien af den modtagne jord vil være anskaffelsessummen for den modtagne jord.

Med historisk stigende priser vil der ofte opstå avancer til beskatning mv. Der er under visse betingelser muligheder for at undgå en beskatning heraf, jf. nærmere nedenfor.

Som det fremgår af hele afsnittet, kan både beskatning af fortjeneste ved overdragelse af jord i jordfordelinger være barrierer ved en (multifunktionel) jordfordeling. Udover beskatning af avance, som ikke altid kan undgås, kan det også påvirke pension mv. Tilskud, der kommer til beskatning, kan udover

likviditetskravet til skat også påvirke pensionstillæg og førtidspension, og på den måde være en barriere. Se mere om de pensionsmæssige konsekvenser mv. i afsnit 10.

I praksis opleves det ofte, at manglende villighed til at betale skat af avancer ved afståelse af landbrugsjord medfører, at jordfordelingsplanlæggere skal bruge mange resurser på at finde jord, der kan indgå som byttejord. Således at de muligheder der er for at undgå beskatning af avancer som beskrevet nedenfor kan anvendes. En resurseanvendelse, som ikke altid opleves at stå mål med den samfundsmæssige interesse i jordfordelinger.

13.2 Tilskud til jordfordeling og skat/moms

13.2.1 Tilskud fra det offentlige til selve jordfordelingen

Som nævnt ovenfor afsnit 6.1 kan en støtteordning fra det offentlige til jordfordeling overordnet opsættes på to måder:

1. Som tilsagn om fri jordfordeling
2. Som en almindelig tilskudsordning.

Hvis der gives tilsagn om fri jordfordeling, vurderes der ikke at være nogen skattemæssige konsekvenser heraf for lodsejere. Denne indirekte støtte i form af fri jordfordeling er således ikke skattepligtig. Det vurderes heller ikke, at der skal betales moms pga. et sådant tilsagn.

Gives der derimod tilskud til lodsejerne efter en almindelig tilskudsordning, vil denne støtte være skattepligtig, med mindre den konkret undtages herfor. Der er ikke en generel undtagelse for beskatning af støtte givet til jordfordeling. På visse andre områder er en ønsket samfundsmæssige effekt understøttet af skattefrihed af tilskud. I så fald kan de udgifter, der dækkes af tilskuddene, allerede derfor ikke fradrages/tillægges som anskaffelsessum. Moms mæssigt er det vurderingen, at der ikke skal betales moms af en sådan støtte, idet der ikke er tale om leverancer mod vederlag.

Skattemæssigt er der således stor forskel på, hvordan støtten opsættes, idet den ene form er skattefri, mens den anden er skattepligtig.

Hvis virksomhedsordningen anvendes, vil det være muligt at opspare indkomst i form af tilskud. Den foreløbige beskatning på 22 % vil ske på tilskudstidspunktet. Hvornår den endelige beskatning sker, og med hvilken procent, vil afhænge af de konkrete forhold for landmanden. Hvis virksomhedsordningen ikke anvendes, vil beskatningen ske som personlig indkomst. Begge dele vil have betydning for evt. pensionstillæg og førtidspension. Se mere herom i afsnit 10.

13.2.2 Tilskud fra andre

Hvis lodsejere får direkte tilskud fra fonde, interesseorganisationer mv. er det skattepligtigt for lodsejerne, hvis tilskuddet går til dem. Det er SEGES vurdering, at der ikke skal betales moms af et sådant tilskud.

Hvis en fond, interesseorganisation eller lign. går ind og siger, at de dækker udgifterne til en jordfordeling i stedet for at udbetale et tilskud, så er det fonden mv., der er kontraktpart. Man kan derfor argumentere for, at dette ikke er skattepligtigt for lodsejerne. Det må dog forudsættes, at fonden mv. er uafhængig, og at den selv har en interesse i at fremme det formål, jordfordelingen skal opnå.

Det kan dog ikke udelukkes, at der vil være tilfælde, hvor andres betaling af en udgift som kan anses for, at vedrører en lodsejer kan anses for skattepligtigt. Der ses dog ikke sager herpå, og området er uafklaret. Denne usikkerhed er i sig selv en barriere.

Hvis virksomhedsordningen anvendes, vil det være muligt at opspare indkomst i form af tilskud. Dette kan have betydning for skatteprocenten og hvornår tilskuddet kommer til endelig beskatning. Hvis virksomhedsordningen ikke anvendes, vil beskatningen ske som personlig indkomst. Begge dele vil have betydning for evt. pensionstillæg og førtidspension. Se mere herom i afsnit 10.

13.2.3 Modsvarende udgifter

Almindelige omkostninger ved jordfordelingen er som nævnt i afsnit 6.1 udgifter til:

- Ejendoms mæssig forundersøgelse,
- Administration,

- Jordfordelingsplanlægning,
- Jordfordelingsberigtigelse,
- Indhentning af tingbogsattester og aktudskrifter,
- Tinglysningsafgift,
- Gebyrer til Geodatastyrelsen og Landinspektørarbejde, m.v.,
- Deltagernes egne omkostninger, som f.eks. honorar til egen advokat, gebyrer til pengeinstitutter/panthavere, overdragelse af betalingsrettigheder og lignende

13.2.3.1 Skattemæssig behandling

Sådanne udgifter ifm. en jordfordelingssag vil ofte være af en sådan karakter, at de ikke kan anses for fradragsberettigede almindelige driftsomkostninger efter statsskattelovens § 6, litra a. Der er snarere tale om udgifter, der som udgangspunkt vedrører den faste ejendom. Dermed vil der som udgangspunkt ikke være direkte fradrag for sådanne udgifter.

Spørgsmålet er dog, om nogle af disse udgifter kan anses for fradragsberettigede på grund af, at de er afholdt som et led i erhvervsmæssig landbrugsdrift eller med henblik på at opnå tilskuddet, og ikke som led i aftaler om overdragelse af fast ejendom eller lignende?

Skatterådet har i et bindende svar anset udgifter til et tilskudsberettiget naturprojekt for fradragsberettiget (SKM2011.228.SR). Det var Skatteministeriets og Skatterådets opfattelse, at naturprojektet ikke skulle vurderes isoleret, men kunne anses som et naturligt led i spørgers erhvervsmæssige landbrug. Udgifterne til deltagelse til projektet kunne dermed anses for driftsudgifter, og spørger havde dermed fradrag for udgifterne efter statsskattelovens § 6, litra a.

For så vidt angår landbrugere, der ikke driver erhvervsmæssig virksomhed, kan henvises til SKM2010.388.SR. Der fandt Skatterådet, at når der var tale om ikke erhvervsmæssig skovdrift skulle et tilskud fra Skov- og Naturstyrelsen beskattes, men der kunne ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst fradrages de udgifter til bålhytte og shelters, som var afholdt som betingelse for modtagelsen af tilskuddet.

Imidlertid er praksis usikker og behandlingen vil afhænge af de konkrete forhold. Lodsejer vil derfor komme til at bære en stor risiko for, at fradrag vil blive nægtet af Skattestyrelsen.

Hvis omkostningerne ikke kan anses for fradragsberettigede, jf. ovenfor, skal det overvejes, om de kan anses for handelsomkostninger ved handlerne med jord, eller de eventuelt kan tillægges anskaffelsessummen for den faste ejendom. I begge tilfælde kan de medregnes ved opgørelse af evt. ejendomsavance (og genvundne afskrivninger), jf. nedenfor afsnit 13.4.

Normale omkostninger ved afhændelse af ejendomme, som sælgeren afholder, kan fratrækkes i afståelsessummen. Det gælder fx udgifter til mægler, annoncer, advokat, tinglysningsafgift mv., der vedrører selve afståelsen af ejendommen.¹⁴⁴

Omkostninger, som køberen har afholdt i forbindelse med erhvervelsen af en fast ejendom, kan normalt tillægges anskaffelsessummen.¹⁴⁵

Det er vurderingen, at flere af de nævnte udgifter muligvis kan anses for handelsomkostninger. Det gælder f.eks. udgifter til ejendomsomkostninger forundersøgelse, administration, jordfordelingsplanlægning og egne udgifter til rådgivere. Det er dog ikke afklaret i praksis, hvilket gør, at der også hermed er en skattemæssig barriere – grundet usikkerheden.

Der er således en ikke ubetydelig risiko for at lodsejere, der modtager direkte tilskud fra fonde, interesseorganisationer mfl. vil blive beskattet af tilskuddene, men ikke opnår et tilsvarende fradrag som driftsomkostning. Enten fordi udgifterne slet ikke kan fradrages, eller fordi de alene medgår ved beregningen af ejendomsavance.

Det ville være ønskeligt om sådanne tilskud blev gjort skattefrie, evt. ved at de blev omfattet af ligningslovens § 7 F eller lignende bestemmelser.

13.2.3.2 Momsmæssig behandling

Momsmæssigt skal det indledningsvist nævnes, at momsfradragsretten for udgifterne ikke berøres af, at der modtages tilskud til dækning af udgifterne. Dog er det nødvendigt at tage nærmere stilling til særligt to forhold for at bedømme, om der kan fradrages moms af de momsbelagte udgifter.

For det første er det en forudsætning for momsfradrag, at der er tale om momspligtig virksomhed. Det betyder, at hvis lodsejeren driver moms fritaget virksomhed (typisk momsfri bortforpagtning) med jorden, der afstås, eller agter at gøre dette med jord, der erhverves, vil dette betyde en hel eller delvis begrænsning af momsfradragsretten på udgifterne. I denne forbindelse må det anbefales at pålægge jordlejen moms via en frivillig momsregistrering for udlejning af fast ejendom jf. herunder i [afsnit 13.3.2](#).

Lodsejere der ikke er momsregistreret, vil endvidere ikke kunne fratrække moms på udgifterne.

Dernæst er det nødvendigt at bedømme den momsbelagte udgifts tilknytning til den momspligtige virksomhed. Således er det en forudsætning for momsfradrag, at udgiften er tilknyttet en momspligtig aktivitet.

Imidlertid er afståelse af fast ejendom fritaget som udgangspunkt fritaget for moms jf. momslovens § 13, stk. 1, nr. 9. Fritagelsen omfatter dog ikke salg af byggegrunde eller nye bygninger. Afståelse af landbrugsjord er omfattet af momsfritagelsen.

Har udgiften en direkte tilknytning til en momsfritaget afståelse af jord, vil der derfor ikke være momsfradragsret for udgiften. Har udgiften en direkte tilknytning til erhvervelse af jord, begrænses momsfradragsretten derimod ikke af, at erhvervelsen ikke er pålagt moms.

Har udgiften en direkte tilknytning til en samtidig afståelse og erhvervelse af jord, bør udgiften efter SEGES' opfattelse kunne karakteriseres som en generalomkostning. Det betyder, at der vil være fuldt momsfradrag, hvis virksomheden generelt er fuldt momspligtig, mens der vil være delvist momsfradrag, hvis virksomheden også har momsfritaget omsætning.

Det må antages, at langt de fleste momsbelagte udgifter i en jordfordeling vil have en direkte tilknytning til enten afståelse, erhvervelse eller begge dele. Udgifter, der efter en konkret bedømmelse ikke har en direkte tilknytning til en afståelse, erhvervelse eller begge dele, vil som udgangspunkt kunne karakteriseres som generalomkostninger jf. herover.

13.2.4 Sammenfatning om tilskud til jordfordeling og skat/moms

Der er, som det fremgår i visse situationer en skattemæssig barriere i, at visse tilskud beskattes, mens der er en risiko for at de modsvarende udgifter ikke er fradragsberettigede. I det omfang udgifterne kan anses for handelsomkostninger, vil denne barriere blive mindre, men dog ikke elimineret, idet omkostninger da alene indgår ved beregning af ejendomsavancer – enten på jord, der afstås i forbindelse med jordfordelingen eller evt. først senere ved afståelse af den jord, der erhverves ved jordfordelingen.

Uanset dette vil det dog altid være en økonomisk fordel for lodsejeren isoleret set med tilskud.

Opnås en offentlig støtte til jordfordeling i form af fri jordfordeling er dette en betydelig fordel i forhold til en almindelig tilskudsordning.

13.3 Udleje/leje af landbrugsjord

Ombytning af landbrugsjord kan foregå ved, at landmænd indgår lejeaftaler med hinanden.

[Et eksempel kan være, at landmand A bortforpagter et jordstykke til landmand B, der bortforpagter et jordstykke til A.](#)

Jordlejen skal i sådanne situationer fastsættes ud fra sædvanlige markedsforhold. Lejen kan ikke aftales som et nettobeløb, hvor den modtagne leje nedsættes med den afgivne leje.

Som udgangspunkt er der ikke skatte- eller momsmæssige problemer i, at to eller flere landmænd indgår frivillige aftaler om jordombytning via lejeaftaler. Dog skal man være opmærksom på, at genanbringelsesreglerne i ejendomsavancebeskatningsloven som udgangspunkt ikke kan anvendes, hvis et købt/solgt jordstykke er udlejet på købstidspunktet/salgstidspunktet.

13.3.1 Skatteregler ved udleje/leje af landbrugsjord

Den modtagne leje beskattes som en erhvervsmæssig indtægt hos udlejeren. Den afgivne leje fratrækkes som driftsomkostning hos lejeren, hvis jorden anvendes erhvervsmæssigt.

Hvis virksomhedsordningen anvendes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, indgår den modtagne og den ydede leje i virksomhedsindkomsten.

13.3.2 Momsregler ved udleje/leje af landbrugsjord

Bortforpagtning af landbrugsjord er som udgangspunkt ikke momspligtig.

Udlejeren kan dog blive frivilligt momsregistreret for erhvervsmæssig udlejning. I så fald er udlejningen momspligtig, og udlejeren skal fakturere lejen til lejerens med tillæg af moms. At udlejningen skal være erhvervsmæssig, betyder ikke at lejeren skal drive virksomhed med jorden, men udelukkende at udlejeren skal opfylde en række betingelser omkring udlejningen, bl.a. skal lejen fastsættes på markedsvilkår. Reglerne fremgår af momslovens § 51.

Som udgangspunkt anbefales det, at udlejeren bliver frivilligt momsregistreret, idet dette normalt er mest fordelagtigt. Således medfører en frivillig momsregistrering, at udlejeren kan fratrække moms på udgifterne, der knytter sig til udlejningen. Dette vil udlejeren ikke være i stand til, hvis udlejningen sker uden moms.

F.eks. kan en frivilligt registreret bortforpagter, som har pligt til at vedligeholde dræningsanlægget på den bortforpagtede jord, medregne momsen af vedligeholdelsesomkostningerne til købsmomsen, såfremt udlejningen er omfattet af en frivillig momsregistrering.

En frivillig momsregistrering for udlejning af fast ejendom er en tillægsregistrering til virksomhedens almindelige momsregistrering, og søges på virk.dk.

13.4 Overdragelse af landbrugsjord ved frivillige aftaler

Jordombytningen kan ske ved, at landmænd indgår frivillige aftaler med hinanden om overdragelse af landbrugsjord.

I så fald vil der ske beskatning af fortjeneste og tab efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven (EBL) - (lovbekendtgørelse nr. 132 af 25. januar 2019 med senere ændringer).

Opgørelsen af fortjeneste og tab vil ske ud fra de regler, der gælder ved afståelse af en del af en fast ejendom, de såkaldte "delsalgsregler".

Det betyder, at der som udgangspunkt opgøres ejendomsavance/-tab ud fra forskellen mellem afståelsessummen og den regulerede anskaffelsessum for det afståede areal. Afståelsessummen er summen af værdien af det tilbyttede areal og et kontant vederlag, hvor det tilbyttede areal er mindre værd end det afståede.

Hvor det tilbyttede areal er mere værd, og hvor der således skal betales et kontant vederlag, er afståelsessummen lig med det tilbyttede areals værdi fratrullet det kontante vederlag.

Anskaffelsessummen for det afståede areal opgøres ud fra dets andel af den samlede ejendoms anskaffelsessum, og reguleres med en forholdsmæssig andel af tillæg og indeksering efter EBL § 5 A.

Anskaffelsessummen for det modtagne areal opgøres som værdien af det afståede areal reguleret med et evt. kontant vederlag. Se mere herom i eksemplerne nedenfor.

Der er, som det fremgår nedenfor, i visse situationer mulighed for at undgå beskatning.

13.4.1 Beskatning af fortjeneste

Hvis der opgøres en fortjeneste ved overdragelsen af landbrugsjorden, vil fortjenesten som udgangspunkt blive beskattet som kapitalindkomst, hvor beskatningen p.t. er på 42 pct. ekskl. kirkeskat.

Hvis den solgte landbrugsjord indgik i virksomhedsordningen, vil fortjenesten blive beskattet som en del af virksomhedens overskud. Hvis betingelserne for virksomhedsopsparing i øvrigt er opfyldt, kan fortjenesten helt eller delvist spares op i virksomhedsordningen. I så fald skal der betales en foreløbig virksomhedsskat på 22 pct. af den opsparede fortjeneste. Den endelige beskatning af fortjenesten, der i så fald kan blive op til ca. 56 pct. inkl. arbejdsmarkedsbidrag, udskydes dermed.

For selskaber medregnes fortjenesten til selskabets indkomst. Skatteprocenten er 22 pct. Efter udlodning af provenuet til en personlig kapitalejer vil den effektive samlede beskatning normalt være ca. 54,8 pct.

13.4.2 Fradrag for tab

Hvis overdragelsen af landbrugsjorden medfører tab efter ejendomsavancebeskatningsloven, kan dette tab fratrækkes i indkomstårets eventuelle andre fortjenester ved overdragelse af fast ejendom.

Dernæst kan tabet for personer fratrækkes i en eventuel ægtefælles fortjenester ved overdragelse af fast ejendom. Et eventuelt overskydende tab kan fratrækkes i fremtidige fortjenester ved overdragelse af fast ejendom herunder også i en eventuel ægtefælles eventuelle fortjenester.

Tabet kan for personer ikke fratrækkes i andre former for fortjenester eller løbende indkomster. Der er således tale om, at tabet er "kildeartsbegrænset".

Tilsvarende regler gælder som udgangspunkt også for selskaber. Der er dog ikke mulighed for at overføre et tab til f.eks. et sambeskattet selskab.

13.4.3 Indledende om udskydelse af beskatningen af en fortjeneste

Beskatningen af en fortjeneste (ejendomsavance) ved frivillige overdragelser af landbrugsjord kan i visse tilfælde udskydes.

I ejendomsavancebeskatningsloven er der to generelle regelsæt, der giver mulighed for udskydelse af beskatningen af en fortjeneste, når der er tale om frivillige overdragelser uden for jordfordelingsloven. Derudover er der en særlig skatteregel ved jordombytning i en jordfordelingssag efter jordfordelingsloven m.v.

De generelle regler om genanbringelse af fortjeneste findes i ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A, § 6 C og § 6 D. Her er der to undergrupper. Direkte genanbringelsesregler og mageskifteregler. Ved de direkte genanbringelsesregler kan der genanbringes i anden fast ejendom eller i sælgerpantebreve.

Disse regelsæt behandles hver for sig nedenfor.

13.4.4 Genanbringelse i anskaffessum for fast ejendom og forbedringer

Den fortjeneste, der er opgjort ved salg af jord, kan modregnes i anskaffessummen (købesummen) på nyanskaffet fast ejendom/del af fast ejendom eller i forbedringsudgifter på en erhvervsejendom, som er ejet af sælgeren.

Dermed udskydes beskatningen af fortjenesten ved jordsalget til det tidspunkt, hvor ejendommen/forbedringen, hvori der er genanbragt, sælges.

Det er frivilligt, om sælgeren vil anvende genanbringelsesreglerne.

Der er en række betingelser, der skal være opfyldt, for at man kan anvende reglerne.

Det er kun den del af fortjenesten, der vedrører den erhvervsmæssige del af det solgte, der kan genanbringes, og der kan kun genanbringes i den del af den anskaffede ejendom, der skal anvendes erhvervsmæssigt.

I den forbindelse anses udlejede (bortforpagtede) ejendomme for at være ikke-erhvervsmæssige, hvorfor genanbringelsesreglerne ikke kan anvendes.

Det gælder både de ejendomme, hvorfra og hvori der genanbringes fortjeneste.

Hvis kun en del af ejendommen er udlejet, kan der genanbringes fortjeneste fra - eller i - den ikke-udlejede del dog bortset fra boligdelen.

Der kan godt genanbringes i udlejede ejendomme eller dele af ejendomme, forudsat at udlejningen bringes til ophør, inden den normale frist for indgivelse af selvangivelsesoplysninger udløber.

Udlejning til et selskab, hvori ejeren selv har bestemmende indflydelse, anses ikke for udlejning i relation til genanbringelsesreglerne. Der kan derfor genanbringes fortjeneste fra et solgt jordstykke, der har været udlejet til et landbrugsanpartsselskab eller -aktieselskab, hvori man selv har bestemmende indflydelse, ligesom en fortjeneste kan genanbringes i anskaffessummen for et erhvervet jordstykke, der skal udlejes til et landbrugsanpartsselskab eller -aktieselskab, hvori man selv har bestemmende indflydelse.

Selv om en ejendom ikke er udlejet, kan genanbringelsesreglerne alligevel ikke anvendes, hvis ejendommen ikke drives erhvervsmæssigt, men som "hobbyvirksomhed". Ved bedømmelsen af, om der er tale om erhvervsmæssig drift eller "hobbyvirksomhed" anvendes en særlig ligningspraksis.

Genanbringelsesreglerne kan aldrig benyttes, når der er tale om boliger, herunder stuehuse. Det gælder, uanset om boligen/stuehuset er udlejet eller ej.

Der kan højst ske genanbringelse med et beløb, der svarer til den erhvervsmæssige anskaffessum for den købte ejendom/del af ejendom/forbedringsudgift. Hvis fortjenesten er større end anskaffessummen, beskattes den overskydende fortjeneste på normal måde efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Anskaffelsen af ejendom/del af ejendom/forbedringsudgift skal være sket enten i det indkomstår, hvor fortjenesten er eller i indkomståret før eller i indkomståret efter.

Der skal gives meddelelse til Skattestyrelsen, hvis genanbringelsesreglerne ønskes anvendt.

13.4.5 Genanbringelse ved anvendelse af "sælgerpantebrevsmodellen"

Fra og med 2020 er det muligt at udskyde beskattningen af en ejendomsavance helt eller delvist, når der i afståelsesvederlaget indgår et sælgerpantebrev. Sælgeren af landbrugsjord kan i denne situation vælge at udskyde beskattningen af ejendomsavancen, så den i stedet medregnes i de indtil 10 nærmest efterfølgende indkomstår.

Det er et krav for at udskyde beskattningen af ejendomsavancen:

- At der udstedes et sælgerpantebrev med pant i ejendommen
- At sælgerpantebrevets kontante værdi er af samme størrelse som den udskudte ejendomsavance
- At sælgerpantebrevet har en løbetid svarende til den periode, som beskattningen fordeles over
- At sælgerpantebrevet ikke afdrages hurtigere end med lige store årlige beløb

Der kan alene udskydes beskattning af ejendomsavance vedrørende den erhvervsmæssigt anvendte del af en ejendom.

For at ordningen kan anvendes, skal sælgeren eller dennes ægtefælle forud for salget anvende ejendommen erhvervsmæssigt, ligesom det er et krav, at køberen eller dennes ægtefælle anvender ejendommen erhvervsmæssigt i den periode, som avancen er fordelt over.

Udlejning, herunder bortforpagtning, anses i den forbindelse ikke for erhvervsmæssig anvendelse.

Adgangen til at udskyde ejendomsavancen bortfalder i følgende tilfælde:

- Ved hel eller delvis afståelse af ejendommen
- Ved hel eller delvis ændret anvendelse af ejendommen, hvorved denne ikke længere anvendes erhvervsmæssigt
- Ved hel eller delvis indfrielse af sælgerpantebrevet
- Ved sælgers død
- Ved sælgers ophør af skattepligt – hvor der dog er mulighed for henstand

13.4.6 Særlige regler ved mageskifte

I ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 2, findes særlige regler om udskydelse af beskattning af fortjeneste, der fremkommer ved visse jordombytninger. Disse regler, der kun gælder ved mageskifte af ubebyggede arealer, kaldes for mageskiftereglerne, og omfatter kun fortjeneste (og dermed ikke tab) efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Ved mageskifte forstås, at to ejere bytter ubebyggede arealer.

Mageskiftereglerne kan ikke anvendes, hvis jordombytning sker som led i en:

- Jordfordelingssag efter lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven)
- Ekspropriation efter lov nr. 186 af 4. juni 1964 om fremgangsmåden ved ekspropriation af fast ejendom (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008)
- Ekspropriation efter lov om offentlige veje eller
- Ekspropriation efter lov om planlægning

Fortjeneste, der opnås ved mageskifte, er som udgangspunkt omfattet af de generelle regler om beskattning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom i ejendomsavancebeskatningsloven. Det skyldes, at mageskifte sidestilles med afståelse af fast ejendom.

Når særlige betingelser er opfyldte, kan sælgeren af et ubebygget areal dog vælge ikke at medregne fortjeneste, der fremkommer ved mageskifte. Det er uden betydning, om den anden part vælger at bruge mageskiftereglerne på sit salg.

Betingelserne er, at der er tale om:

- Mageskifte af ubebyggede arealer
- At en af ejerne højst betaler 10.000 kr. udover arealet
- En enkelt handel mellem to ejere
- En situation, der ikke er omfattet af reglerne om jordombytning som led i en jordfordelingssag eller om jordombytning som led i en ekspropriation m.v., jf. ovenfor

Mageskiftereglerne kan således kun anvendes, hvor ejerne to og to bytter arealer. Reglerne kan derfor ikke anvendes, hvis ejerne, der bytter jord, ikke er identiske, som f.eks. hvor A afgiver jord til B, der afgiver jord til C, der afgiver jord til A.

Reglerne kan heller ikke anvendes på en del af en samlet overdragelse af en ejendom.

I modsætning til genanbringelsesreglerne kan mageskiftereglerne anvendes, selv om de mageskiftede arealer ikke anvendes erhvervsmæssigt. Efter SEGES' opfattelse kan reglerne derfor anvendes, selv om de mageskiftede arealer er udlejede, ligesom reglerne kan anvendes, hvis der er tale om "hobbyvirksomhed".

Skattefritagelsen er ikke endelig, idet beskattningen blot er udskudt indtil det tidspunkt, hvor arealet, der er erhvervet ved mageskiftet, bliver afstået.

Ved senere afståelse af det erhvervede areal bliver anskaffelsessummen for arealet opgjort, som om arealet var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb, som det areal, der blev afstået ved mageskiftet.

Ved opgørelsen af anskaffelsessummen kan også medregnes forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter, der inden mageskiftet er afholdt vedrørende det afståede areal, og som kan medregnes efter reglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 2.

Efter Skattestyrelsens opfattelse kan omkostningerne ved mageskiftet ikke tillægges den regulerede anskaffelsessum ved et senere salg. Det må anses for tvivlsomt, om Skattestyrelsens opfattelse er korrekt.

13.4.7 Særlig skatteregel ved jordombytning i en jordfordelingssag efter jordfordelingsloven m.v.

13.4.7.1 Udskydelse af beskattningen af fortjeneste i jordfordelingssager

Skattereglerne om skattefri jordombytning som led i en jordfordelingssag efter jordfordelingsloven m.v. findes i ejendomsavancebeskatningsloven § 7, stk. 1. Disse regler omfatter kun fortjenester (og dermed ikke tab) efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Ved jordombytning forstås her, at ubebyggede arealer ombyttes som led i en jordfordelingssag efter jordfordelingsloven eller i forbindelse med en ekspropriation efter lov om fremgangsmåden ved ekspropriation af fast ejendom, lov om offentlige veje eller lov om planlægning.

Ejeren kan i disse tilfælde forlange, at der ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste ved jordombytning i en jordfordelingssag mv. skal ses bort fra den afståelse af et ubebygget areal, der efter værdiforholdene på tidspunktet for jordombytningen modsvares af et modtaget ubebygget areal. Dermed bliver denne del skattefri.

Det gælder dog kun, når nærmere angivne betingelser er opfyldte.

Betingelserne er, at jordombytningen sker som led i en:

- Jordfordelingssag efter lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven)
- Ekspropriation efter lov nr. 186 af 4. juni 1964 om fremgangsmåden ved ekspropriation af fast ejendom (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008)
- Ekspropriation efter lov om offentlige veje
- Ekspropriation efter lov om planlægning

Ved erhvervelse og afståelse af jord i forbindelse med en jordfordeling efter jordfordelingsloven er jorden erhvervet henholdsvis afstået på det tidspunkt, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om, at jordfordelingsplanen skal gennemføres efter reglerne i §§ 2-4 i loven.

Hvis der som led i en jordombytning af arealer udbetales et kontant vederlag til en ejer, der afstår et areal, fordi det afståede areal er mere værd end det tilbyttede areal, indgår den del af det afståede areal, der svarer til det modtagne kontante vederlag, ikke i den skattefri jordombytning.

Fortjenesten ved afståelsen af det overskydende areal beskattes i denne situation efter de almindelige regler i ejendomsavancebeskatningsloven.

Reglerne gælder uanset antallet af ejere, der er omfattet af jordombytningen.

Reglerne gælder også, selv om der for den enkelte ejer er tale om, at det afståede og det modtagne areal ikke vedrører samme landbrugsejendom.

Efter SEGES' opfattelse kan reglerne – i modsætning til f.eks. genanbringelsesreglerne – anvendes, selv om arealerne er udlejede.

Anvendelsen af de særlige regler for jordombytning i ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 1 er frivillig. Ejeren skal selv forlange det over for Skattestyrelsen, hvis reglerne om skattefri jordombytning skal anvendes.

Skattefritagelsen er ikke definitiv, idet beskattningen blot er udskudt indtil det tidspunkt, hvor arealet, der er tilbyttet ved jordfordelingen, bliver afstået. Se nærmere nedenfor. Det svarer reelt til en genanbringelse.

Ved anvendelse af reglerne om skattefri jordombytning, kan der ikke også ske genanbringelse efter de ovenfor omtalte regler i ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A i den del af anskaffelsessummen for modtagne arealer, der modsvares af værdien af afståede arealer, der er omfattet af jordombytningen.

13.4.7.2 Opgørelse af anskaffelsessummen for det tilbyttede areal

Når det tilbyttede areal senere afstås, og man har anvendt de særlige regler i ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 1, skal der opgøres en anskaffelsessum for arealet.

Der tages udgangspunkt i, at det tilbyttede areals værdi på tidspunktet for jordombytningen, blev modsvaret af afgivne areals værdi. Anskaffelsessummen for det tilbyttede areal opgøres derfor, som om det var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som det i sin tid afgivne areal.

Udgifter til forbedring, der inden jordombytningen er betalt vedrørende det i sin tid afgivne areal, kan tillægges den skattepligtige anskaffelsessum.

13.4.7.3 Afståelse af et areal, der er mindre værd det tilbyttede areal

Hvis ejeren ved en jordombytning afstår et areal, der er af mindre værdi end det areal, der tilbyttes, anvender jordombytningsreglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 1, undgår ejeren, at den fortjeneste, der opnås ved denne afståelse, bliver medregnet til den skattepligtige indkomst i ombytningsåret.

Hvis ejeren i forbindelse med ombytningen betaler et kontant vederlag, er det fordi værdien af det tilbyttede areal er større end værdien af det/de afgivne arealer.

Når værdien af det tilbyttede areal er større end værdien af afgivne arealer, kan anskaffelsessummen for det tilbyttede areal efter Skattestyrelsens opfattelse opgøres således:

- Anskaffelsessum for tilbyttet areal = anskaffelsessummen for afgivne arealer + (værdien af tilbyttet areal - afståelsessummen for afgivne arealer).

Skattestyrelsen har i "Den juridiske vejledning", afsnit C.H.2.1.12 vist følgende eksempel:

En ejer afgiver som led i en jordombytning et ubebygget areal til en værdi af 500.000 kr. og modtager i stedet et ubebygget areal til en værdi af 2.600.000 kr. Da værdien af det modtagne areal overstiger værdien af det afståede areal, skal ejeren yderligere indbetale et kontant beløb på 2.100.000 kr. for det tilbyttede areal.

Det afståede areal er oprindeligt erhvervet for 300.000 kr.

Anskaffelsessummen for det tilbyttede areal udgør herefter:

300.000 kr. + (2.600.000 kr. - 500.000 kr.) = 2.400.000 kr.

13.4.7.4 Afståelse af et areal der er mere værd end det tilbyttede areal

Der gælder særlige regler, hvis ejeren ved en jordombytning afstår et areal, der er mere værd end det tilbyttede areal, og ejeren derfor også modtager et kontant vederlag som led i jordombytningen. Det skyldes, at skattefritagelsen kun omfatter fortjeneste ved bytning af et eller flere arealer, hvis samlede værdi svarer til værdien af de tilbyttede arealer.

Derfor er det kun den del af værdien af det afståede areal, der svarer til værdien af det modtagne areal, der indgår i skattefritagelsen.

Den fortjeneste, der kan opgøres på baggrund af værdien af den resterende del af det afståede areal, skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst efter de almindelige regler i ejendomsavancebeskatningsloven.

Ved opgørelsen af fortjenesten på den resterende del af arealet, der ikke indgår i jordombytningen efter ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 1, anses forskellen mellem værdien af det afgivne og værdien af det tilbyttede areal – svarende til det kontante vederlag – som afståelsesvederlag for dette areal.

Skattestyrelsen har i et eksempel i "Den juridiske vejledning", afsnit C.H.2.1.12 vist følgende eksempel:

En ejer afgiver som led i en jordombytning et ubebygget areal til en samlet værdi af 900.000 kr. og modtager i stedet et ubebygget areal til en værdi af 600.000 kr. og et kontant vederlag på 300.000 kr. Den opgjorte anskaffelsessum for det afgivne areal er 540.000 kr.

Forlanger ejeren, at bestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 1 skal anvendes, er det kun den del af værdien af det afståede areal, der svarer til værdien af det modtagne areal, der indgår i skattefritagelsen efter § 7, stk. 1.

Fortjenesten opgjort på baggrund af værdien af den resterende del af det afståede areal skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst efter de almindelige regler i ejendomsavancebeskatningsloven.

Afståelsesvederlag for det resterende areal:

900.000 kr. - 600.000 kr. = 300.000 kr.

Anskaffelsessum for det resterende areal:

540.000 kr. - $\frac{600.000 \text{ kr.} \times 540.000 \text{ kr.}}{900.000 \text{ kr.}}$ = 180.000 kr.

Fortjeneste til beskatning: 300.000 kr. - 180.000 kr. = 120.000 kr.

Anskaffelsessum for det afståede areal: 540.000 kr. - 180.000 kr. = 360.000 kr.

Det sidst anførte må betyde, at der ved en fremtidig afståelse af det modtagne areal kan anvendes en resterende anskaffelsessum på 360.000 kr.

13.4.8 Jordombytning gennemført ved ekspropriation

Hvis jordombytning gennemføres ved ekspropriation, gælder reglerne om skattefrihed i ejendomsavancebeskatningslovens § 11.

Det samme gælder, hvis en offentlig myndighed, der aktuelt kunne have eksproprieret arealerne til jordfordeling, i stedet erhverver arealerne til samme formål ved at indgå en frivillig aftale med ejeren om køb af jordarealer (såkaldt salg på ekspropriationslignende vilkår).

Selv om der i disse situationer er tale om en definitiv skattefrihed vedrørende fortjenesten, og ikke blot om udskydelse af beskatningen af fortjenesten ved ekspropriationen mv., forbruges der dog af ejendommens anskaffelsessum. Ved et senere salg af restejendommen vil der derfor kun være en resterende anskaffelsessum tilbage.

Moms-mæssigt sidestilles ekspropriation med en fri handel, hvorfor der henvises til de øvrige afsnit omkring momsregler (afsnit 13.6).

13.4.9 Eksempler

I det følgende vises nogle forenklede eksempler, hvor en landmand – som led i en jordfordelingssag efter jordfordelingsloven – afgiver et areal på 14 hektar jord til en værdi af 2.000.000 kr.

Arealet er en del af en ejendom, som landmanden købte for omkring 20 år siden. Købesummen for arealet på 14 hektar kan beregnes til 1.000.000 kr.

Anskaffelsessummen, reguleret med bl.a. indeksering efter ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A, er på tidspunktet for jordfordelingen opgjort til 1.500.000 kr.

Landmanden modtager som led i jordfordelingen et areal på 13 hektar til en værdi af 2.000.000 kr.

Det forudsættes, at landmandens ejendom er vurderet som en landbrugsejendom både før og efter jordfordelingen, og at hverken det afgivne eller det modtagne areal er udlejet.

Eksempel 1

Beskatning af fortjeneste efter de almindelige regler i ejendomsavancebeskatningsloven

Salgssum	2.000.000 kr.
----------	---------------

Anskaffelsessum (inkl. reguleringer jf. ejendomsavancebeskatningsloven).	1.500.000 kr.
Fortjeneste til beskatning i året hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om, at jordfordelingsplanen skal gennemføres.	500.000 kr.
Ved senere salg af det tilbyttede jordareal på 13 hektar opgøres anskaffelsessummen for dette jordareal til 2.000.000 kr. Der kan ske indeksering jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A af dette beløb fra året, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om, at jordfordelingsplanen skal gennemføres.	

Bemærkninger til eksempel 1

Hvis de afgivne 14 ha i stedet for 1.500.000 kr. er købt for 2.500.000 kr. (inkl. diverse reguleringer jf. ejendomsavancebeskatningsloven), giver det et tab på 500.000 kr., der kan overføres/fremføres til modregning i andre fortjenester efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Eksempel 2

Genanbringelse af fortjeneste, jf. § 6 A i ejendomsavancebeskatningsloven

Salgssum	2.000.000 kr.
Anskaffelsessum (inkl. reguleringer efter ejendomsavancebeskatningsloven).	1.500.000 kr.
Fortjeneste der genanbringes i anskaffelsessummen for erhvervet (tilbyttet) areal. Fortjenesten medregnes derfor ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst i året, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om, at jordfordelingsplanen skal gennemføres.	500.000 kr.
Ved senere salg af det tilbyttede jordareal på 13 hektar opgøres anskaffelsessummen for dette jordareal til 2.000.000 kr. minus 500.000 kr. = 1.500.000 kr. Der kan ske indeksering jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A af dette beløb fra året, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om, at jordfordelingsplanen skal gennemføres.	

Bemærkninger til eksempel 2

Ved genanbringelse sker der ingen beskatning i året, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om, at jordfordelingsplanen skal gennemføres.

Anskaffelsessummen for tilbyttet jordareal (2.000.000 kr.) med fradrag for den genanbragte fortjeneste på det afgivne areal (500.000 kr.) eller 1.500.000 kr. kan reguleres med f.eks. indeksering jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A fra året, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om, at jordfordelingsplanen skal gennemføres.

Genanbringelsesreglerne kan kun anvendes, hvis der er tale om jord, der drives erhvervsmæssigt og ikke udlejes.

Hvis et solgt jordstykke på salgstidspunktet er udlejet til tredjemand, kan der ikke ske genanbringelse af fortjenesten. Der kan heller ikke ske genanbringelse i anskaffelsessummen for et erhvervet jordstykke, hvis det erhvervede jordstykke udlejes til tredjemand.

Der kan dog godt genanbringes i et erhvervet jordstykke, hvis udlejningen bringes til ophør inden den normale frist for indgivelse af selvangivelsesoplysninger udløber.

Eksempel 3

Jordombytningsreglerne, jf. § 7, stk. 1 i ejendomsavancebeskatningsloven

Salgssum	2.000.000 kr.
Anskaffelsessum (inkl. reguleringer efter ejendomsavancebeskatningsloven).	1.500.000 kr.

<i>Fortjeneste der ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst i året, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om, at jordfordelingsplanen skal gennemføres.</i>	<i>500.000 kr.</i>
<i>Ved senere salg af det tilbyttede jordareal på 13 ha opgøres anskaffelsessummen for dette jordareal, som om jordarealet var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som det afgivne jordareal. Det tilbyttede areal anses således for anskaffet for 1.000.000 kr. for omkring 20 år siden, hvorfor der kan ske indeksering jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A fra dette tidspunkt.</i>	

Bemærkninger til eksempel 3

Ved jordombytning som led i en jordfordelingssag efter jordfordelingsloven samt ved jordombytning som led i en ekspropriation efter lov nr. 186 af 4. juni 1964, efter lov om offentlige veje eller efter lov om planlægning, kan man vælge at anvende de særlige jordombytningsregler i ejendomsavancebeskatningslovens § 7, stk. 1. Efter disse regler sker der som udgangspunkt ingen ejendomsavancebeskatning i året, hvor jordfordelingskommissionen afsiger kendelse om, at jordfordelingsplanen skal gennemføres.

Ved senere salg af det tilbyttede jordareal opgøres anskaffelsessummen for dette jordareal, som om jordarealet var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som det afgivne jordareal.

Eksempel 4

Hvis der ikke er tale om jordfordeling efter jordfordelingsloven, men om en fri handel, kan mageskiftereglerne anvendes.

Mageskiftereglerne, jf. § 7, stk. 2 i ejendomsavancebeskatningsloven

<i>Salgssum</i>	<i>2.000.000 kr.</i>
<i>Anskaffelsessum (inkl. reguleringer efter ejendomsavancebeskatningsloven).</i>	<i>1.500.000 kr.</i>
<i>Fortjeneste der ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst i året, hvor der indgås aftale om mageskifte.</i>	<i>500.000 kr.</i>
<i>Ved senere salg af det erhvervede jordareal på 13 ha opgøres anskaffelsessummen for dette jordareal, som om jordarealet var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som det afgivne jordareal. Det tilbyttede areal anses således for anskaffet for 1.000.000 kr. for omkring 20 år siden, hvorfor der kan ske indeksering jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A fra dette tidspunkt.</i>	

Bemærkninger til eksempel 4

Ved senere afståelse af det erhvervede areal bliver anskaffelsessummen for arealet opgjort, som om arealet var erhvervet på samme tidspunkt og for samme beløb som det areal, der blev afstået ved mageskiftet.

Ved opgørelsen af anskaffelsessummen kan også medregnes forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter, der inden mageskiftet er afholdt vedrørende det afståede areal, og som kan medregnes efter reglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 2.

13.5 Rækkefølge for rådighedsindskrænkninger og jordfordeling

13.5.1 Indledning

I en række tilfælde vil der i forbindelse med en jordfordeling blive tinglyst varige rådighedsindskrænkninger på den faste ejendom (jorden). Det kan være i forbindelse med, at arealerne indgår i et bestemt projekt.

Tinglysning af varige rådighedsindskrænkninger anses for afståelse af fast ejendom. Det betyder, at der skal opgøres ejendomsavance. Såfremt en rådighedsindskrænkning pålægges som følge af ekspropriation, eller en aftale, der træder i stedet for ekspropriation, vil en evt. avance være skattefri. Se afsnit 13.4.8.

Uanset om der er ekspropriation eller en aftale, der træder i stedet for ekspropriation, inde i billedet, kan det være relevant at overveje, om man skal indgå i en jordfordeling, før der kommer en rådighedsindskrænkning, eller man skal påtage sig rådighedsindskrænkningen inden man indgår i jordfordelingen. I det omfang det er muligt at påvirke rækkefølgen.

Hvad der i givet fald er skattemæssigt mest optimalt afhænger af en lang række forhold, herunder handelsværdier, nettotilgang/-afgang mht. arealer, anskaffelsessummer, andre avancer/tab vedrørende fast ejendom, genanbringelsesmuligheder, priser osv.

Hvis der pålægges en sådan rådighedsindskrænkning mod vederlag til den oprindelige ejer inden jorden indgår i en jordfordeling, vil denne have fået pengene herfor. Den oprindelige ejer skal opgøre en avance ud fra en andel af anskaffelsessummen for det areal, der er kommet en rådighedsindskrænkning på. Denne avance vil være skattepligtig, medmindre der er tale om en ekspropriation/aftale der træder i stedet herfor. I så fald vil avancen være skattefri. Størrelsen af avancen afhænger af vederlaget og anskaffelsessummen. Hvis der er tale om en jordfordeling efter jordfordelingsloven kan de særlige skatteregler herom alternativt anvendes, hvilket også kan føre til skattefrihed. Se afsnit 13.4.7 herom.

Jordarealet vil derefter alt andet lige have en lavere handelsværdi (som følge af rådighedsindskrænkningen), hvorfor den værdi, den vil indgå med ved jordfordelingen vil være mindre. Dermed vil salgssummen ved jordfordelingen være mindre og der vil kun være en del af den oprindelige anskaffelsessum tilbage. Omvendt skal man så betale mere for de arealer, man får ved jordfordelingen, idet bytteværdien er mindre.

Hvis der først pålægges en rådighedsindskrænkning efter at jorden er indgået i en jordfordeling, vil det ikke have betydning for den oprindelige ejer. Jorden vil indgå med fuld værdi i jordfordelingen, og bytteværdien vil dermed være højere. Den oprindelige ejer skal opgøre ejendomsavance ud fra de almindelige regler. En evt. skattefrihed vil i så fald tilfalde erhverver, idet rådighedsindskrænkningen i så fald vedrører den jord, denne har erhvervet. I og med, at denne netop har erhvervet jorden til markedspris vil der ofte ikke være en avance, hvorfor skattefriheden i så fald reelt ikke betyder noget.

13.5.2 Eksempler

13.5.2.1 Eksempel 1 (ekspropriation eller aftale, der træder i stedet for)

Jord med en samlet handelsværdi på 1.000.000 kr. før rådighedsindskrænkning skal indgå i en jordfordeling. Rådighedsindskrænkningen sker ved ekspropriation/aftale der træder i stedet for ekspropriation. Rådighedsindskrænkningen medfører et værdifald på jorden på 50 %, hvorfor der ydes 500.000 kr. i godtgørelse herfor. Den nuværende ejers (A) regulerede anskaffelsessum på jorden er 400.000 kr. Der skal modtages jord for 600.000 kr. ved jordfordelingen. Den nuværende ejer har ikke nogen andre tab ved salg af fast ejendom. B skal modtage jorden fra A.

Rådighedsindskrænkning inden jordfordeling:

A skal beregne en avance ved ekspropriationen/aftalen. Denne kan forenklet opgøres til 500.000 kr. – (50% x 400.000 kr.) = 300.000 kr. Denne avance vil være skattefri.

Jordens resterende anskaffelsessum ifm. jordfordelingen udgør 50 % af 400.000 kr. = 200.000 kr. Da jorden nu kun er 500.000 kr. værd, skal han betale 100.000 kr. for at få jorden byttet med jord til en værdi af 600.000 kr. Avancen på den afståede jord ved jordfordelingen kan opgøres til 500.000 kr. – (50% x 400.000 kr.) = 300.000 kr. Denne avance vil være skattepligtig. Samtidig har han en anskaffelsessum på den nye jord på 600.000 kr. Avancen på den afståede jord kan genanbringes i anskaffelsessummen på den nye jord, opspares i virksomhedsordningen mv., hvis betingelserne herfor opfyldes. Hvis der sker genanbringelse, vil A stå med netto 400.000 kr. og en anskaffelsessum på den modtagne jord på 300.000 kr.

A har alternativt mulighed for delvist at bruge særreglerne om jordombytning omtalt ovenfor i afsnit 13.4.7, hvis det er en jordfordeling efter jordfordelingsloven. Herved ses der bort fra den del af det afståede, der værdimæssigt svarer til det modtagne. Her modtages arealer af større værdi, hvorfor konsekvensen er, at den resterende anskaffelsessum på 200.000 kr. overføres til det modtagne areal. Betalingen på de 100.000 kr. tillægges som anskaffelsessum, hvorfor den samlede anskaffelsessum som ovenfor nu er 300.000 kr.

B har en anskaffelsessum på den modtagne jord på 500.000 kr.

Rådighedsindskrænkning efter jordfordeling:

A skal beregne en avance på 1.000.000 kr. – 400.000 kr. = 600.000 kr. Denne er skattepligtig. A vil netto skulle modtage 400.000 kr. (1.000.000 kr. – 600.000 kr.) ved jordfordelingen. Anskaffelsessummen for den modtagne jord vil være 600.000 kr. Avancen på 600.000 kr. kan opspares eller genplaceres i

anskaffelsessummen for den modtagne jord, hvis betingelserne herfor er opfyldt. I det sidste tilfælde vil der ikke være nogen anskaffelsessum at indeksere, da den efter genanbringelsen nu er 0 kr.

A har alternativt mulighed for delvist at bruge særreglerne om jordombytning omtalt ovenfor i afsnit 13.4.7, hvis det er en jordfordeling efter jordfordelingsloven. Herved ses der bort fra den del af det afståede, der værdimæssigt svarer til det modtagne. Her modtages arealer af mindre værdi, hvorfor der kun kan ses bort fra en del af afståelsen.

Afståelsesvederlag for det resterende areal vil udgøre $1.000.000 \text{ kr.} - 600.000 \text{ kr.} = 400.000 \text{ kr.}$

Anskaffelsessummen for det resterende areal kan opgøres til $400.000 \text{ kr.} - (600.000 \text{ kr.} / 1.000.000 \times 400.000 \text{ kr.}) = 160.000 \text{ kr.}$

Fortjeneste til beskatning vil udgøre $400.000 \text{ kr.} - 160.000 \text{ kr.} = 240.000 \text{ kr.}$ Denne fortjeneste vil så kunne genanbringes, hvis der anskaffes anden fast ejendom, eller opspares i virksomhedsordningen, hvis denne anvendes.

Anskaffelsessum for det afståede areal overført til det modtagne areal vil udgøre $400.000 \text{ kr.} - 160.000 \text{ kr.} = 240.000 \text{ kr.}$

B vil have en anskaffelsessum på arealet på 1.000.000 kr. Herefter vil B modtage godtgørelsen på 500.000 kr. for rådighedsindskrænkningen. B skal opgøre en avance herved. Denne avance vil være 0 kr., hvis man ser bort fra de særlige regler om titusindkronerstillæg, der gælder for fast ejendom. Skattefriheden har således ikke betydning.

13.5.2.2 Eksempel 2 (ikke ekspropriation eller aftale, der træder i stedet for)

Jord med en samlet handelsværdi på 1.000.000 kr. før rådighedsindskrænkning skal indgå i en jordfordeling. Rådighedsindskrænkningen sker ikke ved ekspropriation/aftale der træder i stedet for ekspropriation. Rådighedsindskrænkningen medfører et værdifald på jorden på 50 %, hvorfor der ydes 500.000 kr. i godtgørelse herfor. Den nuværende ejers (A) regulerede anskaffelsessum på jorden er 400.000 kr. Der skal modtages jord for 600.000 kr. ved jordfordelingen. Den nuværende ejer har ikke nogen andre tab ved salg af fast ejendom. B skal modtage jorden fra A.

Rådighedsindskrænkning inden jordfordeling:

A skal beregne en avance ved ekspropriationen/aftalen. Denne kan forenklet opgøres til $500.000 \text{ kr.} - (50\% \times 400.000 \text{ kr.}) = 300.000 \text{ kr.}$ Denne avance vil være skattepligtig.

Jordens resterende anskaffelsessum ifm. jordfordelingen udgør 50 % af 400.000 kr. = 200.000 kr. Da jorden nu kun er 500.000 kr. værd, skal han betale 100.000 kr. for at få jorden byttet med jord til en værdi af 600.000 kr. Avancen på den afståede jord ved jordfordelingen kan opgøres til $500.000 \text{ kr.} - (50\% \times 400.000 \text{ kr.}) = 300.000 \text{ kr.}$ Denne avance vil også være skattepligtig. Samtidig har han en anskaffelsessum på den nye jord på 600.000 kr. Begge skattepligtige avancer kan genanbringes i anskaffelsessummen på den nye jord, opspares i virksomhedsordningen mv., hvis betingelserne herfor opfyldes. Hvis der sker genanbringelse, vil A stå med netto 400.000 kr. Hvis der sker genanbringelse, vil anskaffelsessummen for den erhvervede jord være 0 kr., og indekseringen vil dermed mistes.

A har alternativt mulighed for delvist at bruge særreglerne om jordombytning omtalt ovenfor i afsnit 13.4.7, hvis det er en jordfordeling efter jordfordelingsloven. Herved ses der bort fra den del af det afståede, der værdimæssigt svarer til det modtagne. Her modtages arealer af større værdi, hvorfor konsekvensen er, at den resterende anskaffelsessum på 200.000 kr. overføres til det modtagne areal. Betalingen på de 100.000 kr. tillægges som anskaffelsessum.

B har en anskaffelsessum på den modtagne jord på 500.000 kr.

Rådighedsindskrænkning efter jordfordeling:

A skal beregne en avance på $1.000.000 \text{ kr.} - 400.000 \text{ kr.} = 600.000 \text{ kr.}$ Denne er skattepligtig. A vil netto skulle modtage 400.000 kr. ($1.000.000 \text{ kr.} - 600.000 \text{ kr.}$) ved jordfordelingen. Anskaffelsessummen for den modtagne jord vil være 600.000 kr. Avancen på 600.000 kr. kan opspares eller genplaceres i anskaffelsessummen for den modtagne jord, hvis betingelserne herfor er opfyldt. I det sidste tilfælde vil der ikke være nogen anskaffelsessum at indeksere, da den nu er 0 kr.

A har alternativt mulighed for delvist at bruge særreglerne om jordombytning omtalt ovenfor i afsnit 13.4.7, hvis det er en jordfordeling efter jordfordelingsloven. Herved ses der bort fra den del af det afståede, der værdimæssigt svarer til det modtagne. Her modtages arealer af mindre værdi, hvorfor der kun kan ses bort fra en del af afståelsen.

Afståelsesvederlag for det resterende areal vil udgøre $1.000.000 \text{ kr.} - 600.000 \text{ kr.} = 400.000 \text{ kr.}$

Anskaffelsessum for det resterende areal kan opgøres til 400.000 kr. – (600.000 kr./1.000.000 x 400.000 kr.) = 160.000 kr.

Fortjeneste til beskatning vil udgøre 400.000 kr. - 160.000 kr. = 240.000 kr. Denne fortjeneste vil så kunne genanbringes, hvis der anskaffes anden fast ejendom, eller opspares i virksomhedsordningen, hvis denne anvendes.

Anskaffelsessum for det afståede areal overført til det modtagne areal vil udgøre 400.000 kr. - 160.000 kr. = 240.000 kr.

B vil have en anskaffelsessum på arealet på 1.000.000 kr. Herefter vil B modtage godtgørelsen på 500.000 kr. for rådighedsindskrænkningen. B skal opgøre en avance herved. Denne avance vil være 0 kr., hvis man ser bort fra de særlige regler om titusindkronerstillæg, der gælder for fast ejendom.

Havde A i ovennævnte eksempler tabt fra andre salg af fast ejendom ville det være en fordel at udnytte dem. I så fald ville det være en fordel at undlade genanbringelse/anvendelse af de særlige regler om jordfordeling for at udnytte tabene, og stadig bevare anskaffelsessummerne på den erhvervede arealer. Dermed var der (større) anskaffelsessummer at indeksere. Jo mere der indekseres, jo større effekt har det.

Var de regulerede anskaffelsessummer på de afståede arealer større end handelsværdien, ville eksemplerne vise helt andre resultater.

13.6 Momsregler ift. selve køb og salg af jord ved jordfordeling

Det forudsættes, at såvel solgt som købt jord anvendes til landbrugsformål, og at arealet derfor ikke er omfattet af den momsmæssige definition af en byggegrund. Derfor er der ikke momsmæssige problemer. Det betyder, at der ikke er moms ved salget af jorden, og at køber kan overtage en eventuel reguleringsforpligtelse – dog under forudsætning af at køberen anvender jorden til momspåligtig virksomhed. Anvender køber jorden til momsfri bortforpagtning, vil køber ikke kunne overtage en eventuel momsreguleringsforpligtelse.

13.7 Særlige problemstillinger

Der kan være særlige skattemæssige problemstillinger, hvis arealerne, der overdrages i en jordfordelingssag, er tilsået på overdragelsestidspunktet.

Disse problemstillinger er ikke omtalt yderligere her.

Derudover kan der opstå særlige udfordringer, hvis der i forbindelse med en ordning stilles krav om, at deltagende landmænd skal indgå i en særlig sammenslutning for at søge om tilsagn om tilskud mv. Som eksempel på, at det kan være tilfældet, kan nævnes, at der i forbindelse med Bekendtgørelse om tilsagn til tilskud til erhvervsrettede jordfordelinger fra 2019 blev stillet krav om bl.a. følgende:

"I skal i fællesskab oprette en sammenslutning, som kan være en almindelig forening. Sammenslutningen skal have vedtægter og ledelse og sit eget Cvr.nr. og NemKonto og skal desuden også være momsregistreret. Formålet med oprettelsen er, at sammenslutningen skal facilitere, at der søges om tilskud til jordfordelingen og samtidig også sørge for, at jordfordelingen bliver gennemført."

(Se mere om ordningen [her](#).)

Et sådant krav vil i givet fald kunne medføre såvel skatte- som momsmæssige udfordringer, som bør nærmere undersøges.

Til belysning kan som eksempel nævnes, at det momsmæssigt vil være en udfordring, når der stilles krav om at lodsejerne registrerer sig i sammenslutninger (foreninger) med eget CVR-nummer og NemKonto. Foreningen modtager herefter tilskud fra Landbrugsstyrelsen. Foreningen afholder udgifter til jordfordelingen, hvor den til dækning heraf modtager foreningen indskud fra landmændene. Til sidst udbetaler foreningen, hvad der ideelt set svarer til den enkelte landmands tilskud, til landmanden.

Med henblik på at overvælte momsbelagte udgifter på lodsejerne, bør foreningen i givet fald lade sig momsregistrere og opkræve indskud m.v. hos landmanden med tillæg af moms. Foreningen vil tilsvarende have momsfradrag for de momsbelagte udgifter, som den afholder i jordfordelingen.

Denne løsning bør i givet fald vælges således at lodsejerens mulighed for momsfradrag for de momsbelagte udgifter ikke fortabes. Momsfradraget på lodsejerens indskud m.v., som betales til foreningen, afgøres ud fra de samme principper, som er omtalt i afsnit 13.2.3.2.

Tilsvarende vil det give udfordringer på skatteområdet ift. om foreningen er skattepligtig eller ej, ligesom der vil være udfordringer ift. andre skattemæssige forhold ved jordfordeling beskrevet ovenfor.

Hvis der således kommer andre ordninger med lignende krav, bør de skatte- og momsmæssige forhold undersøges nærmere, da de i så fald kan udgøre en barriere.

13.8 Tinglysningsafgifter

13.8.1 Tinglysningsafgift ved ejerskifte af fast ejendom

I tinglysningsafgiftsloven er et ejerskifte en transaktion vedrørende fast ejendom, der tinglyses som en adkomstændring. Det betyder, at den pågældende transaktion registreres i tingbogen som en ændring af adkomsten fra et retssubjekt til et andet retssubjekt.

Ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom, skal der beregnes afgift efter reglerne i tinglysningsafgiftslovens § 4 af hvert ejerskifte af fast ejendom (lovbekendtgørelse nr.1083 af 22. juni 2020 med senere ændringer).

Afgiften består af to dele:

- en fast afgift på 1.750 kr. og
- en procentafgift (variabel afgift) på 0,6 pct. af afgiftsgrundlaget.

Afgiftsgrundlaget ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom er som udgangspunkt ejerskiftesummen på den pågældende faste ejendom.

Ved jordfordeling beregnes afgiftsgrundlaget på baggrund af priserne i jordfordelingsoverenskomsten.

På baggrund af jordfordelingsoverenskomsten afsiger Jordfordelingskommissionen en foreløbig jordfordelingskendelse over de involverede faste ejendomme. Denne kendelse tinglyses som byrde på hver af ejendommene. Der betales afgift efter reglerne i tinglysningsafgiftslovens § 4 som omtalt herover.

Når meddelelse om matrikuleringen foreligger fra Kort- og Matrikelstyrelsen sammen med den endelige jordfordelingskendelse, tinglyses jordfordelingskendelsen som adkomst på de ejendomme, der berøres af jordfordelingen, og den foreløbige kendelse aflyses som byrde. Overførslen fra byrderubrikken til adkomstrubrikken er afgiftsfri.

Ved en lille jordfordeling afsiger Jordfordelingskommissionen straks en endelig jordfordelingskendelse, der tinglyses som adkomst på hver ejendom.

13.8.2 Tinglysningsafgift ved tinglysning af pant i fast ejendom

Ved tinglysning af pant i fast ejendom, f.eks. ved realkreditbelåning, skal der som udgangspunkt betales tinglysningsafgift med en fast afgift på 1.730 kr., ligesom der skal betales en variabel afgift på 1,45 % af det pantsikrede beløb. Dette fremgår af tinglysningsafgiftslovens § 5 a.

Dette er således udgangspunktet ved stiftelse af nye pantebreve / belåning, men der kan på visse betingelser være mulighed for afgiftsnedsættelse på den del af det nye pantsikrede beløb, som ikke overstiger den tinglyste hovedstol på et eksisterende tinglyst pant i samme ejendom. De nærmere betingelser fremgår af tinglysningsafgiftslovens § 5 a.

Derudover kan der ved overtagelse af eksisterende pantebreve / realkreditlån være en mindre betaling af tinglysningsafgift.

Reglerne omkring tinglysningsafgift ved tinglysning af pant i fast ejendom ved jordfordeling er ikke anderledes end ved tinglysning af pant i fast ejendom i andre sammenhænge.

Hvis man kan nøjes med matrikulære ændringer (sammenlægning og arealoverførsel) og en udvidelse af eksisterende panterettigheder, kan dette håndteres ved tinglysning af påtegninger på pantebrevene, hvilket kun udløser den faste afgift på 1.730 kr.¹⁴⁶

13.8.3 Tinglysningsafgift som barriere

Tinglysningsafgiften må betegnes som en væsentlig problemstilling og økonomisk barriere ved jordfordeling. Som det fremgår ovenfor, skal der betales tinglysningsafgift både ved tinglysning af ejerskiftet af fast ejendom, og hvis der skal tinglyses nyt pant i den faste ejendom f.eks. ved realkreditbelåning, skal der også her betales tinglysningsafgift.

13.9 Genvundne afskrivninger

Hvis der undtagelsesvis indgår driftsbygninger og installationer i en jordfordeling, skal der opgøres evt. genvundne afskrivninger. Disse opgøres som forskellen mellem salgssummen og den nedskrevne værdi. Salgssummen vil skulle aftales. Hvis salgssummen berigtiges ved aktiver f.eks. i form af jord, vil det være den aftalte værdi, der skal anvendes.

De genvundne afskrivninger kan maksimalt udgøre de foretagne afskrivninger. Der er ikke som ved ejendomsavance mulighed for at bruge regler om genanbringelse eller lignende. De genvundne afskrivninger beskattes således altid.

Ikke genvundne afskrivninger/tab medfører, at ejendomsavancen forøges, idet ikke genvundne afskrivninger nedsætter anskaffelsessummen efter ejendomsavancebeskatningsloven. Ikke genvundne afskrivninger/tab opstår, hvor afståelsessummen for bygningen er mindre end den oprindelige anskaffelsessum.

Eksempel:

Anskaffelsessum bygning:	700.000 kr.	
Afskrivninger	<u>600.000 kr.</u>	
Nedskrevet værdi	100.000 kr.	
Salgssum for bygning	200.000 kr.	
Genvundne afskrivninger		100.000 kr.
Ikke genvundne afskrivninger		500.000 kr.

Hvis virksomhedsordningen anvendes, kan genvundne afskrivninger opspares til en foreløbig skat på 22 % ved personer. Ved overførsel til privat (kaldes hævning) sker der beskatning som personlig indkomst op til ca. 56 %.

Er der tale om et selskab, vil de genvundne afskrivninger skulle beskattes med 22 %.

13.10 Skatteregler ved deltagelse i kKlima-lavbundsprojekter

Reglerne om udtagning af kulstofrige lavbundsjorder med henblik på genopretning af naturlig hydrologi (klima-lavbundsprojekter) fremgår af bekendtgørelse nr. 50 af 15. januar 2021 fra Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri.

I det følgende er der en kort beskrivelse af nogle af skattereglerne ved deltagelse i klima-lavbundsprojekter.

13.10.1 Beskatning af lodsejerkompensation

Der kan gives en såkaldt lodsejerkompensation, hvis en ejendom deltager i et klima-lavbundsprojekt. Den gives som engangsudbetaling, og den dækker det værditab, der opstår når arealerne ekstensiveres og vådlægges og ikke længere drives med f.eks. afgrøder, gødskning, jordbearbejdning og/eller sprøjtning.

Der tinglyses en servitut på ejendommen om rådighedsindskrænkning gående ud på, at arealet permanent ekstensiveres og derfor ikke jordbehandles, gødskes, tilføres jordforbedringsmidler eller sprøjtes.

Kompensationens størrelse afhænger af den tidligere arealanvendelse og udgør:

Nuværende arealanvendelse	Engangskompensation (kr. pr. ha)
Omdrift med højtærtafgrøder	86.000
Omdrift uden højtærtafgrøder	56.000
Permanent græs	31.000
Natur	4.500

Rådighedsindskrænkninger vedrørende fast ejendom, der dækker en længere periode (eller som er tidsubegrænset) og som tinglyses på ejendommen, anses efter praksis for skattemæssigt at være varige.

Fortjeneste ved afståelse af sådanne varige rettigheder over fast ejendom er omfattet af reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven.

Kompensationsbeløbet må derfor anses for at være omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven.

Fortjeneste ved modtagelse af et vederlag for pålæg af en varig rådighedsindskrænkning på fast ejendom skal - som ved et almindeligt fysisk delsalg af en ejendom - opgøres som forskellen mellem det modtagne vederlag og den regulerede anskaffelsessum for rådighedsindskrænkningen.

Der henvises til Skattestyrelsens juridiske vejledning, afsnit C.H.2.1.9.5 og til SKATM-2019-02-02 vedrørende principperne for opgørelse af anskaffelsessummen ved pålæg af varige rådighedsindskrænkninger på den faste ejendom.

Ved et senere salg af ejendommen er der således kun en resterende anskaffelsessum tilbage.

Ejendomsavancen kan være positiv (fortjeneste) eller negativ (tab). Et tab kan kun anvendes til modregning i fortjenester ved afståelse af fast ejendom (kildeartsbegrænsning). Tabet kan således ikke fratrækkes i den almindelige indkomstopgørelse.

Positiv ejendomsavance beskattes som udgangspunkt som kapitalindkomst med 42 pct. ekskl. kirkeskat

Hvis jorden indgik i virksomhedsordningen, vil fortjenesten blive beskattet som en del af virksomhedens overskud. Hvis betingelserne for virksomhedsopsparing i øvrigt er opfyldt, kan fortjenesten helt eller delvist spares op i virksomhedsordningen. I så fald skal der betales en foreløbig virksomhedsskat på 22 pct. af den opsparede fortjeneste. Den endelige beskatning af fortjenesten, der i så fald kan blive op til ca. 56 pct. inkl. arbejdsmarkedsbidrag, udskydes dermed.

I andre situationer kan beskatningen af ejendomsavancen udskydes ved brug af genanbringelsesreglerne.

Det bemærkes, at fortjenesten ikke er omfattet af skattefrihed, jf. de særlige ekspropriationsregler i ejendomsavancebeskatningslovens § 11, da deltagelse i projekterne er baseret på frivillighed.

13.10.2 Ejendomsvurdering

Som anført i afsnit 14.5 skal Vurderingsstyrelsen i det nye vurderingssystem i som led i vurderingen beslutte, hvilken af følgende kategorier en ejendom skal henføres til:

- Ejerbolig (ejendomme til helårsbeboelse, ejerlejligheder til helårsbeboelse, sommerhuse og andre fritidshuse, sommerhusejerlejligheder mv.)
- Landbrugsejendom
- Skovejendom
- Erhvervsejendom, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3

Hvis en ejendom ændrer anvendelse og/eller udnyttelsesmuligheder, kan ejendommen eventuelt skifte kategori.

Udtagning af lavbundsjord som led i et klima-lavbundsprojekt kan derfor medføre, at en hidtil landbrugsvurderet ejendom skifter kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom. Hvis deltagelsen i projektet f.eks. medfører, at den erhvervsmæssige del af ejendommen fremover er af uvæsentlig eller mindre væsentlig betydning, er det ikke usandsynligt, at vurderingsmyndigheden ændrer ejendommens kategori.

Da landbrugsejendomme beskattes betydeligt lempeligere end andre ejendomme, vil en sådan omkategorisering som altovervejende hovedregel medføre stærkt forøgede ejendomsskatter (grundskyld), der i visse situationer endda ikke vil være fradragsberettigede i skatteregnskabet.

Endvidere vil en eventuel ejendomsværdiskat vedrørende boligen også typisk stige.

13.10.2.1 Overgangsordningen

I de gamle vurderingsregler var der en tommelfingerregel om, at ejendomme på over 5,5 ha som udgangspunkt var landbrugsejendomme, og at ejendomme under 5,5 ha var ejerboliger/beboelsesejendomme. Denne regel eksisterer ikke i det nye vurderingssystem.

I den nye ejendomsvurderingslov sker kategoriseringen af en mindre ejendom ud fra andre kriterier, herunder bl.a. størrelsen og anvendelsen af jorden og anvendelsen af bygningerne og størrelsen af et eventuelt erhvervsmæssigt dyrehold. Se eventuelt afsnit 14.5.

I forbindelse med indførelsen af den nye ejendomsvurderingslov er der indført en overgangsordning, der først og fremmest har betydning for ejere af mindre ejendomme i landzone, der hidtil har været vurderet som landbrug og som skifter kategori til ejerbolig efter de nye vurderingsregler.

Hvis overgangsordningen anvendes, kan ejeren i sin ejertid fortsætte med den hidtidige landbrugsvurdering og dermed med lave skatter.

Hvis en ejendom skifter kategori fra landbrugsejendom til f.eks. ejerbolig i forbindelse med overgangen til de nye vurderingsregler, og overgangsordningen vælges anvendt, betragtes ejendommen skattemæssigt som en landbrugsejendom i ejerens ejertid. Ejendomsskatter (grundskyld) og eventuel ejendomsværdiskat af boligen beregnes derfor som om, ejendommen var vurderet som landbrugsejendom.

Hvis en ejendom ændres, mens den er i overgangsordningen, kan den som udgangspunkt ikke længere være i overgangsordningen.

Der er dog vedtaget en særregel gående ud på, at hvis ejeren af en ejendom i overgangsordningen deltager i et klima-lavbundsprojekt, kan overgangsordningen stadig anvendes i ejerens ejertid, selv om en del af ejendommens jord ikke længere anvendes helt eller delvist til landbrugsformål.

I de gamle vurderingsregler var der en tommelfingerregel om, at ejendomme på over 5,5 ha som udgangspunkt var landbrugsejendomme, og at ejendomme under 5,5 ha var ejerboliger/beboelsesejendomme. Denne regel eksisterer ikke i det nye vurderingssystem.

13.10.2.2 *Ejendomsavance ved fremtidigt salg efter ændret kategorisering*

En ændret kategorisering kan have konsekvenser ved et kommende salg af ejendommen, da man ved opgørelsen af ejendomsavancen ikke kan indeksere anskaffelsessummen, hvis ejendommen på salgstidspunktet ikke længere er kategoriseret som landbrugsejendom.

Omvendt kan ejendomsavancen være omfattet af skattefrihed efter parcelhusreglen, hvis ejendommen på salgstidspunktet er kategoriseret som ejerbolig, dog forudsat at nogle betingelser om bl.a. beboelse er opfyldt.

14 VURDERING OG EJENDOMSSKAT VED JORDFORDELING

14.1 Indledning

I det følgende beskrives forhold omkring vurdering af fast ejendom og ejendomsskat ved jordbytte/jordfordeling.

Der er vedtaget en ny ejendomsvurderingslov, der er trådt i kraft den 1. januar 2018 (lov nr. 654 af 8. juni 2017). Loven er senere ændret flere gange, senest i december 2020 (lov nr. 2229 af 29. december 2020) og i februar 2021 (lov nr. 291 af 27. februar 2021). Det forventes, at der i slutningen af 2021 fremsættes lovforslag om yderligere ændringer af loven.

Desuden er der indgået flere politiske forlig om den fremtidige boligbeskatning mv.

Der er stadig betydelig usikkerhed om såvel vurderingen som beskatningen af ejerboliger og erhvervsejendomme, herunder landbrugsejendomme.

Nedenstående beskrivelse skal ses i dette lys.

14.2 Den fremtidige vurdering af landbrugsejendomme

Ejerboliger vurderes i lige år. Dog vurderes ejerboliger i ulige år, hvis ejendommens grundareal udgør 2 ha eller mere, hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, eller hvis der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergianlæg.

Ejerboliger blev vurderet første gang efter den nye ejendomsvurderingslov pr. 1. januar 2020.

Andre ejendomme end ejerboliger - dvs. landbrugs- og skovejendomme og andre erhvervsejendomme samt ejerboliger på 2 ha eller mere samt ejerboliger, hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, eller hvis der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergianlæg - vurderes i ulige år.

Ved lovændringen i februar 2021 blev vurderingsterminen for 2021 for landbrugs- og skovejendomme og andre erhvervsejendomme mv. ændret fra 1. januar 2021 til 1. marts 2021. Disse ejendomme vil således

blive vurderet ud ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt og forholdene i øvrigt pr. 1. marts 2021 og efter prisforholdene på dette tidspunkt.

Omvurdering af ejerboliger i 2021 efter ejendomsvurderingslovens § 6 skal foretages på baggrund af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt pr. 1. marts 2021. Prisforholdene vil derimod fortsat skulle ansættes ud fra den seneste almindelige vurdering, dvs. den almindelige vurdering pr. 1. januar 2020.

Ifølge Skatteministeriets nyeste tidsplan sker udsendelse af de nye vurderinger som beskrevet nedenfor.

I september 2021 starter udsendelsen af første etape af de nye ejerboligvurderinger. Det drejer sig om ejendomsvurderinger til ejerne af 50.000 parcel- og rækkehuse. Tilbagebetalingstilbud udsendes efterfølgende.

I foråret 2022 udsendes vurderinger og efterfølgende tilbagebetalingstilbud til ejerne af yderligere ca. 100.000 parcel- og rækkehuse.

I andet halvår 2022 påbegynder Vurderingsstyrelsen sagsbehandling af vurderingerne for ca. 700.000 resterende parcel- og rækkehuse, hvorefter vurderinger og tilbagebetalingstilbud udsendes.

Senere udsendes vurderinger og tilbagebetalingstilbud for de øvrige ejerboliger, herunder ejerlejligheder, sommerhuse og de mest komplicerede ejerboliger.

Det fremgår af tidsplanen, at udsendelsen af erhvervsvurderinger skal trykprøves til efteråret (SEGES: der menes formentlig efteråret 2022).

Det må herefter forventes, at vurderingerne af landbrugs- og skovejendomme pr. 1. marts 2021 først bliver påbegyndt udsendt i efteråret 2022 og/eller i 2023.

Som udgangspunkt videreføres landbrugsvurderingerne foretaget efter det gamle vurderingssystem, indtil der foreligger nye landbrugsvurderinger efter det nye vurderingssystem.

I det nye vurderingssystem foretages der ikke længere en samlet vurdering af landbrugsejendomme.

Den nye landbrugsvurdering pr. 1. marts 2021 indeholder således alene en grundværdi og en stuehusværdi, men ingen samlet ejendomsværdi.

Grundværdien anvendes til beregning af grundskyld (kommunal ejendomsskat), og stuehusværdien anvendes til beregning af ejendomsværdiskat.

I det gamle vurderingssystem blev grundværdien for jorden på landbrugsejendomme ansat efter den såkaldte "bondegårdsregel". Dette resulterede i en vurdering på omkring 1/3 af markedsværdien. Grundværdien for stuehuse blev ligeledes fastsat ud fra bondegårdsreglen.

Bondegårdsreglen videreføres som udgangspunkt ikke i den nye ejendomsvurderingslov.

I stedet er der indført en ordning, hvor vurdering af landbrugsjord (og skovbrugsjord) sker ved statistisk baserede fremskrivninger af de vurderinger, der er foretaget efter bondegårdsreglen og de særlige regler, der gælder for vurdering af skove. Bondegårdsværdierne reguleres herefter løbende i takt med prisudviklingen.

I det nye vurderingssystem anvendes begrebet "produktionsjord", der defineres således i lovens § 28, stk. 2 og 3:

Stk. 2. Ved produktionsjord forstås arealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme, hvis sådanne arealer anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovspligt og ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer som nævnt i 1. pkt., betragtes som produktionsjord.

Stk. 3. Naturarealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme betragtes som produktionsjord, hvis de pågældende arealer ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Fredskovspligtige arealer tilhørende skovejendomme uden for landzone betragtes ligeledes som produktionsjord. Grundarealer tilhørende driftsbygninger, som anvendes til landbrugsmæssige eller skovbrugsmæssige formål, og som er beliggende på arealer som nævnt i 1. og 2. pkt., betragtes som produktionsjord.

De fremtidige grundværdier for landbrugsejendommens produktionsjord vil også i fremtiden ligge på et meget lavt niveau set i forhold til jordens markedsværdi.

Samtidig beskattes denne grundværdi efter de gældende regler med en grundskyldspromille på højst 7,2.

Et politisk forlig af 2. maj 2017 indeholdt en aftale om, at loftet på 7,2 promille videreføres i fremtiden. Et senere politisk forlig af 15. maj 2020 ændrede ikke på dette.

Den erhvervsmæssige del af ejendomsskatterne kan være fradragsberettiget, jf. bestemmelsen i ligningslovens § 14, stk. 3.

14.3 Omvurdering af ejendomme

I såvel den gamle som den nye ejendomsvurderingslov er der regler om omvurdering af ejendomme. I den gamle lov stod omvurderingsreglerne i § 3, i den nye lov står reglerne i § 6.

Ifølge den gamle vurderingslov foretages der en omvurdering året efter den almindelige vurdering:

- 1) af ejendomme, fra hvilke der er afhændet eller til hvilke der er lagt et særskilt matrikuleret areal, når erhvervelsesdokumentet er blevet tinglyst som adkomst,
- 2) af ejendomme, ved hvilke der uden forandring af matrikelbetegnelsen er sket arealændring som følge af arealoverførsel,
- 3) af ejendomme, fra hvilke der er udskilt et areal, når dette er blevet ansat ved en vurdering i henhold til § 4, stk. 1, eller når arealet i overensstemmelse med reglerne i § 8, stk. 3, skal vurderes som en selvstændig ejendom,
- 4) af ejendomme, fra hvilke der er eksproprieret areal, eller til hvilke der er lagt eksproprieret areal, samt af ejendomme, der er omfattet af en foreløbig kendelse i henhold til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven),
- 5) af ejendomme, der har lidt væsentlig skade ved brand, storm eller lignende, eller hvis ejendomsværdi må antages at være gået væsentligt ned som følge af nedrivning af bygninger,
- 6) af ejendomme, for hvilke ejendomsværdien eller grundværdien må antages at være steget eller faldet som følge af ændrede planforhold,
- 7) af nye ejendomme, herunder ejendomme, som er opstået ved opfyldning, ved en ejendoms opdeling i ejerlejligheder eller ved opførelse af en bygning på lejet grund,
- 8) af ejendomme, på hvilke der er foretaget om- eller tilbygning,
- 9) af nybyggede ejendomme,
- 10) af ejendomme, der har ændret anvendelse,
- 11) af ejerlejligheder, hvis fordelingstal er ændret.

Den sidste omvurdering efter den gamle vurderingslov blev foretaget pr. 1. oktober 2020.

Ifølge den nye vurderingslov foretages der omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af følgende ejendomme:

- 1) Nyopståede ejendomme, jf. § 2.
- 2) Ejendomme, hvis grundareal er ændret med mindst 25 m².
- 3) Ejerlejligheder, hvis fordelingstal er ændret.
- 4) Ejendomme, på hvilke nybyggeri er opført.
- 5) Ejendomme, på hvilke der er foretaget nedrivning eller om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse.
- 6) Ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen, eller når ændringen indebærer, at der indtræder dækningsafgiftspligt, jf. § 23 A i lov om kommunal ejendomsskat.
- 7) Ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder.
- 8) Ejendomme, på hvilke væsentlig, ikke hidtil kendt forurening dokumenteres, eller hvor afhjælpning af væsentlig forurening konstateres.

- 9) *Ejendomme, som har lidt væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse.*
- 10) *Ejendomme, hvor en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3, ændres eller ophører.*
- 11) *Ejendomme, hvor fordeling efter §§ 35, 36 eller 37 skal foretages, eller hvor fordeling efter §§ 35, 36 eller 37 skal ændres på grund af en ændring i de arealmæssige fordelinger, der har dannet grundlag for den fordeling, der skal ændres.*
- 12) *Ejendomme, hvor byggemodning er færdiggjort.*

Den første omvurdering af landbrugsejendomme mv. efter den nye ejendomsvurderingslov foretages pr. 1. januar 2022.

Det ses af såvel de gamle som de nye omvurderingsregler, at en ejendom, hvor der sker ændring af grundarealet (i den nye ejendomsvurderingslov med over 24 m²), automatisk vil blive omvurderet. Det samme er tilfældet, hvis en ejendom ændrer anvendelse.

Af bemærkningerne til den nye ejendomsvurderingslov fremgår bl.a.:

"Ved jordfordeling forstås det forhold, at jordarealer inden for et nærmere afgrænset område samtidig »byttes« i henhold til en jordfordelingsoverenskomst, som indgås mellem de deltagende lodsejere. Efter kendelse fra jordfordelingskommissionen tinglyses jordfordelingsoverenskomsten på de berørte ejendomme. Herefter udarbejder en beskikket landinspektør den matrikulære sag, og jordfordelingen noteres efterfølgende i matriklen og i tingbogen.

Formålet med jordfordeling er at få de deltagende jordarealer til at ligge mere hensigtsmæssigt i forhold til hinanden, således at en bedre udnyttelse kan sikres. Reglerne om jordfordeling findes i jordfordelingsloven.

Såvel ved ekspropriation som ved jordfordeling kan der i praksis gå ganske lang tid, før de endelige registreringer er på plads i matriklen, selv om ekspropriationen eller jordfordelingen i praksis allerede er gennemført. Derfor foreslås det at anvende tidspunktet for tidlig udstilling af de matrikulære ændringer som skæringsdato."

Ved ændring af grundarealet ved jordfordeling anses ændringen således for indtrådt, når der er foretaget en tidlig udstilling af de matrikulære ændringer.

Hvis den tidlige udstilling af de matrikulære ændringer af en landbrugsvurderet ejendom sker i perioden efter 1. marts 2021, vil der således automatisk ske omvurdering efter reglerne i den nye ejendomsvurderingslov.

En omvurdering kan bl.a. medføre:

- At ejendommens grundværdi ændres
- At ejendommens kategori ændres

14.4 Overførsel af høj og lav grundskyld ved jordfordeling

Som nævnt ovenfor er der indført en ordning, hvor vurdering af produktionsjord (og skovbrugsjord) sker ved statistisk baserede fremskrivninger af de vurderinger, der er foretaget efter bondegårdsreglen og de særlige regler, der gælder for vurdering af skove. Bondegårdsværdierne reguleres herefter løbende i takt med prisudviklingen.

Det fremgår af § 28, stk. 1 i den nye ejendomsvurderingslov:

Grundværdien for produktionsjord ansættes ved fremskrivning til vurderingstidspunktet af den senest ansatte gennemsnitlige værdi pr. hektar for det pågældende areal efter bestemmelserne i §§ 44-48.

I den nye ejendomsvurderingslov opereres der med begrebet "produktionsjord", der er nærmere defineret i § 28, stk. 2 og 3, jf. tidligere beskrivelse.

Udgangspunktet er, at produktionsjord er arealer i landzone tilhørende landbrugsejendomme eller skovejendomme, hvis sådanne arealer anvendes til landbrugsmæssige formål eller er undergivet fredskovspligt og ikke efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering kan anvendes til andre formål. Naturarealer på landbrugsejendomme betragtes også som produktionsjord, hvis arealerne ikke kan anvendes til andre formål.

Ved overgang til de nye vurderingsregler vil der blive beregnet en gennemsnitlig hektarpris for den enkelte landbrugsejendoms samlede produktionsjord.

Den gennemsnitlige hektarpris kan variere fra ejendom til ejendom.

Der er i § 32 i den nye lov fastsat regler for ansættelse af gennemsnitlige hektarpriser i de tilfælde, hvor et areal overgår fra en landbrugsejendom til en anden landbrugsejendom.

Det fremgår af lovbemærkningerne til den nye lov, at hvis ejendom X erhverver et helt jordstykke fra ejendom Y, som har en anden gennemsnitlig hektarpris, vil dette jordstykke fra ejendom Y beholde den gennemsnitlige hektarpris, der allerede er fastsat. Den grundværdi der skal fremskrives for ejendom X, vil herefter udgøre summen af grundværdien for ejendommens oprindelige areal og grundværdien for det nyerhvervede jordstykke hver beregnet med sin egen gennemsnitlige hektarpris.

Erhverves der derimod et areal, som sammenlægges med et allerede eksisterende jordstykke, vil det være nødvendigt at lave en ny beregning af den gennemsnitlige hektarpris for det jordstykke, som det nyerhvervede areal bliver en del af. Den grundværdi der skal fremskrives for ejendom X, vil her være summen af grundværdien for det nu udvidede jordstykke med egen nyberegnet gennemsnitlig hektarpris og grundværdien for den resterende ejendom med den hidtil gældende hektarpris.

Begrebet "jordstykke" er ikke nærmere defineret i lovens forarbejder.

Da grundværdien anvendes til at beregne grundskylden (kommunal ejendomsskat), kan konsekvensen af de nævnte regler være, at der ved jordfordeling af landbrugsarealer sker flytning af "høj grundskyld og lav grundskyld" fra en landmand til en anden og omvendt.

Ved jordfordeling af større arealer, der finder sted efter at de nye ejendomsvurderinger foreligger, skal man være opmærksom på dette forhold.

Det bemærkes, at grundskylden (ejendomsskatte) normalt vil være fradragsberettigede ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, jf. reglerne i ligningslovens § 14, stk. 3.

14.5 Kategorisering af mindre ejendomme i forbindelse med jordfordeling

Ved vurdering af mindre ejendomme i landzone skelnes der mellem landbrugsejendomme og ejerboliger (ejerboliger er benævnt beboelsesejendomme i det gamle vurderingssystem).

Det gælder i såvel den gamle som den nye ejendomsvurderingslov.

I det nye vurderingssystem skal Vurderingsstyrelsen som led i vurderingen beslutte, hvilken af følgende kategorier en ejendom skal henføres til:

- Ejerbolig (ejendomme til helårsbeboelse, ejerlejligheder til helårsbeboelse, sommerhuse og andre fritidshuse, sommerhusejerlejligheder mv.)
- Landbrugsejendom
- Skovejendom
- Erhvervsejendom, grunde, der ligger i et kolonihaveområde, jf. § 2 i lov om kolonihaver, eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3

Om en ejendom i landzone er en ejerbolig eller en landbrugsejendom afhænger i det nye vurderingssystem af, om beboelsespunktet eller landbrugspunktet vejer tungest.

I de gamle vurderingsregler var der en tommelfingerregel om, at ejendomme på over 5,5 ha som udgangspunkt var landbrugsejendomme, og at ejendomme under 5,5 ha var ejerboliger/beboelsesejendomme. Denne regel eksisterer ikke i det nye vurderingssystem.

Vurderingsstyrelsen vil bl.a. anvende nedenstående data, når der sker bedømmelse af, om en mindre ejendom i landzone skal kategoriseres som landbrugsejendom eller ejerbolig.

Følgende data vil indgå i den samlede bedømmelse:

- Størrelse af jordtilliggende
- Anvendelse af jorden med fokus på om jorden anvendes til formål, der berettiger til modtagelse af EU-landbrugsstøtte
- Størrelse af bygninger

- Anvendelse af bygninger. Her tages der udgangspunkt i (opdaterede) BBR-oplysninger
- Størrelse af erhvervsmæssigt dyrehold
- Andre data

Der foreligger på nuværende tidspunkt ingen konkrete oplysninger fra Vurderingsstyrelsen om anvendelsen af de forskellige data.

Noget tyder dog på, at hvis der på en "traditionel" mindre landejendom dyrkes traditionelle afgrøder på omkring 10 ha eller mere, vil ejendommen som udgangspunkt blive kategoriseret som landbrug.

Der er således en risiko for, at mindre ejendomme med vurderingsmæssig status som landbrug ved deltagelse i en jordfordeling bliver omvurderet til ejerbolig i det nye vurderingssystem.

Det er af stor skattemæssig betydning, om en ejendom bliver vurderet som ejerbolig eller som landbrugsejendom, jf. nedenfor.

14.5.1 Konsekvenser for grundskyld

Hvis en ejendom kategoriseres som landbrugsejendom, bliver produktionsjorden ansat til en lav grundværdi efter bondegårdsreglen jf. omtalen ovenfor. Samtidig beskattes denne lave grundværdi efter de gældende regler med en grundskyldspromille på højst 7,2, hvor den "almindelige" grundskyldspromille kan være op til 34.

Den maksimale grundskyldspromille bliver ifølge de indgåede politiske forlig på et senere tidspunkt nedsat fra 34 til 30.

Følgende fremgår af skatteministerens svar til skatteudvalget på spørgsmål nr. 48 af 22. januar 2021, nr. 76 af 2. februar 2021 og nr. 81 af 1. februar 2021:

Som aftalt politisk med boligskatteforliget i maj 2017 og boligaftalen i maj 2020 fastsættes grundskyldspromillerne først endeligt i 2024. Det skyldes, at promillerne på kommuneniveau skal neutralisere stigningerne i de samlede grundværdier for både ejerboliger og erhvervsejendomme. De seneste, foreløbige skøn over promillerne er offentliggjort i maj 2020, men de er som sagt foreløbige.

Kommunerne kan ikke sætte grundskyldspromillerne op i 2021-2028

Grundskyldspromillerne forventes dog generelt nedsat markant i forhold til i dag. Det seneste, helt foreløbige skøn er, at den vægtede grundskyldspromille på landsplan vil blive omkring 11 i 2024. Dette skøn er forbundet med meget stor usikkerhed. Dette skøn er for hele landet – ikke kun for kommuner, hvor der er opført vedvarende energianlæg.

Hvorvidt denne gennemsnitlige promille bliver 11 på landsplan i 2024, påvirker ikke trygheden om ejendomsbeskatningen, da promillerne som nævnt fastsættes, så provenuet i 2024 og frem bliver som aftalt politisk. Der er sikret tryghed om ejendomsbeskatningen ved, at boligejere og ejere af erhvervsejendomme i 2024 får en skatterabat, så ejendomsskatten ikke stiger i 2024 sammenlignet med gældende regler. For erhvervsejendomme afvikles skatterabatten over mange år en stigningsbegrænsningsregel.

En ejendom, der deltager i en jordfordeling, kan efter SEGES' opfattelse skifte kategori fra landbrugsejendom til ejerbolig som følge af jordfordelingen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis der afgives mere produktionsjord, end der modtages, eller hvis den modtagne jord ikke kan anvendes som produktionsjord.

En ejendom kan efter vores opfattelse tilsvarende skifte kategori fra ejerbolig til landbrugsejendom som følge af en jordfordeling.

Det er først og fremmest de mindre ejendomme, der deltager i en jordfordeling, der kan skifte kategori som følge af jordfordelingen.

I disse situationer kan ejerens deltagelse i en jordfordeling have store konsekvenser.

Landbrug & Fødevarer/SEGES har foreslået Skatteministeriet, at det via en lovændring sikres, at ejere af ejendomme, der ved vurderingen den 1. marts 2021 blev – og senere bliver – vurderet som landbrugs- og skovejendomme, ikke risikerer, at deres ejendom kategoriseres som andet end landbrugs- eller

skovejendom, hvis vedkommende deltager i jordfordeling, vådområdeprojekter og visse mageskifter mv. Det er pt. uafklaret, om den foreslåede ændring bliver til noget.

14.5.2 Konsekvenser for ejendomsværdiskat

En om-kategorisering af en af ejeren beboet ejendom fra landbrug til ejerbolig vil ofte medføre en markant stigning i ejendomsværdiskatten. Det antages dog, at de nye skattestopregler i konkrete tilfælde kan medføre, at stigningen bliver mindre markant.

For stuehuse, beboet af ejere af landbrugsejendomme i landzone, ansættes der efter de nye vurderingsregler en særskilt ejendomsværdi, som der beregnes ejendomsværdiskat af. Ejendomsværdien ansættes på samme måde, som hvis de pågældende boliger havde været frit omsættelige ejerboliger beliggende det pågældende sted, dog således at den beregnede ejendomsværdi reduceres med 5 pct.

For ejerboliger, som har et grundareal på mere end 5.000 m², og som helt eller delvist ligger i landzone, fordeles ejendomsværdien på den del, der knytter sig til boligdelen og den øvrige del af ejendommen. Ved denne fordeling anses som udgangspunkt 5.000 m² for at tilhøre boligdelen. Er grundarealet, der ligger i umiddelbar forbindelse med ejerboligen, mindre end 5.000 m², anses kun dette grundareal for at høre til boligdelen.

I forliget af 15. maj 2020 er der aftalt følgende om den fremtidige ejendomsværdiskat:

- *Skattestoppet for ejendomsværdiskatten videreføres frem til omlægningen og gælder således til og med skatteåret 2023.*
- *Herudover nedsættes ejendomsværdiskatten med virkning fra skatteåret 2021 med godt 1 mia. kr. i umiddelbar virkning. Det udmøntes som en nedsættelse af den almindelige ejendomsværdiskattesats til 0,92 pct. af beskatningsgrundlaget (skattestopsværdien) i 2021-2023.*
- *Ejendomsværdiskatten omlægges med virkning fra skatteåret 2024.*
- *Den almindelige ejendomsværdiskattesats fastsættes fra 2024 til forventet ca. 0,55 pct. af beskatningsgrundlaget (ejendomsværdien minus 20 pct. forsigtighedsnedslag). Satsen beregnes i to trin. Først fastsættes satsen, så det varige provenu fra ejendomsværdiskat-ten svarer til, at boligskatteomlægningen var gennemført som hidtil forudsat i 2021. Herfra fratrækkes yderligere 0,05 pct.-point, hvilket svarer til en lettelse af ejendomsværdiskatten på skønnet godt 1 mia. kr. i umiddelbar virkning. Den endelige sats vil afhænge af udviklingen i ejendomspriserne/-vurderingerne fremadrettet. Den almindelige ejendomsværdiskattesats fastsættes i pct. med to decimaler.*
- *Den progressive ejendomsværdiskattesats fastsættes som aftalt med boligskatteforliget til 1,4 pct. af beskatningsgrundlaget.*
- *Progressionsgrænsen fastsættes som aftalt med boligskatteforliget, så der for den samme andel af ejerboligerne betales progressiv ejendomsværdiskat ved overgangen fra 2023 til 2024 (forventet ca. 1 pct. af de ejendomsværdiskattepligtige ejerboliger).*
- *Der lovgives endeligt om fastsættelse af den almindelige ejendomsværdiskattesats samt progressionsgrænsen i 2023.*

14.5.3 Konsekvenser for ejendomsavancebeskatning

Hvis en ejendom kategoriseres som ejerbolig, kan den sælges uden ejendomsavancebeskatning efter den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, hvis ejeren har beboet ejendommen, og mindst en af følgende betingelser er opfyldt:

- Ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m².
- Der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse.
- Udstykning ifølge erklæring fra Skattestyrelsen vil medføre værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Hvis en ejendom vurderingsmæssigt kategoriseres som en landbrugsejendom, kan der ved salg af ejendommen foretages indeksering af ejendommens anskaffelsessum, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A. Indekseringen medfører, at fortjenesten (ejendomsavancen) bliver mindre – eller at tabet bliver større.

Som nævnt ovenfor kan en ejendom, der deltager i en jordfordeling, skifte kategori fra landbrugsejendom til ejerbolig og omvendt som følge af jordfordelingen.

Hvis en ejendom som følge af en jordfordeling skifter kategori fra landbrugsejendom til ejerbolig, kan det have konsekvenser for den ejendomsavancebeskatning, der skal opgøres og beskattes, når ejendommen til sin tid sælges.

En af de vigtigste konsekvenser vil være, at der ved et fremtidigt salg ikke kan foretages indeksering af anskaffelsessummen jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 5 A, hvis ejendommen på salgstidspunktet er en ejerbolig.

Hvis hele ejendommen ikke kan sælges skattefrit som parcelhus – f.eks. fordi ejeren ikke har beboet ejendommen – vil fortjenesten (ejendomsavancen) derfor som udgangspunkt blive større, end hvis ejendommen bliver solgt som landbrugsejendom. Det vil medføre en forøget beskatning på salgstidspunktet.

Et skifte fra ejerbolig til landbrugsejendom, som følge af en jordfordeling, kan også have konsekvenser i relation til ejendomsavancebeskatningen ved et fremtidigt salg. Et skattefrit salg af hele ejendommen efter parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8 forudsætter nemlig – udover nogle andre krav – at ejendommen er en ejerbolig på salgstidspunktet.

Hvis ejendommen har skiftet kategori fra ejerbolig til landbrugsejendom som følge af en jordfordeling, kan konsekvensen derfor være en forøget beskatning på salgstidspunktet.

14.5.4 Lempelser af overgangsordningen

Ved overgangen til de nye vurderingsregler kan mindre ejendomme som omtalt ovenfor skifte kategori fra at være landbrugsejendomme i det gamle vurderingssystem til at være ejerboliger i det nye vurderingssystem.

Det omvendte kan også være tilfældet.

Som omtalt ovenfor er det af stor skattemæssig betydning, om en ejendom bliver vurderet som ejerbolig eller som landbrugsejendom.

I den nye ejendomsvurderingslov er der indsat en overgangsordning, der medfører, at en ejer af en ejendom kan vælge at videreføre en gammel vurderingskategori, selv om ejendommen i den nye lov blive kategoriseret som en anden type ejendom.

F.eks. kan ejeren af en ejendom, der efter det gamle vurderingssystem var kategoriseret som landbrugsejendom, og som i det nye vurderingssystem bliver kategoriseret som ejerbolig, under visse nærmere betingelser vælge at videreføre landbrugsvurderingen, indtil ejendommen skifter ejer.

I nogle tilfælde vil det være fordelagtigt at videreføre en gammel vurdering som beboelsesejendom, idet en fremtidig fortjeneste ved salg af ejendommen dermed eventuelt kan være skattefri efter parcelhusreglen.

Det vil ofte være fordelagtigt at videreføre en gammel landbrugsvurdering, når en ejendom skifter kategori til ejerbolig i det nye vurderingssystem. Det skyldes bl.a., at grundskylden alt andet lige er betydeligt mindre på landbrugsejendomme end på ejerboliger.

Hvis der efterfølgende sker visse ændringer på en sådan "videreført" ejendom, kan ejeren ikke længere opretholde landbrugsvurderingen. Sådanne ændringer kan f.eks. være, at grundarealet på ejendommen ændres med mindst 25 m².

Overgangsordningen og dermed landbrugsvurderingen kan dog opretholdes, hvis ejeren ikke selv har foranlediget eller har haft indflydelse på ændringen.

Ved lov nr. 291 af 27. februar 2021 skete der lempelser af overgangsordningen.

Lempelserne sikrer, at ejendomsejere kan deltage i jordfordelinger, vådområdeprojekter mv. og visse mageskifter, uden at en ejendom omfattes af overgangsordningen i ejendomsvurderingslovens § 83 ændrer ejendomskategori til den hidtidige kategori.

Følgende fremgår af lovforslaget:

Af hensyn til gennemførelse af projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima samt infrastrukturprojekter foreslås det, at grundarealændringer på mindst 25 m² og ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder som følge af jordfordelinger efter jordfordelingsloven og visse mageskifter ikke vil skulle medføre, at ejendommen falder ud af overgangsordningen, jf. lovforslagets § 1, nr. 50 og 51. Samtidigt foreslås det, at ændrede anvendelses- og udnyttelsesmuligheder som følge af deltagelse i projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, ikke vil skulle medføre, at ejendommen falder ud af overgangsordningen.

Den foreslåede ændring vil sikre, at en ejendomsejer kan deltage i jordfordelinger, mageskifter og projekter, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, uden at ejendommen vil skulle vurderes ud fra en anden kategori end den kategori, ejeren har valgt efter overgangsordningen, så deltagelse i sådanne projekter samt jordfordelinger og bytte af ubebyggede arealer ikke fravælges på grund af de skattemæssige konsekvenser, en sådan ændret kategorisering kan medføre.

Lovteksten lyder således:

Er ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændret som følge af en jordfordelingssag eller salg i henhold til jordfordelingsloven medfører en sådan ændring ikke, at ejendommen skal vurderes efter denne lov. Tilsvarende gælder, hvor ejendommens grundareal eller anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder er ændret som følge af et mageskifte, hvis der er tale om en enkelt handel med ubebyggede arealer indgået mellem to parter og et vederlag for arealet højst udgør 10.000 kr. Er en ejendoms anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ændret som følge af deltagelse i et projekt, der skal tilgodese internationale forpligtelser og nationale interesser vedrørende natur, miljø og klima, og tinglyses der en rådighedsindskrænkning, medfører ændringen i anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder ikke, at ejendommen

14.6 Ejendomsskatter i forbindelse med jordfordeling

Ejendomme, som deltager i en jordfordeling, vil efter jordfordelingen blive omvurderet af vurderingsmyndighederne.

Dette gælder såvel i det gamle vurderingssystem som i det nye.

Det fremgår af Landbrugsstyrelsens hjemmeside, at sælgeren i jordfordelingen fortsætter med at betale grundskyld af de afgivne arealer, indtil omvurderingen har virkning i praksis (2 år). I jordfordelingsoverenskomsten er der fastsat nærmere om skatterefusion.

14.7 Sammenfatning, vurdering og ejendomsskat

Som det fremgår, er det vigtigt at være opmærksom på de vurderings- og ejendomsskattemæssige forhold ved at indgå i en jordfordeling. Den største potentielle barriere – nemlig risikoen for bortfald af overgangsordningen som nævnt i afsnit 14.5 – er dog løst med den lempelse af overgangsordningen, der blev vedtaget ved lov nr. 291 af 27. februar 2021.

Imidlertid er der stadig en stor hindring tilbage, der ikke er ryddet af vejen, nemlig at der ved fremtidige vurderinger og omvurderinger af landbrugsejendomme ikke er en tilsvarende lempelse. Hvis en ejendom, der er vurderet som landbrug pr. 1. marts 2021, deltager i en jordfordeling i f.eks. 2022, vil der være risiko for, at ejendommen omvurderes pr. 1. januar 2023 til at være en ejerbolig med de deraf følgende konsekvenser.

Der kan være en lignende problemstilling, når man deltager i et klima-lavbundsprojekt.

15 FAMILIEJURIDISKE BARRIERER VED JORDFORDELING

15.1 Indledning

Ved jordfordelingen sker der overdragelse af jord ved bytte, men dette kan også føre til, at der netto sælges jord, eller at der netto tilkøbes jord. Dette fører til en ændring af den ejendom (det aktiv), som indgår i ægtefællernes formue. Så længe ægtefællerne har et almindeligt formuefællesskab – delingsformue, har ændringerne af ejendommen ingen særskilt betydning for formueforholdet i ægteskabet. Er der derimod bestemt særeje i et eller andet omfang for ejendommen, giver ændringer af ejendommen anledning til en nærmere undersøgelse af, hvad denne ændring betyder for formueforholdene mellem ægtefællerne. En

sådan undersøgelse skal bl.a. afdække, hvordan det påvirker særejet, og om ændringen kan give anledning til reguleringskrav mellem ægtefællerne.

Nedenstående afsnit indeholder følgende:

- En beskrivelse af regler om særeje, som har betydning ved jordfordeling
- En beskrivelse af jordfordeling i lyset af de familiejuridiske regler
- En konklusion på om reglerne kan udgøre en barriere for jordfordeling, og hvis det er tilfældet, foreslås en løsning på disse problemer.

15.2 Særeje og ændringer i særejet

Der er to former for særeje: Skilsmisssæreje og fuldstændigt særeje. Disse to former for særeje har betydning for, om særejet skal have virkning alene ved separation og skilsmisse eller også have virkning ved dødsfald. Ændringer af formueformen kan kun ske ved aftale herom mellem ægtefællerne. Om et aktiv har den ene eller anden form for særeje har ingen betydning i forhold til ændringer i aktivet. Særejeformen er således upåvirket af, at der sker ændringer i aktivet. Derfor vil der i det følgende ikke blive skelnet mellem, om aktivet er skilsmisse-særeje eller fuldstændigt særeje.

Særeje kan begrænses. Således er der følgende typer af særeje:

1. Genstandsbestemt særeje – særejebestemmelse for et eller flere aktiver
2. Erhvervelsessæreje – særeje efter hvordan eller hvornår formuen er anskaffet
3. Brøkdelsæreje – særejebestemmelse for en brøkdel eller procent af et eller flere aktiver
4. Sumsæreje – herunder genstandsbestemt sumsæreje – hvor et bestemt beløb af formuen eller af et eller flere aktiver er særeje.

Særeje kan aftales mellem ægtefællerne ved en ægtepagt. Det er desuden muligt for tredjemand at bestemme særeje (dog ikke sumsæreje) for arv ved bestemmelse i testamente eller ved gave.

Særeje efter pkt. 1- 3 nævnt i oversigten ovenfor kan være relevant i forhold til den faste ejendom. Dette gælder også for sumsæreje (pkt. 4), men her vil en ændring af selve ejendommen være af underordnet betydning, idet særejet udgør et bestemt beløb og således nærmere afgrænses af beløbets størrelse. Så længe værdien af sumsærejet er i behold, vil særejet være i behold. Dermed er sumsæreje i mindre omfang påvirket af ændringer af ejendommen.

Der gælder den regel ved erhvervelse af aktiver, at hvis et aktiv erhverves for såvel særejemidler som delingsformue, bliver aktivet brøkdelsæreje, hvor brøken fastlægges efter forholdet mellem de midler, som er anvendt ved erhvervelsen. Desuden gælder der, at i det omfang et aktiv erhverves for særejemidler og ved gældsovertagelse eller låneoptagelse, er aktivet særeje af samme art som de anvendte særejemidler.

Det har betydning for opgørelsen af, hvilken brøkdel af aktivet som er særeje, og denne brøk fastlægges ved erhvervelsen. Reglen har blandt andet den praktiske betydning, at såfremt et aktiv erhverves ved arv eller gave med særejebestemmelse og gældsovertagelse eller låneoptagelse, så er hele aktivet særeje. Anvendes derimod tillige delingsformue ved erhvervelsen, f.eks. ved delvis kontant betaling, vil aktivet være brøkdelsæreje efter forholdet mellem arv/gave og den kontante betaling.

Eksempel

En ejendom til en værdi af 10 mio. kr. erhverves ved gave med særejebestemmelse på 1 mio. kr., mens de resterende 9 mio. kr. betales ved gældsovertagelse eller låneoptagelse. Ejendommen er fuldt ud særeje.

Betales ud over gaven i stedet 1 mio. kr. kontant, der ikke er særeje, mens de resterende 9 mio. kr. betales gennem gældsovertagelse eller låneoptagelse, vil ejendommen være brøkdelsæreje med $\frac{1}{10}$ eller 10 %.

Brøken fastlægges ved erhvervelsen og ændres ikke efterfølgende.

15.2.1 Surrogationsprincippet

Ved efterfølgende afhændelse af et aktiv, som er særeje, gælder surrogationsprincippet. Det betyder, at det, som træder i stedet for særejet, også er særeje. Hvis et aktiv, som er (helt eller delvist) særeje, afstås, vil vederlaget herfor således også være særeje. Tilsvarende vil indtægter af særejet også være særeje. Er der tale om brøkdelsæreje, vil det som erhverves i stedet for også være brøkdelsæreje.

Man skal dog være opmærksom på, at surrogationsprincippet forudsætter, at midlerne er i behold (ikke forbrugt) og kan identificeres for at kunne bevare sin formuestatus. Det må derfor altid anbefales at holde et

kontant vederlag fra afståelse af et særejeaktiv adskilt fra sine øvrige midler, ved at et vederlag indsættes på en særskilt konto.

15.2.2 Forbedringer af et aktiv – efterfølgende sammenblanding

Forbedres et aktiv, som er særeje, gælder der regler om reguleringskrav, hvis dette sker med midler, som kommer fra delingsformuen. Anvendes delingsformue, kan dette give anledning til et reguleringskrav fra den anden ægtefælle. Reguleringskravet kan alene gøres gældende ved formuedelingen altså ved skifte i forbindelse med separation, skilsmisse eller død.

Størrelsen af reguleringskravet fastsættes som udgangspunkt til den reduktion, der er sket af delingsformuen. Men det indgår også ved opgørelsen af kravet, om der er sket ændringer i værdien af aktiverne og formueforholdene i øvrigt.

Det antages, at reguleringskrav også gælder for forhold, som er indtruffet før ægteskabet, hvor der er tale om tredjemandsbestemt særeje. Har ejeren af en ejendom modtaget denne som arv eller gave med særejebestemmelse og efterfølgende anvendt sine øvrige midler til at forbedre ejendommen med forud for sit ægteskab, vil dette kunne give anledning til reguleringskrav fra den anden ægtefælle på et senere skifte.

15.2.3 Gæld vedrørende særeje indgår ikke i delingsformuen

Gæld, som er anvendt ved anskaffelse af særeje, eller som har sikkerhed i aktiver, der er særeje, indgår ikke i formuedelingen. Det betyder, at gæld, som optages til brug for forbedringer af en særejeejendom, eller som har sikkerhed i en særejeejendom, ikke indgår i delingen.

15.3 3. Jordfordeling set ud fra de familiejuridiske regler

Jordfordeling er ud fra en juridisk terminologi bytte af jord. Som følge af surrogationsprincippet vil det jordstykke, som modtages i stedet for det jordstykke, som afgives, være særeje af samme art som det afgivne jordstykke. Den ejendom, som inden jordfordelingen er særeje, vil efterfølgende også være særeje.

Jordfordelingen har dermed ingen umiddelbar betydning for formueforholdene mellem ægtefællerne. Dette gælder også, hvor ejendommen er brøkdels-særeje. Særejebrøken er uændret. Tilsvarende har denne ændring heller ingen betydning for et sumsæreje knyttet til ejendommen.

I de tilfælde hvor jordfordelingen medfører, at der udbetales en salgssum til ejeren af ejendommen, vil den modtagne salgssum være særeje som følge af surrogationsprincippet. Anvendes dette beløb til køb af andre aktiver, vil disse aktiver være særeje af samme art som ejendommen. Anvendes beløbet til forbedringer på ejendommen, vil det heller ikke føre til en ændring af ejendommens særejestatus eller i øvrigt kunne give anledning til krav, da midlerne har samme status som ejendommen. Anvendes de modtagne midler ikke til anskaffelse af aktiver eller forbedringer af ejendommen, vil midlerne alene kunne bibeholde deres status, så længe midlerne ikke forbruges. Det betyder, at midlerne skal kunne identificeres for at kunne bevare sin status. I forhold til sumsæreje vil det, som træder i stedet for det solgte, også indgå i den formue, som sumsærejet kan udtages indenfor.

I de tilfælde hvor jordfordelingen medfører, at der nettoværdimæssigt tilkøbes jord til ejendommen, vil der kunne opstå problemer, hvis de midler, som anvendes til købet, ikke er særeje af samme art som ejendommen. Anvendes således midler fra delingsformuen på køb af jord, som lægges til en ejendom, som er særeje, vil den anden ægtefælle ved formuedelingen kunne rejse et reguleringskrav. Dette gælder også for ejendomme, der er brøkdels-særeje, da brøken fastlægges ved erhvervelsen.

Eksempel

En ejendom, som er særeje, deltager i en jordfordeling. Merværdien af den jordlod som modtages i forhold til den, som afstås, er på 400.000 kr. Købesummen på 400.000 kr. betales af midler, som kommer fra ejerægtefællens delingsformue. Ved formuedelingen vil den anden ægtefælle kunne rejse et reguleringskrav som følge af, at der er anvendt delingsformue til udvidelse af et formueaktiv. Udgangspunktet er, at reguleringskravet vil være 400.000 kr., men det kan også indgå ved fastsættelsen, om ejendommen efterfølgende er steget eller faldet i værdi.

Betales hele købesummen i stedet via låneoptagelse med sikkerhed i ejendommen, vil gælden skulle fradrages i særeje-ejendommen. Dermed vil der ikke opstå et reguleringskrav.

Tilsvarende må reglerne om reguleringskrav kunne finde anvendelse på sumsæreje, dog kun hvis der forud for købet ikke var plads til sumsærejet i ejendommens værdi, idet det alene herved opnås en formueforskydning mellem formueformerne, som kan danne grundlag for et reguleringskrav.

15.4 Opsamling

Overordnet ses der ikke at være væsentlige familiejuridiske barrierer ved jordfordeling.

- Der sker ingen ændringer af formueforholdene, hvor jordfordelingen gennemføres som et rent jordbytte.
- Udbetales der en salgssum ved jordfordelingen, vil salgssummen som følge af surrogationsprincippet være særeje af samme art som ejendommen og
- Skal der betales en købesum som følge af jordfordelingen, vil det ikke have betydning for formueforholdene, hvis købesummen tilvejebringes gennem låneoptagelse, hvorved der ydes sikkerhed i ejendommen.
 - Der kan dog opstå et reguleringskrav i disse tilfælde, hvor der anvendes midler fra delingsformuen til betaling af denne købesum, forudsat at der derved sker en forskydning mellem særeje og delingsformuen.

De familiejuridiske barrierer, der kan være ved jordfordeling, ligger i usikkerheden om de gældende regler på området, dels som følge af manglende kendskab til reglerne, hvoraf nogle er nye, dels som følge af at der endnu ikke findes megen retspraksis. Usikkerheden gælder både i forhold til at modtage en salgssum, og hvor der skal betales en købsum.

Ved modtagelsen af en salgssum kan der dels være usikkerhed om de modtagne midlers formueart, dels mangle viden om at midlerne skal holdes adskilt fra den øvrige formue, herunder ikke blot indgå i ægteparrets almindelige forbrug.

Ved erlæggelse af en købsum kan der mangle viden, som betyder, at der bliver anvendt midler af delingsformue med risiko for, at der på et senere skifte vil kunne gøres et reguleringskrav gældende, og hvor løsningen havde været at optage lån i ejendommen. Dette kan især være tilfældet, hvor ejendommen er særeje som følge af tredjemandsbestemmelse om særeje, ikke mindst hvor jordfordelingen er sket forud for indgåelse af ægteskabet.

Disse barrierer vil i høj grad kunne imødegås ved at udarbejde informationsmateriale rettet mod deltagere i jordfordelinger. Det anbefales derfor, at der udarbejdes et sådant materiale.

¹ Til støtte herfor Planlæggervejledning (Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i hold til jordfordelingsloven), side 4.

² Landbrugsstyrelsens hjemmeside.

³ Jf. Planlæggervejledning (Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i hold til jordfordelingsloven), side 4.

⁴ Jf. Helle Tegner Anker (Miljøretten 2, arealanvendelse, natur- og kulturbeskyttelse, side 679).

⁵ Jf. § 18, stk. 5, i jordfordelingsbekendtgørelsen.

⁶ Jf. [specifik lovbemærkning § 1, nr. 1 i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)

⁷ Jf. [specifik lovbemærkning § 1, nr. 1 i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)

⁸ Jf. [specifik lovbemærkning § 1, nr. 2 i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)

⁹ Jf. [specifik lovbemærkning § 1, nr. 3 i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)

¹⁰ Jf. [specifik lovbemærkning § 1, nr. 4 i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)

¹¹ [specifik lovbemærkning § 1, nr. 5 i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)

¹² [specifik lovbemærkning § 1, nr. 5 i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)

¹³ Jf. § 1, stk. 3, i jordfordelingsbekendtgørelsen.

¹⁴ Jf. Planlæggervejledning, vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 4.

¹⁵ Planlæggervejledning, vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i hold til jordfordelingsloven, side 4.

¹⁶ Jf. § 1, stk. 4, i jordfordelingsbekendtgørelsen.

¹⁷ Jf. Planlæggervejledning, vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 4.

¹⁸ Jf. Planlæggervejledning, vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 4.

¹⁹ Jf. Planlæggervejledning, vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 4.

²⁰ Jf. § 18, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.

²¹ Jordfordelinger vedrørende ejendomme, der ligger i forskellige jordfordelingsområder, jf. § 1, stk. 2, behandles af jordfordelingskommissionen i det område, hvor hovedparten af de berørte ejendomme er beliggende, jf. § 5, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.

²² Jf. § 2, stk. 2, nr. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.

²³ Jf. § 3, stk. 5, i jordfordelingsbekendtgørelsen.

²⁴ Jf. § 2, stk. 3, i jordfordelingsloven.

²⁵ Jf. § 2, stk. 5, i jordfordelingsloven.

-
- ²⁶ jf. § 2, stk. 4, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ²⁷ Jf. § 7, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ²⁸ Jf. § 5 i jordfordelingsbekendtgørelsen
- ²⁹ jf. [Landbrugsstyrelsens hjemmeside](#)
- ³⁰ jf. Planlæggervejledning, vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 6.
- ³¹ jf. § 18, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ³² jf. § 18, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ³³ jf. [Landbrugsstyrelsens hjemmeside](#)
- ³⁴ jf. § 18, stk. 3, i bekendtgørelse om jordfordeling
- ³⁵ jf. § 18, stk. 4, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ³⁶ jf. § 1, stk. 5, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ³⁷ Jf. § 1, stk. 6, i jordfordelingsbekendtgørelsen
- ³⁸ jf. § 18, stk. 6, i jordfordelingsbekendtgørelsen
- ³⁹ Jf. § 21 i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁴⁰ Jf. bemærkningerne til § 21 i udkast til ny bekendtgørelse om jordfordelingskommissioner samt behandling gennemførelse af jordfordelinger (juli 2011).
- ⁴¹ jf. § 18, stk. 5, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁴² Jf. § 24, stk. 1 og 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen
- ⁴³ Jf. [specifik lovbemærkning § 3, stk. 2, i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ⁴⁴ Jf. § 3, stk. 2, i jordfordelingsloven.
- ⁴⁵ [specifik lovbemærkning § 3, stk. 2, i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ⁴⁶ Jf. Planlæggervejledning, Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 7.
- ⁴⁷ Jf. [Landbrugsstyrelsen \(Typisk proces for jordfordelinger\)](#)
- ⁴⁸ jf. [specifik lovbemærkning § 3, stk. 2, i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ⁴⁹ jf. [specifik lovbemærkning § 3, stk. 2, i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ⁵⁰ jf. Planlæggervejledning, Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 7.
- ⁵¹ jf. § 20 i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁵² jf. § 20 i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁵³ jf. Karnovs bemærkning nr. 15 til jordfordelingsloven.
- ⁵⁴ jf. Karnovs bemærkning nr. 15 til jordfordelingsloven.
- ⁵⁵ jf. § 1, stk. 6, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁵⁶ jf. Karnovs bemærkning nr. 17 til jordfordelingsloven.
- ⁵⁷ jf. Karnovs bemærkning nr. 17 til jordfordelingsloven.
- ⁵⁸ Jf. jf. § 26, stk. 1, i bekendtgørelse om jordfordeling
- ⁵⁹ jf. Planlæggervejledning, Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 8-9.
- ⁶⁰ jf. Planlæggervejledning, Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 8-9.
- ⁶¹ jf. Planlæggervejledning, Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 8-9.
- ⁶² jf. SEGES' notat om jordfordeling, "Det skal du vide om jordfordeling" af 10. februar 2017, side 6.
- ⁶³ jf. SEGES' notat om jordfordeling, "Det skal du vide om jordfordeling" af 10. februar 2017, side 6.
- ⁶⁴ jf. SEGES' notat om jordfordeling, "Det skal du vide om jordfordeling" af 10. februar 2017, side 6.
- ⁶⁵ jf. Karnovs bemærkning nr. 17 til jordfordelingsloven.
- ⁶⁶ Jf., [Landbrugsstyrelsens hjemmeside om jordfordeling](#)
- ⁶⁷ jf. Karnovs bemærkning nr. 17 til jordfordelingsloven.
- ⁶⁸ jf. Planlæggervejledning, Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 8-9
- ⁶⁹ jf. Planlæggervejledning, Vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, side 13.
- ⁷⁰ Jf. § 26, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁷¹ Jf. § 22 i jordfordelingsbekendtgørelsen
- ⁷² Jf. § 23, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁷³ Jf. [Landbrugsstyrelsens hjemmeside](#)
- ⁷⁴ Jf. [Landbrugsstyrelsens hjemmeside](#)
- ⁷⁵ jf. § 4, stk. 1, i jordfordelingsloven.
- ⁷⁶ Jf. § 10, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁷⁷ Jf. § 4, stk. 1, i jordfordelingsloven.
- ⁷⁸ Jf. § 14, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁷⁹ Jf. jordfordelingsbekendtgørelsens § 25, stk. 2
- ⁸⁰ Jf. § 6, stk. 1, i jordfordelingsloven
- ⁸¹ Jf. Karnovs specifik bemærkning nr. 27 til jordfordelingsloven.
- ⁸² jf. § 12, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁸³ Jf. § 4, stk. 4, i jordfordelingsloven.
- ⁸⁴ Jf. Karnovs bemærkning (21) til jordfordelingsloven.
- ⁸⁵ Jf. § 14, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁸⁶ Jf. § 14, stk. 3 i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁸⁷ Jf. Karnovs specifik bemærkning, nr. 21 til jordfordelingsloven.
- ⁸⁸ Jf. § 10, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁸⁹ Jf. § 10 i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁹⁰ Jf. § 19 i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁹¹ Jf. § 6, stk. 2, i jordfordelingsloven.
- ⁹² Jf. § 11, stk. 3, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁹³ Jf. § 6, stk. 2, i jordfordelingsloven.
- ⁹⁴ Jf. § 6, stk. 3, i jordfordelingsloven og § 11, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁹⁵ Jf. jordfordelingslovens § 6, stk. 4 og § 13, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁹⁶ Jf. jordfordelingslovens § 6, stk. 4 og § 13, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.

-
- ⁹⁷ Jf. [specifik lovbemærkning § 6, stk. 4, i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ⁹⁸ Jf. § 13, stk. 3, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ⁹⁹ Jf. § 20 i tinglysningsloven.
- ¹⁰⁰ Jf. jordfordelingslovens § 4, stk. 2.
- ¹⁰¹ Jf. § 4, stk. 2, i jordfordelingsloven.
- ¹⁰² [specifik lovbemærkning § 4, stk. 2, i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ¹⁰³ Jf. [specifik lovbemærkning § 4, stk. 2, i L 5 Forslag til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.](#)
- ¹⁰⁴ Jf. § 4, stk. 3, i jordfordelingsloven.
- ¹⁰⁵ Jf. Karnovs specifikke bemærkning nr. 31 til jordfordelingslove nr. 23.
- ¹⁰⁶ Jf. Karnovs specifikke bemærkning nr. 31 til jordfordelingsloven.
- ¹⁰⁷ Jf. § 15, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹⁰⁸ Jf. § 27, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹⁰⁹ Jf. § 25, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹⁰ Jf. § 25, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹¹ Planlæggervejledningen, side 21
- ¹¹² § 27, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹³ Jf. § 15, stk. 4, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹⁴ Jf. § 16, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹⁵ Jf. § 16, stk. 3, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹⁶ Jf. § 16, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹⁷ Jf. § 16, stk. 3, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹⁸ Jf. § 16, stk. 4, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹¹⁹ Jf. § 16, stk. 5, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹²⁰ Jf. § 8, stk. 2 i jordfordelingsloven.
- ¹²¹ Det påhviler formanden under iagttagelse af rettighedshavernes retssikkerhed, dels at sikre en smidig behandling af spørgsmål og tvister, som måtte opstå efter afsigelse af kendelse, dels at sikre den bedst mulige udnyttelse af de øvrige jordfordelingskommissionsmedlemmers særlige ekspertise, jf. jordfordelingsbekendtgørelsens § 8, stk. 2.
- ¹²² Jf. § 8, stk. 3, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹²³ Jf. § 8, stk. 4, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹²⁴ Jf. § 8, stk. 5, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹²⁵ Jordfordelingskommissionen bestemmer, om sager, jf. lovens § 8, skal behandles mundtligt med deltagelse af berørte parter.
- ¹²⁶ Jf. § 14, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹²⁷ Jf. § 8, stk. 8, i jordfordelingsbekendtgørelsen
- ¹²⁸ Jf. § 8, stk. 7, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹²⁹ Jf. § 14, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹³⁰ Jf. § 8, stk. 6, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹³¹ Jf. § 16, stk. 8, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹³² Jf. § 16, stk. 6, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹³³ Jf. § 16, stk. 6, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹³⁴ Jf. § 16, stk. 7, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹³⁵ Jf. § 28, stk. 1, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹³⁶ Jf. § 28, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹³⁷ Jf. § 28, stk. 2, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹³⁸ Jf. § 28, stk. 4, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹³⁹ Jf. § 28, stk. 3, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹⁴⁰ Jf. § 29, i jordfordelingsbekendtgørelsen.
- ¹⁴¹ Jf. § 24, stk. 1, i jordfordelingsloven.
- ¹⁴² Jf. § 9 i jordfordelingsloven.
- ¹⁴³ Jf. § 24, stk. 1, i jordfordelingsloven.
- ¹⁴⁴ <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1948560&chk=216985>
- ¹⁴⁵ <https://skat.dk/skat.aspx?oid=1948561&chk=216985>

