



RETEN I LYNGBY DOM

afsagt den 27. februar 2026

Sag BS-46840/2024-LYN

A
(advokat Simon Carsten Hauch)

mod

Skatteministeriet Departementet
(advokat Sune Riisgaard)

Denne afgørelse er truffet af dommer Britt Falster Klitgaard, dommer Pia Inger Petersen og dommerfuldmægtig Krestina Kilsholm Jensen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 24. september 2024.

Sagen er en prøvelse af Skatteankenævnets afgørelse af 26. juni 2024 og drejer sig om, hvorvidt sagsøger, A, er skattepligtig af en ejendomsavance på 1.746.665 kr. ved salget i december 2018 af ejerlejligheden

Adresse 1

Ejerlejligheden blev oprindeligt i 2007 købt af A far og udlejet til A. Efter faderens død er den af A mor, der sad i uskiftet bo efter faderen, i juni 2018 solgt til A. Parternes uenighed angår, om lejligheden har tjent til bolig for A i en del af eller hele den periode, hvori A har ejet lejligheden, således at salget er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, og fortjenesten dermed skattefri.

A har nedlagt følgende påstand:
 Skatteministeriet tilpligtes at anerkende, at sagsøger ikke er skattepligtig af ejendomsavancen ved sagsøgers salg af lejligheden Adresse 1 i 2018.

Skatteministeriet har påstået frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Af Skatteankenævnets afgørelse af 26. juni 2024 fremgår:

"...

Faktiske oplysninger

Klagerens far, C, erhvervede lejligheden Adresse 1, i maj 2007 for 2.000.000 kr.

Klagerens far døde i 2011 og herefter overtog klagerens mor, B, lejligheden.

Det fremgår af BBR, at det er en toværelses lejlighed på 55 m², og at den er tinglyst til 47 m².

Klageren har boet i lejligheden som lejer fra oktober 2007. Ifølge oplysninger fra CPR, har klageren været tilmeldt adressen på Adresse 1 i perioderne fra den 1. maj 2007 til den 17. november 2015 og igen fra den 7. juni 2017 til den 26. november 2018.

Klageren har blandt andet oplyst følgende:

"Da vi flyttede ind i lejligheden i den 7. juni 2017 fik vi slebet og behandlet gulve, malet stue og værelse samt lavet gardiner på specialmål og indrettet til at vi skulle bo der med en baby, der på sigt ville blive til en lille pige. Alt sammen for egen regning. Det var således bestemt vores hensigt at have reel permanent beboelse i lejligheden i de år vores datter var lille. Underboen på det tidspunkt havde en datter, der er 1 år ældre end vores, og de havde fint plads i lejligheden, så det så vi ingen problemer i. Vi var dog bevidste om, at lejligheden ville blive for lille på sigt, men om det blev om 1, 2 eller 3 år vidste vi ikke på daværende tidspunkt."

I oktober 2017 blev klageren og hendes kæreste forældre til en datter.

I vinteren 2017/2018 var klageren og hendes kæreste til åbent hus på en lejlighed, der var udbudt af Selskab 1. Klageren har oplyst, at de ikke gik i købstanker, da lejligheden var for dyr, men at lejligheden så meget interessant

ud i forhold til indretningen, idet den var indrettet godt i forhold til størrelsen.

Den 20. februar 2018 holdt klageren og hendes mor et møde med mode-rens advokat med henblik på, at klageren skulle købe lejligheden af mode- ren. Overdragelsen af lejligheden trak ud, idet klagerens far, som var død i 2011, stadig stod anført som ejer af et pantebrev, der ikke var blevet aflyst, selvom pantebrevet var blevet indfriet flere år tidligere.

Ifølge tinglysningen erhvervede klageren herefter lejligheden den 20. juni 2018 fra sin mor, med overtagelse den 15. juni 2018 til ejendomsvurderingen pr. 15. juni 2018, 1.300.000 kr. – 15%, i alt 1.105.000 kr.

Der blev i den forbindelse lavet et gældsbevis på 1.105.000 kr. med klagerens mor som kreditor. Det fremgår af gældsbeviset, at lånet var rente- og afdragsfrit.

Klageren overtog ikke gæld i lejligheden Adresse 1
i forbindelse med købet bort set fra et ejerpantebrev, der lå til sikkerhed
for forpligtelser overfor ejerforeningen.

Der foreligger en formidlingsaftale med Selskab 1, dateret den 14. september 2018, hvoraf fremgår, at lejligheden den 18. januar 2018 er værdiansat til 3.000.000 kr. med forventet salg inden for 6 måneder.

Klageren har blandt andet oplyst følgende i forhold til værdiansættelsen af lejligheden:

”Mht. datoen for værdisættelsen i formidlingsaftalen, så kan jeg faktisk ikke selv forstå den. Jeg har forsøgt at redegøre for forløbet nedenfor: Vi fik vores første datter i oktober 2017, og vidste godt, at lejligheden på sigt ville blive for lille til os tre. Vi begyndte så småt at kigge på lejligheder allerede dengang, for at se, hvad vi godt kunne tænke os at bo i når den tid ville komme. I vinteren 2017/2018 - jeg husker ikke den præcise dato - var vi til en fremvisning på en lejlighed 50 meter fra vores egen, der var sat til salg gennem Selskab 1. Vi havde en rigtig fin kemi med ejendomsrådgiveren, og efter fremvisningen inviterede vi ham til en kop kaffe hos os til en snak om andre mulige lejligheder på By 1, der kunne matche noget af det vi søgte. Vi fortalte dog ret åbent allerede dengang, at vi endnu ikke ejede lejligheden og at vi heller ikke gik i salgstanker, fordi vi på daværende tidspunkt stadig var meget glade for at bo i vores meget billige lejlighed. Ejendomsrådgiveren fra Selskab 1 holdt efterfølgende kontakten til os, og fortalte, når de havde lejligheder/huse til salg, der matchede vores ønsker.

(...)

I september måned 2018 blev vi kontaktet af vores ven, der havde fået tilbudt at leje den lejlighed vi på nuværende tidspunkt bor i på By 2 . Han spurgte om det var noget vi var interesseret i. På daværende tidspunkt var vores "lille" datter begyndt at fylde ret godt i den lille lejlighed på By 1 . Lejen på lejligheden var så lav sammenlignet med alt det vi ellers havde set, så vi turde ikke sige nej til tilbuddet, selvom det kom tidligere end vi egentligt havde tænkt at vi skulle videre.

Da vi overtog lejligheden på By 1 i sommeren 2018 var det derfor ikke vores intention at flytte fra lejligheden allerede kort tid efter. Vi kunne dog ikke sige nej til tilbuddet om lejligheden på By 2 , og derfor tog vi kontakt til ejendomsmægleren fra Selskab 1 for at sætte vores lejlighed på By 1 til salg.

Men jeg kan ikke forklare, hvorfor datoen på formidlingsaftalen er sat til den 10. januar 2018. Vi gik, som skrevet ovenfor, slet ikke i salgstanke på daværende tidspunkt og havde derfor kun løs kontakt med Selskab 1 når de havde lejligheder til salg vi evt. kunne være interesserede i."

Den 1. oktober 2018 flyttede klageren og hendes kæreste til en lejlighed på Adresse 2 . Lejekontrakten er underskrevet den 3. oktober 2018 af klageren og hendes kæreste.

Det fremgår af tinglysningen, at klageren har solgt sin lejlighed til tredje-mand den 4. december 2018 med overtagelse den 1. januar 2019.

Skattestyrelsens afgørelse

Skattestyrelsen har for indkomståret 2018 anset klageren for at være skattepligtig af en ejendomsavance på 1.746.665 kr. fra salget af lejligheden

Adresse 1 .

Skattestyrelsen har begrundet afgørelsen med følgende:

"(...)

1. Ejendomsavance vedrørende Adresse 1

(...)

1.4. Skattestyrelsens bemærkninger og begrundelse

Ifølge ejendomsavancebeskatningslovens § 1 skal fortjeneste ved salg af ejendom medregnes til den skattepligtige indkomst. Dog fremgår det af § 8, stk. 1, at hvis ejendommen har tjent til bolig for ejeren og dennes husstand i en del af ejerperioden, kan ejendommen afstås skattefrit.

Af ejendomsavancebeskatningslovens § 4 fremgår det, at fortjenesten ved afståelse af fast ejendom opgøres som forskellen mellem kontant omregnet anskaffelses- og salgssum.

Anskaffelsessummen kan jævnfør ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 1 forhøjes med et tillæg på 10.000 kr. for anskaffelsesåret og hvert af de efterfølgende kalenderår, hvor den skattepligtige har ejet ejendommen, med undtagelse af afståelsesåret. Dog kan der medtages et tillæg på 10.000 kr. i salgsåret, når ejendommen købes og sælges i samme år. Udgifter til vedligeholdelse eller forbedring, der overstiger 10.000 kr. og som ikke tidligere har været fratrasket i den skattepligtige indkomst tillægges anskaffelsessummen jævnfør § 5, stk. 2.

Du har oplyst, at der ikke har været udgifter til forbedringer i din ejer-tid.

Ejendomsavancen kan herefter opgøres således:

Salgssum 2018	2.930.000 kr.
Udgift til mægler	<u>- 68.335 kr.</u>
	2.861.665 kr.

Anskaffelsessum 2018	1.105.000 kr.
----------------------	---------------

10.000 kr. tillæg (1 år)	<u>10.000 kr.</u>	<u>-1.115.000 kr.</u>
Avance		<u>1.746.665 kr.</u>

Hvis man kan anvende undtagelsesbestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1 (parcelhusreglen), kan en fortjeneste ved ejendomssalg være skattefri. For at blive omfattet af parcelhusreglen, skal man have beboet ejendommen i ejerperioden (beboelseskriterie). I henhold til praksis ved Landsskatteretten og domstolene, betyder beboelseskriteriet, at man skal have taget bolig i en ejendom med henblik på varigt ophold på ubestemt tid. Et midlertidigt ophold i en ejendom, vil ikke være nok til at opfylde beboelseskriteriet. Her kan bl.a. henvises til SKM2007.74.HR, hvor et ophold på 4 måneder blev anset for et midlertidigt ophold med beskattning til følge. Under punktet 1.3. er der henvist til to yderligere domme fra Landsretten og Byretten. Sidstnævnte SKM2012.171.BR omhandler dog også selve bevisbyrden, som også er meget væsentlig i dette tilfælde. Det bemærkes dog, at Skattestyrelsen er bevist om, at ingen af de

tidligere afgørelser og domme, kan overføres fuldstændigt og direkte sammenligneligt til forholdene i dette tilfælde, og det skyldes ganske enkelt, at der ikke på nuværende foreligger domspraksis på sådanne situationer.

Der er her tale om en lejlighed, som er handlet mellem interesseforbundne parter (din mor og dig). Ejendommen er købt som forældrekøb, for at du kunne bo til leje i ejendommen, forinden købet sker. Forholdsvis kort tid efter dit køb, igangsættes salgsbestræbelser. Det er derfor Skattestyrelsens opfattelse, at bevisbyrden, i forhold til at dokumentere, at du har opfyldt beboelseskriteriet efter købet, er særlig skærpet (der stilles altså forholdsvis store krav til bevisførelsen). Den generelle bevisbyrde for at dokumentere, at man opfylder beboelseskriteriet ligger hos dig som skattepligtig. Det er bl.a. beskrevet i afgørelse/dom fra Landsskatteretten og fra Vestre Landsret, SKM2001.584.LSR og SKM2011.141.VLR. I forvejen er denne bevisbyrde skærpet, idet parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1 er en undtagelsesbestemmelse til hovedreglen om, at salg af ejendom er skattepligtig.

Det fremgår ligeledes af juridisk vejledning afsnit C.H.2.1.15.7, at det er dig, der skal bevise, at ejendommen har tjent til bolig, dvs. at du på købstidspunktet havde til hensigt at tage varigt ophold i lejligheden. Du har oplyst, at i vinteren 2017/2018 var I til en fremvisning af en lejlighed og at ejendomsmægleren efterfølgende fortalte, når der var lejligheder/huse til salg som matchede jeres ønsker. Ifølge oplysninger i formidlingsaftalen har ejendomsmægler fra Selskab 1 allerede den 10. januar 2018 prissat lejligheden til 3.000.000 kr. med et forventet salg indenfor 6 måneder.

Skattestyrelsen vil ikke betvivle, at du har beboet lejligheden, først som lejer i 8 ½ år i perioden 1.maj 2007 til 17. november 2015 og igen i 1 år og 13 dage i perioden 7. juni 2017 til 20. juni 2018, og efterfølgende som ejer i 5 måneder. Det er dog Skattestyrelsens opfattelse, at din beboelse fra du køber af din mor til du får solgt er så kortvarig, at det må betragtes som værende ophold af midlertidig karakter, som ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1 (parcelhusreglen). Dette begrundes med, at du undersøger muligheder for at flytte til en anden bolig, og får værdiansat lejligheden allerede inden overtagelse af din mor, samt igangsætter salgsbestræbelser ganske kort tid efter købet af din mor.

Man kan dertil tilføje at din mor har solgt lejligheden billigt til dig. Det vil sige -15% af den offentlige ejendomsvurdering. Din mor har derved sparet en betydelig skat af en ejendomsavance i hendes udlejningsvirksomhed, måske endda opnået et tab. Din mor har samtidig kunnet begunstige dig mest muligt. Såfremt din mor alternativt havde solgt lejligheden til mar-

kedsværdien til en tredjemand, skulle hun have betalt en betydelig skat af den hermed realiserede større ejendomsavance. Din mor skulle ydermere have betalt gaveafgift af nettofortjenesten efter boafgiftslovens regler herom, såfremt hun ønskede at overføre salgsprovenuet til dig.

Vi har anset, at du er skattepligtig af avancen ved salget af Adresse 1
 ., idet vi efter en samlet vurdering af omstændighederne finder, at lejligheden alene har tjent som midlertidig opholdssted i den periode, du har ejet lejligheden og dermed ikke opfylder betingelserne i ejendomsbeskatningslovens § 8, stk. 1.

Ved afgørelsen har vi lagt vægt på, at du har oplyst, at da I fik jeres datter i oktober 2017, så vidste I godt at lejligheden på sigt ville blive for lille til 3 personer. Du har også oplyst, at I allerede dengang begyndte at se jer om efter en anden bolig. Endvidere fremgår det af formidlingsaftale, at I fik værdiansat lejligheden af Selskab 1 den 10. januar 2018, allerede inden drøftelser om køb af din mor.

I har således allerede i vinteren 2017/2018 været i gang med at finde en ny bolig. Dette sker samtidig med at I afholder møde med advokaten med henblik på at din mor skal sælge Adresse 1 . til dig.

Skattestyrelsen har gennemgået dine bemærkninger til forslaget til ændring af din skattepligtige indkomst.

Som det fremgår af ejendomsavancebeskatningslovens § 1, så skal fortjeneste ved salg af ejendom medregnes til den skattepligtige indkomst. Dog fremgår det af § 8, stk. 1, at ejendommen kan afstås skattefrit, hvis den har tjent som bolig for ejeren og dennes husstand (parcelhusreglen).

For at være omfattet af parcelhusreglen skal man have beboet ejendommen i ejerperioden (beboelseskriterie). I henhold til praksis ved Landsskatteretten og domstolene, betyder beboelseskriteriet, at man skal have taget bolig i en ejendom med henblik på varigt ophold på ubestemt tid.

Du har oplyst, at da I fik jeres første datter i oktober 2017, så vidste I godt, at lejligheden på sigt ville være for lille til 3 personer. Det vil sige, at da du køber lejligheden af din mor den 20. juni 2018, så har du allerede vidst, at I ikke havde til hensigt at tage varigt ophold i lejligheden.

I september 2018 indgår du formidlingsaftale med ejendomsmægler og du sælger lejligheden den 4. december 2018. I formidlingsaftalen oplyser ejendomsmægler, at han den 10-01-2018 har værdiansat lejligheden til en kon-

tantpris på 3.000.000 kr. til et forventet salg inden for 6 måneder. Du oplyser, at denne oplysning må stå for deres egen regning. Du er ikke fremkommet med yderligere dokumentation til, hvorfor ejendomsmægler oplyser om værdiansættelse af lejligheden pr. 10-01-2018. Skattestyrelsen mener derfor fortsat, at lejligheden er værdiansat inden overtagelsen fra din mor den 20. juni 2018.

Det er korrekt at Skattestyrelsen henviser til domme, hvor der lægges vægt på, hvornår salgsbestræbelserne er blevet indledt og hvor meget bohave der var medtaget ved flytningen til boligen, mens det væsentlige i dem alle er, at der bliver statueret midlertidigt ophold og ikke permanent beboelse. Det er dog bemærket, at Skattestyrelsen er bevidst om, at ingen af de tidligere afgørelser og domme, kan overføres fuldstændigt og direkte sammenligneligt til forholdene i dette tilfælde, og det skyldes ganske enkelt, at der ikke på nuværende foreligger særlig meget domspraksis på sådanne situationer. Endvidere er der altid tale om individuelle vurderinger i hvert enkelt tilfælde. Skattestyrelsen vil dog fremhæve SKM2017.623.ØLR, som netop omhandler en situation med en lejlighed, der er anskaffet som forældre køb og videresolgt til barnet, og som kort tid efter videresælges til 3. mand. En stor del af provenuet fra salget bliver overført til en konto tilhørende faderen til barnet. Retten anså ikke beboelsen på tidspunktet for barnets ejerskab for værende reel permanent beboelse, og avancen var derfor ikke omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven § 8, stk. 1 med beskatning til følge.

Bevisbyrden for at dokumentere at man opfylder beboelseskriteriet ligger hos dig som skattepligtig. Det er bl.a. beskrevet i afgørelse/dom fra Landskatteretten og fra Vestre Landsret, SKM2001.584.LSR og SKM2011.141.VLR. Det fremgår ligeledes af juridisk vejledning afsnit C.H.2.1.15.7.

Efter en samlet konkret vurdering, mener Skattestyrelsen ikke, at du med den sikkerhed, der kræves for at kunne sælge skattefrit efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, har løftet bevisbyrden for, at du ved købet af lejligheden har haft til hensigt at bibeholde din bolig i lejligheden med henblik på at opretholde varig bopæl/ophold på ubestemt tid (reel permanent beboelse).

Fortjeneste ved salg af lejligheden er herefter skattepligtig kapitalindkomst, jævnfør ejendomsavancebeskatningslovens § 1 og personskatte-lovens § 4, stk. 1, nr. 14.

Skattestyrelsen finder ikke, med baggrund i ovenstående, at du har indsendt oplysninger, som kan ændre vores opfattelse, og vi fastholder derfor at din kapitalindkomst forhøjes med 1.746.665 kr.

(...)”

Klagerens opfattelse

Klagerens repræsentant har fremsat påstand om, at der ikke skal ske beskatning i medfør af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Subsidiært har repræsentanten fremsat påstand om, at der skal ske beskatning af et lavere beløb end 1.746.665 kr.

Klagerens repræsentant har til støtte for sin påstand blandt anført følgende:

”(...) ”

Det er uden relevans for sagen om A kan anses for at have beboet lejligheden til hvilken pris og af hvem hun købte lejligheden.

Faktum er, at hun har beboet lejligheden siden 2007 og allerede beboede lejligheden med samlever og barn, da hun overtog lejligheden til eje og uændret fortsatte med at bebo lejligheden efter hun overtog denne til eje.

Allerede derfor opfyldte hun ”bopælskriteriet” i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Folkeregisteroplysningerne bekræfter dette.

Den omstændighed, at A – som de fleste unge par – har fremtidsplaner, herunder også fremtidsplaner for beboelse, og gør sig tanker og undersøgelser af, hvad muligheder der er, har intet at gøre med, at hun ikke reelt beboede lejligheden eller havde faste konkrete flytteplaner, da hun overtog lejligheden til eje.

Hvis skattestyrelsen skal gøre sig til tankepoliti og bruge tanker og overvejelser om fremtiden for unge par i mod dem i sager som denne og andre sager, så vil det føre til både urimelige og forkerte afgørelser.

På samme måde som det har ført til en forkert afgørelse i denne sag.

Det er direkte uklædeligt, usmageligt og ikke mindst usagligt, at skattestyrelsen forsøger at fordreje A ærlige redegørelse for hendes

og hendes samlevers tanker om fremtiden til at fastslå, at de taler usandt, når hun redegør for, at de på tidspunktet for overtagelsen af lejligheden til eje konkret havde til hensigt at fortsætte med at bebo denne, som de i forvejen beboede denne, på ubestemt tid.

Den omstændighed, at tiden hvor A rent faktisk endte med at bebo lejligheden efter overtagelsen som ejer var af kortere varighed ændrer ikke på, at hun beboede lejligheden i ejertiden og også erhvervede lejligheden med henblik på beboelse i en ikke nærmere bestemt periode.

Dette understøttes af, at de ej heller kendte til den lejlighed de rent faktisk flyttede til i oktober/november 2018, da A købte lejligheden.

Såfremt de på forhånd havde indgået lejekontrakt eller påbegyndt forhandlinger om lejligheden ville sagen være en anden, men det var netop ikke tilfældet.

Den omstændighed, at en Selskab 1 mægler af egen drift har foretaget en vurdering af lejligheden i forbindelse med en besigtigelse af en projektlejlighed ændrer heller ikke på, at hun beboede lejligheden i ejertiden og også erhvervede lejligheden med henblik på beboelse i en ikke nærmere bestemt periode.

Det viser i værste fald, at A foretog almindelige undersøgelser i relation til økonomi og forhold som langt de fleste danskere løbende gør, og dette hverken kan eller skal komme A til skade i denne sag.

Så selv om skattestyrelsen mener, at lejligheden er værdisat inden overtagelsen, er dette uden relevans for spørgsmålet, om beboelseskriteret er opfyldt, og det ændrer intet på, at beboelseskriteret til fulde er opfyldt.

For så vidt angår de af skattestyrelsen påberåbte afgørelse i sager om samme emne bemærkes da også, at samtlige afgørelser vedrører forhold, hvor det lægges til grund, at der ikke har været nogen "reel" beboelse af ejendommen.

I denne sag har A til fulde bevist, at hun helt reelt med samlever og barn beboede lejligheden både før, under og efter overtagelsen af lejligheden til eje.

Som skattestyrelsen p.t. forsøger det i sager om anvendelsen af værdiansættelsescirkulæret, så er der også her tale om, at skattestyrelsen med den

nu påklagede afgørelse søger at udvide fortolkningen af reglerne til ugunst for borgerne og fordel for skattestyrelsen.

Hvis skattestyrelsen får medhold i nærværende sag vil det betyde en væsentlig indskrænkning af, hvad man som borger må tænke og gøre sig af fremtidsplaner uden at det bliver brugt i mod en, ligesom det væsentligt vil skærpe kravet til den bevisbyrde den enkelte borger har i relation til spørgsmålet om der er tale om "reel" beboelse i forhold til tidligere praksis på området.

Dette er det imidlertid ikke grundlag for og derfor skal skattestyrelsens afgørelse ej heller stadfæstes, men omgøres i overensstemmelse med den påstand, der er nedlagt under sagen.

Efter min opfattelse kan beviset for reel beboelse vanskeligt blive stærkere end i denne sag, hvor A både beviseligt, og også erkendt af skattestyrelsen, reelt og konkret beboede lejligheden før, under og efter overtagelsen af lejligheden til eje sammen med samlever og barn.

Dette er fuldt tilstrækkeligt til at opfylde bopælskriteriet, og ingen andre forhold taler konkret imod dette, men er i bedste fald irrelevante efterrationaliseringer fra skattestyrelsens side, der ikke bør nyde fremme ved vurderingen af sagen.

Afgørende tidspunkt for bedømmelsen af sagen er på tidspunktet, hvor A beslutter sig for at købe lejligheden og hvad hensigten med lejligheden var der. Denne beslutning lå som redegjort for at A allerede tilbage primo 2018, hvilket jeg også som advokat for B (A mor) kan bekræfte.

Der henvises til A redegørelse:

"I februar 2018 holdt vi møde med min mor og hendes advokat mhp. At hun skulle sælge lejligheden til mig - dette har jeg vedhæftet en mødeindkaldelse fra advokaten på, og kan godt sende yderligere dokumentation for, hvis det er nødvendigt. Salget trak imidlertid ud, da min far (der døde i 2011) fortsat stod som ejer på pantebrevet. Dette skulle først bringes i orden, og da dette trak ud med min mors bank, så kunne jeg først overtage lejligheden den 15. Juni 2018."

Den omstændighed, at beboelsen som ejer har været kortvarig ændrer ikke på, at det som nævnt er utvivlsomt og ubestridt, at A konkret beboede lejligheden i ejerperioden.

For så vidt angår skattestyrelsens betragtninger vedrørende skattemæssige forhold er sagen om bopælskriteriet er opfyldt aldeles uvedkommende. B

Sammenfattende er der ikke grundlag for at lægge til grund, at A ikke har beboet lejligheden som ejer og således ej heller grundlag for, at kræve fortjenesten ved salget af lejligheden beskattet, idet denne er skattefri, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1."

Skatteankestyrelsen har udsendt sagsfremstilling og klagerens repræsentant har hertil anført følgende:

"(...)

Skatteankenævnet anfører blandt andet følgende:

"Det bemærkes dog, at Skattestyrelsen er bevist om, at ingen af de tidligere afgørelser og domme, kan overføres fuldstændigt og direkte sammenligneligt til forholdene i dette tilfælde, og det skyldes ganske enkelt, at der ikke på nuværende foreligger domspraksis på sådanne situationer."

Jeg er enig heri og mener også den konkrete situation netop adskiller sig helt afgørende fra andre sager.

Den konkrete situation er den, at klager i forvejen boede i lejligheden og havde gjort det længe sammen med sin familie og på ubestemt tid, dvs. at hun på tidspunktet for købet af lejligheden til fulde opfyldte "beboelseskriteriet".

Den omstændighed, at hun købte lejligheden af sin mor ændrede ikke på det forhold, at hun boede i lejligheden med sin familie som led i et varigt beboelsesophold og på ubestemt tid som hun også tidligere havde gjort og deres ukonkrete overvejelser om at skulle flytte fra lejligheden og til noget større på et tidspunkt, gør ikke, at hun ikke opfylder beboelseskriteret.

Det foreligger der, som erkendt af Skatteankenævnet, ej heller praksis for at fastslå og derfor er det urimeligt og uberettiget, at man uden videre og uden støtte i praksis blot lægger til grund, at de efterfølgende omstændigheder – som klager ærligt har redegjort for – gør, at hun pludselig ophører med at opfylde beboelseskriteriet med tilbagevirkende kraft. Det er aftale tidspunktet for købet af lejligheden, der er det seneste tidspunkt for vurderingen af forholdet og på aftaletidspunktet opfyldte klager beboelseskriteriet til fulde og havde gjort det længe.

I forhold til Skatteankenævnets yderligere begrundelse:

"Man kan dertil tilføje at din mor har solgt lejligheden billigt til dig. Det vil sige -15% af den offentlige ejendomsvurdering. Din mor har derved sparet en betydelig skat af en ejendomsavance i hendes udlejningsvirksomhed, måske endda opnået et tab. Din mor har samtidig kunnet begunstige dig mest muligt. Såfremt din mor alternativt havde solgt lejligheden til markedsværdien til en tredjemand, skulle hun have betalt en betydelig skat af den hermed realiserede større ejendomsavance. Din mor skulle ydermere have betalt gaveafgift af nettofortjenesten efter boafgiftslovens regler herom, såfremt hun ønskede at overføre salgsprovenuet til dig."

er der efter min opfattelse tale om helt og aldeles usaglige hensyn at inddrage i sagen.

Hvad har økonomien at gøre med beboelseskriteret?

Klager og hendes mor har blot på fornuftig og velovervejet måde forholdt sig til Skattestyrelsens regler og de muligheder de gav, nemlig helt retmæssigt at benytte sig af værdiansættelsescirkulæret, der var gældende på daværende tidspunkt ved fastsættelsen af købesummen.

Det er helt og aldeles lovligt at benytte sig af de regler i familiehandler og der er intet grundlag i denne sag for at bruge det som begrundelse for, at klager ikke opfyldte beboelseskriteriet.

Det er ukorrekt, når Skatteankenævnet anfører:

"I har således allerede i vinteren 2017/2018 været i gang med at finde en ny bolig. Dette sker samtidig med at I afholder møde med advokaten med henblik på at din mor skal sælge Adresse 1 . til dig."

Der henvises herved til, hvad klager præcist har skrevet:

"Vi fortalte dog ret åbent allerede dengang, at vi endnu ikke ejede lejligheden og at vi heller ikke gik i salgstanker, fordi vi på daværende tidspunkt stadig var meget glade for at bo i vores meget billige lejlighed."

Det er ligeledes en ukorrekt konklusion at træffe, når Skatteankestyrelsen skriver som følger:

"Du har oplyst, at da I fik jeres første datter i oktober 2017, så vidste I godt, at lejligheden på sigt ville være for lille til 3 personer. Det vil sige, at da du køber

lejligheden af din mor den 20. juni 2018, så har du allerede vidst, at I ikke havde til hensigt at tage varigt ophold i lejligheden."

Den omstændighed, at man som familie ved, at den lejlighed man bor i på sigt bliver for lille er på ingen måde det samme som at sige eller kunne konkludere, at man så ikke har til hensigt at tage varigt ophold i lejligheden.

Det er kun de færreste, der har til hensigt at blive for evigt i den første ejerbolig de køber, men hvis man ikke har dette, så er det på ingen måde det samme som at kunne konkludere, at man ikke har til hensigt at tage varigt ophold i boligen. At indføre en sådan ekstremt indskrænket fortolkning af reglerne er der hverken generelt eller konkret grundlag for og indførelsen af en sådan praksis vil være en ændring af tidligere praksis uden støtte i hverken regelændring eller andet.

*Brugen af en sådan indskrænket fortolkning af reglerne er således ikke berettiget at henvise til eller anvende til skade for klageren.
..."*

Skatteankenævn

Områder 1

afgørelse

Sagen angår principalt om klagerens fortjeneste i indkomståret 2018 på 1.746.665 kr. ved salget af ejerlejligheden

Adresse 1

, ikke skal medregnes i klagerens skattepligtige indkomst i medfør af den såkaldte parcelhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Subsidiært har klagerens repræsentant fremsat påstand om, at der skal ske beskatning af et lavere beløb end 1.746.665 kr.

Retsgrundlaget

Parcelhusreglen

Det følger af ejendomsavancebeskatningslovens § 1, stk. 1, at fortjeneste ved afståelse af fast ejendom medregnes til den skattepligtiges indkomst efter reglerne i denne lov.

Ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, indeholder en undtagelse hertil, idet fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder ikke skal medregnes, hvis huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og såfremt betingelserne i stk. 1, nr. 1-3, i øvrigt er opfyldte.

Ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, stiller ikke krav om beboelsens længde, men ejendommen skal reelt have tjent som bolig for skatteyderen, jf. U.2006.178.H og SKM2007.74.HR.

Det er, jf. de to nævnte højesteretsdomme, klageren, der skal godtgøre, at lejligheden reelt har tjent som bolig for hende.

Fortjenesten er alene omfattet af skattefritagelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, når den beboelse, som skatteyderen påberåber sig, har fundet sted i ejerperioden.

Beboelse, der finder sted uden for ejerperioden, er således uden betydning for vurderingen af, hvorvidt avance ved salg af ejendommen er omfattet af bestemmelsen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Ejerperioden ophører i lovens forstand, når den hidtidige ejer indgår en bindende aftale med en køber om at sælge ejendommen. Det faktiske overtagelsestidspunkt m.v. er i den sammenhæng uden betydning.

Opgørelse af ejendomsavancen

Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom opgøres som forskellen mellem på den ene side afståelsessummen omregnet efter ejendomsavancebeskatningsloven § 4, stk. 4, og på den anden side anskaffelsessummen opgjort efter ejendomsavancebeskatningsloven § 4, stk. 2 eller stk. 3, og reguleret efter § 5 eller § 5 A, jf. dog stk. 8, jf. ejendomsavancebeskatningsloven § 4, stk. 1.

For ejendomme erhvervet efter den 19. maj 1993 forhøjes anskaffelsessummen med et tillæg på 10.000 kr. for anskaffelsesåret og hvert af de efterfølgende kalenderår, hvori den skattepligtige har ejet ejendommen. Tillægget gives ikke for det kalenderår, hvori ejendommen afstås, medmindre afståelsen sker i samme kalenderår som anskaffelsen.

Udover det faste tillæg kan der endvidere ske forhøjelse med afholdte udgifter til vedligeholdelse eller forbedring, i det omfang disse udgifter har oversteget 10.000 kr. pr. kalenderår.

Salgsomkostninger der vedrører selve salget og overdragelsen af ejendommen, som sælgeren afholder, kan fratrækkes i afståelsessummen, og omfatter bl.a. omkostninger til ejendomsmægler, advokat, revisor, annoncer, stempelafgift m.v. Betingelsen er, at det skal være afholdte omkostninger vedrørende selve afståelsen af ejendommen.

Skatteankenævn

Områder 1

bemærkninger

Klagerens far købte lejligheden

Adresse 1

den 9. maj 2007 for 2.000.000 kr. Klagerens far døde i 2011 og herefter overtog klagerens mor lejligheden.

Lejligheden var udlejet til klageren i perioderne fra den 1. maj 2007 til den 17. november 2015 og igen fra den 7. juni 2017 til klageren købte lejligheden.

Klageren har erhvervet lejligheden den 20. juni 2018 for 1.105.000 kr., svarende til den offentlige vurdering -15 %.

Der er indgået formidlingsaftale med Selskab 1 den 14. september 2018. Heraf fremgår, at lejligheden allerede den 10. januar 2018 blev værdiansat til 3 mio. kr.

Klageren har hertil forklaret, at hun ikke forstår, hvorfor det fremgår af formidlingsaftalen, at lejligheden er værdisat den 10. januar 2018, men at hun og kæresten havde et møde i lejligheden på By 1 med en ejendomsmægler, som de havde fin kemi med, i forbindelse med, at de havde været til fremvisning på en anden lejlighed.

Hun har ligeledes forklaret, at hun og kæresten ikke gik i salgstanker, da de var glade for at bo i deres lejlighed, som var billig, men at de godt vidste, at lejligheden på sigt ville blive for lille. De holdt kontakten til mægleren, som kontaktede dem, når der var lejligheder, som matchede deres ønsker.

Klageren har endvidere forklaret, at hun i februar 2018 holdt et møde med moderen og dennes advokat med henblik på, at klageren skulle købe lejligheden af moderen. Overdragelsen af lejligheden trak ud, idet klagerens far, som var død i 2011, stod som ejer af et pantebrev. Dette blev bragt i orden, og klageren kunne således overtage lejligheden i juni 2018.

Tre medlemmer af nævnet finder efter en konkret vurdering, at klageren reelt har beboet ejendommen med den virkning, at avancen ved salget er omfattet af skattefriheden i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Otte medlemmer af nævnet finder, at klageren har været klar over, at lejligheden kunne videresælges til tredjemand med en betydelig fortjeneste, henset til, at klageren har erhvervet lejligheden fra sine mor for næsten 900.000 kr. mindre end faderens anskaffelsespris af lejligheden på 2 mio. kr. i 2007, og henset til at lejligheden den 10. januar 2018 – 6 måneder før hun købte lejligheden af sin mor – blev vurderet til 3 mio. kr.

Da klagerens forældre på intet tidspunkt i deres ejerperiode har beboet lejligheden, har klagerens mor ikke haft mulighed for at realisere den bety-

delige fortjeneste på lejligheden uden beskatning i medfør af parcelhusreglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Spørgsmålet er herefter, om klageren fortjeneste ved hendes videresalg er skattefri efter parcelhusreglen.

Parcelhusreglen er en undtagelse til hovedreglen om, at fortjeneste ved salg af fast ejendom er skattepligtig. For at være omfattet af undtagelsen skal klageren godtgøre, at lejligheden på By 1 reelt tjente som bolig for hende eller hendes husstand i perioden fra hun købte lejligheden af hendes mor den 20. juni 2018 til den 4. december 2018, hvor klageren videresolgte lejligheden til tredjemand.

Otte medlemmer af nævnet finder ikke, at klageren har godtgjort, at købet af lejligheden fra hendes mor for en væsentlig lavere pris end hvad hun videresolgte lejligheden for til tredjemand, skete med henblik på, at lejligheden reelt skulle tjene som bolig for klageren, og at købet ikke blot skete i et forsøg på at undgå beskatning af den betydelige fortjeneste.

Otte medlemmer af nævnet kan tilslutte sig Skattestyrelsens afgørelse, og der kan således ikke gives medhold i den principale påstand.

For så vidt angår den subsidiære påstand, er der hverken anført noget til støtte for, at avancen skal opgøres til et lavere beløb, eller fremlagt dokumentation, der kan begrunde et andet resultat. Otte medlemmer af skatteankenævnet finder derfor ikke grundlag for at ændre Skattestyrelsens opgørelse af avancen, som ses at være foretaget i overensstemmelse med reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Skatteankenævnet stadfæster således Skattestyrelsens afgørelse.

..."

Forklaringer

A har forklaret bl.a., at da hun skulle flytte hjemmefra, syntes hendes far, at hun skulle bo på By 1. Hun var med ude at se på lejligheden på By 1, inden hendes far købte den i maj 2007. Det var tanken, at hun skulle bo i den som en studielejlighed. Hun flyttede først ind efter, at lejligheden var sat i stand, og fik ved indflytningen tilmeldt sin adresse. Der blev lavet en lejekontrakt mellem hende og faren.

Et par år efter købte hendes far en lejlighed i By 3 til hendes bror D . Det var også et forældrekøb. D købte senere lejligheden af forældrene. Det var helt samme proces, som da hun overtog lejligheden på By 1 .

Lejligheden består af en stue, soveværelse, køkken og et lille toilet med mulighed for at gå i bad.

Hun boede først alene i lejligheden på By 1 , men senere flyttede hendes kæreste, nu ægtefælle, E , ind hos hende. Da hendes far gik bort i 2011, overtog hendes mor lejligheden. Hun boede i lejligheden frem til november 2015, hvor hun og E flyttede til Land 1 for at arbejde. Imens de var i Land 1 , blev lejligheden fremlejet til en bekendt. De kom hjem fra Land 1 i maj 2017, og hun og E flyttede igen ind i lejligheden i juni 2017. På det tidspunkt var hun gravid, og inden de flyttede ind, lavede de en mindre renovering, hvor de fik slebet og lysnet gulve, malet vægge og syet gardiner. Det var planen, at de skulle blive boende der. De var glade for By 1 og syntes, at lejligheden dækkede deres behov. De havde ikke kun planer om at blive boende i kort tid. Hun havde heller ikke et job på det tidspunkt, så der ville ikke have været økonomi til at købe noget andet.

Hun købte lejligheden af sin mor i 2018. Hun kan ikke huske, hvordan det kom i stand, men det har været hendes mor, som bragte det op. Der har altid været en underliggende forventning om, at hun skulle overtage lejligheden på By 1 , ligesom hendes bror havde gjort det med lejligheden i By 3 . Hun kan godt huske, at der var et møde med hende, hendes mor og advokat Simon Hauch i februar 2018, hvor de talte om, at hun skulle købe lejligheden. De talte ikke om pris, kun at det skulle ske på samme måde, som med hendes brors lejlighed og med brug af reglen om minus 15 % i forhold til den offentlige vurdering. Det var hendes mor, der 100 % stod for det praktiske. Hun mener ikke, at der ved mødet med advokaten blev skrevet noget ned.

Hun vil tro, at drøftelserne om overtagelse først kom på banen i 2018, da hun indtil da ikke havde haft fast arbejde og økonomi til at overtage den. Muligheden har måske været der før, men de havde ikke gjort noget ved det. Det er korrekt, at overtagelsen af lejligheden endte med at blive lavet med et gældsbeholdning, og at det derfor ikke var en økonomisk byrde for hende at overtage den. Hun kan ikke huske, at de på noget tidspunkt har drøftet eventuelle skattemæssige konsekvenser, som overdragelsen ville kunne få. Det var ikke hensigten, at moren skulle sælge til andre, kun at hun skulle overtage. Hun havde derfor ikke nogen ide om lejlighedens værdi på det tidspunkt.

Lejligheden blev først overdraget til hende i juni 2018, da der var noget med et pantebrev. Hendes forældre havde tidligere solgt en villa i By 4 og indfriet lånet i lejligheden, hvorfor hun var overrasket over, at der var et pantebrev,

som ikke var aflyst. Hvis der ikke havde været problemer med pantebrevet, havde hun overtaget lejligheden med det samme. Hun så det lidt som en formalitet, at hun blev ejer af lejligheden. De vidste godt, at de ikke skulle blive i lejligheden for altid, men de havde ikke konkrete tanker om, hvornår de skulle flytte eller hvorhen. Der var flere andre par i ejendommen som sagtens kunne bo der med et barn. De gik ikke i salgstanke ved overtagelsen og havde ikke indgået en formidlingsaftale med nogen om at sælge lejligheden.

Foreholdt sine tidligere afgivne oplysninger gengivet i Skatteankenævnets afgørelse af 26. juni 2024, s. 2 (ekstrakten s. 5), hvoraf fremgår:

”Vi begyndte så småt at kigge på lejligheder allerede dengang, for at se, hvad vi godt kunne tænke os at bo i når den tid ville komme. I vinteren 2017/2018 - jeg husker ikke den præcise dato - var vi til en fremvisning på en lejlighed 50 meter fra vores egen, der var sat til salg gennem Selskab 1.”

har hun forklaret, at det er rigtigt, at de så småt begyndte at kigge på nettet, men at den konkrete lejlighed, som hun henviste til i citatet, var den eneste lejlighed, de fysisk var ude at se på. Resten var søgninger på Boligportalen. Det var af ren nysgerrighed, at de kiggede på andre boliger, herunder den, hvor de mødte op til et åbent hus. De ville se, hvad der var på markedet. Det var ikke et udtryk for, at de skulle sælge deres egen lejlighed. Selv i dag, hvor de bor i hus, kigger de med jævne mellemrum efter, hvad der er til salg.

Den lejlighed, som de var henne og kigge på, lå i en gammel militærejendom, som var lavet om til ejerlejligheder. Den kostede 6-7 mio. kr. og var langt over deres budget. Men de var nysgerrige på, hvordan den så ud. Så de gik forbi en dag og kiggede ind, mens deres datter sov lur i barnevognen. De var de eneste, der var til åbent hus, så de faldt i snak med mægleren, som havde fremvisningen. De fortalte, at de boede i en lejlighed tæt på, men at de ikke ejede den. De snakkede lidt om, at de på et tidspunkt måske skulle finde noget andet.

Foreholdt formidlingsaftale af 14. september 2018 (ekstrakten s. 88 ff.) har hun forklaret, at hun ikke kender den anførte mægler under pkt. 3 ved navn F . Den mægler, som de havde talt med til åbent hus, hed G . Senere hen overtog en mægler ved navn H . For hende ligner det, at det er en person ved navn G , der har underskrevet aftalen. Hun ved ikke, hvorfor der under pkt. 4 er anført, at der har været en værdiansættelse af lejligheden den 10. januar 2018. Det kan godt passe, at det var den dato, de havde været til åbent hus og talt med mægleren, der hed G . De har ikke haft bedt om eller fået oplyst, at lejligheden blev værdiansat den dag. Det var først noget, de blev bekendt med i forbindelse med formidlingsaftalen i september 2018.

Hun kan ikke huske, om mægleren var oppe og kigge i deres lejlighed den 10. januar 2018, eller om de talte om en mulig pris for lejligheden. De indgik ikke nogen aftale om, at mægleren skulle sælge deres lejlighed. De var tydelige omkring, at de ikke ejede den. Mægleren har været forbi for at besigtige deres lejlighed, men hun kan ikke huske hvornår. Der var mange lejligheder til salg i deres ejendom på det tidspunkt. Det var primært Selskab 1, som havde lejlighederne til salg. De havde alene kontakt med Selskab 1, da de efterfølgende skulle sælge lejligheden. Efter de så den anden lejlighed til åbent hus har hun måske modtaget to sms'er fra mægleren G med besked om andre lejligheder til salg i området. Det var ikke noget, hun reagerede på. De havde ingen korrespondancer via mail før salgsprocessen blev opstartet i september 2018. G stoppede forholdsvis kort tid efter, de havde skrevet under på formidlingsaftalen.

Foreholdt sin udtalelse om sagen til Skat den 8. april 2020 (ekstrakten s. 97) hvoraf fremgår bl.a.:

”Vi havde en rigtig fin kemi med ejendomsmægleren, og efter fremvisningen inviterede vi ham op til en kop kaffe hos os til en snak om andre mulige lejligheder på By 1, der kunne matche noget af det vi søgte.”

har hun forklaret, at hun godt kan huske, at han var oppe i lejligheden, men ikke hvornår. Han gik ikke rundt i lejligheden, da han var der. De havde talt åbent om, at det ikke var en lejlighed, som hun ejede. Mægler vidste dog godt, at det var planen, at hun på sigt skulle overtage den fra sin mor.

I september 2018 indgik de en formidlingsaftale med Selskab 1, da de på det tidspunkt ønskede at sælge lejligheden. Baggrunden for aftalen var, at de havde opdaget skimmelsvamp i deres lejlighed omkring et klædeskab. Efter de kom hjem fra Land 1, havde de flyttet et skab i soveværelset, og det havde medført skimmelsvamp på en ydervæg. Det gjorde hende meget bange og bekymret i forhold til deres datters helbred. Da de opdagede det, skyndte hun sig ned på en nærliggende cafe sammen med datteren. Det var en lokal cafe, som ejes af kæresten til hendes veninde I. I og nogle andre venner var også på cafeen den dag. De talte om situationen med skimmel, og I

kæreste fortalte om en mulighed for at leje en lejlighed på By 2, som han ikke selv kunne finde en lejer til. Hun fik oplysninger om størrelse og pris, som hun efterfølgende fortalte til E. Lejligheden på By 2 var 105 kvm og kostede omkring 11.000-12.000 kr. om måneden. De tjekkede, hvad lignende lejligheder kostede og vurderede, at det var en god pris. Nu da de havde fået skimmel i lejligheden, besluttede de at sige ja. Det var ikke et ønskescenarie, men hun var bange for, at deres barn ville tage skade, hvis de blev boende.

Det er korrekt, at hun ikke nævnet noget om skimmelsvamp i sin udtalelse om sagen til Skat den 8. april 2020 (ekstrakten s. 97). Hun opfattede den første henvendelse som uformel og ikke som en egentlig partshøring, hvor det er vigtigt at få alle detaljer med. Hun er selv jurist og havde ikke tænkt, at hun skulle forsvare sig selv på det tidspunkt. Derudover har hun efterfølgende været lidt pinlig berørt over sin overreaktion i forhold til skimmelsvampen i lejligheden.

Foreholdt sin udtalelse om sagen til Skat den 8. april 2020 (ekstrakten s. 98) hvoraf fremgår bl.a.:

"I september 2018 blev vi kontaktet af vores ven, der havde fået tilbud på at leje den lejlighed vi på nuværende tidspunkt bor i på By 2 . Han spurgte om det var noget, vi var interesseret i. På daværende tidspunkt var vores "lille" datter begyndt at fylde ret godt i den lille lejlighed på By 1 ."

har hun forklaret, at det var veninden I , der efter snakken på cafeen satte det hele i værk. I er "projektlederen" i vennegruppen, og fandt en løsning med hjælp fra sin kærestes kontakter. Hun kan ikke huske, hvornår hun og E besluttede at sige ja til lejligheden på By 2 . Det var omkring det tidspunkt, hvor de kontaktede Selskab 1 . Det hele gik meget hurtigt. Hun mener, at E var ude at se lejligheden, inden de flyttede ind. Det var mægleren ved navn G , som de tog fat i. Hun kan ikke forklare, hvorfor der i formidlingsaftalen er sat kryds ved "ja" under køberrådgivning (ekstrakten s. 93). De blev boende i lejligheden indtil de købte deres nuværende hus i juni 2022.

Lejligheden på By 2 passede godt til deres behov. Den var dobbelt så stor, som lejligheden på By 1 . Den var fremtidssikret på en anden måde. Hun havde ikke et job på det tidspunkt, så de turde ikke sige nej til den. Skat har ikke på noget tidspunkt henvendt sig til dem i forhold til værdiansættelsen af lejligheden i forbindelse med, at hun overtog lejligheden fra sin mor.

B har forklaret bl.a., at hun er mor til A . Det har altid været hendes mand, der stod for alt papirarbejde i forhold til køb og salg mv. Det var også ham, der stod for køb af lejlighederne til deres børn A og D . Hun var kun med til at finde lejlighederne. Købet af lejligheden til D var med henblik på, at han senere skulle overtage den til eje. Det skete, da han havde fået fast arbejde og var blevet selvhjulpen. Hun var ikke inde over prisfastsættelsen af lejligheden til ham. Det var tanken, at A skulle overtage lejligheden på By 1 på samme måde som sin bror, når A var i fast arbejde mv. Hendes mand døde i 2011. Siden har hun én gang om året gennemgået alle hans mapper med papirer. Hun tænkte ikke over, at A skulle over-

tage lejligheden på et tidligere tidspunkt. Det blev først relevant, da A kom tilbage fra Land 1

Det var hende, der tog initiativ til, at A skulle overtage lejligheden. Det må have været i starten af 2018. Hun var til møde omkring det hos advokat Simon Hauch sammen med A. Det skulle ske på samme vilkår som ved overdragelsen til sønnen D. Ved overdragelsen blev lejligheden værdiansat efter de regler, man kunne anvende ved overdragelse fra forældre til barn. Hun havde ikke i den forbindelse nogle overvejelser i forhold til beskatning. Det kendte hun ikke noget til. På tidspunktet for mødet med advokaten var det for hende indlysende, at A, E og deres datter skulle blive boende i lejligheden, indtil barnet var så stort, at de havde brug for noget andet. Overdragelsen trak ud på grund af et pantebrev, der ved en fejl ikke var blevet aflyst. Da overdragelsen faldt på plads i juni 2018, var hun ikke bekendt med, at A og E havde planer om at sælge.

Hun kom jævnligt på besøg i lejligheden på By 1 og så og hørte om, at der var kommet skimmelsvamp. Det var ret voldsomt. Der kunne de ikke bo med et lille barn. Hun havde ikke tidligere kendt til problemer med skimmelsvamp i lejligheden. Hun blev ikke involveret i deres flytning til By 2. Hun ved, at de fandt lejelejligheden gennem nogle venner.

Hun ved, at A og E tidligere havde været oppe og kigge på musikeren J lejlighed. Ellers er hun ikke bekendt med, at de har kigget efter andre steder at bo før problemet med skimmelsvamp. Hun kender ikke til, hvornår Selskab 1 skulle have kigget på eller værdiansat lejligheden på By 1

Skat har ikke på noget tidspunkt henvendt sig til hende i forbindelse med overdragelsen af lejligheden eller andet i relation hertil.

E har forklaret bl.a., at han er gift med A. De lærte hinanden at kende den 27. september 2015. På det tidspunkt boede A på By 1 og han selv i en lejlighed på Nørrebro. Da A kom hjem fra Land 1, flyttede de sammen i hendes lejlighed. På det tidspunkt havde han solgt sin lejlighed på Nørrebro. Inden de flyttede ind på By 1, boede de et stykke tid hos A mor, B, mens lejligheden blev sat i stand. De fik slebet og malet gulve, malet vægge og syet gardiner. På det tidspunkt var A gravid med deres første barn. De oplevede ikke noget skimmel i lejligheden i forbindelse med, at de flyttede ind i juni 2017. De havde ingen planer om, at de kort tid efter skulle flytte ud igen. De var glade for By 1, og de boede billigt. De havde kun sat lejligheden i stand, fordi de havde tænkt sig, at de skulle blive boende der.

Han var ikke involveret i processen med, at A skulle overtage lejligheden, men han kendte til den. Han hørte første gang om overtagelse af lejligheden i december 2017 og så først igen i februar 2018. I midten af februar havde B og A et møde med en advokat om overdragelsen af lejligheden. Han deltog ikke selv i mødet. Han er ikke bekendt med detaljerne, men han ved, at der opstod problemer på grund af et gammelt pantebrev, som ikke var blevet aflyst. Fra mødet med advokaten og frem til juni i 2018 havde de fortsat ingen planer om at flytte. Lejligheden var rigeligt stor til to voksne og et barn, og de var glade for at bo der. De havde desuden ikke nogen anden bolig, som de kunne flytte til. Det var først i efteråret, at de indgik en aftale med en mægler om salg af lejligheden.

Det var B, der tog initiativ til at få overdragelsen i gang. På det tidspunkt havde de kigget lidt på andre boliger. Ikke til at bo i, men fordi de var nysgerrige på boliger i området. Det gør de også i dag. De var ude at kigge på en lejlighed til åbent hus i januar måned 2018. Den lå 50 meter fra deres egen. Det var musikeren J lejlighed. Det var derfor, at A gerne ville se den. De havde ingen planer om at købe noget. Der var kun dem til åbnet hus, så de faldt i god snak med mægleren. De fortalte, at de ikke selv havde købstanker, men at de bare ville kigge. De fortalte også, at de boede til leje lige rundt om hjørnet, og at A mor var ejer. De kan godt have fortalt, at A kunne blive ejer på et tidspunkt. Efter åbent hus kom mægleren forbi deres lejlighed og stak hovedet ind. Han gik ikke rundt i lejligheden. De talte ikke om værdiansættelse. Han mener ikke, at der var lignende boliger til salg i ejendommen på det tidspunkt. Efterfølgende havde han ikke selv nogen kontakt med mægleren før i september 2018.

Foreholdt formidlingsaftale af 14. september 2018 (ekstrakten s. 88 ff.) har han forklaret, at han ikke ved, hvorfor der under pkt. 4 er anført, at der har været en værdiansættelse af lejligheden den 10. januar 2018. Da de skulle sælge lejligheden i efteråret 2018, havde det også undret dem, at der allerede stod et beløb.

I en weekend fik de åbnet til et skab i soveværelse og så, at der var skimmelsvamp. A gik lidt i panik over det, og A bad ham ordne det, mens hun forlod lejligheden med deres datter. A tog hen på en lokal cafe, hvor A veninde, I, også var. Det var I kæreste, nu mand, der ejede cafeen. A fortalte ham efterfølgende, at I mand havde en lejlighed på By 2, som de muligvis kunne leje. Det lykkedes ham at vaske det synlige skimmel væk, men de var bekymret for, at det ville komme igen. A havde ikke lyst til at bo i en lejlighed med skimmel. De fik lejligheden på By 2 tilbudt til 12.500 kr. om måneden. Det var en god pris, og de kontaktede derefter udlejer i slut september/start oktober og flyttede ind den 21. oktober 2018. De havde fået lejligheden tilbudt før, de satte deres egen lejlighed til salg. Det var Selskab 1, der stod for salget. Det var mægleren, G, som de havde talt

med tilbage i januar, der først stod for salget af lejligheden. Senere overtog en anden mægler. Han ved ikke, hvorfor der i formidlingsaftalen er svaret "ja" til, at de skal ud og købe en ny bolig. Det var ikke ham, der skrev under på aftalen. I dag bor de tre generationer sammen i et hus i By 5 .

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført:

"...

ANBRINGENDER:

Det gøres på baggrund af sagsfremstillingen, de faktiske oplysninger i sagen, sagsøgers og øvrige vidners forklaringer og sagens forhold i øvrigt gældende, at der ikke skal ske beskatning af sagsøgers avance i medfør af ejendomsavancebeskatningslovens § 1, ved salget af lejligheden

Adresse 1 , idet sagsøgeren er fritaget herfor, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Dette gælder uanset det af sagsøgte i svarskriftet og duplikken anførte.

Faktum var og er, at sagsøgte havde beboet lejligheden siden 2007 og allerede beboede lejligheden med/kæreste og samlever og barn, da hun overtog lejligheden til eje i 2018 og helt uændret fortsatte med at bebo lejligheden efter hun overtog denne til eje.

Sagsøgeren havde heller ingen andre steder at bo eller andre boliger til rådighed og på denne baggrund opfyldte hun "bopælskriteriet" i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1. ved beslutningen og aftalen om at erhverve ejerlejligheden i februar 2018 og ved den formelle overtagelse af denne nogle måneder senere.

Folkeregisteroplysningerne og alle øvrige oplysninger i sagen bekræfter dette.

Det bestrides i den forbindelse, at der på noget tidspunkt eller på nogen måde har været tale om proforma-indflytning eller anden ikke reel beboelse. Dette er ej heller dokumenteret af sagsøgte, endsige forsøgt dokumenteret af sagsøgte, men blot et postulat.

Den omstændighed, at sagsøgeren – som de fleste unge par – har fremtidsplaner, herunder også fremtidsplaner for beboelse, og gør sig tanker og undersøgelser af, hvad muligheder der er, har intet at gøre med, at sagsøgeren ikke reelt beboede lejligheden eller havde sådanne faste konkrete flytteplaner, da hun overtog lejligheden til eje, at dette kan føre til, at hun

ikke kan anses som omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Hvis skattemyndighederne skal gøre sig til tankepoliti og bruge tanker og overvejelser om fremtiden for unge par imod dem i sager som denne og andre sager, så vil det føre til både urimelige og forkerte afgørelser.

På samme måde som det har ført til forkerte afgørelse i denne sag.

Der er intet grundlag for at tilsidesætte sagsøgers oplysninger om, at de på tidspunktet for overtagelsen af lejligheden til eje konkret havde til hensigt at fortsætte med at bebo denne, på samme måde som de i forvejen beboede denne og havde gjort det længe, på ubestemt tid.

Sagsøger opfylder til fulde betingelserne for ikke at skulle betale skat af avancen ved salg af lejligheden, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1:

"Fortjeneste ved afståelse af en- og tofamilieshuse og ejerlejligheder skal ikke medregnes, hvis huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit efter nærværende stykke. Med hensyn til enog tofamilieshuse gælder denne fritagelse dog kun, såfremt

- 1) ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m² eller*
- 2) der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse eller*
- 3) udstykning ifølge erklæring fra told- og skatteforvaltningen vil medføre værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse."*

Det bemærkes, at der ikke er noget ejertidskrav i forhold til, hvornår bestemmelsen finder anvendelse og det er tidspunktet for købsaftalens indgåelse, der er afgørende for vurderingen af, hvorvidt ejeren/sælgeren skal betale skat af en eventuel avance.

Den omstændighed, at en ^{Selskab 1} mægler af egen drift har vurderet lejligheden i forbindelse med en besigtigelse af en projektlejlighed ændrer heller ikke på, at hun beboede lejligheden i ejertiden og også erhvervede lejligheden med henblik på beboelse i en ikke nærmere bestemt kort eller afgrænset periode.

Det viser i værste fald, at sagsøgeren foretog almindelige undersøgelser i relation til økonomi og forhold som langt de fleste danskere løbende gør, og dette hverken kan eller skal komme sagsøgeren til skade i denne sag.

Så selv om skattestyrelsen mener, at lejligheden er værdisat inden overtagelsen, er dette uden relevans for spørgsmålet, om beboelseskriteriet er opfyldt, og det ændrer derfor heller ikke på, at beboelseskriteriet til fulde er opfyldt.

Spørgsmålet om eventuel værdiansættelse af lejligheden, før overdragelsen, er et spørgsmål af relevans i forhold til købesummens fastsættelse og overdragelsen mellem sagsøgerens mor og sagsøgeren, men dette er ikke et spørgsmål, der er omfattet af nærværende sag.

Det er i det hele tagen uden relevans for sagens tema til hvilken pris sagsøgeren købte lejligheden.

Lejligheden blev købt på fuldt lovlige vilkår og købesummen fastsat i fuld overensstemmelse med Skattestyrelsens egne skatteregler, jf. værdiansættelsescirkulæret.

Dette er der ej heller på noget tidspunkt gjort indsigelse mod fra skattemyndighedernes side, ligesom der aldrig er fremsat krav mod sagsøgerens mor eller sagsøgeren i relation til overdragelsen mellem dem.

Sagsøgtes udokumenterede beskyldning:

"De faktiske omstændigheder viser tværtimod, at overdragelsen af ejerlejligheden til A udsprang af moderens manglende opfyldelse af beboelseskrauet i EBL § 8, og at salget til A derfor var begrundet i, at A skulle ind og opfylde kravet, sådan at en fortjeneste ved videre salg kunne blive skattefri"

bestrides i den forbindelse også på det kraftigste og er i bedste fald udtryk for yderligere et fra sagsøgtes side løsagtigt gæt tilpasset lejligheden, hvad man som offentlig myndighed bør afholde sig fra.

Skattestyrelsens og Skatteankenævnets samlede betragtninger vedrørende B skattemæssige forhold er i nærværende sag, der handler om bopælskriteriet er opfyldt, i det hele uvedkommende, ligesom de øvrigt for god ordens skyld bestrides.

I denne sag har A til fulde bevist, at hun helt reelt med samlelever og barn beboede lejligheden både før, under og efter overtagelsen af lejligheden til eje.

Sagsøgeren har således bevist, at hun er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1 som undtagelsen til § 1.

Det er Skattemyndighederne/sagsøgte, der har bevisbyrden for, at sagsøgeren – trods bevis for at hun faktisk og objektivt opfylder betingelserne i § 8, stk. 1 – alligevel ikke skal anses for omfattet af § 8, stk. 1.

Denne bevisførelse har sagsøgte ikke løftet.

Det er sagsøgerens opfattelse, at skattemyndighederne – som det er sket og sker i sager om anvendelsen af værdiansættelsescirkulæret – uberettiget forsøger at udvide fortolkningen af skattereglerne til ugunst for borgerne og til fordel for skattestyrelsen.

Hvis Skattemyndighederne får medhold i nærværende sag, vil det betyde en væsentlig indskrænkning af, hvad man som borger må tænke og gøre sig af fremtidsplaner uden at det bliver brugt i mod en, ligesom det væsentligt vil skærpe kravet til den bevisbyrde den enkelte borger har i relation til spørgsmålet om der er tale om "reel" beboelse i forhold til tidligere praksis på området.

Dette er det imidlertid ikke grundlag for, og derfor skal skatteankenævnets afgørelse ej heller stadfæstes, men omgøres i overensstemmelse med den påstand, der er nedlagt under sagen.

Efter sagsøgerens opfattelse kan beviset for reel beboelse vanskeligt blive stærkere end i denne sag, hvor A både beviseligt, og også erkendt af skattemyndighederne reelt og konkret beboede lejligheden før, under og efter overtagelsen af lejligheden til eje sammen med samlelever og barn.

Dette faktiske forhold er fuldt tilstrækkeligt til at opfylde bopælskriteriet, og ingen andre forhold taler konkret imod dette, men er i bedste fald irrelevante efterrationaliseringer fra skattemyndighedernes side, der ikke bør nyde fremme ved vurderingen af sagen.

Et afgørende tidspunkt for bedømmelsen af sagen er som nævnt tidspunktet, hvor A beslutter sig for at købe lejligheden og hvad hensigten med lejligheden var der.

Denne beslutning lå, som redegjort for af A , allerede tilbage primo 2018, hvilket jeg, Simon Hauch, som advokat for B (sagsøgerens mor) kan bekræfte og B og sagsøgeren vil afgive forklaring om.

Der henvises også her til sagsøgerens redegørelse overfor skattemyndighederne (bilag F, side 1):

"I februar 2018 holdt vi møde med min mor og hendes advokat mhp. At hun skulle sælge lejligheden til mig - dette har jeg vedhæftet en mødeindkaldelse fra advokaten på, og kan godt sende yderligere dokumentation for, hvis det er nødvendigt. Salget trak imidlertid ud, da min far (der døde i 2011) fortsat stod som ejer på pantebrevet. Dette skulle først bringes i orden, og da dette trak ud med min mors bank, så kunne jeg først overtage lejligheden den 15. Juni 2018."

Når sagsøgte fremhæver, at der "blot 3 måneder efter overdragelsen" bliver indgået formidlingsaftale med Selskab 1 som et afgørende forhold i forhold for sagens vurdering, så skal bemærkes, at de 3 måneder alene beror på, at der forelå en uventet hindring i forhold til overdragelsen på et tidligere tidspunkt, nemlig forholdet vedrørende det tinglyste pantebrev, jf. sagsfremstillingen og bilag G.

Uanset at man som sagsøgte mener, at perioden fra sagsøger fik overdraget ejerlejligheden til eje og til den blev sat til salg, er kort, 3, 4 eller 6 måneder, så ændrer det ikke på, at sagsøger både som lejer og ejer boede i ejerlejligheden med sin familie med henblik på reel og ikke nærmere tidsbegrænset beboelse, og også erhvervede lejligheden med henblik på beboelse i en ikke nærmere bestemt kort eller afgrænset periode.

Dette understøttes af, at sagsøgte og hendes kæreste end ikke kendte til den lejlighed de rent faktisk flyttede til i oktober/november 2018, efter sagsøger havde købt lejligheden.

Hvis de på forhånd havde indgået lejekontrakt eller påbegyndt forhandlinger om salg af lejligheden ville sagen være en anden, men det var netop ikke tilfældet. De havde ingen andre steder at bo.

Ved sagens vurdering skal det i den forbindelse naturligvis også tages hensyn til, hvornår beslutning om overdragelsen skete uanset, hvornår overdragelsen rent faktisk blev gennemført.

Det viser den praksis i sager om samme emne også.

Sammenfattende er der ikke grundlag for at lægge til grund, at lejligheden ikke reelt tjente som bolig for hende eller hendes husstand i perioden fra der blev indgået aftale om køb allerede i februar 2018 til oktober/november 2018, hvor sagsøgeren flyttede i anden lejlighed.

Sagsøgeren har således ubestrideligt reelt beboet lejligheden som ejer og således er der ikke grundlag for at kræve fortjenesten ved salget af lejligheden beskattet, idet denne er skattefri, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Det bestrides, at sagsøger forud for erhvervelsen af lejligheden fra sin moder havde ledt efter andre boliger med henblik på boligsifte og det bestrides, at sagsøger på nogen måde havde indledt foreløbige salgsbestræbelser eller sådanne på en måde, der kan føre til, at fortjenesten ved salget af ejerlejligheden skal medregnes til sagsøgers skattepligtige indkomst.

Sagsøgeren har alene på et tidspunkt generelt sonderet boligmarkedet, idet sagsøger vidste, at de på et ikke nærmere bestemt tidspunkt ville skulle finde anden bolig, da ejerlejligheden de boede i på sigt ville blive for lille for en familie på 3 eller flere.

Det bemærkes, at denne sondering lå før hun blev ejer af lejligheden, og at hun – fremfor at fraflytte denne – i stedet valgte at købe lejligheden og blive boende i denne.

I forhold til sagsøgtes opfordring (B) fastholdes og gentages det, jf. replikken, at sagsøgeren ikke i dag er i besiddelse af nogen korrespondance med Selskab 1.

Det fastholdes, at det forhold, at sagsøger istandsatte lejligheden ved genindflytning i 2017 er udtryk for, at sagsøger reelt havde planer om at bo i lejligheden på ubestemt tid og ikke udtryk for en vedligeholdelsesforpligtelse, herunder fordi vedligeholdelsen på intet tidspunkt har været tilside-sat eller mangelfuld.

Også her er skattestyrelsens anbringende om baggrunden for vedligeholdelsesarbejdet udtryk for rent gætværk uden hold eller støtte i nogen realitet.

Den omstændighed, at sagsøger ved erhvervelsen af ejerlejligheden vidste, at hun ikke skulle forblive boende i lejligheden for altid, gør ikke, at hun ikke opfyldte betingelserne i ejendomsavance-beskatningslovens § 8, stk. 1, idet det siger sig selv, at langt de fleste mennesker vil have mere eller

mindre konkrete planer om på et tidspunkt i deres liv at flytte til noget større eller bedre end den bolig man køber som førstegangskøber.

For så vidt angår de af skattestyrelsen i afgørelsen (bilag 1) påberåbte afgørelse i sager om samme emne bemærkes, at samtlige afgørelser vedrører forhold, hvor det lægges til grund, at der ikke har været nogen "reel" beboelse af ejendommen.

Grunden til de mange familieoverdragelser som sagsøgte referer til i svarskriftet er netop udløst af et årelangt håbløst dårligt og forældet ejendoms-skatte vurderingssystem i kombination med muligheden for at benytte reglerne i værdiansættelsescirkulæret.

Det forhold, at sagsøgers mor og sagsøger har benyttet sig af de regler, der gjaldt og i dag fortsat gælder i forhold til mulighed for at overdrage fast ejendom mellem nærtstående, kan hverken bebrejdes sagsøgeren eller benyttes som argument til støtte for, at betingelserne i EBL § 8, stk. 1 ikke er opfyldt.

Det gøres i den forbindelse gældende, at intet af den praksis som sagsøgte har henvist til eller vil henvise til, taler til støtte for sagsøgtes påstand om frifindelse. Tværtimod.

Der er tale om konkrete afgørelser vedrørende konkrete sagsomstændigheder, der netop ikke kan sidestilles med de omstændigheder, der foreligger i nærværende sag.
..."

Skatteministeriet Departementet har i sit påstandsdokument anført:

"...

2. ANBRINGENDER

Til støtte for Skatteministeriets frifindelsespåstand gøres det overordnet gældende, at A ikke har godtgjort, at ejerlejligheden beliggende Adresse 1, reelt har tjent til bolig for hende i hendes ejertid, jf. ejendomsavancebeskatningslovens (EBL) § 8, stk. 1, hvorfor avancen ved salget af ejendommen er skattepligtigt, jf. EBL § 1, stk. 1.

2.1. Det retlige grundlag

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 1, stk. 1, skal fortjeneste ved salg af fast ejendom medregnes til den skattepligtige indkomst efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven.

Den såkaldte "*Parcelhusregel*" i EBL § 8, udgør en undtagelse herfra, idet fortjeneste ved afståelse af en eller to familieshuse og ejerlejligheder ikke skal medregnes, hvis huset eller ejerlejligheden "*har tjent til bolig*" for ejeren eller dennes husstand "*i en del af eller hele den periode*", hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen opfylder de øvrige betingelser for at kunne afstås skattefrit.

Det følger af højesteretspraksis, at det er en betingelse for, at en ejendom (avancen ved afståelse) kan være omfattet af parcelhusreglen, at ejendommen reelt har tjent som bolig i ejerperioden, og at der ikke blot er tale om et midlertidigt ophold, jf. f.eks. UfR 2006.178 H og UfR 2007.1087/2 H. Beboelseskravet skal altså være opfyldt i ejerperioden.

Når beboelseskravet skal være opfyldt i ejerperioden, er det selvsagt således, at en eventuel forudgående lejeperiode ikke indgår i vurderingen efter EBL § 8, jf. også SKM2017.623.ØLR.

EBL § 8, stk. 1, indeholdt tidligere et krav om, at beboelsesvarigheden skulle være mindst to år. Dette krav blev dog ophævet i 1989, jf. de specielle bemærkninger til § 7 i lovforslag nr. 2 af 4. oktober 1989. I lovmotiverne blev det på daværende tidspunkt bl.a. anført (de specielle bemærkninger til § 7 – lovforslag nr. 2 af 4. oktober 1989):

"Efter forslaget er ejendomsavancen skattefri, hvis sælgeren eller dennes husstand har beboet ejendommen i en del af eller hele den periode, hvori sælger har ejet ejendommen..."

I forbindelse med lovforslagets behandling blev der rejst spørgsmål om, hvorvidt ændringen af loven, hvorved to års-betingelsen blev ophævet, alligevel indeholdt et krav til beboelsestidens længde. Herom udtalte skatteministeren ved besvarelse af spørgsmål 34, som optrykt som bilag til betænkning nr. 2 af 11. december 1989, at:

"... I forhold til de gældende regler ophæves kravet om, at beboelsen skal have strakt sig over mindst 2 år. Dermed vil også kortere beboelsesperioder fritage for en eventuel avancebeskatning efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Det må dog kræves, at der rent faktisk har været tale om beboelse. I tilfælde, hvor der helt åbenbart er tale om, at ejeren eller dennes husstand blot foretager en pro forma-indflytning, dvs. at der reelt ikke er tale om beboelse, vil der efter en konkret, ligningsmæssig vurdering være mulighed for at beskatte en eventuel avance efter ejendomsavancebeskatningslovens almindelige regler" (min understregning).

Ophævelsen af to-årsreglen bevirker dermed ikke, at alle former for beboelse opfylder kravene til skattefrihed. Det centrale er konstateringen af egentlig (reel) beboelse. Kravet om, at ejendommen skal have *"tjent til bolig"*, indebærer således andet og mere end den blotte rådighed over ejendommen, ligesom ophold i ejendommen ikke blot kan opfylde kravet om, at ejendommen skal have tjent til bolig for den skattepligtige i lovens forstand.

Ejerperioden ophører i lovens forstand, når den hidtidige ejer indgår en endelig og bindende aftale med en køber om at sælge ejendommen, jf. Den juridiske vejledning 2025-2, afsnit C.H.2.1.7.1. Det faktiske overtagelsestidspunkt m.v. er i den sammenhæng uden betydning.

Det er skatteyderen, der skal bevise, at betingelserne i undtagelsesbestemmelsen i EBL § 8 er opfyldt, jf. f.eks. UfR 2006.178 H og UfR 2007.1087/2 H.

Højesterets praksis viser, at der ikke er tale om reel beboelse i de tilfælde, hvor der i den pågældende skatteyderejertid har været tale om en kort beboelsesperiode, jf. UfR 2007.1087/2 H og UfR 2006.178 H. I begge sager fandt Højesteret, at beboelsen ikke kunne anses for at være reel og varig, bl.a. fordi ejeren enten kort tid før indflytningen eller kort tid efter flytningen (i begge tilfælde ca. en måned før hhv. efter) havde sat ejendommen til salg, og at ejendommen i begge tilfælde blev solgt kort efter – i UfR 2006.178 H ca. halvanden måned senere og i UfR 2007.1087/2 H ca. 5½ måned senere.

I sidstnævnte dom fandt Højesteret, at en beboelsesperiode ikke opfyldt kravene til skattefrihed. Højesteret henviste i den sammenhæng til landsrettens præmisser, hvoraf fremgik, at benyttelsen af ejendommen ikke havde haft *"karakter af reel permanent beboelse og ikke blot midlertidig ophold."*

Beboelsen skal altså have en karakter, der kan karakteriseres som reel – men også *"permanent"*. Og omvendt må der ikke være noget midlertidigt herover, hvilket altså fandtes at være tilfældet i højesteretssagen.

Hvordan disse krav nærmere skal udlægges i forhold til forældrekøbssituationer, fremgår bl.a. af SKM2017.623.ØLR. Sagen angik en lejlighed, som blev overdraget fra forældre til barn og kort tid efter videresolgt til tredje mand. I sagen erhvervede skatteyderen lejligheden fra sin mor. Han havde boet til leje i ejerlejligheden i en årrække forud for erhvervelsen. Ganske kort efter erhvervelsen indgik skatteyderen – som også tilfældet i nærværende sag – en formidlingsaftale med en ejendomsmægler om salg af lejligheden.

Landsretten fandt det ikke godtgjort, at skatteyderens ”beboelse af lejligheden på tidspunktet for hans ejerskab reelt var permanent beboelse, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1” (min understregning). Landsretten lagde blandt andet til vægt på, at det talte imod reel permanent beboelse, at der ikke var sket nogen formel gældsovertagelse i forbindelse med skatteyderens erhvervelse, at lejligheden blev overdraget til skatteyderen til dennes mors købspris, og at salgsbestræbelserne blev indledt umiddelbart efter erhvervelsen.

Fra retspraksis kan tillige henvises til SKM2025.100.BR (anket), hvor ejerperioden udgjorde ca. tre måneder. Retten fandt, at skatteyderen ikke havde godtgjort, at opholdet i ejerlejligheden i ejerperioden havde karakter af reel beboelse, idet lejligheden allerede forud for familieoverdragelsen var blevet besigtiget af ejendomsmægler, og idet skatteyderen og dennes ægtefælle forud for overdragelsen havde budt på en anden ejendom og tre uger efter overdragelsen underskrev købsaftale på en ejendom, som skatteyderen flyttede til ca. tre måneder senere.

Kravet om ”reel, permanent” beboelse kan altså ikke opfyldes i situationer, hvor det på grund af omstændighederne ved barnets erhvervelse af ejerlejligheden fra forældrene må antages, at hensigten med købet er, at den kort efter skal videresælges til tredjemand.

Bevisbyrden for at der er tale om ”reel beboelse” er skærpet, når der er tale om interesseforbundne parter, jf. f.eks. UfR 2009.2325 H, UfR 2007.2379 H, SKM2004.156.ØLR og SKM2022.274.BR.

A har ikke løftet denne skærpede bevisbyrde, jf. 2.2 nedenfor. A har ikke bevist, at ejendommen reelt har tjent som bolig for hende eller hendes husstand i en del af eller hele den – korte – periode, hvori hun ejede ejendommen. Derfor er avancen ved salget af ejendommen ikke skattefri.

2.2 A opfylder ikke betingelserne for at få en skattefri avance, jf. EBL § 8

A har ikke bevist, at lejligheden beliggende Adresse 1, reelt har tjent som bolig for hende i den periode, hvor hun ejede lejligheden.

I sagen er der en række datoer, der har betydning for vurderingen af denne sag. Disse er illustreret på nedenstående tidslinje.

Som det fremgår af illustrationen, erhvervede A ejerlejligheden den 20. juni 2018. Det fremgår af bilag A og B, at skødet for lejligheden blev tinglyst denne dato. A overtog lejligheden til en pris på 1.105.000 kr.

Forud for erhvervelsen af lejligheden fra sin moder havde A allerede ledt efter andre boliger samt indledt salgsbestræbelser. Det ses derved, at A fik vurderet ejerlejligheden af en ejendomsmægler fra Selskab 1 den 10. januar 2018 – mens hun endnu blot var lejer af ejendommen, jf. formidlingsaftalen af 14. september 2018 (bilag C, s. 25, nederst). Vurderingsprisen udgjorde 3.000.000 kr.

Under tre måneder efter, at A erhvervede lejligheden den 20. juni 2018, fortsatte A de tidligere salgsbestræbelser, idet hun den 14. september 2018 indgik en formidlingsaftale med Selskab 1, dvs. med samme ejendomsmægler, som havde værdiansat lejligheden i januar måned, jf. bilag C.

I Skatteministeriets svarskrift opfordrede (B) ministeriet A til at fremlægge korrespondance med Selskab 1 fra januar 2018 frem til salg af ejerlejligheden til tredjemand (svarskrift, s. 3, andensidste afsnit). A imødekom ikke opfordring B, men anførte blot, "*at der ikke var nogen korrespondance med Selskab 1 i januar 2018, men først meget senere*" (replik, s. 3, fjerdesidste afsnit). Denne korrespondance er imidlertid også omfattet af opfordring B, hvorfor opfordringen blev genfremsat i ministeriets duplik (s. 4, næstsidste afsnit).

Retten fastsatte en frist for A stillingtagen til opfordring B, jf. retsbogen af 10. marts 2025, men opfordringen er aldrig besvaret.

A manglende besvarelse af opfordring B skal komme hende bevismæssigt til skade, jf. eks. UfR 2005.3346/1 H og retsplejelovens § 344, stk. 2, med den konsekvens, at det ved sagens pådømmelse lægges til

grund, at formålet med A erhvervelse af den omhandlede ejendom var at videresælge denne til tredjemand med henblik på at opnå en skattefri ejendomsavance, jf. EBL § 8, stk. 1.

Lejligheden blev da også solgt den 4. december 2018 til tredjemand for 2.930.000 kr. (dvs. til en pris på 70.000 kr. under den vurdering, som Selskab 1 havde udarbejdet i januar 2018), jf. Skatteankenævnets afgørelse (bilag 1, s. 5, 5. afsnit). Den korte ejerperiode fra 20. juni 2018 til 4. december 2018, hvor A alene boede i lejligheden i 3 måneder, og de tidlige salgsbestræbelser viser, at A ikke erhvervede lejligheden med henblik på reel beboelse. Det er netop sådanne momenter, der i retspraksis er tillagt vægt, når det er statueret, at ejendommen ikke reelt har tjent til bolig.

De faktiske forhold viser, at A ikke havde til hensigt at benytte ejerlejligheden til *reel* og *permanent* beboelse i perioden efter overdragelsen. Allerede i vinteren 2017/2018 undersøgte A mulighederne for en ny bolig. Dette skete nogenlunde samtidig med, at hun afholdt møde med advokaten den 22. februar 2018. Mødet blev vel og mærke afholdt, *efter* at A den 10. januar 2018 havde fået ejerlejligheden værdiansat.

Dette understøttes også af salgspriserne ved overdragelsen mellem først A og hendes mor og efterfølgende mellem A og tredjemand. Ved salget til A i juni 2018 udgjorde købesummen 1.105.000 kr., hvilket var væsentligt lavere end faderens købesum på 2.000.000 kr. i 2007 og markant under den vurdering, som A fik foretaget i januar 2018.

Da ejerlejligheden blev videresolgt til tredjemand i december 2018, skete det for en salgssum på 2.930.000 kr., hvorved A opnåede en avance på 1.746.665 kr.

At der i praksis lægges vægt på, om købsprisen ved en ejendom, som kort tid senere videresælges, er lav, fremgår af afgørelserne SKM2011.23.VLR og SKM2017.623.ØLR, hvor det ved vurderingen af, om parcelhusreglen fandt anvendelse, blev tillagt vægt, at ejendommen var erhvervet til en lavere pris end den offentlige ejendomsværdi og dernæst blev sat til salg kort efter overdragelsen - i SKM2011.23.VLR ca. 9 måneder senere og i SKM2017.623.ØLR ca. 3 dage senere.

A har oplyst (stævningen, s. 3, femtesidste afsnit), at hun ved overtagelsen af ejerlejligheden "*på ingen måde*" havde "*hverken ønske, tanke eller intention om at sælge eller flytte fra lejligheden allerede kort tid efter*".

Denne intention opstod angiveligt kun som følge af, at deres datter var *"begyndt at fylde ret godt i lejligheden"*, og at A og hendes kæreste blev *"kontaktet af deres ven, der havde fået tilbudt at leje en lejlighed på By 2"* (stævningen, s. 3, afsnit 7-8). A har dog med afgivelsen af replikken skiftet forklaring. Nu er den reelle grund til flytningen i stedet, at A i efteråret 2018 opdagede skimmelsvamp i lejligheden (replikken, s. 3, næstsidste afsnit). Det er videre anført, at i samme øjeblik som samleveren pillede skabet med skimmelsvamp ned, skulle A have forladt lejligheden og mødtes med nogle veninder, hvoraf den ene venindes kæreste *tilfældigvis* havde en lejebolig til rådighed (replikken s. 4, 1.-5. afsnit). A skiftende forklaringer kan ikke tillægges betydning, jf. UfR 2009.230 H. Det anførte er i det hele udkommenteret, og forholdene har desuden ingen indflydelse på, at betingelserne i EBL § 8, stk. 1, ikke er opfyldt.

De faktiske omstændigheder viser tværtimod, at overdragelsen af ejerlejligheden til A udsprang af, at moderen ikke opfyldte beboelseskravet i EBL § 8, stk. 1, og at salget til A skete med henblik på, at A skulle opfylde beboelseskravet, således at en fortjeneste ved et efterfølgende videresalg kunne opnås skattefrit.

Det er uden betydning for vurderingen, at A – som lejer – har boet i lejligheden i ca. 8 1/2 år, alene afbrudt af et udenlandsophold, forud for hendes erhvervelse. Kravet om reel beboelse skal nemlig være opfyldt i ejerperioden, jf. også SKM2017.623.ØLR. Det er således også forkert, når A gør gældende (stævningen, s. 4, 4. afsnit), at hun opfylder bopælskriteriet, allerede fordi hun havde beboet ejendommen i lejeperioden. Ligesom det er forkert, når A anfører (replikken, s. 4, 6. afsnit), at *"uanset at man som sagsøgte mener, at perioden fra sagsøger fik overdraget ejerlejligheden til eje og til den blev sat til salg er kort, så ændrer det ikke på, at sagsøger både som lejer og ejer boede i ejerlejligheden med sin familie med henblik på reel og ikke nærmere tidsbegrænset beboelse."*

A gør gældende (stævningen, s. 5, 1. afsnit), at ordlyden af EBL § 8 ikke direkte foreskriver et objektivi ejertidskrav. Dette bestrides, i hvert fald hvis det skal forstås sådan, at det gøres gældende, at ethvert ophold eller kortere brug opfylder kravet. Det fremgår af ordlyden, at ejendommen skal have *"tjent til bolig"*. Allerede ordvalget viser, at der ikke blot stilles krav om ophold eller kortvarigt brug.

I overensstemmelse hermed fremgår det af forarbejderne til bestemmelsen, at der er krav om reel beboelse, jf. også gennemgangen af retsgrundlaget i afsnit 2.1 ovenfor.

Kravet om reel beboelse i henhold til EBL § 8, stk. 1, har Højesteret desuden behandlet i de ovenfor omtalte UfR 2006.178 H og UfR 2007.1087/2 H. I begge domme fandt Højesteret, at beboelsen ikke kunne anses for at være reel og varig, bl.a. fordi ejeren enten kort tid før indflytningen eller kort tid efter flytningen havde sat ejerlejligheden til salg, og at ejerlejligheden i begge tilfælde blev solgt kort efter – i UfR 2006.178 H ca. 1½ måned senere og i UfR 2007.1087/2 H ca. 5½ måned senere.

Der foreligger en lang række afgørelser, hvori det er lagt til grund, at den skattepligtige ganske vist har opholdt sig i den pågældende ejendom i større eller mindre omfang, men at dette ikke i sig selv er tilstrækkeligt til at begrunde skattefrihed efter parcelhusreglen, jf. f.eks. UfR 2011.1114/2 H, SKM2009.762.ØLR og SKM2006.16.ØLR.

At der også i forældrekøbssituationer gælder et krav om reel beboelse i ejertiden, fremgår af SKM2017.623.ØLR, jf. også gennemgangen af denne ovenfor under retsgrundlaget. Det følger af landsrettens præmisser, at landsretten ikke fandt det godtgjort, at skatteyderens *”beboelse af lejligheden på tidspunktet for hans ejerskab reelt var permanent beboelse, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1”*. (min understregning).

At A, som lejer, i 2017 ved genindflytning efter et udenlandsophold fik slebet gulve, malet og opsat gardiner beviser ikke andet, end at A skulle vedligeholde lejligheden i medfør af lejekontrakten, jf. bilag D, s. 4.

Ligeledes udgør det indgåede gældsbrev mellem A og B (bilag 6), der er et rente- og afdragsfrit gældsbrev for hele salgssummen på 1.105.000 kr., ikke noget bevis for, at ejerlejligheden reelt har tjent til bolig for A i hendes ejerperiode, jf. EBL § 8, stk. 1. Tværtimod taler finansieringen ved et rente- og afdragsfrit gældsbrev uden gældsovertagelse for, at A ikke påtog sig løbende ydelser eller kreditrisiko forbundet med eksisterende lån, hvilket understøtter, at hendes ejertid funktionelt fremstod som en mellemstation forud for et planlagt salg, jf. SKM2017.623.ØLR.

A har således ikke løftet den skærpede bevisbyrde for, at hendes ophold i ejerlejligheden i ejerperioden havde karakter af reel permanent beboelse. Derfor opfylder A ikke betingelsen om, at ejendommen skal have ”tjent til bolig” efter EBL § 8, stk. 1, jf. UfR 2006.178 H, UfR 2007.1087/2 H og SKM2017.623.ØLR. Avancen ved salget af ejerlejligheden er følgelig skattepligtig efter EBL § 1.

2.3 Hvornår er købsaftalen indgået?

Der er i sagen tvist om hvilket tidspunkt, der skal lægges til grund ved vurderingen af opfyldelse af bopælskriteriet. Skatteministeriet gør gældende, at bopælskriteriet naturligvis først kan vurderes fra det tidspunkt, hvor A erhvervede den omhandlede ejerlejlighed. Ministeriet gør også gældende, at A erhvervede ejerlejligheden ved tinglysning af skødet den 20. juni 2018 (bilag A, s. 3).

A gør imidlertid gældende, at tidspunktet, der skal lægges til grund for vurderingen af bopælskriteriet, er det tidspunkt, hvor A beslutter sig for at købe ejerlejligheden. Det fremgår af stævningen, s. 6, 3. afsnit f.:

"Afgørende tidspunkt for bedømmelsen af sagen er på tidspunktet, hvor A beslutter sig for at købe lejligheden og hvad hensigten med lejligheden var der.

Denne beslutning lå som redegjort for at A allerede tilbage primo 2018, hvilket undertegnes som advokat for B (sagsøgerens mor) kan bekræfte."

Den, der påberåber sig en ejendomsovergang af en fast ejendom, skal godtgøre, at der er indgået en endelig og bindende aftale herom, jf. f.eks. UfR 2007.1087/2 H, UfR 2006.178 H, SKM2017.623.ØLR og SKM2025.100.BR.

Der foreligger ingen dokumentation for, at der primo 2018 blev truffet endelig beslutning om, at A skulle overtage ejendommen, eller at B på dette tidspunkt indgik en købsaftale med A. Der foreligger alene dokumentation for, at der blev indgået en endelig og bindende aftale ved tinglysning af skødet den 20. juni 2018, jf. bilag A og B.

I en sag som den foreliggende, hvor der er tale om en påstået overdragelse mellem nærtstående parter, gælder der skærpede beviskrav for, at der forud for skødet tinglyst den 20. juni 2018 blev indgået en endelig og bindende aftale om køb af ejerlejligheden.

Ejerperioden af en ejendom ophører i lovens forstand, når den hidtidige ejer indgår en endelig og bindende aftale med en køber om at sælge ejendommen, jf. UfR 2006.178 H, SKM2025.100.BR og Den juridiske vejledning 2025-2, afsnit C.H.2.1.7.1.

Tidspunktet for A besluttede køb og hendes hensigt på dette tidspunkt er uden betydning for vurderingen. Den angivne angivelse "primo 2018" er både uspecificeret og udokumenteret og kan derfor ikke lægges til grund. Det afgørende er tidspunktet for indgåelsen af den endelige og bindende aftale, hvilket først forelå ved tinglysningen af skødet den 20. juni 2018.

A fik værdiansat ejerlejligheden den 10. januar 2018, jf. bilag C, hvorefter der afholdtes møde mellem hende, hendes mor og dennes advokat den 22. februar 2018 angiveligt med henblik på en eventuel overdragelse. A har udover den tomme mødeindkaldelse (bilag E) fremlagt bilag 2 og bilag 3, som er en e-mailkorrespondance mellem moderen B og Simon Hauch (dennes advokat), som dokumentation for mødet den 22. februar 2018 og for, at der på dette tidspunkt bestod et ikke-aflyst pantebrev.

De fremlagte dokumenter beviser ikke, at der er indgået en endelig og bindende overdragelsesaftale mellem parterne på mødet den 22. februar 2018 – tværtimod. Der er intet objektivt, der støtter, at der er indgået en aftale om køb af ejerlejligheden på mødet den 22. februar 2018.

A gør også gældende (stævningen, s. 2, næstsidste afsnit, og replikken, s. 2, femtesidste afsnit), at hendes overtagelse af ejerlejligheden trak ud, som følge af problemer med aflysning af et pantebrev stiftet og indfriet af faderen (der er afgået ved døden), som fortsat fremstod som ejer. Det fremgår også af mailkorrespondancen mellem B og Selskab 2 (bilag 4). Dette viser imidlertid blot, at der netop ikke er sket en overdragelse ved mødet af 22. februar 2018 eller primo 2018.

Det bemærkes, at bilag 5 i al væsentlighed er en dublet af bilag A, idet begge er skødet for ejendommen beliggende Adresse 1. Bilag 5 (s. 1) indeholder dog tillige en e-mailbekræftelse fra Simon Hauch om, at tinglysning er sket den 20. juni 2018, hvilket alene understreger, at endelig og bindende aftale først forelå på tinglysningstidspunktet.

A gør gældende, at *"Havde det ikke været for forholdet vedrørende pantebrevet, så ville lejligheden havde været overdraget med det samme, dvs. slut februar og med overtagelse den 1. marts 2018."*

(replikken, s. 2, 7. afsnit). Igen er det klart, at der ikke er sket en overdragelse på et tidligere tidspunkt end ved skødets tinglysning.

I øvrigt strider det ovenfor citerede mod A anbringende om, at *"der ej heller var noget større hastværk med formelt at få lejligheden overdraget og idet beslutning herom var taget."* (replikken, s. 2, 9. afsnit).

Hertil kommer, at A i replikken (s. 3, 3. afsnit) udtrykkeligt anfører, at der ikke blev indgået nogen købsaftale. Den manglende købsaftale understreger blot, at tinglysningstidspunktet for skødet er det afgørende og relevante tidspunkt for overdragelsen af lejligheden, hvilket også følger af, at A anfører, at en købsaftale forekom unødvendigt *"eftersom de vilkår, der var relevante for handlen, fremgår af skødet"* (replikken, s. 3, 3. afsnit).

Det er således ikke dokumenteret og ikke korrekt, at der forelå en endelig og bindende aftale om overdragelse af ejerlejligheden primo 2018 eller ved mødet den 22. februar 2018. Der er ikke objektive omstændigheder, der kan støtte dette.

A har ikke løftet den skærpede bevisbyrde for, at der forud herfor blev indgået en endelig og bindende aftale om overdragelse af ejerlejligheden. De faktiske omstændigheder fører til, at der alene er dokumentation for, at endelig og bindende aftale blev indgået ved tinglysningen af skødet den 20. juni 2018, jf. bilag A og B.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Fortjeneste ved salg af fast ejendom er som udgangspunkt skattepligtig efter ejendomsavancebeskatningslovens § 1, stk. 1. Fortjeneste ved salg af een- og tofamiliehuse og ejerlejligheder kan dog være skattefri efter lovens § 8, stk. 1. Det er en betingelse herfor, at ejendommen har tjent som bolig for skatteyderen i en del af eller hele den periode, hvori skatteyder har ejet ejendommen.

A erhvervede ejerlejligheden ved tinglysning af skødet den 20. juni 2018, og hun solgte lejligheden den 4. december 2018. Ejerperioden strækker sig således over knapt 6 måneder fra den 20. juni 2018 til den 4. december 2018.

Det er A, der som skatteyder, skal bevise, at lejligheden reelt har tjent som bolig for hende i en del af eller hele ejerperioden fra den 20. juni 2018 til den 4. december 2018.

Der er ikke i lovgivningen indeholdt noget ejertidskrav for at opnå skattefrihed ved salg af een- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, men alt andet lige, jo kor-

tere ejerperiode jo vanskeligere vil det være for en skatteyder at løfte bevisbyrden for, at ejendommen reelt har tjent som bolig i perioden. Bevisbyrden i denne sag er yderligere skærpet, idet A erhvervede lejligheden fra sin mor til en købesum fastsat efter værdiansættelsescirkulæret og i et tilfælde, hvor A mor ikke selv opfyldte betingelserne for at realisere en betydelig fortjeneste på lejligheden uden beskatning.

Det kan endvidere lægges til grund, at formidlingsaftalen med ejendomsmægleren blev indgået den 14. september 2018, dvs. efter mindre end 3 måneders ejertid, og med henvisning til en værdiansættelse på 3 mio. kr. foretaget den 10. januar 2018, dvs. en værdiansættelse foretaget næsten et halvt år forud for at A erhvervede lejligheden fra sin mor for kun lidt over 1 mio. kr.

På denne baggrund kan A ikke alene ved sin egen forklaring og forklaringer fra nærtstående løfte den hende påhvilende bevisbyrde for, at hendes ophold i lejligheden på noget tidspunkt i ejerperioden havde karakter af reel permanent beboelse.

Retten finder det herefter ikke godtgjort, at A beboelse af ejerlejligheden i hendes ejerperiode reelt var permanent beboelse, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, hvorfor den ved salget realiserede fortjeneste er skattepligtig, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 1, stk. 1.

Derfor skal Skatteministeriet frifindes.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 60.000 kr. Skatteministeriet er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Skatteministeriet frifindes.

Inden 14 dage skal A betale sagsomkostninger med 60.000 kr. til Skatteministeriet.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.