

Offentliggjort d. 15. juni 2021 på Vidensportalen V.dk

Ejerboliger på store grunde[©]

Af advokat (L) Bodil Christiansen, Advotax Advokatfirma

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

www.v.dk

Reglerne om skattefrit salg af en ejerbolig er baseret på en række forskellige overvejelser, herunder samfundsøkonomiske hensyn i videre forstand.

Skattefritagelsen er knyttet til boligen. Der er derfor fastsat snævre grænser for grundens størrelse for et skattefrit salg. Grundejere med boliger på en atypisk stor grund bør derfor i god tid før salg undersøge konsekvenserne ved salget.

Efter den såkaldte "parcelhusregel" kan en skatteyder sælge en helårsbolig, dvs. et en- eller tofamilieshus eller en ejerlejlighed, skattefrit, hvis ejendommen har tjent til bolig for ejeren.

Herudover stilles i loven visse betingelser knyttet til den grund, som huset eller lejligheden ligger på. Med lovens formulering er det således en betingelse for et skattefrit salg, at én af følgende tre betingelser er opfyldt:

- 1) ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m² eller
- 2) der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykes grund til selvstændig bebyggelse eller
- 3) udstykning ifølge erklæring fra told- og skatteforvaltningen vil medføre værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Offentliggjort d. 15. juni 2021 på Vidensportalen V.dk

Ingen udstykningsmulighed

Hvis det er udelukket at udstykke en grund til selvstændig bebyggelse som følge af ”offentlig myndigheds bestemmelse”, har grundens størrelse i princippet ingen betydning for adgangen til at sælge ejerboligen skattefrit.

Formuleringen ”ifølge offentlig myndigheds bestemmelse” skal forstås ganske bogstaveligt.

Regler fastsat af *private* kan således *ikke* give grundlag for, at en boligejer kan sælge sin bolig med en grund over 1.400 m² skattefrit. Eksempelvis vil en tinglyst deklaration på ejendommen om forbud mod udstykning - med naboen som påtaleberettiget - ikke kunne føre til, at ejendommen kan sælges skattefrit.

Det samme gælder f.eks. vedtægtsbestemmelser i grundejerforeninger om, at der indenfor grundejerforeningens område ikke må ske udstykning eller kun udstykning med grundejerforeningens samtykke. Heller ikke sådanne bestemmelser vil give grundlag for, at en boligejer i grundejerforeningens område kan sælge sin bolig med en større grund skattefrit.

Fremgår et forbud mod udstykning derimod eksempelvis af en lokalplan for området, vil bestemmelsen herom efter skattemyndighedernes praksis udgøre et tilstrækkeligt grundlag for at anse betingelsen for skattefritagelse for opfyldt.

Det påhviler boligejeren at tilvejebringe dokumentation for en manglende adgang til udstykning. Efter skattemyndighedernes egen vejledning skal dokumentationen indhentes hos kommunalbestyrelsen (forvaltningen) i den kommune, hvor ejendommen ligger.

Dokumentationskravet anses eksempelvis for opfyldt ved at fremlægge et afslag på en ansøgning om udstykning, eller ved en udtalelse fra kommunalbestyrelsen om, at der ikke kan forventes dispensation fra et generelt forbud mod udstykning; ofte betegnet som en ”ikke-udstykningserklæring”.

Offentliggjort d. 15. juni 2021 på Vidensportalen V.dk

Kravet om dokumentation gælder også i de tilfælde, hvor ejendommen ligger i landzone, selv om planloven indeholder et generelt forbud mod udstykning til selvstændig bebyggelse, da der kan dispenseres fra forbuddet.

Udstykning vil medføre værdiforringelse

Er boligen beliggende på en grund, der er større end 1.400 m², og kan der udstykkes en grund til selvstændig bebyggelse, kan boligen med tilhørende grund som udgangspunkt ikke sælges skattefrit efter parcelhusreglen.

I parcelhusreglen er der dog for disse tilfælde gjort den undtagelse, at hvis en udstykning efter Vurderingsstyrelsens opfattelse vil medføre værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse, vil det alligevel være muligt at opnå skattefritagelse.

Ved restarealet forstås den del af grundarealet, der resterer efter en eventuel udstykning. Hvis det er muligt at udstykke flere grunde fra én ejendom, kan der ifølge skattemyndighedernes vejledning ikke udstedes en værdiforringelseserklæring, hvis blot én af grundene kan udstykkes uden væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse. De øvrige grunde, som det er muligt at udstykke, anses i denne sammenhæng for at udgøre en del af restarealet.

Vurderingen af, om der vil blive tale om en ”værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse” beror på et konkret skøn over en række forskellige elementer, herunder f.eks. udsigtsforhold, grundens størrelse og form sammenholdt med mulighederne for placering af en ny bebyggelse, områdets karakter, adgangsforhold til den eksisterende og en ny bebyggelse etc.

Det klassiske eksempel er en liebhavervilla i første række til vandet med panoramavinduer med havudsigt, hvor der for så vidt udmærket kan udstykkes en grund til selvstændig bebyggelse mellem villaen og vandkanten, men hvor en sådan ny bebyggelse i sagens natur vil reducere udsigten og herlighedsværdien af den eksisterende bolig i væsentligt omfang.

Offentliggjort d. 15. juni 2021 på Vidensportalen V.dk

Udstykning forud for salg

Er det muligt at udstykke en grund til selvstændig bebyggelse, uden at der indtræder en værdiforringelse, som kan føre til skattefritagelse efter parcelhusreglen, jf. ovenfor, står tilbage den mulighed at foretage denne udstykning forud for et salg, således at den eksisterende bolig, nu med en grund på mindre end 1.400 m², sidenhen kan sælges skattefrit efter parcelhusreglen. En fortjeneste ved salg af den frastykkede, ubebyggede grund vil dog være skattepligtig efter hovedreglen om beskatning ved salg af fast ejendom.

Krav om beboelse efter udstykning

Overvejer man en sådan udstykning, er det imidlertid væsentligt at være opmærksom på, at den oprindelige ejendom som følge af udstykningen i skattemæssig sammenhæng anses at have skiftet karakter.

Det har den konsekvens, at den grundlæggende betingelse for et skattefrit salg efter parcelhusreglen, nemlig at ejendommen skal have ”tjent til bolig” for ejeren, først anses for opfyldt, når den oprindelige bebyggelse, men nu med reduceret grundareal, har ”tjent til bolig” for ejeren i lovens forstand. Med andre ord: Den oprindelige, men nu forandrede (reducerede) ejendom, skal reelt have tjent som bolig for ejeren, før et skattefrit salg er muligt. Sættes den oprindelige, forandrede bolig til salg under eller straks efter udstykningen, vil dette krav til beboelse som udgangspunkt ikke blive anset som opfyldt.

For at tage højde for netop denne situation vedtog Folketinget i 2009 den særregel, at boligejere, der undervejs i udstykningsprocessen flyttede fra boligen til en beskyttet bolig eller et plejehjem, bevarede muligheden for et skattefrit salg af ejerboligen.

Når bortset fra netop disse tilfælde, vil et salg under eller i umiddelbar forlængelse af udstykningsprocessen indebære, at skattefritagelsen efter parcelhusreglen fortabes. Dette gælder, uanset om boligejerne har anvendt ejendommen som bolig gennem de seneste mange år.

Offentliggjort d. 15. juni 2021 på Vidensportalen V.dk

Udstykning af en grund til selvstændig bebyggelse med henblik på at sikre skattefritagelsen ved salg af den oprindelige bolig er således en procedure, hvor rettidig omhu er absolut påkrævet.

— 0 —

WWW.V.DK