

Udskriftsdato: 15. december 2025

AFG nr 9348 af 20/05/2008 (Gældende)

Salg af sommerejerbolig ikke fritaget for beskatning

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.,
SKAT, j.nr. 08-077196

Salg af sommerejerbolig ikke fritaget for beskatning

Spørgsmål

Er avancen ved salg af ejendommen a skattefri, jf. ejendomsavanceskattelovens § 8, stk. 2, jf. stk. 1?

Svar

Nej.

Beskrivelse af de faktiske forhold

Det er oplyst, at A har bopæl i Tyskland og er fuldt skattepligtig til Tyskland.

Spørgeren er samtidig begrænset skattepligtig til Danmark, jf. kildeskattelovens § 2, stk. 1 nr. 5, som følge af, at han ejer fast ejendom i Danmark.

Ejendommen blev i 1974 arvet efter spørgerens far, der købte ejendommen i 1957.

Ejendommen blev med overtagelse den 1. juli 2007 solgt til en pris på 3.000.000 kr.

Det er oplyst, at ejendommen omfatter et areal på 113.790 m² og grunden er vurderingsmæssigt beliggende i grundværdiområdet: boligområde med parcelhuse i landzone. Ejendommen er benyttet som sommerhus og vurderet som sommerhus med 5 lejligheder. Ejendommens værdi udgjorde i 2006 2.300.000 kr.

Det er endvidere oplyst, at der på ejendommen i 1957 blev opført 5 hytter med boligareal på: 45 m², 61 m², 35 m², 45 m², og 20 m², samt at der alene er hytten på 61 m², der har nogle varmeinstallationer bestående af elpaneler.

Ifølge BBR - meddelelse indeholder hver hytte et toilet og et selvstændigt køkken.

Repræsentanten har desuden oplyst, at hytterne er uden hverken badeværelse eller adgang dertil.

En af bygningerne fungerer i dag som fælles båd- og redskabshus.

Hytterne har siden 1957 været udlejet på "ugebasis". Endvidere har ejeren og dennes familie benyttet sommerhusene til ferie og i weekenderne.

Da bygningerne er opført før sommerhuslovens vedtagelse i 1972 har udlejning som sommerhus været fuld lovlig, jf. brev fra Miljøministeriet af 25. april 2007.

Der er på ejendommen tinglyst Overfredningsnævnets afgørelse af 20. maj 1988, der bestemmer:

§ 2 Det fredede område skal bevares i dets nuværende tilstand. Der må således bl.a. ikke foretages terrænændringer eller ændringer af den hidtidige anvendelse af arealerne, og der må ikke opføres yderligere bebyggelse eller foretages tilplantning.

§ 8 Der må ikke anlægges nye veje eller foretages regulering af bestående veje. Dette forbud gælder ikke veje, der er nødvendige for land- og skovbrusdriften, og som følger det naturlige terræn.

§ 9 Der følger af § 2, at der ikke må opføres ny bebyggelse, herunder skure, boder og transformerstationer.

I forbindelse med handlens indgåelse har parterne i købsaftalens § 16 indsat en række individuelle vilkår.

Vedr. Klagesag har parterne anført følgende:

"Køber er bekendt med den af 25. april 2007 truffene afgørelse fra Skov- og Naturstyrelsen samt indsendt klage af den 15. maj 2007 til Skov og Naturstyrelsen. Parterne er enige om, at såfremt der gives medhold i klagen af den 15. maj 2007, betaler køber kr. 1.000.000,- mere for ejendommen, så den samlede kontantpris bliver 4.000.000 kr. [...]".

Det bemærkes, at selve klagen vedr. videreførelse af dispensation til at udleje ejendommen som hytter grundet familiens anskaffelse før indførelse af lov om sommerhuse. Denne dispensation ønsker den nye ejer også, hvilket i givende fald vil udløse en yderligere pris for ejendommen på 1.000.000 kr.

Spørgers eventuelle opfattelse ifølge anmodning og bemærkninger til sagsfremstilling

Repræsentanten er af den opfattelse, at spørgeren er fritaget for at medregne fortjenesten ved afståelse af sommerhuset, idet ejendommen er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 2, jf. § 8, stk. 1 nr. 2, idet ejendommen ikke kan udstykkes.

Dernæst er ejendommen vurderingsmæssig vurderet som sommerhus og ejeren har også igennem hele ejer perioden anvendt ejendommen som sommerhus for sig selv og sin familie.

Endvidere er ejendommen aldrig anvendt som beboelsesejendom (benyttelseskode 01) og er derfor ikke at henføre til en udlejningsejendom, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1, men som ligeledes henført af SKATs vurderingsmyndighed til sommerhuse.

Der er for området hvor ejendommen er beliggende, foretaget en fredning jf. Overfredningsnævnets afgørelse af 20. maj 1988, som forbyder udstykning af grunde til selvstændig bebyggelse.

Repræsentanten har den 28. april 2008 fremsat bemærkninger til sagsfremstillingen. I den forbindelse bemærker SKAT, at bemærkninger vedrørende faktuelle oplysninger er indarbejdet under pkt.: "beskrivelse af de faktiske forhold". Repræsentanten har endvidere gentaget ovenstående argumenter.

Yderligere har repræsentanten anført:

"Vurderingsmyndigheden skal, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1 træffe bestemmelse om, til hvilken benyttelse en ejendom skal henføres. Ejendommen er af SKATs vurderingsmyndighed henført til benyttelseskode 08, dvs. sommerhus.

Der er, jf. SKATs vurderingsvejledning, alene benyttelseskode 01 beboelse, der skal ledsages af en angivelse af, hvor mange lejligheder SKAT anser ejendommen for at indeholde. Dette antal vil som udgangspunkt svare til det antal, som BBR definerer.

Under samme vejledning fremgår følgende som benyttelseskode 08: Sommerhus.

Som sommerhuse betragtes alle ejendomme, der efter deres almindelige karakter er beregnet til sommerbeboelse og kun hertil. Hvis sådanne ejendomme, f.eks. mindre træhuse, benyttes til helårsbeboelse, går de således ind under sommerhuse og ikke ind under beboelse. Beliggenheden i eller uden for sommerhusområde vil kunne være vejledende for, at ejendommen skal betragtes som beboelse eller som sommerhus.

Når der er henset til ejendomsavancebeskatningslovens betegnelser for diverse ejendomstyper, ses det, at vurderingslovens betegnelser benyttes. Det må derfor konkluderes, at et sommerhus er et sommerhus og ikke andet."

SKATs indstilling og begrundelse

I henhold til ejendomsavancebeskatningslovens § 1, stk. 1, skal fortjeneste ved afståelse af fast ejendom medregnes til den skattepligtige indkomst.

Loven indeholder en undtagelse til denne regel, idet ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, bestemmer, at fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder ikke skal medregnes, hvis huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit efter nærværende stykke.

Det fremgår endvidere af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 2, at reglerne i § 8, stk. 1, gælder tilsvarende for sommerhusejendomme og lignende, som ejeren eller dennes husstand har benyttet til privat formål i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit efter nærværende stykke.

SKAT bemærker, at ejendommen er vurderet som sommerhus og som sådan anvendt af spørgeren og hans familie fra tidspunkt for dets erhvervelse ved arv i 1974. Det forhold, at spørgeren har udlejet hytterne på ugebasis hindrer ikke, at en eventuel ejendomsavance kan være skattefri for ejendommens ejer.

Imidlertid må SKAT fremhæve, der på ejendommen befinder sig 5 bygninger (hytter), der må antages at kunne fungere som selvstændige lejligheder, idet det er oplyst, at en hver hytte indeholder et toilet, et

selvstændigt køkken, og idet det er oplyst, at hytterne var anvendt til udlejning. SKAT vurderer derfor, at ejendommen ikke har karakter af sommerhus, hvilket medfører, at ejendommen ikke er omfattet af reglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

SKAT bemærker, at repræsentantens kommentarer af 28. april 2008 ikke har ændret på SKATs opfattelse af sagen.

SKAT indstiller derfor, at der svares, at spørgsmålet besvares benægtede, dvs. at der skal betales skat af eventuel avance ved salg af ejendommen.

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltrådte SKATs indstilling.

Svaret er bindende for skattemyndighederne i følgende periode

I 5 år, der regnes fra modtagelsen af svaret jf. SFL § 25, stk. 1.