

Offentliggjort d. 31. januar 2015

Beskatning ved salg af den private bolig, når den udlejes til erhverv – hvorledes opgøres avancen? – Hvad er indgangsværdien?

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

Spørgsmål 1768

I forbindelse med, at et parcelhus ændrer status til erhverv, f.eks. ved udleje til erhverv, har du anført, at skattefriheden kan bortfalde, men hvordan opgøres den skattepligtige fortjeneste ved et efterfølgende salg med samme ejer?

Skal der ansættes en anskaffelsessum ved overgang til erhverv, eller er en eventuel skattefri fortjeneste mistet?

Venlig hilsen

PF

Svar

Jeg forstår Deres brev således, at De tænker på en situation, hvor ejeren af et parcelhus kan sælge dette skattefrit efter den såkaldte ”parcelhusregel”, men hvor ejeren efter fraflytning af ejendommen udlejer parcelhuset til en lejer, der anvender huset – ikke til traditionel beboelse – men til et erhvervsmæssigt formål, f.eks. som døgninstitution for flere unge.

Vælger ejeren i en sådan situation at sælge parcelhuset, vil en eventuel fortjeneste af parcelhuset som udgangspunkt være skattepligtig for ejeren, da parcelhuset på dette tidspunkt efter domstolspraksis er overgået fra at være en beboelsesejendom til en er-

Offentliggjort d. 31. januar 2015

hvervsejendom på salgstidspunktet – og altså ikke længere er et en- eller tofamilieshus i lovens forstand på salgstidspunktet.

Beholder ejeren parcelhuset og flyttet ejeren ind i parcelhuset på ny, således at huset igen tjener til bolig for ham, vil parcelhuset sidenhen igen kunne sælges skattefrit. Det samme gælder efter skattevæsenets seneste praksis, hvis parcelhuset – efter ophør af udlejningen til en lejer, der anvender huset erhvervsmæssigt – nu udlejes til en lejer, der anvender huset som beboelse.

Vedrørende den situation, som De spørger til, nemlig at parcelhuset har været udlejet til en lejer, der anvender huset erhvervsmæssigt, er sagen den, at hele fortjenesten beskattes. Der er således efter min opfattelse ikke adgang til at fastsætte en form for ”indgangsværdi” ved overgangen fra egen privat anvendelse af boligen til udlejning til erhvervsmæssigt formål, således at værdistigninger i perioden fra købet og frem til udlejningen er skattefrie, medens senere værdistigninger er skattepligtige. Dette gælder også, selv om huset placeres i virksomhedsskatteordningen.

Forestiller man sig derimod, at ejeren i forbindelse med hans egen fraflytning sælger parcelhuset til hans eget selskab, vil en eventuel fortjeneste ved dette salg være skattefri, hvis også de øvrige betingelser for et skattefrit salg efter parcelhusreglen er opfyldt. Dette medfører, at når selskabet så senere sælger ejendommen, vil der kun blive udløst skat af forskellen mellem selskabets købesum og selskabets salgssum. Den værdistigning, der er sket i ejerens tid, hvor han har beboet ejendommen, bliver altså ikke beskattet.

— o —