



## 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. 16 af 15. december 2020. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Louise Schack Elholm (V).

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



## Spørgsmål

Ministeren bedes uddybe sit svar på spørgsmål 8 vedrørende grundværdier for grunde med solceller og vindmøller:

- 1) Hvordan er grundværdien for vindmøller og solcelleanlæg fastsat til 250 kr. pr. MWh, og hvilke konkrete data og metoder er lagt til grund herfor?
- 2) Hvordan kan ministeren skønne, at en sats på grundværdien for vindmøller og solcelleanlæg på 250 kr. pr. MWh vil medføre, at grundværdierne vil blive ansat lavere end den gældende norm, når ministerens forslag forventes at medføre et beskatningsgrundlag på 225.000 kr. om året per ha (ved 900 MWh solproduktion per ha), og når de nuværende regler medfører et beskatningsgrundlag på gennemsnitligt ca. 150.000 kr. om året per ha, jf. Finanstilsynets oversigt over Ha-priser på landbrugsjord (maj 2019), hvilket svarer til en stigning på mere end 30 pct., der ikke vil gavne den grønne omstilling?

## Svar

Ad 1) Formålet med den nye vurderingsmodel for vedvarende energianlæg er at sikre mere enkle, gennemskuelige og systematiske vurderinger og en vurderingsmodel, der kan implementeres, som tilfældet også er for øvrige erhvervsjendomme. Endvidere skal modellen sikre teknologineutralitet mellem vindmølle- og solenergianlæg.

Efter gældende ret (ejendomsvurderingsloven fra 2017) skal grundværdier for grunde under vindmøller og solcelleanlæg ansættes ud fra en handelsprisonorm. Ud fra udviklingen i markedet siden 2012 er det forventningen, at en fastholdelse af handelsprisonormen ville medføre markant højere grundværdier for navnlig vindmølle- og solcelleanlæg. Den nye vurderingsmodel sigter på at ramme et niveau for vurderingerne, der er konservativt ift. videreførelse af gældende regler.

Det skal endvidere bemærkes, at ejerne af vedvarende energianlæg er omfattet af samme tryk om ejendomsbeskatningen som øvrige ejere af erhvervsjendomme. Der sker ingen ændring af beskatningsreglerne.

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 nuværende regler for ansættelse af grundværdier for vindmølle- og solcelleanlæg.

Ved en gennemgang af faktiske salgspriser for grunde, hvorpå der kan opføres vindmøller, kan det konstateres, at der er et vist prisspænd, når salgspriserne omregnes til en handelspris pr. MW effekt.

Hvis gældende ret (ejendomsvurderingsloven af 2017) skulle videreføres, skønnes det, at tillægget skulle fastsættes til ca. 600.000 kr. pr. MW produktionskapacitet, jf. også svaret på SAU L 107 – spm. 15. Det svarer til 300 kr. pr. MWh i årlig produktionskapacitet, da årsnormen skønnes til ca. 2.000 timer. I lovforslaget er den sats konservativt sat til 250 kr. pr. MWh i årlig produktionskapacitet.

De 250 kr. pr. MWh anvendes herefter på grunde med vindmøller henholdsvis solcelleanlæg, dog tages der højde for, at solcelleanlæg har en skønnet produktionskapacitet på 900 årlige driftstimer pr. MW.

For arealer med solcelleanlæg har det ikke været muligt at identificere handlede arealer, da solcelleanlæg ofte etableres på lejet grund. Vurderingsstyrelsen har derfor estimeret handelsprisen for sådanne arealer ved en afkastbaseret beregning ud fra kendskabet til lejerveauer på 8.000-16.000 kr. pr. ha (ekskl. ejendomsskatter). Med et afkastkrav på 5 pct. svarer dette til 160.000-320.000 kr. pr. ha.

De undersøgte solcelleanlæg har gennemsnitligt en produktionskapacitet på omtrent 0,8 MW pr. ha. Det svarer til 720 MWh pr. år pr. ha, da det skønnes, at den årlige produktionskapacitet er 900 MWh pr. MW for et solcelleanlæg. De skønnede handelspriser på 160.000-320.000 kr. pr. ha. svarer derved til en pris på ca. 220-440 kr. pr. MWh i årlig produktionskapacitet. Derved ligger den foreslåede sats på 250 kr. pr. MWh konservativt i forhold til de skønnede handelspriser for solcelleanlæg.

Herudover skal det tilføjes, at der ift. beskatningen gives et forsigtighedsnedslag på 20 pct.

Ad 2) Satsen på 250 kr. pr. MWh i årlig produktionskapacitet er, som det fremgår ovenfor, fastsat konservativt ift. videreførelsen af en handelsprisenorm i den gældende ejendomsvurderingslov.

Der henvises i øvrigt til svaret på SAU L 107 – spm. 15.