

Udskriftsdato: 14. december 2025

KEN nr 9361 af 13/10/2011 (Gældende)

Landsskatteretskendelse vedr. salg af landbrugsejendom - parcelhusreglen - bindende svar

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.
Landsskatteretten, j. nr. 11-00030

Landsskatteretskendelse vedr. salg af landbrugsejendom - parcelhusreglen - bindende svar

Resumé

En fortjeneste ved salg af en landbrugsejendom, der på afståelsestidspunktet ikke havde mistet sin karakter af landbrugsejendom, kunne ikke anses for omfattet af parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, men var omfattet af lovens § 9, stk. 1, vedrørende landbrugsejendomme m.v.

Klagen vedrører bindende svar på, hvorvidt klageren kan sælge en landbrugsejendom skattefrit iht. ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Landsskatterettens afgørelse

Klageren har bedt om et bindende svar på følgende spørgsmål:

Er salget af ejendommen Y1 i februar 2009, omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, således at ejendomsavancen er skattefri?

SKAT har svaret nej til spørgsmålet.

Landsskatteretten stadfæster SKATs afgørelse.

Sagens oplysninger

Klageren og hendes ægtefælle ejede i 2009 ejendommen Y1 i lige sameje. Ejendommen blev solgt til overtagelse den 16. februar 2009.

Ejendommen var på daværende tidspunkt vurderet som en landbrugsejendom med 1 lejlighed, og havde et jordtilliggende på 10,7104 ha.

I anmodningen om bindende svar oplyste klageren følgende:

»Der er tale om en ejendom med et jordtilliggende på 10,7104 ha, som er vurderet som en landbrugsejendom. Ejendommen er købt i 2004.

Formålet med købet af ejendommen har været at erhverve en bolig på landet. Ejendommens jorde har været bortforpagtet siden købet. Ejendommens driftsbygninger har ikke været anvendt til landbrugsmæssigt formål. Ejerne har ikke selv drevet ejendommen, og har ikke haft til hensigt at gøre det. Ejerne har hele ejerperioden haft lønarbejde.«

Da ejendommens vurderingsmæssige status ikke stemte overens med klagerens vurdering af den faktiske benyttelse af ejendommen, blev ejendomsvurderingen ved SKAT bedt om en udtalelse om ejendommen på tidspunktet for salget.

Ejendomsvurderingen ved SKAT udtalte, at ejendommen på salgstidspunktet den 16. februar 2009 var korrekt vurderet som landbrug. Ejendomsvurderingen udtalte endvidere, at efter frasalget af landbrugsjorden i maj 2010, blev ejendommen omvurderet til en beboelsesejendom med 1 lejlighed.

Klageren har fremsendt en udstykningserklæring fra kommunen, hvorpå der er anført, at ejendommen ikke kan udstykkes.

SKATs afgørelse

På baggrund af den vurderingsmæssige status kan avancen ved salg af ejendommen Y1 ikke skattefritages efter reglerne i ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

Der er henset til, at ejendomsvurderingen ved SKAT har udtalt, at ejendommen i februar 2009 var korrekt vurderet som en landbrugsejendom.

Klagerens påstand og argumenter

Klagerens repræsentant har fremsat påstand om, at avancen ved salget af ejendommen Y1 er omfattet af skattefritagelsesbestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

Til støtte herfor har repræsentanten bl.a. gjort gældende, at klagerens formål med købet af ejendommen ikke var at drive landbrug, men alene at erhverve en bolig på landet. Jorden var i hele ejerperioden bortforpagtet, og driftsbygningerne har ikke været benyttet erhvervsmæssigt til landbrugsmæssige formål.

Det er den faktiske anvendelse af ejendommen, som hovedsagelig har været beboelse, der er afgørende for, om den kan være omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, og ikke den vurderingsmæssige status.

Andre lignende ejendomme er blevet godkendt som omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, jf. artikel fra LandboMidtØst.

Landsskatterettens bemærkninger og begrundelse

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 1, stk. 1, skal fortjeneste ved salg af fast ejendom medregnes til den skattepligtige indkomst efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven.

Fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder skal dog ikke 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, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Ved salg af ejendomme, der på afståelsestidspunktet helt eller delvis benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1, skal den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have, ikke medregnes, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 9, stk. 1. Anvendelsen af denne regel er betinget af, at ejendommen 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 været omfattet af vurderingslovens § 33, stk. 1.

Det afgørende tidspunkt ved bedømmelsen af om en ejendom er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, eller § 9, stk. 1, er afståelsestidspunktet. Ejendommens vurderingsmæssige status er ikke ene afgørende herfor. Det afgørende er, om det kan bevises, at ejendommen på afståelsestidspunktet ikke længere benyttes til landbrug, men til beboelse, jf. herved Østre Landsrets dom af 30. januar 2002, offentliggjort i TfS 2003.137 Ø og refereret i SKM2003.11.DEP.

Det lægges til grund i sagen, at ejendomsvurderingen i SKAT har anset ejendommen Y1 for at være korrekt vurderet på afståelsestidspunktet. Endvidere lægges det til grund, at ejendommen var på 10,7104 ha, og at jordtilliggendet i hele klagerens ejerperiode har været bortforpagtet til et andet landbrug.

Retten finder, at ejendommen på afståelsestidspunktet ikke havde mistet sin karakter af landbrugsejendom, og at der derfor var tale om en landbrugsejendom i ejendomsavancebeskatningslovens forstand. Avancen ved salget af ejendommen er derfor ikke omfattet af skattefritagelsesbestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, men af lovens § 9, stk. 1.

Der er lagt vægt på, at ejendommens jordtilliggende blev drevet landbrugsmæssigt af forpagteren i ejertiden og frem til tidspunktet for ejendommens afståelse, og at ejendommen havde et jordtilliggende på mere end 5,5 ha, hvilket som udgangspunkt medfører, at ejendommen skal henføres til landbrugsmæssig benyttelse, jf. TfS 2000.707 LSR.

I de tilfælde, hvor landbrugsejendomme ifølge praksis er anset for omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, i stedet for § 9, stk. 1, har SKAT konkret tilkendegivet, at ejendommens benyttelseskode burde have været ændret fra 05 (landbrug) til 01 (beboelse), da det er vurderet, at der

ikke længere er landbrugsmæssig drift af ejeren. SKAT har i den konkrete sag udtalt, at ejendommen på salgstidspunktet den 16. februar 2009 var korrekt vurderet som et landbrug.

Landsskatteretten stadfæster herefter skatteankenævnets afgørelse.