

16.13 Parcelhuse, stuehuse og sommerhuse

Personer kan under visse betingelser sælge boliger og sommerhuse mv. skattefrit, hvilket beskrives i det følgende.

16.13.1 Parcelhuse og ejerlejligheder

Parcelhuse og ejerlejligheder kan normalt sælges skattefrit efter den såkaldte parcelhusregel, hvis der opfyldes et boligkrav.

Parcelhuset mv. skal således have været bolig for ejeren og/eller ejerens husstand, enten i hele den tid, han har ejet parcelhuset mv., eller i en del af tiden. Boligkravet skal være opfyldt, mens parcelhuset er defineret som et parcelhus mv. For at boligkravet er opfyldt, skal der være tale om reel beboelse og ikke kun ophold eller lignende. Derudover skal mindst en af følgende tre betingelser være opfyldt:

1. Ejendommens grundareal skal være mindre end 1.400 m².
2. Der kan ikke udstykkes til selvstændig bebyggelse.
3. En udstykning vil medføre, at ejendommens værdi bliver væsentligt forringet.

Der er ikke skattefrihed, hvis parcelhuset mv. ved salget f.eks. anvendes som institution.

16.13.2 Sommerhuse

Sommerhuse og lignende, som man har benyttet til private formål, kan tilsvarende sælges skattefrit. Derudover skal mindst en af følgende tre betingelser være opfyldt:

1. Ejendommens grundareal skal være mindre end 1.400 m².
2. Der kan ikke udstykkes til selvstændig bebyggelse.
3. En udstykning vil medføre, at ejendommens værdi bliver væsentligt forringet.

16.13.3 Stuehuse

Der gælder en tilsvarende regel for stuehuse på landbrugsejendomme mv.

Fortjenesten på et stuehus er derfor skattefri, hvis stuehuset har været bolig for ejeren og/eller ejerens husstand, enten i hele den tid han har ejet ejendommen, eller i en del af tiden. Boligkravet skal være opfyldt, mens ejendommen er vurderet som en landbrugsejendom mv. med en stuehusfordeling.

Derudover skal mindst en af følgende tre betingelser være opfyldt:

1. Stuehusets grund og haven skal være mindre end 1.400 m².
2. Der kan ikke udstykkes til selvstændig bebyggelse fra stuehusgrunden og/eller haven.
3. En udstykning vil medføre, at ejendommens værdi bliver væsentligt forringet.

Normalt kan der ikke udstykkes til selvstændig bebyggelse på stuehusgrunden eller i haven. I nogle særlige tilfælde kan der dog ske udstykning til bebyggelse, og i disse tilfælde kan stuehuset kun sælges skattefrit, hvis en (eller begge) af de andre to betingelser er opfyldt.

Der er ikke skattefrihed, hvis stuehuset ved salget f.eks. anvendes som institution.

16.13.4 Boliger på mindre ejendomme

Mindre landbrugsejendomme kan være vurderet som beboelsesejendomme (kode 01-ejendomme). Disse ejendomme er typisk på under 5,5 ha. Øvrige landbrugsejendomme vurderes normalt som kode 05-ejendomme. Om vurdering se kapitel 34.

En kode 01-ejendom kan normalt sælges skattefrit efter parcelhusreglen, hvis boligkravet er opfyldt, mens ejendommen har været vurderet som kode 01-ejendom, og hvis en (eller flere) af de tre ovennævnte betingelser er opfyldt.

I særlige tilfælde kan ejendomme, der på salgstidspunktet er vurderet som landbrugsejendomme (kode 05), sælges skattefrit efter parcelhusreglen på trods af den vurderingsmæssige status som landbrugsejendom. Det kræver, at ejeren kan sandsynliggøre, at ejendommen er en beboelsesejendom, og at de øvrige betingelser for skattefrihed er opfyldt.

Ejer man en mindre landbrugsejendom, der er vurderet som landbrugsejendom (kode 05), må det anbefales, at man før salget forsøger