

PRAKSISOVERSIGT · SKATTERET

Praksisoversigt over ejendomsavancebeskatning

Parcelhus-, sommerhus-, stuehus- og ekspropriationsfritagelserne i EBL §§ 8, 9 og 11

Version 2 · Opdateret 15. jul. 2026 · 42 afgørelser · 2007-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Fortjeneste ved salg af fast ejendom er som udgangspunkt skattepligtig efter ejendomsavancebeskatningslovens § 1, stk. 1. De praktisk vigtigste undtagelser – parcelhusreglen, sommerhusreglen, stuehusreglen og ekspropriationsfritagelsen – fortolkes indskrænkende, og bevisbyrden for, at betingelserne er opfyldt, påhviler skatteyderen. Denne oversigt samler praksis fra Højesteret, Landsskatteretten og Skatterådet om, hvornår en bolig har »tjent til bolig« som reel, permanent beboelse, hvornår store grunde og sommerhuse er skattefri, hvornår flere stuehuse kan sælges skattefrit, og hvornår et frivilligt salg sidestilles med ekspropriation.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Hovedreglen i ejendomsavancebeskatningsloven § 1, stk. 1 er skattepligt af enhver fortjeneste ved afståelse af fast ejendom; fritagelserne i §§ 8, 9 og 11 fortolkes indskrænkende, og bevisbyrden for, at betingelserne er opfyldt, påhviler skatteyderen.
- 02** Parcelhusreglen i § 8, stk. 1 kræver, at boligen faktisk har tjent til reel, permanent beboelse for ejeren eller husstanden – ikke blot midlertidigt ophold eller at boligen har stået til rådighed.
- 03** Der gælder intet krav om en bestemt minimums-beboelsesperiode, men opholdet skal have karakter af reel beboelse med henblik på varigt ophold, vurderet konkret ud fra folkeregister, forbrug, flytteomkostninger, forsikring og møblering.
- 04** Tilbageflytning til en tidligere bolig efter et kortvarigt ophold skaber en formodning mod reel beboelse, navnlig når den hidtidige bolig aldrig blev sat til salg eller forblev til rådighed og møbleret.
- 05** Salgsbestræbelser, der indledes umiddelbart før eller efter indflytningen, taler afgørende imod en hensigt om varigt ophold.
- 06** For grunde over 1.400 m² er skattefrihed betinget af, at der ikke aktuelt ifølge offentlige bestemmelser kan udstykkes en grund til selvstændig bebyggelse; en blot hypotetisk eller fremtidig udstykningsmulighed er ikke tilstrækkelig.
- 07** Siden 1. juli 2018 udløser en udstykning kun skattefrihed efter § 8, stk. 1, nr. 3, hvis den ifølge erklæring fra Vurderingsstyrelsen vil medføre en værdiforringelse på mere end 20 pct.

- 08** Sommerhusreglen i § 8, stk. 2 forudsætter dokumenteret privat fritidsbenyttelse af kvalificeret karakter; bevisbyrden skærpes ved betydelig udlejning eller ejerskab af flere ferieboliger.
- 09** Stuehusreglen i § 9 omfatter kun ejendommens stuehus, men kan omfatte flere bygninger, hvis hver bygning i en del af ejerperioden både har haft status som stuehus og reelt har tjent som bolig for ejeren.
- 10** Ekspropriationsfritagelsen i § 11, 2. pkt. forudsætter både ekspropriationshjemmel og ekspropriationsrealitet – det skal på aftaletidspunktet kunne påregnes, at erhvervelsen ellers ville være blevet gennemtvunget ved ekspropriation, hvilket normalt kræver en konkret beslutning truffet af kommunalbestyrelsen selv.
- 11** Skattefriheden ved frivilligt salg gælder kun over for den ekspropriationsberettigede myndighed – den kan ikke overføres til et salg til tredjemand.
- 12** Tab på ejendomme omfattet af § 8 kan ikke fradrages (§ 6, stk. 4); sondringen mellem privat (fritids)bolig og ren udlejningsejendom er derfor afgørende både for skattefriheden og for tabsmuligheden.

Hovedreglen: skattepligt af ejendomsavance med snævre, indskrænkende undtagelser

§ 1

Efter [ejendomsavancebeskatningsloven § 1, stk. 1](#) medregnes fortjeneste ved afståelse af fast ejendom til den skattepligtige indkomst – som kapitalindkomst efter personskattelovens § 4. Kun fortjeneste erhvervet som led i næring falder uden for loven, jf. [§ 1, stk. 2](#), og beskattes i stedet efter statsskatteloven. Skattefriheden findes i undtagelserne: parcelhus- og sommerhusreglen i [§ 8](#), stuehusreglen i [§ 9](#) og ekspropriationsfritagelsen i [§ 11](#).

Fælles for al praksis er, at disse undtagelser fortolkes indskrænkende, og at **bevisbyrden for, at betingelserne er opfyldt, påhviler skatteyderen**. Landsskatteretten formulerer det gennemgående sådan, at det ikke er tilstrækkeligt, at ejendommen har stået til rådighed eller blot tjent til ophold – der skal foreligge reel beboelse i lovens forstand, jf. [j.nr. 09-01837](#).

Skatteyderen har som ejer bevisbyrden for, at ejendommen har tjent som bolig i en del af dennes ejertid. Det beror på en konkret vurdering, om det er godtgjort, at beboelse har fundet sted i ejendomsavancebeskatningslovens forstand. Det er således ikke tilstrækkeligt, at ejendommen har tjent til ophold eller i øvrigt stået til rådighed.

Lovens udvikling. Parcelhusreglen går tilbage til den oprindelige ejendomsavancebeskatningslov fra 1982, der videreførte § 2 A i lov om særlig indkomstskat. Efter de oprindelige forarbejder krævedes beboelse i mindst 2 år; i dag er det tilstrækkeligt, at boligen har tjent til bolig »i en del af« ejerperioden, forudsat at ejendommen samtidig opfyldte betingelserne for skattefrit salg. To senere ændringer præger praksis: ved en ændring i **1999** blev det præciseret, at boligkravet skal være opfyldt, mens ejendommen opfyldte betingelserne for skattefrit salg (f.eks. mens en stor grund faktisk kunne udstykkes), og ved en ændring med virkning fra **1. juli 2018** blev kriteriet »væsentlig værdiforringelse« i § 8, stk. 1, nr. 3, normeret til »værdiforringelse på mere end 20 pct.« for at skabe større forudsigelighed.

Kommende ændringer. Som led i det nye ejendomsvurderingssystem er der vedtaget ændringer af [§ 6](#) og [§ 9](#), der fra 1. januar 2026 og 1. januar 2027 knytter stuehus- og bundfradragsreglerne til ejendommens

kategorisering som »landbrugs-, skov- og naturejendom« efter ejendomsvurderingsloven i stedet for de hidtidige benyttelseskoder. En overgangsordning sikrer, at ingen stilles ringere som følge af den ændrede afgrænsning.

Afgrænsning. Værdiansættelse ved arv/gave og 15 %-reglen behandles i [praksisoversigten om skatteretlig værdiansættelse](#); succession og pengetankreglen i [generationsskifte](#); og bindende svar om fast ejendom generelt i [bindende svar fra Skatterådet](#).

LOV

[Ejendomsavancebeskatningsloven § 1, stk. 1, 2](#)[Ejendomsavancebeskatningsloven § 8, stk. 1](#)[Ejendomsavancebeskatningsloven § 9, stk. 1](#)[Ejendomsavancebeskatningsloven § 11, stk. 1](#)PRAKSIS **Landsskatteretten** · Landsskatteretten om skattefrihed ved salg af enfamilieshus (parcelhusreglen)

22.10.2009

§ 2 Parcelhusreglen: kravet om reel, permanent beboelse (§ 8, stk. 1)

Efter [§ 8, stk. 1](#) er fortjeneste ved salg af en- og tofamilieshuse og ejerlejligheder skattefri, hvis boligen »har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand« i en del af ejertiden. Domstolene og Landsskatteretten kræver, at opholdet har haft karakter af **reel beboelse med henblik på varigt ophold** – ikke blot midlertidigt ophold. Der stilles ikke krav om en bestemt varighed, men om reel beboelse; Højesteret har i **SKM2007.74.HR** og **U.2006.178.H** fastslået, at beboelse uden for den faktiske ejerperiode er uden betydning, og at bevisbyrden er skatteyderens.

Vurderingen er konkret og sammensat. Praksis lægger vægt på folkeregistertilmelding (der ikke i sig selv er afgørende), el- og vandforbrug, flytte- og etableringsomkostninger, forsikrings- og abonnementsforhold, møblering samt om andre samtidig var tilmeldt adressen:

- I [j.nr. 09-01837](#) blev en udlejet ejendom anset for skattepligtig, fordi salgsbestræbelserne var påbegyndt allerede omkring ægtefællens tilmelding, og forbruget var lavt.
- I [j.nr. 08-03245](#) var en lejlighed købt til fremtidig helårsbeboelse ved hjemkomst fra udlandet, men de faktiske ophold var kun kortere og midlertidige – hverken [§ 8, stk. 1](#), eller sommerhusreglen fandt anvendelse.
- I [j.nr. 10-02234](#) var en advokat med et usædvanligt hyppigt flyttemønster tilmeldt to lejligheder i henholdsvis ca. 5½ og 11 måneder; da lejlighederne indgik i virksomhedsordningen og blev solgt hurtigt, var brugen ikke godtgjort som varig bolig.
- I [j.nr. 20-0034195](#) og [j.nr. 21-0006829](#) (forældrekøb) blev avancen anset for skattepligtig, og der var tillige grundlag for ekstraordinær genoptagelse på grund af grov uagtsomhed ved manglende selvangivelse.

Modsat kan selv en kortere periode være tilstrækkelig, når beboelsen reelt kan dokumenteres. I [j.nr. 10-03580](#) blev en snedkers ophold i en lejlighed under renovering anset for reel beboelse, uanset lejlighedens stand ved indflytningen:

Efter en samlet vurdering af sagens omstændigheder ... anses det for tilstrækkeligt godtgjort, at ejendommen ... har tjent til bolig for klageren i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1's forstand ... Det er således godtgjort, at opholdet i ejendommen har haft en karakter af reel beboelse med henblik på varigt ophold.

Byretspraksis følger samme linje – se f.eks. **SKM2006.380.ØLR**, **SKM2012.126.BR**

(blomsterforretning/erhverv) og **SKM2013.400.BR** (husbåd, hvor reel beboelse også af tekniske grunde var udelukket).

[Ejendomsavancebeskatningsloven § 1, stk. 1](#)

LOV	Ejendomsavancebeskatningsloven § 8, stk. 1	
PRAKSIS	Landsskatteretten · Skattepligt af ejendomsavance ved salg af forældreboelselighed - manglende opfyldelse af parcelhusreglen og ekstraordinær genoptagelse	21.05.2024
	Landsskatteretten · Skattepligt af ejendomsavance – reel beboelse og parcelhusreglen	22.09.2023
	Landsskatteretten · Beskatning af avance ved salg af to ejerlejligheder, da klageren ikke godtgjorde brug som varig bolig (parcelhusreglen)	01.11.2011
	Landsskatteretten · Skattefritagelse ved salg af ejerlejlighed efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8	17.08.2011
	Landsskatteretten · Landsskatteretten om skattefrihed ved salg af enfamilieshus (parcelhusreglen)	22.10.2009
	Landsskatteretten · Skattepligt af fortjeneste ved salg af ejerlejlighed uden reel beboelse	11.09.2009

§ 3 Tilbageflytning, korte ophold og salgsbestræbelser: formodning mod reel beboelse

Et gennemgående mønster i praksis er, at **tilbageflytning til den oprindelige bolig efter et kortvarigt ophold** skaber en formodning mod reel beboelse – særligt når den hidtidige bolig aldrig blev sat til salg, men forblev til rådighed og møbleret. Den juridiske vejledning (afsnit C.H.2.1.15.3) opsummerer administrativ praksis med eksempler som »Efter 5 måneders ophold tilbageflytning til oprindelig bopæl« og »Ikke reel beboelse med henblik på varigt ophold«.

Tilsvarende taler **salgsbestræbelser, der indledes umiddelbart før eller efter indflytningen**, afgørende imod en hensigt om varigt ophold:

- I [j.nr. 09-03263](#) flyttede klageren efter ca. 9½ måned tilbage til sin tidligere adresse; sammenholdt med et meget lavt elforbrug og fravær af flytteudgifter var beboelsen ikke godtgjort.
- I [j.nr. 14-0232884](#) købte klageren en lejlighed af sin mor og underskrev formidlingsaftale om videresalg allerede tre dage senere; ejerperioden kunne ikke rummes i et reelt boligforløb.
- I [j.nr. 20-0051687](#) (2025) kontaktede klageren en ejendomsmægler før tinglysningen og satte lejligheden til salg under en måned efter købet fra moderen. Under henvisning til **SKM2007.74.HR**, **U.2006.178.H** og byrettens dom **SKM2025.100.BR** konkluderede Landsskatteretten:

Landsskatteretten finder således ud fra de konkrete omstændigheder, at klageren erhvervede lejligheden med henblik på videresalg.

Formodningen kan dog afkræftes. I [j.nr. 20-0097487](#) (offentliggjort som **SKM2024.185.LSR**) nåede Landsskatteretten frem til skattefrihed på trods af tidlige salgsbestræbelser, fordi beboelsen efter en samlet vurdering havde været reel. Afgørelserne viser, at det ikke er intentionen om at sælge i sig selv, men den manglende realitet i beboelsen, der udelukker skattefrihed – jf. også byretsdommen **SKM2021.244.BR** om betydningen af registreret ophold efter en skilsmisseaftale.

LOV	Ejendomsavancebeskatningsloven § 8, stk. 1	
PRAKSIS	Landsskatteretten · Skattepligt ved salg af ejerlejlighed grundet manglende bevis for reel beboelse i ejerperioden	22.09.2025
	Landsskatteretten · Skattefri ejendomsavance ved salg af lejlighed trods tidlige salgsbestræbelser	22.11.2023
	Landsskatteretten · Skattepligt ved afståelse af ejerlejlighed og gyldighed af skatteansættelse	04.11.2015

Landsskatteretten · Beskatning af avance ved salg af to ejerlejligheder, da klageren ikke godtgjorde brug som varig bolig (parcelhusreglen)	01.11.2011
Landsskatteretten · Stadfæstelse af skattepligtig avance ved salg af ejerlejlighed - manglende bevis for reel beboelse	14.01.2011

§ 4 Store grunde over 1.400 m²: aktuel – ikke hypotetisk – udstykningsmulighed

For en- og tofamiliehuse er skattefriheden efter § 8, stk. 1 yderligere betinget af ét af tre arealkrav: at grundarealet er under 1.400 m², at der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse, eller at udstykning vil medføre værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Aktualitetskravet. Afgørende for nr. 2 er, at der på afståelsestidspunktet **aktuelt** ikke kan udstykkes – en blot hypotetisk eller fremtidig mulighed er ikke tilstrækkelig, og en teoretisk mulighed er ikke i sig selv til hinder for skattefrihed. I j.nr. 19-0052170 fandt Landsskatteretten, at der for en ejendom over 1.400 m² ikke forelå en aktuel udstykningsmulighed, uanset en hypotetisk mulighed for opførelse af et dobbelthus – og avancen var derfor skattefri.

Værdiforringelseskrauet. Nr. 3 beror på et skøn, der udøves af Vurderingsstyrelsen og i sidste ende domstolene. Forarbejderne til 2018-ændringen (med virkning fra 1. juli 2018) knytter væsentlighedsbegrebet til vurderingsnormens spænd på ±20 pct.:

Det foreslås, at ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, nr. 3, ændres, så det af ordlyden fremgår, at det er en forudsætning for fritagelse, at udstykning ifølge erklæring fra SKAT vil medføre værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Forarbejderne henviser til den hidtidige domstolspraksis, herunder Højesterets dom **SKM2006.640.HR** og **SKM2005.101.VLR**, hvorefter der lægges vægt på differencen mellem ejendommens værdi før og efter en eventuel udstykning. Hvor betingelserne ikke er opfyldt, bliver hele avancen skattepligtig:

- I j.nr. 09-01384 og den parallelle j.nr. 09-01388 (grundareal 5.666 m²) fandt Landsskatteretten, at en udstykning ikke ville medføre en væsentlig værdiforringelse, hvorfor salget var skattepligtigt.
- I j.nr. 12-0271866 blev en sommerhusejendom nægtet skattefrihed på grund af både grundstørrelsen og en udstykningsmulighed.

Dommene **SKM2005.317.VLR** og **SKM2005.201.ØLR** samt Landsskatterettens **SKM2008.588.LSR** (grundareal 3.130 m²) og **SKM2023.99.LSR** (bevaringsværdig ejendom) illustrerer samme linje. Ved en ændring i 2009 blev der desuden indsat en særregel i § 8, stk. 8, så en ejer, der flytter på plejehjem eller i beskyttet bolig, inden en udstykningssag er afsluttet, ligestilles med en ejer, der bliver boende.

LOV	Ejendomsavancebeskatningsloven § 8, stk. 1, 8	
PRAKSIS	Landsskatteretten · Skattefrihed efter Parcelhusreglen: Landsskatteretten fandt ikke aktuel udstykningsmulighed for ejendom over 1.400 m ² trods hypotetisk mulighed for dobbelthus.	21.12.2022
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Afslag på skattefrihed ved salg af sommerhusejendom grundet udstykningsmulighed og grundstørrelse	03.12.2014

Landsskatteretten · Stadfæstelse af skattepligt ved afståelse af enfamiliehus - Væsentlig værdiforringelse ved udstykning	04.12.2009
Landsskatteretten · Skattepligt ved afståelse af enfamiliehus - Væsentlig værdiforringelse ved udstykning	04.12.2009

§ 5 Sommerhusreglen (§ 8, stk. 2): dokumenteret privat fritidsbenyttelse

Efter [§ 8, stk. 2](#) gælder skattefriheden også for sommerhusejendomme og lignende, som ejeren eller husstanden har »benyttet til privat formål« i en del af ejertiden. Praksis kræver dokumenteret **privat fritidsbenyttelse af kvalificeret karakter**, og bevisbyrden skærpes, når ejendommen har været udlejet i betydeligt omfang eller ejeren har flere ferieboliger.

I [j.nr. 09-00708](#) fastslog Landsskatteretten netop, at det er den reelle private benyttelse – ikke blot rådigheden – der er afgørende. Byretspraksis viser, at hvor sommerhuset i praksis har fungeret som udlejningsobjekt, kan ejeren ikke løfte bevisbyrden for reel privat benyttelse:

- **SKM2010.60.BR** og **SKM2009.617.BR**: sommerhuse anvendt til udlejning; ikke godtgjort, at ejendommen reelt var benyttet privat, jf. § 8, stk. 2.
- **SKM2011.672.BR** og **SKM2021.323.BR**: en helårsbolig kan efter administrativ praksis (»sommerhusreglen«) sælges skattefrit efter § 8, stk. 2, hvis den er **købt og faktisk anvendt som fritidsbolig** – men det forudsætter dokumentation for den private fritidsbrug.

Skatterådet har i **SKM2007.39.SR** bekræftet skattefrihed for en ejerlejlighed uden bopælspligt, der reelt blev benyttet som feriebolig, mens grænsen til erhvervsmæssig virksomhed illustreres af **SKM2014.360.SR**, hvor ferieboliger, der indgik i hoteldrift, ikke var omfattet af § 8, stk. 2. Hvor grundstørrelse eller udstykningsmulighed samtidig er til hinder for skattefrihed, gælder arealkravene tilsvarende – se [j.nr. 12-0271866](#).

LOV	Ejendomsavancebeskatningsloven § 8, stk. 2	
PRAKSIS	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Afslag på skattefrihed ved salg af sommerhusejendom grundet udstykningsmulighed og grundstørrelse	03.12.2014
	Landsskatteretten · Landsskatteretten om skattefri avance ved salg af sommerhus og krav til privat benyttelse	05.11.2009

§ 6 Stuehusreglen (§ 9, stk. 1): stuehuset – og undertiden flere bygninger

Ved afståelse af en ejendom, der på afståelsestidspunktet anses for landbrugs- eller skovejendom, er den del af fortjenesten, der vedrører **stuehuset med tilhørende grund og have**, skattefri efter [§ 9, stk. 1](#), forudsat at stuehuset har tjent til bolig for ejeren i en del af ejertiden, og at arealkravet i § 8, stk. 1, 2. pkt., er opfyldt. Kun ejendommens egentlige stuehus er omfattet – medarbejder-, aftægts- og funktionærboliger falder uden for.

Flere stuehuse. Skatterådet har i **SKM2022.302.SR** bekræftet, at *begge* stuehuse på en landbrugsejendom kunne sælges skattefrit, hvor ejeren først havde beboet det gamle stuehus (1984–2012) og derefter et nyopført stuehus (fra 2012), fordi hver bygning i en del af ejerperioden både havde haft status som ejendommens stuehus og reelt havde tjent som bolig for ejeren. Skatterådet henviste bl.a. til **SKM2011.185.SR** og

SKM2011.187.SR, hvor fortjeneste vedrørende hvert af flere stuehuse for de perioder, hvor de var beboet, var skattefri.

Kravet om reel beboelse af det aktuelle stuehus. Det er ikke tilstrækkeligt at have beboet et tidligere eller andet hus på ejendommen. I **SKM2016.261.VLR** blev et nyopført stuehus anset for skattepligtigt, fordi ejeren ikke havde godtgjort, at det nye stuehus reelt havde tjent til bolig:

... det efter formålet med og sammenhængen mellem ejendomsavancebeskatningslovens § 8 og § 9 og efter forarbejderne til § 9 om, at »stuehuset (...) skal have tjent som bolig«, er et krav for skattefrihed efter ejendomsavancebeskatningslovens § 9, at det nye stuehus reelt har tjent til bolig, og at det således ikke er tilstrækkeligt for skattefrihed, at grundejeren har beboet et tidligere stuehus eller en anden bolig på ejendommen.

Modsat kunne et **tidligere** stuehus under særlige omstændigheder sælges skattefrit i **SKM2013.570.ØLR**, hvor en matrikulær sammenlægning kun havde ændret ejendommen begrænset, mens **SKM2008.341.LSR** viser, at en ekstra beboelsesbygning ved siden af stuehuset ikke er omfattet, når den ikke indgår i stuehusvurderingen. Endelig er ejendommens **status på afståelsestidspunktet** afgørende for, om § 8 eller § 9 finder anvendelse – se [j.nr. 13-6636260](#), hvor en ejendom med fredskovspligt og landbrugsvurdering ikke kunne sælges efter parcelhusreglen. Successionsspørgsmål ved overdragelse af stuehus behandles nærmere i [generationsskifte](#).

LOV	Ejendomsavancebeskatningsloven § 8, stk. 1	Ejendomsavancebeskatningsloven § 9, stk. 1
PRAKSIS	Landsskatteretten · Beskatning af avance ved udløb af køberet – Parcelhusreglen vs. Landbrugsejendom 28.01.2015 Skatterådet · Skattefrihed ved salg af landbrugsejendom med to stuehuse 13.06.2022 Skatterådet · Skattefri fortjeneste ved salg af landbrugsstuehus i sameje 22.03.2011 Skatterådet · Skattefri fortjeneste ved salg af landbrugsejendom med to stuehuse 22.03.2011	

§ 7 Ekspropriationsfritagelsen (§ 11): både hjemmel og realitet

Efter [§ 11, stk. 1](#) er fortjeneste ved modtagelse af en erstatningssum i anledning af **ekspropriation** skattefri (1. pkt.), og det samme gælder fortjeneste ved **salg til en erhverver, der efter formålet med erhvervelsen opfylder betingelserne for at ekspropriere** ejendommen (2. pkt.). For frivillige salg opstiller praksis (Den juridiske vejledning afsnit C.H.2.1.18) to kumulative betingelser:

1. **Ekspropriationshjemmel** i lovgivningen til det pågældende formål – typisk [planlovens § 47, stk. 1](#), der forudsætter en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (jf. [vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven](#)), men også f.eks. vandløbs-, vandforsynings- eller miljøbeskyttelsesloven.
2. **Ekspropriationsrealitet** – det skal på aftaletidspunktet kunne påregnes, at erhvervelsen ellers ville være blevet gennemtvunget ved ekspropriation. Højesteret har i **TfS 1995.575 H** og **SKM2008.165.HR** fastlagt dette påregnelighedskrav.

Hvornår er realiteten opfyldt? Der kræves som udgangspunkt en konkret beslutning truffet af kommunalbestyrelsen (byrådet) selv om at ville ekspropriere, hvis en frivillig aftale ikke indgås. I **SKM2007.857.SR** var betingelsen opfyldt, fordi byrådet forud havde truffet beslutning om ekspropriation:

At de af lokalplanforslaget nr. 6 berørte ejendomme/arealer eksproprieres, såfremt der ikke kan indgås frivillige aftaler med ejerne af de berørte ejendomme/arealer.

Samme resultat i [SKM2007.266.SR](#) (serieekspropriation) og [SKM2009.238.SR](#), hvor en tidligere pålægsbeslutning på en anden ejendom i samme indsatsområde dokumenterede byrådets ekspropriationsvilje. Skattefrihed er også anerkendt ved afståelse af rettigheder på ekspropriationslignende vilkår – [SKM2007.269.SR](#) (dambrugs vandindvindingsret) og [SKM2014.722.SR](#) (nedlæggelse af jernbaneoverkørsel) – samt ved forlods overtagelse forud for vej- og jernbaneanlæg, jf. [SKM2016.421.SR](#) og [SKM2017.308.SR](#).

Hvornår mangler realiteten? Kravet er ikke opfyldt, hvis der på aftaletidspunktet blot foreligger et idéoplæg eller en generel interesse. I [SKM2009.153.SR](#) manglede der en **aktuel** hjemmel, da kommunen kun havde udarbejdet et idéoplæg. I [j.nr. 08-00934](#) var hverken en intern skatteinspektørudtalelse eller en generel klausul i skødet tilstrækkelig – der forelå ingen vedtaget kommunalbestyrelsesbeslutning. Tilsvarende afslag i [SKM2007.26.SR](#) og [SKM2008.1024.SR](#) (manglende ekspropriationsrealitet). Det følger endvidere af [SKM2007.857.SR](#), at skattefriheden **kun** gælder over for den ekspropriationsberettigede myndighed – et salg til en anden investor er ikke omfattet, selv om denne måtte opfylde lokalplanens formål. Den nyeste praksis (bl.a. [SKM2020.92.SR](#), [SKM2013.434.SR](#) og [SKM2026.209.SR](#)) og Skattestyrelsens styresignal [SKM2026.313.SR](#) fastholder kravet om, at kommunalbestyrelsen samtidig med lokalplanens vedtagelse træffer en principiel beslutning om ekspropriationsvilje. Den bagvedliggende ekspropriationskompetence og proportionalitetsvurdering illustreres af [Vejdirektoratets afgørelse i j.nr. 19-13555](#) om ekspropriation til en rundkørsel.

Efter en ændring i 2010 blev der i [§ 11, stk. 2](#) indsat en regel om, at genanbragt fortjeneste fra en erhvervsejendom beskattes, når den ejendom, fortjenesten er genanbragt i, eksproprieres.

LOV	Ejendomsavancebeskatningsloven § 11, stk. 1, 2	Planloven § 47, stk. 1	
PRAKSIS	Landsskatteretten · Landsskatteretten om skattefrihed ved ejendomssalg til kommune og krav om ekspropriationsrealitet		18.06.2009
	Skatterådet · Skattefrit salg af jordareal til Energiøen Bornholm – frivillig aftale og ekspropriation efter EBL § 11		29.04.2026
	Skatterådet · Skattefri afståelse af areal på ekspropriationslignende vilkår		04.03.2020
	Skatterådet · Salg af ejendom på forlods ekspropriationslignende vilkår er skattefrit		26.04.2017
	Skatterådet · Fremrykket ekspropriation efter Jernbaneloven skattefrit salg		22.09.2016
	Skatterådet · Ekspropriationsrealitet ved frivillig nedlæggelse af jernbaneoverkørsel		21.10.2014
	Skatterådet · Frivilligt salg af ejendom i ekspropriationslignende situation		19.09.2013
	Skatterådet · Skattefrihed ved salg af ejendom på grund af højspændingsledning		21.06.2013
	Skatterådet · Skattefrit salg af jord til privat køber ved ekspropriationsrealitet		15.06.2012
	Skatterådet · Skattefri erstatning for dyrkningsdeklaration ved ekspropriationsrealitet		30.03.2009
	Skatterådet · Skattefrihed ved salg til kommune før ekspropriation		26.02.2009
	Skatterådet · Salg til kommune kræver ekspropriationsbeslutning fra byrådet		18.12.2008
	Skatterådet · Skattefri afståelse ved ekspropriationsrealitet til Kommune		04.12.2007
	Skatterådet · Skattefrihed ved frivilligt salg til kommune i ekspropriationslignende situation		12.09.2007
	Skatterådet · Frivillig ejendomsoverdragelse skattefri ved ekspropriationsrealitet		24.04.2007
	Skatterådet · Skattefrihed ved afståelse af dambrugs vandindvindingsret		24.04.2007
	Skatterådet · Skattefrihed ved salg af jord efter ekspropriationsrealitet og -hjemmel		10.01.2007
	Vejdirektoratet · Ekspropriation af Ejendom til Rundkørsel: Vejdirektoratet Opretholder Kommunens Afgørelse		07.01.2020

§ 8 Tabsfradrag (§ 6, stk. 4) og hvorfor sondringen privat/erhverv skærer begge veje

Skattefrihed har en bagside: efter § 6, stk. 4 kan **tab** ved afståelse af ejendomme omfattet af § 8 ikke fradrages, og tab ved afståelse af en § 9-ejendom kan ikke fradrages for den del, der vedrører stuehuset eller ejerboligen. En ejendom, der er skattefri ved gevinst, giver altså heller ikke fradrag ved tab.

Derfor er sondringen mellem en **privat (fritids)bolig** og en **ren udlejningsejendom** afgørende begge veje. Er sommerhuset reelt en privat feriebolig omfattet af § 8, stk. 2, er en gevinst skattefri – men et tab er samtidig afskåret. Er ejendommen derimod en ren udlejnings-/erhvervsejendom uden kvalificeret privat benyttelse, er gevinsten skattepligtig efter § 1, stk. 1, men til gengæld er et tab som udgangspunkt fradragsberettiget efter § 6, stk. 3. Den samme konkrete vurdering af, om der foreligger reel privat benyttelse, som afgør skattefriheden efter § 8, stk. 2 (jf. j.nr. 09-00708 og SKM2010.60.BR), er dermed også bestemmende for tabsmuligheden. Ved kombineret bolig- og erhvervsbrug eller kunstig opdeling foretages en konkret vurdering af, hvilken del af avancen der er skattefri.

LOV

Ejendomsavancebeskatningsloven § 6, stk. 3, 4

Ejendomsavancebeskatningsloven § 8, stk. 2

PRAKSIS

Landsskatteretten · Landsskatteretten om skattefri avance ved salg af sommerhus og krav til privat benyttelse

05.11.2009

§ 9 Sammenfatning: fælles mønstre på tværs af fritagelserne

På tværs af parcelhus-, sommerhus-, stuehus- og ekspropriationsfritagelserne tegner praksis nogle gennemgående linjer:

- **Skattepligt er hovedreglen, og fritagelserne fortolkes indskrænkende.** Enhver af undtagelserne skal dokumenteres af skatteyderen; tvivl kommer skattemyndighederne til gode.
- **Realitet frem for form.** Det er den faktiske, reelle benyttelse (bolig eller fritid) henholdsvis den reelle ekspropriationstrussel, der er afgørende – ikke folkeregistertilmelding, ejendomsværdiskat, en skøde-klausul eller en hypotetisk mulighed.
- **Beboelseskravet.** For § 8 og § 9 kræves reel, permanent beboelse med henblik på varigt ophold; kort ejertid, tilbageflytning til en bevaret bolig og tidlige salgsbestræbelser skaber en formodning mod skattefrihed, jf. bl.a. j.nr. 20-0051687 og j.nr. 10-02234.
- **Aktualitet.** Både udstykningsmuligheden efter § 8, stk. 1, nr. 2 (jf. j.nr. 19-0052170) og ekspropriationsrealiteten efter § 11 (jf. SKM2007.266.SR) bedømmes ud fra forholdene på afståelses-/aftaletidspunktet, og hypotetiske eller fremtidige forhold er ikke tilstrækkelige.
- **Symmetri i tab.** Fordi tab på § 8-ejendomme ikke kan fradrages, er kvalifikationen som privat bolig eller erhvervsejendom afgørende både for gevinst og tab.

LOV

Ejendomsavancebeskatningsloven § 6, stk. 4

Ejendomsavancebeskatningsloven § 8, stk. 1

Ejendomsavancebeskatningsloven § 9, stk. 1

Ejendomsavancebeskatningsloven § 11, stk. 1

PRAKSIS

Landsskatteretten · Skattepligt ved salg af ejerlejlighed grundet manglende bevis for reel beboelse i ejerperioden

22.09.2025

Landsskatteretten · Skattefrihed efter Parcelhusreglen: Landsskatteretten fandt ikke aktuel udstykningsmulighed for ejendom over 1.400 m ² trods hypotetisk mulighed for dobbelthus.	21.12.2022
Landsskatteretten · Beskatning af avance ved salg af to ejerlejligheder, da klageren ikke godtgjorde brug som varig bolig (parcelhusreglen)	01.11.2011
Skatterådet · Frivillig ejendomsoverdragelse skattefri ved ekspropriationsrealitet	24.04.2007

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Ejendomsavancebeskatningsloven § 1	stk. 1	Ejendomsavancebeskatningsloven § 6	stk. 4
Ejendomsavancebeskatningsloven § 8	stk. 1, 2	Ejendomsavancebeskatningsloven § 9	stk. 1
Ejendomsavancebeskatningsloven § 11	stk. 1	Planloven § 47	stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

42 afgørelser

LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS			21
22.09.2025	Skattepligt ved salg af ejerlejlighed grundet manglende bevis for reel beboelse i ejerperioden		20-0051687
21.05.2024	Skattepligt af ejendomsavance ved salg af forældrelejlighed - manglende opfyldelse af parcelhusreglen og ekstraordinær genoptagelse		21-0006829
22.11.2023	Skattefri ejendomsavance ved salg af lejlighed trods tidlige salgsbestræbelser		20-0097487
22.09.2023	Skattepligt af ejendomsavance – reel beboelse og parcelhusreglen		20-0034195
21.12.2022	Skattefrihed efter Parcelhusreglen: Landsskatteretten fandt ikke aktuel udstykningsmulighed for ejendom over 1.400 m ² trods hypotetisk mulighed for dobbelthus.		19-0052170
04.11.2015	Skattepligt ved afståelse af ejerlejlighed og gyldighed af skatteansættelse		14-0232884
28.01.2015	Beskatning af avance ved udløb af køberet – Parcelhusreglen vs. Landbrugsejendom		13-6636260
03.12.2014	Landsskatteretten: Afslag på skattefrihed ved salg af sommerhusejendom grundet udstykningsmulighed og grundstørrelse		12-0271866
23.03.2012	Beskatning af fortjeneste ved salg af grund – fastsættelse af anskaffelsessum		11-04094
01.11.2011	Beskatning af avance ved salg af to ejerlejligheder, da klageren ikke godtgjorde brug som varig bolig (parcelhusreglen)		10-02234
17.08.2011	Skattefritagelse ved salg af ejerlejlighed efter ejendomsavancebeskatningslovens § 8		10-03580
14.01.2011	Stadfæstelse af skattepligtig avance ved salg af ejerlejlighed - manglende bevis for reel beboelse		09-03263
25.05.2010	Skattefrihed ved salg af ejerlejlighed – reel beboelse og arbejdsmæssige årsager		09-00151
04.02.2010	Bindende svar om skattefrihed ved salg af privatbolig - Næringsformodning afkræftet		09-01700

04.12.2009	Stadfæstelse af skattepligt ved afståelse af enfamiliehus - Væsentlig værdiforringelse ved udstykning	09-01384
04.12.2009	Skattepligt ved afståelse af enfamiliehus - Væsentlig værdiforringelse ved udstykning	09-01388
05.11.2009	Landsskatteretten om skattefri avance ved salg af sommerhus og krav til privat benyttelse	09-00708
22.10.2009	Landsskatteretten om skattefrihed ved salg af enfamiliehus (parcelhusreglen)	09-01837
11.09.2009	Skattepligt af fortjeneste ved salg af ejerlejlighed uden reel beboelse	08-03245
18.06.2009	Landsskatteretten om skattefrihed ved ejendomssalg til kommune og krav om ekspropriationsrealitet	08-00934
18.06.2009	Landsskatteretten om avance ved salg af blandet benyttet ejendom og parcelhusreglen	08-02911
SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED		20
29.04.2026	Skattefrit salg af jordareal til Energiøen Bornholm – frivillig aftale og ekspropriation efter EBL § 11	26-0508616
13.06.2022	Skattefrihed ved salg af landbrugsejendom med to stuehuse	22-0174432
04.03.2020	Skattefri afståelse af areal på ekspropriationslignende vilkår	19-0756847
26.04.2017	Salg af ejendom på forlods ekspropriationslignende vilkår er skattefrit	16-1666624
22.09.2016	Fremrykket ekspropriation efter Jernbaneloven skattefrit salg	16-0693125
21.10.2014	Fremrykket ekspropriation og skattefri fortjeneste ved togbroprojekt	14-3666151
21.10.2014	Ekspropriationsrealitet ved frivillig nedlæggelse af jernbaneoverkørsel	14-0387639
19.09.2013	Frivilligt salg af ejendom i ekspropriationslignende situation	13-0185764
21.06.2013	Skattefrihed ved salg af ejendom på grund af højspændingsledning	12-085958
15.06.2012	Skattefrit salg af jord til privat køber ved ekspropriationsrealitet	12-047670
22.03.2011	Skattefri fortjeneste ved salg af landbrugsstuehus i sameje	10-174644
22.03.2011	Skattefri fortjeneste ved salg af landbrugsejendom med to stuehuse	10-174645
30.03.2009	Skattefri erstatning for dyrkningsdeklaration ved ekspropriationsrealitet	08-150057
26.02.2009	Skattefrihed ved salg til kommune før ekspropriation	08-146875
18.12.2008	Salg til kommune kræver ekspropriationsbeslutning fra byrådet	08-079236
04.12.2007	Skattefri afståelse ved ekspropriationsrealitet til Kommune	07-181438
12.09.2007	Skattefrihed ved frivilligt salg til kommune i ekspropriationslignende situation	07-142267
24.04.2007	Frivillig ejendomsoverdragelse skattefri ved ekspropriationsrealitet	07-063413
24.04.2007	Skattefrihed ved afståelse af dambrugs vandindvindingsret	07-063411
10.01.2007	Skattefrihed ved salg af jord efter ekspropriationsrealitet og -hjemmel	07-003415

VEJDIREKTORATET · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

07.01.2020	Ekspropriation af Ejendom til Rundkørsel: Vejdirektoratet Opretholder Kommunens Afgørelse	19_13555
------------	---	----------