



J.nr. 13-5118755
Den 11. oktober 2013

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 725 af 25. september 2013 (alm. del).
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Brian Mikkelsen (KF).

Holger K. Nielsen / Jesper Wang-Holm

Spørgsmål

Ministeren har i svar på SAU – spørgsmål 645 svaret ud fra den forudsætning, at der allerede var opført dobbelthus på en grund, og hvorledes dette skulle behandles skattemæssigt.

Der ønskes alene svar på, hvad de skattemæssige konsekvenser er for ejer, som sælger et hus opført på en grund mellem 800-1399 kvadratmeter og mere end 1400 kvadratmeter, hvor der jf. kommuneplanen er givet en generel tilladelse til, at der må opføres et dobbelthus på grunden. Og det uanset om en ny ejer/nye ejere vælger at opføre et dobbelthus på grunden, og uanset om dette sker ved opførelse på samme matrikel, eller der sker udstykning af matriklen ved opførelse af dobbelthus af en fremtidig ejer eller ej.

Svar

Jeg kan henholde mig til følgende, som jeg har modtaget fra SKAT:

”Hovedreglen er, at en fortjeneste ved salg af en fast ejendom er skattepligtig.

Der findes dog en undtagelse for så vidt angår en- eller to familieshuse, som har tjent til bolig for ejeren eller ejerens husstand i en del af eller hele den periode, hvor ejeren har ejet ejendommen.

Hvis man sælger et hus, der opfylder ovennævnte betingelse om beboelse, og som er opført på en grund på mellem 800 og 1.399 kvadratmeter, vil man ikke skulle beskattes af en eventuel fortjeneste.

Hvis der, inden grunden sælges, er sket en udstykning, og der foreligger en godkendelse fra Kort- og Matrikelstyrelsen, vil den del af grunden, som er uden bygning, ikke være opfattet af skattefritagelsen. Den del af grunden, hvor huset er beliggende, vil fortsat kunne sælges skattefrit, hvis ejeren har beboet ejendommen efter udstykningen. Hvis ejeren af en beboelsesejendom flytter til en beskyttet bolig eller på plejehjem i den periode, hvor en del af grunden er ved at blive udstykket, kan ejerboligen og et grundareal på under 1.400 kvadratmeter dog alligevel sælges skattefrit.

Hvis man sælger et hus, der opfylder ovennævnte betingelse om beboelse, og som er opført på en grund på 1.400 kvadratmeter eller derover, skal man som udgangspunkt beskattes af en eventuel fortjeneste, med mindre

- 1) der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke kan udstykkes, eller
- 2) udstykning vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Der skal således generelt foretages en konkret vurdering af, om en ejendom opfylder betingelserne for skattefrihed, og der tages ved denne vurdering udgangspunkt i ejendommens forhold på tidspunktet for salget. De skattemæssige konsekvenser for sælger påvirkes dermed ikke af, om køber skulle ønske at opføre et dobbelthus på ejendommen, og uanset om dette sker ved opførelse på samme matrikel, eller der efterfølgende sker udstykning af matriklen ved opførelse af dobbelthus.”