

Skat af ferieboliger på landet

13. oktober 2020



skattefrit, gælder det

Ifølge en afgørelse fra Landsskatteretten kan en landbrugsejendom ikke sælges skattefrit som en feriebolig, uanset at ejendommen udelukkende er købt og brugt til fritidsformål.

Normalt er salg af almindelige ejerboliger og sommerhuse fritaget for beskatning.

En- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, som ejeren eller dennes familie har brugt som bolig, er som udgangspunkt fritaget for beskatning efter den såkaldte parcelhusregel.

For ejendomme, som i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, herunder til landbrug eller skovbrug, følger det tilsvarende af den såkaldte stuehusregel, at der kan være skattefrihed for den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have henholdsvis ejerboligen.

Endelig er salg af sommerhusejendomme og lign., som ejeren eller dennes husstand har benyttet til private formål, som hovedregel skattefrie efter en sommerhusregel.

Afgrænsningen mellem de ejendomme, som er skattefritaget efter parcelhusreglen, stuehusreglen eller sommerhusreglen, afhænger af ejendommenes faktiske karakter og er derfor ikke altid helt klar.

Landbrug eller beboelse

Eksempelvis kan en landbrugsejendom være fritaget for beskatning som en beboelsesejendom omfattet af parcelhusreglen, hvis ejendommen faktisk ikke benyttes til landbrug, eller hvis den landbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen er underordnet i forhold til beboelsen.

Ved vurderingen heraf lægges der blandt andet vægt på stuehusets karakter og på forholdet mellem værdien af stuehuset og den øvrige ejendom. Der tages desuden hensyn til størrelsen og boniteten af jorden, driftsbygningernes omfang, indretning og benyttelse samt til udnyttelsen af ejendommen i øvrigt. Det er derimod ikke afgørende, om ejendommen er beliggende i landzone, eller om jorden er bortforpagtet m.v.

Helårsbolig eller sommerhus

Efter administrativ praksis kan salget af en helårsbolig desuden være fritaget for beskatning efter sommerhusreglen, hvis boligen er anskaffet til brug som fritidsbolig og udelukkende har været anvendt til fritidsformål. I denne situation sidestilles en helårsbolig altså med sommerhuse og andre fritidsboliger. Det kan for eksempel være relevant ved køb af et hus eller en ejerlejlighed uden bopælspligt til brug i weekender og ferier, herunder køb af flexboliger på landet.

Landbrugsejendomme er ikke sommerhuse

Ifølge den nye afgørelse fra Landsskatteretten kan den administrative praksis om skattefrit salg af helårshuse, der bruges som fritidsbolig, dog ikke udstrækkes til egentlige landbrugsejendomme.

I sagen havde en landmand købt en landbrugsejendom i nærheden af et turistområde for at ombygge ejendommen til brug som sommerhus. Ejendommen omfattede ud over et stuehus og nogle gamle driftsbygninger cirka 40 hektar jord. Jorden var bortforpagtet, og ejeren havde ikke selv brugt ejendommen erhvervsmæssigt. Da ejeren boede på og drev landbrug fra en anden landbrugsejendom, var der desuden ikke bopælspligt på ejendommen. Ejendommen havde da heller ikke været anvendt til helårsbeboelse, herunder af lejere, men havde kun fungeret som sommerhus for ejeren og dennes familie.

Ejeren ønskede nu at sælge ejendommen og indhentede derfor et bindende svar for at få afklaret, om stuehuset kunne sælges skattefrit som sommerhus. SKAT og senere også Landsskatteretten afviste dog dette.

Landsskatteretten lagde til grund, at der var enighed om, at ejendommen var en landbrugsejendom, eftersom den bortforpagtede jord blev brugt til landbrugsformål. Landsskatterettens udtalte herefter, at den administrative praksis om skattefrit afståelse af helårsboliger kun gælder for helårsboliger omfattet af parcelhusreglen. Landsskatteretten fandt således ikke, at der er fornøden støtte i retspraksis til at udvide denne praksis til landbrugsejendomme og andre blandede ejendomme med ejerboligfordeling, som er omfattet af stuehusreglen.

Stuehuset kunne derfor ikke sælges skattefrit som sommerhus, og da ejeren ikke havde haft bopæl

på ejendommen, var der heller ikke skattefrihed efter stuehusreglen. Salget af ejendommen var derfor skattepligtigt.

Dette nyhedsbrev har været bragt i Morgenavisen Jyllands-Posten tirsdag den 29. september 2020.

<

Skrevet af:

