

23. Matrikulære afgifter og gebyrer m.v.

23.1. Afgift og gebyr ved matrikulære forandringer

I forbindelse med registrering af matrikulære forandringer betales afgift efter reglerne i udstykningsafgiftsloven og gebyr efter reglerne i bekendtgørelsens kapitel 23.

Matrikulære afgifter og gebyrer opkræves af Geodatastyrelsen efter reglerne i bekendtgørelsens kapitel 24.

23.2.1. Afgift

Der skal svares afgift ved udstykning og matrikulering for hver samlet fast ejendom, der oprettes. Afgiftens størrelse (5.000 kr.) fremgår af udstykningsafgiftsloven. Loven angiver nærmere tilfælde, der er undtaget fra kravet om afgift. Der er ikke tillagt Geodatastyrelsen beføjelse til at dispensere fra loven.

Da afgiften alene knytter sig til oprettelse af en samlet fast ejendom, skal der ikke betales afgift, når matrikulering kun fører til registrering af en allerede bestående ejendom, og der skal kun betales én afgift, såfremt en ny samlet fast ejendom oprettes ved udstykning fra flere samlede faste ejendomme. Registrering som samlet fast ejendom på grundlag af ejendomsdom eller hævdsershvervelse er alene udtryk for matrikulær berigtigelse af eksisterende ejendomsforhold, og der skal derfor ikke betales afgift, jf. udstykningsafgiftslovens § 1, stk. 2, nr. 4.

Når et areal af en samlet fast ejendom tildeles et selvstændigt matrikelnummer ved en teknisk ændring, oprettes der ikke en ny ejendom, og der skal ikke betales afgift.

Fraskillelse af en andel i en fælleslod fra en samlet fast ejendom, som andelen er en del af, samt opdeling af en fælleslod i afgrænsede arealer, der udlægges som vederlag for ideelle andele i fællesloden, falder ikke ind under begrebet udstykning og er derfor ikke omfattet af udstykningsafgiftsloven.

23.2.2. Ejendomme fritaget for afgift

Udstykningsafgiftsloven opregner i § 1, stk. 2, nr. 1-5, en række undtagelser fra kravet om betaling af afgift. Landinspektøren skal i den matrikulære sag oplyse og dokumentere grundlaget for afgiftsfritagelse.

- Ejendomme under 100 m², der ikke er bebygget eller bestemt til bebyggelse, § 1, stk. 2, nr. 1

Afgiftsfritagelse forudsætter, at ejendommen ikke er bebygget eller bestemt til bebyggelse. Med ordene "bestemt til bebyggelse" menes, at arealet enten udstykkes med henblik på bebyggelse eller ifølge gældende lokalplan eller byplanvedtægt er udlagt til bebyggelse.

Der kan som udgangspunkt opnås afgiftsfritagelse, hvis det i en tinglyst deklARATION er bestemt, at arealet ikke må bebygges. Udgangspunktet fraviges, hvis arealet ifølge en tinglyst deklARATION ikke må bebygges, men samtidigt ifølge en lokalplan kan bebygges. Lokalplanen fortrænger private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen. En servitut, der udspringer af et krav fra eller en aftale med en offentlig myndighed og varetager offentlige formål, er ikke en privat servitut.

Ordet "bebyggelse" skal forstås i overensstemmelse med § 2, stk. 2, i byggeloven, og omfatter opførelse eller anbringelse af faste konstruktioner eller anlæg. Det afgørende er, om der er tale om bebyggelse i byggelovens forstand. Der kan dermed være tale om bebyggelse, selvom det pågældende byggeri er undtaget fra bygningsreglementets regulering. Visse typer af bebyggelse, der er undtaget bygningsreglementets regulering, falder dog også uden for begrebet "bebyggelse" i udstykningsafgiftslovens § 1, stk. 2, nr. 1. Det gælder transformatorstationer, pumpestationer, tekniskskabe m.v. med en geografisk udbredelse på op til 30 m² og en højde på højst 3 meter over terræn, læskærme ved stoppesteder og lignende, samt hegnsmure ved skel mod nabo, vej og sti på højst 1,8 m.

- Ejendomme bestemt til udelukkende anvendelse som friareal i overensstemmelse med byggelovgivningen, § 1, stk. 2, nr. 2

Der skal ikke betales afgift for nye ejendomme, der udelukkende skal anvendes som friareal. Ordet "friareal" skal i overensstemmelse med byggelovens § 7 forstås som omfattende ubebyggede arealer til sikring af tilfredsstillende opholdsarealer for børn og voksne, adgangs- og tilkørselsforhold, redningsmuligheder for redningsberedskabet samt parkering.

De tilfælde, hvor afgiftsfritagelsen normalt er relevant, er tilfælde, hvor et fælles friareal til brug for flere ejendomme udgør en selvstændig samlet fast ejendom. Det er en betingelse for afgiftsfritagelsen, at kommunen har godkendt, at friarealet udlægges samlet for flere ejendomme, hvilket skal være sikret ved tinglysning på de pågældende ejendomme eller følge af en lokalplan. Den pågældende tinglyste deklaration eller lokalplan skal foreligge som dokumentation i sagen.

Er arealet udlagt udelukkende til støjvold, regnvandsbassin, offentlige formål, golfbane m.v. vil udstykningen ikke være afgiftsfritaget.

Er arealet udlagt som et fælles friareal med mulighed for etablering af regnvandsbassin eller støjvold inden for området, kan der opnås afgiftsfritagelse, hvis regnvandsbassinet eller støjvolden i forhold til ejendommens samlede areal udgør et begrænset areal. Afgiftsfritagelse kan også opnås, hvis det i en deklaration eller lokalplan er bestemt, at regnvandsbassinet eller støjvolden skal udformes på en sådan måde, at det indgår som et reaktivt element i opholdsarealet, og støjvolden eller regnvandsbassinet i øvrigt ikke udgør den arealmæssigt overvejende del af ejendommen.

Ejendommen skal være ubebygget. Ordet "bebyggelse" skal forstås i overensstemmelse med det anførte vedrørende afgiftsfritagelse ifølge udstykningsafgiftsloven § 1, stk. 2, nr. 1. Dette udgangspunkt er dog efter Geodatastyrelsen praksis modificeret, således at der alligevel kan opnås afgiftsfritagelse, når der kun kan opføres små uopvarmede bygninger til fælles benyttelse. Mulighed for opførelse af redskabsskur til opbevaring af redskaber og fælles møbler m.v., legehuse, åbne pavilloner og lignende medfører derfor ikke, at der beregnes afgift. Der kan ikke opnås afgiftsfritagelse, hvis der på arealet kan opføres fx "fælleshus", "servicebygninger" og bebyggelse med opvarmning, hvor det er hensigten at mennesker kan opholde sig indenfor.

- Ejendomme registreret i matriklen som privat fællesvej, § 1, stk. 2, nr. 3

Hvis den nye ejendom i sin helhed er registreret i matriklen som privat fællesvej, vil den være afgiftsfritaget.

- Ejendomme oprettet ved ekspropriation, ejendomsdom eller hævderhvervelse, § 1, stk. 2, nr. 4

Oprettelse af nye ejendomme ved udstykning eller matrikulering er fritaget for afgift, når oprettelsen sker som følge af ekspropriation, ejendomsdom eller hævds erhvervelse. Afgiftsfritagelsen gælder ikke for registrering af nye ejendomme som følge af jordfordelingskendelse.

- Ejendomme oprettet i forbindelse med salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., § 1, stk. 2, nr. 5

Der skal ikke betales afgift, hvis den samlede faste ejendom, der udstykkes, er oprettet i forbindelse med salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger og støttede private andelsboliger m.v.

Reglerne handler om salg af almene familieboliger til lejerne. I den forbindelse skal de i sagens natur udstykkes (eller opdeles i ejerlejligheder, hvis udstykning ikke er mulig). Det fremgår af forarbejderne til ændringsloven, at afgiftsfritagelsen skal sikre, at provenuet ved salget bliver så stort som muligt.

- Kombination af reglerne om afgiftsfritagelse i § 1, stk. 2, nr. 1-5

Hvis der udstykkes en ejendom, der indeholder flere arealer, der hver for sig er omfattet af en af reglerne om afgiftsfritagelse i udstykningsafgiftsloven § 1, stk. 2, så vil ejendommen som helhed være fritaget for afgift. Eksempelvis vil en ejendom, der ikke er bebygget eller bestemt til bebyggelse, være fritaget for afgift, hvis ejendommens areal efter fradrag af arealet for privat fællesvej udgør under 100 m².

23.2.3. Reduceret afgift i visse fortrydelsestilfælde

Der betales ikke fuld afgift i de såkaldte "fortrydelsestilfælde". Det drejer sig om de tilfælde, hvor en tidligere godkendt udstykning af et antal nye ejendomme, der er betalt udstykningsafgift for, opgives til fordel for en ny udstykning, hvor der i det samme område fremkommer flere ejendomme end ved den oprindelige udstykning. For at være omfattet af denne praksis, hvorefter der kun betales afgift for et antal nye ejendomme svarende til antallet af nye ejendomme minus antallet af gamle ejendomme, skal en række betingelser være opfyldt:

- den udstykning, der "fortrydes", er registreret i matriklen efter den 1. april 1991,
- mindst fem "før-ejendomme" omdannes til samme antal eller flere nye ejendomme,
- før-ejendommene er oprettet som en samlet udstykning (altså i samme sag)
- sagen bliver udarbejdet ved sammenlægning til færre ejendomme efterfulgt af udstykning til den ønskede "eftersituation",
- udstykningsområdet er et sammenhængende areal, og
- antallet af udstykningsafgifter opgøres område for område i tilfælde af flere udstykningsområder i samme sag.

Endvidere er det en forudsætning for, at Geodatastyrelsen reducerer afgiften,

- at det anføres, at sagen er udarbejdet efter den forenklede metode
- at der anmodes om reduceret afgiftsbetaling

Der er tale om en praksis for *reduceret* afgift. Betragtningen har således karakter af, at der ikke skal betales afgift "to gange". Der er ikke tale om en egentlig fritagelsesregel, og der kan følgelig heller ikke ske tilbagebetaling, såfremt der i "fortrydelsessagen" udstykkes færre ejendomme end i den oprindelige sag.

Endelig skal det anføres, at beregning af ekspeditionsgebyrer vil ske ud fra de matrikulære ændringer, der er anført i skematisk redegørelse. Hvis der ved den forenklede sagsudarbejdelse er anvendt sammenlægning eller udstykning, skal der betales gebyr herfor.

23.2.4. Opgørelsen af matrikulær afgift i en sag

Landinspektøren skal i Matrikulært Informations- og Ajourføringssystem (MIA) afgive oplysning om ansøgte afgiftsfritagelser. Ser nærmere herom i Vejledning i korrekte fakturaer i matrikulære sager, som er tilgængelig på styrelsens hjemmeside.

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 restejendom anvendes på en måde, der er fritaget for afgift, medregnes restejendommen i antallet af ejendomme fritaget for afgift ved opgørelsen af den samlede afgift i sagen.

23.3.1. Ekspeditionsgebyr

Geodatastyrelsen kan i medfør af udstykningslovens § 47, stk. 1, kræve betaling for registrering af matrikulære forandringer.

Det fremgår af bekendtgørelsens § 45, at der skal betales gebyr for udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning samt visse tekniske ændringer. Gebyrernes størrelse fremgår ligeledes af bekendtgørelsens § 45. Der skal ikke betales gebyr ved matrikulering af et areal som følge af dets nedklassificering fra offentlig vej til privat fællesvej, jf. bekendtgørelsens § 45, stk. 3, hvilket landinspektøren opfordres til at henlede opmærksomheden herpå ved indsendelse af sagen.

Ved arealoverførsel beregnes ét gebyr for hver samlet fast ejendom, der modtager areal, uanset hvor mange arealer, der overføres til ejendommen. Der skal ikke betales gebyr ved overførsel af areal til en offentlig vej og heller ikke ved overførsel af nedlagt offentlig vej til en samlet fast ejendom, jf. bekendtgørelsens § 45, stk. 4. Udskillelse i matriklen af arealer, der har været optaget på vejmyndighedens vej- og stifortegnelse i mere end 20 år, sker efter reglerne om ejendomsberigtigelse, der ikke er gebyrbelagt.

Ved sammenlægning betales kun ét gebyr uafhængigt af hvor mange ejendomme, der sammenlægges til én samlet fast ejendom. Det følger af bekendtgørelsens § 45, stk. 1, nr. 3, sammenholdt med definitionen af begrebet "sammenlægning" i udstykningslovens § 8.

Ved tildeling af matrikelnumre til arealer inden for en samlet fast ejendom skal der betales gebyr for hvert nyt matrikelnummer, der oprettes efter ansøgning, såfremt der registreres nye skel. Reglen sigter alene på de tilfælde, der er nævnt i bekendtgørelsens § 23, samt på tilfælde, hvor der sker deling af en ejendom med henblik på registrering af en administrativ grænse.

Reglen i bekendtgørelsens § 45, stk. 1, nr. 5, omfatter de tilfælde, hvor der registreres ændrede skel for et brugsretsareal, der er tildelt matrikelnummer efter reglerne i bekendtgørelsens § 23. Der betales et gebyr for hvert matrikelnummer, der berøres af ændringen. Reglen gælder ikke for de øvrige tilfælde, der er nævnt i bekendtgørelsens § 24, stk. 2, og således heller ikke ved registrering af ændrede administrative grænser. Bortfald af interne skel inden for en samlet fast ejendom er fritaget for gebyr.

Matrikulær registrering, der sker som følge af ekspropriation, ejendomsdom eller hævds erhvervelse, er fritaget for gebyr efter bekendtgørelsens § 45, stk. 2. Gebyrfritagelsen gælder derimod ikke for matrikulære registreringer som følge af jordfordelingskendelse.