

Jura, Natur og vandmiljø, Planter

Løsningsforslag til konkrete, potentielle juridiske barrierer for multifunktionel jordfordeling

SEGES har afholdt interviews med lodsejere og oplandskonsulenter i fem demonstrationsområder for multifunktionel jordfordeling rundt omkring i Danmark. SEGES har på den måde forsøgt at afdække de potentielle juridiske barrierer, som de fem demonstrationsområder konkret står overfor.

Viden om



SEGES har desuden forholdt sig til de generelle, juridiske barrierer for at indgå i et projekt med multifunktionel jordfordeling, som blev afdækket i 2020 og redegjort for i folderen: [Jordfordeling herunder multifunktionel jordfordeling: Regler, proces og juridiske/økonomiske barrierer](#) samt [Spørgsmål og svar vedr. juridiske barrierer i forbindelse med jordfordeling](#).

Der er under interviews stillet spørgsmål til afdækning af juridiske problemstillinger om bl.a.:

- Dagpenge/efterløn og folkepension
- Tilskud og udgifter
- Tinglysning
- Ejendomsavance, ejendomsvurdering og ejendomsskat mv.
- Miljøregulering på ejendommene, herunder beskyttede naturtyper, Natura 2000-områder, bilag IV-arter, drikkevandsbeskyttelse, fortidsminder mv.

Efter de afholdte interviews kunne vi konstatere, at processen med multifunktionel jordfordeling ikke var nået særlig langt. Processen var i de indledende stadier med at skabe interesse blandt lodsejerne for at indgå i en multifunktionel jordfordeling.

Derfor var mange af vores spørgsmål ikke indenfor emner, som lodsejerne havde overvejet eller drøftet med deres rådgivere. På samme måde havde rådgiverne ikke havde været ind over de forskellige juridiske spørgsmål.

Derimod havde lodsejere og konsulenter erfaringer med tidshorisonten for at starte en multifunktionel jordfordeling op i et område. Der var bl.a. gjort erfaringer om, at et økonomisk overblik er vigtigt at have fra start, når en lodsejer skal overveje, om den pågældendes jord skal indgå i multifunktionel jordfordeling.

De forskellige interesser, der arbejder for og imod et multifunktionelt jordfordelingsprojekt, blev også vendt. I den forbindelse blev det f.eks. oplyst, at der i nogle områder – udover de jordbrugsmæssige interesser – er stærke jagtinteresser, som man gerne vil sikre i forbindelse med multifunktionel jordfordeling.

Det var også erfaringen i forhold til finansiering af multifunktionel jordfordeling, at det kan lette finansieringen, hvis en del af arealerne, der indgår i multifunktionel jordfordeling, er beliggende indenfor et Natura 2000-område eller et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Det samme gjorde sig gældende, hvis der er tale om store arealer, der udlægges til natur. Det er nogle naturfonde mere tilbøjelige til at finansiere.



Nedenfor kan du læse om særligt udvalgte opmærksomhedspunkter vedrørende multifunktionel jordfordeling. Det er vores bud på nogle punkter, som du skal være opmærksom på, hvis du overvejer at indgå i et projekt med multifunktionel jordfordeling, eller hvis du ønsker at blive klogere på multifunktionel jordfordeling.

Der henvises for hvert af punkterne nedenfor til relevante afsnit i den juridiske guideline vedrørende multifunktionel jordfordeling.

Opmærksomhedspunkter om juridiske barrierer ved multifunktionel jordfordeling

Fold alle ud

Jordfordeling som begreb og middel

Ved jordfordeling forstås, at flere lodsejere inden for et afgrænset geografisk område går sammen i et projekt om at fordele deres jordlodder på en anden måde end hidtil. Hvor en sådan jordfordeling tilgodeser mange interesser samtidig, taler man om multifunktionel jordfordeling.

Retten til at foretage jordfordeling forudsætter, at jordfordelingen forfølger mindst ét af de hjemlede formål i jordfordelingslovens § 1.

Traditionelt set har det primære formål været at omlægge og placere jordlodderne mere hensigtsmæssigt for at sikre den bedst mulige udnyttelse af arealerne.

Selve retsvirkningen af en jordfordeling er et ejerskifte mellem de deltagende lodsejere.

Se mere i afsnit 1-3 i den juridiske guideline.

Jordfordelingsproceduren

Jordfordelingsproceduren indledes med en anmodning om rejsning af en jordfordeling til Landbrugsstyrelsen, hvis man ønsker at deltage i pilotordningen. Det påkrævede minimumsindhold for en sådan anmodning følger af jordfordelingsbekendtgørelsens § 18, stk. 3. Såfremt Landbrugsstyrelsen vurderer, at den anmodede jordfordeling opfylder et eller flere af de legitime formål, kan denne beslutte, at der skal udarbejdes en jordfordelingsplan.

Jordfordelingsplanen udgør den samlede plan for jordomlægningerne og indeholder vilkårene for lodsejernes deltagelse i jordfordelingen. Det er som udgangspunkt den udvalgte jordfordelingsplanlægger, som forestår udarbejdelsen af planen, herunder forestår forhandlingerne med de enkelte lodsejere.

Når der er opnået enighed med de enkelte lodsejere, underskrives en jordfordelingsoverenskomst. Denne udgør et endeligt og bindende tilbud indtil, at jordfordelingskommissionen har afsagt kendelse. Landbrugsstyrelsen er pligtig til at berigtige materialet for jordfordelingen forud for kendelsen.

På det offentlige kendelsesmøde træffer jordfordelingskommissionen afgørelse om, hvorvidt jordfordelingsplanen skal godkendes. Ved kendelsen afgøres alle indsigelser og krav endeligt med retlig bindende virkning for samtlige deltagende lodsejere og disses pant- og rettighedshavere.

Den afsagte jordfordelingskendelse tinglyses efterfølgende som servitut på de deltagende ejendomme, indtil den endelige matrikulære berigtigelse og notering finder sted. Jordfordelingskommissionen har i denne forbindelse ret til at afsige en tillægskendelse, hvis der opstår forhold, som hindrer den endelige notering.

I tidsrummet mellem tinglysningen af servitutten og den endelige notering ligger skæringsdagen, hvor lodsejerne overtager den fysiske råderet over deres nye arealer. Det er samtidig på skæringsdagen, at lodsejerindbetalingerne skal ske, mens lodsejerudbetalingerne først kan finde sted, når kendelsen er tinglyst og alle panthaversvar modtaget. Det sker under hensyn til, at pantesikkerheden ikke skal forringes.

Se mere i afsnit 4 i den juridiske guideline.

Ved en jordfordeling skal de enkelte jordlodder have fastsat en pris, som udtrykker arealets reelle værdi. Det er i den forbindelse væsentligt at være opmærksom på eventuelle dyrkningsmæssige begrænsninger.

Dyrkningsmæssige begrænsninger kan påbydes ved lov og medfører, at lodsejer underlægges særlige restriktioner for, hvordan et bestemt areal må anvendes. Det kan f.eks. forekomme, hvor arealet:

- Har § 3-beskyttet natur
- Har et beskyttet dige eller fortidsminde
- Er en del af et Natura 2000-område
- Rummer beskyttede bilag IV-arter
- Rummer en tinglyst servitut

Desuden kan lovgivning med restriktioner på en ejendom betyde, at gennemførelsen af en jordfordeling ikke må påbegyndes, før der er meddelt tilladelse hertil.

Ifølge praksis er det jordplanlæggeren, som har ansvaret for at ansøge om de nødvendige tilladelser forud for indgåelse af jordfordelingsoverenskomsterne.

Se mere i afsnit 4.3.1 i den juridiske guideline.

Udgifter, tilskud og støtte til jordfordeling

Jordfordeling sker i praksis ofte ved, at deltagerne søger om tilskud til gennemførelsen af en jordfordeling gennem forskellige tilskudsordninger, navnlig pilotordningen. Sådanne ordninger kan være hjemlet ved lov eller administreres af private organisationer.

Såfremt tilskuddet finansieres ved offentlige midler, bør deltagerne være opmærksomme på, hvorvidt støtten tildeles som de minimis-støtte, og i bekræftende fald, om støtten kan rummes inden for støtteloftet på ca. 20.000 euro for den enkelte deltager. Støtteloftet udtrykker den samlede støtte, som en deltager må modtage inden for en periode på tre regnskabsår.

Deltagerne bør desuden være opmærksomme på, i hvilket omfang jordfordelingen kan påvirke eksisterende tilsagn til arealtilskud, projektilskud eller direkte støtte.

Som led i en jordfordeling kan det være relevant at overdrage betalingsrettigheder for direkte (areal)støtte sammen med den omfordelt jord. Muligheden for sådan overdragelse forudsætter, at erhververen er aktiv landbruger senest ved udløbet af den kommende ansøgningsfrist. Det skyldes, at det er den part, som råder over betalingsrettighederne, som kan søge støtten.

Muligheden for at overdrage tilsagn til areal- eller projektilskud i forbindelse med jordfordelingen forudsætter, at erhververen selvstændigt vil kunne opnå tilsagn efter bekendtgørelsen for ordningen. Det skyldes, at erhververen af tilsagnet overtager alle rettigheder og forpligtelser efter tilsagnet. I den forbindelse skal deltagerne særligt være opmærksomme på eventuelle frister for overdragelsen, herunder at overdragelse af tilsagn udgør en pligt i såvel tilsagnsperioden som opretholdelsesperioden.

Såfremt tilsagnet ikke overdrages eller opretholdes korrekt, kan det medføre helt eller delvist bortfald af tilsagnet, hvilket samtidig kan indebære en tilbagebetalingspligt for tilsagnshaver.

Se mere i afsnit 5, 6 og 12 i den juridiske guideline.

Pensionsregler ved jordfordeling

Hvis der i forbindelse med en jordfordeling kommer ejendomsavance til beskatning, kan dette påvirke lodsejerens folkepension.

Grundbeløbet kan blive påvirket og vil kunne mistes i op til et år, hvis virksomhedsordningen anvendes, og avancen derfor bliver til personlig indkomst. Derimod vil en ejendomsavance ikke påvirke ægtefællens grundbeløb.



Uanset om ejendomsavancen bliver beskattet som kapitalindkomst eller som personlig indkomst, vil indkomsten kunne reducere pensionstillægget, hvis indkomsten ligger ud over et faste fradragsbeløb. Ægtefællens pensionstillæg vil også kunne blive reduceret som følge af indkomsten fra avancen.

Modtager landmanden og evt. ægtefællen førtidspension vil denne i lighed med pensionstillægget også kunne blive reduceret på grund af indkomsten fra ejendomsavancen.

Hvis ejendomsavancen ikke kommer til beskatning, vil den hverken påvirke folkepension eller førtidspension.

Se mere i afsnit 10.1.3 og 10.2 i den juridiske guideline.

Dagpenge- og efterlønsregler ved jordfordeling

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

Beskatning af tilskud har derimod ingen betydning.

Hvis en person, som er på efterløn eller på dagpenge, 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. Den pågældende kan også risikere et tilbagebetalingskrav for allerede udbetalte ydelser.

Se mere i afsnit 11.2.2 i den juridiske guideline.

Tilskud, skat og moms

En støtteordning fra det offentlige til jordfordeling kan ske 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, medmindre den konkret undtages herfor. Der er ikke en generel undtagelse for beskatning af støtte givet til jordfordeling.

Momsmæssigt er det vurderingen, at der ikke skal betales moms af en sådan støtte. Skattemæssigt er der således stor forskel på, hvordan støtten opsættes, idet den ene form er skattefri, mens den anden er skattepligtig.

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. 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.

Almindelige omkostninger ved jordfordelingen vil nogle gange være af en sådan karakter, at de ikke kan anses for fradragsberettigede. Muligvis kan nogle af disse udgifter fradrages 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. Det må afklares i den konkrete situation.

Hvis omkostningerne ikke kan anses for fradragsberettigede, 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). Omkostninger, som køberen har afholdt i forbindelse med erhvervelsen af en fast ejendom, kan

normalt tillægges anskaffelsessummen. Der er dog flere uklarheder i praksis.

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

Se mere i afsnit 13.2 i den juridiske guideline.

Rækkefølge for rådighedsindskrænkninger og jordfordeling

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. En rådighedsindskrænkning vil alt andet lige medføre, at jorden bliver mindre værd.

Tinglysning af varige rådighedsindskrænkninger anses skattemæssigt 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.

Uanset om det er ekspropriation eller en frivillig aftale, kan det være relevant at overveje, om man skal indgå i en jordfordeling før eller efter, der kommer en rådighedsindskrænkning. 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.

Se mere i afsnit 13.5 i den juridiske guideline.

Tinglysningsafgift

Ved en jordfordeling herunder multifunktionel jordfordeling sker der ejerskifte af fast ejendom.

Ved tinglysning af ejerskifte af fast ejendom, skal der beregnes afgift efter reglerne i tinglysningsafgiftslovens § 4 af hvert ejerskifte af fast ejendom.

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.

Derudover kan der være situationer, hvor der ved jordfordeling skal betales tinglysningsafgift ved tinglysning af pant i fast ejendom.

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

Se mere i afsnit 13.8 i den juridiske guideline.

Emneord

Jordfordeling

Natur- og arealforvaltning

Vil du vide mere?



Line Maagaard

Specialkonsulent, cand.jur.

SEGES

Støttet af

Promilleafgiftsfonden for landbrug

SEGES Innovation P/S	Tlf.	8740 5000
Agro Food Park 15	Fax.	8740 5010
8200 Aarhus N	Email	info@seges.dk

