

Offentliggjort d. 29. maj 2010

Hvis gevinst ved salg af bolig nr. 2 skal beskattes, kan man da fratække et eventuelt tab ved salg af bolig nr. 2? ©

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

Spørgsmål

Der er noget, der altid har undret mig vedrørende SKAT's indstilling til beskatning af privates ejendomssalg, jf. din artikel i Jyllandsposten i går, lørdag d. 22. maj 2010.

- 1) Hvis SKAT syntes, at man skal betale skat ved salg af bolig nr. 2, er det vel ud fra det grundlag, at der skulle være en indkomst?
- 2) Hvis man skal beskattes af bolig nr. 2, fordi der var en profit, skulle man jo vel også kunne trække et evt. underskud fra på lige fod med en erhvervsejendom + at driftsomkostninger også skulle være fradragsberettiget.
- 3) Kan Skat bare sådan beslutte uden videre, at man skal beskattes af noget profit, uden at tillægge borgeren den ret, at man så også kan trække eventuelt underskud fra den anden vej....altså sagt på en anden måde: Hvis Skat siger "a", må de altså også sige "b"?
- 4) Nu tabte Skat jo sagen her i nævnte artikel, men hvad ville der ske hvis alle borgere oprettede et "selskab" til deres bolig nr. 2, bare for princippet skyld?

Vh

J.P

Offentliggjort d. 29. maj 2010

Svar

I min artikel sidste lørdag beskrev jeg, hvornår man kunne sælge ejerbolig nr. 2 uden beskatning. Jeg forstår spørgsmålet sådant, at der efterlyses et klart grundlag for beskatning af ejerbolig nr. 2, herunder om det kan passe, at SKAT sådan uden videre kan beslutte, at en gevinst skal beskattes.

Det bliver lidt kompliceret, men jeg vil prøve at besvare spørgsmålet med en kort gennemgang af systematikken i loven om ejendomsavancebeskatning.

Reglerne om beskatning ved salg af fast ejendom er opbygget således, at man skal starte med at spørge, om den pågældende skatteyder handler med fast ejendom, og om den ejendom, som sagen drejer sig om, er købt som led i næring. Hvis dette er tilfældet, indgår tab og gevinst i indkomstopgørelsen på linje med al anden indkomst, eksempelvis lønindkomst.

Hvis ikke der er tale om næring, er *udgangspunktet*, at *alle* gevinster og tab skal beskattes, men nu som kapitalindkomst, dvs. beskatningen sker på samme måde som renter. Der skal altså foreligge specielle omstændigheder, for at gevinsten bliver skattefri.

Den første undtagelse er ekspropriationserstatninger. Hvis en ejendom eksproprieres, vil gevinsten ved salget være skattefri. Skattefriheden gælder dog kun den egentlige gevinst i forhold til den oprindelige købesum – og altså ikke genvundne afskrivninger. Men den egentlige gevinst opgjort som forskellen mellem på den ene side anskaffelsessummen og på den anden side salgssummen, vil være skattefri. Og det er her uden betydning, om der er tale om en udlejningsejendom, en industriejendom eller et landbrug.

Hvis der hverken er tale om næring eller ekspropriation, må det undersøges, om der er tale om en ejendom, der har tjent som bolig for ejeren, dvs. om ejendommen er omfattet af den såkaldte parcelhusregel. Hvis en række betingelser er opfyldt, herunder at ejendommen har karakter af et parcelhus, samt at grunden er mindre end 1.400 m², vil dette kunne sælges skattefrit. Hvad jeg omtalte i min seneste artikel var, om denne skattefri-

Offentliggjort d. 29. maj 2010

hed kunne udstrækkes til bolig nr. 2. Og svaret var her, at i visse tilfælde ville bolig nr. 2 kunne sælges skattefrit.

På samme vis kan et sommerhus, som ejeren har anvendt til private formål, sælges skattefrit. Domstolene har her tillige accepteret, at en *helårsbolig* kan sælges skattefrit, hvis den er købt med henblik på anvendelse som fritidsbolig, og rent faktisk er blevet anvendt som sådan. Jeg har omtalt denne praksis ved flere tidligere lejligheder, bl.a. i *Erhverv & Økonomi* den 14. august 2006, og senere i *Spørg om Penge* bl.a. den 2. december 2006, den 26. maj og den 18. august 2007 samt den 13. september 2008.

Hvis der hverken er tale om næring, ekspropriation, bolig eller sommerhus, er vi tilbage til hovedreglen, nemlig at fortjeneste og tab ved salg af fast ejendom skal beskattes. Og hermed er vi fremme ved Deres spørgsmål 2 og 3. De spørger her til, hvorvidt tab kan fratrækkes, hvis gevinst skal beskattes.

Det er korrekt, at hvis gevinst skal beskattes, vil tab kunne fratrækkes. Og det er ikke noget, som SKAT i en tænksom stund finder på. Det fremgår klart af reglerne om beskatning ved afståelse af fast ejendom. Dette betyder, at udgangspunktet er, at gevinst skal beskattes og tab kan fratrækkes.

Og den eftertænksomme vil da straks fremkomme med det synspunkt, at så er det jo ikke nogen fordel at opnå skattefritagelse efter parcelhusreglen, hvis der er tab. Og dette er ganske korrekt.

Et tab ved salg af en ejendom vil kunne fratrækkes i senere gevinster på fast ejendom. Og der er ingen tidsmæssig begrænsning på fremførsel af dette underskud. Underskudet kan også anvendes af den anden ægtefælle. Tabet kan derimod ikke fratrækkes i eksempelvis lønindkomst eller fortjenester på aktier.

Vedrørende spørgsmål 4 kan jeg oplyse, at et selskab ikke kan anvende parcelhusreglen. Dette indebærer, at køber et selskab en fast ejendom, vil gevinst blive beskattet og tab kan fratrækkes. Og det er her uden betydning om ejendommen anvendes til eksempelvis bolig for hovedaktionæren.

Offentliggjort d. 29. maj 2010

Jeg har flere gange behandlet spørgsmålet om skattefrit salg af et parcelhus. Spørgsmålet om salg af 2 helårsboliger har jeg omtalt i Spørg om Penge, bl.a. den 6. oktober 2007 og senest den 22. maj 2010.

— o —