

18. december 2025
J.nr. 2025 - 8205

Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
DK 1402 – København K

Telefon +45 33 92 33 92
Mail skm@skm.dk

www.skm.dk

Kære Knud Nørgaard

Jeg er glad for, at du skriver til mig om jeres bekymringer. Jeg kender godt klithederne ved jeres sommerhusområde og sætter stor pris på deres naturværdi.

Jeg kan godt forstå, at I er usikre på, hvordan fredede arealer vurderes, og hvilken beskatning det vil medføre i jeres forening. Jeg kan ikke udtale mig nærmere om jeres konkrete sag, men jeg har bedt Vurderingsstyrelsen om at redegøre for deres praksis.

En grund skal som hovedregel vurderes ud fra, hvad en ejer må bruge grunden til, når der tages hensyn til de gældende planforskrifter og offentlige reguleringer. Dvs. at hvis en lokalplan fx giver byggeret i et sommerhusområde, men en statslig fredning hindrer dette, så skal grundene vurderes ud fra, at der ikke må bygges yderligere.

Vurderingsstyrelsen tager derfor så vidt muligt højde for, om der er en regulering på ejendommen såsom en statslig fredning. Diverse reguleringer kan have forskellig betydning og retlig virkning. Vurderingsstyrelsen kan derfor ikke konkretisere yderligere, hvordan fredede arealer vurderes, da det afhænger af, hvilke oplysninger der præcist modtages fra andre myndigheder – fx fra en kommune – og i nogle tilfælde en konkret vurdering af den enkelte ejendoms type af fredning.

Denne vurdering foretages som et led i sagsbehandlingen ifm. udsendelsen af ejendommens endelige vurdering. Vurderingsstyrelsen forventer at udsende de første endelige vurderinger af denne type af fælles- og friarealer i 2026.

Vurderingsstyrelsen er så vidt muligt opmærksomme på, om der er særlige retlige forhold ved en ejendom, såsom en statslig fredning. Der er dog mulighed for, at Vurderingsstyrelsen ikke er bekendt med retlige reguleringer eller naturmæssige forhold, der kan have betydning for vurderingen. Det er derfor vigtigt, at ejere gør Vurderingsstyrelsen opmærksomme på dette.

Det kan ejere med fordel gøre, ifm. at Vurderingsstyrelsen sender en deklarationsmeddelelse til ejerne forud for den endelige vurdering. Med deklarationsmeddelelsen får ejere indsigt i data, der ligger til grund for vurderingen, samt mulighed for at gøre indsigelse, hvis de har opdaget forkerte eller manglende oplysninger om ejendommen.

Jeg håber, at ovenstående besvarer din henvendelse og giver en bedre forståelse for, hvordan fredede arealer vurderes og beskattes. Hvis I har spørgsmål til jeres grundvurdering, kan I altid henvende jer til Vurderingsstyrelsen igen.

Med venlig hilsen

Ane Halsboe-Jørgensen