

Eksempel på beskatning ved omkategorisering fra landbrugsejendom til ejerbolig

I det følgende beskrives de skattemæssige konsekvenser for en ejendom på 5 ha i Ringkøbing-Skjern Kommune, der omkategoriseres fra landbrugsejendom til ejerbolig.

Ejendommens beskatningsgrundlag for grundskyld var ca. 150.000 kr. i 2020, mens det med den nye vurdering bliver 800.000 kr. i 2024 (efter anvendelse af forsigtighedsprincippet på 20 pct.).

Tablet 1 viser de samlede ejendomsskatter for ejendommen som følge af omkategoriseringen til ejerbolig med virkning fra 2022 og de samlede ejendomsskatter, hvis ejendommen ikke var blevet omkategoriseret.

Tablet 1	Med omkategorisering (ejerbolig)		Uden omkategorisering (landbrug)		Skattestigning ved ny kategori (ejerbolig)		
	2020 (landbrug)	2022 (ejerbolig)	2024 (landbrug)	2022 (landbrug)	2024 (landbrug)	2022 (ejerbolig)	2024 (ejerbolig)
Ejendomsskat i alt	7.400	10.300	10.000	6.900	6.200	3.400	3.800
Grundskyld	1.400	4.800	13.100	1.400	1.200		
- Stuehus	400			400	200		
- Øvrig	1.000			1.000	1.000		
Ejendomsværdiskat	6.000	5.500	5.000	5.500	5.000		
Stigningsbegrænsning			8.100				

Anm: De beregnede ejendomsskatter for ejendommen er foretaget af Skatteministeriet på baggrund af fiktive ejendoms- og grundværdier. Der er således ikke tale om en specifik ejendom.

Ejendommen er omfattet af overgangsordningen og har derfor mulighed for at beholde den hidtidige kategori og beskatning som landbrugsejendom.

Inden omkategoriseringen betales produktionsjords-grundskyld på 7,2 promille. Kun af stuehuset betales den højere promille på 31 promille. I alt betales 1.500 kr. i grundskyld. Grundskylden stiger i 2022 og 2023 som følge af omkategoriseringen. Det skyldes at hele beskatningsgrundlaget beskattes med en promille på 31. Beskatningsgrundlaget er stigningsbegrænset frem til 2024.

Fra 2024 omlægges boligbeskatningen. Der betales skat af en ny (væsentligt højere) ejerbolig-grundvurdering, mens grundskyldspromillen samtidig nedsættes til ca. 16. Det giver en grundskyld på ca. 13.000 kr.

Med omkategorisering får ejendommen en stigningsbegrænsning på godt 8.100 kr. og betaler ca. 10.000 kr. i ejendomsskatter i alt i 2024. Stigningen i grundskylden i 2024 (på godt 8.000 kr.) indfases herefter årligt med 4,75 pct. af den fuldt indfasede grundskyld.