



Risiko for en stigning i grundskylden på jordarealer med vindmøller og solcelleanlæg



Trine Hasselbalch
Partner

Skatteministeriet har i november 2020 fremsat et forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (L 107 A), som i skrivende stund er under 2. behandling i Folketinget. Lovforslaget lægger op til en ny model for beregning/vurdering af grundværdien for ejendomme, hvorpå der bl.a. er etableret solcelleanlæg.

Den forslåede beregningsmodel må forventes at resultere i en forøget grundværdi på sådanne ejendomme, hvilket samtidig vil medføre en grundskyldsstigning.

Under den nuværende model fastsættes grundværdien efter en handelsprisnorm (altså den forventede handelspris for jordene). For ejendomme med solcelleanlæg beregnes grundværdien ud fra en jordmeterpris, mens grundværdien for ejendomme med vindmøller beregnes ud fra produktionskapaciteten.

Med den foreslåede ordning ensrettes modellerne, idet grundværdien for solcelleanlæg i medfør af den foreslåede § 34d vil blive fastsat til den højeste af følgende værdier:

1. 250 kr. (2021-niveau) pr. MWh i en standardiseret årlig produktionskapacitet. Skatteministeriet skønner foreløbigt i et fremlagt beregningseksempel, at den årlige produktionskapacitet for et 1 MW-solcelleanlæg udgør 900 MWh, idet der dog lægges op til, at Vurderingsstyrelsen løbende skal opgøre disse markedsstandarder.
2. Handelsprisen for landbrugsjord i det område, hvor solcelleanlægget er opført.

Den foreslåede ændring vil påvirke både nye og eksisterende solcelleanlæg.

Lovforslaget møder stor modstand fra energibranchen, der advarer mod, at den foreslåede ordning gør det betydeligt mindre rentabelt at etablere solcelle- og vindmølleanlæg i Danmark, og at ordningen dermed hindrer den grønne omstilling.

Ind til der foreligger en afklaring af, hvorvidt den foreslåede ordning vil blive gennemført, bør aktørerne i påtænkte solcelle- og vindmølleprojekter være særligt opmærksomme på, om det er jordejeren eller ejeren af solcelleanlægget, der kontraktuelt skal bære risikoen for grundskyldsstigningen. Det må i den forbindelse holdes for øje, at pligten til at betale skatter og afgifter på ejendommen i udgangspunktet påhviler jordejeren, og at det udtrykkeligt skal fremgå af jordlejeaftalen, hvis denne forpligtelse og risiko skal "væltet over" på ejeren af solcelleanlægget.

DLA Piper rådgiver løbende jordejere om indgåelse af jordlejeaftaler i forbindelse med etablering af solcelleanlæg på disses ejendomme. Kontakt os, hvis du har spørgsmål.

Tilmeld dig vores nyhedsbrev [her](#).