

Offentliggjort d. 15. september 2018

Fælder i parcelhusreglen[©]

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og
Advotax Advokatfirma*

www.v.dk

Ejerboliger kan i mange tilfælde sælges skattefrit efter den såkaldte ”parcelhusregel”. Men en række betingelser skal være opfyldt, for at en bolig kan anses som en ejerbolig med skattefritagelse.

Parcelhusreglen om skattefrit salg af en ”ejerbolig” er en gammel kending for de fleste boligejere. Reglen favner bredt og berører boligejere i alle aldersgrupper på tværs af alle økonomiske skel. For den enkelte boligejer har parcelhusreglen ofte betydning for en væsentlig del af den opsparede formue gennem et langt liv.

Meget summarisk kan bemærkes, at følgende krav skal være opfyldt for et skattefrit salg:

- Ejendommen have karakter af et en- eller tofamiliehus eller en ejerlejlighed
- ejendommens samlede grundareal skal være mindre end 1.400 m². Alternativt skal udstykning være udelukket eller medføre en væsentlig værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse.
- Ejendommen skal have tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori ejeren har ejet ejendommen.

I praksis ses det ikke sjældent, at manglende kendskab til reglerne anvendelse medfører, at en mulig skattefri gevinst ændres til en skattepligtig gevinst som følge af en fodfejl. Særligt følgende 3 forhold ses i praksis:

Aftale om salg af ejendommen i ryddet stand

I meget attraktive boligområder ses det ofte, at prisen på selve grunden er steget uforholdsmæssigt mere end prisen på selve bygningen. Køber ønsker derfor at få fjernet den eksisterende bygning og selv opføre et nyt parcelhus, der svarer til den attraktive grund.

Offentliggjort d. 15. september 2018

Efter købers ønske aftaler sælger og køber herefter - som en del af aftalen og prisforhandlingerne mellem sælger og køber - at sælger skal fjerne den eksisterende bygning, der således fjernes for sælgers regning. Sælger og måske tillige sælgers rådgivere har herefter begået en væsentlig fejl, set fra et skattemæssigt synspunkt, da salget nu omfatter en ubebygget grund og ikke et parcelhus. En sådan grund er derfor ikke omfattet af parcelhusreglen.

Konsekvensen af aftalen om sælgers nedrivning er følgelig, at sælger nu skal beskattes af gevinsten på ejendommen – altså konvertering af en skattefri avance til en skattepligtig avance.

Grunden større end 1.400 m²

Ikke sjældent sælges der parcelhuse på en grund, som overstiger 1.400 m². Dette ses nok særligt ved salg af parcelhuse i byens velhaverkvarterer.

Såfremt der som følge af en offentlig myndigheds bestemmelse ikke er mulighed for at udstykke én eller flere parceller til selvstændig bebyggelse, vil parcelhuset kunne sælges skattefrit, selv om grundens størrelse overstiger nævnte 1.400 m².

Men er der mulighed for udstykning, vil det ofte kunne svare sig at udstykke og frasælge det overskydende areal, således at hovedparcellen enten bringes under 1.400 m² eller reduceres til en sådan størrelse, at der ikke kan ske yderligere udstykning. Gevinsten ved salg af det frastykkede areal vil dog ikke være skattefri.

Hovedparcellen med den eksisterende ejendom kan herefter sælges skattefrit - men under den afgørende forudsætning, at salget af hovedparcellen med bygningen har tjent til bolig for ejeren i lovens forstand *efter* frastykningen af overskydende areal. I modsat fald et salg af hovedparcellen med bebyggelsen ikke være omfattet af parcelhusreglen.

Blev hovedparcellen således solgt, *før* hovedparcellen med bygningen i sig selv havde tjent til bolig for ejeren, ville gevinsten ved salget af både hovedparcellen og det frastykkede areal være skattepligtig. Rækkefølgen har altså betydning.

— o —