Offentliggjort d. 26. oktober 2013

Lempet beskatning af stuehuse ©

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

En landmand fik ved Østre Landsret medhold i, at et stuehus kunne sælges skattefrit, selv om landmanden var flyttet fra dette stuehuset til et stuehus på naboejendommen, som han havde købt og sammenlagt med den første ejendom.

Det ses ofte, at en landmand, der ejer et veldrevet landbrug, opkøber naboejendommen. Det kan resultere i, at landmanden flyttet fra stuehuset på den oprindelige ejendom til stuehuset på naboejendommen.

Efter hidtidig praksis har det medført, at stuehuset på den oprindelige ejendom ikke længere har kunnet afhændes skattefrit ved et senere salg eller generationsskifte.

Vilkårene for et skattefrit salg af et stuehus er i vidt omfang sammenfaldende med vilkårene for et skattefrit salg af et parcelhus. Og netop denne overlapning var formentlig udslagsgivende for den netop afsagte dom om skattefrihed ved salg af et stuehus, som ejeren ikke længere beboede. Landmandens advokat trak således - med succes - en linje i stuehussagen over til parcelhusreglen.

Parcelhusreglen – skattefrihed fortabes i visse tilfælde

Et parcelhus, der ikke er en del af en landbrugsejendom, kan sælges skattefrit, når en række betingelser er opfyldt. Det er således et krav, at ejendommen har været beboet af ejeren i hele eller en del af den tid, ejeren har ejet ejendommen. Ligeledes kræves det, at

Offentliggjort d. 26. oktober 2013

der er tale om et én eller tofamiliehus, og at grundarealet er mindre end 1.400 m^2, eller alternativt, at der ikke kan frastykkes en ny grund til selvstændig bebyggelse.

Ikke sjældent ses det i disse krisetider, at ejeren af et parcelhus har fået en ny bolig og beslutter sig for at udleje det gamle hus efter forgæves forsøg på at sælge dette hus.

Selv om parcelhuset udlejes til beboelse, vil ejeren fortsat kunne sælge huset skattefrit på et senere tidspunkt. Dette gælder, selv om parcelhuset i udlejningsperioden indgår i virksomhedsskatteordningen.

Har parcelhuset derimod været udlejet til andre formål, kan adgangen til at sælge huset derimod fortabes. Allerede i 2003 fastslog Højesteret således, at en ejendom, som ejeren havde anvendt som bolig, men som på salgstidspunktet var udlejet til en selvejende institution, ikke længere kunne sælges skattefrit. Dette på trods af, at institutionen anvendte boligen som et socialpædagogisk opholdssted for børn og unge. I en senere dom fra Vestre Landsret fra 2008 er endvidere fastslået, at også udlejning af boligen til offentlige formål vil kunne medføre, at ejendommen ikke længere kan sælges skattefrit. Den pågældende skattepraksis er nærmere omtalt i Spørg om Penge den 1. november 2008.

Derimod vil det være uden betydning, at der eksempelvis sker skelflytning i forhold til naboen, således at grundens størrelse eksempelvis reduceres, hvis grundens størrelse i øvrigt før skelflytningen ikke oversteg de grænser, der gælder for skattefrit salg af parcelhuset. Er der derimod tale om en skelændring, hvorved grundarealet bringes under grænsen på 1.400 m^2, vil det være en forudsætning for et skattefrit salg, at ejeren har anvendt ejendommen til beboelse efter skelændringen.

Såfremt skattefriheden for et parcelhus fortabes, eksempelvis fordi det overgår til anden anvendelse, skal der ske beskatning af hele fortjenesten ved videresalget - og altså ikke blot beskatning af værdistigningen fra tidspunktet, hvor skattefriheden fortabes, og frem til salgstidspunktet.

Stuehusreglen

Er der tale om salg af en ejendom, der på salgstidspunktet helt eller delvis benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage eller skovbrugsejendomme, skal den

del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have (ejerboligen), ikke beskattes, hvis visse betingelser er opfyldt.

På samme vis som for parcelhuse skal stuehuset have tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen.

For et skattefrit salg af et stuehus efter stuehusreglen er det – i modsætning til parcelhusreglen yderligere en betingelse, at SKAT har vurderet ejendommen som en ejendom, der må anses for benyttet helt eller delvist til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage.

Særligt for stuehuse er det i modsætning til parcelhuse videre en betingelse, at SKAT har vurderet ejendommen ejendom, der helt eller delvist må anses for benyttet til landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovejendom.

Tilsvarende principper anvendes ved salg af ejendomme, der indeholder én eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjener eller har tjent til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt.

Med dette udgangspunkt er der ikke at være nævneværdige forskelle på kravene for skattefrihed ved beskatning efter parcelhusreglen henholdsvis ved beskatning efter stuehusreglen.

Tidligere praksis om stuehuse

For stuehuse synes hidtidig skattepraksis imidlertid at have været mere restriktiv.

I en sag fra 2008 accepterede Landsskatteretten således ikke, at en landmand kunne sælge det ene af to stuehuse skattefrit, selvom landmanden havde beboet begge stuehuse. Landsskatteretten havde i denne sag lagt særlig vægt på, at vurderingsmyndighederne havde udtalt, at stuehus nr. 2 måtte anses som en separat beboelsesbygning, og derfor ikke ville indgå i stuehusvurderingen. Efter Landsskatterettens opfattelse kunne stuehusreglen derfor ikke anvendes.

Offentliggjort d. 26. oktober 2013

Ny dom fra Østre Landsret

I den netop offentliggjorte dom fra Østre Landsret var der tale om et stuehus på en landbrugsejendom, som ejeren havde beboet i en årrække. Der var således tale om et stuehus, der kunne sælges skattefrit.

Landmanden købte nu naboejendommen, og flyttede over i stuehuset på naboejendommen. Stuehuset på den første ejendom blev herefter delvist udlejet til en fodermester, medens den resterende del af stuehuset stod tomt. Nogle år senere blev den oprindelige ejendom og naboejendommen lagt sammen til én ejendom.

Efter en årrække blev den første ejendom inklusiv det oprindelige stuehus solgt. Ved frasalget af denne første ejendom var der sket nogle mindre arealforskydninger.

Spørgsmålet var herefter, om stuehuset på den førstnævnte ejendom kunne sælges skattefrit efter stuehusreglen, eller om stuehuset ikke længere var omfattet af denne bestemmelse som følge af sammatrikuleringen med naboejendommen sammenholdt med, at landmanden i flere år ikke havde beboet dette stuehus, da han ved købet af naboejendommen, var flyttet over i stuehuset på denne ejendom.

Landmandens advokat forfægtede på glimrende vis det synspunkt, at der som udgangspunkt måtte gælde samme regler for stuehuse som for parcelhuse. Har ejeren beboet et parcelhus i ejertiden, er det uden betydning, om parcelhuset efterfølgende fraflyttes og udlejes. Det samme måtte efter landmandens opfattelse gælde for et stuehus. Endvidere anførte landmanden, at den omstændighed, at den oprindelige ejendom efter tilkøb af naboejendommen var sammenlagt med denne, ikke kunne være afgørende for spørgsmålet om anvendelse af stuehusreglen.

Både SKAT og Landsskatteretten nåede frem til, at stuehusreglen ikke kunne finde anvendelse som følge af, at det oprindelige stuehus efter vurderingsreglerne ikke var vurderet som et stuehus efter sammenlægningen med naboejendommen og ejerens fraflytning til stuehuset på naboejendommen.

Offentliggjort d. 26. oktober 2013

Praksisændring

Ved Østre Landsret fik landmanden imidlertid medhold med henvisning til, at sammenlægningen med naboejendommen ikke medførte fortabelse af skattefriheden, og at reglerne om skattefrihed ved salg af stuehuse lå på linie med parcelhusreglen, hvor skattefriheden ikke bortfaldt som følge af fraflytning eventuelt kombineret med udlejning frem til salgstidspunktet.

Afgørelsen har bl.a. betydning for de tilfælde, hvor en landmand køber én eller flere tilliggende landbrugsejendomme og flytter til et nyt stuehus.

——— o ———

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