

Offentliggjort d. 27. marts 2012

## Parcelhusreglen – landbrugsejendom – SKM2012.176.LSR<sup>©</sup>

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

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

*Landsskatteretten fandt ved en kendelse af 13/10 2011, at fortjeneste ved salg af en landbrugsejendom, der på afståelsestidspunktet ikke havde mistet sin karakter af landbrugsejendom, ikke kunne anses for omfattet af parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, men var omfattet af lovens § 9, stk. 1 vedrørende landbrugsejendomme m.v.*

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1 – den såkaldte ”parcelhusregel” - er fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder skattefri, hvis 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, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit. Det er videre en betingelse for et skattefrit salg, at ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m<sup>2</sup>, at der ifølge offentlig myndighedsbestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse, eller at udstykning ifølge erklæring fra told- og skatteforvaltningen vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Udenfor parcelhusreglens kerneområde er bestemmelsen bl.a. anset for anvendelig på blandet benyttede ejendomme, hvor mere end 50 pct. af ejendommen har været anvendt til beboelsesformål, jf. TfS 2006, 118 LSR.

Ligeledes er parcelhusreglen anset at omfatte visse landbrugsejendomme, jf. TfS 2003, 137, jf. tidligere TfS 2001, 611 LSR, og Skatteministeriets kommentar hertil offentliggjort i TfS 2003, 148, hvor en landbrugsejendom på 2 ha., hvor hovedparten af jorden tidligere

**Offentliggjort d. 27. marts 2012**

var blevet frasolgt, blev anset for omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8 i sin helhed. Efter ministeriets opfattelse er retstilstanden her således, at for så vidt det - uanset en landbrugsejendoms vurderingsmæssige status - kan bevises, at ejendommen på afståelsestidspunktet ikke længere benyttes til landbrug, kan ejendommen falde ind under parcelhusreglen og altså sælges skattefrit, hvis betingelserne i § 8 i øvrigt er opfyldt.

Med Landsskatterettens kendelse af 13/10 2011, der netop er blevet offentliggjort, er denne problemstilling kommet op på ny. Med kendelsen har Landsskatteretten markeret, at der er grænser for, hvilke landbrugsejendomme, der kan anses for omfattet af parcelhusreglen.

Den pågældende sag drejede sig om en landbrugsejendom på 10,7 ha., som var vurderet som en landbrugsejendom, Jordtilliggendet havde været bortforpagtet siden skatteyderens køb i 2004 og driftsbygningerne havde ikke været anvendt til landbrugsmæssige formål. I forbindelse med skatteyderens salg af ejendommen i 2009 udtalte SKAT, Ejendomsvurderingen, at ejendommen på salgstidspunktet den 16/2 2009 var korrekt vurderet som landbrug, og at ejendommen efter frasalg af jorden i maj 2010 var blevet omvurderet til en beboelsesejendom med 1 lejlighed. Ifølge en ikke-udstykningserklæring fra kommunen kunne ejendommen ikke udstykkes.

Skatteyderen anmodede på denne baggrund om et bindende svar på, hvorvidt ejendommen ved afståelsen i 2009 kunne anses for omfattet af parcelhusreglen.

SKAT oplyste her, at avancen ved afståelse af ejendommen ikke kunne anses for parcelhusreglen som følge af ejendommens vurderingsmæssige status.

Denne afgørelse blev opretholdt af Landsskatteretten.

Om det retlige grundlag for denne afgørelse anførte Landsskatteretten, at *"Det afgørende tidspunkt ved bedømmelsen af, om en ejendom er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, eller § 9, stk. 1, er afståelsestidspunktet. Ejendommens vurderingsmæssige status er ikke ene afgørende herfor. Det afgørende er, om det kan bevises, at ejendommen på afståelsestidspunktet ikke længere benyttes til landbrug, men til beboelse, jf.*

**Offentliggjort d. 27. marts 2012**

*herved Østre Landsrets dom af 30. januar 2002, offentliggjort i Tfs 2003.137 Ø og refereret i SKM2003.11.DEP.”*

Vedrørende den konkrete sag lagde Landsskatteretten til grund, at SKAT/Ejendomsvurderingen havde anset ejendommen for at være korrekt vurderet på afståelsestidspunktet, at ejendommen var på 10,7104 ha, og at jordtilliggendet i hele skatteyderens ejerperiode havde været bortforpagtet til et andet landbrug.

Retten fandt på denne baggrund, at ejendommen på afståelsestidspunktet ikke havde mistet sin karakter af landbrugsejendom, og at der derfor var tale om en landbrugsejendom i ejendomsavancebeskatningslovens forstand. Avancen ved salget af ejendommen var derfor ikke omfattet af skattefritagelsesbestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, men af lovens § 9, stk. 1.

Landsskatteretten lagde herved vægt på, at ejendommens jordtilliggende blev drevet landbrugsmæssigt af forpagteren i ejertiden og frem til tidspunktet for ejendommens afståelse, og at ejendommen havde et jordtilliggende på mere end 5,5 ha, hvilket ifølge Landsskatteretten som udgangspunkt medfører, at ejendommen skal henføres til landbrugsmæssig benyttelse, jf. Tfs 2000.707 LSR. Landsskatteretten tilføjede videre, at i de tilfælde, hvor landbrugsejendomme ifølge praksis er anset for omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, i stedet for § 9, stk. 1, har SKAT konkret tilkendegivet, at ejendommens benyttelseskode burde have været ændret fra 05 (landbrug) til 01 (beboelse), da det er vurderet, at der ikke længere er landbrugsmæssig drift af ejeren, og at SKAT i den konkrete sag havde udtalt, at ejendommen på salgstidspunktet den 16. februar 2009 var korrekt vurderet som et landbrug.

Medens en skatteretlig hovedsondring for landbrugsejendomme drejer sig om, hvorvidt en ejendom må anses som erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig (hobby) i henseende til indkomstopgørelsen for landbrugsejendommen, må der med den foreliggende afgørelse i relation til ejendomsavancebeskatningslovens §§ 8 og 9 sondres mellem på den ene side landbrugsejendomme, der ikke længere benyttes til landbrug, men til beboelse, og følgelig kan anses for omfattet af § 8, og på den anden side landbrugsejendomme, der - tilsyneladende uanset omfanget af en landbrugsmæssig benyttelse - anses for omfattet af § 9.

**Offentliggjort d. 27. marts 2012**

Landsskatterettens kendelse harmonerer med sagen afgjort ved Skatterådets bindende svar ref. i SKM2012.148.SR, omtalt i Ugens Kommentar 2012/12, om overdragelse med skattemæssig succession i familieforhold, hvor bortforpagtning af et blot stykke jord ansås at udgøre en erhvervmæssig virksomhed.

Det er med Landsskatterettens kendelse ikke blevet lettere at vurdere, om en mindre landbrugsejendom falder udenfor eller indenfor parcelhusreglen. Men afgørelsen synes under alle omstændigheder at måtte medføre, at skatteydere med små landbrugsejendomme og med udsigt til gevinst ved et salg bør overveje at lade jordtilliggendet ligge brak, eller måske alternativt udleje et eventuelt jordtilliggendet til et ”privat” formål, eksempelvis til naboens datter, der har hest som hobby. Er der omvendt udsigt til tab, drejer det sig om at få bortforpagtet ejendommen til en landmand.

— o —