

Offentliggjort d. 29. september 2020 på Vidensportalen V.dk

Skattefrit salg af fritidslandbrug anvendt som sommerhus[©]

Advokat (L) Bodil Christiansen, Advotax Advokatfirma

Advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen

www.v.dk

Nedlagte landbrug, fritidslandbrug og andre ejendomme med en svunden landbrugsmæssig tilknytning i rekreative omgivelser anvendes ofte som helårsbolig eller eventuelt fritidsbolig. Det rejser spørgsmålet, om den type ejendomme kan sælges skattefrit.

Efter den såkaldte ”parcelhusregel” er det muligt at sælge én- og tofamiliehuse og ejerlejligheder skattefrit, hvis huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren i en del af eller hele ejertiden, og visse andre betingelser er opfyldt, herunder at grunden til parcelhuset m.v. er mindre end 1.400 m².⁽¹⁾

Efter den tilsvarende ”sommerhusregel” er det muligt at sælge sommerhusejendomme og lignende, som ejeren har benyttet til privat formål i en del af eller hele ejertiden, og visse andre betingelser er opfyldt.

Efter Højesterets praksis beror det som udgangspunkt på ejendommens status på salgstidspunktet, om skattefriheden skal afgøres efter betingelserne i parcelhusreglen eller i sommerhusreglen. Er ejendommen således et enfamilieshus på salgstidspunktet, er det en betingelse for skattefrihed, at huset har tjent til bolig (helårsbeboelse) for ejeren i en del af eller i hele ejertiden.

¹⁾ Se nærmere www.V.dk: artiklen: ” Skat eller skattefritagelse ved salg af parcelhuset”

Offentliggjort d. 29. september 2020 på Vidensportalen V.dk

Stuehusreglen

Loven giver som en tredje mulighed adgang til et skattefrit salg af beboelsesbygningen på ejendomme, som benyttes både til private og til erhvervmæssige formål. Det kan bemærkes, at når sådanne ejendomme på et tidspunkt bliver vurderet efter de nye vurderingsregler, vil der gælde justerede regler om skattefrit salg.

Det klassiske eksempel er landbrugsejendomme, hvor en del af bebyggelsen, dvs. stuehuset, anvendes som bolig, medens resten af bebyggelsen anvendes i landbrugsvirksomheden, dvs. til et erhvervmæssigt formål. For ejendomme, som på salgstidspunktet helt eller delvis benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, vil den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have eller ejerboligen, således som udgangspunkt være skattefri, hvis stuehuset har tjent til bolig for ejeren.

Tilsvarende gælder som udgangspunkt for andre ejendomme, som både benyttes som bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervmæssigt.

Håndfaste betingelser for skattefritagelse

Et skattefrit salg af en bolig kommer kun på tale, hvis samtlige betingelser i enten parcelhusreglen, sommerhusreglen eller stuehusreglen er opfyldt. Det betyder bl.a., at en helårsbolig som udgangspunkt kun kan sælges skattefrit, hvis betingelserne i ”parcelhusreglen” er opfyldt, og at en fritidsbolig kun kan sælges skattefrit, hvis betingelserne i ”sommerhusreglen” er opfyldt.

Denne konstatering forekommer på den ene side selvindlysende. På den anden side viser mangfoldigheden af tilfælde i virkelighedens verden et mindre klart billede, hvor reglerne ikke altid er tilstrækkelige til at favne de tilfælde, som bolig- eller fritidsboligejeren opfatter som en ejerbolig eller et sommerhus.

Særpraksis om fritidsejendomme

Muligvis på denne baggrund har skattemyndighederne i mange år accepteret, at en helårsbolig kan sælges skattefrit, hvis helårsboligen er anskaffet med henblik på og alene har været anvendt som fritidsbolig.

Offentliggjort d. 29. september 2020 på Vidensportalen V.dk

Denne mulighed for at sælge en helårsbolig skattefrit efter ”sommerhus”-reglen er altså ikke lovfæstet, men beror på alene på skattemyndighedernes praksis. Da skattemyndighederne som offentlig myndighed har pligt til at behandle ensartede tilfælde på samme måde, gælder denne praksis imidlertid for alle skatteydere, som opfylder betingelserne for et skattefrit salg efter den pågældende praksis.

Fritidslandbrug

I praksis foreligger talrige eksempler på, at små eller mindre landbrugsejendomme i rekreative omgivelser anskaffes med det primære formål at anvende boligen på ejendommen.

Fortjeneste ved salg af en sådan ejendom er som udgangspunkt kun skattefri, hvis en af de ovenstående regler, dvs. enten parcelhusreglen, sommerhusreglen, stuehusreglen eller skattemyndighedernes særpraksis, åbner mulighed herfor.

I praksis kan det dog være ganske vanskeligt at afgøre, hvordan fritidslandbruget skal rubriceres i forhold til skattefritagelse. Efter skattemyndighedernes praksis på området, som trækker tråde langt tilbage i tid, vil rubriceringen – udover ejerens anvendelse - afhænge af bl.a. ejendommens karakter.

Små landbrugsejendomme med landbrugspligt, som er blevet omvurderet til en beboelsesejendom, vil efter skattemyndighedernes praksis i sin helhed være umiddelbart omfattet af skattefritagelsesreglerne i loven. Som denne praksis er formuleret i myndighedernes egen vejledning, synes skattemyndighederne hermed at tænke på landbrugsejendomme, som anvendes til helårsbeboelse.

Mindre landbrugsejendomme med landbrugspligt, som ikke er omvurderet til en beboelsesejendom, men som benyttes som helårsbolig for ejeren og i øvrigt opfylder betingelserne for at kunne vurderes som en beboelsesejendom, vil *kunne* være omfattet af parcelhusreglen og dermed altså kunne sælges skattefrit. I disse tilfælde bør ejeren forud for et salg afklare med skattemyndighederne, hvordan skattemyndighederne vil vurdere sagen.

Offentliggjort d. 29. september 2020 på Vidensportalen V.dk

Landbrugsejendomme med et areal på over 5,5 ha anser skattemyndighederne som udgangspunkt som landbrug. Men landbrugsejendomme med et jordtilliggende på mellem 5-10 ha, vil dog ifølge skattemyndighedernes praksis efter de konkrete forhold kunne vurderes som enten beboelsesejendomme eller som landbrugsejendomme. Et skattefrit salg vil derfor også kunne komme på tale for sådanne ejendomme.

Nøglebegreber er i denne sammenhæng ”forholdet mellem ejendommens værdi som henholdsvis beboelse og som landbrug i vurderingen” og om ”ejendommen har bevaret sin karakter af landbrugsejendom”.

Også og måske navnlig i disse tilfælde bør ejeren forud for et salg afklare med skattemyndighederne, hvordan skattemyndighederne vil vurdere sagen. Som et eksempel kan nævnes en sag fra 2016, hvor en landbrugsejendom med et areal på 11,8 ha, ansås for i overvejende grad at have bevaret sin karakter af landbrugsejendom med hensyn til ejendommens generelle karakter og udnyttelsesmulighed på trods af et væsentligt boligelement og en mindre intensiv udnyttelse af jorden.

For større landbrugsejendomme vil et skattefrit salg af ejendommen i sin helhed efter parcelhusreglen som det klare udgangspunkt ikke være muligt.

For sådanne ejendomme vil udgangspunktet følgelig være, at et skattefrit salg kun er muligt vedrørende ejendommens beboelsesbygning efter ”stuehus-reglen”.

Landbrugsejendom købt og anvendt som fritidsbolig

For et sådant større landbrug har Landsskatteretten⁽²⁾ for nylig taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt ”stuehusreglen” – på samme måde parcelhusreglen – suppleres af skattemyndighedernes særlige praksis om skattefrit salg af helårsboliger købt og udelukkende anvendt som fritidsbolig.

²⁾ SKM2020.358.LSR

Offentliggjort d. 29. september 2020 på Vidensportalen V.dk

Den pågældende sag drejede sig om en landbrugsejendom på ca. 40 ha. Ejendommen blev købt med henblik på brug som fritidsbolig, og ejeren havde nedrevet ejendommens stuehus og opført ny ”sommerbolig” på ejendommen. Ejendommen lå tæt på kysten, og ca. 95 km. fra ejerens landbrugsvirksomhed. Jordtilliggenet var bortforpagtet.

Ejeren ønskede nu oplyst, om ejendommens stuehus kunne sælges skattefrit efter skattemyndighedernes særlige praksis om skattefrit salg af helårsboliger købt og anvendt som fritidsboliger.

Dette blev afvist af Landsskatteretten med den begrundelse, at skattemyndighedernes praksis kun omfattede ejendomme, som har karakter af en helårsbolig – og ikke stuehuse med tilhørende grund på landbrugsejendomme. Ejerens fortjeneste ved et senere salg af landbrugsejendommen skulle følgelig beskattes fuldt ud.

— 0 —