

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 18 juli 2022

Hvornår er et parcelhus et hus, der kan sælges skattefrit?©

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

www.V.dk

Parcelhusreglen om det skattefrie salg af en ejerbolig favner mere end blot den typiske enfamiliesbolig. Men reglen er ikke altid lige gennemskuelig og kan give anledning til yderst ubehagelige overraskelser.

I sidste weekend blev i disse spalter omtalt nogle grundregler for beskatning af fortjenester og fradrag for tab ved salg af fast ejendom.

Mange skatteydere har stiftet bekendtskab med lovens regler om det skattefrie salg af ejerboliger. Og i mange tilfælde er det ”gået godt” – en fortjeneste ved salget var utvivlsomt skattefrie. Nogle skatteydere har derimod været mindre heldige, og er blevet beskattet fuldt ud af en eventuel avance ved salg. Forud for et salg er der derfor god grund til at følge op på, hvor man står som boligejer. Det gælder særligt, hvis man kalkulerer med en skattefrie avance i forbindelse med køb af anden bolig.

I det følgende omtales de fysiske krav til bygningen. Skattefrihed forudsætter således også, at ejeren har beboet ejendommen i hele eller en del af ejertiden. Dette krav vil blive nærmere omtalt i en senere artikel.

Parcelhusreglen er en undtagelse

I 1982 blev vedtaget særlige regler om beskatning af gevinster ved afståelse af fast ejendom, hvorefter fast ejendom kunne sælges skattefrit efter 7 års ejertid. Ejerboliger kunne

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 18 juli 2022

dog sælges skattefrit efter to års ejertid, og forelå der særlige omstændigheder, var det endvidere muligt at sælge en ejerbolig skattefrit efter en kortere ejertid.

Med virkning fra 1990 blev dette ”to-års krav” dog ophævet, således at en ejerbolig som udgangspunkt kan sælges skattefrit, når ejeren har ”beboet” ejendommen, og visse arealmæssige betingelser var opfyldt.

Med skattereformen i 1993 bortfaldt reglen om et skattefrit salg af fast ejendom efter 7 års ejertid, og gevinster ved salg af fast ejendom har siden som udgangspunkt været skattepligtig.

Parcelhusreglen blev dog fastholdt, og det er således - som en undtagelse til lovens hovedregel om fuld skattepligt - fortsat muligt at sælge en ejerbolig skattefrit, når visse betingelser er opfyldt.

At parcelhusreglen udtrykker en undtagelse til hovedreglen om skattepligt betyder, at enhver fravigelse af kravene for skattefrit salg efter parcelhusreglen vil føre til, at en fortjeneste er skattepligtig.

Hvornår kan en ejerbolig sælges skattefrit?

Efter lovens bestemmelse om ejerboliger, dvs. parcelhusreglen, er fortjeneste ved afståelse af en- og tofamilieshuse 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. Med hensyn til en- og tofamilieshuse gælder denne fritagelse efter loven dog kun, såfremt

- 1) ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m² eller
- 2) der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykes grund til selvstændig bebyggelse eller
- 3) udstykning ifølge erklæring fra told- og skatteforvaltningen vil medføre værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 18 juli 2022

Hvornår er en ejendom et ”parcelhus”

Trods den meget store praktiske betydning af parcelhusreglen, omfatter hverken loven eller forarbejderne nogen nærmere beskrivelse af, hvornår en ejendom skal anses som et ”en- eller tofamilieshus” eller for den sags skyld en ”ejerlejlighed” i lovens forstand.

Maksimalt to køkkener

Det ligger dog for det første fast i praksis, og da antageligt baseret på en aldrende praksis fra 1960’erne⁽¹⁾, at kun ejendomme med maksimalt to selvstændige lejligheder (beboelsesenheder) kan anses som et ”en- eller tofamilieshus”. Ved selvstændige lejligheder forstås i den forbindelse boliger med eget køkken.

Minimumskrav til boligen?

Salg af en byggegrund er ikke omfattet af parcelhusreglen. En fortjeneste ved salg af en grund skal derfor beskattes, ligesom et tab kan fradrages, men kun i fortjenester fra salg af andre ejendomme.

Dette gælder som udgangspunkt, uanset om grunden tidligere har været bebygget, og derfor på et tidligere tidspunkt har kunnet sælges skattefrit.

Parcelhusreglen aktualiserer derfor en sondring mellem på den ene side ubebyggede grunde og på den anden side grunde bebygget med en ”bolig”.

Problemstillingen er eksempelvis aktuel i de tilfælde, hvor en ejendom med en udtjent bygning ønskes solgt ”til nedrivning”.

På den ene side må det efter skattemyndighedernes praksis antages, at der stilles relativt beskedne krav til en bygning for at antage, at en bygning må anses som et ”hus”.

¹⁾ Skattepolitisk Oversigt 1964.34

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 18 juli 2022

Men det står også klart, at en bygning kan være i så ringe stand, at der reelt sælges en byggegrund. I så fald er en eventuel fortjeneste skattepligtig.

Spørgsmålet blev berørt i en sag afgjort af Højesteret ved en dom fra oktober 2002⁽²⁾ om salg af en skovejendom købt til fritidsbrug med en træhytte på 16 m² indrettet med stue, køkken med gas og køkkenvask og køjerum, men uden indlagt el, vand og toilet.

Højesteret udtalte i dommen 2002, at det må ”anses for en betingelse for skattefritagelse i medfør af [sommerhusreglen], at der på ejendommen ligger en bygning, der er egnet som fritidsbolig, og at denne bygning medfølger ved overdragelsen.”

Da bygningen i den pågældende sag ikke medfulgte ved overdragelsen af grunden, nåede Højesteret frem til, at ejerens fortjeneste ved salg af ejendommen ”allerede af disse grunde” ikke var skattefri.

Højesteret tog således ikke nærmere stilling til, om træhytten opfyldte ”et mindstekrav” til bygningen.

Tilbage står Højesterets betingelse om, at et skattefrit salg af en fritidsbolig efter sommerhusreglen forudsætter et salg af en ”egnet bygning”.

Det ligger på baggrund af Højesterets dom ikke fjernt at antage, at et skattefrit salg af ejerbolig efter parcelhusreglen tilsvarende forudsætter, at en bygning på grunden er ”egnet” til helårsbeboelse.

Det er da også denne afgrænsning, som skattemyndighederne har anlagt i myndighedernes egen vejledning, hvor der tales om, at ”bygningens indretning og stand er af en sådan karakter, at den kan tjene til bolig.”

²⁾ TfS 2002, 923 H (SKM2002.519.HR) med Højesterets note: FT 1981-82 (2. saml.), A sp. 4803, FT 1989-90, A sp. 33 f, LV 1996, afsnit A.G.3, LV 2001, afsnit E.J.1, SO1977 s. 353, SKDM 1981 s. 367 VLD, TfS 1984.377LSR, U 1986.637H, TfS 2000.829 LR, SKM 2001.627 ØLD, Colding og Dyhr: Lov om særlig indkomstskat m.v. (1967) s. 173, Engholm Jacobsen m.fl.: Skatteretten 1(3. udg. 1999) s. 477, Hauritz i TfS 2000.572, Holm i R&R 2002, SM s. 105 ff, Engsig i SR-Skat 2002, nr. 1 s. 28f, Wallin i TfS 2002.757, Tommy V. Christiansen i Juridisk Ugebrev Skat, januar 2002, Ottosen og Hejlesen i R&R 2002, nr. 5 s. 14 ff.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 18 juli 2022

Det ligger på samme baggrund fast i praksis, at det ikke er tilstrækkeligt for et skattefrit salg, at en grundejer eksempelvis ”camperer” på en ubebygget grund i et telt. Ganske vist anvendes grunden i sådanne tilfælde til bolig henholdsvis til fritidsformål. Men teltet vil ikke kunne gøre det ud for en helårsbolig eller en sommerhusejendom.

Væsentlig skade på huset

For ejendomme, hvor huset er blevet væsentligt beskadiget, blev efter fyrværkeriulykken i 2004 i Seest vedtaget en særregel om adgang til skattefrit salg uanset en sådan skade.

Efter særreglen kan en ejendom således sælges skattefrit, **hvis** der på ejendommen har været opført et hus, der er blevet væsentligt beskadiget, **hvis** beskadigelsen ikke skyldes forsæt eller grov uagtsomhed fra ejeren eller hans husstand **og** ejendommen umiddelbart forud for beskadigelsen kunne været solgt skattefrit efter parcelhusreglen, sommerhusreglen m.v.

Et typeeksempel på anvendelse af særreglen om skattefrit salg af en grund er tilfælde, hvor en ejerbolig er brændt, og hvor ejeren træffer beslutning om at sælge den tilbageværende ejendom, dvs. en grund.

Konvertering af skattefri salgssum til skattepligtig salgssum - Salg til nedrivning

Med Højesterets dom fra 2002 blev også knæsat det forhold, at salg af en grund på det vilkår, at sælger påtager sig at nedrive en – i øvrigt beboelsesegnet – bygning, som har tjent som bolig for sælgeren i hans ejertid – vil føre til, at sælgerens fortjeneste ved salg af ”grunden” bliver skattepligtig. En fejl disposition, der ikke sjældent ses i praksis. Det kan derfor blive en skattemæssigt meget dyr beslutning for en sælger at tilbyde køber en nedrivning for at fremme interessen hos køber for en handel.

Indretning af boligen til erhvervsformål

Anvendes et parcelhus til både erhvervsformål og som bolig for ejeren, vil et skattefrit salg ligeledes kunne komme på tale.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 18 juli 2022

Anvendes et ”en- eller tofamilieshus” i væsentligt omfang erhvervsmæssigt, og er der foretaget en fordeling efter den ny vurderingslov mellem på den ene side del af ejendommen, som anvendes erhvervsmæssigt, og på den anden side boligdelen, er udgangspunktet, at den del af fortjenesten ved et salg, som vedrører ejerboligen, er skattefri.

Efter skattemyndighedernes egen vejledning vil en erhvervsmæssig anvendelse af en helårsbolig – i lighed med hidtidig praksis - dog ikke udelukke, at ejendommen i sin helhed kan anses for omfattet af parcelhusreglen.³

Udover kravet om, at ejendommen skal have tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand, er det en yderligere forudsætning, at ejendommen har bevaret karakteren af et en- eller tofamiliehus, ejerlejlighed eller eventuelt sommerhus uanset den erhvervsmæssige anvendelse, så ejendommen i overvejende grad tjener beboelsesformål. Ved afgørelsen af, om dette kriterium er opfyldt, anvendes vurderingsmyndighedernes fordeling af ejendomsværdien på beboelsesdelen og den resterende del af ejendommen. Hvis mindst 50 pct. af ejendomsværdien er henført til beboelsesdelen, vil ovennævnte forudsætning for skattefrit salg som udgangspunkt være opfyldt. Det er vurderingsmyndighedernes fordeling efter den tidligere vurderingslov, som ifølge skattemyndighedernes vejledning indtil videre skal anvendes, da der efter den nye ejendomsvurderingslov alene foretages en vurdering af beboelsesdelen.

Bygning på lejet grund

Endelig bemærkes, at efter parcelhusreglen og sommerhusreglen er der ikke noget til hinder for et skattefrit salg af en bygning på lejet grund hvis beboelseskravet og ejendommens karakter i øvrigt er opfyldt.

————— 0 —————

³⁾ Se JUV 2023-1, afsn. C.H.2.1.15.5.2