



SKATTEMINISTERIET

J.nr. 2011-518-0188

Dato:27.06.2011

Til

Folketinget - Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 632 af 21. juni 2011.  
(Alm. del).

Peter Christensen

/Marianne Sigetty

### Spørgsmål 632:

Ministeren bedes kommentere henvendelse af 19. juni 2011 fra Carsten Arenholt Thomsen, Skanderborg, vedrørende avancebeskatning i forbindelse med beskatning af dødsbo, jf. alm. del – bilag 242.

**Svar:** Henvendelsen fra Carsten Arenholt Thomsen drejer sig om parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningsloven.

Skatteyderen kritiserer, at arvinger i et dødsbo ikke kan foretage en udstykning af en ejendom, så ejerboligen inkl. et grundareal på under 1.400 m<sup>2</sup> kan sælges skattefrit.

Udgangspunktet i ejendomsavancebeskatningsloven er, at fortjeneste ved salg af fast ejendom er skattepligtig.

En undtagelse fra denne skattepligt er den såkaldte parcelhusregel. Den grundlæggende filosofi bag parcelhusreglen er at fritage den normale familiebolig for beskatning.

Der er derfor fastsat en arealgrænse, således at grundarealet skal være under 1.400 m<sup>2</sup> for, at en ejendom er omfattet af parcelhusreglen. Grænsen er fastsat under henvisning til, at den var – og er – det dobbelte af minimumsgrænsen (700 m<sup>2</sup>) for en normalgrund.

Skattefriheden efter parcelhusreglen omfatter med andre ord kun de bygninger, der sammen med et maksimeret grundareal udgør familiens bolig.

Er arealet større, er salget som udgangspunkt skattepligtigt. Afståelsen er dog alligevel skattefri, hvis

- a) der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse, eller
- b) udstykning ifølge erklæring fra skatteministeren vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Fortjeneste ved salg af en ejendom på 1.400 m<sup>2</sup> eller derover, der ikke opfylder disse betingelser, beskattes som udgangspunkt af hele fortjenesten ved salg af ejendommen efter ejendomsavancebeskatningsloven.

En ejer har dog mulighed for at begrænse denne beskatning ved at udstykke den del af ejendommen, der overstiger 1.399 m<sup>2</sup>. Fortjenesten ved salg af det udstykkede grundareal beskattes. Derimod kan restarealet med parcelhuset efter udstykningen sælges skattefrit. Det er dog en forudsætning for skattefriheden, at denne ejendom i en periode efter udstykningen fortsat tjener eller har tjent til bolig for ejeren. Eventuelle arvinger har derfor ikke mulighed for at foretage udstykninger og derefter at sælge parcelhuset skattefrit.

Det nuværende regelsæt blev indført i 1965, og regeringen har ikke aktuelle planer om at ændre disse regler. En ændring af reglerne vil også have betydelige provenumæssige konsekvenser.