

Offentliggjort d. 2. februar 2010

Sommerhusreglen – skattefrit salg af flere sommerhuse - TfS 40793 [©]

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.v.dk

Retten i Holstebro anerkendte ved en dom af 22/12 2009, at en skatteyder kunne sælge det første af flere sommerhuse skattefrit, uanset at ejertiden for det solgte sommerhus var relativt kort (knap 11 mdr.), og uanset at skatteyderens sommerhus var beliggende i et område, hvor skatteyderen ejede flere sommerhusejendomme.

I JUS 2009/44 er omtalt praksis for beskatning af avance ved salg af et sommerhus i tilfælde, hvor skatteyderen har mere end ét sommerhus.

Regelgrundlaget er ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 2, hvorefter reglerne i stk. 1 ("parcelhusreglen") også gælder for *sommerhusejendomme og lign., som ejeren eller dennes husstand har benyttet til privat formål i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit efter nærværende stykke.*

For så vidt angår helårsboliger anerkendte Skatteministeriet med TfS 2007, 290 H (Askær-sagen), jf. TfS 2007, 387, at en skatteyder kan have flere helårsboliger, der hver især kan sælges skattefrit efter den såkaldte parcelhusregel. Skatteministeriet tilkendegav dengang i ministeriets kommentar ref. i TfS 2007, 387, at en supplerende ejendom vil kunne sælges skattefrit efter parcelhusreglen, hvis ejendommen i salgsperioden (ejertiden) har været anvendt af ejeren af arbejdsmæssige årsager. Det var ifølge Skatteministeriet i den forbindelse uden betydning, om skatteyderen anskaffede ejendommen af arbejdsmæssige årsager eller ej, blot han faktisk har anvendt ejendommen af arbejds-

Offentliggjort d. 2. februar 2010

mæssige årsager. Ministeriet præciserede dog samtidig, at det ikke er enhver anvendelse af ejendommen, som bevirker, at ejendommen kan sælges skattefrit. Det er således efter ministeriets opfattelse fortsat en betingelse, at varigheden af den arbejdsmæssige anvendelse af ejendommen har haft en sådan karakter, at det kan siges, at *den supplerende ejendom har tjent til bolig for ejeren*.

Som omtalt i JUS 2009/44 har i praksis foreligget det spørgsmål, om en skatteyder på lignende vis *på samme tid kan eje og siden skattefrit sælge flere sommerhuse*. Til forskel fra helårsboliger kræves det efter ”sommerhusreglen” i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 2 blot, at ejeren har *benyttet sommerhusejendommen til private formål i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen*.

Efter praksis synes selve den omstændighed, at en skatteyder ejer ét sommerhus, ikke i sig selv at afskære skatteyderen fra at sælge en yderligere fritidsbolig skattefrit, jf. herved TfS 2007, 495 SR og TfS 2007, 569 SR. I begge tilfælde blev der forespurgt til de skattemæssige konsekvenser ved salg af en ”fritidslejlighed” i en situation, hvor ejeren i forvejen ejede helårsbolig og sommerhus. I begge tilfælde nåede Skatterådet frem til, at den senere erhvervede fritidslejlighed kunne afhændes skattefrit, alt under forudsætning af, at fritidslejligheden var erhvervet med henblik på anvendelse som sommerbolig og rent faktisk blev anvendt som sådan.

I tråd med denne praksis nåede Retten i Holstebro ved dommen af 22/12 frem til, at en skatteyder på lignende vis kunne afhænde en af ham erhvervet sommerhusgrund med et af ham opført traditionelt sommerhus (sommerhus 2) skattefrit, uanset at skatteyderen samtidig ejede et lignende traditionelt sommerhus i samme område (sommerhus 1), og dette sommerhus (1) var erhvervet forud for anskaffelsen af det nu solgte sommerhus (2).

Signifikant for afgørelsen er endvidere, dels at skatteyderen havde ejet sommerhus (2) i forholdsvis kort tid, i alt knap 11 mdr., før dette blev afstået. Dels at sommerhus (2) havde været udlejet gennem bureau i betydeligt omfang, men dog således, at skatteyderen havde foretaget 4 såkaldte ”ejerreservationer” på i alt ca. 5 uger. Og dels at skatteyderen i samme periode successivt havde erhvervet 2 yderligere, ubebyggede sommer-

Offentliggjort d. 2. februar 2010

husgrunde (sommerhus 3 og 4) i samme område, og på den ene af disse grunde havde ladet opføre et sommerhus.

Afgørelsen er baseret på en konkret vurdering af beviserne i sagen for skatteyderens faktiske, private anvendelse af sommerhuset (2).

Retten anførte her, at skatteyderens oplysninger om forbrug af el og vand under sagen ikke kunne ”benyttes som et afgørende bevis for, om sagsøgeren og dennes familie har benyttet sommerhuset [sommerhus 2] i ejerperioden fra 1. juli 2004 [tidspunktet for færdiggørelse af sommerhuset] til 17. februar 2005.”

Retten fandt imidlertid, at skatteyderen ved sin forklaring, de afgivne vidneforklaringer og de i øvrigt i sagen foreliggende oplysninger havde ført bevis for, at skatteyderen og dennes familie i ejerperioden reelt havde benyttet sommerhuset til private formål. Af præmisserne fremgår i den forbindelse, at retten havde lagt betydelig vægt på den forklaring, som ejeren af udlejningsbureauet havde afgivet om sit besøg i sommerhuset på et nærmere angivet tidspunkt, ligesom retten havde taget hensyn til en detaljeret forklaring fra et vidne om dennes besøg i sommerhuset sammen med skatteyderen.

Dommen har fundament i den praksis, der er udviklet på området, jf. herved bl.a. de ovenfor omtalte afgørelser ref. i TfS 2007, 495 SR og TfS 2007, 569 SR, hvorefter selve den omstændighed, at en skatteyder ejer ét sommerhus, ikke i sig selv afskærer skatteyderen fra at sælge en yderligere fritidsbolig skattefrit.

Men det er efter min bedste opfattelse tvivlsomt, om skatteyderen vil kunne opnå samme, lempelige beskatning ved et salg af de senere erhvervede sommerhusgrunde efter bebyggelse af grundene. Domstolene vil således næppe acceptere en fortsat trafik med skattefrit salg af sommerhuse under de omstændigheder, der forelå i den foreliggende sag fra Retten i Holstebro.

Selv om der naturligvis ikke kan drages en parallel til næringsdrivende håndværkeres salg af egen bolig, kan der dog være grund til at henvise til synspunktet bag Helkett's bemærkning om næringsdrivende skatteydere i Helkett, 9. udg., 1967, refereret af Trolle i UfR 1967 B 255. Helkett anfører a.s., at ”Hvis skatteyderen har ”gjort sig det til” en

Offentliggjort d. 2. februar 2010

særlig trafik at opføre det ene hus efter det andet, bebo dem i et kortere åremål og så sælge dem, må næringssynspunktet klart være anvendeligt.”

Fortsat køb, byggeri og salg vil således formentlig ikke kunne henføres til ejendomsavancebeskatningslovens § 8, men må i stedet anses for omfattet af lovens hovedregel om beskatning af avancer – og er antallet af køb og videresalg tilstrækkeligt stort, da åbnes mulighed for næringsbeskatning.

— o —