

Offentliggjort d. 13. februar 2010

## Skattefrit salg af flere sommerhuse<sup>©</sup>

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

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

Skattevæsenet har de gennem de seneste 10 år rejst et meget stort antal sager om den såkaldte ”parcelhusregel”. Sagerne har drejet sig om, hvorvidt en konkret ejendom har tjent til bolig for ejeren i lovens forstand, og følgelig har kunnet sælges skattefrit.

I langt de fleste sager har hovedproblemet været, om ejeren nu også rent faktisk havde anvendt sin ejendom som bolig. Enkelte sager har drejet sig om principielle fortolknings-spørgsmål knyttet til parcelhusreglen. Først og fremmest kan her nævnes spørgsmålet om, hvorvidt en skatteyder på samme tid kan eje og siden skattefrit sælge mere end én ejerbo-lig. Dette spørgsmål blev besvaret bekræftende og har banet vej for en lavine af sager om, hvorvidt en skatteyder kan sælge en yderligere bolig skattefrit, hvis boligen har været anvendt af arbejdsmæssige årsager.

I de seneste år har en ny sagstype på dette område set dagens lys.

Det er sager, hvor spørgsmålet er, om en skatteyder med flere sommerhuse kan sælge ét eller flere af disse sommerhuse skattefrit i medfør af den såkaldte ”sommerhus-regel”.

### **Sommerhusreglen**

Efter sommerhusreglen kan en sommerhusejer som udgangspunkt sælge sit sommerhus eller fritidshus skattefrit, hvis ejeren har benyttet sommerhuset til private formål i en del af eller hele ejerperioden.

## Offentliggjort d. 13. februar 2010

Der rejses ikke mange sager om, hvorvidt en skatteyder har benyttet sit sommerhus til private formål. Det har jo formodningen for sig, at ejeren selv har benyttet sommerhuset.

### Flere sommerhuse

Sagen er ikke helt så enkel, når en skatteyder har flere sommerhuse:

Har skatteyderen i tidernes morgen købt et sommerhus ved østkysten og anvendt dette til ferie- og fritidsformål, kan sommerhuset sælges skattefrit efter sommerhusreglen.

Køber han siden et yderligere sommerhus ved den jyske vestkyst, fordi han hustru er vild med Vesterhavet, og anvender han også dette sommerhus til private formål, kan dette sommerhus givet også sælges skattefrit.

Køber eksempelvis en jyde som et alternativ en fritidslejlighed i København med henblik på at kunne nyde storbyatmosfæren og det kulturelle udbud, vil denne lejlighed efter skattevæsenets praksis også kunne sælges skattefrit, selv om han samtidig ejer et sommerhus på østkysten i Jylland.

### I samme område

Men køber skatteyderen flere sommerhuse i samme område, som måske oven i købet ligger tæt på skatteyderens helårsbolig, er forholdet ikke så enkelt.

Det er naturligvis meget vanskeligt – faktisk umuligt - at føre et troværdigt bevis for, at hvert af disse sommerhuse blev købt og anvendt til private formål.

Er sommerhusene udlejet, men har ejeren udvalgt et af disse til eget brug, kan det være vanskeligt, men ikke umuligt, at dokumentere, at netop dette sommerhus rent faktisk anvendes til private formål og derfor kan sælges skattefrit.

En sådan situation forelå i en sag, der for nylig blev afgjort ved Retten i Holstebro.

## Offentliggjort d. 13. februar 2010

Her var der tale om en skatteyder, der gennem nogle år havde købt i alt 4 sommerhuse og sommerhusgrunde i samme ferieområde. Efter en konkret henvendelse solgte han sommerhus nr. 2, som han selv havde ladet opføre. Sommerhuset havde han kun ejet i forholdsvis kort tid, i alt knap 11 mdr. før salget. Huset havde været udlejet gennem bureau i betydeligt omfang, men dog således, at skatteyderen havde foretaget 4 såkaldte "ejerreservationer" på i alt ca. 5 uger. I samme periode havde skatteyderen købt 2 yderligere, ubebyggede sommerhusgrunde (sommerhus 3 og 4) i samme område, og på den ene af disse grunde havde ladet opføre et sommerhus

Retten i Holstebro konkluderede her, at skatteyderen kunne sælge sommerhus nr. 2 skattefrit.

Afgørelsen er baseret på en konkret vurdering af beviserne i sagen for skatteyderens faktiske, private anvendelse af sommerhuset.

Retten anførte her, at skatteyderens oplysninger om forbrug af el og vand ikke kunne anses som et afgørende bevis for, at skatteyderen og hans familie havde benyttet sommerhuset fra juli 2004, hvor huset var færdigbygget, og frem til februar 2005, hvor huset blev solgt.

Men efter Rettens opfattelse havde skatteyderen ved sin forklaring, de afgivne vidneforklaringer og de i øvrigt i sagen foreliggende oplysninger ført bevis for, at skatteyderen og dennes familie i ejerperioden reelt havde benyttet sommerhuset til private formål. Retten havde i den forbindelse lagt betydelig vægt på den forklaring, som ejeren af udlejningsbureauet havde afgivet om sit besøg i sommerhuset på et nærmere angivet tidspunkt, ligesom retten havde taget hensyn til en detaljeret forklaring fra et vidne om dennes besøg i sommerhuset sammen med skatteyderen.

### Skattevæsenets praksis

Dommen ligger på linie med skattevæsenets hidtidige praksis på området. Det er nemlig fastslået i skattevæsenets praksis, at selve den omstændighed, at en skatteyder ejer ét

**Offentliggjort d. 13. februar 2010**

sommerhus, ikke i sig selv afskærer skatteyderen fra at sælge en yderligere fritidsbolig skattefrit.

Men det er efter min bedste opfattelse tvivlsomt, om skatteyderen vil kunne opnå samme, lempelige beskatning ved et salg af de senere erhvervede sommerhusgrunde efter bebyggelse af grundene. Domstolene vil således næppe acceptere en fortsat trafik med skattefrit salg af sommerhuse under de omstændigheder, der forelå i den foreliggende sag fra Retten i Holstebro.

Efter min bedste opfattelse kan man altså eksempelvis ikke påregne med jævne mellemrum at kunne opføre et sommerhus, anvende dette til private formål, og herefter sælge sommerhuset skattefrit.

————— O —————