

Offentliggjort d. 24. august 2010

Parcelhusreglen – salg efter arealoverførsel foretaget efter ejers fraflytning af ejendommen – SKM2010.487.LSR[©]

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

www.v.dk

Landsskatteretten fandt ved en kendelse af 16/6 2010, at en arealoverførsel fra en bolig, foretaget efter ejerens fraflytning af ejendommen, ikke kunne føre frem til, at ejendommen ikke kunne afstås skattefrit efter parcelhusreglen.

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, 1. pkt. (parcelhusreglen) er avance ved afståelse af en- og tofamiliehuse 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 nærværende stykke. Endvidere er det en forudsætning, at visse arealmæssige krav er opfyldt, jf. § 8, stk. 1, nr. 1 – 3.

Den lidt snørklede formulering af § 8, stk. 1, 1. pkt. indebærer bl.a., at de arealmæssige krav skal have været opfyldt i den periode, hvor ejeren anvender ejendommen som bolig. Formuleringen indebærer videre, at frastykning fra ejendommen, herunder med henblik på opfyldelse af de arealmæssige krav i § 8, skal foretages forud for ejerens fraflytning af ejendommen, således at ejendommen kan siges at have ”tjent til bolig” for ejeren i den periode, hvor de arealmæssige krav var opfyldt, eller alternativt, at ejeren flytter ind i ejendommen efter frastykningen. Ejendommen skal med andre ord have haft den form, hvori ejendommen kan sælges skattefrit, medens ejeren bebor ejendommen. Eksempelvis kan henvises til TfS 2009, 165 VL om udstykning af parcel fra en stor grund, hvor dette krav ikke var opfyldt. Ligeledes kan her nævnes problemstillingen om udstykning og salg af en ejendom i flere ejerlejligheder. Selv om ejeren forud for ejen-

Offentliggjort d. 24. august 2010

dommens udstykning som udgangspunkt kunne sælge ejendommen skattefrit, stilles krav om beboelse af de respektive udstykkede lejligheder for et efterfølgende skattefrit salg, smh. herved TfS 2008, 434 BR samt Ligningsvejledningen afsn. E.J.1.6.1, sidste afsn.

Der stilles med andre ord i denne henseende et krav om identitet mellem på den ene side, hvad ejeren har beboet, og på den anden side hvad på salgstidspunktet skal anses for omfattet af parcelhusreglen.

Af Landsskatterettens kendelse af 16/6 2010 følger imidlertid, at der er grænser for rækkevidden af et sådant identitetskrav.

Den pågældende sag drejede sig om en bolig, som skatteyderen havde beboet fra 1968 – 2000. I 2000 flyttede han over i naboejendommen, som han ligeledes ejede, og han udlejede herefter den hidtidige bolig, der på dette tidspunkt opfyldte betingelserne i parcelhusreglen for et skattefrit salg. I 2002 lod han foretage en arealoverførsel fra den udlejede ejendom til den bolig, han selv beboede.

Det følgende år, 2003, meddelte skattemyndighederne ved en bindende forhåndsbesked, at den udlejede ejendom kunne sælges skattefrit.

Da forhåndsbeskeden fra 2003 kun var gældende i 5 år, og da den udlejede ejendom endnu ikke var solgt, anmodede skatteyderen i 2009 om et nyt bindende svar vedrørende de skattemæssige konsekvenser ved et salg af den udlejede ejendom. Denne gang oplyste SKAT imidlertid, at ejendommen efter SKATs opfattelse ikke kunne sælges skattefrit. Synspunktet var nærmere, at da grundarealet af den udlejede ejendom var blevet reduceret med 378 m², var der opstået en ny selvstændig ejendom. Denne nye ejendom havde skatteyderen ikke anvendt som bolig i parcelhusreglens forstand. Ejendommen ville følgelig ikke kunne afstås skattefrit på forespørgselstidspunktet, hvor ejendommen fortsat var udlejet.

Dette bindende svar blev tilsidesat af Landsskatteretten, der tilkendegav, at den udlejede ejendom kunne afstås skattefrit efter parcelhusreglen - også selv om ejendommen blev afstået, medens den fortsat var udlejet.

Offentliggjort d. 24. august 2010

Retten henviste herved til, at ejendommen både før og efter arealoverførslen af de omhandlede 378 m² til naboejendommen opfyldte betingelserne for at for at være omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, og at beboelseskravet var opfyldt for hele ejendommen inden arealoverførslen. Retten tilføjede dernæst, at arealoverførslen efter rettens opfattelse ikke havde medført en så væsentlig ændring af den resterende del af ejendommen, at der var tale om en ny ejendom, hvorfor den resterende del af ejendommen således fortsat var omfattet af skattefritagelsesbestemmelsen i § 8, stk. 1.

Med kendelsen har Landsskatteretten således fastslået det naturlige, men ikke i hidtidig praksis klart tilkendegivne, synspunkt, at der må foretages en væsentlighedsvurdering af ændringer af ejendommen i henseende til, om ejendommen fortsat er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

Med afgørelsen bekræftede Landsskatteretten samtidig, at den omstændighed, at en tidligere bolig afstås, *medens* boligen er udlejet, ikke er til hinder for et skattefrit salg.

Under sagens behandling havde skatteyderen tillige rejst det spørgsmål - forudsat at det første spørgsmål blev besvaret benægtende - om det ville have betydning for svaret, hvis skatteyderen forinden endeligt salg af den udlejede ejendom flyttede ind i ejendommen og anvendte den til egen beboelse.

SKAT benyttede her lejligheden til at præcisere, at flyttede skatteyderen ind i ejendommen og solgte denne efter kort tid, ville der efter SKAT's opfattelse alene være tale om et midlertidigt ophold, og indflytningen kunne ikke anses for sket med henblik på varig beboelse, jf. TfS 2009, 694 BR (nu TfS 2010, 41 ØL).

Med denne tilkendegivelse fortrød skatteyderen tilsyneladende at have stillet spørgsmålet og anvendte en del tid på at redegøre for, hvorfor dette spørgsmål nu burde afvises.

Som følge af Landsskatterettens bekræftende besvarelse af det første spørgsmål, hvorefter et salg ville være omfattet af parcelhusreglen, bortfaldt det andet spørgsmål. Der kan dog næppe være tvivl om, at SKAT's synspunkt om kortvarig beboelse havde solid støtte i en fast praksis herom.

— o —

Offentliggjort d. 24. august 2010