

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 15. august 2023

## Skat ved salg af forældre købsboligen<sup>©</sup>

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

*www.V.dk*

I mange år har forældre købsboliger været én af løsningerne på boligbehovet ved studiestart.

For ældre studerende (og deres forældre) rejser sig et nyt spørgsmål i forbindelse med forældre købet, nemlig beskatningen ved et eventuelt salg af forældre købsboligen, når den sidste eksamen er i hus.

Forældre køb, dvs. køb af en bolig med henblik på udlejning til et barn, har over årene udviklet sig til en større industri.

Også politisk har forældre købet også påkaldt sig en del opmærksomhed. Da udlejning af en ejerbolig skattemæssigt som den altovervejende hovedregel anses som en erhvervs mæssig virksomhed, har forældrene i en årrække kunnet gøre brug af de almindelige skatteregler for erhvervsdrivende,

Det har i første række drejet sig om muligheden for at anvende virksomhedsskatteordningen og dermed opnå fuld fradragsret for renteudgifter ved købet. Modstykket til den fulde fradragsret var – og er fortsat – at forældrene skal beskattes af en markedsleje vedrørende forældre købsboligen. Dette gælder, uanset om barnet rent faktisk betaler en markedsleje eller måske blot en mindre eller slet ingen leje.

Uanset at forældrene anvendte de generelle regler for erhvervsdrivende, blev reglerne anset for urimeligt gunstige i netop forældre købs-situationen. Reglerne om fradragsret for renter i virksomhedsskatteordningen blev derfor strammet med virkning fra 2021, således at forældre ved udlejning af en bolig til bl.a. børn ikke kan opnå en højere fradragsværdi for renteudgifter end ved privat køb af bolig.

## Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 15. august 2023

En stramning, som måske skulle ses i lyset af, at familiernes opgørelse af markedslejen i visse tilfælde synes at afspejle en ganske pessimistisk vurdering af den leje, som boligen måtte forventes at kunne indbringe ved udlejning til en fremmed.

### Salg af forældre købsboligen

Snævert forbundet med konjunkturerne på ejendomsmarkedet har der i perioder været set betydelige prisstigninger på bl.a. centralt beliggende ejerlejligheder i navnlig de store uddannelsesbyer.

For familien set under ét har det selvsagt stor interesse, om en sådan avance ved et salg af forældre købsboligen er skattefri eller skattepligtig.

De seneste års standby på den offentlige vurdering har skubbet yderligere til overvejelserne om et eventuelt salg til barnet som følge af efterslæbet på den offentlige vurdering sammenholdt med muligheden for at værdiansætte en forældre købsbolig til +/- 15 pct. af den offentlige vurdering for boligen. Vedrørende vurdering af udlejede lejligheder efter de ”ny” vurderingsregler gælder særlige regler.

### Skattefritagelse – ”tjent til bolig”

Efter den såkaldte parcelhusregel er det en grundbetingelse for et skattefrit salg af en ejerbolig, at boligen har ”tjent til bolig” for ejeren, dvs. et beboelseskrav.

Denne betingelse gælder også for salg af en forældre købsbolig, og uanset om forældrene sælger boligen til barnet eller til en fremmed. Den omstændighed, at boligen har været lejet ud til barnet, medfører ikke, at forældrene kan sælge boligen skattefrit, da barnet ikke anses at have været en del af forældrenes husstand i den periode, hvor barnet har benyttet den pågældende bolig.

Sælges boligen til barnet, gælder betingelsen om ”tjent til bolig” ligeledes ved barnets senere videresalg af boligen.

## Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 15. august 2023

I domstolspraksis, herunder afgørelser fra Højesteret, er kravet om beboelse blandt andet uddybet som et krav om ”reel permanent beboelse og ikke blot midlertidigt ophold.”<sup>(1)</sup> I praksis ses også anvendt formuleringen: ”... at der alene var tale om et midlertidigt arrangement og ikke en flytning til lejligheden med henblik på en varig eller bare længe-revarende beboelse.”<sup>(2)</sup>

Med henvisning til praksis fra domstolene har skattemyndighederne i myndighedernes egen vejledning tilkendegivet den opfattelse, at kravet om ”tjent til bolig” indebærer et krav om, at ”hensigten med indflytningen skal være at tage varigt ophold.”<sup>(3)</sup>

Skattemyndighederne har i den forbindelse supplerende anført, at:

*”Der stilles dog ikke krav om længden af den periode, hvor ejendommen skal have tjent som bolig. En kortere periode i ejendommen kan være tilstrækkelig. En landskatteretssag vedrørte en ejer, der havde udlejet en ejerlejlighed til sin kæreste og efterfølgende flyttede ind hos denne. Efter 1 måneds fælles ophold i ejerlejligheden flyttede de begge til en anden fælles bolig. Da ejeren ikke havde haft anden bolig til rådighed under det fælles ophold, blev ejerlejligheden anset for at have tjent som bolig, og fortjenesten var derfor skattefri.”*

Den pågældende afgørelse, som er fra april 2003, synes dog i vidt omfang at have karakter en ”enlig svale”. Der foreligger ikke mange afgørelse af denne type, om nogen overhovedet udover afgørelsen fra 2003.

Om en forældre købsbolig har tjent til bolig for forældrene eller for barnet ved barnets køb og senere salg, vil i sidste ende bero på en konkret vurdering af de nærmere forhold i sagen, herunder elementer som hvorvidt indbo fra en tidligere bopæl er flyttet til forældre købsboligen og om boligen på anden vis er ”indrettet”, om der har været et løben-

---

<sup>1)</sup> Jf. eksempelvis SKM2007.74.HR, jf. SKM2005.414.ØLR og SKM2014.648.ØLR, jf. SKM2013.135.BR

<sup>2)</sup> Jf. SKM2014.713.ØLR, jf. SKM2013.400.BR

<sup>3)</sup> Jf. JUV, afsn. C.H.2.1.15.7, med henvisning til SKM2009.762.ØLR, SKM2010.725.BR og SKM2017.623.ØLR

## Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 15. august 2023

de forbrug af vand, varme, el m.v., om der er anden bolig til rådighed i beboelsesperioden og varigheden af beboelsesperioden.

### Forældrenes salg

Forældrene skal som udgangspunkt beskattes af en eventuel avance ved salget af en forældre købsbolig. Dette gælder, uanset om boligen sælges til barnet eller til fremmed.

Sælges forældre købsboligen med tab, har forældrene som udgangspunkt skattemæssigt fradrag for dette tab, men tabet kan kun fradrages i fortjenester ved salg af andre ejendomme.

Uanset om barnet er myndigt eller umyndigt ved forældrenes salg, kan barnet, som allerede nævnt, ikke anses som en del af forældrenes "husstand" med den konsekvens, at forældrene af denne grund kan sælge forældre købsboligen skattefrit.

Foreligger der den - i denne sammenhæng - specielle situation, at forældre købsboligen i en periode har tjent som bolig for forældrene, kan forældrene dog sælge boligen skattefrit efter "parcelhusreglen". Sælges boligen under disse omstændigheder med tab, har forældrene ikke skattemæssig fradragsret for tabet.

Skattemyndighederne og domstolenes praksis viser, at der stilles betydelige krav til beboelsens karakter og varighed for at anerkende, at en forældre købsbolig i en periode rent faktisk har tjent som bolig for forældrene i lovens forstand.

Der foreligger kun få offentliggjorte afgørelser, hvor forældre har fået medhold i et sådant synspunkt. En konkret sag fra 2007, hvor forældrene fik medhold, drejede sig om et tilfælde, hvor en familie fra Nordjylland havde købt en lejlighed i København til brug for et studerende barn, og hvor moderen i en periode på et års tid også anvendte lejligheden som bolig i forbindelse med moderens et-årige videreuddannelse i København.

## Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 15. august 2023

Derimod foreligger talrige afgørelser, hvor skattemyndighederne og eventuelt senere domstolene har afvist, at en forældre købsbolig eller i øvrigt anden "ekstra bolig" har tjent som bolig i lovens forstand for forældrene.

Et typisk eksempel på forældres bestræbelser på at opnå skattefritagelse har været, at forældrene flytter ind i lejligheden i nogle måneder, når barnet har afsluttet sine studier, og herefter sælger lejligheden og flytter tilbage til forældrenes oprindelige bolig. En sådan konstruktion tilsidesættes i praksis, allerede fordi forældrene ikke har solgt den hidtidige bolig ved indflytningen og brug af forældre købsboligen.

### Barnets salg af boligen

Vælger forældrene at sælge forældre købsboligen til barnet, medens barnet bor i forældre købsboligen, og sælger barnet herefter boligen, opstår på tilsvarende vis spørgsmålet om, hvorvidt boligen – forud for barnets videresalg – kan anses at have tjent til bolig for barnet med den konsekvens, at barnet kan sælge boligen skattefrit.

Den omstændighed, at barnet har boet i boligen forud for overdragelsen til barnet er uden betydning for denne vurdering, da boligen jo i denne situation ikke har "tjent til bolig" for barnet som ejer.

Også på dette område må skattemyndighederne forventes at stille betydelige krav til beboelsens karakter og varighed for at anerkende, at en forældre købsbolig i en periode efter barnets køb rent faktisk har tjent som bolig for barnet i lovens forstand.

Den første offentliggjorte afgørelse om denne problemstilling er fra 2017<sup>(4)</sup> og drejede sig om beskatning af en fortjeneste ved salg af en ejerlejlighed, som en mor havde købt i 2004 for 1,4 mio. kr. med henblik på udlejning til sin søn, medens han studerede. Efter det af sønnen oplyste aftalte moderen og sønnen i februar 2008, at sønnen skulle købe lejligheden. Der blev ikke indgået en skriftlig aftale herom i februar 2008, men den 25. april 2008 underskrev parterne et skøde om overdragelsen. Købesummen ved sønnens

---

<sup>4)</sup> SKM2017.623.ØLR

**Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 15. august 2023**

køb androg ligeledes 1,4 mio. kr., og skulle berigtiges ved sønnens overtagelse af indestående realkreditlån på i alt 1,4 mio. kr. Den offentlige vurdering androg da 1,55 mio. kr.

Få dage efter, den 28. april 2008, underskrev sønnen en formidlingsaftale med en ejendomsmægler. Mægleren havde på forespørgsel af skattemyndighederne til brug for sagen oplyst, at ejendomsmægleren ”som hovedregel er ude at vurdere ejendommen, inden der indgås en formidlingsaftale med sælger.” En købsaftale om sønnens videresalg af lejligheden til en fremmed for 1,75 mio. kr. med overtagelse den 1. august 2008 blev underskrevet af køberen den 9. maj 2008 og af sønnen den 13. maj 2008.

De kreditforeningslån, der indestod i lejligheden ved sønnens køb af moderen, blev først indfriet i forbindelse med den fremmede købers overtagelse af lejligheden. Sønnen flyttede den 28. juni 2008 ind i en anden lejlighed, som moderen ejede.

I 2012 traf det daværende SKAT beslutning om at beskatte sønnen af hans fortjeneste ved videresalget, som SKAT havde opgjort til knap 250.000 kr. Denne afgørelse blev siden fastholdt, først af de skatteadministrative klageinstanser, dvs. skatteankenævnet og Landsskatteretten, og siden af byretten og Østre Landsret.

Østre landsret konkluderede således for det første, at sønnen først havde købt lejligheden ved skødets underskrivelse den 25. april 2008.

Videre henviste landsretten til, *dels* at der ikke forelå en formel overtagelse af gælden i lejligheden ved overdragelsen fra moder til søn, *dels* sønnens hurtige videresalg og *dels* at realkreditlånene først blev indfriet ved sønnens videresalg og at størstedelen af overskuddet ved salget to mdr. senere blev overført til faderens konto.

På denne baggrund anså landsretten det ikke for godtgjort, at sønnens beboelse af lejligheden på tidspunktet for hans ejerskab reelt var permanent beboelse. Sønnen blev herefter beskattet af fortjenesten ved salget.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 15. august 2023

### **Grov uagtsomhed**

Der kan endelig være grund til at nævne, at både skattemyndighederne og domstolene karakteriserede sønnens manglende selvangivelse af fortjenesten som et ”groft uagtsomt” forhold.

Det indebar, at skattemyndighederne havde særligt lange frister for at iværksætte en beskatning af sønnen.

### **Rettidig omhu**

Rettidig omhu er således også i denne sammenhæng relevant. Hvis man går med tanker om at overdrage en forældrekøbslejlighed til barnet, bør denne overdragelse ske i god tid, før barnet har en afklaret situation, dvs. i god tid før barnet har afsluttet sin uddannelse, og før barnet kender stedet for sin fremtidige bopæl, og dermed før barnet overhovedet overvejer at videresælge ejendommen. Vil man vide sig sikker, kan der anmodes om et bindende svar på de skatteretlige konsekvenser.

— 0 —