

Offentliggjort d. 6. oktober 2018

## Helårsboliger anvendt som fritidsbolig eller flexbolig – Hvordan er skattereglerne? ©

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

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

”Parcelhusreglen” og ”sommerhusreglen” giver mulighed for et skattefrit salg af helårsboliger samt ”sommerhusejendomme og lign.”. Men nogle boliger er hverken det ene eller det andet. Det kan koste skat ved salg. Skattefritagelse kan dog blive muligt, hvis en katteløse åbnes i tide.

Med parcelhusreglen og sommerhusreglen har fortjeneste ved salg af helårsboliger og sommerhuse og lign. i mange år været fritaget for beskatning. Som modstykke er der ikke skattemæssig fradragsret for tab ved salg af ejerboliger m.v.

Med reglerne er taget stilling til de skattemæssige forhold for alle ejere af helårsboliger og sommerhuse. Reglerne anvendes således på vidt forskellige boligtyper, ejerkonstruktioner m.v., som ejeren eller ejerkredsen anvender på forskellig måde.

Skattereglerne giver kun mulighed for 2 udfald ved salg af en bolig eller et sommerhus: Enten er helårsboligen eller sommerhuset omfattet af parcelhusreglen og sommerhusreglen, således at fortjeneste skattefrit og et tab er ikke forbundet med skattemæssig fradragsret. Eller omvendt, at ejendommen falder udenfor disse regler, således at fortjeneste skal beskattes og tab kan fradrages, om end dog kun i andre fortjenester fra salg af fast ejendom.

**Offentliggjort d. 6. oktober 2018**

Det er således ikke tilstrækkeligt, at en ejendom opfylder nogle, men ikke alle, betingelser for skattefrit salg. Hvis skattemyndighederne eksempelvis tager en sag op om et selvangivet skattefrit salg efter parcelhusreglen, vil myndighederne vurdere om samtlige krav for skattefrihed er opfyldt.

### **Parcelhusreglen og sommerhusreglen**

”Parcelhusreglen” giver mulighed for skattefrit salg af en helårsbolig, herunder andelsboliger og anpartslejligheder, som har tjent til bolig for ejeren i en del af eller hele ejertiden. For én- og tofamiliehuse gælder fritagelsen dog kun, hvis ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m<sup>2</sup>, hvis ejendommen ikke kan udstykkes til selvstændig bebyggelse, eller hvis udstykning vil medføre værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse.

”**Sommerhusreglen**” giver mulighed for et skattefrit salg af sommerhusejendomme og lign., selv om den ikke har tjent som bolig for ejeren. Men det kræves, at ejendommen ikke har karakter af en helårsbolig, jf. dog nedenfor, samt at ejeren har benyttet sommerhuset til private formål i en del af eller hele ejertiden. Herudover gælder samme betingelser som ovenfor vedrørende størrelse m.v.

Sondringen mellem på den ene side helårsboliger og på den anden side ”sommerhusejendomme og lign.” skal tages ganske bogstaveligt, selv om der er en betydelig overlappning i kravene for skattefrihed, jf. nedenfor.

Det betyder bl.a., at det - som det meget klare udgangspunkt - ikke er muligt at sælge en helårsbolig skattefrit efter sommerhusreglen, eller omvendt at sælge et sommerhus skattefrit efter parcelhusreglen. Og opfylder boligen *hverken* kravene i parcelhusreglen *eller* sommerhusreglen, er der ingen vej udenom beskatningen.

Denne - på papiret - simple konstatering fører undertiden frem til, at et skattefrit salg afvises af skattemyndighederne i tilfælde, hvor resultater helt tydeligt er kommet bag på ejeren. Regler om ændrede beboelseskrav som f.eks. reglerne om flexboliger, bidrager

**Offentliggjort d. 6. oktober 2018**

heller ikke til overskueligheden i forhold til spørgsmålet om mulighederne for et skattefrit salg, jf. nærmere nedenfor.

Der foreligger dog enkelte kattelomme i forhold til salg af helårsboliger:

### **Køb af supplerende helårsbolig**

I praksis har foreligget en del sager, hvor en skatteyder har anskaffet en yderligere helårsbolig. Årsagerne kan være mange, f.eks. planlagt brug af boligen som fritidsbolig, veneration for fødehjem, som nu overtages ved arv, boligbehov i en anden landsdel eller køb med udlejning for øje.

Uanset hvad der måtte være baggrunden for købet af en supplerende helårsbolig, vil vurderingen af, om boligen sidenhen kan sælges skattefrit, som det meget klare udgangspunkt ske som en vurdering af, om betingelserne i ”parcelhusreglen” er opfyldt.

### **Konkret behov for en supplerende helårsbolig**

I praksis accepterer skattemyndighederne, at en beboelsesejendom kan tjene som skatteyderens ”bolig nr. 2” og dermed altså kan sælges skattefrit, hvis skatteyderen i ejertiden har anvendt bolig nr. 2 enten af arbejdsmæssige eller af helbredsmæssige årsager.

Skattefritagelse af **arbejdsmæssige årsager** forudsætter, at anvendelsen af boligen er en følge af de arbejdsmæssige forhold og har været nødvendige af hensyn til skatteyderens arbejde. Der skal endvidere være tale om et længerevarende eller regelmæssigt tilbagevendende ophold på 1-2 overnatninger hver uge eller et samlet ophold på mindst ca. 2 måneder.

Ophold i en supplerende bolig af **helbredsmæssige årsager** vil ligeledes kunne føre til et skattefrit salg, hvis ejeren af helbredsmæssige årsager har anvendt ejendommen til en beboelse med karakter af varig beboelse. Efter skattemyndighedernes praksis betyder det nærmere, dels at der foreligger en lægelig begrundelse for og en helbredsmæssig effekt

## Offentliggjort d. 6. oktober 2018

af at anvende bolig nr. 2 frem for den primære bolig (bolig nr. 1). Og dels at anvendelsen af bolig nr. 2 har et sådant omfang og en sådan karakter, at skatteyderen kan siges at have haft bolig i ejendommen og ikke blot har haft midlertidigt ophold på ejendommen. Bolig i ejendommen af helbredsmæssige årsager forudsætter således længerevarende ophold. I den konkrete sag, der lå til grund for skattemyndighedernes praksis på dette område, var der tale om et samlet ophold i 2-3 måneder hvert år.

### Anvendelse af helårsbolig som sommerhus

Man kan måske undertiden få den tanke, at hvis en helårsbolig ikke kan sælges skattefrit efter parcelhusreglen, må man i det mindste kunne sælge den skattefrit efter sommerhusreglen som følge af kortere ophold i boligen.

Har man f.eks. arvet sine forældres parcelhus med havudsigt for at skaffe et studerende barn en bolig, som ikke kunne sælges til en acceptabel pris i dødsboet, og har man i nogle weekender overnattet i huset for at foretage den mest nødvendige vedligeholdelse af haven, indtil en Liebhaber måtte komme på banen, kan huset måske i princippet siges at have været anvendt til "private formål" i sommerhusregelens forstand, men huset har ikke tjent til bolig for ejeren.

En sådan anvendelse af parcelhuset vil dog som det klare udgangspunkt ikke give grundlag for et skattefrit salg. Huset kan ikke sælges skattefrit efter parcelhusreglen, da huset jo ikke har tjent som bolig for arvingen. Huset kan heller ikke sælges skattefrit efter "sommerhusreglen", da der jo er tale om en helårsbolig – og ikke et sommerhus.

### Anskaffelse og anvendelse som sommerhus

Som en særlig undtagelse til dette udgangspunkt har skattemyndighederne i praksis accepteret, at en helårsbolig kan sælges skattefrit efter sommerhusreglen, hvis vel at mærke helårsboligen **dels** er anskaffet med henblik på og **dels** rent faktisk har været anvendt som sommerhus, det vil typisk sige til brug i weekender og ferier.

## Offentliggjort d. 6. oktober 2018

Denne særlige praksis blev almindelig kendt i forbindelse med en konkret sag fra 1998, og praksis er siden ”taget til efterretning” af domstolene og lagt til grund af Folketinget ved nyere lovgivning.

Men det er, som allerede berørt, en klar forudsætning, at formålet med anskaffelsen – nemlig anvendelse som sommerhus – har stået klart allerede *ved anskaffelsen* af ejendommen. Det skal således fremgå klart af omstændighederne, f.eks. af skødet, en henvendelse til kommunen, herunder en ansøgning om flexbolig-tilladelse, jf. også nedenfor, drøftelser med sælger m.v., at dette var køberens hensigt. Det er således ikke tilstrækkeligt, at ejeren efter nogle år, eventuelt kort tid før et salg, kommer på den tanke, at formålet dybest set var at anskaffe et sommerhus.

Ligeledes skal det ligge fast, at helårsboligen rent faktisk udelukkende har været anvendt til dette formål. Har boligen således i en kortere eller længere periode været anvendt til andre formål, f.eks. udlejning eller udlån af en ”teaterlejlighed” til et studerende barn, vil et skattefrit salg være udelukket.

### Flexboliger

En ”flexbolig-tilladelse” er en tilladelse fra kommunen til, at en ejer af en helårsbolig kan tage helårsboligen i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, og at boligen efterfølgende af den samme ejer på ny tages i brug til helårsbeboelse uden yderligere ansøgning om tilladelse hertil fra kommunalbestyrelsen. Boligen bevarer undervejs sin formelle status af helårsbeboelse.

Selv om en flexbolig har helårsstatus, vil boligen kunne være omfattet af sommerhusreglen og som sådan kunne sælges skattefrit, hvis begge ovennævnte betingelserne for et skattefrit salg af et sommerhus efter Skats praksis er opfyldt. Dvs. at boligen dels er anskaffet med henblik på og dels rent faktisk har været anvendt som sommerhus. I denne sammenhæng vil det kunne få væsentlig bevismæssig betydning, at ejeren allerede i forbindelse med købet ansøger kommunen om tilladelse til at anvende boligen som flexbolig.

**Offentliggjort d. 6. oktober 2018**

Ansøger ejeren først sidenhen om flexbolig-tilladelse, vil et skattefrit salg efter sommerhusreglen forudsætte, at ejeren på anden måde kan dokumentere, at boligen blev købt udelukkende med henblik på anvendelse som sommerhus. Dette bevis kan være vanskeligt at føre. Og der kan ikke reparerer på manglende beviser.

Så sent som i en sag afgjort ved en byretsdom af 20. september 2018 måtte en skatteyder sande, at beviserne ikke var på plads.

Om andre beskatningssituationer ved salg af flexboliger kan henvises til en artikel i disse spalter den 1. november 2014, jf. [Spørgsmål om mulighed for skattefrit salg af flexbolig.](#)

[©](#)

— o —