

Offentliggjort d. 1. november 2014

## Beskatning ved salg af flexboliger ©

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

[www.v.dk](http://www.v.dk)

Folketinget vedtog sidste år særlige regler om flexboliger. Med en flexboligtilladelse fra kommunen er det muligt at anvende en helårsbolig som fritidsbolig. Formålet er at tiltrække boligkøbere særligt til landdistrikterne og derved begrænse forfald i boligmassen. For den enkelte boligkøber er der dog det ikke uvæsentlige spørgsmål, hvordan køberen står ved et senere salg.

### **Flexboligtilladelse**

En "flexboligtilladelse" er en tilladelse fra kommunen til, at en ejer af en helårsbolig kan tage helårsboligen i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, og at boligen efterfølgende af den samme ejer på ny tages i brug til helårsbeboelse uden yderligere ansøgning om samtykke hertil fra kommunalbestyrelsen. Har ejeren først opnået tilladelse til at benytte en helårsbolig som sommerbeboelse m.v. på grundlag af en flexboligtilladelse, har samme ejer altså ret til efterfølgende selv træffe bestemmelse om overgang til anvendelse som helårsbolig på ny.

En flexboligtilladelse gives til ejeren og ikke til boligen. Ved et salg af boligen vil tilladelsen derfor bortfalde. Køberen kan således ikke "fortsætte" brugen af tilladelsen. En sælger eller en eventuel køber vil i stedet kunne anmode kommunen om en forhåndstilkendegivelse af, om kommunen vil være indstillet på at meddele flexboligtilladelse til

Offentliggjort d. 1. november 2014

den nye ejer, hvis det har betydning for salget. Reglerne er nærmere omtalt i Spørg om Penge den 7. september 2013.

Det er præciseret flere gange i Ministeriet for by-, bolig og landdistrikter's bemærkninger i lovforslaget om flexboligtilladelser, at en helårsbolig bevarer sin formelle status som helårsbolig i relation til boligreguleringsloven, selv om boligen i en periode benyttes som fritidsbolig på grundlag af en flexboligtilladelse. Opretholdelsen af ejendommens status som helårsbolig har konsekvenser i flere andre sammenhænge. Bl.a. vil boligen være omfattet af bygge Lovgivningens krav til helårshuse, selv om kommunen har meddelt tilladelse til at anvende boligen som sommerbeboelse. Endvidere kan den midlertidige benyttelse af en ejendom som sommerbolig ændres til helårsbenyttelse, uden at dette kræver en byggetilladelse efter bygge loven.

### **Beskatning ved salg af flexbolig**

Der blev ikke i forbindelse med vedtagelsen af de særlige regler om flexboliger i 2013 taget stilling til de skattemæssige forhold ved et senere salg af flexboligen.

Ved **salg af en flexbolig** skal en eventuel fortjeneste eller et eventuelt tab derfor beskattes efter de gældende regler i skattelovgivningen om beskatning ved fortjeneste af fast ejendom, herunder "parcelhusreglen" og "sommerhusreglen". Det kan selvsagt give anledning til problemer, som følge af, at den konkrete ejendom kan svinge mellem de to regelsæt – endog flere gange.

### **Parcelhusreglen og sommerhusreglen**

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

Offentliggjort d. 1. november 2014

Det er dog en betingelse for et skattefrit salg af et en- eller tofamilieshus, at ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m<sup>2</sup>. Er grundarealet 1.400 m<sup>2</sup> eller større, kan ejerboligen kun sælges skattefrit i visse særlige tilfælde.

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 gælder de ovenomtalte arealkrav.

Om skattefriheden skal afgøres efter parcelhusreglen eller sommerhusreglen, beror som udgangspunkt på ejendommens status på salgstidspunktet. Ejendommens status har derfor væsentlig betydning for beskatningen ved salg.

Kun hvis *alle* betingelser *enten* i parcelhusreglen *eller* i sommerhusreglen er opfyldt, er det nemlig muligt at sælge helårsboligen eller sommerhuset skattefrit. Eksempelvis vil en helårsbolig, der kun opfylder kravene i sommerhusreglen, som udgangspunkt ikke kunne sælges skattefrit. Reglerne er på denne vis ganske firkantede.

Dette indebærer i sagens natur en risiko for, at en bolig- eller sommerhusejer i realiteten kommer til at ”sidde mellem to stole”, og adskillige bolig- eller sommerhusejere har i tidens løb måtte sande, at et skattefrit salg ikke var muligt, hverken efter parcelhusreglen eller sommerhusreglen.

Den eneste undtagelse herfra drejer sig om den situation, hvor en ejer af en helårsbolig har (1) købt helårsboligen med henblik på anvendelse som sommerhus/fritidsbolig og (2) rent faktisk udelukkende har anvendt ejendommen som sommerhus/fritidsbolig. Kan ejeren dokumentere, at begge disse betingelser er opfyldt, kan en helårsbolig sælges skattefrit efter sommerhusreglen. Denne regel, der er udviklet i skattevæsenets praksis, er så at sige tiltrådt af Højesteret, og har nu karakter af en fast og langvarig administrativ praksis, som en borger kan påberåbe sig overfor skattevæsenet. Også denne regel er imidlertid temmelig firkantet, således at forstå, at hvis ikke begge betingelser, dvs. anskaffelsesformål og faktisk anvendelse, er opfyldt, er et skattefrit salg efter denne praksis ikke muligt. Har en fritidsbolig, f.eks. en teaterlejlighed i København, eksempelvis

Offentliggjort d. 1. november 2014

været udlejet i en periode til en boligsøgende niece, er betingelserne for et skattefrit salg altså ikke opfyldt, da boligen ”ikke udelukkende” har været anvendt som fritidsbolig.

### **Parcelhus, sommerhus og flexbolig**

En flexbolig har i denne sammenhæng vel nærmest karakter af en ”hybrid”, som måske kan skabe uventede skattemæssige problemer ved et salg.

Skattelovgivningen på området og herunder i første række parcelhusreglen og sommerhusreglen må herefter – formentlig og som udgangspunkt – efter min vurdering *antages* at føre frem til følgende, idet bemærkes, at indtil der forligger en administrativ praksis, bør der nok søges bindende svar til sikring af de skattemæssige konsekvenser, før der disponeres:

Købes ejendommen med henblik på anvendelse som sommerbolig og anvender ejeren udelukkende ejendommen til dette formål, må ejendommen som udgangspunkt antages at kunne sælges skattefrit efter sommerhusreglen. Skattevæsenets tidligere tilkendegivelser vedrørende de skattemæssige konsekvenser af ”weekendattester” synes tillige at pege i denne retning. Skattefriheden må antages at gælde, selv om flexboligtilladelsen bortfalder ved salget, da sælgeren jo netop har en flexboligtilladelse ved salget.

Træffer ejeren sidenhen beslutning om at tage ejendommen i brug som helårsbolig, og anvendes den herefter rent faktisk som helårsbolig, må ejendommen antages at kunne sælges skattefrit efter parcelhusreglen.

Anvender ejeren boligen som helårsbolig i en periode efter købet, men anvendes ejendommen *sidenhen* som sommerbolig på grundlag af en flexboligtilladelse, kan ejendommen efter min opfattelse ikke sælges skattefrit efter sommerhusreglen, da betingelsen om anskaffelsesformålet, dvs. at ejendommen er købt med henblik på anvendelse som sommerbolig, ikke er opfyldt. Ejeren har jo anvendt ejendommen i en periode som helårsbolig.

Offentliggjort d. 1. november 2014

Ejendommen kan i denne situation muligvis sælges skattefrit efter parcelhusreglen, da ejendommen formelt har status som helårsbolig og har tjent som helårsbolig for ejeren i en del af ejertiden. Man kan imidlertid rejse spørgsmålet, om selve den omstændighed, at ejeren i en periode har søgt om flexboligtilladelse og på den baggrund har anvendt ejendommen som sommerbolig, indebærer, at ejendommen i denne sammenhæng har skiftet status til ”sommerbolig”, og følgelig ikke længere er omfattet af parcelhusreglen. Anvendelse af en helårsbolig til andre formål end traditionel helårsbeboelse, eksempelvis til institutionsformål, har således i andre sammenhænge ført til, at ejendommen er anset at have ændret ”karakter”, således at ejendommen ikke længere har karakter af helårsbeboelse. Særligt i en sådan situation bør ejeren således i alle tilfælde forud for salget anmode skattevæsenet om en bindende tilkendegivelse af de skattemæssige konsekvenser ved et salg.

Tager ejeren efterfølgende - dvs. efter først at have anvendt ejendommen som helårsbolig, og dernæst som sommerhus, igen boligen i brug som helårsbolig, og dermed i forbindelse med salget anvender ejendommen som helårsbolig, må ejendommen efter min vurdering antages at kunne sælges skattefrit efter parcelhusreglen på helt sædvanlig vis.

Tidligere ejeres anvendelse af boligen som enten helårsbolig eller sommerbolig ses ikke at have betydning for senere ejeres skattemæssige forhold ved salg, da den tidligere ejers flexboligtilladelse som allerede nævnt er personlig og følgelig bortfalder ved denne ejers salg – hvorefter ejendommen på ny har status som helårsbolig.

Det kan tilføjes, at der - som jeg er orienteret – ikke foreligger offentliggjorte afgørelser fra højere instanser om de ovenomtalte forhold ved salg af flexboliger.

Der ville givetvis være betryggende for købere af en flexbolig, at de skattemæssige forhold ved et senere salg var klarere end tilfældet er nu. Ligeledes kan man forestille sig, at andre boligtyper end et traditionelt enfamilieshus kunne være attraktivt som flexbolig, eksempelvis en andelsbolig i et kystnært område.

Offentliggjort d. 1. november 2014

Som allerede nævnt: Da området ikke er behørigt reguleret af love, cirkulærer mv., er ovenstående baseret på mine vurderinger. Det må derfor anbefales forud for enhver disposition, d.v.s. henholdsvis køb eller salg, at få afklaret de skatteretlige konsekvenser i form af et bindende svar.

— o —