

Offentliggjort d. 13. april 2010

**Parcelhusreglen – væsentligt beskadiget ejendom –
SKM2010.224.SR ©**

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

www.v.dk

Skatterådet oplyste ved et bindende svar af 23/3 2010, at en nedbrændt villa, der havde tjent som bolig for ejeren, men som de seneste 2 år forud for branden havde været udlejet, ikke kunne afstås skattefrit efter genopførelse af ejendommen, med mindre ejeren på ny tog ejendommen i anvendelse som bolig.

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 6 er avance ved afståelse af en væsentligt beskadiget fast ejendom skattefri under visse, nærmere angivne betingelser. Det kræves således, at beskadigelsen ikke skyldes forsæt eller grov uagtsomhed fra ejeren eller personer i ejerens husstand, og at ejendommen på tidspunktet umiddelbart forud for beskadigelsen kunne have været afstået skattefrit efter § 8, stk. 1-3. En skattefri afståelse forudsætter herudover, at hele ejendommen afstås senest 1 år efter, at skaden er indtruffet, jf. § 8, stk. 7.

Bestemmelsen om skattefri afståelse af væsentligt beskadiget fast ejendom blev indsat i ejendomsavancebeskatningsloven efter fyrværkeri-ulykken i Seest, hvor nogle husejere måtte konstatere, at et salg af de ødelagte villaer i lokalområdet ville udløse beskatning, da et salg – som følge af ulykken – alene omfattede en ubebygget grund, jf. herved TfS 2005, 686 LR. Denne situation fandtes ikke rimelig, og blev fra Folketingets side løst gennem den ovennævnte tilføjelse til parcelhusreglen.

Skattemyndighederne har i praksis vist en vis velvilje ved administrationen af regelsættet, se herved eksempelvis TfS 2007, 190 SR, omtalt i JUS 2007/3 samt TfS 2007, 884

Offentliggjort d. 13. april 2010

SR, omtalt i JUS 2007/31. De situationer, hvor bestemmelsen er aktuel, taler da almindeligvis heller ikke for en indskrænkende fortolkning af bestemmelsen for at imødegå omgåelse af regelsættet.

En facet af problemstillingen vedrørende beskatning ved afståelse af fast ejendom efter væsentlig beskadigelse er spørgsmålet om *beskatning efter genopførelse* af den beskadigede bygning på ejendommen. Problemet er nærmere, om den omstændighed, at ejeren foretager genopførelse forud for et salg, men uden at anvende ejendommen som bolig m.v. efter genopførelsen, indebærer, at § 8, stk. 6 må anses som uanvendelig. Anvender skatteyderen efter genopførelse ejendommen som bolig m.v., vil en afståelse som udgangspunkt være skattefri allerede i medfør af § 8, stk. 1 og 2.

Denne problemstilling var netop fremme i den ovennævnte, tidligere afgørelse fra Skatterådet, ref. i TfS 2007, 884 SR. Den pågældende sag drejede sig om et sommerhus, der var nedbrændt og herefter genopført. Sommerhusejeren oplyste under sagen, at han allerede umiddelbart efter branden var sikker på, at ejendommen skulle sælges, så snart et nyt hus var opført, da branden havde været en traumatisk oplevelse. Udbetaling af forsikringssummen uden genopførelse af et nyt hus ville have medført reduktion af erstatningssummen. Ejendommen havde forud for branden været anvendt som sommerhus. Der forelå svingende oplysninger om en sporadisk brug af sommerhuset efter genopførelsen.

Både SKAT og Skattedepartementet anlagde her det synspunkt, at et skattefrit salg måtte forudsætte, at kriterierne i § 8, stk. 2 for et skattefrit salg var opfyldt efter genopførelsen, herunder anvendelse til private formål. Det var således opfattelsen, at særreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 6, der som en undtagelsesbestemmelse i øvrigt måtte fortolkes indskrænkende, alene omfattede grunden med den beskadigede ejendom. Grunden med en genopført ejendom måtte derimod anses som en ny ejendom, der ikke var omfattet af særreglen, men alene af lovens almindelige betingelser for skattefrihed efter parcelhusreglen.

Skatterådet anlagde imidlertid i den konkrete sag en noget mere lempelig tilgangsvinkel til sagen. Rådet fandt således, at en eventuel avance ved salget af ejendommen ville væ-

Offentliggjort d. 13. april 2010

re skattefri. Rådet lagde herved vægt på, at sommerhuset, inden det nedbrændte, havde tjent som sommerbolig for spørgeren, at sommerhuset var genopført med rimelig kontinuitet, og at salget fandt sted i umiddelbar forlængelse heraf.

Skatterådets bindende svar af 23/3 2010 viser imidlertid, at der er *snævre grænser for et skattefrit salg efter genopførelse*.

Den pågældende sag drejede sig om afståelse af en ejendom, der i perioden 2003 – 2007 havde tjent som bolig for skatteyderen. I 2007 flyttede skatteyderen til en anden bolig. Da det ikke var muligt at sælge den hidtidige bolig, blev denne udlejet. I december 2009 brændte boligen.

Skatteyderen forespurgte nu til, om han efter genopførelse af boligen kunne afstå denne skattefrit, selv om han ikke havde anvendt den genopførte bebyggelse som bolig i parcelhusreglens forstand.

SKAT indtog her samme standpunkt, som i den tidligere sag om sommerhuset, jf. TfS 2007, 884 SR.

I modsætning til resultatet i TfS 2007, 884 SR, tiltrådte Skatterådet i den nye sag SKAT's indstilling. Skatterådet tilkendegav således, at der skulle svares skat af avance ved afståelse under disse omstændigheder, da betingelserne for et skattefrit salg efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1 ikke var opfyldt. Svaret var baseret på det synspunkt, at ejendommen qua en genopførelse af boligen ville "skifte karakter" og at kravene i § 8, stk. 1 under de oplyste omstændigheder, dvs. kravet om anvendelse som bolig, ikke ville være opfyldt for den nye ejendom.

Med denne tilkendegivelse fra Skatterådet er området for et skattefrit salg efter genopførelse afgrænset ganske snævert og kan i det højeste udstrækkes til situationer, som den der forelå i sagen TfS 2007, 884 SR. Og man kan rejse spørgsmålet, om afgørelsen ref. i TfS 2007, 884 SR overhovedet fortsat er gældende.

— o —