

Til
Kommunerne i Region Sjælland, Områderne for Teknik og Miljø

Uklarheder i sagsbehandling vedr. erstatning efter ekspropriationslignende vilkår er en barriere for indgåelse af frivillige aftaler i BNBO (BoringsNære Beskyttelsesområder)

En ny lov er pr 1. juli trådt i kraft, den forpligter kommunerne til at udstede et påbud til lodsejere om sprøjtestop i BNBO, hvis ikke der kan indgås en frivillig aftale inden. Mange landmænd ønsker at indgå i en frivillig aftale, men en frivillig aftale betinges af, at erstatningen tildeles efter ekspropriationslignende vilkår. Det forudsætter, at kommunerne udviser ekspropriationsvilje.

I forbindelse med indgåelse af frivillige BNBO-aftaler anbefaler VKST lodsejerne, at de skattemæssige spørgsmål efterprøves med et bindende svar fra SKAT. I øjeblikket modtager VKST flere svar fra SKAT, som afviser skattevilkår som ved ekspropriation med henvisning til manglende hjemmelsbeskrivelse og utilstrækkelige kommunale referater, hvor ekspropriationsviljen ifølge SKAT ikke beskrives tilfredsstillende.

Den ifølge SKAT mangelfulde sagsbehandling i kommunerne vedr. skattefrihed bliver derved en barriere for indgåelse af frivillige aftaler i BNBO.

Hvilke betingelser skal være opfyldt for at opnå erstatning på ekspropriationslignende vilkår i frivillige aftaler?

Hvis lodsejer modtager erstatning ved ekspropriation, er det med særlige skattevilkår jf. ejendomsavancebeskatningsloven. Hvis der ikke eksproprieres, men man i stedet indgår en frivillig aftale på såkaldt "ekspropriationslignende vilkår", vil fortjenesten være under de samme vilkår som ved ekspropriation.

For at en frivillig aftale om en varig rådighedsindskrænkning på et specifikt areal kan anses for sket på ekspropriationslignende vilkår, skal følgende betingelser være opfyldte på aftaletidspunktet:

1. Kommunen skal have lovhjemmel til at kunne gennemføre en ekspropriation
2. Byrådet skal udvise vilje til at ville gennemføre ekspropriationen, hvis der ikke indgås en frivillig aftale.

Følgende er uddrag af skattefagligt notat fra Seges

Hjemmel:

Det skal tydeligt fremgå med hjemmel i hvilken lov og efter hvilken bestemmelse (-r) i loven, der er ekspropriationsmulighed. Se også nedenfor "Yderligere om hjemmel".

Vilje:

Kommunalbestyrelsen skal på et byrådsmøde beslutte, at kommunen er villig til at give påbud om rådighedsindskrænkninger og/eller arealerhvervelse (opkøb af arealer), hvis der ikke kan indgås frivillig aftale om grundvandsbeskyttelse **på de konkrete matrikler.**

Særligt om Vilje:

Det er ikke tilstrækkeligt, at en kommune træffer en generel principbeslutning om ekspropriation. Det er et krav, at det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutningen. Beslutningen kan således ikke uddelegeres.

Hvis der sker såvel rådighedsindskrænkninger/afståelse af BNBO-arealer og derudover forringelse af arrondering og defigurerede arealer mv., der ikke er BNBO-arealer, men ligger op til BNBO-arealerne er det vigtigt at såvel hjemmel til ekspropriation er til stede og vilje til påbud tilkendes af kommunen for alle forhold, hvortil erstatning opnås. Se også nedenfor særligt om reglerne for ekspropriation af yderligere arealer.

Det er vigtigt, at lodsejeren og vandværket først underskriver aftalen, efter byrådet har truffet beslutningen om at ville ekspropriere de berørte matrikler. Dvs. sagen skal behandles på et byrådsmøde, så byrådets ekspropriationsvilje kan dokumenteres via et referat fra byrådsmødet. Det er vigtigt, at ekspropriationsviljen tydeligt fremgår af referatet.

Det er desuden muligt at få Skattestyrelsens accept af, at aftalen opfylder betingelserne for skattefrihed. Denne accept kan fås ved at anmode om et bindende svar.

Særligt om regler for ekspropriation af yderligere arealer – er der hjemmel?

Af Den Juridiske Vejledning 2023-1 afsnit C.H.2.1.18.1 "Generelt om ekspropriations-erstatninger" fremgår følgende vedrørende restarealer:

"Restarealer, som ejeren kan forlange at få omfattet af ekspropriationen, fordi arealet ikke kan anvendes rimeligt efter ekspropriationen, er også omfattet af fritagelsesbestemmelsen i EBL § 11, stk. 1. Se § 16, stk. 3, i LBK nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven).

Det samme gælder restarealer, der er omfattet af vejlovens § 104, stk. 1."

Der er ikke skattefritagelse, når en kommune i forbindelse med en aktuel ekspropriationssituation indgår en supplerende aftale om at erhverve et yderligere areal, som ligger udover, hvad der direkte er omfattet af ekspropriationshjemlen.

Skatterådet har i [SKM2014.423.SR](#) afgivet et bindende svar vedrørende salg på ekspropriationslignende vilkår, hvor en udtalelse fra Naturstyrelsen skabte usikkerhed om, hvorvidt der altid er hjemmel til ekspropriation i miljøbeskyttelseslovens § 24.

I Skatterådets bindende svar 15-1125256 af 26. maj 2015, [SKATM-2015-02-09](#) fandt Skatterådet, at den fortjeneste, der opnås ved udbetaling af erstatningen for pålæg af deklarationen efter miljøbeskyttelseslovens § 24, vil være skattefri efter ejendomsavancebeskatningslovens § 11.

Der blev i det bindende svar lagt vægt på, at der ifølge miljøbeskyttelseslovens § 24 alene kan gives påbud eller nedlægges forbud i form af en deklaration, men derimod ikke er hjemmel til at overtage hele ejendommen.

I forhold til de yderligere arealer henvises der til reglerne om ekstension efter ekspropriationsproceslovens § 16. Bemærk, at for arealerne omfattet af ekstension, er det afgørende for skattefriheden efter EBL § 11, at byrådet også har udtrykt ekspropriationsvilje for disse arealer.

Var der derimod tale om, at erstatningen for de yderligere arealer var aftalt i en supplerende aftale, ville denne del ikke kunne omfattes af skattefriheden.

Endelig skal nævnes, at der bør være opmærksomhed på hjemmelsgrundlaget i forhold til, om der alene er hjemme til ekspropriation i forhold til en rådighedsindskrænkning eller også hjemmel til ekspropriation ved overdragelse af et areal.

Vi håber, at vores henvendelse giver anledning til at gennemgå de procedurer i kommunen, der ligger til grund for, at lodsejerne kan opnå skattefrihed og der dermed bliver etableret flere BNBO-arealer på baggrund af frivillige aftaler.

Med venlig hilsen

Ane Popp-Kristensen
Afdelingsleder
VKST Erhvervspolitisk afdeling