

Udskriftsdato: 22. december 2025

AFG nr 9104 af 17/02/2009 (Gældende)

Parcelhusreglen – salg af bolig nr. 2

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.,
SKAT, j.nr. 08-078062

Parcelhusreglen – salg af bolig nr. 2

Spørgsmål

Vil en eventuel avance ved salg af ejerlejligheden E være skattefri i henhold til ejendomsavancebeskatningslovens (EBL) § 8?

Svar

Nej, se indstilling og begrundelse.

Beskrivelse af de faktiske forhold

Spørger har siden 1996 boet på ejendommen A sammen med sin ægtefælle. Parret købte ejendommen i lige sameje.

På grund af parrets ansættelsesforhold besluttede spørger i 2002 at købe ejerlejligheden E i B til indflytning primo 2003. Lejligheden er uden bopælspligt.

Spørger arbejdede for ... med kontor i ..., ... samt ...

Spørger havde meget stor rejseaktivitet, herunder et meget stort antal endagsture med udgangspunkt fra B. Efterfølgende har spørger skiftet arbejde, hvilket har betydet færre rejser.

Ægtefællen har ansættelse hos ..., som indtil foråret 2007 havde kontor i ... Ægtefællen arbejder ligeledes på projekter i udlandet, herunder ... og ...

Parret har siden 2003 benyttet lejligheden i B som beboelse i forbindelse med arbejde i B, herunder i forbindelse med de mange rejser.

Det bemærkes, at parrets ejendom i A ligger ca. 56 km fra B og at transporttiden afhængig af trafikforholdene i myldretiden, kan vare én time og op til halvanden time.

I perioden fra 2003 til nu har lejligheden i B fungeret som parrets helårsbeboelse i forbindelse med rejseaktiviteten og arbejdet i B, mens ejendommen i A primært har været udnyttet i forbindelse med enkelt overnatning i ugens løb, ferier og weekender. De seneste 2 år har ægtefællen rejst fra C ca. 1 gang om ugen, og har i den forbindelse benyttet lejligheden i B til overnatning.

Lejligheden i B er indrettet med fuldt bohav, herunder indbo og internetforbindelser. Det bemærkes, at der hovedsageligt er købt nyt indbo, således at indboet fra ejendomme i A er bevaret der.

Ægtefællen planlægger pensionering i 2009 og spørger overvejer i den forbindelse, om hun fortsat skal være ansat i B området, hvorfor parrets opholdsmønster og økonomiske forhold vil ændre sig betydeligt. Ægteparret overvejer derfor at sælge lejligheden i B.

Der er fremlagt følgende dokumentation for brug af lejligheden:

Kopi af skatter og afgifter mm. af fast ejendom 2007 for A

Oversigt over rejseaktivitet for spørger og ægtefællen i perioden 2002-2008

Oversigt over hvorledes overnatninger fordeler sig i de to ejendomme

Dokumentation for elforbrug

Dokumentation for kabel tv

Dokumentation for indboforsikring

Dokumentation for indkøb af indbo

Dokumentation for avishold

Dokumentation for telefonforbrug

Det er oplyst, at der overnattes i huset i A fredag til mandag, i forbindelse med ferier og feriedage og ved lægebesøg, fødselsdage samt anden socialsamvær i vennekreds i A.

Overnatningen i B er fra mandag til fredag undtagen ferie og fridage samt ved rejsedage med overnatninger i Danmark eller udlandet.

Der er taget befordringsfradrag for årene 2004-2007. Oplysningerne viser, at der er kørt mellem hjemmet i A og arbejdsplads i B følgende antal dage:

Spørger

År	2004	2005	2006	2007
Dage hvor der er taget befordringsfradrag	43 dage	170 dage	169 dage	169 dage
Rejsedage*	165	20	20	15

Ægtefælle

År	2003	2004	2005	2006	2007
Dage hvor der er taget befordringsfradrag	173	111	186	169	167
Rejsedage*	80	70	20	50	60

*Det har ikke været muligt at få oplyst, hvor mange af rejsedagene der har medført overnatning i lejligheden i B.

Efterfølgende er følgende dokumentation fremlagt:

Spørgers arbejdskalender hvoraf rejsedage med og uden overnatninger fremgår.

Overnatningskalender for spørger og hendes ægtefælle, hvoraf fremgår ganske betydelige ophold i lejligheden.

2 enslydende naboerklæringer, der angiver at parrets opholdsmønster i lejligheden er 2-4 gange om ugen fra mandag til fredag.

Spørgers eventuelle opfattelse ifølge anmodning og bemærkninger til sagsfremstilling

På vegne af spørger anmodes om, at ejendommen E kan sælges uden beskatning af en eventuel ejendomsavance i henhold til ejendomsavancebeskatningslovens § 8. Principalt anses salget for omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, subsidiært § 8, stk. 2.

Principalt anmodes om, at avancen beskattes i henhold til ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, da der er tale om en helårsbeboelse. Det bemærkes i den forbindelse, at lejligheden er uden bopælspligt. Der henvises særligt til Ligningsvejledningen, Erhvervsdrivende 2008-2, afsnit E.J.1., hvor der er gennemgået en række afgørelser, hvorefter en helårsbeboelse uden bopælspligt har kunne afstås uden beskatning af avancen. Der henvises særligt til afgørelsen SKM2007.510.SR.

Skatterådet bekræftede i denne afgørelse, at en eventuel avance ved salg af lejligheden ikke skulle beskattes, selv om skatteyderen havde to helårsboliger. Der var i sagen tale om en skatteyder, der var bosat i Jylland, og som i forbindelse med sit arbejde i København overnattede i lejligheden i København.

Ejerlejligheden har været benyttet som beboelse for både spørger og dennes ægtefælle. Beboelseskravet som gengivet i Ligningsvejledningen, afsnit E.J.1.6.1 er således opfyldt.

For så vidt angår Ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 2 er repræsentanten kommet med følgende bemærkninger.

Praksis vedrørende ejendomsavancebeskatningsloven har udviklet sig således, at det anerkendes, at en helårsbeboelse kan omfattes af § 8, stk. 2, som feriebolig, såfremt ejendommen faktisk har været benyttet som feriebolig, uanset at ejendommen har helårsstatus. Der henvises herved til TfS1998,122, hvoraf bl.a. fremgår følgende:

"Med udgangspunkt heri er det Told- og Skattestyrelsens opfattelse, at helårshuse kun kan omfattes af § 8, stk. 2, hvis huset er købt som og rent faktisk har været anvendt som sommerbolig. Det er ejeren, der må sandsynliggøre, at helårshuset er erhvervet til brug for sommerbolig."

Repræsentanten henviser særligt til TfS2005,176 artikel af Carsten V. Jensen, Told- og Skattestyrelsen.

Repræsentanten er efterfølgende kommet med følgende bemærkninger:

Det fremgår af SKATs indstilling og begrundelse, at der særligt lægges vægt på de foretagne befordringsfradrag. Det bemærkes hertil, at spørger efter egne oplysninger har fratrasket kørsel for 41 dage i 2004, mens spørgers ægtefælle har fratrasket kørsel for 108 dage. I årene 2005-2007 er parrets kørselsfradrag baseret på et skøn. Ved en konkret opgørelse af opholdsdage må det konstateres, at skønnet ikke er retvisende.

Repræsentanten henviser endvidere til afgørelse SKM2008.792.VLR, som fastslår, at man godt kan have to boliger, som begge kan sælges skattefrit, såfremt de har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand i henhold til ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Det bemærkes her af repræsentanten, at det i den anførte afgørelse blev lagt vægt på, at opholdene i den omhandlede lejlighed ikke havde en så vedvarende og regelmæssig karakter, at lejligheden kunne anses for at tjene til bolig for klageren i ejendomsavancebeskatningslovens forstand.

I den konkrete sag førte bevisførelsen til, at man ikke anså de af klageren oplyste opholdsdage for dokumenterede. Det vil sige, at der var tale om ophold af ganske få dages varighed på årsbasis. I nærværende sag er der tale om betydelige ophold i forbindelse med arbejdsmæssige årsager, som har en vedvarende regelmæssig karakter. Det bemærkes i den forbindelse, at spørger og hendes ægtefælle fortsat benyttet lejligheden som bolig i forbindelse med arbejde i B. Den i sagen omhandlede benyttelse af lejligheden ligger derfor inden for rammerne af gældende praksis, hvorefter lejligheden kan afstås skattefrit.

SKATs indstilling og begrundelse

I henhold til ejendomsavancebeskatningslovens § 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, hvor denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit.

Det fremgår ikke af lovbestemmelsen, om en ejer på samme tid kan have to ejendomme, der tjener til bolig for ejeren i ejendomsavancebeskatningslovens forstand.

Ifølge praksis, jf. SKM2007.217.DEP, er der dog intet til hinder for, at en supplerende helårsejendom vil kunne sælges skattefrit i henhold til ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1 (parcelhusreglen), hvis ejendommen i ejerperioden har været anvendt af ejeren af arbejdsmæssige årsager. Det er i den forbindelse uden betydning, om skatteyder anskaffede ejendommen af arbejdsmæssige årsager eller ej, blot den supplerende ejendom faktisk har tjent til bolig for ejeren af arbejdsmæssige årsager.

Det beror på en konkret vurdering af samtlige foreliggende omstændigheder, hvorvidt det er sandsynliggjort, at ejendommen er anvendt som bolig for ejeren i arbejdsmæssig forstand, og om boligkravet i EBL således er opfyldt.

Hvis ejeren f.eks. har fratrullet udgifter til befordring mellem den sædvanlige bolig og den supplerende bolig, der er anvendt af arbejdsmæssige årsager, vil ejerens anvendelse af den supplerende bolig ikke blive anset for omfattet af skattefritagelsesbestemmelsen i § 8, stk. 1, i EBL.

Ud fra de oplyste befordringsfradragssage fremgår det, at spørger og dennes ægtefælle tilbringer en del tid i A. Dette er ikke i overensstemmelse med de givne oplysninger om, at de har beboet lejligheden i B fra mandag til fredag siden 2003.

Ud fra en konkret vurdering er det derfor SKATs opfattelse, at lejligheden ikke har været brugt af arbejdsmæssige årsager, hvorfor den ikke vil kunne sælges skattefrit i henhold til ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Som tidligere nævnt skal fortjeneste ved afståelse af fast ejendom som udgangspunkt medregnes ved indkomstopgørelsen, jf. EBL § 1.

Efter EBL § 8, stk. 2, gælder reglerne i § 8, stk. 1, også 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.

For at reglerne i EBL § 8, stk. 2, kan anvendes ved afståelse af en ejendom, kræves det, at der er tale om afståelse af sommerhusejendomme eller lignende.

I den konkrete sag er der efter det oplyste tale om en ejerlejlighed uden bopælspligt, som formelt kun kan anvendes til helårsbeboelse, hvis der sker folkeregistertilmelding på adressen. Det er ved en tilmelding til Folkeregistret muligt at få ændret lejlighedens status til helårsbolig med bopælspligt, og det er derfor SKATs opfattelse, at der er tale om en helårsbolig omfattet af EBL § 8, stk. 1.

Parcelhusreglen i EBL § 8, stk. 1 og 2, fandtes tidligere i lov om særlig indkomstskat mv. § 2A, stk. 1 og 2.

Hverken forarbejderne til ejendomsavancebeskatningsloven eller til lov om særlig indkomstskat mv. indeholder en afgrænsning af, hvilken typer ejendomme der er omfattet af henholdsvis stk. 1 og 2.

Told- og Skattestyrelsen har i en kommentar, jr. TfS1998,122, til en Ligningsrådsafgørelse(TfS1998,118) udtalt, at det er Styrelsens opfattelse, at helårshuse kun kan omfattes af EBL § 8, stk. 2, hvis huset er købt som og rent faktisk anvendt som sommerbolig. Der er ejeren, der må sandsynliggøre, at helårshuset er erhvervet til brug for sommerbolig.

Landsretten har således også i SKM2006.144.ØLR lagt til grund, at det er skattemyndighedernes praksis, at skattefrihed efter EBL § 8, stk. 2, ved afståelse af en ejendom, der har status som helårshus, alene kan opnås, når ejendommen er erhvervet med henblik på anvendelse som fritidshus og herefter anvendt således.

Det følger således af praksis, at der kan opnås skattefrihed efter EBL § 8, stk. 2, ved afståelse af en ejendom, når ejendommen er erhvervet med henblik på anvendelse som fritidsbolig og herefter er anvendt således.

Da det fremgår af det oplyste, at lejligheden er købt til brug for arbejde og brugt i forbindelse med arbejde, er det SKATs opfattelse, at spørger ikke har dokumenteret, at lejligheden er købt alene med henblik på anvendelse som fritidsbolig. Som følge heraf vil lejligheden ikke kunne betragtes som en sommerbolig i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven, hvorfor den ikke vil kunne sælges skattefrit i henhold til EBL § 8, stk. 2.

Det efterfølgende modtagne materiale giver ikke SKAT anledning til at ændre indstillingen.

SKAT indstille derfor, at spørgsmålet besvares med et nej.

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder SKATs indstilling.

Svaret er bindende for skattemyndighederne i følgende periode

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