

Offentliggjort d. 17. januar 2015

Skattefrit salg af parcelhus til forældrene – vil skattefriheden bevares ved tilbagekøb fra forældrene, hvis det efterfølgende videresælges? ©

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

www.v.dk

Spørgsmål 1763

Jeg læser altid Deres indlæg med stor interesse. Senest lørdag den 10. januar 2015 vedr. parcelhusreglen og udlejning. Mit spørgsmål relaterer sig til netop denne regel.

Fakta:

Min kone og jeg bygger et hus i 1984 og bebor det til 1987, hvor vi rejser til udlandet for at arbejde. Huset udlejes i forbindelse med vores udrejse. Vi kommer derved ud af det danske skattesystem. Vi er dog begrænset skattepligtige af udlejningen af huset. Efter nogle år sælger vi huset til mine forældre, da de på sigt kunne forestille sig at bo i huset. Mine forældre fortsætter med at udleje huset og når aldrig at bo i det selv.

Jeg køber huset tilbage fra mine forældre for 5-6 år siden og fortsætter med at udleje huset. Huset har hele tiden kun været benyttet til beboelse, og grundarealet er under 1.400 kvm.

Mit spørgsmål er: Kan jeg sælge skattefrit i og med jeg selv har beboet huset i min første ejerperiode?

MVH

KF

Offentliggjort d. 17. januar 2015

Svar

Jeg må desværre skuffe Dem.

Den afgørelse, som blev omtalt i Spørg om Penge den 10. januar 2015, drejer sig om, hvorvidt skattefriheden går tabt i tilfælde, hvor ejeren har anvendt ejendommen til beboelse og følgelig kan sælge den skattefrit, men efterfølgende vælger at udleje ejendommen i en periode, eksempelvis som et alternativ til at sælge ejendommen med tab. Udlejes en ejendom til erhvervsmæssigt brug på et senere salgstidspunkt, fortabes skattefriheden. Sker der imidlertid det, at der før salget skiftes lejer, og denne lejer anvender ejendommen til beboelse, og dette er tilfældet på salgstidspunktet, vil skattefriheden i visse tilfælde alligevel ikke gå tabt.

For Deres vedkommende er sagen imidlertid den, at De har solgt ejendommen til Deres forældre, og herefter har generhvervet ejendommen, men uden selv at have beboet ejendommen i den nye ejerperiode.

Den såkaldte "parcelhusregel" giver mulighed for et skattefrit salg i den situation, hvor *"...huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen..."*

Da De ikke selv har anvendt ejendommen i den nye ejerperiode, vil De som udgangspunkt ikke kunne sælge ejendommen skattefrit. Det har i denne sammenhæng ingen betydning, at De selv har beboet ejendommen fra 1984 – 1987, dvs. i den første ejerperiode. Et skattefrit salg af ejendommen efter den nye ejerperiode vil således efter min opfattelse kun kunne komme på tale, hvis De selv (på ny) har anvendt ejendommen som bolig i den ny ejerperiode.

Ofte fremkommer der i tilknytning til spørgsmål om muligheden for skattefrit salg af et parcelhus et supplerende spørgsmål om, hvad der så kræves af beboelse for at opnå skattefrihed. Eksempelvis har dette spørgsmål været rejst i forbindelse med forældre køb, hvor lejligheden er steget i værdi, og forældrene nu gerne vil sælge den lejlighed, som barnet har beboet. Her er der set eksempler på, at forældrene lige fraflytter deres parcel-

Offentliggjort d. 17. januar 2015

hus i en anden by og flytter ind i lejligheden i eksempelvis Århus eller København i et par måneder, og så tilbage til parcelhuset. Denne konstruktion er tilsidesat af domstolene, der kræver, at lejligheden reelt har tjent til bolig for forældrene, og herunder har tilagt det betydning, at forældrene har bibeholdt parcelhuset i deres hjemby.

— o —