

Ejerbolig eller landbrugs-, skov- og naturejendom

Eksempelvej 1, 0000 Eksempelby · Eksempel Ejer og Eksempel Ejer

Rapport-id: EKSEMPEL. Udarbejdet ud fra de tal, du har tastet, og reglerne pr. 7. oktober 2026 (LOV nr. 615 af 30. juni 2026).

Rapporten er en beregning, ikke rådgivning, og indeholder ingen anbefaling.

1. Kort svar

Din ejendom ser ud til at være omfattet. Du ser ud til at have valget efter ejendomsvurderingslovens § 83 c.

Løbende skat pr. år fra 2028, ejerbolig (A)

18.356 kr

Løbende skat pr. år fra 2028, naturejendom (B)

15.438 kr

I alt over 10 år inkl. skat ved salg, A

200.993 kr

I alt over 10 år inkl. skat ved salg, B

169.037 kr

Forskellen i løbende skat er 2.918 kr om året i B's favør. Ved et salg i 2037 er skatten af gevinsten 0 kr under A og 0 kr under B.

Hvad der er bedst for dig, afhænger af, hvor længe du beholder ejendommen, og hvad der sker, når den skifter ejer (afsnit 5 og 6). Valget kan ikke fortrydes.

2. Er du omfattet?

- Du har ca. 6,0 ha jord ud over have og bolig. Natur, græs, brak og skov tæller nu med som landbrugsmoment (bemærkningerne til § 1, nr. 2).

Lovens betingelser (EVL § 83 c, stk. 1): ejendommen var ejerbolig ved seneste vurdering før 1. januar 2027, den kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendom pr. 1. januar 2027, der er ikke foretaget kategoriændrende ændringer 2. januar 2026 - 1. januar 2027, og du ejede den 1. januar 2027. Kategorien afgøres ved en samlet bedømmelse af ejendommens karakter og brug (EVL § 3, stk. 2). Arealgrænserne i vores tommelfingerregel (1 og 5 ha) er vores skøn; loven har ingen.

3. Dine tal

Kategori i dag	Ejerbolig
Kommune	Viborg (11,5 ‰, produktionsjord 7,2 ‰)
Ejendomsværdi / grundværdi som ejerbolig	2.650.000 kr / 820.000 kr
Grundareal / heraf have og bolig	62.000 m ² / 2.000 m ²
Jord ud over have og bolig	6,0 ha (Græs eller fold (afgræsning))

Købt / købesum	2012 / 1.450.000 kr
Antal ejere / bor på ejendommen	2 / ja
Prisstigning / skat af kapitalindkomst	2,0 % / 42,0 %

Tallene som naturejendom

Skøn, indtil du har brevet: jorden 6,0 ha × 80.000 kr pr. ha = 480.000 kr. Boligens ejendomsværdi = 2.650.000 kr – 480.000 kr = 2.170.000 kr. Boligens grundværdi = 820.000 kr – 480.000 kr = 340.000 kr.

Skønnet antager, at jorden i din nuværende vurdering er sat til samme værdi pr. hektar som produktionsjord. Skatteforvaltningen vurderer produktionsjord efter en særlig norm (EVL §§ 28 og 44-48). Brevets tal er bedre end skønnet: regn igen, når det kommer.

4. Løbende ejendomsskat år for år

Grundlag 80 % af vurderingen (ESL § 13, stk. 2, og § 17, stk. 2); for produktionsjord hele grundværdien (§ 17, stk. 3). Ejendomsværdiskat 0,51 % op til progressionsgrænsen (9.007.000 kr i 2026-2027; senere år er sat til samme beløb) og 1,4 % over. Grundskyldspromillerne er 2026-tallene for Viborg. Vurderingerne er fremskrevet med 2,0 % om året. Nedslag i ejendomsværdiskatten (fx for ejendomme købt senest 1. juli 1998 og for pensionister, ESL §§ 23-25) og loft over stigninger er ikke regnet med. Valget påvirker ikke 2027.

År	A: ejerbolig	B: naturejendom	Forskel	Sum A	Sum B
2028	18.356 kr	15.438 kr	2.918 kr	18.356 kr	15.438 kr
2029	18.723 kr	15.746 kr	2.977 kr	37.079 kr	31.184 kr
2030	19.098 kr	16.061 kr	3.036 kr	56.177 kr	47.245 kr
2031	19.480 kr	16.383 kr	3.097 kr	75.656 kr	63.628 kr
2032	19.869 kr	16.710 kr	3.159 kr	95.525 kr	80.338 kr
2033	20.267 kr	17.044 kr	3.222 kr	115.792 kr	97.382 kr
2034	20.672 kr	17.385 kr	3.287 kr	136.464 kr	114.767 kr
2035	21.085 kr	17.733 kr	3.352 kr	157.549 kr	132.500 kr
2036	21.507 kr	18.088 kr	3.419 kr	179.056 kr	150.588 kr
2037	21.937 kr	18.449 kr	3.488 kr	200.993 kr	169.037 kr

Første år opdelt

	A: ejerbolig	B: naturejendom
Ejendomsværdiskat	10.812 kr	8.854 kr
Grundskyld, grund (bolig og have)	7.544 kr	3.128 kr
Grundskyld, produktionsjord	–	3.456 kr
I alt	18.356 kr	15.438 kr

5. Skat ved salg i 2037

Forudsat salgspris: 3.230.335 kr (ejendomsværdien fremskrevet). Gevinst før tillæg: 1.780.335 kr. Ejet i 25 år.

	A: ejerbolig	B: naturejendom
Regel	Parcelhusreglen, EBL § 8	Stuehusreglen, EBL § 9, og bundfradrag, EBL § 6, stk. 2
Skattefri del	Hele gevinsten	Stuehus, grund og have (82 %)
Gevinst på jorden efter tillæg (10.000 kr. pr. år, EBL § 5)	–	277.193 kr
Bundfradrag	–	379.600 kr
Skattepligtig gevinst	0 kr	0 kr
Skat (42,0 %)	0 kr	0 kr

A er regnet skattefri, fordi en byggegrund normalt ikke kan udstykkes i landzone (EBL § 8, stk. 1, nr. 2). Er du i tvivl, så spørg kommunen.

Forenklinger: Fordelingen mellem stuehus og jord følger forholdet mellem boligens værdi og jordens værdi som naturejendom (EBL § 9, stk. 2-3, kræver en konkret fordeling af salgssummen). Tillægget på 10.000 kr. pr. år er fordelt efter samme forhold. Forbedringsudgifter (EBL § 5, stk. 2) og pristalsregulering efter § 5 A er ikke regnet med; vælger du § 5 A, mister du bundfradraget. Bundfradraget kræver mindst 5 års ejerskab, at stuehuset sælges med, og at du har boet der, mens ejendommen var landbrugs-, skov- og naturejendom. Bundfradraget er 368.800 kr. i 2026 og 379.600 kr. i 2027; senere år er regnet med 2027-beløbet, selv om det normalt stiger.

Hvis du sælger under A

Du kan før købsaftalen bede om at få ejendommen vurderet som landbrugs-, skov- og naturejendom, så køberen kan se sin skat (EVL § 84, stk. 2). Køberen får selv den nye kategori fra næste vurderingstermin, fordi valget falder bort ved ejerskifte (§ 83 c, stk. 3).

6. Arv og generationsskifte

Hvis du dør, og ejendommen er ejerbolig (A)

Sælger dødsboet ejendommen, er gevinsten skattefri for boet, hvis den ville have været skattefri for dig efter parcelhusreglen (dødsboskatteloven § 27, stk. 2, 1. pkt.). Overtager din ægtefælle ejendommen, fortsætter valget (EVL § 83 c, stk. 3). Overtager andre arvinger, falder valget bort fra næste vurderingstermin, og ejendommen bliver landbrugs-, skov- og naturejendom for dem.

Hvis du dør, og ejendommen er naturejendom (B)

Gevinsten på stuehus, grund og have er skattefri for boet, hvis den ville have været det for dig (dødsboskatteloven § 27, stk. 2, 2. pkt.). Gevinsten på jorden er skattepligtig for boet, men boet kan bruge bundfradraget, hvis du kunne (§ 27, stk. 2, 3. pkt.). Om boet overhovedet skal betale skat, afhænger af boets størrelse.

Bortforpagtning og succession

Bortforpagtning af en landbrugs-, skov- og naturejendom regnes som erhverv, ikke som passiv udlejning. Det kan gøre det muligt at overdrage ejendommen med succession i levende live (kildeskatteloven § 33 C, stk. 1, 5).

pkt.) og ved udlodning fra et dødsbo (dødsboskatteloven § 29, stk. 2). Succession betyder, at den nye ejer overtager din skattemæssige stilling, så skatten udskydes. Som ejerbolig gælder det ikke.

Gave til børn

Ved gave af en ejendom, der bruges i erhverv, kan tinglysningsafgiften trækkes fuldt fra i gaveafgiften. Bortforpagtning af en landbrugs-, skov- og naturejendom tæller som erhverv her (boafgiftsloven § 29, stk. 2, 5. pkt.). En overdragelse til børn er et ejerskifte, så et valg om at blive ejerbolig falder bort.

Grænsen for denne rapport

Generationsskifte, succession og dødsboer afhænger af mange forhold, som rapporten ikke kender. Står du i en af de situationer, så tal med en revisor eller advokat, før du vælger. Valget kan ikke fortrydes.

7. Andet, valget betyder

- Valget kan ikke omgøres (EVL § 83 c, stk. 3). Det er lavet sådan, så ingen kan skifte til ejerbolig lige før et salg.
- Valget falder bort ved ejerskifte, også når en del af ejerandelen overdrages til en ny ejer. Overdragelse mellem ægtefæller, mellem ejerne indbyrdes og til længstlevende ægtefælle tæller ikke (§ 83 c, stk. 3).
- Valget falder ikke bort ved ekspropriation, jordfordeling, små mageskifter op til 10.000 kr. eller naturprojekter med tinglyst rådighedsindskrænkning (§ 83 c, stk. 4).
- Har du tidligere valgt at blive ejerbolig efter overgangsordningen fra 2021 (§ 83, stk. 2 eller 3), afløses det valg af det nye (§ 83 c, stk. 1, 4. pkt.).
- Planlægger du ændringer, kan du få et bindende svar om kategorien, som gælder i 5 år (EVL § 33 a).
- Som naturejendom kan du ikke trække ejendomsskatten for stuehuset fra (ligningsloven § 14, stk. 2).

8. Frister

1. januar 2027	Skæringsdato. Den, der står som ejer i tingbogen, får valget. Ændringer af ejendommen mellem 2. januar 2026 og 1. januar 2027, der ændrer kategorien, fjerner valget. (EVL § 83 c, stk. 1)
1. kvartal eller foråret 2027 (forventet)	Skatteforvaltningen sender en agterskrivelse (et varsel, du kan svare på), tilbud om overgangsordningen og et foreløbigt beskatningsgrundlag. (Bemærkningerne til L 3 (2025/2), afsnit 2.2.2; vurderingsportalen.dk)
Inden fristen i agterskrivelsen	Send bemærkninger, hvis kategoriseringen bygger på forkerte oplysninger. (Skatteforvaltningsloven § 20)
3 måneder efter afgørelsen	Sidste frist for valget om at blive ejerbolig. Samme dag er sidste frist for at klage over kategoriseringen til Skatteankestyrelsen. (EVL § 83 c, stk. 2, og § 83 d, stk. 2)
Fra 2028	Vurderingen pr. 1. januar 2027 bliver grundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld. Valget påvirker ikke skatten for 2027. (Bemærkningerne til § 1, nr. 24; ESL § 13, stk. 2, og § 17, stk. 2)
Ved ejerskifte	Valget falder bort fra næste vurderingstermin. Overdragelse til ægtefælle eller længstlevende ægtefælle tæller ikke som ejerskifte. (EVL § 83 c, stk. 3)

9. Tjekliste

1. Find din seneste ejendomsvurdering, og tjek ejendoms kategorien, grundarealet og boligarealet.
2. Tjek BBR-meddelelsen. Står bygningernes anvendelse og arealer rigtigt? Forkerte BBR-oplysninger kan give en forkert kategori.
3. Skriv ned, hvor meget af grunden der er have og bolig, og hvor meget der er natur, græs, skov eller mark.
4. Læs agterskrivelsen, når den kommer, og notér fristen for bemærkninger.
5. Tast brevets tal for det foreløbige beskatningsgrundlag ind i beregningen igen, og sammenlign med skønnet.
6. I er 2 ejere. Alle skal underskrive valget.
7. Bliv enige med alle medejere. Valget om at blive ejerbolig kræver, at alle ejere er enige (EVL § 83 c, stk. 2).
8. Overvej dine planer: salg, generationsskifte, bortforpagtning eller naturprojekter. De påvirker, hvad valget betyder for dig.
9. Send svaret eller valget inden fristen: 3 måneder efter afgørelsen (EVL § 83 c, stk. 2).
10. Gem en kopi af dit svar og kvitteringen.
11. Er du uenig i kategorien, så klag til Skatteankestyrelsen inden 3 måneder (EVL § 83 d, stk. 2).

10. Udkast til breve

Brug den svarmulighed, Skatteforvaltningens brev anviser (fx en digital svarformular), og indsæt teksten. Udfyld felterne i [klammer]. Udkastene er skabeloner, ikke advokatbistand.

Udkast 1: Valg af overgangsordningen (blive ejerbolig)

Brug det, hvis du vil beholde ejendommen som ejerbolig. Senest 3 måneder efter afgørelsen.

Til Skatteforvaltningen (Vurderingsstyrelsen)

Ejendom: Eksempelvej 1, 0000 Eksempelby. BFE-nummer: [BFE-nummer fra brevet]. Jeres sagsnummer: [sagsnummer].

Valg efter ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 1

Vi har modtaget jeres afgørelse om, at ejendommen pr. 1. januar 2027 kategoriseres som landbrugs-, skov- og naturejendom.

Vi vælger efter ejendomsvurderingslovens § 83 c, stk. 1, at ejendommen fortsat skal vurderes som ejerbolig.

Vi var ejere af ejendommen den 1. januar 2027, og valget er truffet i enighed af alle ejere, jf. § 83 c, stk. 2, 3. pkt. Der er ikke i perioden 2. januar 2026 til 1. januar 2027 foretaget ændringer af ejendommen, som har ændret dens kategori.

Vi beder om en bekræftelse på, at valget er registreret.

Dato og underskrift: Eksempel Ejer og Eksempel Ejer

Udkast 2: Bemærkninger til agterskrivelsen

Brug det, hvis oplysningerne i agterskrivelsen er forkerte. Inden fristen i brevet.

Til Skatteforvaltningen (Vurderingsstyrelsen)

Ejendom: Eksempelvej 1, 0000 Eksempelby. BFE-nummer: [BFE-nummer]. Jeres sagsnummer: [sagsnummer].

Bemærkninger til agterskrivelse om ejendommens kategori pr. 1. januar 2027

I agterskrivelsen lægger I til grund, at [beskriv det, I mener er forkert, fx arealet med natur, bygningernes anvendelse eller ejendommens brug].

Det korrekte er: [beskriv de faktiske forhold, fx hvor mange m² der er have, og hvor mange hektar der er skov, græs eller natur].

Dokumentation vedlagt: [fx BBR-meddelelse, kort, fotos, forpagtningsaftale].

Vi beder jer lægge de korrekte oplysninger til grund ved afgørelsen efter ejendomsvurderingslovens § 83 d.

Dato og underskrift: Eksempel Ejer og Eksempel Ejer

Udkast 3: Klage over afgørelsen om kategori

Brug det, hvis du er uenig i selve afgørelsen. Klagen skal være modtaget senest 3 måneder efter, at du har fået afgørelsen (EVL § 83 d, stk. 2).

Til Skatteankestyrelsen

Ejendom: Eksempelvej 1, 0000 Eksempelby. BFE-nummer: [BFE-nummer]. Afgørelse fra Skatteforvaltningen af [dato], sagsnummer [sagsnummer].

Klage over afgørelse om ejendommens kategori efter ejendomsvurderingslovens § 83 d

Vi klager over afgørelsen om, at ejendommen pr. 1. januar 2027 er [landbrugs-, skov- og naturejendom / ejerbolig].

Vi mener, at ejendommen skal kategoriseres som [kategori], fordi [begrundelse: fx at bolig- eller naturmomentet vejer tungest efter ejendommens samlede karakter og anvendelse, jf. § 3, stk. 2].

Vi beder om, at afgørelsen ændres. Dokumentation vedlagt: [bilag].

Dato og underskrift: Eksempel Ejer og Eksempel Ejer

Udkast 4: Anmodning om bindende svar om kategorien (kun ved planlagte ændringer)

Brug det, hvis du overvejer en ændring af ejendommen (fx salg af jord, skovrejsning eller et naturprojekt) og vil vide, hvad den betyder for kategorien. Svaret er bindende i 5 år. Gebyr: 500 kr. i 2026-niveau (EVL § 33 a, stk. 5). Kan søges fra 1. januar 2027.

Til Skatteforvaltningen

Ejendom: Eksempelvej 1, 0000 Eksempelby. BFE-nummer: [BFE-nummer].

Anmodning om bindende svar efter ejendomsvurderingslovens § 33 a

Ejendommen er vurderet som [kategori] og ligger i det væsentlige i landzone.

Vi påtænker følgende ændring: [beskriv ændringen og hvornår].

Vi spørger: Vil ændringen betyde, at ejendommen skifter kategori efter ejendomsvurderingslovens § 3?

Gebyret er betalt [dato/reference].

Dato og underskrift: Eksempel Ejer og Eksempel Ejer

Kilder og forbehold

- LOV nr. 615 af 30. juni 2026 (ejendomsvurderingsloven §§ 3, 28, 33 a, 83 c, 83 d og 84; ejendomsskatteloven § 84 b).
- Lovforslag L 3, folketingsåret 2025-26, 2. samling, med bemærkninger (ca. 13.000 ejendomme; breve forventes i 1. kvartal 2027).
- Ejendomsavancebeskatningsloven §§ 5, 6, 8 og 9 (LBK nr. 132 af 25. januar 2019 med senere ændringer).
- Grundskyldspromiller: Grundskyldspromiller 2026 (almindelig grund og produktionsjord). Kilde: Indenrigs- og Sundhedsministeriet, "Kommunernes skatteudskrivning 2026", bilag 2 (1. nov. 2025), krydstjekket mod Danmarks Statistik PSKAT og vurderingsportalen.dk, hentet 7. okt. 2026. 2027-promillerne er ikke offentliggjort endnu.
- Skøn: værdi pr. hektar, prisstigning, skat af kapitalindkomst og arealgrænserne for "omfattet". Ret dem, hvis du har bedre tal.
- Rapporten er en beregning, ikke rådgivning. Ved dødsbo, generationsskifte, selskab eller landbrugsbedrift: tal med en revisor eller advokat, før du vælger.

Naturejendom.dk drives af Mark Jessing, CVR 46768167, kontakt@naturejendom.dk.