

Offentliggjort d. 22. januar 2013

**Parcelhusreglen - landbrugsejendom – SKAT's bindende svar af 9/1 2013, jr. nr. 12-0230776. ©**

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

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

SKAT meddelte ved et bindende svar af 9/1 2013, at en landbrugsejendom på 6,7 ha. måtte anses for omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8 og følgelig kunne sælges skattefrit.

Efter den såkaldte ”parcelhusregel” i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1 er fortjeneste ved afståelse af en- og tofamilieshuse og ejerlejligheder skattefrie, 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 efter § 8, stk. 1. Det er en betingelse, at visse arealmæssige krav m.v. er opfyldt, jf. § 8, stk.1, 2. pkt., nr. 1 – 3.

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 små landbrugsejendomme, jf. TfS 2003, 137, jf. tidligere TfS 2000, 611 LSR, og Skatteministeriets kommentar til førstnævnte, offentliggjort i TfS 2003, 148, hvor en landbrugsejendom på 2 ha., hvis jordtiliggende tidligere var blevet frasolgt, blev anset for omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8 i sin helhed. Efter ministeriets opfattelse, TfS 2003, 148, er retstilstanden her således, at for så vidt det - uanset en landbrugsejendoms vurderingsmæssige status - kan bevises, at ejendommen på afståelsestidspunktet ikke længere benyttes til

## Offentliggjort d. 22. januar 2013

landbrug, kan ejendommen falde ind under parcelhusreglen og altså sælges skattefrit, hvis betingelserne i § 8 i øvrigt er opfyldt.

Mulighederne for at anse en tidligere landbrugsejendom for omfattet af parcelhusreglen har sidenhen været fremme flere gange i praksis, herunder i Landsskatterettens kendelse ref. i Tfs 2012, 295 LSR, omtalt i JUS 2012/13. Med kendelsen markerede Landsskatteretten, 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 beboelseejendom med 1 lejlighed. Ifølge en ikke-udstykningserklæring fra kommunen kunne ejendommen ikke udstykkes.

SKAT og Landsskatteretten fandt ikke grundlag for at anse ejendommen for omfattet af parcelhusreglen. 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. 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.

**Offentliggjort d. 22. januar 2013**

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 var anset for omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, i stedet for § 9, stk. 1, havde SKAT konkret tilkendegivet, at ejendommens benyttelseskode burde have været ændret fra 05 (landbrug) til 01 (beboelse), da det var vurderet, at der ikke længere var landbrugsmæssig drift af ejeren, og at SKAT i den konkrete sag havde udtalt, at ejendommen på salgstidspunktet den 16/2 2009 var korrekt vurderet som et landbrug.

Ved et bindende svar af 9/1 2013 har SKAT nu taget stilling til en sag, der har visse fælles træk med sagen ref. i TfS 2012, 295 LSR.

Her var der tale om en landbrugsejendom på 6,7 ha., der var vurderet som en landbrugsejendom. Stuehuset havde været anvendt som beboelse for ejerne, medens ca. 5 ha. havde været bortforpagtet, og 1 ha. anvendt som græseng for ejerens 2 heste. I forbindelse med skattemyndighedernes behandling af anmodningen om det bindende svar var indhentet en udtalelse fra SKAT's vurderingsafdeling om ejendommens vurderingsmæssige status. Vurderingsafdelingen udtalte i den forbindelse bl.a., at *"...Ejendommen bliver beskrevet som en unik ejendom i udkanten af Silkeborg og stuehuset er et kapitel for sig, huset har fået en gennemgribende modernisering, ejendommen er oplagt til hestehold. Det er ejendomsvurderingens opfattelse, at ejendommens værdimæssige dominans henføres til stuehuset og ejendommen vurderingsmæssigt anses for en beboelsesejendom med benyttelseskode 01 ud fra ovenstående. Ved 2012-vurderingen vil ejendommen blive ændret til en beboelsesejendom."* Der var endvidere indhentet en såkaldt "ikke-

**Offentliggjort d. 22. januar 2013**

udstykningserklæring fra kommunen, hvorefter der ikke ville blive givet tilladelse til udstykning af nye selvstændige boligparceller fra ejendommen.

Ved det bindende svar af 9/1 2013 fandt SKAT at måtte anse ejendommen som en beboelsesejendom og følgelig omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8. Der var herved henset til, *at* det vurderede areal kun udgjorde 6,7 ha., *at* ejendommen var uden erhvervsmæssig drift, *at* ejendommen ikke længere havde karakter af en landbrugsejendom, *at* ejendommens værdimæssige dominans kunne henføres til stuehuset, samt *at* SKAT's vurderingsafdeling havde udtalt, at ejendommen kunne anses som en beboelsesejendom.

Det bindende svar ligger på linie med forliget for Østre Landsret ref. i TfS 2003, 137 ØL, men fastslår tillige, *dels* at også landbrugsejendomme med et vist, mindre jordtilliggende, her 6,7 ha., ligeledes vil kunne være omfattet af parcelhusreglen, og *dels*, at en bortforpagtning af dette jordtilliggende ikke er til hinder for at anse ejendommen for omfattet af parcelhusreglen. Med det bindende svar nedtones således for disse ejendomme betydningen af størrelsen af ejendommens jordtilliggende - den i Landsskatterettens kendelse ref. i TfS 2012, 295 LSR omtalte grænse på 5,5 ha. som udgangspunkt for at henføre en ejendom til landbrugsmæssig benyttelse har således i disse tilfælde ingen eller kun en meget beskedent betydning.

— o —