

Offentliggjort d. 19. august 2003

Parcelhusreglen – Ej rådighed over andre boliger[©]

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

www.v.dk

Landsskatteretten fandt ved en kendelse af 15/4 2003 ⁽¹⁾, at avance ved salg af en ejerlejlighed i medfør af parcelhusreglen ikke var skattepligtig, bl.a. som følge af, at skatteyderen i en 1 måned ikke havde haft rådighed over andre boliger end den pågældende ejerlejlighed.

Efter parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, skal fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder ikke beskattes, 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 betingelserne mht. ejendommens størrelse i øvrigt er opfyldt.

Efter ophævelsen af reglen om skattefrihed ved salg af fast ejendom efter 7 års ejertid med skattereformen i 1993 er der blevet rejst en lang række sager om beskatning af fortjeneste ved salg af sådanne *en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder*. Emnet har haft stor bevågenhed også fra centralt hold. Bl.a. har problemstillingen været angivet som et bundet udsøgningskriterium i ligningsplanen, jf. TSS-cirkulære 2000-3.

Mange af de foreliggende afgørelser viser, at ejere af disse ejendomme har foretaget betydelige krumspring for at henhøre ejendommen til ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1. Typiske begrundelser som fraflytning af den hidtidige bopæl og indflytning i den bolig, der nu er blevet solgt, som følge af en forestående – og senere bortfaldet – separation, er blevet tilsidesat af skattemyndighederne med hård hånd. Og efterhånden er det et særsyn, at ejeren får medhold i en påstand om skattefrihed af fortjenesten.

¹ SKM2003.823. LSR, LSR af 15/4 2003, 2-4-1847-0819 (TfS 2003, 583).

Offentliggjort d. 19. august 2003

Der kan dog også peges på enlige svaler blandt disse afgørelser, hvor skatteyderen får medhold i en påstand om skattefrihed.

Til disse afgørelser hører Landsskatterettens kendelse af 15/4 2003. Den pågældende sag vedrørte en hovedanpartshaver, der ved et skøde af 23/6 1997 havde overdraget en lejlighed til sit anpartsselskab. Lejligheden havde frem til den 31/5 1997 været udlejet til hovedanpartshaverens kæreste, og parret havde sammen fået et barn født den 4/7 1997. Parterne var dog først flyttet sammen i lejligheden pr. 1/6 1997, da de hver for sig havde børn fra tidligere forhold, der ikke uden videre havde accepteret parternes forhold. Kæresten havde den 12/5 1997 telefonisk meddelt de sociale myndigheder, at hun med virkning fra den 1/6 1997 ikke længere skulle have børnetilskud som enlig. Lejligheden var ifølge dels en flyttemeddelelse fremsendt af en ny lejer og dels en logiværtserklæring udfærdiget af hovedanpartshaveren blevet taget i brug af den nye lejer pr. 16/6 1997. Det var dog samtidig oplyst under sagen, at den nye lejer først var flyttet ind pr. 1/7 1997, og at de udarbejdede erklæringer alene skulle sikre en institutionsplads til den nye lejers barn.

Hovedanpartshaveren havde frem til den 1/6 1997 haft fri bolig i en anden lejlighed, som anpartsselskabet havde lejet. Dette lejemål var blevet opsagt af selskabet med virkning fra den 1/6 1997.

Parret havde ved flyttemeddelelse af 30/6 1997 meddelt folkeregistret, at de var flyttet til en anden ejendom, som hovedanpartshaveren havde erhvervet ved skøde af 20/6 1997 med overtagelsesdag den 1/7 1997. Af skødet fremgik bl.a., at der ved købsaftalens underskrift var deponeret 145.000 kr., og at der "...senest den 15/6 1997 deponeres yderligere 355.000 kr."

Landsskatteretten anførte, at betingelserne i § 8, stk. 1, for at opnå skattefrihed af avance ved salg af en ejendom skal være opfyldt inden det tidspunkt, hvor der indgås endelig og bindende aftale om salg af ejendommen, uanset om ejendommen først er overdraget senere, jf. cirkulære nr. 166 af 12/9 1994, afsn. 3 samt TfS 1999, 318 Ø.

Offentliggjort d. 19. august 2003

Vedrørende den konkrete sag var det efter Landsskatterettens opfattelse godtgjort, at hovedanpartshaveren i perioden fra den 1/6 1997-1/7 1997, kl. 12:00 ikke havde haft andre boliger til rådighed. Det måtte endvidere anses for godtgjort, at hovedanpartshaveren pr. 1/6 1997 havde taget ophold i lejligheden, og at der først den 23/6 1997 var indgået endelig og bindende aftale om salg af lejligheden.

Landsskatteretten fandt herefter ikke grundlag for at antage, at lejligheden ikke havde tjent til bolig for hovedanpartshaveren i en del af den periode, hvori han havde ejet lejligheden.

Det har givet været bærende for sagen, at hovedanpartshaveren i en periode ikke havde haft andre boliger til rådighed. Sagen skal formentlig tillige ses i lyset af, at hovedanpartshaveren – uden i øvrigt at involvere alt for mange overvejelser om parternes nærmere forhold m.v. – formentlig må antages at have haft en vis, naturlig interesse i at flytte ind i lejligheden.

Som det fremgår, vil anvendelse af en ejendom som bolig selv for en kortere periode – i det konkrete tilfælde i 1 måned – kunne medføre skattefrihed efter § 8, stk. 1. Herved adskiller kendelsen sig ikke fra, hvad der altid har været antaget. Men som det fremgår, er det fortsat en klar forudsætning for at opnå skattefrihed, at omstændighederne, herunder de bevismæssige forhold, klart understøtter skatteyderens påstand. Der skal med andre ord fortsat foreligge en kvalificeret god begrundelse for en kortvarig anvendelse af ejendommen som bolig, før denne anvendelse i sig selv giver grundlag for at anse ejendommen for omfattet af § 8, stk. 1. Det pynter i den forbindelse aldrig på en sag, at en skatteyder udfærdiger erklæringer, hvis indhold er åbenbart forkert, således som det i den konkrete sag var tilfældet med den ovenfor omtalte foreliggende logiværtserklæring.

— o —