Offentliggjort d. 27. juli 2013

Forældrekøb af lejlighed i hovedaktionærselskab ©

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

Som følge af boligmangel vælger mange forældre at købe en lejlighed til deres barn, der skal i gang med studierne. Et såkaldt forældrekøb. Ejer forældrene et erhvervsdrivende aktie- eller anpartsselskab, hvor der er opsparet midler med en lav beskatning, vælger forældrene ikke sjældent at lade selskabet købe lejligheden og leje den ud til barnet. En sådan disposition kan udløse uventede skatter hos forældrene i form af fikseret leje, selvom lejligheden udlejes til markedslejen, hvilket blev fastslået i en Vestre Landsretsdom, som SKAT har offentliggjort som SKM 2013.488 V

Frem til år 2000 var det en ofte anvendt trafik, at hovedaktionærer, der tillige var direktør i selskabet, lod selskabet opføre dyre parcelhuse og herefter lejede huset af selskabet til en markedspris, der imidlertid ikke stod mål med udgifterne til opførelse af ejendommen. Hvis eksempelvis hovedaktionæren lod opføre en villa til mange mio. kr. i en mindre provinsby, ville en sådan villa ikke kunne udlejes for en leje, der stod i et rimeligt forhold til opførelsesomkostningerne. Hovedaktionæren kunne følgelig opføre sin ønskevilla betalt af selskabet, der kun betalte 25 pct. i skat, og herefter leje villaen af sit eget selskab til den lave markedsleje. I realiteten blev der derved trukket penge ud af selskabet uden beskatning.

Skærpet beskatning af fri bolig

Efter en kritisk medieomtale af denne fremgangsmåde, blev der med virkning fra 2001 indført nogle skærpede regler - såkaldte skematiske regler - om beskatning af fri bolig til hovedaktionærer.

Offentliggjort d. 27. juli 2013

De skærpede regler medfører, at bl.a. hovedaktionærer, der får stillet en bolig til rådighed af selskabet, skal beskattes løbende af boligens værdi, som opgjort efter særlige skematiske regler. Boligens værdi opgøres i hovedtræk som **(1)** 5 pct. af det største beløb af enten ejendomsværdien pr. 1. oktober året før indkomståret eller den faktiske anskaffelsessum for ejendommen, **med tillæg** af **(2)** et beløb svarende til den ejendomsværdiskat, der kan opgøres for boligen. **Hertil lægges (3)** et beløb svarende til de ejendomsskatter, som betales af selskabet.

Som hovedaktionærer, der er omfattet af disse skærpede regler, kan særligt nævnes personer, der ejer eller på noget tidspunkt inden for de seneste 5 år har ejet 25 pct. eller mere af aktiekapitalen, eller som råder eller i den ovennævnte periode har rådet over mere end 50 pct. af stemmeværdien.

Den skematiske værdiansættelse fører i mange tilfælde frem til en højere værdi af fri bolig end markedslejen for den pågældende bolig. Udgør markedslejen eksempelvis 100.000 kr., som hovedaktionæren betaler til selskabet, men fører de skærpede regler frem til en værdi på 275.000 kr., bliver hovedaktionæren beskattet af forskellen mellem markedslejen på 100.000 kr. som han har betalt, og på den anden side de 275.000 kr., som de skærpede skematiske regler fører frem til.

Børn i selskabets bolig

De skærpede regler om beskatning af fri bolig omfatter efter loven kun ansatte direktører m.v. samt hovedaktionærer.

Lovens forarbejder og skattepraksis giver imidlertid grundlag for at udstrække den skærpede beskatning til *også* at omfatte tilfælde, hvor selskabet udlejer en bolig til hovedaktionærens barn, dvs. de såkaldte forældrekøb.

I de første år efter vedtagelsen af de skærpede regler synes skattevæsenet at have været tilbageholdende med at beskatte hovedaktionærer efter de skematiske skærpede regler ved forældrekøb.

Offentliggjort d. 27. juli 2013

Med en afgørelse fra Landsskatteretten fra 2008 blev imidlertid sendt de første signaler om en skærpelse af beskatningen på dette område. Ved denne afgørelse blev en hovedaktionær beskattet efter de skærpede regler ved selskabets udlejning af lejligheder til hovedaktionærens to døtre. Denne praksis er siden blevet tiltrådt af Vestre Landsret i 2009. Landsretten anførte bl.a., at der ved vurderingen af, om der skal ske beskatning efter de skærpede regler indgår en afvejning af, om selskabet har en selvstændig økonomisk interesse i at stille godet til rådighed for en person med tilknytning til hovedaktionæren, eller om udlejningen er sket som følge af hovedaktionærens bestemmende indflydelse i selskabet og i hans interesse.

Praksis viser her, at det har betydning, om selskabet har en større ejendomsportefølje - eller kun få lejligheder, der er udlejet til hovedaktionærens børn.

Har selskabet kun købt en enkelt eller få lejligheder, der i det væsentligste har været udlejet til hovedaktionærens børn, kræves der tungtvejende beviser for at antage, at udlejningen af selskabets lejlighed til hovedaktionærens barn er sket i selskabets interesse - og ikke i hovedaktionærens interesse. Det vil her være svært at slippe udenom den skærpede beskatning.

Med en byretsdom fra 2012 synes praksis at være gået et skridt videre, således at en hovedanpartshaver blev beskattet efter de skærpede regler, selv om selskabets udlejning af en del af ejendommen til barnet notorisk ikke var det eneste formål med købet af ejendommen, ligesom det var tvivlsomt, om denne udlejning var det bærende formål med købet af ejendommen.

I den pågældende sag havde et anpartsselskab købt en ejendom i 1987 til brug for hovedanpartshaverens nu afdøde ægtefælles malervirksomhed. På købstidspunktet blev ejendommens stueetage og kælder taget i brug i malervirksomheden, medens en lejlighed på ejendommens 1. sal blev udlejet til hovedanpartshaverens søn, og siden, fra 1996 og fremefter, til hovedanpartshaverens datter.

Malervirksomheden ophørte i 2001, og efter ægtefællens dødsfald i 2003 blev stueetagen indrettet til beboelse, hvorpå hovedanpartshaveren flyttede ind i 2004.

Offentliggjort d. 27. juli 2013

Hovedanpartshaveren blev imidlertid beskattet efter de skærpede regler af værdien af rådigheden over datterens og egen lejlighed for indkomstårene 2004 – 2006. Denne skatteansættelse blev opretholdt af domstolene med henvisning til, at hovedanpartshaveren - under de i sagen foreliggende omstændigheder - ikke havde sandsynliggjort, at udlejningen ikke havde fundet sted som følge af hovedanpartshaverens bestemmende indflydelse i selskabet og i hendes interesse.

En sag afgjort af Vestre Landsret i maj 2013 viser videre, at den omstændighed, at selskabet tidligere har investeret i enkelte udlejningsejendomme, ikke giver grundlag for at fravige de skærpede skematiske beregningsregler ved rådighedsbeskatningen af hovedaktionæren.

I denne sag havde et anpartsselskab fra 1978 og fremefter købt i alt 6 ejendomme, omfattende 2 erhvervsejendomme og 4 boligudlejningsejendomme. Den ene erhvervsejendom, og de 3 boligudlejningsejendomme var siden blevet solgt efter kortere åremål. Den sidst købte af de 3 boligudlejningsejendomme var efter købet i 1997 blevet udlejet til hovedanpartshaverens datter.

Den 4. boligudlejningsejendom, blev købt i 2005 og blev straks herefter udlejet til hovedanpartshaverens datter.

Med henvisning til, at der havde været meget få og tidsmæssigt spredte handler, og at selskabet ikke generelt havde drevet virksomhed med køb og salg af ejerlejligheder eller med udlejning af ejerlejligheder, samt at det ikke kunne påvises, at selskabets køb af den omhandlede lejlighed til datterens brug var særlig velbegrundet, blev hovedaktionæren beskattet efter de skærpede regler.

Byggematadoren

Heroverfor står tilfælde, hvor selskabet ejer en større ejendomsportefølje, og hvor ingen konkrete omstændigheder peger i retning af et bærende hensyn om at tilvejebringe en bolig til et barn. I en sådan situation vil der næppe være grundlag for at beskatte foræl-

Offentliggjort d. 27. juli 2013

drene af værdien af rådighed over en fri helårsbolig vedrørende en lejlighed udlejet til et barn.

Eksempelvis kan nævnes en afgørelse Landsskatterettens fra 2008, hvor selskabet ejede 5 udlejningsejendomme, herunder en ejendom med et lejemål mellem selskabet og hovedaktionærens barn. Ejendommen var en kollegieejendom, der efter købet blev istandsat, bl.a. således, at flere af enkeltværelserne blev ombygget til 2-værelses-lejligheder.

Men det må antages, at selskabets aktiviteter på boligudlejningsmarkedet skal være betydelige, før der er grundlag for at undgå den skærpede beskatning. Og her er tidligere, enkeltstående køb og udlejninger altså ikke tilstrækkeligt.

Konklusionen er altså, at køb af forældrelejligheder til studerende børn igennem et hovedaktionærselskab kan blive en skattemæssig meget dyr fornøjelse for hovedaktionæren.

——— o ———

Bodil Christiansen
Advokat (L)

Tommy V. Christiansen
Advokat (H), cand. merc. (R)

Tlf. 70 150 800
Mob. 40 100 800

tommy@v.dk
www.v.dk