

Offentliggjort d. 19. december 2020

## Fleksboliger – køb, salg og skat<sup>©</sup>

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

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

Er man på udkig efter en fritidsbolig i et overophedet boligmarked, er en fleksbolig måske en mulighed. Men allerede ved købet bør man sikre sig, at et senere salg kan ske skattefrit.

I foråret 2013 vedtog Folketinget regler om etablering af den såkaldte ”fleksboligordning”. Ordningen er en undtagelse til reglerne om bopælspligt i helårsboliger.

Med en fleksboligtilladelse giver myndighederne tilladelse til, at en helårsbolig midlertidigt benyttes som fritidsbolig med ret til på et senere tidspunkt at tage boligen i brug som helårsbolig på ny.

Med en stor efterspørgsel på sommerhuse kan et alternativ måske være at købe en bolig med fleksboligtilladelse, f.eks. i et landområde med store naturværdier.

Baggrunden for etablering af fleksboligordningen i 2013 var bl.a. et ønske om at begrænse et forfald i boligmassen. Disse problemer er størst i landdistrikterne, hvor der i forvejen er store problemer med vigende beskæftigelse, høj fraflytning og generelt vanskelige vækstbetingelser for erhvervslivet.

Ordningen blev revideret i 2015 med det overordnede formål at give fleksboligejere og potentielle købere større sikkerhed for boligens langsigtede anvendelsesmuligheder og senere omsættelighed. Tankegangen var, at større sikkerhed for senere køberes anvendelsesmuligheder vil øge ejendommens værdi og dermed forbedre vilkårene for realkreditfinansiering.

## Offentliggjort d. 19. december 2020

Senest er fleksboligordningen blevet ændret i 2020 med det hovedformål at give kommunerne mulighed for at inddrage bredere planlægningsmæssige hensyn ved anvendelsen af ordningen.

### Nærmere om ordningen

Som allerede nævnt indebærer ordningen, at kommunen kan give tilladelse til, at en helårsbolig omfattet af reglerne om bopælspligt med kommunens tilladelse kan tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, og videre, at boligen efterfølgende på ny kan tages i brug til helårsbeboelse uden yderligere samtykke hertil fra kommunen.

En fleksboligtilladelse kan efter gældende regler gives til ejeren personligt eller være knyttet til boligen. Hvis fleksboligtilladelsen er givet til ejeren personligt, vil tilladelsen senest bortfalde i forbindelse med et efterfølgende ejerskifte. Hvis fleksboligtilladelsen er knyttet til boligen, vil tilladelsen følge boligen ved efterfølgende ejerskifter.

Kommunen kan tidsbegrænse en fleksboligtilladelse, således at tilladelsen senest bortfalder efter et tidsrum, som er fastsat i tilladelsen. Kommunen tager endvidere stilling til, om tilladelsen bortfalder, når helårsanvendelsen genoptages, eller om tilladelsen giver mulighed for at veksle mellem en anvendelse som henholdsvis helårsbolig og fritidsbolig.

Særligt relevant er muligheden for at få bindende forhåndssamtykke, således at en køber forud for købet har sikkerhed for, at den pågældende ejendom rent faktisk kan anvendes som fleksbolig. Det vil i sagen natur virke begrænsende på købelysten, hvis en ejendom måske – men kun måske – kan anvendes til det ønskede formål. Et sådant forhåndssamtykke kan gives ikke blot til den aktuelle ejer, men også til andre, herunder f.eks. en ejendomsmægler og en potentiel køber.

En fleksboligtilladelse kan kun gives indenfor rammerne af anden lovgivning på området. Det betyder blandt andet, at køb af en flexbolig med henblik på anvendelse til fri-

**Offentliggjort d. 19. december 2020**

tidsformål skal sidestilles med køb af en fritidsbolig i forhold til reglerne om udlændinges køb af fast ejendom i Danmark - uanset boligens formelle status som helårsbolig på erhvervelsestidspunktet. Flexboligordningen er således ikke ment som en genvej for udlændinges køb af sommerhus i Danmark.

### **Tilladelse fra kommunen**

Som allerede nævnt administreres fleksboligordningen af kommunerne, som kan anvende ordningen i områder, hvor der efter kommunens opfattelse er behov for at øge efterspørgslen på vanskeligt omsættelige helårsboliger.

Det er op til den enkelte kommune at tage stilling til, hvordan flexbolig-ordningen konkret skal udmøntes i netop denne kommune, alt med respekt for anden relevant lovgivning på området.

Kommunen kan således beslutte, om man vil anvende ordningen i fuldt omfang, eller om man vil praktisere ordningen i en mindre vidtgående form. Kommunen kan, som allerede nævnt, herunder beslutte kun at meddele flexboligtilladelser som tidsbegrænsede eller personlige tilladelser, ligesom kommunen kan træffe beslutning om, at tilladelsen skal bortfalde, når helårsanvendelsen genoptages, eller at der skal være mulighed for frit at veksle mellem anvendelsesformerne.

Ved en ændring af fleksboligordningen i 2020 blev præciseret, at kommunen kunne inddrage bredere planlægningsmæssige hensyn ved vurderingen af, om der for en konkret bolig skal gives flexboligtilladelse. Det vil herunder være muligt for kommunalbestyrelsen at give afslag efter planloven på en ansøgning om tilladelse, selv om boligen er ledig.

Har man fået afslag på en ansøgning om flexboligtilladelse, eller er man ikke tilfreds med vilkårene for en tilladelse, kan kommunens afgørelse ikke påklages.

Offentliggjort d. 19. december 2020

### Skattemæssige forhold

Ejere af en fleksbolig skal som udgangspunkt beskattes efter de almindelige skatteregler for boligejere.

Det betyder for det første, at fleksboligejeren løbende skal betale ejendomsskat (grundskyld) og ejendomsværdiskat vedrørende ejendommen.

Endvidere skal ejeren betale skat af en eventuel fortjeneste ved et senere salg af ejendommen, med mindre ejendommen kan sælges skattefrit efter "parcelhusreglen" eller "sommerhusreglen".

Spørgsmålet om fleksboligejeres muligheder for at sælge fleksboligen skattefrit er imidlertid ikke tindrende klart.

Problemstillingen opstår, fordi huset på den ene side har og bevarer status som helårsbolig, men som udgangspunkt kun har fungeret som fritidsbolig for fleksboligejeren. Kravene for et skattefrit salg af fleksboligen efter "parcelhusreglen" volder derfor vanskeligheder.

På den anden side forudsætter et skattefrit salg efter "sommerhusreglen", at huset er en "sommerhusejendom eller lignende". Kravene for et skattefrit salg af fleksboligen - som er en helårsbolig - efter "sommerhusreglen" kan derfor også volde vanskeligheder.

Både ved ændringen af fleksboligordningen i 2015 og i 2020 er i bemærkningerne til lovforslagene herom blevet peget på en særpraksis knyttet til sommerhusreglen som grundlag for skattefrihed. Efter denne praksis kan sommerhusreglen også omfatte en helårsbolig, hvis ejendommen (1) er anskaffet med henblik på anvendelse til private fritidsformål for ejeren og (2) ejendommen i hele ejertiden udelukkende er blevet anvendt til fritidsformål af ejeren. Det påhviler ejeren at bevise, at disse to betingelser hver især er opfyldt.

**Offentliggjort d. 19. december 2020**

Bemærkningerne i lovforslaget indeholder dog ingen omtale af, hvordan ejeren sikrer sig fornødne beviser for, at betingelserne for et skattefrit salg efter denne særpraksis er opfyldt. Det er særligt beviset for, at ejendommen er ”anskaffet med henblik på anvendelse til private fritidsformål”, som kan være problematisk ved et salg af ejendommen. Et salg, som måske først sker mange år senere.

Der ses endnu ikke at være offentliggjort konkrete afgørelser, som nærmere belyser beviskravene. I praksis er således i en konkret sag blot tilkendegivet, at indhentelse af en fleksboligtilladelse 11 år efter købet ikke var tilstrækkeligt.

En interesseret køber af en fleksbolig bør derfor allerede i købsprocessen søge at samle dokumentation for køberens ønske om at anskaffe fleksboligen med henblik på anvendelse til private fritidsformål.

Anvendes en flexbolig først til fritidsformål og overgår flexboligen herefter til helårsbeboelse i tiden frem til et salg, må det efter min opfattelse antages, at flexboligen som udgangspunkt kan sælges skattefrit efter ”parcelhusreglen”, forudsat at også de øvrige betingelser i parcelhusreglen, herunder arealkravene, er opfyldt.

— O —