



J.nr. 13-2863665
Den 10. september 2013

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 645 af 22. august 2013 (alm. del).
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Brian Mikkelsen (KF).

Holger K. Nielsen / Jesper Wang-Holm

Spørgsmål

Ministeren bedes oplyse de skattemæssige konsekvenser for den enkelte grundejer, som en generel tilladelse i kommuneplanen om, at der på åben-lav-boligområder på grunde over 800 m² kan opføres dobbelthuse, hvis disse opføres som passivhuse (minimalt energiforbrug) eller plusenergihuse (energi-producerende) har, og skattepligten i forhold til ejendomsavancebeskatningsloven – her tænkes specielt på ejendomsavancebeskatningslovens § 8 for husejere med grunde på et areal på mellem 800 og 1.400 m² samt for husejere med grunde på et areal på mere end 1.400 m².

Svar

Jeg forstår spørgsmålet således, at spørgeren gerne vil vide, hvordan ejere af dobbelthuse, som er opført som henholdsvis passivhuse og plusenergihuse, skal beskattes ved salg i relation til parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, når de er opført på grunde på henholdsvis mellem 800 og 1.400 m² og på grunde over 1.400 m².

Indledningsvis bemærkes, at der ikke gælder særlige regler for dobbelthuse opført som passivhuse eller plusenergihuse.

Efter parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8 skal fortjeneste ved salg af en- og tofamilieshuse ikke beskattes. Det er en betingelse, at huset har tjent til bolig for ejeren eller ejerens husstand i en del af eller hele den periode, hvorefter ejeren har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne sælgesskattefrit.

Det er også en betingelse, at

- 1) ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m², eller
- 2) der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke kan udstykkes, eller
- 3) udstykning vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Såfremt et dobbelthus ligger på en fælles grund og har ét matrikelnummer, vil det skattemæssigt skulle behandles som et tofamilieshus.

En eventuel fortjeneste i forbindelse med et salg vil dermed ikke skulle beskattes, hvis de øvrige betingelser i parcelhusreglen er opfyldt.

For husejere i et tofamilieshus med en fælles grund på mellem 800 og 1.400 m², vil en eventuel fortjeneste i forbindelse med et salg ikke skulle beskattes, hvis huset har tjent til bolig for ejeren eller ejerens husstand i en del af eller hele ejerperioden. Det er ved salg af et tofamilieshus tilstrækkeligt, at ejeren har boet i den ene lejlighed i huset.

For ejere af et tofamilieshus med en fælles grund på mere end 1.400 m² vil en eventuel fortjeneste skulle beskattes, med mindre der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke kan udstykkes, eller udstykning vil medføre en væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Såfremt et dobbelthus er bygget på skel, og der til hver del af huset hører én selvstændig grund, som er selvstændigt matrikuleret, vil hver del af dobbelthuset blive betragtet som et enfamilieshus. Dermed vil den enkelte grunds størrelse – og eventuelle mulighed for udstykning – skulle vurderes hver for sig.