



Parcelhusreglen når huset skifter anvendelse

Endnu en afgørelse om parcelhusreglen, men denne gang blev udfaldet, at en fortjeneste ved salg var skattefri.

Parcelhusreglen

Adskillige afgørelser og domme i de seneste år har omhandlet den såkaldte parcelhusregel, nemlig hvorvidt en fortjeneste ved salg af et en- eller tofamiliehus er skattefri for ejeren. Mange af sagerne har drejet sig om midlertidig flytning til en bolig og tilbageflytning til den hidtidige bolig. Udfaldet i disse sager har som oftest været, at den midlertidige beboelse af en ejendom ikke har været tilstrækkelig til opfyldelse af parcelhusreglen, der kræver at en ejendom (reelt) skal have tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand.

Nogle familier har ikke kunnet sælge familiens helårsbolig, og har derfor i stedet valgt at udleje den. Parcelhusreglen stiller blandt andet krav om, at huset skal have tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele ejertiden. Det betyder, at hvis boligen har været ejet i 12 år, og familien har boet i ejendommen i de første 10 år og efterfølgende udlejer den i to år, kan den normalt sælges skattefrit efter endt udlejningsperiode. Men udlejes boligen til erhverv, kan den efter praksis ikke sælges skattefrit efter endt udlejning, idet der ikke er tale om et en- eller tofamiliehus på salgstidspunktet, men en erhvervsejendom.

Men hvad gælder så, hvis udlejning til erhverv afløses af udlejning til almindeligt boligformål? Denne problematik har Landsskatteretten netop taget stilling til.

Landsskatterettens kendelse

Der var tale om en ejendom, som havde været et ægtepars helårsbolig i 10 år. Herefter blev ejendommen udlejet til en fond, der anvendte bygningen til administration for de socialpædagogiske opholdssteder, som fonden drev. Efter endt udlejning til fonden blev ejendommen udlejet til almindelig beboelse.

Landsskatteretten fandt, at en fortjeneste ved salg af ejendommen ville være skattefri efter parcelhusreglen, idet perioden, hvor ejendommen blev benyttet erhvervsmæssigt, efter en konkret vurdering ikke havde ændret ved ejendommens nuværende skattemæssige status som beboelsesejendom. Landsskatteretten lagde blandt andet vægt på, at ejendommen ikke var ombygget, men fortsat fremtrådte som en almindelig beboelsesejendom, og at der ikke var foretaget skattemæssige afskrivninger på ejendommen.