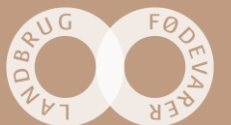


Skat og naturprojekter

v/ Brian Juel Jørgensen, Landbrug & Fødevarer

Noget at leve af. Noget at leve for.

STØTTET AF
Promilleafgiftsfonden for landbrug



Skattemæssig behandling

Rådighedsindskrænkninger på fast ejendom der:

- vedrører en længere periode eller
- er tidsubegrænsede

anses skattemæssigt som pålæg af varige rettigheder.

Kompensationsbeløbet er skattepligtigt

Skattemæssig behandling

Hvis kompensationsbeløbet dækker **afgrødetab / tab af indkomst:**

Kompensationsbeløbet træder i stedet for indtægter fra salg af afgrøder o.l.

Beskattes som almindelig indkomst i virksomheden

Hvis kompensationsbeløbet dækker et **værditab på ejendommen:**

Kompensationsbeløbet dækker nedgangen i jordens værdi

Beskattes som ejendomsavance (delafståelse)

Skattemæssig behandling

Beskatning som ejendomsavance:

Hvorfor beskatning som ejendomsavance – landmanden har jo ikke solgt noget jord ?

En række hændelser vedrørende fast ejendom betragtes som afståelse – fx

- Erstatnings- og forsikringsbeløb
- **Kompensationsbeløb for rådighedsindskrænkninger**
- Kompensationsbeløb for dyrkningsbegrænsninger
- Optionspræmier vedr. køberetter

Afståelsen betragtes som et delsalg fra ejendommen

Skattemæssig behandling

Beskatning som ejendomsavance:

To muligheder:

- **Skattepligtig** ejendomsavance
- **Skattefri** ejendomsavance

Hvis afståelsen er omfattet af reglerne om **ekspropriation**, vil fortjenesten være skattefri.

Betingelser for at en afståelse kan omfattes af ekspropriation

Skattemæssig behandling

Beskatning som ejendomsavance:

Betingelser for at en afståelse kan omfattes af ekspropriation:

1. Der skal være **lovhjemmel** til, at myndigheden kan gennemføre ekspropriation
2. Myndigheden skal **have vilje** til at gennemføre ekspropriation, såfremt der ikke kan indgås frivillig aftale med lodsejer

Efter Skatteafdelingens opfattelse, er der ikke lovhjemmel til ekspropriation, når der er tale om klima-lavbundsprojekter, der er baseret på frivillig deltagelse.

Overvej et bindende svar fra Skattestyrelsen

Noget at leve af. Noget at leve for.



Skattemæssig behandling

Opgørelse af ejendomsavance:

Ejendomsavance opgøres som forskellen med salgsprisen og den skattemæssige anskaffelsessum.

Salgspris = kompensationsbeløbet

Anskaffelsessum = ? (der er jo ikke solgt noget)

Skattemæssig behandling

Eksempel på opgørelse af ejendomsavance:

Jens Jensens bygningsløse landbrugsejendom er på 100 ha, købt for 8.000.000 kr. i 2001. Der er tale om ensartet bonitet og dermed ens værdi pr. ha.

Anskaffelsessummen er efter regulering med indeksering og 10.000 kr.- tillæg steget fra 8.000.000 kr. til ca. 12.000.000 kr., dvs. fra 80.000 kr. pr. ha til 120.000 kr. pr. ha.

Der modtages en lodsejerkompensation på 860.000 kr. (86.000 kr. pr. ha).

Det antages, at rådighedsindskrænkningen medfører, at de 10 ha kun er 40 pct. værd set i forhold til værdien før ekstensiveringen af arealerne.

Skattemæssig behandling

Eksempel på opgørelse af ejendomsavance:

Lodsejerkompensation	10 ha a 86.000 kr.	860.000 kr.
Anskaffelsessum for 10 ha	10 ha a 120.000 kr. = 1.200.000 kr.	
Anskaffelsessum 60% = værdinedgang	10 ha a 72.000 kr. = 720.000 kr.	-720.000 kr.
Ejendomsavance		140.000 kr.
<u>Resterende anskaffelsessum herefter</u>		
Oprindelig anskaffelsessum 2001 i alt		8.000.000 kr.
10.000 kr. – tillæg og indeksering ca.		4.000.000 kr.
Samlet anskaffelsessum i 2022 for 100 ha		12.000.000 kr.
Heraf anvendt vedr. beskatning af lodsejerkompensation 2022		-720.000 kr.
Resterende anskaffelsessum		11.280.000 kr.
(heraf vedr. de 10 ha = 480.000 kr.)		

Noget at leve af. Noget at leve for.



Har I spørgsmål ?

Brian Juel Jørgensen

Skat

Senior Tax Manager

M +45 3012 8322

E bnjj@lf.dk

Agro Food Park 15
8200 Aarhus N



Noget at leve af. Noget at leve for.



Copyright ©

Vi gør opmærksom på, at undervisningsmaterialet er omfattet af ophavsrettigheder.

Du er velkommen til at kontakte os, hvis du får brug for at anvende vores materiale i anden sammenhæng.

Skriv til skat@lf.dk

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Noget at leve af. Noget at leve for.

