

Skattefrit salg af ferielejligheden i storbyen[©]

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

www.v.dk

Sommerhuse kan i mange tilfælde sælges skattefrit efter ”sommerhusreglen”. Lejligheder i storbyer og andre helårsboliger, som har været anvendt til fritidsformål, kan i nogle tilfælde også sælges skattefrit efter sommerhusreglen. Men flere, meget klare betingelser skal være opfyldt.

Efter ”**parcelhusreglen**” er det muligt at sælge **en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder** skattefrit, hvis huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren, og visse betingelser er opfyldt, herunder krav om, at grundarealet er mindre end 1.400 m². Reglen drejer sig om således om helårsboliger.

Efter ”**sommerhusreglen**” er det på tilsvarende betingelser muligt at sælge **sommerhusejendomme og lign.**, som ejeren har benyttet til private formål.

Opfylder en ejendom **hverken** kravene efter parcelhusreglen **eller** efter sommerhusreglen, skal en fortjeneste ved salg af ejendommen som det meget klare **udgangspunkt** beskattes, ligesom et tab kan fradrages, men dog kun i fortjenester fra salg af andre ejendomme.

Helårsboliger anvendt til fritidsformål

Som en **undtagelse** til ovennævnte udgangspunkt om beskatning har skattemyndighedernes siden slutningen af 1990'erne haft den praksis, at en helårsbolig anvendt til fritidsformål kan sælges skattefrit efter ”sommerhusreglen”.

Skattefritagelse forudsætter, at to helt grundlæggende betingelser er opfyldt:

Lørdagsartiklen 20. marts 2021

For det første, at boligen er købt med det ene formål at anvende boligen udelukkende til fritidsformål. Og **dernæst**, at boligen i hele ejertiden udelukkende har været anvendt til fritidsformål.

Denne praksis om skattefritagelse kan være aktuel for en vifte af ejendomme, som på den ene side ikke har karakter af traditionelt sommerhus, men hvor de to grundlæggende krav på den anden side er opfyldt for ejendommen. Eksempelvis har skattemyndighederne anerkendt, at de såkaldte ”teaterlejligheder” uden bopælspligt i København har kunnet sælges skattefrit, selv om en teaterlejlighed nok kan siges at ligge lidt fjernt fra det traditionelle kystnære sommerhus med marhalm i baghaven.

De to grundbetingelser

De to grundbetingelser - købt udelukkende med henblik på og udelukkende anvendt til fritidsformål - skal tages helt bogstaveligt.

Det indebærer for det første, at man som køber af en sådan ejendom allerede i forbindelse med købet bør være opmærksom på at sikre sig dokumentation for købsformålet i videst muligt omfang.

Betingelserne indebærer videre, at anvendelse af boligen til andre formål end egne fritidsgøremål vil udelukke et skattefrit salg. Som et sådant andet formål kan nævnes udlejning af boligen i en kortere eller længere periode i ejertiden. Det har bl.a. betydning, hvis boligen i en periode anvendes som forældrelejlighed, dvs. som bolig for et barn. En sådan anvendelse anses i skattemæssig henseende som erhvervmæssig udlejningsvirksomhed, og anvendelsen vil derfor føre til, at skattefritagelsen bortfalder.

Det samme gælder eksempelvis, hvis ejeren selv også anvender boligen til et **andet** formål, herunder til et erhvervmæssigt formål som eksempelvis afvikling af bestyrelsesmøder.

Står man for at sælge en sådan ejendom, må det anbefales at få klarhed over de skattemæssige konsekvenser et ved salg ved en forudgående henvendelse herom til skattemyndighederne.

— o —