Offentliggjort d. 5. september 2009

Overgang af familiens sommerhus til børnene ©

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

Der indgår ofte spørgsmål om blandt andet de skattemæssige konsekvenser ved overdragelse af et sommerhus til børnene. Jeg vil med denne artikel prøve at samle nogle af de råd op, som jeg ofte giver, når forældre overveje at overdrage et sommerhus til børnene.

Overgang af sommerhuset til børn kan udløse skatter

Ved overgang af et sommerhus til børnene, skal forældrene beskattes på samme måde som ved salg. Det indebærer, at hvor betingelserne for et skattefrit salg efter den såkaldte ”sommerhus-regel” er opfyldt, vil der ikke blive udløst skatter ved sommerhusets overgang til den yngre generation.

Er betingelserne i sommerhusreglen derimod ikke opfyldt, skal der betales skat som ved salg til en fremmed. Og denne skat udløses, selvom sommerhuset overdrages fuldt og helt som gave til børnene. Det er altså uden betydning, om forældrene modtager penge.

For børnenes vedkommende skal der svares gaveafgift, hvis sommerhuset overgår som gave i forældrenes levende live. Hvis overgangen sker som arv, skal der svares boafgift. (tidligere kaldet arveafgift). Gaveafgiften eller boafgiften udgør 15 pct. af værdien af gaven eller arven. Ved opgørelse af værdien af gaven er det kun friværdien, der udløser gave- eller arveafgift. Og ved opgørelse af denne friværdi, kan det for mange kendte 1982-cirkulære bringes i anvendelse, dvs. at sommerhuset kan værdiansættes til seneste ejendomsvurdering minus 15 pct. Det gælder også, selv om det er ret åbenbart, at handelsprisen er større.

Offentliggjort d. 5. september 2009

Sommerhus-reglen

Sommerhusreglen om skattefrit salg af et sommerhus er en pendant til den såkaldte ”parcelhus-regel”.

Et skattefrit salg af et sommerhus kommer efter denne lovregel på tale, hvis ejeren eller hans husstand har *benyttet sommerhuset til private formål* i en del af eller hele den periode, hvori ejeren har ejet ejendommen. Det er ikke tilstrækkeligt, at ejeren eksempelvis har brugt ejendommen som barn. Det kræves, at ejeren har anvendt sommerhuset i den periode, hvor vedkommende selv har ejet ejendommen. En sådan problemstilling foreligger eksempelvis, hvor et barn arver familiesommerhuset, og ikke når at få sommerhuset anvendt til private formål, inden et videresalg. Barnet skal i en sådan situation beskattes af en fortjeneste ved videresalget.

Herudover skal *visse arealkrav* være opfyldt. Det er nemlig en betingelse for et skattefrit salg eller overgang til børn, at ejendommens grundareal er mindre end 1.400 m^2. Er grunden større end 1.400 m^2, vil et skattefrit salg dog i visse tilfælde alligevel kunne komme på tale. Det gælder for det første, hvis det er udelukket at udstykke fra grunden som følge af begrænsninger fastsat af offentlige myndigheder, eksempelvis lokalplanbestemmelser om, at der ikke må udstykkes grunde på mindre end 2.000 m^2. Ligeledes vil et sommerhus på en større grund efter loven kunne sælges skattefrit, hvis en eventuel udstykning vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Ligger sommerhuset på en større grund, dvs. en grund over 1.400 m^2, og er det muligt at udstykke en grund fra den oprindelige parcel, kan det være en god ide at iværksætte en sådan udstykning i god tid før overdragelse af sommerhuset. Det skyldes, at den bebyggede parcel, hvor det oprindelige sommerhus er placeret, efter en udstykning vil kunne sælges skattefrit, hvis ejeren vel at mærke har anvendt sommerhuset til private formål efter udstykningen. Den anden parcel, der er ubebygget, vil (fortsat) ikke kunne sælges skattefrit. Med udstykningen opnås således, at selve sommerhuset med den tilhørende, reducerede parcel til sin tid vil kunne sælges skattefrit.

Bodil Christiansen
Advokat (L)

Tommy V. Christiansen
Advokat (H) cand. Merc (R)

Tlf. 70 150 800
Mob. 40 100 800

tommy@v.dk
www.v.dk

Offentliggjort d. 5. september 2009

Der stilles endvidere visse *mindstekrav til selve* sommerhuset (bygningen). Består sommerhuset af et ældre skur uden indlagt el og vand på en i øvrigt ubebygget grund, kan ”sommerhuset” ifølge en særegen dom formentlig ikke sælges skattefrit. Det samme gælder, hvis familien kun har ”camperet” på sommerhusgrunden.

Hvis et eksisterende sommerhus rives ned, og grunden herefter sælges, vil salget som udgangspunkt være skattepligtigt. Der sælges jo i denne situation ikke et sommerhus, men derimod blot en ubebygget grund. Jeg har omtalt denne problemstilling andetsteds på siden.

Sommerhus med nabogrund

Ofte ses det, at forældrene i tidernes morgen ikke alene købte et sommerhus på en given grund, men også købte nabogrunden. Det skal her fremhæves, at denne nabogrund ikke kan sælges skattefrit. Der er her skatteretligt tale om en ubebygget grund. Dette gælder, selv om nabogrunden er blevet benyttet af sommerhusets beboere.

Sommerhus eller helårsbolig

I praksis foreligger en del eksempler på, at en person har købt en helårsbolig, dvs. et almindeligt parcelhus, med henblik på anvendelse som sommerhus.

I praksis har skattevæsenet accepteret, at et helårshus kan sælges skattefrit efter sommerhusreglen, hvis helårshuset blev købt med henblik på anvendelse som sommerhus og huset rent faktisk er blevet anvendt som sommerhus.

I de seneste års praksis har skattevæsenet - ligeledes med afsæt i denne praksis - accepteret, at lejligheder i storbyer anskaffet og anvendt til fritidsbrug kan sælges skattefrit. I princippet kan en lejlighed på Nørrebro altså være omfattet af sommerhusreglen. Man skal her være opmærksom på, at der skal foreligge en god dokumentation for formålet med købet og den faktiske anvendelse af lejligheden.

Offentliggjort d. 5. september 2009

I en konkret sag fra 2008 antog domstolene endvidere, at den omstændighed, at en lejlighed havde været udlejet til en niece, og at lejligheden derfor ikke udelukkende havde været anvendt som fritidsbolig, udelukkede et skattefrit salg. Det er min vurdering, at hvis der i stedet havde været tale om et ordinært sommerhus, ville salget være skattefrit.

Sommerhus på lejet grund

Et sommerhus (bygning) på en lejet grund vil ligeledes kunne sælges skattefrit efter de foranstående regler. Det samme gælder for kolonihavehuse mv. Sommerhuset eller kolonihavehuset på den lejede grund kan efter praksis sælges skattefrit, uanset grundens størrelse og værdi.

Overdragelse som gave i levende live eller som arv.

Undertiden overvejer forældrene at overdrage sommerhuset til børnene som delvis gave. Dette kan skyldes flere forhold. Forældrene er måske ved at nå en alder, hvor vedligeholdelse af sommerhuset er blevet en belastning, og det er jo alligevel børnene og børnebørnene, der bruger sommerhuset mest.

Der kan på den ene side være den fordel ved overdragelse af sommerhuset i levende live, at man kan vælge et tidspunkt, hvor prisen på sommerhuset er i bund. Eksempelvis her under en finanskrise. Er handelsværdien på sommerhuset lavt, vil dette reducere gaveafgiften. Kan sommerhuset ikke overdrages uden beskatning af forældrene, vil også denne skat blive reduceret ved en lav værdiansættelse af sommerhuset.

Ofte vil forældrene dog gerne bibeholde en ret til at benytte sommerhuset, ligesom de gerne vil sikre sig, at børnene ikke sælger dette kort tid efter erhvervelsen. Og begge dele kræver aftaler og kan give visse skattemæssige problemer. Er der flere hold børn og svigerbørn, skal der laves aftaler mellem disse om benyttelse af sommerhuset. I praksis en meget omstændelig affære.

Den mest enkle model er her, at beholde sommerhuset livet ud, og lade børnene og børnebørnene benytte sommerhuset vederlagsfrit. Forældre kan træffe beslutning om, hvem der

kan anvende sommerhuset hvornår. Og det er min helt klare erfaring, at dette giver færrest gnidninger i familien.

Det er jo heller ikke givet, at en senere værdistigning vil betyde større afgifter. Rent faktisk er såvel gaveafgiften som boafgift (i gamle dage kaldet arveafgift) faldet til under det halve indenfor de seneste 15 år, når der er tale om en friværdi på ejendommen på over 1 mio. kr. til en given arving.

Overgang af sommerhuset i sameje mellem børnene

Det er endvidere min erfaring, at såfremt et sommerhus eller landssted, hvor børnene har trådt deres barnesko, sidenhen overdrages til alle børnene i sameje, dvs. hvor alle ejer en andel af sommerhuset, vil dette efter min erfaring være en ret sikker vej til at skabe splid i familien. Måske ikke mellem børnene, men så mellem svigerbørnene.

Forældrene har her ofte en urealistisk drøm om, at børnene vedblivende efter forældrenes død vil sætte pris på at eje sommerhuset i fællesskab og da i fred og fordragelighed. I praksis vil udviklingen dog desværre meget ofte gå i retning af uenighed om, hvem der skal benytte sommerhuset hvornår. Hvem der skal vedligeholde dette. Hvis børn var det nu, der ødelagde dette eller hint. Og så er der i øvrigt aldrig gjort ordentligt rent, da sidste familie anvendte sommerhuset.

Et godt råd er her, at lade arvingerne selv bestemme, hvem der skal udtage sommerhuset som arv. Og er der nogle af børnene – eller for dem sags dem alle – der selv ytrer ønske om at overtage sommerhuset, er beslutningen ikke trukket ned over hovedet på disse af forældrene i testamentsform. Det er en beslutning, som børnene selv har truffet, og hvor børnene selv frit kan fastsætte spillereglerne for at eje dette sommerhus sammen.

——— o ———