

Parcelhusreglen og sommerhusreglen – flere ejere med forskellig brug af ejendommen ©

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

www.v.dk

Københavns Byret antog ved en dom af 11/5 2009, at en skatteyder ikke kunne afhænde et helårshus skattefrit efter ”sommerhus-reglen” bl.a. med henvisning til, at to medejere havde anvendt ejendommen som helårsbolig.

Efter den velkendte regel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, 1. pkt. er for-tjeneste ved afståelse af en- og tofamilieshuse og ejerlejligheder skattefrit, 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 de arealmæssige betingelser for at kunne afstås skattefrit (”parcelhus-reglen”).

Reglen suppleres af § 8, stk. 2, hvorefter § 8, stk. 1 også finder anvendelse på sommerhusejendomme og lign., som ejeren eller dennes husstand har benyttet til privat formål i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt de arealmæssige betingelser for at kunne afstås skattefrit (”sommerhus-reglen”).

Ved vurderingen af, om en ejendom benyttet af skatteyderen skal henføres til § 8, stk. 1 eller stk. 2 tilkendegav Højesteret i TfS 2007, 287 H, ”at det som udgangspunkt må bero på ejendommens status på salgstidspunktet, om skattefriheden skal afgøres efter betingelserne i § 8, stk. 1, eller efter § 8, stk. 2. Er ejendommen således et enfamilieshus på salgstidspunktet, er det en betingelse for skattefrihed, at huset har tjent til bolig (helårsbeboelse) for ejeren eller dennes husstand i en del af eller i hele ejertiden.”

Offentliggjort d. 9. juni 2009

I praksis har skattemyndighederne imidlertid anerkendt, at en helårsbolig vil kunne afhændes skattefrit efter § 8, stk. 2, hvis skatteyderen kan dokumentere, at helårsboligen blev anskaffet som og rent faktisk har været anvendt som sommerbolig, jf. herved Told- og Skattestyrelsens kommentar i TfS 1998, 122 til Ligningsrådets afgørelse ref. i TfS 1998, 118. Denne praksis blev anerkendt af Østre Landsret i den ovennævnte sag, jf. TfS 2006, 287.

Med sagen afgjort ved Københavns Byrets dom af 11/5 2009 blev rejst spørgsmålet om beskatningen i et tilfælde, hvor *flere samejere havde benyttet én og samme helårsbolig, men på forskellig måde*. Som sagen forelå, var spørgsmålet nærmere, om en samejers ideelle andel af ejendommen kunne henføres til § 8, stk. 2 (sommerhus-reglen), selv om de øvrige samejeres andele skulle henføres til § 8, stk. 1 (parcelhus-reglen).

Det almindelige skatteretlige udgangspunkt er her, at den enkelte samejers eller interessents skattemæssige forhold skal bedømmes individuelt på grundlag dennes konkrete forhold.

Det er eksempelvis dette princip, der ligger til grund for beskatningen af deltagere i konsortier, se herved ligningsvejledningen afsn. E.J.3.1.3. På dette område står det klart, at der – som det anføres i ligningsvejledningen - *skal foretages en individuel bevisbedømmelse for hver enkelt deltager i konsortiet. Må det efter en sådan bevisbedømmelse konstateres, at den pågældendes virksomhed hverken før eller efter hans indtræden i konsortiet kan anses som næring, vil han ikke blive næringsbeskattet*. Noget andet er, at den enkelte konsortialdeltager måske i videre omfang end normalt undergives næringsbeskatning af salgsavancer. Tæller konsortialfællesskabet personer med nær tilknytning til ejendomsbranchen, kan det da også ganske vanskeligt at afkræfte en formodning om, at konsortialfællesskabets ejendom blev erhvervet med henblik på videresalg med avance for øje. Men også i disse tilfælde er det muligt at afkræfte en næringsformodning, se herved eksempelvis TfS 1989, 531 V (Dagny Minna Due).

Som præmisserne i sagen afgjort ved Københavns Byrets dom af 11/5 2007 er udformet, blev princippet om en særskilt bedømmelse af den enkelte skatteyder imidlertid fraveget ved vurderingen i relation til parcelhusreglen.

Offentliggjort d. 9. juni 2009

Sagen drejede sig om to brødre, der sammen med den ene brors ægtefælle havde købt et helårshus i Nordsjælland med 1/3 til hver af de tre ejere. Ejendommen var på 300 m², og var efter det oplyste opdelt i to separate beboelsesenheder, der begge omfattede køkken, toilet og bad. Den ene bror og dennes ægtefælle anvendte den ene beboelseenhed som helårsbolig, medens den anden bror ubestridt anvendte den anden beboelseenhed som sommerhus. Denne bror bibeholdt samtidig sin lejlighed i København som helårsbolig.

Da ejendommen efter et par år blev solgt, blev den *ene broder* og dennes ægtefælles avance ved afståelse af ejendommen anset for omfattet af § 8, stk. 1 (*parcelhus-reglen*).

Den anden broder, som den foreliggende sag drejede sig om, blev derimod *ejendomsavancebeskattet* af hans gevinst ved videresalg.

Denne beskatning af skatteyderen (den anden bror) blev fastholdt, først af Landsskatte retten og nu af Københavns Byret ved dommen af 11/5 2009.

Byretten tog ved denne afgørelse afsæt i Højesterets dom ref. i TfS 2007, 287, jf. det ovenfor refererede uddrag, og konstaterede herefter, at den omhandlede ejendom på salgstidspunktet i 1999 var et "fritliggende enfamilieshus (parcelhus)", og at huset således som udgangspunkt var et enfamilieshus omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Videre bemærkede Byretten, at det var ubestridt, dels at skatteyderen ikke opfyldte betingelserne for skattefrihed efter denne bestemmelse (*parcelhus-reglen*), og dels at medejerne i hele ejertiden havde anvendt ejendommen som helårsbolig. På denne baggrund kunne ejendommen efter Byrettens opfattelse ikke anses for omfattet af sommerhusreglen i § 8, stk. 2.

Som præmisserne er formuleret, er skatteyderens egen anvendelse af ejendommen som sommerhus ikke blevet tillagt betydning ved sagens afgørelse.

Heller ikke præmisserne for Landsskatterettens kendelse i sagen antyder, at det kunne komme på tale at beskatte de to brødre efter hvert sit regelsæt. Selv om præmisserne for

Offentliggjort d. 9. juni 2009

kendelsen indledes med en omtale af den særlige praksis for beskatning af en helårsboelig anvendt som sommerhus, er kendelsen ikke begrundet i en manglende dokumentation for anskaffelse af ejendommen med henblik på og anvendelse som sommerhus, men derimod i en konstatering af, dels at medejerne havde anvendt ejendommen som beboelse, og dels at ejendommen var vurderet som ejerboligejendom med 1 lejlighed.

Byretsdommen af 11/5 2009 harmonerer ikke fuldt ud med TfS 1998, 118 LR og TfS 2006, 287 ØL, og der kan følgelig rejses spørgsmålet om, hvorvidt byretsdommen vil holde for en nærmere prøvelse ved landsretten.

— o —