

Fakta om økonomi og skat i vand- og udtagningsprojekter

Dette faktaark er udarbejdet af Søren Hjorth og Brian Juel Jørgensen, Landbrug & Fødevarer's skatteafdeling. Der tages forbehold for ændringer i lovgivningen efter udarbejdelsen af dette faktaark. Landbrug & Fødevarer påtager sig intet ansvar for rådgivning eller dispositioner foretaget på baggrund af oplysninger i materialet.



Kan der være andre økonomiske forhold der påvirkes af, at jeg deltager i et udtagningsprojekt ?

- Ja det kan både betyde at der skal betales skat af ejendomsavance, at det får betydning for folkepension og at ejendommens vurdering ændres.

Hvad er ejendomsavance ?

- Fortjeneste og tab ved salg af fast ejendom er omfattet af reglerne om ejendomsavance.
- Uanset om du afstår et jordareal eller modtager en kompensation for at der tinglyses en servitut på ejendommen, betragtes det som et salg af fast ejendom.
- Hvis din ejendom er vurderet som en landbrugsejendom, skovejendom eller erhvervs ejendom vil der skulle betales skat af en ejendomsavance.
- Er din ejendom vurderet som en ejerbolig, vil ejendomsavance i langt de fleste tilfælde ikke skulle beskattes – der er dog undtagelser.
- Ejendomsavance beregnes som forskellen med salgsprisen / erstatningsbeløbet og anskaffelsessummen for det pågældende areal.
- Anskaffelsessummen opgøres bl.a. ud fra købsprisen af arealet med en række tillæg. Skatten udgør ca. 43 % af fortjenesten.

Hvorfor kan det få betydning for min folkepension ?

- Når folkepensionen beregnes, tages der udgangspunkt i den skattepligtige indkomst.
- Hvis salget af arealet eller modtagelse af kompensationen er omfattet af reglerne om ejendomsavance, vil det betyde at din skattepligtige indkomst i salgsåret er højere.
- En højere skattepligtig indkomst kan i nogen tilfælde betyde, at du så er berettiget til mindre folkepension



Tjek skemaet for at finde ud af om hvad der gælder for dig

Nuværende ejendomskategori (vurdering 2021)	Ejendomsvurdering	Ejendomsavance	Offentlige pensioner	Lån og realkredit (panthaver)
Ejerbolig, sommerhuse mv.	Ved salg: Uændret kategori. Mindre areal medfører lavere grundskyld Ved kompensation: Ingen betydning	Ved salg eller kompensation: Ingen avanceskat, hvis der ikke kan opnås tilladelse til udstykning af grund til selvstændig bebyggelse på ejendommen	Ingen indflydelse , hvis der ikke skal betales ejendomsavanceskat.	Jordfordelingskommissionen afgør om der skal ske panthaverhøring. Anbefales at undersøge på forhånd.
Landbrug og skovbrug "i overgangsordning"	Ved salg eller kompensation: Uændret kategori, såfremt ejendommens samlede areal ikke nedbringes til under 2 ha.	Ved salg eller kompensation: Både salg og kompensation er omfattet af reglerne om ejendomsavance. Der skal betales ca. 43 % i skat af gevinsten. Vær dog opmærksom på om virksomhedsordningen anvendes. Andre skatteprocenter i selskaber.	Ejendomsavancen kan have indflydelse på pensionstillæg (mm.), men det afhænger af øvrige indkomster.	Jordfordelingskommissionen afgør om der skal ske panthaverhøring. Anbefales at undersøge på forhånd.
Landbrug og skovbrug "Mindre landbrug"	Ved salg eller kompensation: Ændringen af areal eller ændring af jordens anvendelse, kan betyde, at ejendommens kategori ændres til ejerbolig eller erhvervsjendom Vurdering som ejerbolig / erhverv vil betyde højere grundskyld.	Ved salg eller kompensation: Både salg og kompensation er omfattet af reglerne om ejendomsavance. Der skal betales ca. 43 % i skat af gevinsten. Vær dog opmærksom på om virksomhedsordningen anvendes. Andre skatteprocenter i selskaber.	Ejendomsavancen kan have indflydelse på pensionstillæg (mm.), men det afhænger af øvrige indkomster.	Jordfordelingskommissionen afgør om der skal ske panthaverhøring. Anbefales at undersøge på forhånd.
Landbrug og skovbrug "Større landbrug"	Ved salg eller kompensation: Fortsat vurderet som landbrug, hvis ejendommen fortsat har en størrelse og / eller en produktion, som kategoriseres som landbrug.	Ved salg eller kompensation: Både salg og kompensation er omfattet af reglerne om ejendomsavance. Der skal betales ca. 43 % i skat af gevinsten. Vær dog opmærksom på om virksomhedsordningen anvendes. Andre skatteprocenter i selskaber.	Ejendomsavancen kan have indflydelse på pensionstillæg (mm.), men det afhænger af øvrige indkomster.	Jordfordelingskommissionen afgør om der skal ske panthaverhøring. Anbefales at undersøge på forhånd.
Erhvervsjendomme	Ved frasalg eller kompensation: Ændringen af areal eller ændring af jordens anvendelse, kan betyde, at ejendommens kategori ændres til ejerbolig. Ingen betydning for grundskyld.	Ved frasalg eller kompensation: Både salg og kompensation er omfattet af reglerne om ejendomsavance. Der skal betales ca. 43 % i skat af gevinsten. Vær dog opmærksom på om virksomhedsordningen anvendes. Andre skatteprocenter i selskaber.	Ejendomsavancen kan have indflydelse på pensionstillæg (mm.), men det afhænger af øvrige indkomster.	Jordfordelingskommissionen afgør om der skal ske panthaverhøring. Anbefales at undersøge på forhånd.

Det anbefales, at du kontakter en rådgiver i den lokale landbrugsrådgivningsvirksomhed, for at få afklaret hvad et salg eller modtagelse af engangskompensation har af konsekvenser og muligheder for dig. Find kontaktoplysningerne her:

Agri Nord

Anja Lundsgaard
alu@agrinord.dk

Jan Ovesen
jov@agronord.dk

Djursland Landboforening

Henrik Larsen
hal@landboforening.dk

Fjordland

Karhleen Christensen
klc@fjordland.dk

LandboNord

Jens Chr. Obel
jco@landbonord.dk

Emil Henriksen
ehe@landbonord.dk

LHN

Hugo Schmidt
hs@lhn.dk

Patriotisk Selskab

Mimi Shin Jensenn
msj@patriotisk.dk

SAGRO

Niels Aksel Dalgas
nad@sagro.dk

Jannie Borup Brinth
jbb@sagro.dk

Spiras

Sten-Rask Hejlskov
srh@spiras.dk

Velas

Andy Dybdahl
adyb@velas.dk

Lene Dall-Hansen
led@velas.dk

Karin Olesen
kao@velas.dk

Vestjysk

Hans Nørgaard Wedel
hnw@vestjysk.dk

VKST

Heidi Rosenkilde Madsen
hrl@vkst.dk

Anette Østerby Jensen
aaj@vkst.dk

