



Ejerlejligheder

Stigningen i salgspriser fra februar til marts i år.

Hele landet	2,2 pct.
Region Hovedstaden	2,4 pct.
Region Midtjylland	1,3 pct.
Region Nordjylland	-0,3 pct.
Region Sjælland	3,9 pct.
Region Syddanmark	3,0 pct.

Villa/rækkehuse

Stigningen i salgspriser fra februar til marts i år.

Hele landet	1,5 pct.
Region Hovedstaden	1,5 pct.
Region Midtjylland	1,6 pct.
Region Nordjylland	1,6 pct.
Region Sjælland	2,0 pct.
Region Syddanmark	0,9 pct.

Kilde: Boligsiden.dk



BOLIGVIDEN

I DENNE UGE I SAMARBEJDE MED
ADVOKAT **CHRISTINA BIRKVED** FRA
VILSØE BOLIGADVOKATER

HVORNÅR TJENER EN EJENDOM SKATTEMÆSSIGT SOM BOLIG?

Ejendomsavancebeskatning er en beskatning, der skal betales af fortjenesten ved salg af en ejendom. Det har betydning for, hvorvidt der skal betales ejendomsavancebeskatning, om en ejendom skattemæssigt har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand.

I en dom fra 2014 er retten i Lyngby nået frem til, at en ejendom ikke havde tjent som bolig for ejeren med den konsekvens, at der skulle betales skat af fortjenesten. Afgørelsen indeholder mange af de elementer, der generelt inddrages i vurderingen af, om en ejendom har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand i skattemæssig henseende.

Fortjenesten ved salg af et en- eller tofamiliehus eller en ejerlejlighed er ikke skattepligtig efter bestemmelsen i ejendomsavancebeskatningsloven § 8, stk. 1, 1, såfremt ejendommen har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand i en del eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstå skattefrit efter de øvrige punkter i bestemmelsen. Der er intet krav til længden af den periode, som ejeren skal have beboet ejendommen, men derimod et krav om, at der skal have været tale om reel beboelse.

Ejeren af ejendommen i sagen fra 2014 var fraflyttet en anden bolig og denne bolig stod fortsat til ejerens rådighed i de syv måneder, hvor ejeren havde adresse på ejendommen. Ejeren af ejendommen var senere afgået ved døden og dødsboet var derfor part i sagen. Afdøde, der var ældre og havde et pleje- og behandlingsbehov, havde i denne periode, hvor hun havde folkeregisteradresse på ejendommen, været hospitalsindlagt en del af tiden og i perioder været på aflastningsophold i samlet 2 ½ måned ud af de syv måneder.

Ejendommen bestod af en hovedbygning, der var udlejet til en datter og en lejer samt et anneks, der var udlejet til afdødes barnebarn. Udlejningsaftalen var indgået med datteren i 1988. Det har i tidligere afgørelser været inddraget som moment, at en udlejningsaftale vedrørende ejendommen kan hindre, at ejendommen kan have tjent som bolig for ejeren. Retten har tillagt det forhold, at lejerne ikke flyttede ud af ejendommen på det tidspunkt, hvor ejeren flyttede ind, betydning, ligesom retten har lagt vægt på, at afdødes indbo kun blev flyttet i begrænset omfang.

Retten har i afgørelsen tillige lagt vægt på, at ejeren i slutningen af marts 2010 indgik formidlingsaftale med en ejendomsmægler om salg af ejendommen. Det er ved afgørelsen tillagt vægt, at formidlingsaftalen først blev indgået måneder efter, at ejeren var fraflyttet boligen.

Landskatteretten nåede frem til, at ejendommen ikke havde tjent som bolig for afdøde, idet man fandt, at ejerens ophold på ejendommen havde været af midlertidig karakter med den konsekvens, at fortjenesten ved salget af ejendommen var skattepligtig. Afgørelsen er stadfæstet af byretten og sagen er anket til landsretten.

Afgørelsen viser, at der inddrages meget konkrete elementer i vurderingen af, om en ejendom har tjent som bolig for ejeren og at beboelse i samlet 4 ½ måned ikke nødvendigvis er tilstrækkeligt til at opfylde kravet om, at ejendommen skal have tjent som bolig.

KLUMMEN ER LAVET I SAMARBEJDE MED

VILSØE BOLIGADVOKATER – et sikkert køb

BOLIGPRISER I BRAT STIGNING

AF ANNE-METTE BACHE JENSEN // BOLIGSIDEN.DK // FOTO: EDC

Boligpriserne fortsætter med at stige i et tempo, der ligger ud over det normale. Det viser nye tal fra Boligsidens Markedsindeks. Fra februar til marts steg salgsprisen på en ejerlejlighed med 2,2 pct. Det er langt mere end i marts 2014, hvor stigningen blot var på 0,5 pct. Også i marts 2013 og marts 2012 holdt priserne sig mere i ro. Det er dermed ikke udelukkende et sæsonbetonet udsving, vi ser i priserne netop nu, og den usædvanlige prisstigning skyldes delvist den store købelyst på boligmarkedet.

»Vi kan allerede nu se, at antallet af ejerbolig-handler i marts kommer til at overgå forrige år med

adskillige længder. Den øgede lyst til at handle bolig påvirker naturligvis hele markedet, især priser og nedslag,« siger Birgit Daetz, der er kommunikationsdirektør for Boligsiden.dk.

I Region Hovedstaden steg lejlighedspriserne med 2,4 pct. i marts, og de ligger nu over ti pct. højere end for et år siden. I Region Hovedstaden er en gennemsnitlig lejlighed på 80 kvm steget 200.000 kr. i værdi det seneste år.

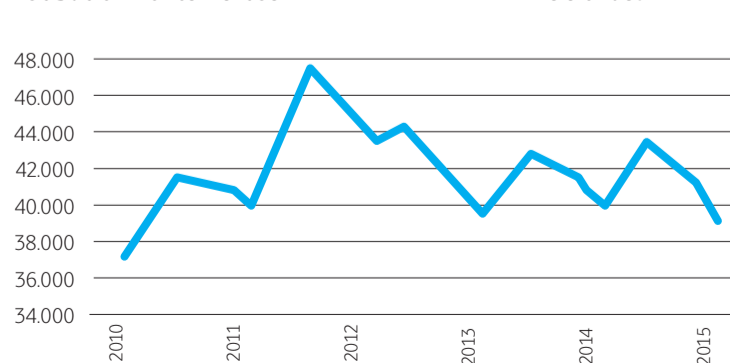
Villapriserne steg med 1,5 pct. fra februar til marts, og salgspriserne lå i marts på 11.900 kr. pr. kvm. Selvom det er en bemærkelsesværdig stigning, ligger kvadratmeterprisen dog under niveauet i 2010. ●

19%

Så meget er udbuddet af villaer og rækkehuse faldet fra august 2011 til marts i år. Det viser nye tal for Boligsidens Markedsindeks.

Færre boliger på markedet

Udbud af villa/rækkehuse



Boligsiden.dk