

## Beskatning ved salg af ejerbolig nr. 2<sup>©</sup>

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

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

Som følge af en principiel Højesteretsdom fra 2007 har skattevæsenet mange gange fået forelagt spørgsmålet om beskatning ved salg af ejerbolig nr. 2. I visse tilfælde kan ejeren nemlig sælge bolig nr. 2 skattefrit.

Efter den såkaldte "parcelhusregel" kan en skatteyder sælge en ejerlejlighed eller villa skattefrit, hvis ejendommen har tjent til bolig for ejeren. Herudover er det en betingelse, at grunden er på mindre end 1.400 m<sup>2</sup>, eller at der ikke kan ske udstykning fra grunden, i hvert fald ikke uden et væsentligt værditab på restarealet eller den bestående bebyggelse.

For de fleste boligejere er de skattemæssige forhold ved salg af parcelhuset i det væsentligste en formsag, der ikke giver anledning til særlige spørgsmål. Salget kan almindeligvis ske skattefrit. Omvendt er der ikke skattemæssigt fradrag, såfremt boligen må sælges med tab.

Anderledes stiller sagen sig, hvis det drejer sig om salg af bolig nr. 2. Her er det langt fra givet, at boligen kan sælges skattefrit.

### **Ejerbolig nr. 2**

I parcelhusreglen er der ikke taget stilling til, om en boligejer kan sælge ejerbolig nr. 2 skattefrit. Af parcelhusreglen fremgår således blot, at en boligejer kan sælge en parcelhus eller en ejerlejlighed skattefrit, hvis ejendommen har tjent som bolig for ejeren.

## Offentliggjort d. 22. maj 2010

Formuleringen af parcelhusreglen skal formentlig ses i lyset af, at da reglen blev vedtaget i 1982, kunne alle ejendomme sælges skattefrit efter 7 års ejertid, med mindre skatteyderen drev næring med køb og salg af fast ejendom. Dengang havde det derfor ikke den store praktiske interesse, om salg af ejerbolig nr. 2 kunne ske skattefrit.

Da reglerne om beskatning ved salg af fast ejendom blev skærpet med skattereformen fra 1993, fik det imidlertid stor betydning, om en skatteyder på samme tid kunne eje og sælge flere boliger skattefrit.

Spørgsmålet kom op til overfladen i en principiel sag fra 2006. Sagen drejede sig om et dansk ægtepar, der arbejdede og havde bolig i Grønland, og som herudover havde købt en ejendom i Danmark. Ejendommen i Danmark blev købt med henblik på anvendelse som bolig, når ægtefællerne efter planen efter en kortere årrække vendte hjem fra Grønland. Den danske bolig blev først anvendt til udlejning. Efter lejemålets ophør benyttede ægtefællerne ejendommen under ferier i Danmark. Endvidere boede manden i ejendommen, når han var i Danmark i embeds medfør. Spørgsmålet var nu, om ægtefællerne kunne sælge ejendommen i Danmark skattefrit.

Efter skattevæsenets opfattelse kunne ejendommen ikke sælges skattefrit. Skattevæsenets begrundelse for dette synspunkt var, at fik ægteparret medhold i sagen, ville der være tale om en udvidelse af praksis, så en supplerende helårsejendom, hvis den blev anvendt af arbejdsmæssige årsager, ville være omfattet af parcelhusreglen, uanset at ejendommen var blevet købt med et andet formål end at skulle anvendes i forbindelse med skatteyderens arbejde. Skattevæsenet frygtede også, at fik ægteparret medhold i denne sag, ville sagen også kunne få en afsmittende virkning i forhold til de såkaldte "forældre køb".

Skatteyderen indbragte sagen indbragt for domstolene, hvor Vestre Landsret i en dom fra maj 2006 slog fast, at en boligejer kun kan sælge én bolig skattefrit. Skatteyderen indbragte sagen for Højesteret, hvor skattemyndighederne – efter nogen polemik i fagbladene, bl.a. om skattevæsenets hidtidige praksis i disse sager – anerkendte, at den pågældende skatteyder kunne sælge bolig nr. 2 skattefrit.

Offentliggjort d. 22. maj 2010

Spørgsmålet har herefter været, under hvilke betingelser en bolig nr. 2 kan sælges skattefrit.

### **Betingelser for skattefrit salg**

Efter sagen var blevet afgjort ved Højesteret, udsendte Skatteministeriet i marts 2007 en kommentar til sagen. Skatteministeriet oplyste her, at en supplerende ejendom vil kunne sælges skattefrit efter parcelhusreglen, hvis ejendommen har været anvendt af ejeren af arbejdsmæssige årsager. Ministeriet oplyste videre, at det i den forbindelse er *uden betydning*, om skatteyderen har købt ejendommen af arbejdsmæssige årsager eller ej, blot han faktisk har anvendt ejendommen af arbejdsmæssige årsager.

Men Skatteministeriet præciserede samtidig, at det ikke er enhver anvendelse af ejendommen, som medfører, at ejendommen kan sælges skattefrit. Det er således efter ministeriets opfattelse en betingelse, at varigheden af den arbejdsmæssige anvendelse af ejendommen har haft en sådan karakter, at det kan siges, at den supplerende ejendom har *tjent til bolig* for ejeren. Det betyder efter ministeriets opfattelse nærmere, at det er et krav, at der er tale om længerevarende eller regelmæssigt tilbagevendende ophold f.eks. på 1-2 overnatninger hver uge. Et ophold på samlet ca. 2 måneder betragter ministeriet som et minimum, for at ejendommen kan siges at have tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand. Og overnatningerne i den supplerende ejendom skal være forårsaget af arbejdsmæssige årsager.

### **Efter dommen**

Skattevæsenet har sidenhen truffet en lang række afgørelser om skattefrit salg af en "bolig nr. 2."

Skattevæsenet foretager ved disse afgørelser en nærmere vurdering af, *hvorvidt* den pågældende bolig nu også kan siges at have "tjent til bolig" for skatteyderen, herunder hvor meget skatteyderen har anvendt bolig nr. 2, og *om* dette skyldes arbejdsmæssige forhold.

Den enkelte afgørelse er baseret på, hvilke beviser skatteyderen kan fremlægge som dokumentation for anvendelsen af boligen.

## Offentliggjort d. 22. maj 2010

Skattevæsenets afgørelser følger ret nøje de retningslinier, som blev udstukket i Skatteministeriets kommentar fra marts 2007.

Eksempelvis kan nævnes en sag, som den 27. april 2010 blev forelagt for Skatterådet. Her var der tale om en bankmedarbejder, der i marts 2009 havde fået en stilling i en af bankens afdelinger i en anden by, nemlig i København. Denne stilling forventede han at beholde indtil august 2010, hvor han ønskede at gå på efterløn. Skatteyderen havde nogle år forinden købt en "forældrekøbslejlighed" i København, som havde været udlejet først til et barn og dernæst til en fremmed lejer. Den fremmede lejer blev nu opsagt, og skatteyderen flyttede herefter selv ind i lejligheden i marts 2009, hvor han oplyste at have boet 4 – 5 dage om ugen. Ægtefællen boede fortsat i parrets hidtidige lejlighed.

Skatteyderen havde ændret folkeregisteradresse til lejligheden i København, ligesom han havde fået ny praktiserende læge. Han havde ligeledes betalt licens vedrørende lejligheden. I sagen var tillige fremlagt en bekræftelse fra banken om, at skatteyderen havde udført arbejde i den pågældende afdeling i København. Men det var også oplyst, at elforbruget i lejligheden i København havde været meget beskedent, efter at skatteyderen var flyttet ind i lejligheden.

Efter Skatterådets opfattelse havde skatteyderen fremlagt tilstrækkelig dokumentation for, at skatteyderen rent faktisk havde anvendt lejligheden i København som bolig af arbejdsmæssige årsager. Han kunne derfor sælge lejligheden skattefrit.

### **Ikke anvendt til bolig**

Er de særlige betingelser for salg af bolig nr. 2 ikke opfyldt, skal en fortjeneste ved salg af bolig nr. 2 beskattes på samme måde som fortjeneste ved salg af anden fast ejendom, eksempelvis fortjeneste ved salg af en ubebygget grund eller en udlejningsejendom. Omvendt vil et eventuelt skattemæssigt tab ved salg af en sådan bolig nr. 2 kunne fratrækkes i andre skattepligtige fortjenester ved salg af fast ejendom, herunder fremføres til fradrag i senere års skattepligtige fortjenester ved salg af fast ejendom.

— o —