



Skatteministeriet

20. januar 2021
J.nr. 2020 - 5183

Til Folketinget – Skatteudvalget

Vedrørende L 107 - Forslag til Lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsskema for grundskyld, ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet samt ændring af beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift og indførelse af særordning for godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift m.v.).

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 15 af 15. december 2020.

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 15. december 2020 fra Dansk Energi m.fl. om præsentation til foretræde den 16. december 2020, jf. L 107 - bilag 8.

Svar

Formålet med den nye vurderingsmodel for vedvarende energianlæg er at sikre mere enkle, gennemsikrelige og systematiske vurderinger og en vurderingsmodel, der kan implementeres, som det også er tilfældet for øvrige erhvervsjendomme. Endvidere skal modellen sikre teknologineutralitet mellem vindmølle- og solenergianlæg.

Efter gældende ret skal grundværdier for grunde under vindmøller og solcelleanlæg ansættes ud fra en handelsprismetode. Ud fra udviklingen i markedet siden 2012 er det forventningen, at en fastholdelse af handelsprismetoden ville medføre markant højere grundværdier for navnlig vindmølleanlæg. Den nye vurderingsmodel sigter på at ramme et niveau for vurderingerne, der er konservativt ift. videreførelse af gældende regler.

Ejerne af vedvarende energianlæg omfattes endvidere af samme tryghed om ejendomsbeskatningen som øvrige ejere af erhvervsjendomme. De nye regler, der foreslås for ejendomsvurderingerne, indebærer ingen ændringer af beskatningsreglerne.

I det gamle ejendomsvurderingssystem blev grundværdien for vindmølleanlæg ansat ud fra produktionskapaciteten, mens grundværdien for solcelleanlæg blev ansat ud fra en jordmeterpris. Der har ikke hidtil været udviklet en ny model til fastsættelse af grundværdierne for vindmølle- og solcelleanlæg. Det har alene været fastlagt i ejendomsvurderingsloven fra 2017, at grundværdien skulle ansættes til den forventede handelspris.

Med lovforslaget foreslås det, at metoderne til at vurdere grunde under vindmølle- og solcelleanlæg harmoniseres og ansættes ud fra anlæggenes årlige produktionskapacitet inspireret af de metoder, der hidtil er anvendt for ansættelse af grundværdier for vindmølleanlæg. Baggrunden for at fastsætte grundværdien ud fra produktionskapaciteten er, at det er udtryk for det potentielle afkast, og dermed vurderes det at være en god indikator på grundens værdi.

Beskatningsmæssige konsekvenser af forslaget

Det anføres i henvendelsen, at konsekvenserne af forslaget for et typisk vindmølleprojekt vil være en stigning på 800 pct. i grundskyldsbetalingen. Beregningen, som ligger til grund for dette, er dog behæftet med nogle misforståelser.

Det er væsentligt at sondre mellem de senest udsendte vurderinger (2012-vurderingerne), der er udarbejdet efter den nu ophævede vurderingslov, og de nye ejendomsvurderinger, der skal udarbejdes efter ejendomsvurderingsloven fra 2017.

I 2012-vurderingerne blev der ved vurdering af grunde under vindmøller givet et tillæg til grundværdien på mellem 0 og 500.000 kr. pr. vindmølle afhængig af vindmøllens produktionskapacitet. Hvis vindmøllerne i eksemplet alle har en produktionskapacitet på 3-4

MW, ville tillægget til grundværdien være 150.000 kr. pr. vindmølle og 1.050.000 kr. for alle syv møller i alt.

Tillæggene for vindmøller i 2012-vurderingerne ligger markant under det aktuelle handelsprisniveau. Dette skyldes til dels, at niveauerne senest er fastsat til vurderingen pr. 1. oktober 2012, hvor der var en større usikkerhed i fastsættelsen af handelsprisniveauet, da der fortsat blev givet tilskud til opsætning af vindmøller, og fordi vindmøller fortsat blev betragtet som en mere usikker investering med tilsvarende krav om større afkast.

Med ejendomsvurderingsloven fra 2017 skal jorden under energianlæg ligeledes fastsættes efter handelsprisen, hvor beskatningsgrundlaget reduceres efter forsigtighedsprincippet med 20 pct.

Tillæggene for vindmøller i de tidligere vurderinger ligger markant under handelsprisniveauet, og de nye grundværdier for vindmøller ville derfor være betydeligt højere end de gamle vurderinger, hvis de gældende regler fastholdes. Hvis gældende ret skulle videreføres, skønnes det, at tillægget i så fald skulle fastsættes til ca. 600.000 kr. pr. MW produktionskapacitet. Derved ville tillægget for de 7 vindmøller på i alt 25,5 MW i eksemplet blive ca. 15.300.000 kr.

Med forslaget til en ny vurderingsmodel vil grundværdien for de 7 vindmøller blive ansat til i alt 12.750.000 kr. ($25,5 \text{ MW} \times 2.000 \text{ årlige MWh} \times 250 \text{ kr.}$). Derved indebærer forslaget et *lavere* vurderingsniveau sammenlignet med gældende regler. Det skyldes, at prisen på 250 kr. pr. MWh er fastsat konservativt ift. de skønnede handelspriser.

For at de nye grundværdier, der generelt vil være betydeligt højere end de gamle grundværdier, ikke skal føre til højere grundskyldsbetaling, sættes grundskyldspromillerne betydeligt ned i 2024, så provenuet fra grundskylden i hver kommune ikke stiger, selvom de nye grundværdier er væsentligt højere end de nuværende grundværdier.

DE m.fl. stiller i henvendelsen en række konkrete spørgsmål, som besvares herunder:

Vil den del af lovforslaget (§§ 34-34d), som omhandler grundværdien for vindmøller og solceller, blive udskudt til senere behandling, da denne del ikke har været i ekstern høring?

Lovforslaget vedrørende ændring af ejendomsvurderingsloven m.v. (L 107) er blevet delt. L 107 A, som blandt andet indeholder de foreslåede ændringer vedrørende ny metode til vurdering af solcelleanlæg og vindmøller, er således udskudt i to måneder og planlægges vedtaget inden udgangen af februar 2021.

Hvordan vil ministeren inddrage branchen, så den får mulighed for at blive hørt?

Skatteministeriet er i dialog med branchen og har afholdt møde med bl.a. Dansk Energi om sagen.

Hvilke data og metoder baserer fastsættelsen af grundværdien for vindmøller og solcelleanlæg (250 kr. pr. MWh) sig på?

De 250 kr. pr. MWh er fastsat konservativt ud fra de konstaterede handelspriser og ud-søgte jordlejepriser m.v. for vindmølle- eller solcelleparceller. Det skal bemærkes, at der kun eksisterer få handelsdata, hvilket er en af de primære årsager til, at det foreslås, at vurderingsmetoden bliver mere skematisk og gennemskuelig. Der henvises desuden til svaret på SAU L 107 – spørgsmål 16.

Hvorfor mener ministeren, at grundværdierne for jord med vindmøller og solceller vil blive ansat lavere med lovforslaget end den gældende norm, når de nuværende regler medfører et beskatningsgrundlag på gennemsnitligt ca. 150.000 kr. om året per hektar (jf. Finanstilsynets oversigt over ha-priser på landbrugsjord (maj 2019)), når ministerens forslag forventes at medføre et beskatningsgrundlag på 225.000 kr. om året per ha (ved 900 MWh solproduktion per ha)?

Det er som nævnt ovenfor væsentligt at sondre mellem de tidligere 2012-vurderinger efter vurderingsloven med beskatningsgrundlag på 150.000 kr. pr. ha solcelleanlæg og den gældende handelsprisonorm efter ejendomsvurderingsloven.

Efter den gældende ejendomsvurderingslov skal jorden under energianlæg fastsættes efter handelsprisen til solcelleanlæg – ikke handelsprisen for landbrugsjord eller de lave produktionsjordspriser for landbrugsjord, da anvendelse af jorden til energianlæg ikke anses som landbrugsmæssig drift.

Tager grundværdien (250 kr. pr. MWh) højde for, at vindmøller og solcellers produktion er aftagende over anlæggets levetid?

Der tages ikke hensyn til, at produktionen aftager i takt med ælde. Det skyldes, at der er tale om grundværdier, som både efter gældende og nye regler skal vurderes ud fra den bedste økonomiske anvendelse af grunden og ikke ud fra den faktiske produktion. Det er et princip, der gælder på tværs af alle ejendomme i Danmark.

Er der andre erhverv, hvor beskatning bestemmes af produktionen, som det er tilfældet for ministerens forslag om beskatning af jord med vindmøller og solceller, og hvorfor vælges denne metode/model for vindmøller og solceller?

Med forslaget lægges der op til, at grundværdien skal ansættes ud fra den potentielle produktion og dermed bedste økonomiske anvendelse af grunden og ikke ud fra den faktiske produktion. Hvis der fx er vedtaget en lokalplan eller givet en landzonetilladelse, som giver ret til at opføre en vindmølle eller et solcelleanlæg, skal det være afspejlet i grundværdien i overensstemmelse med det generelle princip for vurdering af grunde ud fra bedste økonomiske anvendelse.

Lovforslag L 107A lægger op til, at arealer under vindmøller og solcelleanlæg skal vurderes ud fra den tilladte effekt angivet i lokalplanen eller landzonetilladelsen. Siden 2015 har der ved opførelse af nye vindmøller været krav om, at lokalplanen skal indeholde bestemmelser om vindmøllernes præcise placering, antal, totalhøjde mv. Samtidig fastsættes effekten umiddelbart i henhold til den bedst mulige teknologi på vurderingstidspunktet.

Generelt set er et af de væsentligste parametre for værdiansættelse af fast ejendom, hvilken mulig anvendelse der er på ejendommen. Derfor er etageboliggrunde, hvor der må bebygges 400 pct., typisk også mere værd end etageboliggrunde, hvor der alene må bebygges 200 pct. Tilsvarende vil produktionskapaciteten med forslaget være afgørende for grundværdien af ejendomme, hvor der må opføres vindmøller.