

Offentliggjort d. 9. juni 2015

Forældre køb - vedligeholdelsesudgifter - Landsskatterettens kendelse af 24/4 2015, jr. nr. 13-6728706. ©

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.v.dk

Landsskatteretten anerkendte ved en kendelse af 24/4 2015 fradrag for udgifter til udbedring af skimmelsvamp med udgangspunkt i en strikt fortolkning af lejelovens regler om fordeling af udgifter til vedligeholdelse mellem henholdsvis lejer og udlejer. Med kendelsen fastholdes således på dette område en beskatning med afsæt i lejelovens pligtfordeling, uanset om der er tale om forældre køb eller om uafhængige parter.

Senest med SKAT's plan for kontrolaktiviteter for 2015 har SKAT varslet kontrol af bl.a. ejere af mindre udlejningsejendomme, herunder forældre købsejendomme. Således vil SKAT frem til udgangen af 2016 gennemføre en analyse af borgernes anvendelse af den nye S15 selvangivelse, herunder om ordningen misbruges, og da med fokus særligt på ejendomsområdet.

SKAT har gennem tiden rejst en lang række sager om fastsættelse af en fikseret leje for ejendomme anskaffet som de såkaldte forældre køb, dvs. hvor lokaliteterne udlejes til et barn. Retsgrundlaget for denne praksis blev endeligt afklaret med Højesterets dom ref. i SKM2002.547.HR, hvor Højesteret fandt, at statsskattelovens § 4, litra b, første pkt. sammenholdt med andet pkt. indeholdte tilstrækkelig hjemmel til at beskatte den, der til en slægtning eller en anden nærtstående person udlejer vederlagsfrit eller til en leje, der er ikke uvæsentlig lavere end markedslejen, af en skønnet lejeværdi.

Fastsættelsen af markedslejen skal som det meget klare udgangspunkt ske med respekt af de lejeretlige regler om fastsættelse henholdsvis senere forhøjelse af lejen.

Offentliggjort d. 9. juni 2015

Også omkostningssiden har gennem tiden haft skattemyndighedernes bevågenhed. Et af de områder, der her kan give anledning til tvivl og følgelig til tvister, er afgrænsningen af de udgifter til istandsættelse, som udlejer kan fradrage som fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter efter statsskattelovens § 6, stk. 1, litra e. Der er tale om en i princip enkel problemstilling, der dog i praksis kan være vanskeligt håndterbar.

Fradragsret for ejeren forudsætter, dels at udgiften i det indbyrdes forhold mellem ejer og lejer påhviler ejeren, og dels og dernæst, at udgiften efter sin art må anses som en vedligeholdelsesudgift i skatteretlig forstand.

Landsskatterettens kendelse af 24/4 2015 drejer sig om den førstnævnte problemstilling.

Summarisk gengivet drejede sagen sig om istandsættelsesudgifter i en lejlighed, som skatteyderen havde erhvervet i 2005 og herefter havde udlejet til sin datter, bl.a. på det sædvanlige vilkår, at indvendig vedligeholdelse af lejligheden påhvilede lejeren.

Efter det af skatteyderen oplyste blev i 2011 konstateret fugt/skimmelsvamp i lejligheden, og at der derfor skulle foretages en totalafrensning af vægge og gulve. I 2011 og 2012 var der foretaget malerarbejder m.v. for henholdsvis 18.150 kr. og 24.667 kr., der ifølge en skrivelse fra oktober 2013 fra malermesteren var foretaget for at undgå skimmelvækst i lejligheden. Videre havde skatteyderen oplyst, at skatteyderen ikke havde rettet henvendelse til ejendomsadministrationen vedrørende den omhandlede skade, og at skaden ikke var anmeldt til forsikringen.

Efter det af skatteyderen videre oplyste havde datteren i udbedringsperioden haft bopæl hos skatteyderen. Lejemålet med datteren var ophørt pr. august 2013, og lejligheden var herefter genudlejet.

Skatteyderen foretog skattemæssigt fradrag for udgifterne på henholdsvis 18.150 kr. og 24.667 kr., men SKAT afviste fradraget med henvisning til, at det ikke var tilstrækkeligt dokumenteret, at der havde været fugtproblemer, og at der følgelig ikke var fradragsret for de pågældende udgifter. Som nærmere begrundelse henviste SKAT bl.a. til den omstændighed, at det ikke var anset for dokumenteret, at datteren havde boet hos skatteyde-

Offentliggjort d. 9. juni 2015

ren i perioden juli 2011 - maj 2012, og at det ikke kunne anses for normalt, at lejer flytter hjem til udlejer i den periode, hvor der blev foretaget udbedring af lejligheden.

Landsskatteretten lagde som ubestridt til grund, at der forelå erhvervsmæssig udlejning og videre, at den omhandlede lejlighed havde fugtskader i indkomstårene 2011 og 2012, som medførte, at der skulle afholdes ekstraudgifter til vedligeholdelse.

Landsskatteretten konstaterede dernæst, at datteren efter lejeaftalen skulle forestå den indvendige vedligeholdelse, hvilket var lovligt i henhold til lejelovens § 24, og bemærkede herefter med henvisning til UfR 1966.477 V videre, at vedligeholdelsesforpligtelsen ikke kunne udstrækkes til at omfatte udgifter opstået som følge af eksempelvis fugtskader, hvilke skader ikke var et forhold, som datteren er ansvarlig for.

Da de afholdte udgifter til malermester og materialer i indkomstårene 2011 og 2012 på 18.150 kr. og 24.667 kr. derfor påhvilede skatteyderen og var sædvanlige i forhold til en lejlighed af den størrelse, nåede Landsskatteretten frem til, at udgifterne fradragsberettigede.

Som det fremgår, er Landsskatteretten afgørelse baseret på en strikt vurdering af de underliggende lejeretlige regler. Der kan herunder være grund til at bemærke, at Landsskatteretten efter sagsreferatet at dømme tilsyneladende ex officio har foretaget en nærmere undersøgelse af det lejeretlige regelgrundlag og den hertil knyttede praksis.

Landsskatteretten afviste dermed samtidig SKAT's synspunkter, der et stykke af vejen synes at være båret af betragtninger om et interessellesskab mellem lejer og udlejer, og hvilke betragtninger på urimelig vis fik væsentlig betydning for SKAT's bevisvurderingen i sagen.

Landsskatterettens kendelse er på denne vis utvivlsomt "efter bogen".

Men afgørelsen bidrager til at fundamentere grundlæggende principper for beskatning af dispositioner mellem nærtstående, der ikke altid står ganske skarpt i praksis, se herved som et af de seneste eksempler herpå Højesterets dom ref. i SKM2015.296.HR, omtalt i

Offentliggjort d. 9. juni 2015

JUS 2015/19, om værdiansættelse af aktier til den subjektive værdi ved overdragelse mellem interesseforbundne parter.

— o —