

Offentliggjort d. 23. maj 2006

## Parcelhusreglen- flere helårsboliger<sup>©</sup>

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

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

Vestre Landsret fandt ved en dom af 4/5 2006 <sup>(1)</sup>, at råder en skatteyder over to ejendomme, vil kun den ene kunne anses at tjene til bolig for skatteyderen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8's forstand.

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1 er fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder skattefri, 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 visse arealkrav m.v. er opfyldt.

Reglen giver intet klart svar på det spørgsmål, som i en periode med kraftigt stigende ejendomspriser uvægerligt måtte komme, nemlig om en skatteyder på én og samme tid kan have to eller flere ejendomme, der tjener til bolig for ham. Dette spørgsmål har en ikke uvæsentlig praktisk interesse, eksempelvis for personer, der som følge af stor afstand til den daglige arbejdsplads vælger – ud over en eksisterende ejerbolig – tillige at erhverve en ejerbolig tæt på arbejdspladsen.

Spørgsmålet kom op til overfladen i sagen afgjort ved Vestre Landsrets dom af 4/5 2006. Sagen drejede sig om et dansk ægtepar, der som følge af mandens ansættelse i en grønlandsk virksomhed havde bolig på Grønland. I 1996 købte parret en helårsbolig i Danmark med henblik på senere anvendelse som bolig for familien, når familien efter planen efter en kortere årrække vendte hjem fra Grønland. Huset i Danmark blev kort efter an-

---

<sup>1</sup> SKM2006.379.VLR(TfS)

Se efterfølgende SKM2007.147.HR (Skatteministeriet tog – efter at have indbragt landsrettens afgørelse for Højesteret – bekræftende genmæle, idet ministeriet tiltrådte et nyt for Højesteret fremsført anbringende, hvorefter avancebeskatning ville være i strid med administrativ praksis. (Tidl. VLD i [TfS 2006. 528](http://www.v.dk)))

**Offentliggjort d. 23. maj 2006**

skaffelsen udlejet til tredjemand på vilkår om uopsigeligthed de første to år. Lejeren misligholdte efterfølgende lejemålet som følge af insolvens, og blev opsagt pr. 1/8 1998. Ejeren anvendte herefter ejendommen som bolig i et ikke uvæsentligt omfang i forbindelse med mandens varetagelse af opgaver i Danmark for den grønlandske arbejdsgiver. Endvidere blev ejendommen anvendt i forbindelse med familiens ferier i Danmark. I 2000 afstod ægteparret efter en uanmodet henvendelse ejendommen i Danmark, da opholdet på Grønland blev forlænget i forbindelse med mandens tiltrædelse af en fremtrædende stilling i en anden grønlandsk virksomhed.

Sagen, der blev afgjort ved Vestre Landsrets dom af 4/5 2006, drejede sig om beskatningen af den avance, der fremkom ved dette salg.

Ægteparret mente her, at avancen var skattefri, da parret havde anvendt ejendommen som bolig i forbindelse med mandens ophold i Danmark.

*Landsskatteretten* var enig i dette synspunkt, idet retten efter en konkret vurdering fandt det godtgjort, at ejendommen havde tjent til bolig for skatteyderen i ejendomsavancebeskatningslovens forstand i en periode omkring årsskiftet 1998/99, uanset at skatteyderen ikke var tilmeldt folkeregisteret på adressen. Landsskatteretten havde herved henset til oplysningerne om, at skatteyderen i denne periode udførte arbejdsopgaver i lokalområdet, samt at der var påvist et ikke uvæsentligt varmemeforbrug på ejendommen i den omhandlede periode.

Skatteministeriet indbragte denne afgørelse for Vestre Landsret, da ejendomsavancen efter ministeriets opfattelse var skattepligtig. Ministeriets grundlæggende synspunkt var her, at en skatteyder ikke på samme tid kan have to ejendomme, der tjener til bolig for ham. Da parret ubestridt i hele den periode, hvor de havde ejet ejendommen i Danmark, havde haft bolig i Grønland, hvor de også havde opholdt sig det meste af året, og da denne bolig på intet tidspunkt var opgivet, kunne ejendommen i Danmark herefter ikke have tjent til bolig for dem.

Offentliggjort d. 23. maj 2006

Ved Vestre Landsret fik *Skatteministeriet medhold* i dette synspunkt. Landsretten henviste herved indledningsvist til en række motivudtalelser, herunder til den tidligere gældende lov om særlig indkomstskat § 2, nr. 13 samt til gengivelsen af dispensationspraksis i motiverne i forbindelse med ophævelsen af 2-års reglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8 i 1989. Herefter anførte landsretten, at det fremgik af forarbejderne til undtagelsesbestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, at bestemmelsens formål var at undgå, at skattehensyn hindrede ejere af sådanne ejerboliger i at flytte. Efter landsrettens opfattelse var det i overensstemmelse hermed og med en naturlig sproglig forståelse af ordene "... har tjent til bolig for ..." at antage, at undtagelsesbestemmelsen forudsætter, at to ejendomme, som en skattepligtig råder over, ikke begge samtidig kan tjene som bolig for ham.

Landsretten afviste endvidere at anse avancen ved salget af ejendommen i Danmark som skattefri efter sommerhusreglen i § 8, stk. 2. Landsretten henviste her til, at ejendommen var registreret som helårsbeboelse, og at den var købt og solgt med helårsbeboelse for øje, ligesom den havde været udlejet hertil. Ejendommen var herefter ikke en sommerhusejendom omfattet af § 8, stk. 2.

Ægteparret havde i sagen nedlagt en subsidiær påstand om fradrag ved avanceopgørelsen for handelsomkostningerne ved køb og salg af ejendommen i Danmark. Parrets advokat havde i denne forbindelse udarbejdet en opgørelse over disse omkostninger, der omfattede bl.a. udgifter til stempel, advokathonorar, tilstandsrapport, og landinspektør.

Vedrørende denne subsidiære påstand bemærkede landsretten, at der sædvanligvis vil være udgifter forbundet med salg af fast ejendom, men at det påhviler skatteyderne at fremlægge dokumentation for udgifternes afholdelse, for at disse kan fradrages i den fortjeneste, der beregnes af salget. Herefter konstaterede landsretten, at skatteyderne ikke havde fremlagt dokumentation, og at heller ikke det, der under proceduren var oplyst om udgifterne til stempel, gav grundlag for helt eller delvist at tage skatteydernes subsidiære påstand til følge.

**Offentliggjort d. 23. maj 2006**

Med dommen er der foretaget en i forhold til den foreliggende problemstilling indskrænkende fortolkning af ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

Dommen er baseret på motivudtalelser, der for en umiddelbar betragtning peger i retning af, at reglerne om beskatning af ejendomsavancer er baseret på et princip om generel skattepligt af ejendomsavancer. Selv efter inddragelse af ejendomsavancer under lov om særlig indkomstskat i 1960 – og dermed delvis opgivelse af beskatning efter statskattelovens §§ 4-5 – er det dog tvivlsomt, om en sådan karakteristik af regelgrundlaget kan anses for dækkende. Ejertids- og nedslagsregler har således i væsentligt omfang modificeret beskatningen af fast ejendom.

Eksempelvis kunne fast ejendom frem til 1993 sælges skattefrit efter 7 års ejertid, når bortses fra næringstilfælde. Om denne retstilstand kan karakteriseres som en retstilstand med skattepligt eller skattefrihed som det principielle udgangspunkt synes således tvivlsomt. Det er herefter ikke et overbevisende argument til støtte for skattepligt af avance ved salg af et parcelhus, at parcelhuse anvendt til bolig er omfattet af en særlig undtagelsesregel om skattefrihed, der giver anledning til en indskrænkende fortolkning, *når* samme parcelhus under alle omstændigheder kunne sælges skattefrit efter 7 års ejertid.

Sagen giver endvidere anledning til overvejelser om rækkevidden af § 8, stk. 2 om skattefrit salg af sommerhusejendomme og lign., der har været anvendt til private formål. Der må således imødeses sager vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt skattefritagelsesreglen kan anvendes for flere sommerhusejendomme, der har været ejet og anvendt af skatteyder samtidig.

Om omkostningsspørgsmålet bemærkes, at resultatet næppe var blevet det samme, hvis skatteyderen havde nedlagt en hjemvisningspåstand med henblik på nærmere opgørelse og dokumentation af omkostningerne ved køb og salg af ejendommen.

— o —