

Offentliggjort d. 18. oktober 2014

Beskatning ved salg af kolonihaven - kolonihavehuset ©

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

www.v.dk

Gennem de seneste mange år har det været muligt at sælge en ejerbolig skattefrit, hvis ejendommen har tjent som bolig for ejeren. Det samme gælder for sommerhuse, som ejeren har benyttet til private formål. For kolonihaver er de skattemæssige forhold lidt mere komplicerede. Spørgsmålet har nu for første gang været forelagt for landsretten.

Efter den såkaldte ”parcelhusregel” er fortjeneste ved salg af én- og tofamiliehuse og ejerlejligheder skattefrie, hvis huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren i en del af eller i hele ejertiden.

Det er dog en betingelse for et skattefrit salg af et en- eller tofamiliehus, at ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m². Er grundarealet 1.400 m² eller større, kan ejerboligen kun sælges skattefrit, hvis udstykning af en grund til selvstændig bebyggelse er afskåret som følge af en offentlig myndigheds bestemmelse, eller hvis en udstykning ifølge erklæring fra told- og skatteforvaltningen vil medføre en væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Efter lignende regler er det muligt at sælge en andelsbolig skattefrit. **Andelsbeviser, aktier** og lignende værdipapirer, der er forbundet med brugsret til en beboelseslejlighed i en ejendom med flere beboelseslejligheder, kan således sælges skattefrit, hvis lejligheden har tjent til bolig for andelsbevisets ejer. Hører der et bestemt grundareal til lejligheden, er der dog en betingelse for et skattefrit salg, at grundarealet er mindre end 1.400 m² m.v., jf. ovenfor.

Offentliggjort d. 18. oktober 2014

Et **sommerhus og andre fritidsejendomme** kan på samme måde sælges skattefrit efter ”sommerhusreglen”, hvis ejeren har benyttet sommerhuset m.v. til private formål i en del af eller i hele ejertiden. Også for sommerhuse er det dog en betingelse for et skattefrit salg, at grundarealet er mindre end 1.400 m² m.v., jf. ovenfor.

Kolonihaver

En kolonihave med tilhørende bebyggelse tjener almindeligvis samme formål som det typiske sommerhus eller fritidshus.

Men de skattemæssige regler er forskellige, alt efter om der er tale om kolonihaver eller sommerhuse.

Ved en sag fra Østre Landsret, der blev afgjort den 11. september 2014, har de skattemæssige forhold for første gang været forelagt for landsretten. Østre Landsret erklærede sig her enig i skattevæsenets praksis – og kolonihaveejeren fik altså ikke medhold i sine synspunkter.

Bygning og grund adskilt

Til forskel fra en fritidsbolig gælder for mange kolonihaver med tilhørende bebyggelse, at ejerforholdet til bygning og grund er adskilt. Medens huset ejes af kolonihaveejeren, kan selve grunden således være ejet af andre, herunder – som det var tilfældet i den nedenfor omtalte sag – af en andelshaveforening, hvor kolonihaveejeren gennem medlemskab har opnået rådighed over grunden.

De skattemæssige forhold ved overdragelse af kolonihaver er baseret på disse forskellige ejerforhold til henholdsvis hus og grund.

Denne sontring var også afgørende for udfaldet af den sag, der nu er blevet afgjort af Østre Landsret.

Offentliggjort d. 18. oktober 2014

Andelsbevis i andelshaveforening

Sagen afgjort ved Østre Landsrets dom d. 11. september 2014 drejede sig om de skattemæssige forhold ved overdragelse af en kolonihave med tilhørende bebyggelse.

Skatteyderen havde i 1997 købt et kolonihavehus i en andelshaveforening.

Ved købet betalte han et indskud til haveforeningen og modtog et andelsbevis, der gav ham brugsret til en bestemt parcel i haveforeningen. Af andelshaveforeningens vedtægter fremgik, at andelene kunne overdrages ved salg og gave, at medlemmerne hæftede med deres andel for foreningens forpligtelser, og at der ved andelshaveforeningens opløsning skulle ske udbetaling af nettoformuen til andelshaverne.

Samtidig købte han bygningerne på parcellen for 230.000 kr. Bygningerne, der var fra 1960, omfattede et kolonihavehus på 24 m² samt et udhus på 18 m².

Nogle år senere ønskede kommunen at ændre status for kolonihaveområdet til helårsbeboelse, og skatteyderen ønskede på denne baggrund at sælge kolonihaven, da han ikke havde brug for to helårsboliger.

Endnu nogle år senere, nemlig i 2013, solgte skatteyderen sit kolonihavehus samt andelsbeviset for 960.000 kr.

Før salget af kolonihavehuset forespurgte skatteyderen skattevæsenet om, hvorvidt han kunne sælge kolonihavehuset skattefrit efter ”sommerhusreglen”, jf. ovenfor.

Landsskatteretten tilkendegav her ved en afgørelse fra 2011, at **selve kolonihavehuset** kunne sælges skattefrit.

Et flertal på 2 af Landsskatterettens 3 dommere fandt derimod, at en eventuel fortjeneste ved salg af **andelsbeviset** skulle beskattes. Landsskatteretten begrundelse var, at andelsbeviset var omfattet af aktieavancebeskatningsloven og derfor skulle beskattes efter samme regler som eksempelvis fortjeneste ved salg af aktier. Landsskatteretten fremhævede i denne forbindelse,

Offentliggjort d. 18. oktober 2014

at de særlige regler om skattefrit salg af andelsboliger ikke kunne anvendes i en situation som den foreliggende, hvor der var tale om et andelsbevis til en kolonihave.

Den specifikke juridiske begrundelse for denne konklusion var, at reglerne om skattefrit salg af andelsboliger drejer sig om andelsbeviser, der giver en ”*brugsret til en beboelseslejlighed i en ejendom med flere beboelseslejligheder*” – hvorimod et andelsbevis i en haveforening ”kun” giver *brugsret til en bestemt havelod*. Landsskatteretten henviste herved til to afgørelser fra midt i 1980’erne, som i mange år har dannet praksis på netop dette område, og hvor Landsskatteretten i begge tilfælde nåede frem til samme resultat.

Én af dommerne i Landsskatteretten fandt derimod, at også andelsbeviset kunne sælges skattefrit, da der efter hans opfattelse ikke skulle ske adskillelse af huset og grunden ved opgørelsen af fortjenesten. Som følge heraf og da huset var omfattet af ”sommerhusreglen”, måtte salget af brugsretten, der gav adgang til grunden, også anses for omfattet af ”sommerhusreglen”. Landsskatterettens afgørelse er nærmere omtalt i Spørg om Penge den 22. maj 2010.

Østre Landsrets dom af 11/9 2014

Skatteyderen var ikke tilfreds med Landsskatterettens afgørelse, der jo gik ham imod, og han indbragte derfor sagen – først for Københavns Byret og siden for Østre Landsret, der altså nu har truffet afgørelse i sagen ved dommen af 11. september 2014.

Det **lykkedes imidlertid ikke skatteyderen** at overbevise hverken byretten eller landsretten om, at også andelsbeviset til havelodden kunne sælges skattefrit.

Med i det væsentligste samme begrundelse som skattevæsenet nåede både byretten og landsretten således frem til, at skatteyderens fortjeneste ved salg af andelsbeviset var skattepligtig.

Med disse afgørelser har domstolene således opretholdt skattevæsenets hidtidige praksis på området.

Offentliggjort d. 18. oktober 2014

Konsekvenser

Praksis på området indebærer, at kolonihaveejere i tilsvarende sager skal foretage en opdeling af salgssummen på henholdsvis bebyggelsen i kolonihaven og på andelsbeviset.

Nu kunne man måske forestille sig, at køber og sælger hurtigt kunne blive enige om, at en meget stor del af købesummen, måske hele købesummen, vedrørte huset og ikke andelsbeviset. Men hvis den aftalte fordeling er klart (åbenbart) forkert, vil skattevæsenet i en sådan situation skattemæssigt korrigere den aftalte fordeling, således at fordelingen afspejler, hvad der må antages at være de reelle værdier for henholdsvis hus og andelsbevis.

Foretager kolonihaveejeren ikke selv en sådan opdeling, må det forventes, at skattevæsenet vil foretage en sådan fordeling, således at en eventuel fortjeneste ved salg af andelsbeviset kommer til beskatning.

Formentlig er der dog en ret stor tolerancegrænse fra SKAT's side i henseende til parternes aftalefrihed om prisfordelingen, da køber og sælger her har klart modstående interesse. Mens sælger ønsker at få mest for bygningen og mindst for andelsbeviset, har køber den modsatte interesse. Købers avancebeskatning ved senere salg vil således blive mindre, hvis der betales forholdsvis mest for andelsbeviset. Men som nævnt: Skat har mulighed for at censurere prisfordelingen.

Lovændring om skattefritagelse

Der er næppe megen tvivl om, at et skattefrit salg af andelsbeviser i en andelshaveforening kun vil kunne komme på tale, hvis loven ændres på dette punkt.

En tilsvarende lovgivning har gennem mange år foreligget vedrørende andelsboliger, idet fortjeneste ved salg af et andelsbevis, der giver en "brugsret til en beboelseslejlighed i en ejendom med flere beboelseslejligheder", som allerede nævnt efter udtrykkelige regler i henholdsvis aktieavancebeskatningsloven og ejendomsavancebeskatningsloven er skattefri, hvis andelsboligen har tjent til bolig for ejeren af andelsbeviset, og arealkravene i øvrigt er opfyldt.

Offentliggjort d. 18. oktober 2014

Formålet med disse regler er at sidestille andelshavere i andelsboligforeninger med boligejere, der – som nævnt indledningsvist – kan sælge et én- eller tofamilieshus eller en ejerlejlighed skattefrit, hvis huset eller lejligheden har tjent som bolig for ejeren.

På tilsvarende måde kunne det overvejes at sidestille kolonihaveejere med skatteydere, der kan afhænde et sommer- eller fritidshus skattefrit, således at salg af sådanne ejendomme er skattefrit uanset organisationsform, dvs. uanset om ejendommen er en fritidsejerbolig eller et fritidshus i en andelshaveforening.

— o —