



## Skatteministeriet

8. december 2020

J.nr. 2020 - 6825

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. 8 af 2. december 2020. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Louise Schack Elholm (V).

Morten Bødskov

/ Claus F. Houmann



## Spørgsmål

I forbindelse med fremsættelsen er der – efter høringen – indarbejdet et væsentligt forslag til ændring af ejendomsvurderingslovens vedrørende ansættelse af grundværdier for grunde med solceller og vindmøller, jf. de foreslåede §§ 34 og 34 d. Vil ministeren definere, hvad der forstås ved ”den standardiserede årlige produktionskapacitet for et anlæg med samme produktionskapacitet”, herunder angive et regneeksempel for henholdsvis en landbrugsejendom med solceller på 1/3 af jorden, og en erhvervsvejendom med solceller på 1/3 af jorden?

## Svar

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 en betydelig forøgelse af grundværdien – navnlig for vindmøllelån.

Reglerne er i dag udmøntet på forskellig vis, da grundværdien for vindmøllelån ansættes ud fra produktionskapaciteten, mens grundværdien for solcelleanlæg ansættes ud fra en jordmeterpris.

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 vindmøllelån. Det svarer til, at grundværdien fastsættes ud fra det potentielle afkast.

Den foreslåede model vil tage højde for, at der er forholdsvis få grundsalg – og dermed begrænset markedsdata for arealer udlagt til vindmøller og solcelleanlæg – og vil medføre, at grunde under vindmøller og solcelleanlæg fremover vurderes ud fra den samme tilgang og får ens grundværdier, hvis anlæggenes årlige produktionskapacitet er ens. Forslaget indebærer dermed en mere teknologineutral ejendomsbeskatning, hvilket øger tilskyndelsen til at vælge de mest omkostningseffektive grønne energikilder. Konkret foreslås det, at:

- Grundværdien for vindmøller og solcelleanlæg ansættes til 250 kr. pr. MWh i standardiseret årlig produktionskapacitet. Denne pris reguleres, og både prisen og et pristalsreguleringsindeks skrives direkte ind i loven.
- Dermed fastsættes grundværdien alene ud fra produktionskapaciteten og grundværdien afhænger dermed ikke af størrelsen på det udmatrikulerede grundareal<sup>1</sup>.

Anlæggets produktionskapacitet omregnes til en standardiseret årlig produktionskapacitet ud fra markedsstandard for, hvor mange MWh (megawatt-timer) et solcelleanlæg eller vindmøllelån med samme produktionskapacitet kan producere i et standardår med typiske sol- og vindforhold. Baggrunden for, at produktionskapaciteten omregnes til en

---

<sup>1</sup> I tilfælde, hvor der ikke er et udmatrikuleret areal til en vindmølle, fastsættes der et grundareal på 200 m<sup>2</sup> til hver vindmølle. Hvis ejendommens grundareal er mindre end 200 m<sup>2</sup>, anvendes den faktiske grundstørrelse.

standardiseret årlig produktionskapacitet, er, at der er stor forskel på, hvor mange MWh en 1 MW-vindmølle og et 1 MW-solcelleanlæg kan producere på et år.

Der lægges op til, at Vurderingsstyrelsen løbende skal opgøre disse markedsstandarder. Det skønnes foreløbigt, at en 1 MW-solcelleanlæg kan producere omtrent [900] MWh i et standardår og en 1 MW-vindmølle kan producere omtrent [2.000] MWh i et standardår. Det medfører, at for hhv. vindmølle- og solenergianlæg vil grundværdien blive 500.000 kr. hhv. 225.000 kr. pr. MW i produktionskapacitet, *jf. tabel 1.*

**Tabel 1. Eksempler på beregning af grundværdier på baggrund af faktisk anvendelse**

	Faktisk produktionskapacitet (MW)	Årlig produktionskapacitet ud fra markedsstandarder (MWh)	Grundværdi (kr.)
Vindmølleanlæg	1 MW	2.000	500.000
Solcelleanlæg	1 MW	900	225.000

Kilde: Skatteministeriet

Standardprisen på 250 kr. pr. MWh er fastsat ud fra en samlet afvejning af de skønnede handelspriseniveauer for grunde under solcelleanlæg og vindmøller. Det skønnes, at de foreslåede metoder til vurdering af grunde under vindmøller og solcelleanlæg vil medføre, at grundværdierne vil blive ansat lavere end efter den gældende norm i ejendomsvurderingsloven, hvor grundværdierne ansættes ud fra en handelsprisenorm.

Med den foreslåede model vil grundværdien for vindmølle- og solcelleanlæg – hvis det er bedste økonomiske anvendelse af grunden – blive den samme, uanset om anlægget er beliggende på en landbrugsjendom eller fx en industriejendom. Det følger af EU's statsstøtteregler, at grundværdiansættelsen for vedvarende energianlæg skal være den samme, uanset hvilken type ejendom, anlægget er opført på.

For solcelleanlæg gælder i øvrigt, at hvis foreslåede modelberegning for grundværdien er lavere end handelsprisen for landbrugsjord for det område, hvor solcelleanlægget er opført, vil handelsprisen for landbrugsjord blive anvendt, *jf. det fremsatte lovforslag.*

Hvis solcelleanlæg er den bedste økonomiske anvendelse af grunden, vil den del af ejendommen, hvor der kan opføres solcelleanlæg, alene blive værdiansat på baggrund af produktionskapaciteten, og det har derfor ingen betydning for værdiansættelsen af denne del af grunden, om der i øvrigt er tale om en landbrugsjendom eller en industriejendom, *jf. boks 1.*

Hvis industri er en bedre økonomisk anvendelse end solcelleanlæg, vil grundværdien blive vurderet som industrigrund ud fra alternativomkostningsmodellen.

## Boks 1. Eksempler på beregning af grundværdien for et solcelleanlæg på en landbrugsejendom og en industriejendom

### Et solcelleanlæg på en landbrugsejendom (jf. lovforslaget)

- Der er opstillet et solcelleanlæg på 5 ha på en landbrugsejendom. Ejendommen er i alt 15 hektar. Solcelleanlægget har en produktionskapacitet på [4,0] MW.
- Ud fra markedsstandarden for solcelleanlæg skønnes det, at den standardiserede årlige produktionskapacitet for solcelleanlægget er fx [3.600] MWh (ved [900] MWh i årlig produktion pr. MW). Dermed bliver grundværdien for denne del af ejendommen ansat til [900.000] kr.
- Hvis de 5 ha jord skulle vurderes ud fra den alternative anvendelse som landbrugsjord, skønnes grundværdien at være ca. [250.000] kr. baseret på en produktionsjordsværdi på ca. [50.000]<sup>2</sup> kr. pr. ha.
- Dermed bliver anvendelse af jorden til solcelleanlæg bedste økonomiske anvendelse, hvorved grunden under solcelleanlægget vil blive vurderet til [900.000] kr. Det skønnes med usikkerhed, at hvis nugældende vurderingsnorm blev videreført, ville grunden blive vurderet til [1-1,5] mio. kr.

### Et solcelleanlæg på en industriejendom (jf. lovforslag)

- Der er opstillet et solcelleanlæg på 5.000 m<sup>2</sup> (0,5 ha) på en industriejendom. Ejendommen er i alt 15.000 m<sup>2</sup> (1,5 ha). Solcelleanlægget har en produktionskapacitet på [0,4] MW.
- Ud fra markedsstandarden for solcelleanlæg skønnes det, at den standardiserede årlige produktionskapacitet for solcelleanlægget er fx [360] MWh. (ved [900] MWh i årlig produktion pr. MW). Dermed bliver grundværdien for denne del af ejendommen ansat til [90.000] kr.
- De 5.000 m<sup>2</sup> jord skønnes som industrijord at få en grundværdi på ca. [750.000] kr. baseret på alternativomkostningsmodellen (375<sup>3</sup> kr.pr. m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup>-pris for en parcelhusgrund i området) x 0,4 (skaleringsfaktor) x 5.000 m<sup>2</sup>).
- Dermed bliver anvendelse af jorden til industrigrund bedste økonomiske anvendelse, hvorved grunden under solcelleanlægget vil blive vurderet til [750.000] kr.

Anm.: Der er tale om regneeksempler.  
Kilde: Skatteministeriet

<sup>2</sup> Handelsprisen på landbrugsjord og dermed produktionsjordsværdien varierer på tværs af landet. Det er her forudsat, at produktionsjordsværdien på landbrugsjord med den pågældende beliggenhed er 50.000 kr. pr. ha., hvilket svarer til landsgennemsnittet.

<sup>3</sup> Handelsprisen på parcelhusgrunde varierer betydeligt på tværs af landet. Det er her forudsat, at handelsprisen på en parcelhusgrund på 800 m<sup>2</sup> på den pågældende beliggenhed er 300.000 kr., dvs. 375 kr. pr. m<sup>2</sup>.