Offentliggjort d. 13. juni 2015

Skat ved salg af andelsbolig ©

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

Spørgsmål

Vi købte i 2007 en andelsbolig til vores datter i en af de (sjældne!) foreninger, hvor andelshaveren gerne må udleje boligen.

Nu tænker vi på at sælge andelslejligheden, men må se i øjnene, at vi ikke kan holde pengene hjemme. Kan vores tab, ca. 76.000 kr., fratrækkes?

Vi har overvejet i stedet at beholde lejligheden og genudleje den, når vores datter flytter i løbet af at par måneder. Der vil ikke blive tale om nogen stor lejeindtægt, når bidraget (lejen) til foreningen er fratrukket. Men overskuddet skal vel beskattes?

LL

Svar

Fortjeneste og tab ved salg af et andelsbevis med brugsret til en lejlighed, som andelshaveren ikke selv har beboet, skal som udgangspunkt beskattes efter samme regler som aktier.

Det indebærer her, at fortjeneste og tab ved salg af andelsbeviset er aktieindkomst. Er der tale om tab, kan dette tab fradrages i anden, positiv aktieindkomst. Hvis aktieindkomsten bliver negativ, beregnes en negativ skat af aktieindkomsten, og denne negative skat modregnes i andelshaverens slutskat. Kan den negative skat ikke rummes i andelshaverens slutskat, overføres den negative skat til modregning i ægtefællens slutskat,

Offentliggjort d. 13. juni 2015

hvis ægtefællerne er samlevende ved årets udgang. Kan den negative skat heller ikke rummes i ægtefællens slutskat, fremføres den negative skat til modregning i slutskatten eller ægtefællens slutskat for de efterfølgende år.

I SKATs egen vejledning har SKAT præciseret, at det efter SKAT´s opfattelse kun er de udgifter, som er direkte knyttet til gennemførelse og berigtigelse af køb og salg af andelsbeviset, der kan indgå ved opgørelse af henholdsvis købs- og salgsprisen. Udgifter til fx. ejendomsmægler, forhandling om køb/salg, annonceudgifter, tilstandsomkostninger, energimærkning, ejerskifteforsikring mv. kan derfor - efter SKAT´s opfattelse - ikke indgå i avanceopgørelsen, uanset om der er gevinst eller tab.

Udlejes andelsboligen, skal et overskud beskattes på samme måde som et overskud ved udlejning af boligen til Deres datter. Efter praksis anses udlejning af en andelsbolig ikke som erhvervsmæssig virksomhed. Det indebærer, at et eventuelt underskud ved udlejningen ikke kan fratrækkes i anden indkomst.

—— 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