



Til alle landinspektørkontorer

**Kontor**  
Matrikel og Ejendoms-  
registrering

**Dato**  
31. maj 2024

**J nr. 200-3008**

/ JSTEE

## Opfordring til valg af restejeendom ved udstykning til parcel- og rækkehuse

**Ved parcel- og/eller rækkehusudstyknings, bør restejedommen ikke være en boligparcel, medmindre det er nødvendigt af hensynet til kunden.**

### Baggrund

Der har været medieomtale af situationer, hvor købere af nybyggede parcel- og rækkehuse opkræves grundskyld af arealet svarende til grundene under deres naboers huse. Når en parcel, der skal bebygges med et hus udpeges som restejedommen, opstår situationen på grund af den tidsmæssige forskydning mellem

- udstykningsåret (år 1), hvor udstykningerne af de nye ejendomme bliver registreret i matriklen,
- vurderingsåret (år 2), hvor vurderingsmyndigheden omvurderer de nye parceller og restejedommen, og hvor ejeren af restejedommen opkræves grundskyld af denne ejendom, som den var registreret før udstykningerne, og
- beskatningsåret (år 3), hvor omvurderingerne er gennemført for de nye parceller og restejedommen, og ejerne hver især betaler grundskyld derefter.

Hvis landinspektøren undlader at udpege en boligparcel som restejeendom undgås det problem, at ejeren af den byggegrund, som tilfældigvis er restejedommen, også skal betale grundskyld for alle de udstykkede ejendomme. Denne opfordring til udpegning af restejeendom vurderes ikke at løse vurderingsproblemet i alle tilfælde, men kan i nogle tilfælde afhjælpe problemstillingen, hvormed problemets omfang minimeres. Skatteministeriet arbejder sideløbende også med andre løsningsmuligheder, som ligeledes kan afhjælpe problemstillingen.

Geodatastyrelsen er klar over, at valget af restejeendom ofte er motiveret af ønsket om at begrænse udstykningsafgiften. Den samlede udstykningsafgift er imidlertid helt upåvirket af, om restejedommen bliver en af de nye boligparceller eller et restareal, der ikke skal anvendes til boligbebyggelse.

### Udstykningsafgiftens beregning

Vejledning om matrikulære arbejder kapitel 23.2.4. anfører om afgiftsberegningen:

*"Den samlede matrikulære afgift, der skal svares i en sag, opgøres som antallet af nye ejendomme fratrukket antallet af ejendomme fritaget for afgift. Skal en restejeendom anvendes på en måde, der er fritaget for afgift, medregnes restejedommen i antallet af ejendomme fritaget for afgift ved opgørelsen af den samlede afgift i sagen"*

**Geodatastyrelsen**

Lindholm Brygge 31  
9400 Nørresundby

T: 72 54 50 00  
E: [gst@gst.dk](mailto:gst@gst.dk)

[www.gst.dk](http://www.gst.dk)



### Eksempel 1

I ovenstående eksempel udstykkes 13 nye ejendomme. En ny ejendom til boligbebyggelse udpeges som restejeendom. Den nye ejendom delnr. 14 består udelukkende af fælles friareal og privat fællesvej, der er fritaget for afgift jf. udstykningsafgiftsloven § 1, stk. 2, nr. 2 og 3. Afgiften beregnes således:

• 13 nye ejendomme á kr. 5.000	kr. 65.000
• Nye ejendomme fritaget for afgift (delnr. 14)	- kr. 5.000
• Restejeendom, hvis den er fritaget for afgift ved udstykning	- kr. 0
I alt	kr. 60.000

### Eksempel 2

Ovenstående eksempel ændres, så arealet, der udelukkende består af fælles friareal og privat fællesvej udpeges som restejeendom. Afgiften beregnes således:

• 13 nye ejendomme á kr. 5.000	kr. 65.000
• Nye ejendomme fritaget for afgift	- kr. 0
• Restejeendom, hvis den er fritaget for afgift ved udstykning	- kr. 5.000
I alt	kr. 60.000

Hvis delnr. 14 i eksemplet ikke ville være fritaget for afgift ved udstykning, er det i sagens natur uden betydning for den samlede afgift, hvilken ejendom, der udpeges som restejeendom.

### Hensynet til kunden

Nogle gange udpeges restejeendommen af årsager, der ikke er relateret til udstykningsafgift. Det kan fx være, at et afgiftspantebrev skal forblive på en bestemt ejendom, der måske allerede er bebygget, eller fordi lovgivningen har forskellige retsvirkninger for nye og eksisterende ejendomme. I sådanne tilfælde kan det være velbegrunderet at fravige opfordringen af hensyn til kunden.